



REVISTA DOS CONDOMÍNIOS

Ano 5 | Edição 38 | Janeiro/Fevereiro de 2026



CONDOMÍNIO TEM QUE PROTEGER DADOS DOS MORADORES

NORMAS DE SEGURANÇA PARA A RECARGA DE VEÍCULOS ELÉTRICOS

Síndico: cuidados
evitam riscos
ao condomínio

A IMPORTÂNCIA DA PRESTAÇÃO DE CONTAS

Com boas práticas,
síndico dá valor
à gestão

DE QUEM SÃO ESSAS DESPESAS CONDOMINIAIS?

Síndico não sabe
a quem cobrar:
o que diz a lei?



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



Rua Gavião Peixoto
nº 183 Icaraí -
Niterói/RJ

CARROS ABANDONADOS NAS GARAGENS IMPEDEM A LIMPEZA E A SALUBRIDADE DO AMBIENTE



Sarah Jones

Como os síndicos devem proceder para resolver esse problema? Tem solução?

Muitos síndicos e administradoras têm lidado com carro abandonado por moradores há meses, ou até mesmo anos. Essa situação não é algo incomum. Em muitos casos, isso inclui pneu murcho, ferrugem, lixos, atraindo até baratas e ratos. Mas como lidar com tal situação? Quais as soluções possíveis sem ter que entrar com processo na justiça?

E aí que fomos conversar com a advogada Sarah Jones.

Repórter da Revista dos Condomínios – O que o síndico pode fazer?

Advogada Sarah Jones – Não pode chamar o guincho por conta própria, pois a vaga não é via pública, e qualquer dano ao veículo, mesmo que abandonado, pode gerar uma indenização para o condomínio.



Amigos leitores,

E vamos publicar a primeira edição do ano. Nossa! Passou rápido 2025, hein?! Bem, é um prazer trazer mais uma edição da nossa REVISTA. Nela, trazemos uma discussão importante sobre os processos e limites impostos pela Lei Geral de Proteção de Dados, a LGPD. Lendo a matéria, vocês vão perceber que boa parte dos condomínios – e, portanto, síndicos – não conhece o que obriga essa lei. Eu mesmo, aqui no meu condomínio, não conheço a instituição das medidas descritas ali, na LGPD.

Acredito que é importante destacar a matéria que fala sobre a cobrança de cotas de condomínio. Um caso interessante, que vai instigar a curiosidade dos leitores, é a questão que envolve o período de compra e venda, quando o imóvel ainda não foi transferido para o “prominente comprador”, ou seja, quem está comprando; ou, em situação próxima, comprou e não transferiu. Cobra de quem vendeu ou do comprador? Tem muita dúvida por aí, gente. Bem... a conta é de alguém. Esse alguém você descobre na matéria. Não vou dar spoiler.

E, por último, não que seja menos importante, quero destacar a prestação de contas. Se você é síndico, você tem que saber que a transparência e proatividade, dando publicidade em diversos canais, é, também, um valor de sua gestão. Portanto, abuse sem moderação! Dá uma olhada na matéria. Nós entrevistamos um advogado especialista que, durante um bate papo, nos contou mais sobre esse assunto. O mercado da sindicatura agradece.

Esses são alguns destaques dessa edição mas, com certeza, vocês vão eleger as suas matérias mais importantes. Uma vez identificada, manda para aquele seu síndico que está precisando de um referencial, de mais informação, não sei. Manda para aquele amigo. Fica de presente de final de ano atrasado.

Aliás, antes que eu me esqueça, um ótimo 2026 para todos os nossos leitores, seguidores, da REVISTA.

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** CARROS ABANDONADOS NAS GARAGENS IMPEDEM A LIMPEZA E A SALUBRIDADE DO AMBIENTE
- 6** NOVAS REGRAS DOS BOMBEIROS COLOCAM SÍNDICOS EM DILEMA COM RELAÇÃO AOS CARROS ELÉTRICOS
- 16** PRESTAÇÃO DE CONTAS NA ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL
- 21** ERA DIGITAL NOS CONDOMÍNIOS: PROTEÇÃO DE DADOS E O DESAFIO DA CONFORMIDADE COM A LGPD
- 33** DÍVIDA DO CONDÔMINO: STJ DIRÁ QUEM É O RESPONSÁVEL
- 39** CUIDADOS DO RECONHECIMENTO FACIAL EM CONDOMÍNIOS
- 43** INDEP COMPLETA 50 ANOS DE ATIVIDADES
- 45** FGESTÃO DE LOTEAMENTOS E A COBRANÇA DE TAXAS ASSOCIATIVAS
- 49** LANÇAMENTO DO LIVRO: “OS CONDOMÍNIOS NOS JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS”

A inadimplência em condomínios

A natureza jurídica da cota condominial

A inadimplência condominial constitui um dos principais desafios da gestão moderna de condomínios, pois repercute simultaneamente nas dimensões financeira, jurídica e social da coletividade. O adequado enfrentamento do inadimplemento é indispensável para a cobertura das despesas ordinárias, essenciais à manutenção cotidiana do edifício, bem como das despesas extraordinárias, voltadas à modernização, à melhoria da funcionalidade e à preservação dos sistemas e instalações prediais. A cobrança, seja na esfera extrajudicial ou judicial, assegura a continuidade dos serviços essenciais, a conservação do patrimônio comum e a preservação do valor das unidades autônomas.

Como destaca Rizado (2012, p. 128), o inadimplemento das contribuições condominiais representa o mais grave descumprimento dos deveres do condômino, justamente por comprometer a coletividade e por se tratar de obrigação garantida pela própria unidade imobiliária, cuja expropriação não se submete à regra da impenhorabilidade. Trata-se de despesa vinculada diretamente à coisa, possuindo natureza propter rem, o que significa que acompanha o imóvel e recai sobre quem detém a titularidade do direito real.

Apesar de o condomínio não possuir natureza empresarial e, muitas vezes, apresentar traços de informalidade próprios da convivência doméstica, sua gestão deve pautar-se por critérios técnicos e objetivos no tratamento da inadimplência. É imprescindível a adoção de uma política de cobrança previamente estruturada e aprovada em assembleia, vedando-se práticas que fragilizem a disciplina financeira, como pagamentos em atraso sem os acréscimos legais, concessão de abonos ou descontos indevidos. Configurada a mora, devem incidir correção monetária, juros moratórios e multa, além de honorários advocatícios, quando houver atuação profissional, nos termos dos arts. 389 e 395 do Código Civil ou conforme previsto na convenção.

O dever de contribuir para as despesas condominiais encontra previsão no art. 1.336, inciso I, do Código Civil, cabendo à convenção condominial, nos termos do art. 1.334, disciplinar critérios de rateio, vencimentos, penalidades e forma de arrecadação. O descumprimento da obrigação autoriza a incidência de multa limitada a 2%, além de juros, conforme o § 1º do art. 1.336.

Nesse contexto, o síndico exerce papel central. Compete-lhe representar ativa e passivamente o condomínio e promover a cobrança das contribuições condominiais, nos termos do art. 1.348, incisos II e VII, do Código Civil. A cobrança da inadimplência não constitui faculdade, mas verdadeiro dever jurídico, sendo o síndico passível de responsabilização civil por omissão. Igualmente, é vedada a renúncia de receitas ou a concessão de vantagens indevidas, devendo o gestor prestar contas à assembleia, garantindo transparência e controle coletivo.

Por fim, o art. 784, inciso X, do Código de Processo Civil reforça a tutela do crédito condominial ao autorizar a cobrança direta por meio de ação de execução, conferindo maior efetividade à gestão financeira e reafirmando que a adimplência das cotas condominiais é pilar essencial para a sustentabilidade do condomínio e para a justiça distributiva entre seus membros.

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 de Direito Condominial da ESA da OAB-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.



@franciscoegito



Repórter da Revista dos Condomínios – Mas... e se a vaga for coletiva (rotativa ou de visitantes), e o carro estiver claramente abandonado, com risco à saúde ou segurança?

Advogada Sarah Jones – Nesse caso, o condomínio pode agir.

Repórter da Revista dos Condomínios – Como?

Advogada Sarah Jones – Primeiro, notificando o morador. Em seguida, aplicar uma multa com base no art. 1.336 do Código Civil.

Repórter da Revista dos Condomínios – E caso essas duas ações não resolvam?

Advogada Sarah Jones – Então é possível entrar com uma ação judicial com pedido de tutela antecipada para remoção do carro.

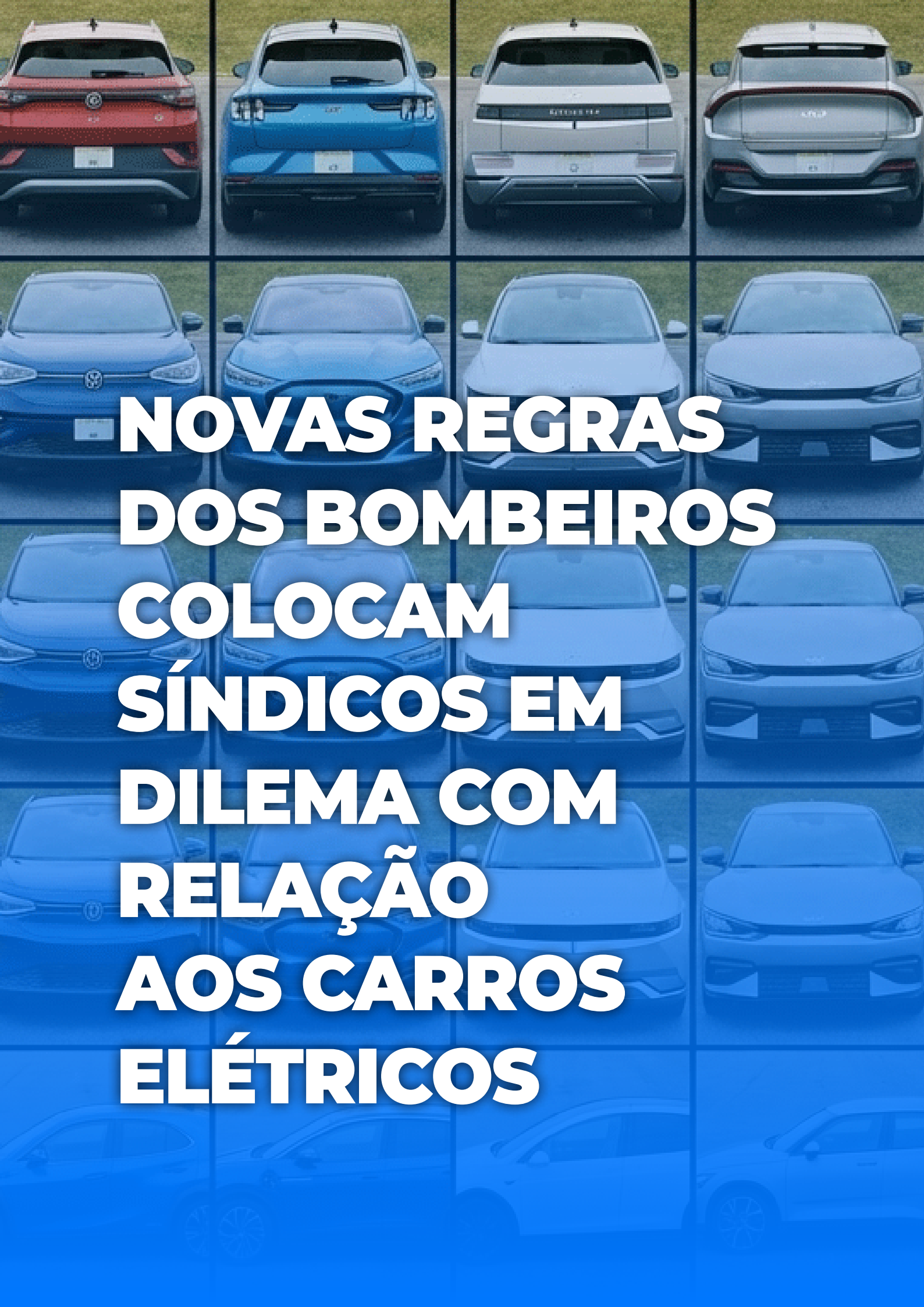
Repórter da Revista dos Condomínios – Agora, se a vaga for privativa?...

Advogada Sarah Jones – O ato muda. Se o carro estiver parado, mas sem causar risco ou interferência real aos demais, o condomínio não pode tocar. Nem aplicar multa.

Repórter da Revista dos Condomínios – Então não tem solução?

Advogada Sarah Jones – A solução existe. O passo a passo é o seguinte: (1) fazer constar no regulamento o uso adequado das vagas comuns; (2) Reunir provas do abandono (fotos, datas, notificações); (3) Usar advertência e multa antes da via judicial; (4) Acionar o Judiciário apenas quando a via administrativa falhar, com base em bom uso da propriedade e risco à coletividade.





