



# REVISTA DOS CONDOMÍNIOS

ANO 2 | EDIÇÃO 37 | NOVEMBRO | DEZEMBRO/2025

## GESTÃO CONDOMINIAL

OS DESAFIOS COM  
NOVAS TECNOLOGIAS  
E A VERTICALIZAÇÃO

## IMPERMEABILIZAÇÃO

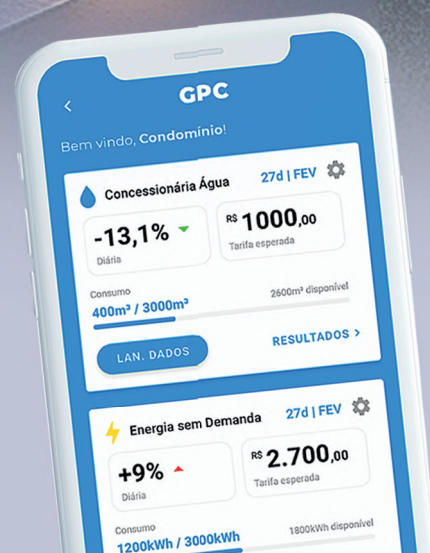
CUIDADO COM PREJUÍZOS  
PARA O CONDOMÍNIO

## GESTÃO TRABALHISTA

PRIMEIRO WORKSHOP  
EM CAMPINAS COM  
CERTIFICADO PELO MEC

# CONTROLE DOS GASTOS NO CONDOMÍNIO

FERRAMENTA DA STARTUP GPC AJUDA SÍNDICOS  
A REDUZIREM CONSUMO DE ÁGUA, GÁS E ENERGIA



ANACRIM FAZ AÇÃO SOCIAL CONTRA A VIOLÊNCIA À MULHER NA PRAIA DE ICARAÍ





APRIMORA



## CONHEÇA MAIS

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



21 9 8476-5645

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



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



# A REVOLUÇÃO DO AUTOATENDIMENTO



Como a praticidade redefine o consumo urbano

**Setores de lavanderia e varejo autônomo registram expansão acelerada com soluções 24 horas e pagamentos digitais**

A vida nas grandes cidades é sinônimo de ritmo acelerado. E a busca por soluções que otimizem o tempo e ofereçam conveniência nunca foi tão intensa. Nesse cenário, o autoatendimento para o setor condominial surge como uma verdadeira revolução, redefinindo

a forma como se consome e interage com os serviços urbanos. De lavanderias a minimercados, a autonomia e a agilidade se tornam os pilares de um novo modelo de consumo e conveniência.

## Atendimento 24 horas

O modelo de lavanderia sel-

f-service, totalmente automatizado e muitas vezes com operação 24 horas, está em plena ascensão no Brasil. Com cerca de 3 mil unidades já operando nesse sistema, especialmente em centros urbanos, o setor projeta dobrar o uso desse serviço até 2030. Essa expansão acompanha uma tendência





# O Regramento Interno do Condomínio

## As normas de convivência, direitos e deveres dos condôminos

Viver em condomínio é, antes de tudo, viver em coletividade. E, como toda organização humana, essa convivência só é possível porque existe um conjunto de normas e regulamentos que dá forma e sentido à vida coletiva. Sem regras, a convivência em condomínios seria inviável.

O condomínio edilício é uma estrutura social complexa, que reúne pessoas em espaços compartilhados. Para que essa engrenagem funcione, é indispensável um regimento interno claro, racional e justo, capaz de equilibrar o direito individual de propriedade com o interesse coletivo da boa convivência.

Essas normas têm propósitos bem definidos: organizar o uso dos espaços comuns, preservar e conservar o patrimônio, promover a convivência harmoniosa entre os moradores, garantir o cumprimento dos três “s” — sossego, salubridade e segurança — e disciplinar temas do dia a dia, como o uso de áreas comuns, a presença de animais, o funcionamento da portaria e a gestão financeira.

Mas é importante lembrar: as regras de um condomínio não surgem do nada. Elas seguem uma hierarquia jurídica, que começa na própria Constituição Federal, passa pelo Código Civil, e chega às normas internas elaboradas pelos próprios condôminos.

A Constituição da República de 1988 é o topo dessa pirâmide normativa — é ela que assegura o direito de propriedade e impõe sua função social. Logo abaixo, o Código Civil de 2002, em seus artigos 1.331 a 1.358, detalha o funcionamento do condomínio edilício, definindo deveres, direitos e formas de administração.

No âmbito interno, a Convenção de Condomínio atua como a “lei maior” do edifício: define o rateio de despesas, a estrutura administrativa, as sanções e as regras gerais de convivência. Já o Regimento Interno traz o detalhamento prático — os horários, as normas de uso das áreas comuns, o comportamento em assembleias e outras questões do dia a dia. Por fim, as decisões assembleares expressam a vontade coletiva dos condôminos e podem ajustar ou complementar essas regras, desde que respeitem os limites legais e convencionais.

Portanto, as normas que regem um condomínio existem para viabilizar o exercício de direitos de propriedade exercidos de modo simultâneo por diversos titulares, bem como a dar ordem à diversidade humana que habita sob o mesmo teto — e, quando observadas com consciência, tornam o condomínio um verdadeiro espaço de bem-estar, segurança e harmonia.

### 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

É um prazer trazer para vocês mais uma edição da nossa REVISTA. Nessa edição, nós trazemos uma ferramenta importante para o controle dos gastos nos condomínios. Essa solução chegou num bom momento e é oferecida por uma startup brasileira. A plataforma está oferecendo uma forma prática e barata de controlar os gastos de água, gás e energia elétrica. Como os condomínios e, os próprios condôminos, precisam controlar seus custos para melhor administrar seus orçamentos, a ferramenta GPC se apresenta como uma boa opção.

A startup, tendo a frente Antonio Leal, mesmo com pouco tempo de operação está presente em diversos estados brasileiros e já fazendo planos para sua incursão para fora do país. No Brasil, chegou recentemente em São Paulo e, em breve, estará também no Rio de Janeiro e outras capitais. Acredito que vocês vão gostar e aprovar o aplicativo — caso contratem os serviços, que apresenta um custo benefício bastante atraente, de fácil utilização e rápida implementação.

O mercado da sindicatura está se profissionalizando e, por conta disso, os síndicos estão procurando se informar. Essa é a conclusão a que chegamos ao ler a matéria sobre o evento Primeiro Workshop Gestão Trabalhista Condominial, em Campinas. Os participantes, que compareceram em todas as palestras e aulas receberam, ao final, certificado CBEPJUR com chancela do MEC.

É importante divulgar um evento como esse para mostrar como anda o mercado e o nível de especialização que os síndicos estão buscando. De acordo com a produtora do evento, a advogada Alessandra Bravo, a expectativa de público foi ultrapassada em número e interesse demonstrado pelas pessoas, percebido pela atenção e nível de participação de todos os presentes.

Entre os destaques dessa edição tentamos traçar o novo Cenário do Mercado Imobiliário com a entrada de novas tecnologias e o que isso impacta para na Gestão Condominial. Para entender melhor a questão conversamos com o contador e empresário Claudio-nor Brandão. Por fim, destaco um caso ilustrativo para tentar ensinar como evitar desgastes nas relações entre moradores de condomínio.

E é isso, minha gente. Boa leitura a todos. Um forte abraço.

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

## ÍNDICE

**3** A revolução do autoatendimento: Como a praticidade redefine o consumo urbano

**9** Desentendimento em Condomínio: Um caso ilustrativo para ensinar como evitar desgastes nas relações entre moradores

**13** 1º Workshop Gestão Trabalhista Condominial recorrente no condomínio

**18** Evento da Anacrim contra violência à mulher

mobiliza final de semana na praia de Icarai

**25** Startup GPC ajuda síndicos a reduzirem consumo de água, gás e energia

**39** Impermeabilização: O que o síndico deve saber para evitar prejuízos e passivos para o condomínio

**43** Novo cenário do mercado imobiliário: Tecnologia, Verticalização e os Desafios da Gestão Condominial



global, já que este mercado, avaliado em US\$ 4,5 bilhões em 2024, deve atingir US\$ 7,2 bilhões até 2033, impulsionado pela conveniência e tecnologia, como aplicativos de pagamento e máquinas conectadas que otimizam a experiência do usuário.

### **Busca por informação balizada**

Para entender um pouco melhor sobre o setor, o repórter da REVISTA foi ouvir o CEO da Maria Express, André Belarmino. A rede de lavanderias self-service é um exemplo dessa modalidade no país. Em apenas dois anos de operação, a empresa atendeu mais de 100 mil clientes e expandiu sua presença para 153 municípios, totalizando mais de 200 unidades. De acordo com o CEO da empresa, o crescimento do setor reflete as mudanças no estilo de vida urbano.

### **O consumidor solteiro**

“Hoje, as pessoas moram em espaços menores, e o espaço ocupado por uma lavanderia dentro de casa se tornou um desafio. A redução na contratação de empregadas domésticas também impulsionou a busca por terceirização de tarefas. Além disso, notamos um novo perfil de consumidor: solteiros, casais jovens e até mesmo residentes temporários. Esse perfil busca soluções flexíveis, sem burocracia, que se encaixem na rotina agitada da cidade”, esclarece Belarmino.

### **Modelo que caiu no gosto do povo**

Outra tendência que vem ganhando espaço no autoatendimento são os mini-



“

HOJE, AS PESSOAS MORAM EM ESPAÇOS MENORES, E O ESPAÇO OCUPADO POR UMA LAVANDERIA DENTRO DE CASA SE TORNOU UM DESAFIO. A REDUÇÃO NA CONTRATAÇÃO DE EMPREGADAS DOMÉSTICAS TAMBÉM IMPULSIONOU A BUSCA POR TERCEIRIZAÇÃO DE TAREFAS

mercados autônomos, também chamados de honest market. Sem funcionários por perto, esses espaços funcionam a partir de tecnologia. Esse sistema, que envolve tecnologia, permite que o cliente escolha o que deseja, pague pelos totens digitais e leve os produtos sem precisar passar por um caixa tradicional. O modelo tem conquistado cada vez mais espaço em condomínios. Mas não só, está entrando também em empresas e academias, onde praticidade e agilidade fazem toda a diferença na rotina do dia a dia.

**Papel central:** soluções tecnológicas

Com o crescimento acelerado desse setor, empresas de



“

ESTAMOS VIVENDO UM MOMENTO ÚNICO DE EXPANSÃO DO MERCADO DE HONEST MARKET NO BRASIL. A TECNOLOGIA QUE DESENVOLVEMOS JÁ ESTÁ PRESENTE EM MILHARES DE PONTOS, FACILITANDO A VIDA DOS CONSUMIDORES E TRANSFORMANDO O VAREJO TRADICIONAL

tecnologia têm desempenhado um papel central na sua consolidação. A AMLabs, por exemplo, é responsável pela operação de mais de 13 mil pontos de venda em todo o país e acompanha de perto essa transformação do varejo.

### **Detalhes da operação**

A AMLabs é a responsável por fornecer o software para pagamento e controle do estoque de minimercados autônomos. Ou seja, a empresa não faz a montagem do mercadinho e não fornece os produtos.

### **Instalação do TouchPay**

O passo a passo da instalação do programa TouchPay é feita na maquininha do estabelecimento. A partir da instalação, o cliente pega o produto desejado, escaneia ele na própria maquininha e realiza o pagamento. Tudo no mesmo aparelho, o que

reduz os custos com investimentos em totens.

### **Mudança de hábitos**

Para o CEO da companhia, Leandro Fidelis, o avanço do modelo no país representa uma mudança definitiva nos hábitos de consumo. “Estamos vivendo um momento único de expansão do mercado de honest market no Brasil. A tecnologia que desenvolvemos já está presente em milhares de pontos, facilitando a vida dos consumidores e transformando o varejo tradicional”, aponta Fidelis.

### **“Honest Market”: uma aposta**

Já consolidado em países como China e Estados Unidos, o modelo de honest market chegou ao Brasil como uma grande aposta durante a pandemia e rapidamente se integrou à rotina dos consumidores. De acordo com estudo da For-

tune Business Insights, o mercado global de self-checkout, avaliado em US\$ 4,8 bilhões em 2023, deve alcançar US\$ 13,9 bilhões até 2030. No cenário nacional, a expectativa é que o setor cresça mais de 350% nos próximos anos.

### **Perfil do consumidor do autoatendimento urbano**

O consumidor que adota o autoatendimento em serviços como lavanderias self-service e minimercados autônomos compartilha características marcantes, moldadas pela dinâmica da vida moderna. “Este perfil é predominantemente urbano, jovem e conectado à tecnologia, com um estilo de cotidiano agitado que exige soluções que otimizem seu tempo e simplifiquem sua rotina”, avalia Leandro Fidelis, CEO da AMLabs Ventures.

### **Detalhando o perfil**

São indivíduos que valori-



# PASSO A PASSO DA OPERAÇÃO DA MARIA EXPRESS



1. Coloque roupas no cesto medidor, respeitando seu limite e separando as peças por cor e, se possível, tipo de tecido (cada cesto possui capacidade de até 25 roupas ou 10kg de roupa molhada).

2. Lavar (30 minutos): libere a máquina desejada através do pagamento via totem de pagamento ou leitura de QR Code disponível na máquina via aplicativo Maria Express.

3. Insira as roupas, feche a porta, selecione o modo de lavagem (tecidos pesados, tecidos normais, tecidos leves) e aperte o botão “start”.

4. Secar (45 minutos): libere a máquina desejada através do pagamento via totem de pagamento ou leitura de QR

Code disponível na máquina via via aplicativo Maria Express.

5. Insira as roupas lavadas, feche a porta, selecione o modo de secagem (temperatura alta, temperatura média, temperatura baixa) e aperte o botão “start”.

6. Verifique a cada 15 minutos a secagem das roupas. Para isso, basta abrir a porta e a máquina irá pausar automaticamente, depois de verificar, feche a porta e aperte “start” novamente caso não tenha secado.

7. Retire as roupas limpas da máquina e utilize nosso balcão para dobrá-las. Se preferir, utilize as fragrâncias exclusivas disponíveis na loja, basta borrifar sobre a peça.

“

ESTE PERFIL É  
PREDOMINANTEMENTE  
URBANO, JOVEM  
E CONECTADO À  
TECNOLOGIA, COM UM  
ESTILO DE COTIDIANO  
AGITADO QUE EXIGE  
SOLUÇÕES QUE OTIMIZEM  
SEU TEMPO E SIMPLIFIQUE  
SUA ROTINA

zam a liberdade de horários e a independência, buscando a praticidade e a agilidade em suas interações de consumo. Além da conveniência, este público demonstra uma forte valorização pela transparência, confiança e honestidade nas operações, preferindo modelos de venda que oferecem autonomia na tomada de decisão. A experiência digitalizada, a ausência de barreiras (como a necessidade de cadastro ou contratos) e o custo-benefício são fatores que combinam com

suas necessidades e expectativas.

## **Tecnologia no centro das estratégias**

“Haverá um maior foco em autonomia e experiências tecnológicas, onde os consumidores que valorizam a independência e a tecnologia serão cada vez mais o centro das estratégias. Por fim, prevê-se a consolidação do autoatendimento como rotina, impulsionado por mudanças de comportamento,

# O FUTURO DO AUTOATENDIMENTO NO CONSUMO URBANO

A digitalização dos serviços urbanos, a integração com aplicativos, a automação total e a inteligência artificial prometem tornar o autoatendimento ainda mais acessível e sem fricção, ou seja, impedimentos, dificuldades nas etapas de consumo. Para 2025, e nos próximos anos, espera-se a expansão de franquias e soluções escaláveis, fazendo com que o modelo se torne ainda mais disseminado, com opções para diferentes nichos, preços e locais.



redução de espaços e valorização da praticidade, tornando-o parte integrante do dia a dia urbano”, conclui Belarmino, CEO da Maria Express.