NOVAS REGRAS DOS BOMBEIROS COLOCAM SÍNDICOS EM DILEMA COM RELAÇÃO AOS CARROS ELÉTRICOS



As medidas de segurança impõem custos de instalação para os condomínios e incluem sprinklers, exaustão mecânica e especificações técnicas para rotas de fuga e desligamento. Essas exigências, embora necessárias para garantir a segurança, criam um cenário desafiador para a implementação de carregadores elétricos, especialmente em edifícios já existentes

O prazo de 180 dias para entrada em vigor da Diretriz Nacional sobre Ocupações Destinadas a Garagens e Locais com Sistemas de Alimentação de Veículos Elétricos (SAVE) começou a contar desde o dia 26 de agosto. Contudo, entidades setoriais já iniciaram pressão e lobby para promover



Ricardo Sigel

Ricardo Sigel

Sócio fundador e diretor da GaragePlan, ele é diretor de Arquitetura e um dos fundadores da GaragePlan® (2013). Arquiteto formado (Universidade Tuiuti - PR/2003), traz um olhar técnico e funcional para a elaboração dos projetos GaragePlan. No início da carreira teve envolvimento direto em projetos industriais (região metropolitana de Curitiba). Na bagagem, experiência de mais 7 anos com escritórios internacionais, com o desenvolvimento de arquitetura comercial, esportiva, "Parking" e de urbanização. Com MB&A, Millet, Biosca & Ass. SL em Barcelona-ESP e ABAA, Alonso, Balaguer i Arquitectes Associats, SL em Barcelona-ESP e Rio de Janeiro-BRA.

ricardo@garageplan.com.br

a revisão técnica das diretrizes. De acordo com Ricardo Sigel, arquiteto e diretor da GaragePlan, a urgência dessa adequação pode gerar tensões entre os moradores, especialmente quando os custos são elevados e a necessidade de modernização é debatida. Desse modo, os gestores de condomínio se encontram em um dilema, permanecendo sem saber que atitude tomar desde o início da discussão sobre os carregadores elétricos nos condomínios.

Instalação e responsabilidade

A diretriz deixa a responsabilidade de instalação e garantia de eficiência dos locais de recarga de veículos elétricos sobre responsabilidade integral do responsável técnico (ou empresa instaladora) em conjunto com o proprietário e responsável pelo uso, além dos síndicos, que são os representantes legais do condomínio pelas obras. Sigel entende que

“esse compartilhamento de responsabilidades pode complicar a tomada de decisões, especialmente em casos em que há divergências entre os interesses dos moradores”.

Edifícios novos e antigos

A diretriz prevê aplicação da norma a edifícios existentes ou antigos, mas com prazos diferentes, além do que, cada estado definirá o prazo para adaptação. No entanto, as instalações elétricas devem ser feitas imediatamente após os 180 dias de prazo, dado pela diretriz. “Isso significa que os condomínios que já possuem planos, ou planejam instalar pontos elétricos de recarga em suas garagens, devem se adequar rapidamente, o que envolve obras e custos” – ressalta o arquiteto. A adaptação de garagens antigas pode ser especialmente onerosa, considerando a necessidade de infraestrutura adequada e a implementação de sistemas de segurança.

Públicos e responsáveis pela aplicação da SAVE

O documento, do Conselho Nacional dos Comandantes-Gerais dos Corpos de Bombeiros Militares (CN-CGBM/Ligabom), estabelece regras de segurança contra incêndio para recarga de veículos elétricos. Diz o documento: “Sem prejuízo da autonomia legislativa dos entes federativos, esta Diretriz apresenta-se como um instrumento de cooperação técnica nacional, promovendo a unificação de entendimentos com base em padrões científicos de excelência, fundamentados nas mais avançadas práticas da ciência do fogo”, visando ainda, subsidiar decisores e profissionais como síndicos, mercado imobiliário, proprietários de veículos, moradores das edificações, construção civil, indústria automotiva e instituições acadêmicas — com diretrizes claras,

Diretriz, na prática



Segundo o documento (SAVE) o objetivo da Diretriz é padronizar nacionalmente regras que variam muito de estado para estado. O documento exige que todas as instalações de recarga sigam as normas técnicas (NBR 5410: instalações elétricas de baixa tensão; NBR 17019: instalações elétricas de baixa tensão – Requisitos para instalações em locais especiais – Alimentação de veículos elétricos e NBR IEC 61851-1: sistema de recarga condutiva para veículos elétricos).

Diretriz: baseada em casos de incêndio

De acordo com a própria Diretriz, “trata-se de um trabalho fruto do esforço coletivo conduzido pelo Conselho Nacional de Comandantes-Gerais dos Corpos de Bombeiros Militares alicerçado em vasta experiência operacional, estudos técnicos internacionais, análises periciais, ensaios experimentais”. Com destaque referencial para dados concretos, “colhidos de ocorrências reais de incêndio em todo o território nacional.” Aqui, nesse ponto, Ricardo Sigel, que é arquiteto, pondera que “enquanto a segurança é uma prioridade, a implementação de tais medidas pode ser vista como um fardo econômico, especialmente para condomínios que já operam com orçamentos apertados”.

Itens e padrões de segurança

Ainda de acordo com a Diretriz, apenas dois modos de recarga são permitidos: 3 e 4 (NBR IEC 61851-1), os mais modernos e seguros. Essas modalidades de recarga possuem comunicação inteligente entre carro e equipamento – o que aumenta o controle e segurança diante de uma eventual ocorrência de incêndio ou acidente.

Consta da diretriz a necessidade de um sistema de desligamento de emergência com a instalação de um botão de corte manual de todas as estações de recarga, a não mais de 5,00 metros da entrada principal, ou da entrada da garagem, ou das escadas de acesso para os pavimentos da garagem da edificação.

seguras e atualizadas. Ao final, “a eficácia dessas diretrizes dependerá da disposição dos condomínios em investir em infraestrutura e segurança” – raciocina Sigel.

“Taxa do Carro Elétrico”: condomínios ou os donos vão pagar caro?

Os síndicos vão ter dor de cabeça. No horizonte, muita negociação em assembleias extraordinárias. E, de forma especial, a discussão condominial promete ser longa e cansativa, pois a aprovação de obras e despesas extras depende da assembleia e nem todos estão dispostos a bancar a instalação para poucos moradores, ainda mais se levarmos em conta que a adaptação de garagens antigas pode sair caro. A partir da consideração dos custos obrigatórios desses parâmetros, o arquiteto afirma que “essas negociações podem causar divisões entre os moradores, dificultando a implementação de soluções que beneficiem a todos”.

Sistemas de sprinklers, detecção de incêndio e exaustão mecânica demandam investimentos significativos. Além disso, a exigência de projetos técnicos e laudos específicos pode tornar o processo, além de caro, mais burocrático, lento e complexo. De acordo com a experiência do arquiteto Sigel, “a burocracia adicional pode desestimular muitos condomínios a avançar com a instalação de pontos de recarga, mesmo que haja interesse”.

Outro ponto de desligamento manual deve ser instalado em todas as estações de recarga a não mais de 5,00 metros dos equipamentos. São estabelecidos como parâmetro mínimo de segurança que a sinalização seja clara, colocada em local de destaque, assim como o ponto de recarga e o disjuntor específico - que devem estar bem identificados.

O quadro de distribuição também deverá ser modificado para garantir o corte de energia entre os módulos de recarga e a rede elétrica por meio de um disjuntor. Cada um desses disjuntores deve ser identificado em sua correspondência com cada ponto de recarga.

Rota de saída

Para condomínios com apenas uma rota de saída de emergência, os pontos de recarga devem manter um afastamento de no mínimo 5,00 metros de distância. Essa distância deve ser medida tomando como referência o perímetro da vaga e não do veículo. Já “em garagens com espaço limitado, essa exigência pode reduzir drasticamente a viabilidade de instalação de pontos de recarga” – ensina o arquiteto da GaragePlan.

Garagens

Constará desse sistema uma detecção de incêndio, para proteção onde houver ocupações com garagens; sistema de chuveiros automáticos, para as áreas de garagens, com chuveiros de resposta rápida; sistema de extração mecânica do ar: deve ser dimensionado para atender, no mínimo, 10 trocas do volume de ar por hora do maior pavimento na ocupação garagem. A partir desses parâmetros, Ricardo Sigel, que está acostumado a realizar planos de adequação da arquitetura de garagens, considera que “a implementação desses sistemas pode ser financeiramente inviável para muitos condomínios, especialmente aqueles que já enfrentam desafios orçamentários”.

Garagens externas: cuidados

Nelas, serão admitidos o SAVE dos tipos 1 e 2, “desde que o Responsável Técnico faça o Gerenciamento de Risco demonstrando que os fatores de instalação adotados mantenham um nível de segurança adequado para o carregamento. No caso de ser adotado as modalidades 1 e 2, o Responsável Técnico deverá prever proteção para intempéries objetivando a proteção do equipamento.

Nas garagens externas, caso o pavimento da edificação onde houver ocupações com garagens seja dotado de ventilação natural, “com abertura mínima de 50% do perímetro em pelo menos duas fachadas, o sistema de extração mecânica é dispensado” – indica o regulamento da Diretriz.

Objetivo da Diretriz

A diretriz, que segundo o documento (SAVE), é destinada a orientar “de forma técnica e harmônica, os Corpos de Bombeiros Militares das unidades da Federação quanto à adoção de parâmetros mínimos de segurança contra incêndio e controle de riscos em estruturas destinadas a estacionamentos, bem como em locais onde estejam instalados sistemas de alimentação de veículos elétricos”, não agradou a todos os setores da sociedade. Pelo contrário, com a divulgação da SAVE ocorreram reações contrárias, críticas e inquietude por parte de entidades do setor, que passaram a acusar a norma de criar obstáculos econômicos e discriminar a eletromobilidade. Em resumo, para o arquiteto da GaragePlan, “a resistência à implementação dessas diretrizes pode resultar em um retrocesso na adoção de veículos elétricos, que são essenciais para a sustentabilidade urbana”.

Regras para garagens e ocupações com garagens com instalação de SAVE

Chuveiros automáticos com a malha da tubulação interligada ao sistema de hidrantes; prever sistema de detecção de incêndio: proteção onde houver ocupações garagens, dimensionado conforme a Instrução Técnica pertinente; Gerenciamento de Riscos; Instalação elétrica de acordo com o previsto na diretriz; as edificações existentes que já possuam o sistema de chuveiros automáticos (tipo ordinário I) nas áreas de garagem, não haverá necessidade de adaptação. O arquiteto, enfatiza o que disse acima, que “essas regras podem ser vistas como um fardo adicional para os condomínios, que já enfrentam desafios financeiros”.

Entrada em vigor

A diretriz entra em vigor em 180 dias a contar da data da publicação, no dia 26 de agosto. Para as edificações existentes, cada estado estabelecerá o prazo para a adequação das medidas de segurança contra incêndio, levando em consideração as especificidades e condições locais, a contar da data prevista.

Contudo, em relação às adequações do sistema elétrico, deverão ser implementadas imediatamente após os 180 dias. Este é a mesma situação de uma edificação que possua uma licença com prazo vigente. As adequações serão cobradas ao final do prazo estipulado pela diretriz.

Por fim, durante o prazo, se uma vistoria for feita em uma edificação que possua garagens com sistemas de alimentação de veículos elétricos, as adequações poderão ser aprovadas com observações para implantação do sistema necessário em conformidade com o detalhamento técnico do SAVE.



Exceções à regra da Diretriz

Excepcionalmente, poderão ser apresentadas medidas alternativas (ou compensatórias) de segurança contra incêndio por meio de Comissão Técnica, desde que seja comprovada sua eficiência através de projetos por desempenho; testes práticos de incêndio em escala real; ou normas internacionalmente reconhecidas.

Esses são os requisitos mínimos, mas é recomendado ao responsável técnico e ao proprietário do imóvel ou usuário responsável de cada edificação (e área de risco), estudar o próprio caso para complementação das medidas de segurança para o local específico da instalação de carregamento elétrico.



LOGÍSTICA 4.0: O DESAFIO DAS ENCOMENDAS NA GESTÃO MODERNA

Como a tecnologia e os novos sistemas de controle estão salvando as portarias do colapso causado pelo boom do e-commerce.

O volume de encomendas em condomínios residenciais atingiu patamares históricos em 2025. O que antes era um fluxo gerenciável de cartas e pequenos pacotes, transformou-se em uma avalanche diária de caixas de todos os tamanhos, fruto da consolidação definitiva do hábito de compra online. Estima-se que, hoje, o número de entregas tenha crescido mais de 40% em relação aos últimos dois anos, sobrecarregando portarias e gerando gargalos operacionais que a gestão manual simplesmente não consegue mais absorver com eficiência ou segurança.

Tradicionalmente, o porteiro era o responsável por receber, protocolar e guardar cada item. No entanto, com centenas de entregas chegando em horários de pico, esse modelo tornou-se inviável. Além do risco de extravios e danos, a ocupação excessiva dos funcionários com pacotes compromete a sua função principal: a vigilância e o controle de acesso. Diante deste cenário, a tecnologia deixou de ser um luxo para se tornar o pilar de sobrevivência da administração condominial moderna.

A principal resposta do mercado tem sido a adoção de softwares de gestão integrada. Aplicativos específicos para condomínios permitem que o processo seja automatizado desde a chegada do entregador. Ao bipar o código de barras, o sistema envia instantaneamente uma notificação "push" para o celular do morador. Isso elimina a necessidade de interfonos barulhentos ou pilhas de cadernos de papel, garantindo um registro digital auditável de quem recebeu e de quem retirou a encomenda, muitas vezes com captura de foto ou biometria.

Outra tendência que se consolidou em 2026 são os Smart Lockers (armários inteligentes). Instalados em áreas comuns ou próximas à portaria, esses módulos permitem que o entregador deposite o pacote diretamente em um compartimento seguro, gerando um QR Code de retirada para o condômino. Essa solução resolve o problema das portarias remotas e permite que o morador retire sua compra a qualquer hora do dia ou da noite, sem depender da disponibilidade de funcionários, garantindo total autonomia e privacidade.

Além da praticidade, a segurança é o maior benefício. Sistemas de IA agora auxiliam na triagem, identificando etiquetas danificadas e organizando o inventário por tempo de permanência, alertando o síndico sobre volumes esquecidos que ocupam espaço desnecessário. Para os condomínios de grande porte, a implementação de "salas de encomendas" monitoradas por sensores de presença e câmeras inteligentes tornou-se o novo padrão construtivo.

Profissionais do setor afirmam que a digitalização da logística interna valoriza o imóvel. Um condomínio que gere bem suas encomendas reduz o estresse da equipe, diminui o risco de ações judiciais por extravios e melhora a experiência de moradia. Em um mundo onde o "clique e recebe" rege o consumo, o prédio que não se adapta à tecnologia acaba ficando para trás, sufocado por montanhas de papelão e processos obsoletos. A automação não é mais o futuro da administração; é o presente essencial para garantir que o conforto do lar não seja interrompido pelo caos das entregas não gerenciadas.

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



@villafacil



comercial@villafacil.com.br



21 97034-4875



A BUROCRACIA
ADICIONAL PODE
DESESTIMULAR MUITOS
CONDOMÍNIOS A AVANÇAR
COM A INSTALAÇÃO DE
PONTOS DE RECARGA,
MESMO QUE HAJA
INTERESSE





Até a Última Gota — Uma reflexão sobre cuidar de quem cuida com você

Queridos gestores,

Assisti recentemente ao filme “Até a Última Gota”, da Netflix, e confesso: ele me atravessou de um jeito especial. Não é um filme sobre condomínios, mas é — sem dúvida — um filme sobre pessoas. Sobre dor que transborda. Sobre os limites que o ser humano alcança quando ninguém o escuta. E isso, inevitavelmente, me fez pensar em nós.

A personagem principal do filme não acordou querendo causar caos. Ela só não foi ouvida. Ela só estava cansada, sozinha, invisível.

E me pergunto: quantas vezes a gente também vai empurrando as dores para debaixo do tapete, fingindo que dá conta de tudo, até a paciência virar exaustão, até o bom humor virar silêncio, até o cuidado virar culpa?

No nosso dia a dia de gestão condominial, lidamos com barulho, conflito, pressão, cobrança, ansiedade. Às vezes, parece que o mundo inteiro exige das pessoas respostas, soluções e equilíbrio — mesmo quando tudo dentro de nós está uma bagunça.

Por isso, hoje, eu não venho falar de metas.

Nem de prazos.

Nem de reuniões.

Venho lembrar que ninguém aqui é máquina.

Que todo mundo carrega uma história.

Que antes de sermos equipe, somos humanos.

E que precisamos ser — uns para os outros — o que a personagem do filme não teve a tempo:

- Um olhar atento.
- Um “tá tudo bem aí?” de verdade.
- Um espaço seguro para desabar sem medo.

Seja no corredor, na portaria, no administrativo, na faxina ou na manutenção: que a gente cuide um do outro, antes da última gota.

Que não sejamos só equipe.

Que sejamos rede.

E que essa rede esteja sempre pronta, não só para trabalhar junto, mas para amparar quando um de nós precisar.

CHRISTIANE ROMÃO é psicóloga, síndica profissional, gerente condominial, MBA em gestão de pessoas, CEO do Meu síndico.vc



@christiane_romao

SAVE e a questão da aplicação das medidas em espaços exíguos

A questão do espaço também preocupa. Em garagens apertadas, dada a exigência de afastar os controles das vagas com recarga e das rotas de fuga, pode reduzir o número de vagas possíveis de implantação para recarga elétrica. Esses parâmetros podem inviabilizar ou dificultar em muito uma instalação. A falta de espaço adequado, segundo o arquiteto, pode ser um dos principais obstáculos à adoção de veículos elétricos, limitando a capacidade dos condomínios de atender às demandas dos moradores. Alternativas para este caso, havendo espaço, logicamente, seria a criação de vagas comuns de carregamento, possibilitando o “rodízio” de usuários.





“

A EFICÁCIA DESSAS
DIRETRIZES DEPENDERÁ
DA DISPOSIÇÃO DOS
CONDOMÍNIOS EM INVESTIR
EM INFRAESTRUTURA E
SEGURANÇA

”

“Discriminação à eletromobilidade”

A ABVE (Associação Brasileira do Veículo Elétrico), em nota oficial, afirmou que a SAVE possui um viés “discriminatório à eletromobilidade”. A ABVE, uma das associações mais representativas do setor no país, deixou clara sua posição de repúdio. Depois de 17 meses de intensas negociações em torno do tema, parece que as negociações ainda não chegaram a um bom termo. A ABVE, durante o período, sempre defendeu medidas robustas e modernas para proteger vidas, patrimônio e edificações. Contudo, “entende que segurança deve ser universal e neutra em tecnologia, conforme padrões consagrados pelas mais acreditadas instituições técnicas internacionais”. A partir dessa crítica, Ricardo Sigel faz o seguinte comentário, destacando “a necessidade de um equilíbrio entre segurança e viabilidade econômica é essencial para a promoção da eletromobilidade”.



Novas tecnologias aplicadas aos condomínios edilícios

As novas tecnologias aplicadas aos condomínios edilícios inserem-se em um contexto mais amplo de transformação digital da vida urbana, refletindo a busca contemporânea por maior eficiência administrativa, segurança patrimonial, sustentabilidade ambiental e aprimoramento da convivência coletiva. O condomínio, enquanto microssociedade juridicamente organizada, não permanece alheio a esse processo, passando a incorporar soluções tecnológicas que impactam diretamente sua gestão, suas normas internas e as relações jurídicas entre condôminos, administradores e terceiros.

De modo geral, pode-se compreender as novas tecnologias condominiais como o conjunto de ferramentas digitais, sistemas automatizados e soluções inteligentes voltadas à administração, ao controle de acesso, à segurança, à comunicação interna e ao uso racional de recursos. Tal movimento aproxima os condomínios do conceito de smart buildings, alinhando-os às diretrizes das chamadas cidades inteligentes, nas quais a tecnologia é empregada como instrumento de racionalização de custos, prevenção de riscos e melhoria da qualidade de vida.

No campo da segurança e do controle de acesso, observa-se a crescente substituição de modelos tradicionais por sistemas inteligentes, como portarias remotas ou híbridas, reconhecimento facial, biometria, leitura automatizada de placas veiculares e aplicativos para liberação de visitantes. Essas tecnologias ampliam o controle e reduzem falhas humanas, mas também introduzem relevantes desafios jurídicos, sobretudo no que diz respeito ao tratamento de dados pessoais. Dados biométricos e imagens configuram informações sensíveis, exigindo do condomínio estrita observância aos princípios da Lei Geral de Proteção de Dados, especialmente quanto à finalidade, necessidade, segurança e transparência no uso dessas informações.

A videomonitorização, frequentemente associada a sistemas de inteligência artificial, constitui outro pilar tecnológico relevante. O uso de câmeras em áreas comuns, aliado à análise automatizada de comportamentos e padrões suspeitos, contribui para a prevenção de ilícitos e para a apuração de ocorrências internas. Todavia, esse monitoramento encontra limites claros no ordenamento jurídico, sobretudo no direito à intimidade e à vida privada dos condôminos. A instalação de câmeras deve restringir-se às áreas comuns, ser previamente informada e jamais invadir espaços privativos, sob pena de caracterizar abuso e gerar responsabilidade civil ao condomínio.

Do ponto de vista normativo, a incorporação de novas tecnologias reforça a centralidade da convenção e do regimento interno, que passam a disciplinar não apenas comportamentos tradicionais, mas também o uso de sistemas digitais, o acesso a dados, a guarda de imagens, as responsabilidades e as sanções decorrentes de eventuais abusos. A convenção, enquanto estatuto normativo do condomínio, assume papel fundamental na harmonização entre inovação tecnológica e segurança jurídica.

Paralelamente, ampliam-se os riscos relacionados à responsabilidade civil do condomínio. Falhas em sistemas de segurança, vazamento de dados pessoais, uso indevido de imagens ou decisões automatizadas sem transparência podem ensejar responsabilização, muitas vezes objetiva, especialmente quando caracterizada falha na prestação do serviço ou violação de dever legal. Nesse cenário, torna-se indispensável a adoção de práticas de compliance, incluindo contratos bem estruturados com fornecedores de tecnologia, definição clara de responsabilidades e implementação de medidas de segurança da informação.

Conclui-se, assim, que as novas tecnologias nos condomínios representam um avanço significativo e, em muitos aspectos, irreversível. Seus benefícios são evidentes, mas sua implementação exige cautela jurídica, planejamento normativo e gestão responsável. O verdadeiro desafio contemporâneo reside em harmonizar inovação tecnológica com segurança jurídica, transformando o condomínio em um ambiente inteligente, eficiente e sustentável, sem perder de vista os princípios da legalidade, da dignidade da pessoa humana e da convivência democrática.

VANDER ANDRADE é Advogado. Especialista, Mestre e Doutor em Direito pela PUC-SP. CEO do Instituto Vander Andrade (Cursos de Direito e Gestão Condominial).



**A NECESSIDADE DE
UM EQUILÍBRIO ENTRE
SEGURANÇA E VIABILIDADE
ECONÔMICA É ESSENCIAL
PARA A PROMOÇÃO DA
ELETROMOBILIDADE**



A crítica é clara e direta: a diretiz, na prática, se mostra de “difícil aplicação técnica e econômica para a maioria dos edifícios atuais”, discriminando a instalação de “equipamentos de recarga em edifícios, impondo custos desproporcionais às garagens”. No caso de condomínios residenciais, especificamente, o proprietário que desejar instalar um equipamento de recarga que, por si só, é um dispositivo de alta confiabilidade e segurança, será imposto a ele “a obrigação de custear a modernização de toda a infraestrutura de combate a incêndio do condomínio”. Ou seja, “essa exigência pode ser, sim, um desestímulo significativo para a adoção de veículos elétricos, indo contra a tendência global de sustentabilidade e inovação” – garante Sigel.

Com tantas exigências para quem planeja implantar pontos de recarga em suas garagens, e nenhuma para os prédios que não o fazem, esse cenário desestimula a oferta de recarga e “cria um obstáculo injustificável ao direito do consumidor e à modernização dos edifícios e da frota nacional de veículos”. ●



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**

PRESTAÇÃO DE CONTAS NA ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL



Sérgio Paulo

Sérgio Paulo

Contador com mais de 25 anos de experiência, pós-graduado em Auditoria e Controladoria; especializado em auditoria de condomínios; diretor da INDEP Auditores Independentes; Membro da comissão de contabilidade condominial do CRC RJ; membro da Comissão de Direito Imobiliário e Condominial da OAB (Barra da Tijuca); Membro comissão de direito imobiliário da ABA – Associação Brasileira de Advogados – Nacional.

Contatos

Instagram @sergio.paulo.9

WhatsApp (21) 96474-9767

A proposta aqui é de analisar a importância dos processos bem estruturados, com ênfase em dois pontos essenciais da gestão condominial: a contratação de serviços e a aquisição de bens. Serão abordadas as etapas que antecedem a contratação, passando pela definição de necessidades, cotação, aprovação em assembleia, controle orçamentário, execução e documentação. O objetivo é demonstrar como a definição e o cumprimento de cada etapa fortalecem a governança condominial e conferem legitimidade à prestação de contas.

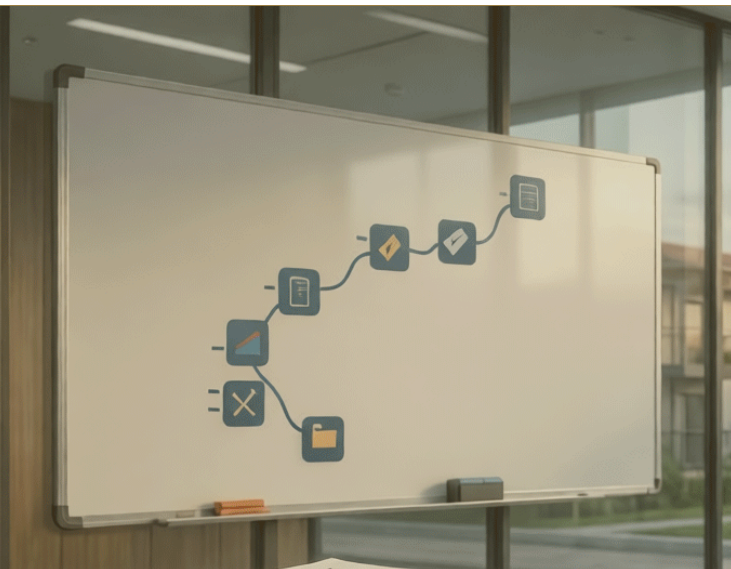
A base de tudo: definição das necessidades

O ponto de partida para qualquer aquisição ou contratação condominial é a identificação clara da necessidade. Seja a compra de uma bomba d'água, seja a contratação de um serviço de pintura, é necessário que a gestão condominial consiga justificar a urgência, a viabilidade e o benefício da ação pretendida.

Essa definição deve ser documentada, preferencialmente por meio de relatórios técnicos, fotos que comprovem o desgaste ou pareceres de empresas especializadas. Essa documentação inicial permite a rastreabilidade do processo e serve como base para a justificativa de eventuais gastos na prestação de contas.

Além disso, permite que todos os envolvidos compreendam a real demanda, evitando que a decisão de comprar ou contratar seja motivada por pressões individuais ou percepções subjetivas.