## Sobre o Grupo Maria

Com mais de dez anos de experiência no setor de limpeza, o Grupo Maria se consolidou como referência no mercado, oferecendo soluções em lavagem profissional, lavanderia de autosserviço, higienização e impermeabilização de estofados, por meio das três marcas da companhia: Maria Lavadeira, Maria Express e Maria Higieniza.

## Breve histórico

A AMLabs é líder em soluções inovadoras para autoatendimento em minimercados, transformando a experiência de pagamento e gerenciamento desde 2011. Com presença no Brasil, Estados Unidos e Colômbia, a empresa atende mais de 13 mil pontos de venda em 26 estados, com um volume anual superior a R\$1,5 bilhões. Focada em simplicidade, segurança e inovação, a AMLabs Ventures oferece uma plataforma completa que impulsiona o crescimento de seus clientes e se consolida como uma das empresas mais valorizadas do setor, com valuation superior a R\$1 bilhão.

**Contatos**  
**Alfapress Comunicações**  
Isabela Lopes ☎ 19 98450-0012  
✉ [isabela.lopes@alfapress.com.br](mailto:isabela.lopes@alfapress.com.br)







**A polêmica ocasionada pela urina de um  
cãozinho e a reação de um dos condôminos**

# DESENTENDIMENTO EM CONDOMÍNIO

Um caso ilustrativo para  
ensinar como evitar desgastes  
nas relações entre moradores



## Fortalecimento de Laços na Gestão Condominial

A gestão condominial se beneficia enormemente do fortalecimento de laços entre os moradores, contribuindo para um ambiente harmonioso e acolhedor.

**Festas como Oportunidade de Interação:** Eventos festivos criam momentos ideais para que os moradores se conheçam melhor e compartilhem experiências.

Há 2 meses do final do ano de 2025 ainda temos grandes problemas de relacionamento entre condôminos, inquilinos, hóspedes, colaboradores do condomínio, prestadores de serviços e administrativo do condomínio.

Podemos utilizar estratégias como atividades Colaborativas como Jogos e dinâmicas em grupo incentivam a cooperação e o trabalho em equipe, promovendo um forte senso de comunidade.

Conscientização e Empatia e Temáticas relacionadas à saúde e solidariedade aumentam a conscientização e a empatia entre os moradores;

Ambiente Agradável e Eventos festivos ajudam a quebrar a rotina, tornando o espaço mais acolhedor e amigável;

Feedback e Sugestões são Festas podem servir como um espaço para ouvir opiniões e sugestões, melhorando a comunicação entre os condôminos.

### Atividades da Festa “Cores da Comunidade”

**Desfile de Cores:** Cada morador pode vestir roupas de cores diferentes, representando sua personalidade. Um desfile permite que todos mostrem suas cores.

**Oficina de Artesanato:** Um espaço para crianças e adultos criarem juntos, utilizando materiais recicláveis, como pintura e confecção de bijuterias.

**Jogos Inclusivos:** Atividades como bingo e jogos de tabuleiro, adaptadas para PCDs, garantem a participação de todos.

**Contação de Histórias:** Um momento especial para que os mais velhos compartilhem histórias, promovendo a troca de saberes entre gerações.

**Espaço Gastronômico:** Barracas com comidas típicas, incluindo opções vegetarianas e sem glúten, permitem que todos experimentem diferentes sabores.

**Música ao Vivo:** Apresentações de artistas locais ou um espaço para que os moradores mostrem seus talentos.

### Inclusão e Acessibilidade

**Acessibilidade:** Garantir que todos os espaços sejam acessíveis para PCDs.

**Materiais de Comunicação:** Usar comunicação visual clara e oferecer tradução em Libras para garantir que todos compreendam as atividades.

**Equipe de Apoio:** Ter voluntários disponíveis para ajudar aqueles que precisarem de assistência durante o evento.

A “Festa Cores da Comunidade” é uma oportunidade maravilhosa de celebrar a diversidade e fortalecer os laços entre vizinhos, promovendo um ambiente acolhedor e divertido 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

**Repórter da Revista dos Condomínios:** para ilustrar a questão da importância dos relacionamentos e a gestão de ambiente, por parte do síndico, no condomínio, você me contou que poderia apresentar um caso. Pode nos contar sobre o incidente que ocorreu em um condomínio, em Santa Catarina?

**Advogada Andressa Maria:** Claro. Em um condomínio residencial, com cerca de 300 unidades, uma moradora estava passeando, como de costume, com sua cachorrinha. Ela utilizava coleira nas áreas comuns. Mas, de repente, o animal fez xixi em uma das vias do estacionamento. Isso levou a uma série de eventos que chamaram bastante atenção dos demais condôminos.

**Repórter da RDC:** o que aconteceu depois que o animal urinou no estacionamento?

**Advogada Andressa Maria:** uma moradora do andar térreo, sentindo-se ofendida e no direito de produzir provas, de posse do seu celular, direcionou o aparelho em direção a pet e sua tutora. Ato contínuo, ela, a moradora, começou a filmar o incidente para que a administração do condomínio, através da prova produzida, tomasse conhecimento e aplicasse uma multa por reincidência.

**Repórter da RDC:** e como a situação evoluiu a partir daí?

**Advogada Andressa Maria:** a moradora, fazendo às vezes do síndico, exigiu da administração do condomínio a aplicação de uma multa que era indevida. E era indevida porque não havia notificação anterior.

Esse tipo de situação é muito comum nos condomínios: se o condomínio é representado civil e criminalmente por um síndico, que foi legitimamente eleito através de Assembleia Ordinária Condominial, cabe a moradora o dever de desempenhar a figura de condômina.

O síndico, por sua vez, como não dominava a atribuição que lhe cabia, deu margem para que o caso ganhasse grande proporção. Aca- ba que foi necessário, até mesmo, a intervenção de uma advogada representante, no caso da tutora da pet.

A advogada notificou o condomínio por má administração e exposição indevida da moradora responsável pela pet e requereu o cancelamento da multa, uma vez que a Convenção Condominial e Regulamento Interno permitem que animais domésticos circulem nas vias de acesso de veículos do condomínio.





“

ANTES DE TOMAR  
ATITUDES ISOLADAS  
E POR SI SÓ COMO  
CONDÔMINA, O IDEAL  
É CONHECER AS  
REGRAS INTERNAS  
DO CONDOMÍNIO,  
PRINCIPALMENTE O  
CAPÍTULO QUE TRATA  
DOS DIREITOS E DEVERES  
DO CONDÔMINO.

nio. Todavia, estes animais devem estar na coleira e, se necessário, com focinheira, o que era como de fato o que havia ocorrido. Havia provas inequívocas e suficientes que demonstravam a verdade alegada pela tutora do animal.

**Repórter da RDC:** houve alguma reação da administração do condomínio?

**Advogada Andressa Maria:** Sim, a administração foi orientada por mim, que sou especialista em direito condominial, a tomar as devidas providências.

As providências incluíram a notificação da unidade infratora pelo comportamento

indevido da moradora que filmou a tutora e o animal – o que de fato está registrado no Código Civil e regulamento Interno. Além disso, redigiu um comunicado formal de ampla divulgação para o grupo de moradores, convidando-os a conhecerem a Convenção e o Regulamento do Condomínio, o que é extremamente importante.

**Repórter da RDC:** qual foi a principal causa do desentendimento entre as moradoras?

**Advogada Andressa Maria:** a principal causa do desentendimento foi que a tutora da pet chamou o animal pelo nome, que é Michele.





## Da tendência à prática: como aprimorar processos condominiais

Existe uma *trend* (tendência) recente nas redes sociais que afirma: **“primeiro você começa, depois melhora”**. Foi bastante usada para mostrar a evolução profissional ou até pessoal em uma linha do tempo, demarcando conquistas e a jornada que leva a uma melhoria. Esse “conceito” pode ser claramente aplicado na administração condominial, especificamente sob a ótica de processos.

Atualmente temos tecnologias disponíveis para resolver praticamente todos os tipos de problemas diários, desde os menores até os mais complexos. Mas será que eu preciso mesmo automatizar (melhorar) tudo? A máxima aqui deve ser: **não comece automatizando o processo**. Primeiro, entenda todo o procedimento, os motivos para que ele existe, suas finalidades e se existem perdas caso o processo não seja executado da forma correta, e daí para a frente você terá condições de aprimorar ou manter como está. A primeira pergunta que se pode fazer aqui é: existem gargalos que impedem a boa execução ou gestão do processo? Se sim, elimine o que não gera valor ou identifique o que está atrapalhando o fluxo, como por exemplo, quando existe retrabalho em certas atividades. Isso pode gerar custo financeiro.

A partir desse momento, você estará pronto para otimizar o que restou de sua análise. Já ouviram a expressão “menos é mais”? Simplifique o que você puder. Ninguém executa comandos ou atividades ao lado de técnicos de parte elétrica, hidráulica ou de engenharia em suas rotinas diárias. Por si só, esse ajuste já reduz tempo de trabalho e gera os resultados de forma mais rápida. **Eficiência + eficácia**. Neste momento, é bom que façamos uma separação prática da coisa: padronização é diferente de engessar o processo. Quando se padroniza, cria-se um modelo para executar algo de forma sólida. Padronizar é a melhor forma de se fazer algo. Ao final destas etapas e, com o mapeamento correto e realizados seus ajustes, pode-se afirmar que, havendo a necessidade, o(s) processo(s) estarão prontos para serem automatizados. Trazendo para a nossa realidade condominial, podemos automatizar o processo de reservas de espaços do condomínio, processo de boas-vindas para novos hóspedes, moradores e inquilinos, podemos melhorar a gestão de documentos (atas, listas de presença, regimentos, convenções, reenvio de boletos, etc.) e a comunicação com os moradores, para citar apenas alguns exemplos.

Não existe uma “receita de bolo” quando falamos em gestão, principalmente na gestão condominial e, por esse motivo, precisamos atentar que, para inovar, precisa fazer sentido e trazer resultados tangíveis. Em se tratando de tecnologias, pode-se dizer que o céu é o limite...mas existe um limite. E, partindo então desse pressuposto estabelecido, vou mudar aquela *trend* inicial para: **primeiro melhora. Depois, automatize**.

### Thiago Fossati

Administrador de Empresas com especialização em Planejamento e Gestão Organizacional. Possui sólida experiência em administração condominial e gestão administrativa predial. Atua na coordenação de processos operacionais, financeiros e estratégicos, com foco na qualidade dos serviços, destacando-se pela capacidade de liderança em ambientes corporativos e residenciais.

### Contato

📧 @thiago\_fossati

Por coincidência, o mesmo nome da moradora do andar térreo.

A moradora se sentiu ofendida, mas não há regulamentação que proíba nomes próprios e comuns entre humanos e pets.

**Repórter da RDC:** qual foi a conclusão do caso?

**Advogada Andressa Maria:** a conclusão foi que antes de tomar atitudes isoladas e por si só como condômina, o ideal é conhecer as regras internas do condomínio, principalmente o capítulo que trata dos direitos e deveres do condômino.

No caso em análise, que serve para ilustrar as relações entre os condôminos, toda e qualquer infração deve ser direcionada ao síndico eleito, que fará a análise inicial do ato infrator e, em acordo com as normas, aplicará as medidas cabíveis. No caso específico, a administração condominial foi orientada a melhorar a comunicação interna, o que pode servir de conselho para evitar quaisquer situações de relacionamento em condomínios.



### Andressa Maria Martins Padula de Souza

Advogada, especialista em direito imobiliário, condominial e consumidor. Assessora de condomínios dos Estados de São Paulo e Santa Catarina. Membro da Comissão de Direito Condominial da OAB de São Bernardo do Campo – SP.

### Contatos

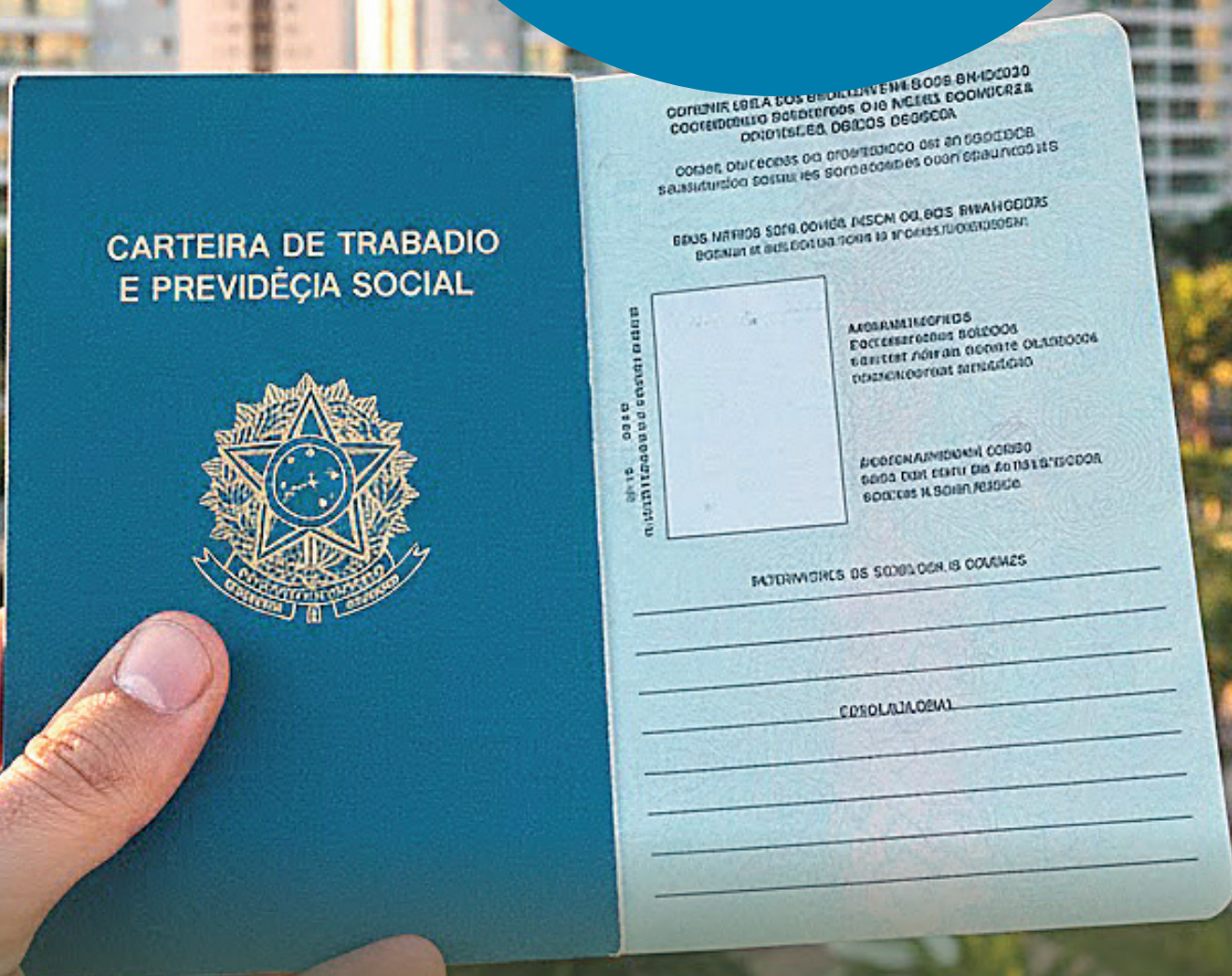
📧 @andressamaria.advogada

✉️ advogadaandressamaria@gmail.com

☎️ 11 99815-9710



# 1º Workshop Gestão Trabalhista Condominial



**O evento contou com a presença de juízes e renomados profissionais da saúde que compartilharam seus conhecimentos e experiências**



## Violência doméstica em condomínios: O papel do síndico e suas responsabilidades legais

A violência doméstica, infelizmente, é uma realidade presente em muitos lares brasileiros. Com a promulgação da Lei 14.022/20, que alterou a Lei Maria da Penha durante o período da pandemia, e com o reforço da Lei 14.188/21, o papel dos condomínios no combate à violência doméstica foi ampliado. Agora, síndicos (representantes legais do condomínio) e administradores têm o dever legal de comunicar imediatamente às autoridades competentes qualquer indício de violência contra mulheres, crianças, idosos ou pessoas com deficiência ocorrido nas unidades condominiais ou áreas comuns.