É consenso que a administração de condomínios exige cada vez mais profissionalismo, transparência e controle rigoroso sobre as receitas e despesas. Em um cenário de crescente judicialização de conflitos condominiais e de maior participação dos condôminos na gestão, é imprescindível que os processos administrativos estejam bem definidos, especialmente porque vão balizar a prestação de contas. A ausência de processos claros pode gerar desconfiança, desperdícios, falhas de controle e até responsabilidades legais para o síndico.



É NECESSÁRIO QUE A
GESTÃO CONDOMINIAL
CONSIGA JUSTIFICAR A
URGÊNCIA, A VIABILIDADE
E O BENEFÍCIO DA
AÇÃO PRETENDIDA



Escopo e especificações: fundamentais para evitar riscos

Após a identificação da necessidade, o próximo passo é o detalhamento do escopo (no caso de serviços) ou a especificação do produto (no caso de bens). Um erro comum na administração condominial é solicitar orçamentos sem estabelecer um escopo técnico, o que dificulta a comparação entre propostas e abre margem para variações indesejadas durante a execução.

Para serviços, o escopo deve conter informações como: área a ser atendida, materiais que serão utilizados, prazo de execução, garantias, necessidade de mão de obra especializada, e condições para medição e aceite do serviço. Já para bens patrimoniais, é importante descrever características técnicas, marca, capacidade, compatibilidade e condições de entrega e instalação.

Um escopo bem definido reduz conflitos com fornecedores, permite orçamentos mais precisos e facilita o acompanhamento e a fiscalização. Além disso, é peça essencial para prestação de contas posterior, pois permitirá confrontar o contratado com o efetivamente entregue.

Cotação, negociação e escolha responsável

Com o escopo ou especificação em mãos, inicia-se a etapa de cotação. É fundamental designar



Parceliro Credenciado

intelbras



Segurança Eletrônica

Controle de Acesso

Redes

Comunicação

Energia



@btechtelecom

(21) 96973-5004





Os Métodos Alternativos de Solução de Conflitos, A Mediação Condominial

Dentre os métodos alternativos, podemos destacar a mediação, que poderá ser utilizada também, durante o curso de um processo judicial. Porém, a intenção é que as partes consigam resolver as suas demandas e conflitos, antes do ajuizamento de ação; eis que dessa forma, o benefício será infinitamente maior. Economizando tempo, custos, físico e emocional. Sem contar, que tudo pode ser realizado de forma confidencial, sem constrangimentos para as partes.

A mediação é uma das alternativas de solução e resolução de conflitos onde a atividade técnica é exercida por terceiro imparcial (mediador) sem poder decisório que, escolhido ou aceito pelas partes, as auxilia e estimula a identificar ou desenvolver soluções consensuais para a controvérsia (art. 1º, Súnico, Lei 13.140/15). Segundo William Ury, um dos cofundadores do Harvard Negotiation Project, e que já auxiliou negociações de conflitos internacionais, tanto no âmbito empresarial quanto no político, na mediação não se aplica o binômio vencedor x perdedor, mas tão somente o vencedor x vencedor. A intenção é que ambas as partes saiam ganhando com a negociação intermediada. A possibilidade de que a solução pacificadora seja negociada pelas próprias partes, auxiliadas por seus respectivos advogados e mediadores capacitados, é um dos principais atrativos da mediação.

O que se busca é a construção de uma solução customizada, que leva em conta os interesses das partes e as particularidades da conjuntura de cada caso, o que dificilmente acontece quando a solução do conflito é dada por um terceiro, seja ele juiz ou árbitro. O uso da mediação pode ser previsto nas minutas de contratos sociais e de todo e qualquer tipo de contrato e convenções condominiais, preferencialmente já fixando as premissas do procedimento ou, alternativamente, elegendo regulamento específico de uma Câmara ou instituição habilitada para mediação.

Essa previsão pode existir independentemente da existência de cláusula de compromisso arbitral. A mediação condominial vem sendo utilizada como uma maneira mais rápida, prática e econômica. O método é utilizado na esfera privada e de modo confidencial, ágil e de baixo custo, se comparado com as demandas judiciais. Síndicos, gestores e condôminos terão a Mediação Condominial como ferramenta para amenizar reclamações que possam resultar em litígios. Num primeiro momento, todas as questões que envolvem os condôminos podem ser solucionadas através da mediação: Inadimplências, desrespeito ao regulamento ou convenção, criação de animais, uso da área comum, desavença entre moradores, problemas com fornecedores e com funcionários podem ser resolvidos com a Mediação Condominial. Para o uso da conciliação/mediação é necessário que a Convenção do Condomínio contenha uma Cláusula Compromissória ou outro, que prevê a solução dos conflitos através deste método e não pelas vias judiciais. A Cláusula também torna obrigatória a participação das partes envolvidas.

Para fechar, já existe comprador ou locador que busca saber de antemão se o condomínio tem mecanismos para prevenção e solução de conflitos, visto agregar valor ao patrimônio e à qualidade de vida. Quer saber um pouco mais?.

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

uma pessoa responsável por essa tarefa, seja o síndico, um conselheiro ou um gestor profissional, que documente todos os contatos, propostas recebidas e critérios de avaliação.

Recomenda-se a obtenção de pelo menos três cotações de empresas distintas, com atenção à idoneidade, experiência no ramo e capacidade técnica. Essa etapa deve ser devidamente arquivada, com as propostas físicas ou digitais anexadas ao processo. Com as propostas em mãos, é possível realizar negociações com as empresas melhor classificadas para tentar obter condições mais vantajosas.

É relevante destacar que a cotação não se trata apenas de escolher o menor preço. Critérios como prazo, qualidade, atendimento e garantias também devem ser considerados. Toda essa análise deve ser transparente e estar disponível para os condôminos, pois será essencial durante a assembleia e na prestação de contas.

Aprovação em Assembleia: validação e fonte de recursos

A transparência exige que os condôminos sejam informados e tenham voz nas decisões mais relevantes. A apresentação do processo de contratação ou aquisição em assembleia é uma etapa essencial. Nela, os moradores devem ter acesso à descrição da necessidade, às cotações obtidas, aos critérios de escolha e à empresa ou fornecedor finalista.

Esse momento também é oportuno para deliberar sobre a fonte de recursos. O gasto será coberto com fundo de reserva? Cota extra? Excedente de caixa? Cada alternativa tem implicações diferentes e deve ser decidida de forma participativa.

A ata da assembleia deve registrar a aprovação da contratação ou aquisição, com todos os detalhes possíveis, pois será o documento que respaldará o síndico em sua gestão



e evitará questionamentos futuros. Essa deliberação coletiva fortalece a legitimidade dos gastos e dá segurança jurídica à administração

Execução, Controle e Prestação de Contas

O contrato deve ser claro, e revisado pelo assessor jurídico

co, com cláusulas claras sobre prazos, condições de pagamento, penalidades e garantias. Para serviços, é essencial manter um controle orçamentário por meio de centro de custos nos balancetes mensais, separando a despesa da rotina ordinária. Isso permite o acompanhamento preciso da evolução dos gastos e facilita a apresentação da prestação

de contas aos condôminos.

Durante a execução, devem ser mantidos registros fotográficos, relatórios de acompanhamento e controle de medições, se for o caso. O recebimento do serviço deve ser formalizado por meio de um termo de aceite assinado por responsável técnico ou por membros do conselho fiscal.

cbepjur
www.cbepjur.com.br

Conheça nossos cursos de

Aperfeiçoamento na Área Jurídica

Consultoria comercial:
21 96731-1254

NOVAS TURMAS 2025

Direito Imobiliário

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

Direito Condominial

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

Francisco Egito
Coordenador

No caso da aquisição de bens, o recebimento também deve ser documentado com nota fiscal, termo de recebimento e conferência de funcionamento. A destinação patrimonial do bem deve ser registrada, com seu lançamento no controle de ativos do condomínio, para que conste nos demonstrativos de gestão.

Comprovação, arquivamento e inadimplência

A última etapa, mas não menos importante, é a organização e guarda de todos os documentos comprobatórios. Contratos, orçamentos, notas fiscais, comprovantes de pagamento, atas, registros de assembleia e relatórios devem ser organizados em meio físico ou digital e estar disponíveis para consulta dos condôminos, auditorias e conselhos fiscais.

A prestação de contas sem documentação comprobatória gera riscos para o síndico, podendo ensejar sanções civis, inclusive a obrigação de ressarcimento. Além disso, a ausência de provas documentais impede a correta fiscalização e avaliação da gestão.

Outro ponto relevante é o controle da inadimplência durante a execução do projeto. Caso o condomínio opte por cota extra ou outro rateio, é essencial acompanhar os recebimentos, emitir cobranças quando necessário e registrar as inadimplências, pois isso impacta diretamente na viabilidade da execução da despesa e na sua prestação de contas.



Objetividade e Transparência

O resultado prático de se definir e cumprir as etapas do processo de aquisição de bens e serviços é a capacidade que a administração ganha de ter prontas respostas a quaisquer questionamentos futuros, como por exemplo: se houve um eventual superfaturamento de valores de aquisições em determinada gestão passada.

A cada dia o sucesso da gestão condominial está ligado à adoção de técnicas já utilizadas no

meio corporativo. Nesse sentido, os processos de controles das empresas garantem a transparência e a capacidade de pronta resposta a eventuais questionamentos. No caso dos condomínios há um ponto mais relevante, já que os recursos financeiros advêm dos condôminos, que precisam ter segurança das reais necessidades e empregos desses recursos, para que se sintam confiantes e confortáveis para votar sobre essas contas apresentadas nas assembleias gerais ordinárias..●



ERA DIGITAL NOS CONDOMÍNIOS: PROTEÇÃO DE DADOS



E O DESAFIO DA CONFORMIDADE COM A LGPD

Valzira Soares



O mercado condominial, assim como toda a sociedade, vivencia uma nova era marcada por inovações e pelo uso crescente de tecnologias. Os avanços, na aplicação desses recursos, têm sido impulsionados não apenas pela necessidade de reduzir custos, mas também pela busca por maior bem-estar e comodidade dos moradores, e pela otimização da gestão.

Cresce exponencialmente a adoção de portarias remotas e sistemas de controle de acesso por biometria, além de monitoramento por câmeras inteli-

gentes, assistentes virtuais e chatbots para atendimento. Também se destacam as soluções de análise financeira baseadas em inteligência artificial, bem como as ferramentas de transcrição e análise de áudio de assembleias.

Essas são soluções pontuais, mas também já se encontra no mercado plataformas que oferecem dashboards apresentando, numa tela, sistemas completos, oferecendo a possibilidade de controle da gestão de um ou vários condomínios. Desde a geração de relatórios ao controle de acesso, passando por atendimento por Inteligência Artificial em plataforma de mensagens e geração de documentos sob demanda. O grande desafio, contudo, está em explorar todo esse potencial tecnológico com responsabilidade, garantindo a conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD).

LGPD: Limites para uso de dados

A denominada Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, LGPD (Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018), de acordo com a advogada especialista no tema, Valzira Souza Soares, regula o tratamento de dados pessoais “tanto por parte dos agentes de tratamento quanto pelos operadores. A norma estabelece direitos, deveres e princípios a serem observados nas atividades relacionadas à segurança da informação, governança de dados e gestão de riscos”. E esses limites e formas de tratamento da informação se aplicam a toda e qualquer atividade humana: de grupos de mensagem do condomínio a vídeos captados em câmeras do condomínio e armazenados em memória do servidor.

“

É ESSENCIAL “LEMBRAR QUE OS CONDOMÍNIOS TÊM A OBRIGAÇÃO DE PROTEGER OS DADOS PESSOAIS EM MEIOS FÍSICOS E DIGITAIS [...]”

”



Valzira Souza Soares

Sócia fundadora do Escritório Valzira Souza Sociedade Individual de Advocacia, pós-graduada em Direito Civil, com formação em mediação judicial pelo TJDF, pós-graduada em Direito e Gestão Condominial e em Lei Geral de Proteção de Dados. Professora, palestrante e articulista.

Contatos

☎ 48 99121-8499

✉ valzira.adv@gmail.com

LGPD: Origem da lei e cuidados do síndico

O marco legal da segurança, no tratamento de informações pessoais, surge em um contexto de crescente preocupação global com o uso ilegal de dados pessoais. “O avanço tecnológico é inevitável, e a própria inteligência artificial amplia o debate sobre a necessidade de procedimentos claros e eficazes que legitimem o uso de dados” – indica Valzira Soares. Nesse cenário, a advogada complementa, que a proteção desses dados torna-se um dos pilares da gestão condominial contemporânea.

Dados: Direito fundamental

É importante dizer que a proteção de dados foi “elevada à categoria de direito fundamental, conforme previsto no artigo 5º da Constituição Federal. Por se tratar de cláusula pétrea, constitui um direito irrenunciável, inalienável e inviolável, reforçando a relevância do cumprimento da LGPD” – destaca Valzira Soares.

A LGPD tem como finalidade a proteção dos direitos fundamentais à privacidade, à liberdade e ao livre desenvolvimento da personalidade. No entanto, “também promove o desenvolvimento econômico, tecnológico e a inovação, buscando equilíbrio entre segurança e progresso”, pondera a especialista.