A omissão pode gerar consequências graves. No aspecto civil, o síndico pode ser responsabilizado por danos morais ou materiais, especialmente se for comprovado que teve conhecimento dos fatos e se manteve inerte. No entanto, na esfera criminal, a depender do caso, pode responder por prevaricação ou até por conivência, conforme análise do Ministério Público e do Judiciário.

A responsabilidade do síndico, portanto, vai além da gestão administrativa. Ele deve criar um ambiente de acolhimento, promover campanhas de conscientização, e estar atento às denúncias. É essencial que os condomínios implementem protocolos de atendimento, canais de denúncia internos e incentivem a cultura do cuidado mútuo entre os moradores.

A violência doméstica é um problema coletivo, e o condomínio pode (e deve) ser um espaço seguro. O silêncio não pode ser opção. O síndico, como figura de liderança comunitária, tem papel fundamental na prevenção e no enfrentamento desse tipo de violência.

### **Raphaella Felizola**

**OAB/RJ 256.259. Advogada especializada em Direito Condominial e síndica profissional. Pós graduanda em Direito Condominial pelo CBEPJUR e em Gestão em Direito Condominial pela FSA. Atua há mais de cinco anos no segmento, com experiência jurídica, administrativa e financeira. Trabalhou em administradoras com foco em condomínios do tipo clube. Une conhecimento técnico à prática da gestão condominial eficiente. Advogada na Francisco Egito Advogados e síndica profissional na DharmaCondo**

### **Contato**

📧 @dharmacondo

**C**erca de sessenta (60) síndicos, moradores, representantes de administradoras e gestores condominiais: estiveram presentes no King Coworking – na Rua Luiz Otávio, 2565, no Parque Taquaral, em Campinas/SP. Eles tiveram uma oportunidade de ouro para aprofundar conhecimentos para otimizar a gestão trabalhista em condomínios. Os participantes, presentes em todas as palestras e aulas receberam, ao final, certificado CBEPJUR com chancela do MEC.

O evento “inovou ao reunir profissionais de diferentes áreas: da saúde (psicologia e fonoaudiologia), apresentando práticas de gestão da saúde do trabalhador; magistrados trabalhistas, demonstrando abertura do Poder Judiciário ao diálogo e ao ensino; especialistas em tecnologia e serviços, com conteúdos inéditos; corretora de seguros focada no mercado condominial e com visão prática da área trabalhista; e professores universitários, que enriqueceram o debate com fundamentação técnica para a

“

INOVOU AO REUNIR PROFISSIONAIS DE DIFERENTES ÁREAS: DA SAÚDE (PSICOLOGIA E FONOAUDIOLOGIA), APRESENTANDO PRÁTICAS DE GESTÃO DA SAÚDE DO TRABALHADOR; MAGISTRADOS TRABALHISTAS, DEMONSTRANDO ABERTURA DO PODER JUDICIÁRIO AO DIÁLOGO E AO ENSINO; ESPECIALISTAS EM TECNOLOGIA E SERVIÇOS, COM CONTEÚDOS INÉDITOS

prevenção de conflitos nos condomínios” – enumerou a produtora do evento, Alessandra Bravo.

Ou seja, diferentemente de outros eventos, este workshop não se tratou de apenas um encontro de networking. O evento contou com a presença de juízes e renomados





## Breve histórico do evento

O **Workshop Gestão Trabalhista Condominial** iniciou às 8h e terminou às 18h. Na ementa do curso contava uma hora de aula (das 9h às 10h) com a professora, psicóloga, Lilian Cristina de Almeida, que apresentou o tema: “Contratação de funcionários (orgânicos ou terceirizados) – seleção por competência e resultados”; em seguida, foi a vez do professor e advogado, o doutor Marcelo Madeira, apresentando, também por um período de uma hora: “Contratações informais ou mal estruturadas – funcionários orgânicos e terceirizados”.

Em seguida, das 11h às 12h – o Juiz do Trabalho 15ª Região, Doutor Lucas Falsquini, que falou sobre “Assédio moral e ambiente de trabalho hostil (NR1) – danos morais coletivos ou individuais”. Das 12h às 13h30 tivemos uma pausa para o almoço.

Das 13h30 às 14h30, a professora Salete Salles, da Csalles Corretora de Seguros, ministrou a palestra: “Seguro Trabalhista para Condomínios – prevenção e resguardo do condomínio”; ela foi seguida por Henrique SOBRE-NOME????, da Energy Terceirização, com uma aula (das 14h30 às 15h30) sobre “Classificação Brasileira de Ocupações (CBO) – Acúmulo e desvio de

função do empregado”.

Doutor Vinicius Taveira, Juiz do Trabalho 15ª Região, enfrentou o tema: “Gestão de Conflitos e Desligamento de Funcionários, das 15h30 às 16h30. Das 16h30 às 17h00, pausa para um café e networking entre os participantes. Já, das 17h às 18h, Edson Renó, da Porter, falou sobre “Gestão administrativa e controle de jornada”. A fonoaudióloga Sabrina Baglioni deu aula de “Saúde e Segurança do Trabalho – gestão precária de afastamentos e laudos ocupacionais obrigatórios”, das 18h às 19h.

Na hora seguinte, foi a vez da produtora do evento, a advogada, professora e Sínica Profissional, Alessandra Bravo, com o tema “Desorganização documental dos funcionários e discussão de serviço pelo Condomínio e Administradora”.

Ao final, como conclusão, foi possível dizer que todas as palestras foram relevantes; com uma complementando a outra, pois “trouxeram conhecimento técnico e diferenciado para o mercado condominial, especialmente na gestão trabalhista, com insights valiosos e práticas do dia a dia de quem realmente atua nessa área” – acrescentou Alessandra Bravo.



## Síndico digital, prepare seu plano B

Na era digital, a gente se acostumou a confiar em tudo que depende da tecnologia. Mas bastou um aplicativo de transporte sair do ar para eu perceber o quanto estamos reféns das telas. Naquele dia, eu quase perdi um compromisso importante. O aplicativo não abria, as corridas sumiram, e quando finalmente consegui um carro, o pagamento automático mudou para dinheiro. O motorista não tinha troco, o PIX estava no outro celular — aquele que, por segurança, deixo em casa. Por sorte, encontrei algumas notas amassadas no fundo da bolsa e consegui seguir viagem.

Aquela pane nacional me fez pensar: e se algo parecido acontecer com um síndico que depende totalmente da tecnologia para gerir o condomínio? Muitos já aboliram o papel, acreditando que o digital é mais sustentável. Mas será mesmo? A busca por eficiência pode se transformar em vulnerabilidade. E se o aplicativo do condomínio falhar no meio de uma emergência? Se a nuvem cair? Se a IA parar?

Recentemente, vimos não só o colapso de um aplicativo de transporte, mas também panes em gigantes da tecnologia, como a Amazon Web Services, que afetaram serviços no mundo todo. A sensação é de que vivemos em um castelo de bits: moderno, mas frágil.

A modernização é necessária, mas o bom senso também. Ter um plano B não é coisa do passado — é prudência. Vale manter um mural físico para avisos urgentes, listas impressas de contatos de emergência e rotinas de comunicação manual quando o sistema digital falhar. Essas medidas simples garantem que o condomínio continue funcionando, mesmo que a tecnologia tire um dia de folga.

Modernizar não é eliminar o tradicional, é equilibrar. Porque quando a tecnologia falha — e ela vai falhar — o que nos salva é a boa e velha capacidade de improvisar.

### **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).*



“

O EVENTO SURTIU DA “NECESSIDADE OBSERVADA NO COTIDIANO DO MERCADO CONDOMINIAL, DIANTE DAS LACUNAS DE CONHECIMENTO NA ÁREA TRABALHISTA. DESDE A CONCEPÇÃO ATÉ A EXECUÇÃO, IDEALIZEI E CONDUZI O PROJETO, CONTANDO COM A ADEÇÃO DOS PALESTRANTES, QUE COMPREENDERAM A RELEVÂNCIA DA PROPOSTA E A ABRAÇARAM INTEGRALMENTE





### **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); da ABA - Comissão Nacional de Direito Imobiliário. Ela é mestranda em Direito Constitucional Civil, pós-graduada em Contratos e Gestão Condominial, Síndica Profissional, mediadora e Conciliadora Condominial (CNJ). É, também, especialista em: Administração Condominial, Compliance Condominial, Direito Animalista, Engenharia Condominial, Incorporação Imobiliária, Direito Tributário para Condomínios, Direito Imobiliário, Direito Trabalhista para Condomínios e em aplicação de LGPD para Condomínios. Professora da ESA (Escola Superior de Advocacia Nacional), do Proordem, do Aprimora (RJ), da Pós-graduação do IDD Educação Avançada - Engenharia Condominial (PR) e coordenadora Pedagógica da Pós-graduação em Direito, Engenharia e Gestão Condominial e Imobiliária do Proordem, além de articulista e palestrante Nacional**

### **Contatos**

📧 @abravoadvocacia

profissionais da saúde que compartilharam seus conhecimentos e experiências contribuindo, desse modo, para um aprendizado mais aprofundado e, ao mesmo tempo, prático sobre as principais demandas trabalhistas específicas do ambiente condominial.

O interesse dos cerca de sessenta participantes no evento era notório. A atenção às muitas dicas, exemplos ilustrativos e práticas, associadas à gestão trabalhista em condomínios, foram passadas por professores, palestrantes com muita experiência e conhecimento no assunto. No final, o feedback de quem participou foi excelente.

De acordo com a produtora do evento, a advogada condominialista Alessan-

dra Bravo, “todo mundo ficou feliz com os temas das aulas: dos professores aos participantes e eu, como produtora, com esse resultado, só tenho a comemorar. Esse era o meu objetivo: oferecer informações que contribuíssem para uma melhor dinâmica dentro dos condomínios” – declarou.

O evento surgiu da “necessidade observada no cotidiano do mercado condominial, diante das lacunas de conhecimento na área trabalhista. Desde a concepção até a execução, idealizei e conduzi o projeto, contando com a adesão dos palestrantes, que compreenderam a relevância da proposta e a abraçaram integralmente” – explicou a advogada.



**ANACRIM**  
ASSOCIAÇÃO NACIONAL  
DA ADVOCACIA CRIMINAL

## EVENTO DA ANACRIM CONTRA VIOLÊNCIA À MULHER MOBILIZA FINAL DE SEMANA NA PRAIA DE ICARAÍ

A Ação Social da ANACRIM (Niterói e Região Metropolitana II) ocorreu no final de semana na praia de Icaraí, em Niterói, e teve como principal objetivo a divulgação e orientação sobre a maneira que as mulheres podem identificar os sinais de violência doméstica. O evento foi idealizado pela Diretoria da ANACRIM Niterói e Região Metropolitana II e com as comissões da mulher criminalista e da comissão de violência doméstica e familiar contra a mulher desta regional.

Laila Falconi, presidente da Comissão da Mulher Criminalista, reforço que a campanha da ANACRIM Niterói e Região Metropolitana II, disse que a ação, “em sintonia com o Agosto Lilás, é

um chamado urgente para que toda a sociedade reconheça, previna e enfrente a violência contra a mulher”. A conscientização coletiva, segundo ela, é essencial para “quebrar ciclos de silêncio e impunidade, fortalecer as redes de apoio e garantir que cada mulher possa viver com dignidade e segurança”, além de unir a advocacia criminal a “essa causa é afirmar que a justiça e o respeito aos direitos humanos são compromissos inegociáveis”.

Para Samira Ullmann, presidente da Comissão de Violência Doméstica e Familiar Contra a Mulher: “A ação social promovida na Praia de Icaraí demonstra o compromisso inegociável da advocacia criminalista com a função social e, sobretudo, com

a proteção da mulher vítima de violência. Eu vejo que o sucesso do evento reside em levar informação crucial diretamente à sociedade: o conhecimento sobre como identificar os sinais de violência doméstica. Este é o primeiro passo e, muitas vezes, o mais difícil, para quebrar o ciclo de abuso”.

E Samira completa: “nosso dever, e o foco da nossa Comissão, é conscientizar, orientar e agir para garantir que cada mulher saiba que existe uma rede de apoio jurídico pronta para lutar pelos seus direitos e pela sua segurança. Agradeço a todas as comissões e membros que se mobilizaram para este evento vital para o combate à violência doméstica e familiar contra a mulher”.



“

QUEBRAR CICLOS DE  
SILÊNCIO E IMPUNIDADE,  
FORTALECER AS REDES DE  
APOIO E GARANTIR QUE CADA  
MULHER POSSA VIVER COM  
DIGNIDADE E SEGURANÇA

“

A AÇÃO SOCIAL  
PROMOVIDA NA PRAIA  
DE ICARAÍ DEMONSTRA  
O COMPROMISSO  
INEGOCIÁVEL DA  
ADVOCACIA CRIMINALISTA  
COM A FUNÇÃO SOCIAL  
E, SOBRETUDO, COM A  
PROTEÇÃO DA MULHER  
VÍTIMA DE VIOLÊNCIA.



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



## Demissão humanizada: quando liderar é também saber cuidar de finais

Demissão é, sem dúvida, uma das tarefas mais difíceis da liderança. Não importa quantos livros você leu, quantos cursos fez ou quantos cargos já ocupou — dizer a alguém que seu ciclo chegou ao fim é sempre delicado. É um momento que exige coragem, mas acima de tudo: respeito e humanidade. Na coluna dessa edição, vou te dar dicas de como ser um verdadeiro líder na hora da demissão, mantendo a dignidade de quem sai e a integridade de quem permanece.

Nenhum líder sonha em demitir.

Mas liderar é, às vezes, ter que tomar decisões difíceis — e ainda assim escolher fazê-las com empatia, ética e responsabilidade.

Porque por trás de cada crachá está uma história.

Uma família. Um medo. Um plano que, naquele momento, foi interrompido.

Ser líder nesse momento é mais do que cumprir um processo — é ser presença.

É olhar nos olhos. É não terceirizar o discurso. É não se esconder atrás de palavras frias como “reestruturação” ou “redução de quadro” sem oferecer ao menos o respeito que se deve a quem contribuiu com seu tempo, sua energia, suas manhãs difíceis e suas entregas feitas sob pressão.

Dicas para conduzir uma demissão de forma humanizada: Prepare-se emocionalmente. Seja claro, mas sensível. Não transforme a conversa num roteiro mecânico. Respire, revise o histórico da pessoa, tenha argumentos e esteja aberto ao que ela pode sentir. Escolha o local e o momento com cuidado: Evite situações humilhantes. Nada de demissão em público ou às pressas. O ideal é um local reservado, em um horário que permita que a pessoa se reorganize após a conversa.

Fale com clareza, mas com empatia: Diga o motivo com honestidade, sem rodeios excessivos. Mas fale com humanidade: reconheça o tempo de casa, o que foi construído, agradeça genuinamente. Ofereça suporte:

Se puder, indique outras oportunidades, ofereça carta de recomendação ou disponibilize um tempo para que ela se reorganize. O pós-saída também é parte da liderança. Cuide do clima da equipe: O jeito como você trata quem sai será observado por quem fica. Se o processo for desrespeitoso, você não perderá só um colaborador, perderá também parte da confiança do time.

Demissão humanizada é quando o fim de um ciclo não deixa feridas abertas, mas sim portas entreabertas e pontes possíveis.

É quando o líder não se esconde atrás de um papel — ele se posiciona como ser humano. E isso, no fim das contas, é o que diferencia quem apenas comanda de quem verdadeiramente lidera.

Até a próxima edição !

**Christiane Romão**

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

**Contato**

📧 @christiane\_romao

“

NOSSE DEVER, E O FOCO DA NOSSA COMISSÃO, É CONSCIENTIZAR, ORIENTAR E AGIR PARA GARANTIR QUE CADA MULHER SAIBA QUE EXISTE UMA REDE DE APOIO JURÍDICO PRONTA PARA LUTAR PELOS SEUS DIREITOS E PELA SUA SEGURANÇA. AGRADEÇO A TODAS AS COMISSÕES E MEMBROS QUE SE MOBILIZARAM PARA ESTE EVENTO

O evento contou também com a presença de Gisele Veríssimo da Fonseca, vice-presidente da Comissão de Violência Doméstica e Familiar contra a Mulher; da Membro da Comissão de Violência Doméstica e Familiar contra a mulher da ANACRIM desta Marion Ferreira; do Presidente da Comissão de Direito Penal do Consumidor, Rodrigo Vidal e do Presidente da Comissão de Crimes contra a organização do trabalho, Guido Tiepolo.

**Segundo a lei:** todos têm direito à defesa

A ação, também foi uma maneira de “mostrar à sociedade que o advogado e advogada criminalista têm também uma função social e compromisso com essas informações de natureza social, de proteção contra à violência, pois os advogados criminalistas podem atuar tanto na defesa de um suposto agressor como, também, representando o direito da mulher vítima na justiça – afirmou Ralph Andrade, presidente da Anacrim, da Metropolitana II. E ele completa: “todos, diante da justiça, merecem uma defesa, o que está em conformidade com a lei”.

A ANACRIM também tem o dever de “conscientizar à sociedade de que o advogado, e a advogada criminalista, não defendem bandido e nem criminoso, eles defendem o direito que as pessoas têm de se defender do cometimento de qualquer crime e, muitas vezes, a sociedade e, até mesmo algumas autoridades, confundem e tentam criminalizar a advocacia criminal” – explica o presidente da Metropolitana II, Ralph Andrade.

**Operação da Anacrim**

A Anacrim II abrange as cidades de Niterói, São Gonçalo, Itaboraí, Rio Bonito e Maricá. A cidade do Rio de Janeiro é, também, a sede da Anacrim Nacional – cidade onde o presi-





Parceiro Credenciado

intelbras



**Segurança Eletrônica**

**Controle de Acesso**

**Redes**

**Comunicação**

**Energia**



**@btechtelecom**
**(21) 96973-5004**






## Venda de Alimentos em Condomínios Residenciais

A distinção entre uma atividade comercial e uma atividade artesanal dentro de um condomínio residencial é fundamental para determinar o que é permitido e o que é proibido.

Geralmente, as normas condominiais proíbem expressamente o uso das unidades para fins comerciais, ou seja, a abertura de um comércio tradicional com fluxo constante de clientes, placas de publicidade na fachada, e o uso da área comum para fins comerciais.

A atividade comercial proibida é aquela que descaracteriza a natureza residencial do imóvel. Isso inclui, por exemplo, a instalação de um restaurante, lanchonete ou qualquer tipo de comércio que exija a presença de clientes para consumo no local ou a retirada de produtos. Essa prática é vedada por diversos motivos, incluindo “segurança”, na medida em que a circulação de estranhos no condomínio coloca em risco a segurança de todos os moradores.

Outra razão impeditiva para a autorização de atividade mercantil em condomínios é a produção de barulho e a causação de transtornos, uma vez que é sabido que o fluxo de pessoas e o ruído gerado por uma atividade comercial podem perturbar a tranquilidade dos residentes.

Mais grave sob o aspecto jurídico, é a patente constatação de “desvio de finalidade”, uma vez que o uso da unidade para fins comerciais desvirtua a finalidade residencial do empreendimento, o que pode impactar negativamente tanto a convivência como a respectiva valorização imobiliária.

Relevante frisar, de outro norte, que a produção de alimentos dentro de um apartamento, como a elaboração de doces ou salgados de forma artesanal, não é vedada em si.

Essa atividade se enquadra no conceito amplo de “home office”, que é tacitamente autorizado em muitos condomínios, desde que não perturbe a rotina dos vizinhos ou altere a finalidade residencial da unidade.

Nesse modelo, a atividade se restringe à produção dos itens, sem a presença de clientes ou a abertura de um ponto de venda.

A comercialização ocorre de forma remota, por meio de plataformas digitais, e a entrega dos produtos é feita fora do condomínio, ou seja, o vendedor se desloca até o endereço do comprador.

O que não é permitido, no entanto, é o uso do endereço do condomínio para a retirada dos produtos, como um ponto de coleta, pois isso criaria um fluxo de pessoas estranhas no prédio, o que é proibido pelas normas de segurança.

A venda ocasional de doces ou salgados para os próprios condôminos também não se configura como uma atividade comercial. Essa prática é vista como uma cortesia ou uma atividade de vizinhança, apoiada em regras costumeiras.

Muitas famílias utilizam essa prática, de forma legítima, para complementar a renda familiar, desde que seja uma atividade esporádica e de baixo volume, sem caráter de comércio regular e não venha a causar importunação ou desassossego aos demais moradores.

Essa forma de venda fortalece a comunidade e permite que os condôminos se ajudem mutuamente, sem desrespeitar as regras de convivência. O que a diferencia do comércio é justamente a falta de caráter profissional e a ausência de clientes externos.

Destarte, a distinção fundamental está no fluxo de pessoas estranhas gerado pela atividade. A produção artesanal de alimentos em casa é permitida, desde que a comercialização e a entrega ocorram fora do condomínio, preservando, assim, a segurança e a tranquilidade de todos. Já a venda esporádica a vizinhos é aceitável, desde que não se configure como um comércio regular e não perturbe a convivência.

### Vander Andrade

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

### Contato

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

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

📱 @vanderfdeandrade



“

**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**









**Ralph de Andrade Junior**

Advogado Criminalista, Conselheiro OAB-RJ (2025/2027), é pós-graduado em Direito Público (ESA/RJ), especializado em Direito Penal e Processo Penal (AMPERJ). Atual presidente da ANACRIM - Niterói e Região Metropolitana II e secretário-Geral Estadual da ANACRIM/RJ, além de diretor-tesoureiro da OAB de Niterói (2019/2021).

**Contatos**

📧 ralphdeandrade.official

📧 anacrimniteroi\_regiaometropolitana

**Laila Falconi**

Laila Falconi é advogada, Mestre em Direito (UCAM/RJ), pós-graduada em Direito Público e Privado (EMERJ), co-fundadora do projeto "ELAS EM MOVIMENTO" e atual presidente da Comissão da Mulher Criminalista da ANACRIM Niterói e Região Metropolitana II

**Contatos**

📧 @laila.falconi

**Samira Barroso Ullmann**

Advogada criminalista, especialista em Direito Penal, Processo Penal, Criminologia e Processo civil, professora universitária e advogada orientadora no Núcleo de Prática Jurídica (UCAM), presidente da comissão de combate à Violência Doméstica e familiar contra a Mulher - ANACRIM Niterói e Região Metropolitana II.

**Gisele Veríssimo Da Fonseca**

Ela é sócia Fundadora do Escritório Pacheco & Verissimo, CEO da E-Amazon-Brazil e da Help Adv IA; professora de Direito Penal e Empresarial da Universidade Candido Mendes de 2000 a 2024 / Assessora Jurídica e Superintendente / Membro da Comissão de Direitos Humanos da ANACRIM/Niterói e do CEDINE / Vice-Presidente da Comissão de Direito Penal Ambiental da ANACRIM-RJ / Vice-Presidente da Comissão de Violência Doméstica e Familiar contra a mulher da ANACRIM Niterói e Região Metropolitana / Coordenadora de Estudos Criminais da ESA Niterói-RJ / Coordenadora de Direitos Difusos da ESA Itaboraí-RJ

“

A META É ABRAÇAR O ESTADO DO RIO DE JANEIRO INTEIRO.

ATUALMENTE, SÃO 63 SUBSEÇÕES. A CAPILARIDADE DA ASSOCIAÇÃO ESTÁ AUMENTANDO E ATUANDO NO SENTIDO DE COLABORAR COM A OAB, FICANDO MAIS PRÓXIMO DOS ADVOGADOS LOCAIS, EM REGIÕES DAS REGIONAIS NO INTERIOR DO ESTADO

dente da Metropolitana II, Ralph Andrade, é também secretário da Anacrim Estadual. No momento, a Anacrim II passa por um processo de interiorização, onde é mais necessária.

A meta é abraçar o estado do Rio de Janeiro inteiro. Atualmente, são 63 subseções. A capilaridade da associação está aumentando e atuando no sentido de colaborar com a OAB, ficando mais próximo dos advogados locais, em regiões das regionais no interior do estado do Rio de Janeiro. Essa postura é importante para garantir as prerrogativas dos advogados em suas atuações no estado.

A entidade também participa em ação social (Amiscus Curiae ou, em tradução próxima, amigo da corte), quando presta assessoria gratuita à corte, atuando em processo em audiências de processo criminal. Essa ação pode ser realizada em todas as instâncias, de TJ, passando por STJ e, até mesmo, no STF. A Anacrim, entre outras ações, ajuda a fortalecer seminários, congressos, palestras e aperfeiçoamentos em conjunto com a OAB.





# Startup GPC ajuda síndicos a reduzirem consumo de água, gás e energia

Em alguns casos do consumo de água, a redução chegou a 50% do total, tratando vazamentos, usos indevidos e reduzindo o custo do serviço de esgoto. A solução apresentada pelo aplicativo está alinhada com os Objetivos de Desenvolvimento de Sustentabilidade da ONU.



## Condomínio e Casa Conectados: O Segredo Simples para ter Mais Conforto e Tecnologia

Para que sua vida seja a mais tecnológica possível, você precisa de algumas peças-chave na sua unidade e no seu condomínio:

1. **A Revolução Sem Chaves:** Esqueça o sufoco de procurar a chave na bolsa! As Fechaduras Eletrônicas e Digitais usam senha, biometria ou aplicativo. Além de super seguras, dão aquele ar de modernidade e praticidade para quem esquece tudo.

2. **O Mago da Casa (Automação):** Comece com o básico! Lâmpadas, persianas e o ar-condicionado podem ser controlados por um aplicativo ou comando de voz. Você economiza energia, programa o clima antes de chegar e até simula que tem gente em casa quando viaja.

3. **A 'Estrada' para a Velocidade:** De nada adianta ter um monte de aparelhos inteligentes se a internet for lenta. A Infraestrutura de Fibra Óptica do condomínio é a "autoestrada" que garante a velocidade máxima. É essencial para trabalhar de casa, fazer chamadas de vídeo e usar seus gadgets sem travamentos.

4. **Carro na Tomada:** Uma tendência que só cresce! Se você tem ou pensa em ter um carro elétrico, o condomínio precisa se preparar. O desafio de instalar as Estações de Recarga na garagem já está sendo resolvido com tecnologias que permitem o rateio de energia de forma justa e individualizada.

Tudo isso não é só para deixar a vida mais fácil. Um condomínio que tem essas tecnologias em suas unidades, se destaca no mercado imobiliário. Na hora de vender ou alugar, uma casa moderna e um condomínio bem equipado valem muito mais. É o futuro batendo à porta! Fique ligado nas novidades e comece a planejar a modernização do seu cantinho.

### **Wagner Lessa**

*Wagner 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

✉ comercial@villafacil.com.br

☎ 21 97034-4875

A adoção de sistemas inteligentes para gestão de água, energia elétrica e gás em condomínios residenciais e comerciais tem potencial para reduzir em até 50% o consumo desses recursos, segundo estudos recentes. Pesquisas como a publicada pelo Programa das Nações Unidas para o Meio Ambiente (PNUMA), em 2023, destacam que medidas como reúso de água, energia solar e monitoramento digital podem acelerar o cumprimento das metas da Agenda 2030 da ONU, especialmente dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) 6 (Água limpa e saneamento), 7 (Energia acessível e limpa) e 11 (Cidades sustentáveis). O aplicativo da startup GPC oferece e mede essa economia na prática todos os dias em diversos condomínios. Para conhecer os benefícios do aplicativo para os condomínios, a REVISTA enviou repórter para ouvir um dos sócios da Startup GPC, o engenheiro Antônio Leal.

Antes de entrarmos na entrevista, uma consideração: no Brasil, um exemplo de referência para redução de gastos é o "Estudo de Caso em Eficiência Energética em Condomínios", realizado pela Universidade de São Paulo (USP) em parceria com a Sabesp, que comprovou que a instalação de medidores individuais de água reduziu o desperdício em 35%, em 20 empreendimentos analisados. Já a Associação Brasileira de Energia Solar (Absolar) estima que sistemas fotovoltaicos em condomínios podem suprir até 80% da demanda energética comum, como elevadores e iluminação de áreas compartilhadas.

**Repórter da Revista dos Condomínios** – A gente pensa em reduzir o consumo de recursos para ser possível que as próximas gerações também tenham direito de fazer uso deles. Mas tudo começa em casa, nos condomínios e é preciso ganhar escalabilidade dessas ações. E isso é urgente, afinal os condomínios são polos críticos de consumo. Implementar soluções sustentáveis nesses espaços é essencial para cumprir a Agenda 2030, concorda?

**Engenheiro Antônio Leal da Startup GPC** – Sim e para isso temos, cada vez mais, o auxílio da tecnologia, mas a conscientização dos moradores é fundamental. O aplicativo da GPC ajuda o síndico e a qualquer condômino que quiser controlar o consumo. No caso do síndico, ele permite detectar consumos anômalos e daí, eventuais vazamentos etc. Agora, preventivamente, para permitir a redução do consumo de cada morador, esses podem ajudar. Seja reduzindo o tempo no chuveiro





ou desligar luzes em áreas ociosas. São hábitos simples que multiplicam resultados.

### RELAÇÃO COM OS SÍNDICOS

**Repórter da Revista dos Condomínios** – Como é sua relação com os síndicos e quais são as perguntas mais comuns? Acredito que elas se reduzam às questões foco do aplicativo da GPC, correto?

**Engenheiro Antônio Leal da Startup GPC** – A gente, praticamente, fala com síndicos todos os dias. Como a gente atua na região Nordeste como um todo, desde Salvador, na Bahia, até o Maranhão, então, diariamente tem assunto para a gente tratar com os síndicos. Tem assuntos de diversos temas, desde carregador elétrico de carro a monitoramento de água, a projetos que o pessoal está desenvolvendo de

“

... UM SÍNDICO RECÉM-EMPOSSADO QUE, AO REVISAR OS CONTRATOS VIGENTES, IDENTIFICOU SOBREPREÇOS EM SERVIÇOS CONTRATADOS DE EMPRESAS VINCULADAS À GESTÃO ANTERIOR. DIANTE DE UMA SITUAÇÃO FINANCEIRA JÁ FRAGILIZADA, A MEDIDA ADOTADA FOI A EMISSÃO DE NOTIFICAÇÕES EXTRAJUDICIAIS ÀS EMPRESAS, OBJETIVANDO A NÃO PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA DOS CONTRATOS.

energia solar. Isso, porque, por mais que a gente preste um serviço voltado para controle e monitoramento de energia, água e gás e controle de despesa, outros assuntos vão surgindo ao longo dessa conversa. Isso porque o setor funciona muito assim. As pessoas vão adquirindo confiança e vão nos compartilhando outras dores e nos demandando indicações e referências confiáveis para todos os tipos de serviço e produtos do setor condominial.