“O conceito de dado pessoal é amplo e abrange qualquer informação que possa identificar direta ou indiretamente uma pessoa, como: nome, endereço de IP, placa de veículo e, dependendo do contexto, até mesmo a profissão”. Já os “dados sensíveis são aqueles definidos pela lei como informações sobre origem racial ou étnica, convicções religiosas, opiniões





O Condômino Mirim: a Semente de uma Cultura Necessária

A Dra. Anna Carolina Chazam, advogada e Síndica profissional, me presenteou com a sua Obra intitulada “Síndico de Condomínio - Desafios de uma carreira em extensão”, leitura obrigatória não apenas para Síndicos, mas para todos que estão na lida diária dos Condomínios. A autora traz uma reflexão que merece ser compartilhada nesta coluna pois está diretamente ligada ao propósito da mesma: Conviver em Condomínio. Anna Carolina nos fala da figura do Síndico Mirim como aposta futura de uma formação mais comprometida com a coletividade e assim, um Condomínio com mais pessoas empenhadas na busca por um bem comum. Mas a proposta é expandirmos este projeto para a figura do Condômino, que será um futuro Síndico, orgânico ou profissional.

Se a geração de hoje é aquela que cumpre e faz cumprir as regras do Condomínio pela imposição do que está positivado na Lei, na Convenção e no Regimento Interno, a próxima geração precisa ser aquela que irá cumpri-la pela consciência de coletividade e na busca da harmonia na convivência condominial. Não pelo caráter pedagógico da multa, mas pelo dever de respeito para com o próximo, próximo vizinho, condômino.

Em um presente que nos rodeia e nos invade com todas as notícias de violência na esfera condominial, nossas fichas vão para um futuro que não quer repetir o passado, mas aprender com ele de uma forma que entenda que o diálogo e a coletividade não são ideais escritos em uma Convenção, mas são práticas reais de um único caminho para a harmonia.

A cultura de um cenário onde Notificações, Multas e processos judiciais sejam substituídos por comunicação assertiva, empenho de todos em favor da coletividade, Assembleias onde existem divergências mas não conflitos só será possível se a semente for plantada hoje. E como se fará isso? Como se plantará “paz” em um cenário onde muitas vezes sequer é possível se fazer ouvir? Como faremos se muitas a convivência condominial é praticamente impossível, em especial naqueles lugar onde o Antisocial é a regra?

Sem fórmulas ou promessas, só há uma possibilidade: Uma construção conjunta de todos, partindo da figura do gestor condominial, esboçando um “plano” de ação, com cenários e possibilidades, de forma a comprometer a todos. Só assim plantaremos na próxima geração o futuro que queremos para todos os condomínios.

RAMON PEREZ LUIZ é 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”.

 ramonpluiz@gmail.com

políticas, filiação a sindicato ou a organizações de caráter religioso, filosófico ou político, bem como dados referentes à saúde, à vida sexual, informações genéticas ou biométricas, desde que vinculadas a uma pessoa natural” – explica Valzira Soares.

Tratamento: Do que se trata?

Considera-se tratamento “toda e qualquer operação realizada com dados pessoais, desde a coleta até a eliminação. Isso inclui recepção, uso, compartilhamento, modificação, armazenamento e exclusão, ou seja, qualquer atividade que envolva o uso desses dados” – ensina a especialista.

O QUE MUDA COM A LGPD E QUAL A RESPONSABILIDADE DO SÍNDICO?

A LGPD trouxe uma gama de direitos aos titulares de dados, que podem exigir do controlador – que, no caso é o condomínio – a “confirmação da existência de tratamento, o acesso, a retificação, a eliminação, o compartilhamento e o fornecimento de consentimento, nos casos em que a lei não dispensa essa exigência” – afirma Valzira Soares.

“Perante a ANPD, a Autoridade Nacional de Proteção de Dados, e o judiciário, quem é o responsável pelo tratamento dos dados pessoais é o Condomínio, contudo, o seu representante legal é o síndico. Logo, cabe a ele cumprir e fazer cumprir a lei. De tal modo, que o síndico poderá ser responsabilizado, de forma regressiva (**LER QUADRO NA PÁGINA SEGUINTE**), pelo descumprimento da lei, tendo que ressarcir os condôminos pelos danos provocados. Ele pode, ainda, ser destituído por não administrar adequadamente o condomínio, conforme preceitua o Código Civil” – destaca a advogada Valzira Souza.

Já os terceiros contratados, como empresas que recebem dados em razão da relação contratual estabelecida. “Enquadram-se na função de operadores e devem tratar os dados pessoais de acordo com as diretrizes definidas pelo condomínio controlador. Ocorrendo incidentes com vazamento de dados, essas empresas poderão responder solidariamente, caso fique comprovado que não agiram de acordo com as determinações do condomínio ou que descumpriram a LGPD; portanto, agindo de forma ilícita” – ensina Valzira Soares.



Ser responsabilizado de forma regressiva é conhecido, também, como **DIREITO DE REGRESSO**. Significa que alguém que pagou uma dívida (ou prejuízo) que não era de sua responsabilidade direta tem o direito de reaver esse valor do verdadeiro causador do dano. Para reaver o valor pleiteado, é aberto um processo judicial onde o responsável principal (o que pagou) busca o ressarcimento de quem efetivamente causou o prejuízo.

LGPD: A segurança dos dados

A LGPD determina que os agentes de tratamento adotem medidas de segurança técnicas e administrativas capazes de “proteger os dados pessoais contra acessos não autorizados, vazamentos acidentais, destruição ilícita, perda, alterações, comunicação indevida ou qualquer outra forma de tratamento inadequado ou ilegal, desde a coleta até sua eliminação, ensina a advogada.

Portanto, é essencial “lembrar que os condomínios têm a obrigação de proteger os dados pessoais em meios físicos e digitais, respeitando o princípio da boa-fé no trata-

mento dessas informações” – lembra. Com isso, a coleta de dados não pode ter fins discriminatórios, ilícitos ou abusivos.

**SERÁ QUE OS SÍNDICOS
SE ENCONTRAM EM
CONFORMIDADE COM OS
LIMITES DA LEI?**

LGPD: Os síndicos conhecem suas responsabilidades perante a lei?

A Lei Geral de Proteção de Dados estabelece, ainda, princípios que devem nortear a atuação dos agentes de tratamento. Entre eles, destaca-se o “princípio da responsabilização e prestação de contas, que exige dos agentes a demonstração da adoção de medidas eficazes e capazes de comprovar o cumprimento das normas de proteção de dados, bem como a efi-

cácia dessas medidas” – lista os cuidados, a advogada, que pergunta: “será que os síndicos se encontram em conformidade com os limites da lei?”.

É importante destacar que “o objetivo da lei não é impedir o uso dos dados, mas evitar seu tratamento indevido ou ilícito. Por isso, devem ser criadas políticas de privacidade e governança que assegurem a segurança e os direitos dos moradores, funcionários, visitantes e prestadores de serviços” – afirma a advogada especialista em LGPD, Valzira Souza Soares.

Assim, deve-se coletar “apenas os dados pessoais estritamente necessários para a administração e segurança do condomínio. A coleta deve ter uma finalidade específica e legítima, previamente informada ao titular” – ensina a advogada. Resulta daí, que o tratamento desses dados deve estar estritamente vinculado à finalidade informada, sendo proibido seu uso para outros fins.

TOMEM CUIDADO COM OS ACESSOS NÃO AUTORIZADOS

A proteção dos dados pessoais requer a implementação de “medidas adequadas de segurança da informação para prevenir acessos não autorizados, perdas ou vazamentos” – ressalta Valzira. A segurança pode incluir desde a utilização de sistemas robustos, como criptografia, controle de acesso, cópias de segurança, uso de senhas, controle do acesso à informação, até o monitoramento do compartilhamento de dados, atualização constante de softwares, uso adequado do correio eletrônico e antivírus. Já “documentos físicos contendo

dados pessoais devem ser guardados em locais seguros, como gavetas, e não expostos sobre mesas ou balcões da portaria” – detalha a especialista.

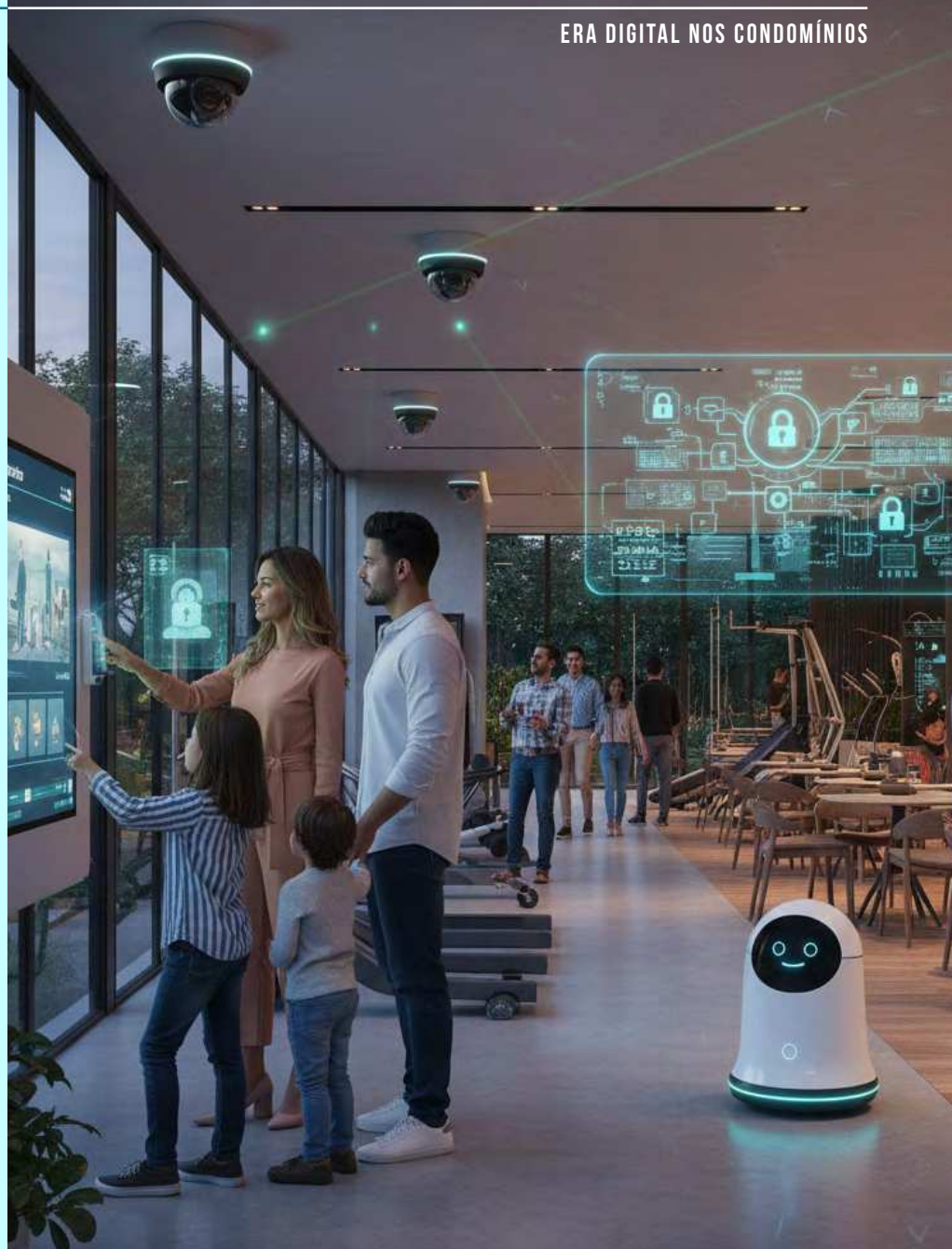
Transparência: Divulgue as políticas de privacidade

Além disso, deve-se desenvolver e disponibilizar avisos e política de privacidade que expliquem “claramente como os dados pessoais são coletados, utilizados e protegidos, com atenção especial às imagens captadas pelas câmeras de CFTV. Também são necessárias

elaboração de manuais de conduta e definição de procedimentos internos” – lista a especialista.

Então, para dar certo, é fundamental que as empresas fornecedoras, prestadoras de serviços ao condomínio como: administradoras, escritórios de contabilidade, advocacia, portarias remotas, equipes terceirizadas, entre outras, também estejam em conformidade com a LGPD.

Para isso, “é essencial revisar os contratos, incluindo cláusulas que estabeleçam regras claras sobre o compartilhamento de dados,



Quais medidas o síndico deve adotar?

É essencial que o síndico tenha conhecimento básico e atualizado sobre as normas de privacidade e proteção de dados para tomar decisões seguras no dia a dia da gestão condominial. Situações aparentemente rotineiras, como a organização do livro de protocolo de correspondências, a divulgação de balancetes, atas e comunicados em grupos de mensagens, ou ainda o compartilhamento de imagens das câmeras de segurança, envolvem dados pessoais e exigem cuidados específicos.

O mesmo se aplica ao uso de biometria para acesso às áreas comuns, à elaboração de enquetes com perguntas sensíveis, o armazenamento de dados de visitantes, prestadores de serviço e moradores, além da gestão de ocorrências registradas em livros físicos ou digitais. A condução de assembleias virtuais, a coleta de assinaturas eletrônicas e a forma como os dados são armazenados em plataformas também devem seguir boas práticas de segurança e sigilo. Ter domínio sobre esses aspectos protege o condomínio de riscos legais e fortalece a confiança dos condôminos na administração.

Para isso, é indispensável implementar um programa de adequação que contemple treinamento e conscientização de funcionários, a criação de um canal de comunicação para os titulares de dados e, conforme as necessidades do condomínio, a nomeação de um encarregado de dados, conhecido como DPO.