### TROCA DE EXPERIÊNCIAS

**Repórter da Revista dos Condomínios** – Essa relação mais próxima que permita a troca de experiências, pode ser importante para você, pois pode te proporcionar insights, ideias sobre a extensão de serviços oferecidos pelo aplicativo atual, correto?

**Engenheiro Antônio Leal da Startup GPC** – A gente, lógico, tenta manter o foco dentro de nossa área de atuação, mas como ecossistema ele, cada vez mais, enriquece quando a gente trata de outros temas e indica profissionais de confiança cujos serviços e produtos conhecemos e sabemos da qualidade. Por exemplo, é o caso de auditoria. Eu não realizo, mas quando sou demandado por referências no setor, eu apresento nomes de alguns profissionais ou empresas. Outro exemplo: aqui no Nordeste está se discutindo muito a questão do carro elétrico. E em todo o Brasil, na verdade.

### GPC TIRA TODO TIPO DE DÚVIDAS: FOCO EM ATENDIMENTO

**Repórter da Revista dos Condomínios** – Mas não é um tema novo assim...

**Engenheiro Antônio Leal**



## A pessoa Idosa nos Condomínios: Um Direito, não um privilégio

O Brasil tem uma população idosa crescente: segundo o IBGE, em 2030 haverá mais idosos do que crianças no país. Já o Estatuto do Idoso, em seu artigo 37, dispõe que o idoso tem direito à moradia digna, no seio da família natural ou substituta, ou desacompanhado de seus familiares, quando assim o desejar, ou, ainda, em instituição pública ou privada.

O mesmo diploma garante direitos à dignidade, respeito, mobilidade e acessibilidade. E neste ínterim, o condomínio deve observar a acessibilidade conforme a Lei nº 10.098/2000 e as normas da ABNT NBR 9050 (rampas, corrimãos, sinalização, elevadores adaptados etc.). E aí fica a pergunta: Quantos Condomínios cumprem este requisito?

O Síndico, como já defendemos em outras oportunidades, é o grande gestor, não apenas para as questões operacionais ou do dia-a-dia do Condomínio, mas é sua a missão pedagógica em propagar conhecimento e disseminar uma cultura onde a harmonia e o cumprimento da lei andem de mãos dadas.

Vemos muitos cenários onde a pessoa idosa sofre um abandono e exclusão social, mas medidas que auxiliam este cenário são do Síndico Instalar barras de apoio e pisos antiderrapantes nas áreas comuns. De criar canais de comunicação direta para emergências. Promover campanhas de conscientização sobre respeito ao idoso.

Incentivar participação dos idosos nas assembleias, valorizando sua experiência e voz, e acima de tudo, ter o idoso, se assim o quiser, junto à Administração, afinal, é tão condomínio quanto qualquer outro e poderá somar aos Condomínios.

O Síndico deve ser o grande alicerce que “inclui” a todos sem qualquer distinção e preconceito. Respeitar e proteger a pessoa idosa é reconhecer o valor da experiência e da história de vida. Garantir seus direitos, em especial dentro do Condomínio, é construir uma sociedade justa, solidária e humana, onde envelhecer seja um ato de dignidade — não de exclusão.

### **Ramon Perez Luiz**

**Advogado, Professor e Síndico, Secretário Geral Adjunto da Comissão Nacional de Direito Imobiliário da ABA, Diretor da ANACON RS, Membro da Comunidade Experts em Condomínios - CEX, Coautor da obra “Condomínio: aspectos práticos da inadimplência e cobrança de cotas”.**

### **Contato**

📧 @adv.ramon.lui

🌐 ramonperezadvocacia.com.br

**da Startup GPC** – É interessante, porque não é um tema complexo, mas noto que há uma demanda por informação, de entendimento. Então, quando há essa demanda, e volta e meia acontece, eu já separei alguns vídeos do Youtube os quais identifiquei que apresentam as informações de maneira clara e correta. É uma maneira de colaborar, de atender bem nossos clientes e, ao mesmo tempo, não perder o foco no nosso negócio e o atendimento na GPC, que é o nosso forte.

### **REDUÇÃO NO CONSUMO DE ÁGUA**

**Repórter da RDC** – Em relação à água? Eu acredito que na região Nordeste a demanda por economia de água deve ser expressiva, eu estou correto?

### **Engenheiro Antônio Leal da Startup GPC**

– A água está muito cara e é um bem muito precioso e a gente percebe que a ausência de gestão desse recurso na maioria das vezes dificulta a economia – e a vida do síndico. E outras opções, que existem no mercado, para administração, desse e outros recursos, são muito caras. Você hoje fazer uma individualização do consumo é uma solução boa e que atende a diversos equipamentos.

### **INDIVIDUALIZAÇÃO OBRIGATÓRIA**

**Repórter da RDC** – Essa individualização não é obrigatória?

### **Engenheiro Antônio Leal da Startup GPC**

– Hoje já é lei, os condomínios novos já oferecem consumo individualizado para a água. É uma lei federal que foi redigida em 2016, com vigência iniciando em 2021. Com essa estrutura obrigatória por lei, nós vimos a oportunidade de oferecer a plataforma GPC, para controlar o consumo de cada unidade do condomínio. E a gente consegue cadastrar o condomínio e colocar a plataforma funcionando em até 3 horas – para água e gás.

**Repórter da RDC** – Pode citar algumas experiências práticas de síndicos que utilizaram a GPC?

### **Engenheiro Antônio Leal da Startup GPC**

– Uma síndica da Paraíba e a outra pessoa é a Dona Fabiana, síndica no Maranhão. Elas utilizam a GPC desde o ano passado e poderão dar testemunho sobre os nossos serviços e o funcionamento da plataforma. Duas síndicas muito atuantes, que promovem um controle minucioso dos gastos com fornecedores de serviços como o que controlamos via plataforma da GPC: água, energia e gás.

### **QUEM CONTROLA, ADMINISTRA**

**Repórter da RDC** – Com a utilização da plata-



# Como as **metas globais** se conectam à **realidade dos condomínios?**



\*ODS 6\*: Reúso de água da chuva e de ar-condicionado para limpeza e irrigação poupam até 1,5 milhão de litros/ano em um condomínio médio.



\*ODS 7\*: A migração para energia solar e a automação de sistemas de iluminação reduzem a dependência de fontes não renováveis.



\*ODS 12 (Consumo e produção responsáveis)\*: A gestão inteligente do gás, com detectores de vazamento em tempo real, evita riscos e desperdícios.



**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

# GESTÃO DE CONFLITOS EM CONDOMÍNIOS

POR ALCILENE MESQUITA



## Boas práticas nas relações condominiais

O Conflito pode ser definido como um desentendimento entre duas ou mais pessoas sobre um tema de interesse comum. Para Entelman (2005), o conflito traz, a princípio, uma posição rígida de intransigência, acompanhada inicialmente de um interesse real oculto das partes nele envolvidas. Incumbe ao mediador tentar realizar a sua descoberta.

Para o Manual de Mediação Judicial (2013), conflito pode ser definido como um processo ou estado em que duas ou mais pessoas divergem em razão de metas, interesses ou objetivos individuais percebidos como mutuamente incompatíveis.

É a partir do momento em que se percebe o conflito como um fenômeno natural nas relações é que é possível perceber o conflito de forma positiva. É o resultado normal das diferenças humanas e da insatisfação de necessidades.

A relação entre condomínio e condômino, ou entre outros terceiros, pode gerar conflitos, pela qual a mediação é a solução mais adequada, por se tratar de relações continuadas para resolver os problemas de forma simples, informal e rápida. E mais econômica, sem dúvida! Posso sem dúvida afirmar que a mediação em condomínios pode ocorrer tanto em conflitos já existentes ou de forma preventiva, evitando que desconvenças possam acontecer. Exemplo: criação de um espaço para os animais de estimação.

A mediação também pode ser usada em casos pontuais, como em situações de vizinhos que estejam repetidamente descumprindo o regulamento interno. Atuei em um caso que o morador que já havia sido multado por fazer reuniões, em sua própria casa, gerando barulho em horários proibidos e descontentamento dos outros moradores. Tendo sido realizado três sessões de mediação para a solução do caso.

Com a ajuda de alguém de fora do condomínio, e especializado nesse tipo de situação, fica mais simples de se chegar a um acordo entre as partes, principalmente pela aplicação de ferramentas utilizadas pelo mediador especialista. Ferramentas como a Escuta Ativa e Empatia constroem pontes e conexão entre as partes.

De modo geral, o síndico orgânico não está preparado para lidar com conflitos envolvendo moradores que, muitas vezes, são seus vizinhos. É um trabalho muito desafiador e, para a resolução do conflito, é válido alguém neutro, de fora, com uma visão mais abrangente da situação. A presença de advogado é sempre bem-vinda, contribuindo para o esclarecimento de eventuais dúvidas jurídicas e elaboração de termos de acordo.

Um condomínio deve buscar boas práticas. Como? Estimulando o diálogo, capacitando síndicos, formalizar o processo no regimento interno para adoção da mediação, ouvir as partes com empatia e confidencialidade, e buscar parcerias com mediadores profissionais em casos mais complexos. O objetivo é resolver conflitos de forma pacífica e voluntária, evitando litígios judiciais, promovendo um ambiente mais harmonioso e respeitoso.

A mediação é uma ação que viabiliza a solução de um conflito entre as partes discordantes. Evitar que os problemas cheguem às vias jurídicas é fundamental para diminuir os impactos nas RELAÇÕES CONDOMINIAIS. O conflito em um condomínio é inevitável, mas a forma como lidamos com ele pode fortalecer a comunidade. Vamos conversar?

### Alcilene Mesquita

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

### Contato

☎ 21 99452-7776

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

📱 @mediatidialogosesolucoes



forma, com certeza, elas devem estar podendo controlar e reduzir as perdas no uso desses recursos...

### Engenheiro Antônio Leal da Startup GPC

- Correto. Se todo dia elas sabem a posição de consumo de cada bloco, ou seja, se elas conseguem ver a quantidade de consumo de cada bloco até a data, então elas sabem a tendência de fechamento, com o valor total a ser pago. O algoritmo da plataforma calcula, com base no consumo no período atual, qual será o consumo e a despesa (valor a ser pago). Então, a plataforma ajuda os síndicos entenderem o impacto.

### O IMPACTO DE UM VAZAMENTO DE ÁGUA

**Repórter da RDC** - Por exemplo, o impacto de um vazamento de água em um setor qualquer da área comum.

### Engenheiro Antônio Leal da Startup GPC

- Sim. Qual o impacto de um vazamento que está causando valor grande na minha conta? E, veja, valor esse que o síndico toma como correto! Como o algoritmo trabalha o tempo inteiro te dando essa previsibilidade você não é surpreendido. Quando iniciar um vazamento você logo busca identificar e impedir um gasto anormal, acima do esperado. Ou seja, evita despesas desnecessárias para o condomínio. Você não toma susto no final do mês.

**Repórter da RDC** - Poderia falar mais sobre essa questão de vazamento baseado nas



“

QUANDO COMEÇA A CONTROLAR COM A NOSSA PLATAFORMA, A GPC, ELE, SÍNDICO, COMEÇA A CONTROLAR E VERIFICAR, EVENTUALMENTE, CONSUMO ABSURDO DE ÁGUA EM UM DADO MOMENTO. ELE VAI PROCURAR E FICA SABENDO DO IMPACTO DE DETERMINADOS PROCESSOS, COMO O DA LIMPEZA DA PISCINA NO MODO ASPIRAR DRENANDO

suas experiências?

**Engenheiro Antônio Leal da Startup GPC** – Sim, por exemplo, no caso de uma piscina. Em uma piscina você pode aspirar e, ao mesmo tempo, drenar água. Ou seja, é passar a água sem ser em circuito fechado. Com isso, se vai consumir muita água. A sujeira é dispensada com uma boa quantidade de água. Então, se o piscineiro aspira drenando, o seu consumo de água será enorme. Ao passo, se ele drenar passando, em circuito fechado, pelo filtro, a água usada para retirar a sujeira, retorna para a piscina. Com isso, se

economiza muito desse rico recurso. E tem mais um detalhe: quando se aspira drenando, a água suja é jogada no sistema de águas pluviais. Portanto, ela é jogada fora, embora não seja descartada como esgoto.

**GPC: OS VAZAMENTOS DISPARAM ALARME**

**Repórter da RDC** – Muitas vezes o síndico não se atenta a essa perda.

**Engenheiro Antônio Leal da Startup GPC** – Muitas vezes, o síndico não conhece esse sistema e, com isso, perde quantidades expressivas de água. Quando começa a controlar com a nossa plataforma, a GPC, ele, síndico, começa a controlar e verificar, eventualmente, consumo absurdo de água em um dado momento. Ele vai procurar e fica sabendo do impacto de determinados processos, como o da limpeza da piscina no modo aspirar drenando. Ou vai verificar e descobre a origem de um vazamento; de um gasto indevido que não está sendo contabilizado, notado. É assim. Quem controla, conhece, estuda, soluciona, administra.

**VAZAMENTO NA PISCINA**

**Repórter da RDC** – E tem a questão do vazamento, também. A piscina pode estar vazando. Aí o problema é

ainda mais grave.

**Engenheiro Antônio Leal da Startup GPC** – Pode. Pode, sim. A piscina é um tanque, como qualquer tanque. Nesses tanques, a depender do tempo e qualidade de construção, de utilização do rejunte, podem ocorrer vazamentos, sim. Essa água, ela desce. Uma piscina com uns vinte anos de construção é bom que faça um teste de estanqueidade. Esse teste vai acusar se a piscina está ou não perdendo, vazando água. Mas a gente, lá na GPC, tem encontrado poucas situações de vazamento e, sim, o hábito de aspirar drenando. O que é, infelizmente, bem comum.

**CONTROLE DA ENERGIA ELÉTRICA**

**Repórter da RDC** – E no que se refere ao controle da energia? O que você pode nos falar?

**Engenheiro Antônio Leal da Startup GPC** – O mercado condominial está bem direcionado para energia solar, onde você pode comprar uma pequena usina solar. Ou você pode comprar energia por meio de cotas. No mercado nordestino é muito comum os condomínios comprarem cotas de energia, o que reduz, logicamente, a despesa. E para condomínios que tem uma deman-

## AUDITORIA PREVENTIVA

Já imaginou o seu condomínio com um Conselho Fiscal Profissional?

Agora é possível, pela transparência nas prestações de contas.

Tenha relatórios mensais elaborados por especialistas no assunto.