Deve ser realizado o mapeamento dos dados, relacionando todas as informações coletadas, a finalidade dessa coleta, a forma de armazenamento, o período de retenção, as condições de compartilhamento, a hipótese legal para o tratamento, tempo de armazenamento, entre outras informações relevantes.



as responsabilidades das partes, orientações para o tratamento adequado e a proibição expressa de qualquer uso incompatível com a lei” – enfatiza Valzira. E, finalmente, deve ser realizado “monitoramento contínuo e manutenção regular dos sistemas de segurança para garantir a proteção constante dos dados pessoais”, – completa ela. É possível incluir entre essas medidas a atualização dos sistemas de segurança, como, por exemplo, a introdução de dois níveis de proteção de senhas

QUANTO AO USO DA INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL, QUAIS OS DESAFIOS PARA OS CONDOMÍNIOS?

Como em todas as rotinas, a inteligência artificial tem se mostrado uma aliada poderosa na gestão condominial, trazendo ganhos expressivos como a automatização de tarefas administrativas, redução de custos operacionais, agilidade na comunicação com os condôminos e aumento da segurança patrimonial e de dados.

Inteligência Artificial: Recurso ou risco?

No entanto, para que esses benefícios sejam plenamente aproveitados, é fundamental que a utilização da IA esteja alinhada às exigências da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD). “Muitos síndicos ainda desconhecem como avaliar corretamente as soluções tecnológicas disponíveis no mercado, deixando de observar aspectos cruciais como o tratamento adequado das informações pessoais, a boa-fé, a ética e os riscos de exposição indevida” – ressalta a advogada.

FERRAMENTAS DE INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL QUE MERECEM CUIDADOS POR PARTE DOS SÍNDICOS

Software de Identificação e Acesso: Algumas empresas oferecem soluções que realizam pesquisas automáticas sobre visitantes e prestadores de serviços, incluindo a verificação de antecedentes criminais. No entanto, o simples fato de os dados estarem disponíveis publicamente não autoriza seu uso irrestrito. A utilização dessas informações exige cautela, pois pode resultar em práticas discriminatórias. Além disso, há o risco de o sistema associar registros a pessoas com nomes idênticos ou envolver indivíduos que respondem a processos sem terem sido condenados. Nessas situações, o condomínio poderá ser responsabilizado judicialmente por danos morais, além de estar sujeito a sanções aplicadas pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD), caso fique comprovado o tratamento irregular de dados pessoais. Portanto, é essencial que o síndico avalie criteriosamente as funcionalidades do software e exija dos fornecedores garantias de conformidade com a LGPD.

Transcrição de Áudios de Assembleias com Inteligência Artificial: Softwares com tecnologia de IA têm sido utilizados para transcrever automaticamente as assembleias condominiais, a partir da captação do áudio por microfones ou dispositivos móveis. O sistema converte a fala em texto por meio de um modelo de reconhecimento de voz. No entanto, é importante destacar que a chamada “alucinação” da IA pode resultar em transcrições imprecisas, incluindo a inserção de palavras que não foram ditas ou a omissão de trechos relevantes. Esse tipo de erro pode comprometer a fidelidade das atas e até gerar questionamentos jurídicos sobre o conteúdo deliberado. Para evitar esses riscos, é essencial que o síndico ou a administradora revise cuidadosamente a transcrição final, garantindo sua exatidão antes de arquivar ou compartilhar o documento com os condôminos. A verificação humana continua sendo indispensável para assegurar a confiabilidade do registro.

Biometria nas Portarias Remotas: A utilização de dados biométricos, como impressões digitais ou reconhecimento facial, em sistemas de portaria remota exige atenção redobrada, pois envolve dados sensíveis nos termos da Lei Geral de Proteção de Dados. Para garantir a proteção efetiva dessas informações e preservar a privacidade dos titulares, é fundamental que existam regras claras sobre o tratamento dos dados, obrigatoriamente estipuladas em cláusulas contratuais firmadas com as empresas fornecedoras. É imprescindível

assegurar que o armazenamento e o eventual compartilhamento desses dados ocorram de forma segura, com mecanismos de criptografia, controle de acesso e rastreabilidade. Os dados coletados devem ser utilizados exclusivamente para a finalidade específica de controle de acesso, não podendo ser repassados ou utilizados para outros fins. Também deve ser garantido ao titular o direito à eliminação dos dados quando não forem mais necessários. O condomínio, por meio do síndico, deve fiscalizar essas práticas e exigir o cumprimento integral das obrigações legais por parte da prestadora de serviço, minimizando riscos de vazamento, uso indevido, processos fiscalizatórios e sancionatórios com pagamento de multas e ações judiciais com indenizações.

Softwares de WhatsApp para Síndicos: Ferramentas que integram o WhatsApp à gestão condominial têm sido cada vez mais utilizadas para facilitar a comunicação entre síndicos, moradores e prestadores de serviço. No entanto, o uso desses softwares exige atenção quanto à coleta, ao tratamento e ao armazenamento de dados pessoais. Muitos desses sistemas capturam e armazenam informações como números de telefone, fotos de perfil, status e até o conteúdo de mensagens trocadas. Caso o software salve essas mensagens e arquivos sem criptografia ou sem controle adequado de acesso, há um sério risco de vazamento de dados e violação da privacidade dos moradores.

Para contratar esses serviços, é imprescindível verificar se a ferramenta utiliza criptografia ponta a ponta, se os dados ficam armazenados em servidores seguros e se existe uma política clara de retenção e descarte das informações. Além disso, alguns sistemas cruzam os dados coletados via WhatsApp com outras bases, como CPF, número da unidade, histórico de inadimplência ou participação em assembleias, formando perfis detalhados dos condôminos sem o consentimento ou base legal adequada.

Essa prática pode ser caracterizada como tratamento abusivo de dados, gerando responsabilização legal e eventuais sanções administrativas por parte da ANPD. O síndico deve, portanto, exigir dos fornecedores total transparência sobre como os dados são tratados e adotar apenas soluções que estejam em conformidade com a LGPD.

Portanto, para melhor lidar com fornecedores e, impor aos contratos, cláusulas que assegurem um tratamento perfeito dos dados e as responsabilidades de cada parte, é necessário que o advogado contratado tenha não apenas conhecimento da LGPD, mas também do direito aplicado a esse setor específico e, ao mesmo tempo, conhecimento e experiência da rotina de um condomínio.

Síndico: Cuidado na hora de contratar serviços suportados por IA

Por isso, é necessário um olhar mais técnico e estratégico sobre a inteligência artificial, não apenas como ferramenta de eficiência, mas também como recurso que pode e deve ser implementado com responsabilidade e conformidade legal, garantindo a confiança dos moradores e a integridade da gestão.

Antes de contratar um serviço que envolva o uso de Inteligência Artificial, “o síndico deve estar atento à escolha de sistemas éticos, transparentes e responsáveis, que estejam em conformidade com as exigências da LGPD. É fundamental verificar se a tecnologia adotada respeita os princípios da finalidade, adequação, necessidade, segurança e transparência no tratamento das informações pessoais” – lembra a advogada, para depois listar alguns exemplos “que merecem atenção”.

QUAIS OS RISCOS PARA OS CONDOMÍNIOS QUE NÃO ESTÃO ADEQUADOS À LEI?

Vivemos em uma economia digital acelerada, impulsionada pelo uso da inteligência artificial, que exige um sólido pilar de segurança entre todos os agentes envolvidos no tratamento de dados pessoais. Essa necessidade se estende tanto aos condomínios quanto às empresas parceiras, em face da possibilidade de responsabilidade solidária.

A lei estabelece que cabe aos “agen-

“
O SÍNDICO DEVE ESTAR
ATENTO À ESCOLHA
DE SISTEMAS ÉTICOS,
TRANSPARENTES
E RESPONSÁVEIS,
QUE ESTEJAM EM
CONFORMIDADE COM AS
EXIGÊNCIAS DA LGPD
”

tes de tratamento adotarem medidas de segurança, técnicas e administrativas, capazes de resguardar os dados pessoais contra acessos não autorizados, incidentes com vazamento de dados, destruição ilícita, perda, alterações, comunicação ou qualquer outra modalidade de tratamento impróprio ou ilegal, sob pena de aplicação de penalidades e multas” – afirma Valzira, citando a lei.

De acordo com a advogada, um eventual incidente de segurança com vazamento de dados pode gerar a aplicação de multa pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados. As sanções previstas variam desde advertência, até a imposição de multas. Além disso, o titular dos dados pode ajuizar ações judiciais que poderão acarretar “a obrigação de indenizar devido ao uso ilícito de seus dados pessoais, inclusive em questões trabalhistas. Em qualquer dessas situações, haverá prejuízos financeiros para o condomínio” – destaca a advogada, chamando a atenção para os passivos, que podem ser “expressivos”.

E no caso de uma fiscalização?

Na hipótese de fiscalização, o síndico deverá atender aos requerimentos da ANPD e “comprovar, documentalmente, que adotou as medidas técnicas e administrativas para proteger os direitos dos titulares de da-

dos” – lembra a especialista. Disso resulta a urgência na implementação de um programa de adequação à LGPD, afinal prevenir terá um custo menor do que remediar. Será que todos os condomínios estão prontos para receber a visita de um fiscal da LGPD?

Cuidado, síndico!

A captura de imagens de crianças e adolescentes, embora fundamentada no legítimo interesse do condomínio, pressupõe que este, representado pelo síndico, “na qualidade de controlador do tratamento de dados pessoais, seja capaz de demonstrar, perante a ANPD, que respeitou o melhor interesse da criança e do adolescente, garantindo que o tratamento não cause riscos ou impactos desproporcionais e excessivos, levando em conta a condição dessas pessoas como sujeitos de direitos” – alerta Valzira.

QUEM PODE TER ACESSO ÀS IMAGENS DE MONITORAMENTO DO CONDOMÍNIO?

Síndico: preste atenção nessas informações

O síndico deve utilizar as imagens das câmeras do condomínio apenas para fins de segurança e para solucionar questões internas de interesse da coletividade. Assim, “somente quando as imagens forem solicitadas judicialmente ou mediante ofício de autoridade policial, o síndico deverá fornecê-las, restringindo o conteúdo ao que foi especificamente requerido” – alerta Valzira.

Em situações excepcionais, o síndico “poderá exibi-las a moradores para dirimir conflitos ou verificar a ocorrência de danos, especialmente em veículos ou em outras situações que envolvam prejuízos materiais” – ressalva a advogada, mas completa: “essa exibição deve ser restrita aos envolvidos e realizada mediante termo de confidencialidade.”



Postagem nas redes sociais da especialista

Caso do funcionário do condomínio com uso indevido de dados do visitante: um funcionário utilizou o nome e o CPF de uma visitante para se cadastrar em um jogo de apostas online. A visitante descobriu e processou o condomínio. Esse episódio demonstra a importância de treinar funcionários das portarias, inclusive os terceirizados, cabendo ao síndico cobrar da empresa contratada que seus colaboradores estejam devidamente capacitados.

Mensagem aos síndicos

Os condomínios que ainda não se adequaram à LGPD devem fazê-lo com urgência. A conformidade legal não só reduz riscos, como também protege moradores, visitantes e a própria gestão de possíveis responsabilidades jurídicas.

Síndico: siga o conselho da especialista

No tratamento de dados pessoais, é essencial que existam regras claras sobre a forma de cessão das imagens e o tempo de armazenamento, garantindo transparência aos condôminos. Ao iniciar o mandato, “recomenda-se que o síndico troque as senhas utilizadas pela gestão anterior e evite compartilhá-las com outros membros da administração” – aconselha Valzira.

O caso Havan

A empresa passou a divulgar, em suas redes sociais, vídeos com imagens de pessoas que praticaram furtos em suas lojas, incluindo crianças e adolescentes.

Resultado, o “Ministério Público de Santa Catarina notificou a Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD) para que verificasse a conformidade dessa prática com a LGPD” – cita Valzira.

A ANPD determinou a suspensão dessas postagens, “em decisão cautelar, ainda sem aplicação de multa, alertando para o risco de exposição indevida de crianças e adolescentes” – lembra a advogada. Ressalte-se que o monitoramento por câmeras em lojas continua permitido, mas a divulgação dessas imagens em redes sociais não. A própria Havan “suspendeu os vídeos e recorreu da decisão, que ainda será analisada tecnicamente e pelo Conselho Diretor da ANPD” – conclui Valzira.

Proteção de dados de crianças e adolescentes

No caso das plataformas digitais, embora já existam normas como o ECA, o Marco Civil da Internet e decisões do STF, como citado acima, ainda falta regulamentação específica que traga mecanismos de transparência e responsabilidade dessas plataformas de forma a coibir o consumo de imagens e dados de forma abusiva, criminosa.

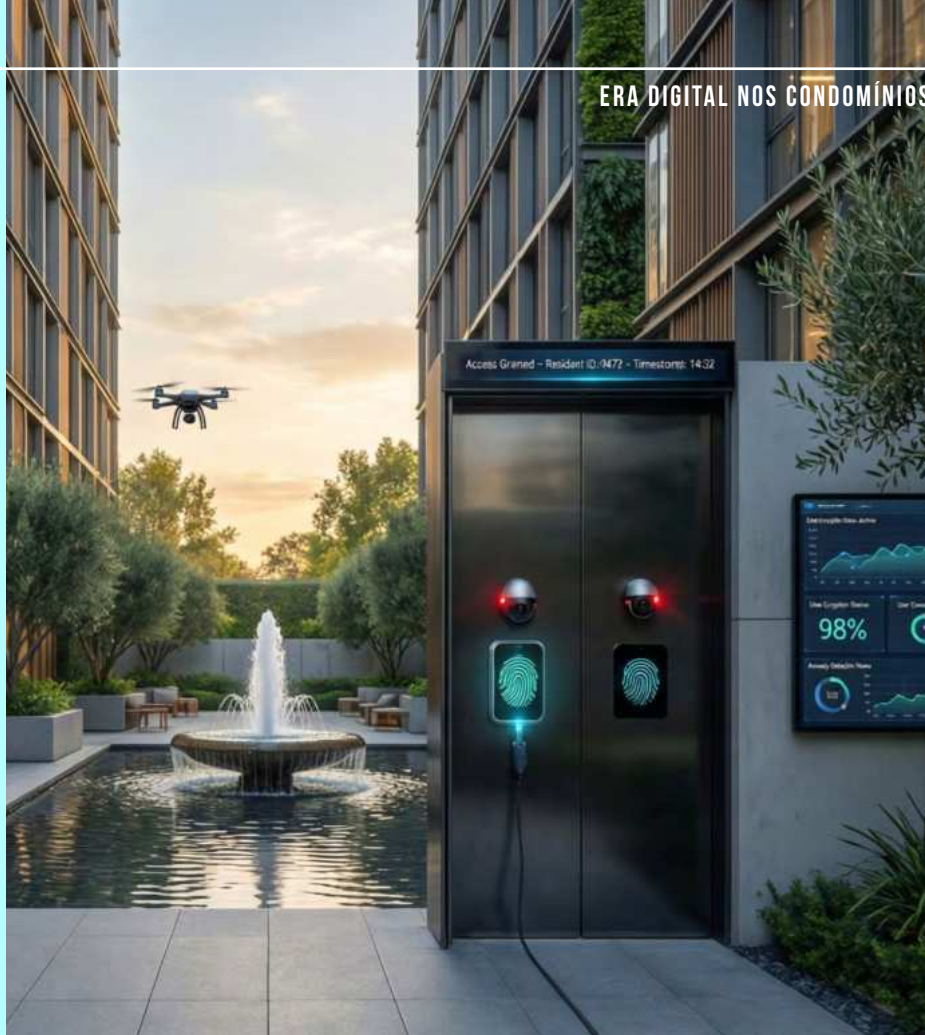
Da mesma forma, os condomínios, por tratarem diretamente dados de crianças e adolescentes, estão submetidos obrigatoriamente à LGPD. “O artigo 14 da Lei estabelece que o tratamento desses dados deve sempre respeitar o melhor interesse da criança, com consentimento

específico e destacado de pelo menos um dos pais ou responsável legal”, cita Valzira.

Adultização: lembrando o caso de uma denúncia

Em resumo, é imprescindível que o condomínio cumpra a lei, observando com rigor o tratamento de dados sensíveis e as imagens coletadas com cuidado ainda maior quando se tratar de crianças e adolescentes – o que exige obedecer às disposições previstas na LGPD e no Estatuto da Criança e do Adolescente.

Não é à toa que o Congresso atua, nesse momento, para tratar exatamente desse aspecto da segurança de dados. O problema da coleta de informações e dados (imagens e vídeo) de crianças e adolescentes nas redes e mídias sociais (ver o caso de denúncia de “adultização” por parte do influencer “Felca”, que angariou a atenção dos parlamentares e recebeu tratamento diferenciado para ser votado em “regime de urgência”, no momento que esta matéria estava sendo redigida).



ERA DIGITAL NOS CONDOMÍNIOS

Casos excepcionais

Em casos emergenciais, “como acidentes ou situações de risco, o consentimento prévio pode ser dispensado para que se entre em contato com os pais ou responsáveis”, ressalva a advogada. Porém, os dados utilizados “não devem ser armazenados ou compartilhados com terceiros, devendo ser eli-

minados após o uso” – detalha.

Portanto, os síndicos devem ter atenção redobrada, pois câmeras de segurança captam imagens de menores em áreas comuns. Essas imagens configuram dados sensíveis e, se houver vazamento, podem ser usadas por predadores digitais, gerando danos irreparáveis.

AUDITORIA PREVENTIVA

Já imaginou o seu condomínio com um Conselho Fiscal Profissional?

Agora é possível, pela transparência nas prestações de contas.

Tenha relatórios mensais elaborados por especialistas no assunto.

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



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

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

Infestação de ratos em apartamentos: até onde vai a empatia e onde começa responsabilidade coletiva?

Recentemente, vivi uma situação delicada que me fez refletir profundamente sobre o papel do síndico e dos moradores diante de casos de acúmulo de objetos em condomínios. Uma moradora idosa, que há anos vive sozinha, passou a apresentar comportamento de acumulação severa — e o resultado foi uma infestação de ratos no apartamento que ficava no andar térreo do condomínio, e que rapidamente começou a se espalhar para unidades vizinhas.

Como síndica, fui chamada às pressas. A cena era preocupante: mau cheiro, restos de alimentos, objetos empilhados até o teto e sinais claros de risco à saúde pública. A primeira reação é humana — compaixão. Sabemos que, por trás de um caso de acúmulo, quase sempre existe uma questão emocional, psicológica ou até social. Mas, ao mesmo tempo, existe uma linha tênue entre a empatia e a omissão diante de um problema que ameaça toda a coletividade.

Em condomínios, a responsabilidade é compartilhada. O bem-estar de todos depende da conservação de cada unidade. Quando um apartamento se transforma em um foco de pragas urbanas, como ratos, baratas ou cupins, não se trata mais de uma questão particular — é uma questão de segurança, saúde e sanidade coletiva.

A primeira medida, nesses casos, é sempre o diálogo respeitoso. Conversei com familiares, busquei contato com a assistência social do município e expliquei a situação com cuidado, sem expor a moradora. Mas é importante destacar que, se não houver colaboração, o condomínio pode — e deve — acionar a Vigilância Sanitária e o Ministério Público, com base no Código Civil e nas normas de convivência condominial.

A presença de acumuladores em condomínios é um tema sensível e ainda cercado de tabus. Muitos preferem “fechar os olhos” por pena ou medo de constrangimentos. Mas ignorar o problema não o torna menor — ao contrário, ele cresce, literalmente. Infestações de ratos e insetos, infiltrações causadas por excesso de lixo, mau cheiro e até risco de incêndio são consequências reais e graves.

Por isso, como síndica profissional, acredito que o caminho é o equilíbrio entre humanidade e firmeza. Precisamos agir com empatia, mas também com responsabilidade administrativa. A lei está do nosso lado, e a saúde dos demais moradores precisa ser preservada.

Também é essencial envolver os condôminos. Informação é poder. Falar abertamente sobre acúmulo compulsivo, higiene, segurança e convivência saudável ajuda a criar uma cultura de cuidado mútuo — e diminui o estigma sobre quem precisa de ajuda.

No fim, lidar com acumuladores é mais do que resolver um problema de limpeza: é um teste de solidariedade e de limites dentro da vida em comunidade. É entender que empatia não significa omissão — e que cuidar do outro também é garantir que todos vivam com dignidade, saúde e segurança.

AMANDA ACCIOLI - Síndica Profissional proprietária da Accioli Condominial Sindicatura e Consultoria. Diretora Nacional da Sindicatura na Anacon.

Qual é a responsabilidade das empresas de monitoramento?

Se uma empresa de monitoramento causar prejuízo por mau uso ou vazamento de dados, será responsabilizada. “Caso atue fora das instruções do condomínio ou descumpra a LGPD, poderá ser acionada judicialmente. O morador lesado pode buscar reparação tanto contra a empresa quanto contra o condomínio, que, posteriormente, poderá exercer o direito de regresso” – informa a especialista.

Por isso, de acordo com a especialista, o síndico deve firmar cláusulas contratuais claras sobre prazos de armazenamento, regras de eliminação e demais aspectos do tratamento dos dados. A LGPD atribui ao condomínio, na qualidade de controlador, “a responsabilidade de orientar seus operadores. Se negligenciar essa função, poderá responder solidariamente” – adverte.

Além da esfera judicial, essas empresas podem ser responsabilizadas perante a ANPD, por meio de processos administrativos que podem resultar em sanções, inclusive multas pecuniárias.

O que diz o ECA sobre o tema?

“O Estatuto da Criança e do Adolescente protege o direito à privacidade, intimidade e imagem, reconhecendo crianças e adolescentes como titulares de direitos previstos na Constituição Federal, inclusive a proteção de dados pessoais” – diz a advogada.

Na prática, isso significa que “condomínios e empresas contratadas devem adotar o mesmo nível de segurança no tratamento de dados de menores, garantindo que não haja vazamentos ou uso ilícito” – explica Valzira.

Desse modo, o tratamento de dados, como nome, imagem ou voz deve sempre observar o melhor interesse da criança e ser feito com responsabilidade e respeito à dignidade. ●



@acciolicondominial

DÍVIDA DO CONDÔMINO: STJ DIRÁ QUEM É O RESPONSÁVEL



Elvis Rosseti

Advogado da área Cível do Diamantino Advogados Associados. Formado pela Universidade Presbiteriana Mackenzie, tem pós-graduação em Direito Empresarial (PUC-SP), especialização em "Contract Law" (Harvard University) e MBA em Economia e Gestão Empresarial (FGV).

Contato

✉ elvis.rosseti@diamantino.adv

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) voltou a discutir um tema que interessa diretamente a construtoras, investidores, condôminos e condomínios: a revisão do Tema Repetitivo 886. O advogado Elvis Rosseti, da área Cível do Diamantino Advogados Associados, explica que a discussão gira em torno de quem responde pelas despesas condominiais em contratos de promessa de compra e venda ainda não registrados em cartório: o promitente vendedor (aquele que faz promessa de venda), que segue como proprietário formal do imóvel, ou o comprador que já detém a posse.

Tradicionalmente, o comprador de um apartamento pode optar por financiá-lo diretamente com a construtora, firmando uma promessa de compra e venda. Nesse modelo, a transferência da propriedade está condicionada ao pagamento integral do preço e o devido registro da escritura definitiva na matrícula do imóvel.

“Ocorre que, nem sempre, mesmo após a quitação do preço, as partes formalizam a escritura de compra e venda e o respectivo registro na matrícula. Essa omissão pode gerar transtornos ao vendedor, em especial quando o promitente comprador (aquele que fez promessa de compra) deixa de pagar as cotas condomi-

niais. Isso porque, enquanto não registrada a escritura no cartório, o promitente vendedor permanece como proprietário do bem e, assim, deverá responder pelas dívidas condominiais”, pondera o advogado.

Breve histórico

Em 2015, o STJ buscou resolver a controvérsia ao fixar, no Tema 886 (REsp 1.345.331/RS), a tese de que a responsabilidade pelas despesas de condomínio não depende necessariamente do registro em contrato, mas da realidade dos fatos: posse do comprador e a ciência do condomínio. O objetivo foi evitar que o promitente vendedor fosse surpreendido,



Férias Escolares no Condomínio: Um Equilíbrio Necessário Entre Diversão, Segurança e Gestão Esportiva

O período de férias escolares chegou, trazendo consigo a alegria e a energia contagiante das crianças em nossos condomínios. É um momento de lazer, descanso e, para muitos pais, a oportunidade de ver seus filhos aproveitando o tempo livre. No entanto, essa maior circulação de crianças e a busca por diversão podem, por vezes, esbarrar em regras e leis que visam garantir a segurança e o bemestar de todos os moradores.

É comum observarmos, especialmente nessa época, situações que demandam atenção. Uma das mais importantes e frequentemente negligenciadas é a circulação de crianças desacompanhadas em elevadores. De acordo com o Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA), crianças menores de 12 anos não devem circular sozinhas em elevadores. Essa norma não é apenas uma regra condominial, mas uma questão de segurança fundamental. O elevador, apesar de prático, apresenta riscos que podem ser evitados com a simples presença de um adulto responsável.

Entendemos a dinâmica das férias: as crianças querem brincar, explorar e, muitas vezes, se deslocar pela área comum com autonomia. Contudo, é crucial que os pais e responsáveis estejam cientes e reforcem a importância do acompanhamento. A segurança dos nossos pequenos é uma responsabilidade compartilhada entre todos nós, condomínio e moradores.

Uma Estratégia Inovadora para as Férias:

Pensando em como conciliar a necessidade de segurança e a busca por atividades para os jovens, a melhor estratégia para o gestor ou gestora condominial é incluir na previsão orçamentária o custo de uma gestão esportiva voltada para o período de férias. Essa iniciativa pode se transformar em uma verdadeira colônia de férias, focada em atividades recreativas e esportivas para crianças e adolescentes.

Ao oferecer uma programação estruturada, com monitores qualificados, o condomínio proporciona um ambiente seguro e estimulante para os jovens. Isso permite que os pais, mesmo aqueles que não estão de férias e precisam trabalhar (inclusive em home office), fiquem mais despreocupados, sabendo que seus filhos estão em um local seguro, entreteridos e desenvolvendo novas habilidades. Uma gestão esportiva ativa durante as férias não só atende a uma demanda crescente, mas também fortalece o senso de comunidade e valoriza o espaço condominial.

Além da questão do elevador e da gestão esportiva, é importante lembrar de outras normas que garantem a convivência harmoniosa:

Horários de silêncio: Respeitar os horários estabelecidos para o sossego é essencial, mesmo durante as férias.

Uso das áreas comuns: Zelar pela conservação e pelo uso adequado de piscinas, playgrounds e salões de festa, seguindo as regras de cada espaço.

Segurança: Evitar deixar portões abertos ou permitir o acesso de pessoas não autorizadas.

As férias são um período maravilhoso para criar memórias e fortalecer laços familiares. Ao unirmos a diversão com o respeito às regras, a segurança e a oferta de atividades planejadas, garantimos que este tempo seja realmente proveitoso e tranquilo para todas as famílias do nosso condomínio. Vamos juntos fazer deste período de férias um exemplo de convivência harmoniosa e segura!

com cobranças em juízo, em razão de despesas condominiais de um bem, sobre o qual, já não mais exerce posse direta.