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



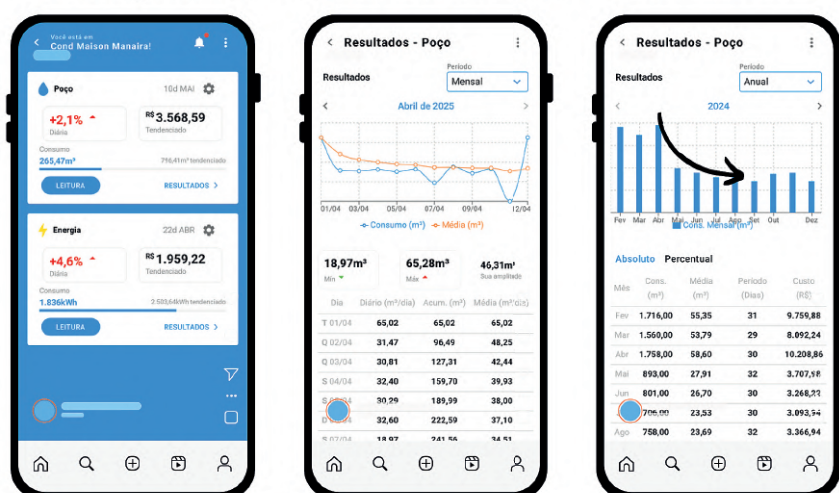
[www.indep.com.br](http://www.indep.com.br) / (21) 2263-5189 / (21) 96455-0078

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



Quando implantada, promove monitoramento, controle e previsibilidade sobre consumos e desperdícios com água, energia e gás, mediante construção do perfil de e análise sobre os desvios, permitindo a tomada de ação corretiva sobre vazamentos evitando que estes se prolonguem até as datas dos fechamentos, onerando as despesas condominiais

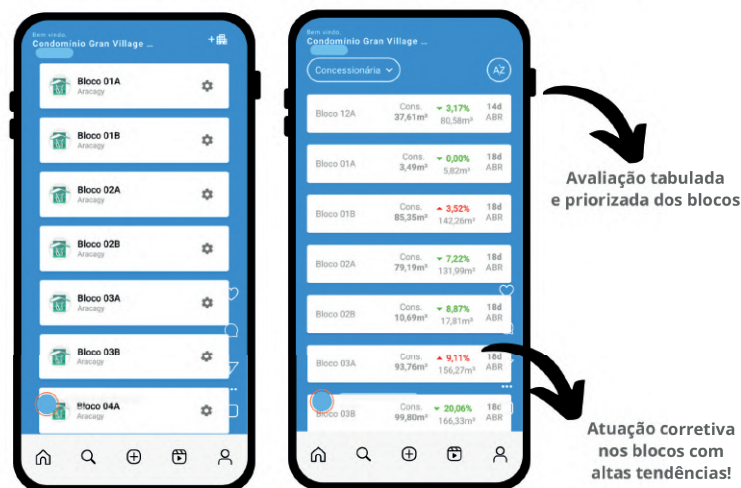
## Redução no Cod. Mailson Manaíra - PB



Condomínio Mayson Manaíra (João Pessoa - PB) O condomínio citado, através da síndica Giliane Almeida, iniciou seu trabalho de verificação diária em maio de 2024, onde pôde perceber diversas variações de consumos causadas por uso desnecessário de água e alguns vazamentos. Seu consumo médio mensal caiu de 1500 m<sup>3</sup> de água para 800 m<sup>3</sup> de água, com redução de despesa superior a R\$6.000,00 reais mensais.

## Análise tabulada Cond. Gran Village Araçagy - MA

Condomínio Gran Village Aracagy 2 (São Luis Maranhão) Um condomínio de alta complexidade, que apresenta 21 blocos com 16 apartamentos por bloco, área de lazer e portaria. Este não possuía ferramentas de gestão que pudessem indicar ALTOS CONSUMOS e ou TENDÊNCIAS de fechamento mensal impactadas por vazamentos e ou desperdícios.





da alta de energia, ele pode ir para o mercado livre. Portanto, energia tem muita solução. Água a gente não está vendo grandes oportunidades no mercado. A água ainda está muito cara. Existe uma improdutividade muito grande do sistema de abastecimento; perdas. E essa situação, evidentemente, afeta o custo final para o consumidor no mercado brasileiro. As concessionárias têm trabalhado para reduzir seus problemas internos, principalmente de distribuição. E, logicamente, isso vai melhorar a reduzir a despesa com água e melhorar o serviço como um todo. E, do lado dos condomínios, os gestores têm que cada vez mais implantar monitoramento, gestão, recursos que ajudem a tomar boas decisões.

#### OS SERVIÇOS DA GPC

**Repórter da RDC** – Que é o serviço que a GPC oferece.

Vamos falar um pouco sobre a GPC: o que você pode me dizer sobre os serviços, o atendimento?

**Engenheiro Antônio Leal da Startup GPC** – Na GPC, na verdade, a gente não atende somente a condomínios residenciais, mas também os comerciais e empresas de todos os portes. E isso se dá porque a gente tem a capacidade de personalizar os nossos serviços. Acaba se apresentando como uma gama de serviços de todos os âmbitos, demandas. Aqui, no mercado nordestino, mais exatamente, a plataforma da GPC é muito utilizada para controlar a utilização de água para áreas verdes. Portanto, uma água que não vai impactar o gasto com serviço de esgoto. Essa água, portanto, não pode ser cobrada como esgoto.

#### VALORES COBRADOS INDEVIDAMENTE

“

A PLATAFORMA DA GPC É MUITO UTILIZADA PARA CONTROLAR A UTILIZAÇÃO DE ÁGUA PARA ÁREAS VERDES. PORTANTO, UMA ÁGUA QUE NÃO VAI IMPACTAR O GASTO COM SERVIÇO DE ESGOTO

**Repórter da RDC** – Se o valor vier na conta...

**Engenheiro Antônio Leal da Startup GPC** – Se vier na conta é, consequentemente, indevido. Se o condomínio gasta 100 m<sup>3</sup> (cem metros cúbicos) de água e a concessionária cobra 100 m<sup>3</sup> (cem metros cúbicos) de esgoto essa cobrança é indevida, caso você tenha utili-

## 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.

## Tecnologias utilizadas

Fornecemos uma Plataforma desenvolvida em PWA ( Progressive Web App), permitindo acesso de qualquer equipamento móvel, computadores e tablets, não ocupando espaço de memória destes equipamentos, munida de visão computacional e Inteligência Artificial (IA).

### O QUE ELA OFERECE

#### 1. Monitoramento, Controle e Previsibilidade de Fim da “Gestão pelo Retrovisor”

Proporcionamos monitoramento, controle e previsibilidade sobre consumos e desperdícios com água, energia e gás, evitando surpresas desagradáveis com altas cobranças no momento do recebimento das suas respectivas contas. (Através de leituras presenciais, você poderá constatar seu perfil de consumo, podendo atuar quando este estiver indicando perdas e ou desperdícios.);

#### 2. Gerenciamento Customizado - Tudo ajustado para você

A Plataforma da GPC permite você gerenciar TODO E QUALQUER regime de consumos de água (Concessionária/Poços/ambos), energia (Com ou sem demanda) e gás (GLP ou Natural). (Largamente utilizada para levantamento de consumo de água em áreas verdes mediante possibilidade de descontos na sua cobrança de esgoto).

#### 3. Gerenciamento com Alertas - Reação é fundamental

A Plataforma emite alertas de variação de consumo, acima de 30%, para que o gestor possa verificar as causas destas ocorrências, atuando de forma corretiva, antes do fechamento mensal. O objetivo é agir imediatamente evitando cobranças de valor elevado geradas por vazamentos e ou desperdícios.

#### 4. Gestão de Ambientes Individualizados - Registros de leitura por imagem

A Plataforma da GPC, também, permite o monitoramento e controle dos consumos de água e gás por apartamentos ou salas comerciais, garantindo as cobranças justas para cada perfil de consumidor. (Coleta de dados presencial, realizada pelo condomínio, e com disponibilidade a todos os relatórios de consumo geral e por condômino).

#### 5. Testes de Vazamentos On Line - Simples, rápido e fácil



A Plataforma permite a verificação, imediata, de qualquer tipo de vazamento que promova impacto NEGATIVO nas tendências previstas de consumos e despesas de cada condômino. (O teste pode ser realizado a qualquer momento, quantas vezes for necessário, sem custo adicionais).

#### 6. Análise Consolidada e Estratificada de consumos - Priorização para gestores

A Plataforma permite que administradoras e síndicos profissionais visualizem os condomínios cadastrados de forma TABULADA, indicando aqueles que estão tendenciando fechamentos com ALTOS consumos e despesas. Essa funcionalidade favorece a atuação dos gestores que cuidam de condomínios com grande quantidade de blocos).

#### 7. Disponibilizamos Trilha de conhecimentos - Orientações 24 horas

Fornecemos orientações técnicas e gerenciais sobre todos os dados de consumos, baseadas em trilhas de conhecimentos. Todo conhecimento adquirido pela equipe da GPC, em diversas partes do Brasil, é compartilhado com os clientes pois entendemos que assim potencializamos o desenvolvimento do ecossistema.

#### 8. Disponibilizamos Procedimentos Operacionais - Testes de vazamentos

Disponibilizamos alguns procedimentos operacionais que irão ajudar na verificação de vazamentos e ou desperdícios de água em seu condomínio. Procedimentos simples que podem ser replicados em qualquer condomínio.



zado parte dessa água em áreas verdes. Mas para saber o quanto gastou precisa ter como controlar esse consumo.

**Repórter da RDC** – Aí que entra o aplicativo da GPC.

**Engenheiro Antônio Leal da Startup GPC** – Se você sabe, essa água do jardim tem que ser descontada do valor final do esgoto. Mas a concessionária não quer saber. Ela te cobra pelo que está entrando. E aí, você pode usar o aplicativo para saber o consumo de água em áreas verdes. Você coloca um medidor de água para áreas verdes, mede aquele gasto e faz uma chamada para a concessionária dizendo que possui tal medidor e que ele está indicando X volume de água gasta na área verde.

**Repórter da RDC** – Esse gasto, se for em “condomínios-clube”, pode ser enorme e diferença, portanto, significativa em valores...

**Engenheiro Antônio Leal**

**da Startup GPC** – Têm prédios que esses descontos variam entre 5 e 15% do valor final do esgoto. Por isso que alguns estados já não cobram 100% do esgoto, porque eles sabem desse uso em áreas verdes, para piscina etc. Então, esse aplicativo é muito importante para os condomínios que têm grandes áreas verdes em estados nos quais a concessionária não faz qualquer tipo de desconto em relação aos valores cobrados em esgoto. Nesses estados se torna, então, imprescindível, que os condomínios monitorem seus gastos com água nessas áreas verdes, piscinas, lavagem de carros e outros gastos que não dão origem a esgoto.

#### RELATO REAL DE ECONOMIA

**Repórter da RDC** – Você pode fazer um relato do histórico de economia no consumo de água de um condomínio, a partir da plataforma da GPC???

“

ESSE APLICATIVO É MUITO IMPORTANTE PARA OS CONDOMÍNIOS QUE TÊM GRANDES ÁREAS VERDES EM ESTADOS NOS QUAIS A CONCESSIONÁRIA NÃO FAZ QUALQUER TIPO DE DESCONTO EM RELAÇÃO AOS VALORES COBRADOS EM ESGOTO

“

VOCÊ PODE USAR O APLICATIVO PARA SABER O CONSUMO DE ÁGUA EM ÁREAS VERDES. VOCÊ COLOCA UM MEDIDOR DE ÁGUA PARA ÁREAS VERDES



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



## Do gestor financeiro ao psicólogo: Os múltiplos chapéus da gestão condominial

Ser síndico é muito mais do que administrar um condomínio: É ser um exímio gestor dos recursos financeiros, mediador, planejador e até psicólogo.

A profissão exige dedicação, empatia e um alto nível de responsabilidade, já que envolve o bem-estar e a segurança de centenas de pessoas. Responsável por administrar recursos, coordenar manutenções, garantir o cumprimento das leis e promover a boa convivência entre os moradores.

Não tenho dúvidas que um dos principais desafios enfrentados pelo síndico, principalmente após a pandemia, é lidar com as expectativas e diferentes perfis de condôminos. Saber ouvir, mediar conflitos e tomar decisões imparciais é fundamental. Além disso, o síndico precisa lidar com fornecedores, funcionários, prestadores de serviço e órgãos públicos, sempre buscando a melhor relação custo-benefício e a legalidade em cada decisão.

Outro ponto fundamental é a atenção nas legislações. O síndico deve se manter atualizado quanto ao Código Civil, normas da ABNT, leis trabalhistas, LGPD e outras regulamentações que impactam diretamente sua atuação. O aprendizado contínuo não é uma escolha, mas uma exigência para o bom desempenho da função.

Outro ponto essencial é o equilíbrio emocional. O síndico frequentemente é cobrado, criticado e procurado em momentos de crise. Ter inteligência emocional, saber se comunicar com clareza e agir com serenidade pode evitar conflitos desnecessários e fortalecer a convivência no condomínio.

A atenção com a manutenção predial é outro pilar da função. Negligências podem causar acidentes, prejuízos financeiros e até colocar vidas em risco. Planejamento, cronogramas de vistorias e ações preventivas são fundamentais para manter a estrutura do condomínio segura e funcional.

Os riscos da profissão também não devem ser ignorados. A responsabilidade civil e criminal do síndico é real. Assinar documentos sem conhecimento, agir com negligência ou se omitir diante de situações críticas pode trazer sérias consequências pessoais e jurídicas.

Por fim, é preciso lembrar que ser síndico é cuidar da vida de centenas de famílias. Cada decisão impacta diretamente na qualidade de vida dos moradores. Por isso, essa profissão exige mais do que conhecimento técnico: exige ética, compromisso e um verdadeiro espírito de serviço.

### Neilson Vieira

*síndico profissional com certificações nacional e internacional, com mais de 8 anos de experiência em gestão condominial. Especialista em mediação de conflitos e manutenção predial, atua em condomínios residenciais e comerciais. Participa ativamente de cursos e congressos da área para manter-se sempre atualizado.*

### Contatos

☎ (21) 986916865

@@viegasindico

**Engenheiro Antônio Leal** – A síndica Gilliane Almeida, na Paraíba, instalou a nossa solução no prédio dela. Quando a gente chegou lá o condomínio consumia 1.700 m<sup>3</sup>/mês, com uma conta próxima de R\$10.000. Três meses depois, o consumo baixou para 700 m<sup>3</sup>/mês, com uma conta em torno de R\$3.700. Esse caso foi um dos mais interessantes que nós presenciamos, acompanhamos no Brasil. Assim, como ela mesmo falou: “Leal, a gente não media... e quem não mede, não gerencia. Eu era síndica, eu não media. E quando passei a medir, diariamente, vi que tinha consumos estranhos em certos momentos... fui investigar”.

**Repórter da RDC** – E a partir de instalado o GPC?

**Engenheiro Antônio Leal** – Aí, quando instalamos o aplicativo lá, nós constatamos que ela gastava 50 m<sup>3</sup>/dia no condomínio. E a gente compara. Como a gente tem vários prédios como clientes, nós vimos que o consumo estava alto. Falamos para ela: um prédio como o seu, do seu porte aqui, está consumindo algo como 30 m<sup>3</sup>. Então, nós consideramos que tem algum vazamento, alguma má utilização da água; tem um problema muito sério. Ou seja, esse trabalho de benchmarking, é um trabalho de levantamento que a gente faz também. Porque, naturalmente, você vai ter equipamentos, situações, que são próximas. Por exemplo: prédios de 20 andares, unidades de 100 m<sup>2</sup>, quatro banheiros etc. Então, existem similaridades de processo de consumo de água, por exemplo, entre esses clientes.

### SOLUÇÕES APLICADAS

**Repórter da RDC** – Essa experiência te per-

**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



# BREVE HISTÓRICO

Empresa brasileira criada em 2020 na cidade do Recife (PE), Porto Digital, no Hub de Inovação do Banco do Nordeste, berço do desenvolvimento de centenas de empresas de base digital do estado de Pernambuco. Desenvolvida sob os programas de Inovação do Porto Digital, JUMP AT HOME, MIND BIZZ, INCUBAÇÃO (2020 a 2022), SEBRAE PE, STARTUP NE, FAST MOTION, CAPITAL EMPREENDEDOR (2022 a 2023), CONECTA STARTUP BRASIL e INOVATIVA BRASIL (2023 a 2024). A GPC vem construindo sua jornada junto ao mercado condominial de forma sólida e pujante. Desde 2024 vem atuando em todas as capitais da região Nordeste. Para 2025 já possui planejamento para atender as demandas de condomínios residenciais e ou empresariais em qualquer lugar do Brasil. É uma solução simples, de fácil operação e rápida instalação que proporciona uma experiência de maior produtividade associada à sustentabilidade para o ecossistema condominial brasileiro.



 [WWW.GPCGESTAO.COM.BR](http://WWW.GPCGESTAO.COM.BR)  
 [COMPANY/PCGESTAO/?ORIGINALSUBDOMAIN=BR](https://www.linkedin.com/company/PCGESTAO/?originalsubdomain=BR)  
 [PROFILE.PHP?ID=100086488791508](https://www.facebook.com/PROFILE.PHP?ID=100086488791508)  
 [GPC\\_GESTAO](https://www.instagram.com/GPC_GESTAO)

mitiu indicar uma primeira ação...

**Engenheiro Antônio Leal** – Então, no caso dela, a primeira orientação foi fazer uma inspeção geral de vazamentos. Tanto na parte externa, quanto na parte interna dos apartamentos. Resumindo a história: ela encontrou diversos vazamentos. E ela foi corrigindo os problemas. Então, ela foi caindo de consumo de 50 para 40, para 35. Hoje, ela opera numa faixa de 20 a 25 m<sup>3</sup>/dia.

**Repórter da RDC** – Algum caso de uso indevido???

**Engenheiro Antônio Leal** – Sim. Havia, sim. Ela, com as correções, e controle, viu que uma quantidade enorme de água era consumida no final

de semana. Foi ver e acabou por descobrir que os condôminos utilizavam água para lavar carros nos finais de semana. Isso não era permitido, mas as pessoas usavam. Provavelmente, esse hábito era mantido porque não se sabia do impacto no consumo ao final do dia, dos finais de semana. Como você controla, o gestor pode ver em números o consumo e o valor associado. Tinham outros casos. Foram diversos os vazamentos que ela identificou e corrigiu. O aplicativo deu a ela essa capacidade gerencial. Transparência do consumo. Aí, ela pode atuar.

## PDCA SIMPLIFICADO

**Repórter da RDC** – Qual é

o nome desse processo ou método?

**Engenheiro Antônio Leal** – Essa ferramenta a gente chama de PDCA Simplificado, que é uma metodologia conhecida mundialmente, utilizada por grandes empresas, para solucionar problemas. Então, se você tem um problema, você usa uma tecnologia. E o que representa ela? Basicamente, você colhe dados, cria um indicador, mede, acompanha o processo, você começa a descobrir o seu perfil de consumo; se você tem variação no consumo, você atua corretiva e preventivamente; se você tem base de comparação, você procura ver porque você está maior ou pior do que seu concorrente ou vizi-

nho. Então é uma metodologia que garante que você coleta um dado, transforma em indicador, analise, veja se o resultado está bom ou não; se não está bom entender qual é a causa e tome as decisões para corrigir.

**Repórter da RDC** – E as outras soluções encontradas no mercado com o uso de IoTs ou Internet das coisas?

**Engenheiro Antônio Leal** – O conceito, que é o de uma rede de dispositivos físicos, equipados com sensores e software, que se conectam à internet para coletar, trocar e analisar dados, na maioria das vezes, são muito caras, demoram a ser implantadas e requerem manutenção e gastos. Você hoje fazer uma individualização, que é uma decisão boa, ela atende a diversos equipamentos que podem atender bem e com custos reduzidos e sem necessidade de manutenção. No caso da GPC, as atualizações são automáticas e em tempo real.

## CONTROLE DO GÁS

**Repórter da RDC** – E com relação à gás?

**Engenheiro Antônio Leal** – Com relação à gás a gente encontrou no mercado, mais exatamente no mercado nordestino, o seguinte panorama: muito atendimento de gás GLP, naquele bujão de gás. Agora, o prédio que estiver com o seu consumo individual implantado, fica fácil de implantar nossa solução e com ele monitorar o consumo em tempo real e gerar prognóstico de consumo para o mês. É só fazer o cadastramento das unidades e fazer o monitoramento mensal, no caso do síndico. Porque, tanto a água como o gás, são, na maioria das vezes realizado um monitoramento mensal.

**Repórter da RDC** – Quanto tempo para implantar o sistema??

**Engenheiro Antônio Leal** – Para água e gás menos de três (3) horas.

**Repórter da RDC** – E para questão de monitoramento da energia?

**Engenheiro Antônio Leal** – Para energia, as concessionárias já entregam o consumo individualizado. Para monitorar não teria problema. Na verdade, o que a gente faz é abrir os cartões de monitoramento, da própria concessionária, e realizamos um exame detalhado do consumo.

**Repórter da RDC** – Você gostaria de somar algum comentário ao que já conversamos? Talvez, aproveitar a oportunidade para falar de sustentabilidade alinhada à plataforma...

**Engenheiro Antônio Leal** – A GPC tem o pro-



### **Antônio Leal**

*Engenheiro Químico (UNICAP), PÓS Graduação em Gestão da Qualidade e Produtividade (FESP), PÓS Escola de Marketing Industrial (EMI-SP), MBA em Gestão Empresarial (FGV), MBA Executivo AmBev, MBA Executivo em Finanças Corporativas (UFPE). Atuou por mais de 12 anos na AmBev em operações Febris. Atuou, também, com professor convidado na UFPE nas áreas de Estratégia empresarial - MBA de Planejamento Tributário e Valuation MBA de finanças Corporativas. Em abril de 2020, fundou a GPC em conjunto com seus sócios Vitor Matheus, Gustavo Lucena e Alana Rayanne, onde atua com CEO até presente data.*

pósito de apresentar um serviço ótimo, flexível ou customizável e de custo reduzido para que a gente consiga potencializar a sustentabilidade do condomínio. Você vê que é uma solução aderente aos ODS – Objetivos de Desenvolvimento Sustentável, da ONU. No caso, alinhado a Agenda 20-30 da ONU, tem as diretrizes da ONU. E a GPC está completamente alinhado ao ODS 11, que trata do desenvolvimento de cidades sustentáveis. Então, quando você consegue levar uma ferramenta como a da GPC direto para a ponta, lá no consumidor, você tem como fazer com que as pessoas consigam utilizar a água de uma forma mais inteligente, você está contribuindo para essa mudança para uma forma mais sustentável de consumir, você está contribuindo para a sustentabilidade do planeta.”



# IMPERMEABILIZAÇÃO

**O QUE O SÍNDICO DEVE SABER PARA EVITAR  
PREJUÍZOS E PASSIVOS PARA O CONDOMÍNIO**

*A impermeabilização é uma etapa muitas vezes subestimada na gestão de um condomínio. Mas basta uma única falha, como uma laje exposta, uma caixa d'água com infiltração ou uma garagem mal protegida, para causar prejuízos financeiros significativos, danos estruturais, desvalorização e até risco à segurança dos moradores.*





**M**enor preço, maior chance de problemas emergenciais. Devido a falta de conhecimento, infelizmente, muitos síndicos, pressionados por orçamentos apertados e prazos curtos, ainda cometem um erro, que é clássico: escolher a empresa de impermeabilização apenas pelo menor preço, sem se preocupar com outros fatores importantes. Essa decisão, que pode parecer econômica e mais prática no curto prazo, frequentemente resulta em retrabalho, reformas emergenciais e custos muito maiores no médio e longo prazo. Resultado, na maioria dos casos, o barato literalmente sai mais caro.

### **Síndico: investigue a qualificação do fornecedor**

Outro erro comum é deixar de verificar a qualificação técnica da empresa contratada, ou não exigir documentos essenciais como a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica). A ausência desses cuidados abre espaço para soluções improvisadas, uso de materiais inadequados e falta de responsabilidade técnica, tudo o que um síndico responsável deve evitar.

Por esse e outros possíveis motivos é que a REVISTA foi procurar uma fonte que pudesse oferecer informações mais aprofundadas sobre o assunto. É justamente nesse ponto que fomos falar com Renato Giro, presidente da Associação de Engenharia de Impermeabilização (AEI).

### **Indicação de serviços de qualidade em todo o país**

A associação atua como uma aliada dos síndicos. Ela tem 29 anos de atuação no mercado e reúne empresas especializadas e profissionais capacitados em diversas regiões do Brasil, funcionando



como um referencial técnico confiável para quem deseja contratar com segurança.

De acordo com Renato Giro "a AEI está à disposição dos síndicos para orientar e indicar empresas associadas comprometidas com boas práticas, normas técnicas e qualidade nos serviços prestados", diz, o presidente da entidade.

Além disso, a associação "participa ativamente dos principais eventos do setor condominial, como a Feira de Condomínios & Encontro de Síndicos do Secovi Rio e o projeto Chá das Síndicas, entre outros encontros regionais e nacionais, justamente para estreitar esse diálogo com quem está na linha de



## CHECKLIST PARA SÍNDICOS NA HORA DE CONTRATAR UMA EMPRESA DE IMPERMEABILIZAÇÃO

✓ Verifique se a empresa possui registro no CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) e CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo) e emite ART: este cuidado vai garantir responsabilidade técnica e conformidade com as normas de engenharia, gerando mais segurança para a obra.

✓ Analise o histórico da empresa e suas referências: consulte trabalhos anteriores da empresa e converse com síndicos que já contrataram os serviços. Além disso, peça RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) ou ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) das obras e seus atestados registrados junto aos Conselhos Regionais, após o término das obras comprovando a boa execução do contrato firmado.

✓ Desconfie de orçamentos muito abaixo da média: como já foi dito anteriormente, preço muito baixo pode indicar uso de materiais inadequados, ausência de garantias ou até mesmo falta de conhecimento por parte dos profissionais envolvidos no projeto. Se o orçamento do condomínio é limitado, basta orçar menos serviços.

✓ Solicite o escopo técnico da proposta: o orçamento deve detalhar a metodologia, os materiais, os prazos e as etapas da obra. Todos os detalhes devem ser observados pelos síndicos. Veja se o escopo descrito considera todos os serviços e taxas e impostos obrigatórios.

✓ Exija contrato formal com garantias: o documento deve incluir prazos de execução, responsabilidade por vícios ocultos e cláusulas de manutenção.

✓ Confira se a empresa é associada a entidades técnicas, como a AEI: isso indica o compromisso da empresa com qualidade, capacitação, normas técnicas, práticas sustentáveis e ética profissional. Além disso, gera ainda mais credibilidade ao serviço. Impermeabilização é uma atividade especializada da engenharia e a filiação da empresa à AEI é uma segurança para o condomínio de que a empresa é reconhecida no mercado como especializada.

✓ Consulte a AEI para orientação ou indicação de empresas: a associação oferece suporte para síndicos, órgãos públicos, gestores e outros interessados de qualquer região do país.



“

PRESSIONADOS POR ORÇAMENTOS APERTADOS E PRAZOS CURTOS, AINDA COMETEM UM ERRO, QUE É CLÁSSICO: ESCOLHER A EMPRESA DE IMPERMEABILIZAÇÃO APENAS PELO MENOR PREÇO

“

A ASSOCIAÇÃO “PARTICIPA ATIVAMENTE DOS PRINCIPAIS EVENTOS DO SETOR CONDOMINIAL, COMO A FEIRA DE CONDOMÍNIOS & ENCONTRO DE SÍNDICOS DO SECOVI RIO E O PROJETO CHÁ DAS SÍNDICAS...

“

PARA OS SÍNDICOS, A DICA É CLARA: NÃO AUMENTE SEU RISCO AO ESCOLHER COM PRESSA OU APENAS OLHANDO O VALOR DO ORÇAMENTO. A IMPERMEABILIZAÇÃO É UMA PROTEÇÃO INVISÍVEL...



#### **Renato Giro**

Arquiteto e Urbanista formado (UFRJ), fundador e responsável técnico da Primer Engenharia de Impermeabilização – empresa especializada na execução de serviços de impermeabilização, atendendo construtoras, empresas de engenharia e arquitetura, condomínios e clientes particulares. Possui MBA em Gestão de Negócios pela FGV, é presidente da Associação de Engenharia de Impermeabilização e palestrante em eventos técnicos voltados ao mercado da construção civil em todo o Brasil.

#### **Contatos**

📧 [aei.rio](mailto:aei.rio)

☎ (21) 3860-1685 ou (21) 97494-4083

✉ [aei@aei.org.br](mailto:aei@aei.org.br)

🌐 [www.aei.org.br](http://www.aei.org.br)

frente da gestão predial” – enumera Renato Giro, as participações da associação em eventos por todo o país.

#### **Chamado importante**

Em novembro de 2025, a AEI também vai realizar um seminário técnico sobre impermeabilização (15º SIMPER), que é “direcionado para engenheiros e arquitetos, mas também conta com a participação de síndicos em busca de atualização, novidades, boas práticas e conteúdos mais específicos” – lembra Renato Giro, destacando a importância da participação dos síndicos.

#### **Missão**

“Nossa missão é difundir conhecimento técnico e ajudar os síndicos a tomarem decisões mais seguras e informadas”, diz Renato Giro, o que, como já afirmado antes, pode ser uma medida inteligente na hora de contratar esse tipo de serviço. Seguindo, o presidente destaca a presença da associação nos eventos “do setor e em veículos de peso, como a tradicional Revista dos Condomínios, para justamente facilitar esse acesso”, reforça Giro.

#### **Escolha apressada? Olha a dica.**

Em resumo, para os síndicos, a dica é clara: não aumente seu risco ao escolher com pressa ou apenas olhando o valor do orçamento. A impermeabilização é uma proteção invisível, mas essencial para a segurança das edificações. Escolher “empresas sérias, com respaldo técnico e histórico comprovado, é a melhor forma de garantir tranquilidade e evitar dores de cabeça no futuro” – destaca Renato Giro, presidente da AEI, que insiste: “antes de fechar um contrato, consulte a AEI. Nossa lista de associados está disponível em [www.aei.org.br](http://www.aei.org.br) e é uma ferramenta segura para síndicos em todo o país”.



# NOVO CENÁRIO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Tecnologia,  
Verticalização e os  
Desafios da Gestão  
Condominial

Para atender o novo perfil de consumidor do mercado imobiliário, nos últimos anos, a construção civil incorporou novas tecnologias que impulsionam a criação de edifícios inteligentes, multifuncionais e de grande porte, marcando uma nova era para o setor







## Quando o síndico profissional não dá certo

Ultimamente tenho atendido, em mentoria, síndicos frustrados e desmotivados com sua atuação em alguns condomínios. Ao fazer uma análise mais detalhada, me deparo com uma situação que está se tornando corriqueira no mercado condominial e talvez você esteja vivendo ela e com esse sentimento de frustração também, por isso quis trazer esse tema para a coluna. Eu, que sou contra o vitimismo do síndico, daquele tem um discurso de que tudo é culpa dos condôminos, do conselho, continuo com essa posição, mas... Temos um fato que precisa ser abordado e que você precisa saber identificar.

Vejo síndicos competentes, preparados, técnicos, buscando cada vez mais desenvolvimento e comprometidos em fazer a diferença, mas que se veem diante de conselhos que interferem em tudo, condôminos resistentes e ambientes hostis à gestão e à figura do síndico profissional.

Concluí: Nem todo condomínio está pronto para uma gestão profissional. Muitos dizem querer profissionalizar, mas o que buscam, na prática, é um síndico marionete: alguém que assuma as responsabilidades, mas não tenha autonomia para decidir; que execute o que o conselho determina (mesmo que vá contra critérios técnicos), que siga as normas, aplique as regras (desde que não interfira nos seus comportamentos inadequados) e que esteja sempre disponível, mas sem questionar os limites do papel.

Me deparando e analisando as diversas situações trazidas, constatei alguns perfis de condomínios e conselhos.

Há condomínios que ainda funcionam na lógica do síndico morador, aquele que faz favores, resolve tudo pessoalmente e agrada quem grita mais alto ou os "amigos".

Quando chega um profissional com conhecimento técnico e coloca-os em prática, é visto como "não faz o que a gente quer". Afinal, ele não entra no jogo da amizade, entra com técnica e gestão.

Outros vivem um campo de batalha permanente: grupos, disputas de poder, vaidades e alianças e aí vem o "forasteiro" assumir o "poder". Nesse cenário, qualquer decisão vira disputa. O síndico é julgado não pelo que faz, mas por quem parece apoiar.

Há também os condomínios que terceirizam toda a responsabilidade. Os condôminos não se envolvem, o conselho não acompanha, mas cobram, e quando algo dá errado, a culpa é sempre do síndico e aí começam as discussões e o falatório.

E o modelo mais encontrado é o dos os autoritários. O condomínio contrata o síndico profissional, mas querem dirigir sua atuação como se ele fosse um funcionário do conselho. Passam "tarefas", questionam, revisam, interferem. Criam um ambiente de desconfiança e um controle que dificulta a atuação do profissional.

Muitos condomínios querem eficiência, mas não querem mudanças. Querem transparência, mas não querem se ver no espelho quando ela revela o que está errado.

Resultado: O condomínio troca de síndico várias vezes, acumula frustrações e constrói uma reputação de "lugar difícil". Mas o problema não está nos síndicos, está na mentalidade dos condôminos. Pois uma gestão profissionalizada exige maturidade para compreender que o papel do síndico é liderar tecnicamente, o que nem sempre irá agradar emocionalmente. Sem alinhar expectativas, sem respeitar a autonomia do profissional e sem evoluir na cultura de gestão, não há síndico que dê certo.

Esteja atento ao histórico do condomínio e pondere o que vale a pena para você. É um síndico que deseja transformar e é focado em resultados? Provavelmente esse perfil de condomínio não é para o seu perfil de profissional. Aqui faz muito sentido a frase: Cada condomínio tem o síndico que merece.

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/FA-MAQUI.*

**Contato**

© @arianepad

Com o avanço da tecnologia, foi oferecido um pacote de soluções cada vez maior, como: automação predial, sensores inteligentes, sistemas de segurança integrados com identificação com biometria facial, geração de energia solar, conectividade em tempo real e ferramentas de gestão digital, os "condomínios inteligentes" e os condomínios com grande número de unidades - "condomínios clube", que oferecem os mais diversos tipos de benefícios, como áreas de lazer completas, mini-mercados, coworking, dentre outros.

Esse tipo de condomínio deixou de ser tendência para se tornar realidade concreta nas principais cidades brasileiras, com empreendimentos com mais de 300, 400 ou até 1.000 unidades habitacionais, concentrando verdadeiro microcosmo urbano, com moradores, prestadores de serviço, visitantes e intensa circulação de pessoas diariamente.

Com esse novo perfil de condomínio — mais populoso, complexo e tecnologicamente estruturado —, a administração condominial também passa por transformações significativas, enfrentando desafios como: gestão de grandes volumes financeiros, muitas vezes equiparados aos orçamentos de pequenas e médias empresas; planejamento e controle de equipes numerosas; crescimento da demanda para síndicos profissionais; manutenção preventiva de equipamentos de alta tecnologia; gestão de conflitos e comunicação eficaz, com centenas de condôminos — cada um com expectativas e perfis diversos; adequação à legislação civil, previdenciárias, e tributária.

### Locação por curtíssima temporada

A crescente utilização da locação de imóveis através de aplicativos - "Imobiliárias virtuais", tem introduzido um novo elemento de complexidade: a locação por curtíssima temporada. Muitos edifícios, de pequeno e médio porte, e os empreendimentos com estrutura de lazer completa passaram a ser utilizados não apenas como moradia, mas também como ativos financeiros de alto giro, gerando intensa rotatividade de pessoas, visitantes e prestadores de serviços.

De acordo com Claudionor Brandão, advogado, contador e administrador, com mais de 25 anos no setor imobiliário, esse modelo de locação exige do condomínio normas claras e rígidas que definam direitos e obrigações dos proprietários locadores e dos demais condôminos, além da "adequação do edifício com ferramentas tecnológica, como siste-



mas de QR Code, biometria facial e monitoramento inteligente com objetivo de garantir a segurança, sossego e o bem-estar de todos”.

### **Veículos elétricos e os novos desafios**

Com a crescente presença de veículos elétricos, nos condomínios, “surge a necessidade de adaptação estrutural, normativa e operacional, acrescentando ao administrador condominial mais esse desafio, especialmente quanto a segurança pessoal e patrimonial” – adverte Brandão.

Até o presente momento o Estado ainda não normatizou as diretrizes para estacionamento e instalação de carregadores de veículos elétricos nas garagens de condomínio, “especialmente quanto a infraestrutura elétrica necessária para esse fim

## **OBRIGAÇÕES DO SÍNDICO NA ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL**

E Brandão passa a listar, a seguir, uma série de documentos importantes, que fazem parte da rotina da administração condominial, que adquiriu novas obrigações, tais como: Entrega da DCTFWeb (Declaração de Débitos e Créditos Tributários Federais; Envio do eSocial – com dados de admissões, demissões, folhas de pagamento e encargos trabalhistas; EFD-Reinf (Escrituração Fiscal Digital de Retenções e Outras Informações Fiscais) – especialmente

em casos de contratação de autônomos e empresas prestadoras de serviço com retenções de INSS; Emissão de guias via FCTS Digital, obrigatória desde 2024; Cumprimento da legislação fiscal trabalhista, previdenciária e tributária, com pesadas multas automáticas em caso de atraso ou omissão, além da responsabilização do síndico no crime de apropriação indébita, em caso de não recolhimento dos impostos retidos



**REGISTRO EMPRESA**  
**CREA -RJ 2024201384**



# **CONSTRUART**

## **Manutenção Predial**

**REVITALIZAÇÃO DE FACHADAS | LAUDO DE VISTORIA | IMPERMEABILIZAÇÃO**

**MARCOS PAULO FERNANDES**

Engenheiro Civil

REGISTRO CREA-RJ: 2011109845

**(21) 99724-1443**

**(21) 96422-6000**

[www.construart-rj.com.br](http://www.construart-rj.com.br)

Endereço: Rua Otávio Carneiro, 143, sala 305 - Icaraí, Niterói - CEP: 24230-190



## Perseguição em Condomínios: Quando o Convívio se Transforma em Risco Penal

Ao longo da minha atuação no Direito Penal Condominial, aprendi que a vida em condomínio, embora baseada na convivência, pode rapidamente descambar para conflitos que ultrapassam a esfera administrativa e alcançam o campo da justiça criminal.

Um dos fenômenos que mais tenho observado e que merece a atenção de todos os síndicos é a perseguição no contexto condominial, sendo este o tipo penal previsto no artigo 147-A do Código Penal.

A perseguição, também chamada de stalking, caracteriza-se por condutas reiteradas que invadem a esfera de tranquilidade de alguém, gerando medo, constrangimento ou prejuízo à sua liberdade. No ambiente condominial, esse delito costuma aparecer disfarçado de “questões internas”, mas seus efeitos podem ser devastadores.

Trouxe aqui dois casos em que atuei como exemplo de como essa situação pode ter um contorno inesperado:

Nosso Escritório acompanhou a situação de um casal de condôminos que, em assembleia, simplesmente exerceu o direito de questionar o uso da reserva do condomínio sem a devida prestação de contas. A resposta do síndico, porém, não foi administrativa, mas criminalizante: ele ingressou com queixas-crime por injúria, calúnia e difamação contra ambos.

Com a análise dos fatos, ficou evidente que seu objetivo não era proteger a honra, mas perseguir os moradores e intimidá-los para que deixassem de fiscalizar a gestão. O resultado foi a inversão da situação: o síndico acabou processado por denúncia caluniosa, respondendo pelas consequências de um uso distorcido do direito.

Outro exemplo marcante foi o de uma moradora de cobertura em um edifício tradicional no Flamengo, que passou a sofrer perseguições da síndica e da subsíndica após a construção de um armário no corredor de passagem da moradora, que impediam sua circulação. As represálias foram além de conflitos comuns: chegaram ao extremo de cortar o fornecimento de gás da unidade e até praticar agressões verbais e físicas. Demonstramos no processo o impacto dessas condutas na saúde da moradora, e a Justiça reconheceu os delitos praticados, resultando em condenações criminais e indenizações significativas.

O que esses casos revelam é que o síndico, figura essencial para o bom funcionamento de um condomínio, precisa compreender que sua atuação tem limites legais claros. E que sua autoridade não o exime da responsabilidade penal, desta forma, em qualquer hipótese se deve utilizar o cargo para retaliar, silenciar ou hostilizar condôminos, tais atitudes podem gerar consequências graves na esfera criminal.

O papel do síndico é administrar, acolher, mediar e agir preventivamente. Nunca perseguir.

Agindo com serenidade, transparência e respeito, evitam-se conflitos que poderiam ser resolvidos com diálogo e que, quando mal conduzidos, acabam se tornando verdadeiros dramas humanos e processos criminais desnecessários.

**Andréa Perazoli**

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



específico, apesar de já termos a NBR 5410, bem como adaptações de espaços específicos para servir de áreas exclusivas de recarga” – ressalta o especialista.

Segundo Claudionor Brandão, o síndico administrador condominial, para atender essa nova necessidade, deve usar as normas comparadas para orientar as assembleias nas tomadas de decisões, buscando garantir a segurança da edificação e das pessoas.

Outra questão que o Brandão levanta, e que sempre gera polêmica, é quanto a obrigação de custeio dessas adaptações, bem como das manutenções preventivas e corretivas, assim como do “impacto no seguro predial, servindo o artigo 1.340 do CC como parâmetro, determinando que as despesas comuns ou de uso exclusivo de condomínio obrigam a quem delas se servem”. Ele conclui a ideia dizendo que é “fundamental que a convenção e ou regimento interno seja adequado a essa nova realidade, normatizando de forma clara e objetiva os direitos e obrigações”.

### **Equiparação do condomínio a empresas no âmbito Fiscal**

Embora condomínios ainda não estejam obrigados, diretamente, a pagar impostos, e nem fazerem escrituração Contábil, esse novo perfil condominial chamou a atenção do Fisco, que produziu ferramentas de controle fiscal. Assim, acabou por “obrigar a gestão condominial informar à Receita Federal toda movimentação financeira que envolva impostos retidos na fonte, sobre os quais tem obrigação de reter e recolher, assim como a



“

INVESTIR EM PROFISSIONALIZAÇÃO,  
TREINAMENTO CONSTANTE E EM  
SOLUÇÕES DE GESTÃO DIGITAL  
“DEIXOU DE SER UM DIFERENCIAL  
PARA TORNAR-SE UMA  
NECESSIDADE BÁSICA

relação trabalhista com seus empregados diretos” – comentou o especialista.

Diante desse novo cenário, a figura do gestor condominial tem que ser “a de um profissional dedicado e em permanente evolução. Seja síndico ou administradora, pois não há mais espaço para quem atue apenas com boa vontade ou improviso” – pondera Brandão.

É essencial, ainda segundo Brandão, desenvolver competências técnicas, jurídicas, fiscais, financeiras e gerenciais, bem como ter “visão estratégica e domínio das novas ferramentas tecnológicas que hoje fazem parte da rotina condominial”.

A partir dessa lógica, investir em profissionalização, treinamento constante e em soluções de gestão digital “deixou de ser um diferencial para tornar-se uma necessidade básica, para garantir eficiência, conformidade legal, transparência e satisfação dos condôminos” – garante o especialista, comentando por experiência sobre a própria realidade.

A convivência em “condomínios modernos, inteligentes, dinâmicos e densamente povoados traz consigo grandes oportunidades, mas também exige preparo, planejamento e inovação na administração condominial” – concluiu.



#### **Claudionor Brandão**

*Advogado, contador e administrador, pós-graduado em MKT e gestão de negócios. Empresário, CEO fundador da CECAD Adm. Condominial, desde 1991, e C. Brandão Síndico Profissional, desde 2016, Secretário Geral da Comissão de Direito Condominial da OAB/ES, 2022/2024, Diretor Regional da ANACON - Associação Nacional da Advocacia Condominial, Membro da Comissão Condominial da ABA - Associação Brasileira de Advocacia.*

#### **Contatos**

Instagram: @CECAD.ADM  
Telefone: 27 99236-8980



**GVM**  
**ENGENHARIA**

- RESTAURO DE FACHADAS
- RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
- IMPERMEABILIZAÇÕES
- PINTURAS

📞 (21) 98837-3995

✉ atendimento@gvmengenharia.com

📱 @gvmengenharia

🌐 www.gvmengenharia.com



## Arbitragem em condomínios: um avanço na Justiça Multiporta

Uma importante mudança no tratamento de conflitos condominiais pode estar a caminho. A Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJ) da Câmara dos Deputados aprovou, no dia 9 de julho, o projeto de lei que autoriza o uso da arbitragem como mecanismo alternativo de resolução de disputas em condomínios residenciais e comerciais.

Diferente da mediação ou conciliação, a arbitragem possui efeito vinculante: as decisões arbitrais têm a mesma força de uma sentença judicial e devem ser cumpridas pelas partes. Assim, o mecanismo oferece segurança jurídica e rapidez, ao mesmo tempo em que desafoga o sobrecarregado sistema judiciário.

A iniciativa reforça a chamada Justiça Multiporta, modelo defendido pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), no qual diferentes métodos de solução de controvérsias convivem de forma complementar. O acesso ao Poder Judiciário continua assegurado, mas ganha-se a possibilidade de escolher portas alternativas, como a mediação, a conciliação e, agora, a arbitragem no âmbito condominial.

Esse movimento responde à crescente complexidade das relações sociais e condominiais. Em cenários de alta densidade urbana, com múltiplos interesses e inevitáveis conflitos, torna-se fundamental dispor de mecanismos mais céleres, dinâmicos e pacíficos para solucionar litígios.

Para síndicos, administradoras e condôminos a possibilidade de recorrer à arbitragem representa um avanço significativo. Entre os principais benefícios, destacam-se:

- Rapidez nas decisões, reduzindo o tempo de espera em comparação com ações judiciais;
- Menor custo, já que evita longos processos e despesas processuais;
- Sigilo, garantindo discrição em conflitos internos;
- Especialização, pois os árbitros podem ser profissionais com experiência específica em Direito Condominial;

Efetividade, já que a decisão arbitral tem força de sentença e deve ser cumprida.

É importante destacar que, caso aprovado o projeto, a adoção da arbitragem não será automática. Os condomínios precisarão debater o tema em assembleia e, havendo aprovação, incluir cláusulas específicas em suas convenções.

Assim, a arbitragem condominial reforça a Justiça Multiporta, oferece segurança, rapidez e profissionalização da gestão. Um caminho moderno para lidar com os inevitáveis conflitos da vida em condomínio.

### Henrique Castro

Advogado. Árbitro. Professor. Diretor da ANACON/DF. Autor de Livros em direito condominial.

### Contato

📧 @henriqueacastro 📞 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 - ICARAI,  
NITERÓI, RJ - CEP 24.230-090

☎ (21) 96543-0175

🌐 REVISTADOSCONDOMINIOS.COM.BR

✉ CONTATO@REVISTADOSCONDOMINIOS.COM.BR

✉ COMERCIAL@REVISTADOSCONDOMINIOS.COM.BR

📱 REVISTADOSCONDOMINIOS

📱 @REVISTA\_DOS\_CONDOMINIOS

📱 REVISTA-DOS-CONDOMINIOS

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





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



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