Com a revisão, a 2ª Seção do STJ suspendeu “todos os processos sobre o mesmo tema no tribunal, bem como os recursos que tentam levar a discussão para a corte em Brasília. Foram selecionados dois recursos especiais como representativos da controvérsia: o REsp 2.015.740 e o REsp 2.100.395. A relatora é a ministra Isabel Gallotti. Algumas entidades foram convidadas a oferecer manifestações escritas sobre o tema” – explica o advogado Elvis Rosseti.

Por que o Tema 886 será agora revisado?

A 2ª Seção do STJ reconheceu a existência de “divergências entre as próprias turmas do tribunal na aplicação da tese, isso sem falar da primeira e segunda instância” – lembra Rosseti. Dada a natureza vinculante da tese, os tribunais passaram a aplicá-la aos casos concretos, “gerando insegurança jurídica e contrariando a própria lei” – explica o advogado. Isso se agravou porque “algumas turmas do próprio STJ passaram a não aplicar a tese, entendendo que o proprietário deve responder perante o condomínio em razão da natureza propter rem do débito condominial” – conclui Rosseti.

O que é “natureza propter rem”?

É uma expressão do latim que significa “por causa da coisa”. Em termos jurídicos, significa que “certas obrigações acompanham o bem, e não a pessoa” – explica o advogado. Ou seja, a dívida acompanha o imóvel e o débito está vinculado ao proprietário formal, independentemente de quem o utilize. Portanto, “quem aparece como proprietário no registro imobiliário é o responsável perante o condomínio, mesmo que não more ali. Essa é a essência da discussão: o Tema 886 relativizou esse princípio, e muitos juristas entendem que isso trouxe insegurança jurídica” – pondera Rosseti.

E o que diz o Código Civil?

Segundo o artigo 1.245 do Código Civil, a transferência da propriedade imóvel só se efetiva com o registro. Enquanto não há registro, o vendedor continua sendo o dono do imóvel. Em outras palavras, só é dono quem está no registro.

O que diz a tese do Tema 886?

O STJ entendeu em 2015 que “a responsabilidade pelas despesas de condomínio depende da posse e da ciência do condomínio, não necessariamente do registro” – garante Rosseti. A ideia era proteger vendedores que já não tinham qualquer relação com o imóvel, mas continuavam sendo cobrados.

A - O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas “a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação” – ensina o advogado;



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



Quando o síndico precisa voltar ao seu lugar

Uma onda de protestos contra síndicos autoritários vem ganhando espaço na mídia e nas ruas. Moradores têm se organizado para denunciar gestões marcadas por abuso de poder, decisões unilaterais e práticas incompatíveis com a vida em coletividade. O episódio ocorrido em Goiânia trouxe visibilidade nacional ao tema, mas não inaugurou o problema. Apenas escancarou uma distorção antiga: a confusão entre gestão condominial e autoridade absoluta.

É fundamental afirmar, de forma institucional e política, que não se trata de demonizar a função do síndico. Trata-se de recolocá-la no seu devido lugar. O síndico não é dono do condomínio, não é superior aos condôminos e não exerce poder de polícia. É um gestor eleito, com mandato temporário, sujeito à fiscalização e aos limites impostos pela lei, pela convenção e pela assembleia.

Quando a figura do síndico se transforma em centro de poder incontestável, algo falhou antes. Falhou o conselho que não fiscaliza, falharam os condôminos que se calam diante de abusos, falhou a coletividade que normaliza práticas autoritárias em nome da conveniência ou do medo do conflito. Um síndico autoritário não se sustenta sozinho. Ele é, muitas vezes, produto do silêncio coletivo.

Os protestos revelam um esgotamento desse modelo personalista de gestão. Revelam também que uma parcela desses síndicos está em extinção. A nova geração de síndicos já compreende que administrar não é mandar, que gerir não é intimidar e que liderar não é impor. São profissionais que entendem o condomínio como uma instituição, não como extensão da própria vontade.

O caso de Goiânia expôs o extremo de uma lógica equivocada, mas a responsabilidade institucional é compartilhada. Condôminos que se omitem diante de atrocidades administrativas contribuem para sua perpetuação. Governança exige participação, fiscalização e coragem para interromper abusos antes que eles se agravem.

Recolocar o síndico no seu devido lugar é fortalecer o condomínio como espaço democrático. Não se trata de fragilizar a gestão, mas de torná-la legítima. Condomínios não precisam de síndicos fortes. Precisam de instituições fortes, limites claros e comunidades que não se silenciam diante do autoritarismo.

B - Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas condominiais pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, “a depender das circunstâncias de cada caso concreto” – adverte Rosseti;

C - Se restar comprovado: (i) que o promissário comprador se imitiu na posse (imitir: fazer com que alguém ou si mesmo se torne proprietário de; tomar a posse de: imitar direitos de posse); e (ii) que o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas ao período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador. Ou seja, se ficar comprovado a posse do imóvel, com testemunhas, o vendedor não terá que arcar com as despesas de condomínio.

“

**PELA TESE ATUAL,
O CONDOMÍNIO SÓ PODE
COBRAR O COMPRADOR
SE PROVAR QUE TINHA
CIÊNCIA INEQUÍVOCA
DA TRANSAÇÃO.
CASO CONTRÁRIO,
ELE DEVE COBRAR O
PROPRIETÁRIO FORMAL.**

”



Como tem sido a aplicação dessa tese?

Na prática, os tribunais passaram a analisar caso a caso. “Se o comprador estava na posse e o condomínio tinha ciência inequívoca da transação, os juízes afastavam a responsabilidade do vendedor” – conta Rosseti. Mas esse modelo gerou muitos problemas. Alguns condomínios passaram a não saber a quem cobrar, e vendedores foram surpreendidos com execuções de dívidas que achavam não serem mais suas. Para piorar, “as próprias turmas do STJ começaram a divergir entre si, o que mostra que o entendimento não trouxe a estabilidade esperada” – conta Rosseti.

O condomínio precisa provar que sabia da venda para cobrar o comprador?

Pela tese atual, o condomínio só pode cobrar o comprador se provar que tinha ciência inequívoca da transação. Caso contrário, ele deve cobrar o proprietário formal. “Isso, na prática, tem sido um problema, pois muitos condomínios não recebem essa informação oficialmente, e acabam entrando com ações contra quem consta no registro, ou seja, o vendedor” – relata Rosseti.

O que pode mudar com a revisão?

A revisão do Tema 886 pode, finalmente, devolver coerência ao sistema. Se prevalecer a lógica da “obrigação propter rem, a responsabilidade pelas

cotas condominiais permanecerá atrelada ao proprietário que figura na matrícula, cabendo a este se resguardar contratualmente contra o inadimplemento do comprador” – aposta Rosseti. A revisão é necessária e pode significar não só a pacificação da divergência que passou a existir, mas também o “fortalecimento da coerência entre lei e jurisprudência. O mercado imobiliário, os condomínios e os próprios adquirentes precisam dessa clareza para operar com segurança” – alerta Rosseti.

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



NR 1, Saúde Mental e Condomínios: o novo desafio da liderança do síndico

2026 chega com mais um novo desafio na Liderança do Síndico. A partir de maio/2026, o Ministério do Trabalho inicia a fiscalização e a aplicação de multas a todos os empregadores que não cumprirem as novas exigências da NR1 (contemplar os riscos psicossociais, isso significa - cuidar da saúde mental dos colaboradores).

A norma não é nova, criada em 1978, a NR 1 sempre teve como objetivo a prevenção de riscos no ambiente de trabalho, mas antes se preocupava com os acidentes de trabalho, os riscos físicos, químicos, biológicos e ergonômicos. O que mudou não foi a essência da norma, mas a compreensão de que o trabalho também adoce pelas relações, pela pressão excessiva, pela sobrecarga e pela forma como as pessoas são tratadas. Ao incluir de forma explícita os riscos psicossociais, a NR 1 se atualiza com o mundo atual e convida gestores a assumirem um papel mais consciente e responsável na liderança das equipes e isso inclui os síndicos também.

Mais do que nunca Síndicos precisarão estar atentos e preparados para lidar com temas como saúde mental, stress, relações de trabalho e isso se torna estratégico em uma gestão. O síndico torna-se um agente de prevenção em saúde mental (logo ele que precisa cuidar tanto da sua), prevenindo muitos riscos para o condomínio. Conflitos constantes, assédio moral (por parte do próprio síndico e dos moradores), sobrecarga de trabalho, pressão excessiva e falhas de comunicação não são apenas "problemas do dia a dia". São riscos ocupacionais que precisam ser identificados, avaliados, controlados e documentados.

A NR 1 está em vigor e os condomínios já estão sujeitos à fiscalização e aplicação de multas em caso de omissão, especialmente quando houver adoecimento, denúncias, afastamentos ou acidentes relacionados ao trabalho. Não se trata mais de prevenção opcional ou pelo estilo pessoal do síndico/gestor, mas de responsabilidade legal e ampliando o olhar, uma responsabilidade social os para todos os empregadores.

O condomínio, como empregador ou tomador de serviços, é responsável por garantir um ambiente de trabalho seguro também do ponto de vista emocional. Isso inclui funcionários próprios e, de forma solidária, os trabalhadores terceirizados.

Na relação com empresas terceirizadas, o papel do síndico ganha uma grande relevância. O síndico precisa assegurar que o PGR (Programa de Gerenciamento de Riscos) contemple os riscos psicossociais, exigir documentação das terceirizadas, criar canais de escuta e denúncia, e promover práticas de liderança que reduzam as tensões e conflitos.

Com funcionários próprios/orgânicos, contratados pelo condomínio, o síndico é responsável pela avaliação dos riscos, desenvolvimento e acompanhamento do plano (que poderá incluir ações de cuidado, comunicação clara e assertiva, organização do trabalho, padronização de procedimentos, rotinas, escuta e acolhimento, prevenção ao assédio, treinamentos, valorização e reconhecimento, reuniões, entre outras) através de profissionais especializados para isso. Como líder, terá o desafio de não apenas cumprir uma norma, mas de promover um ambiente e relações saudáveis entre equipe e com os moradores.

Liderar hoje é, também, saber proteger pessoas.

Cumprir a NR 1 é obrigação. Cuidar da saúde mental das equipes é liderança com consciência e responsabilidade e isso faz toda a diferença no desempenho da gestão e do condomínio.

Esteja preparado para mais esse novo desafio.

Um grande abraço.

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

@arianepad

Mas o comprador inadimplente não pode tirar algum tipo de vantagem?

Isso não quer dizer que o comprador inadimplente sairá impune. "O vendedor poderá se resguardar com cláusulas contratuais que prevejam o reembolso das despesas ou o ressarcimento por inadimplemento. A diferença é que o condomínio deixará de ser prejudicado pela falta de clareza sobre quem deve pagar" – pacifica a questão o advogado.

O que o senhor recomenda para quem está comprando ou vendendo um imóvel?

"O ideal é sempre formalizar todas as etapas. Após a quitação, registre a escritura pública na matrícula do imóvel o quanto antes. Esse registro é o que garante segurança jurídica plena. Do lado do vendedor, é importante prever cláusulas contratuais claras sobre a responsabilidade por encargos até a transferência definitiva, e guardar provas de que o comprador assumiu a posse. E, do lado do condomínio, é essencial manter controle sobre quem realmente ocupa o imóvel e quem é seu proprietário" – conclui advogado Elvis Rosseti, da área Cível do Diamantino Advogados Associados. dar com cláusulas contratuais que prevejam o reembolso das despesas ou o ressarcimento por inadimplemento. A diferença é que o condomínio deixará de ser prejudicado pela falta de clareza sobre quem deve pagar" – pacifica a questão o advogado.

O que o senhor recomenda para quem está comprando ou vendendo um imóvel?

"O ideal é sempre formalizar todas as etapas. Após a quitação, registre a escritura pública na matrícula do imóvel o quanto antes. Esse registro é o que garante segurança jurídica plena. Do lado do vendedor, é importante prever cláusulas contratuais claras sobre a responsabilidade por encargos até a transferência definitiva, e guardar provas de que o comprador assumiu a posse. E, do lado do condomínio, é essencial manter controle sobre quem realmente ocupa o imóvel e quem é seu proprietário" – conclui advogado Elvis Rosseti, da área Cível do Diamantino Advogados Associados.●

CUIDADOS DO RECONHECIMENTO FACIAL EM CONDOMÍNIOS

Entre a Segurança Coletiva e os Direitos dos Condôminos na LGPD

A tecnologia do reconhecimento facial vem sendo adotada em diversos condomínios no Brasil como solução para reforço da segurança, controle de acesso e modernização da gestão. No entanto, sua utilização envolve o tratamento de dados pessoais sensíveis, demandando rigorosa observância à Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD – Lei nº 13.709/2018) e à própria Constituição Federal.

Nos últimos meses, matérias veiculadas na mídia trouxeram casos de moradores que se recusaram a fornecer o cadastro facial e exigiram meios alternativos de acesso, como cartões magnéticos ou bottons. Esse cenário suscita a seguinte indagação: o Condomínio é obrigado a oferecer um meio alternativo? Que outras questões e soluções podem se apresentar com a LGPD? Para responder a essa e outras perguntas fomos ouvir a advogada especialista em LGPD, Alessandra Bravo.

DADOS BIOMÉTRICOS E A LGPD

Alessandra Bravo – O reconhecimento facial trata diretamente de dados biométricos, considerados dados pessoais sensíveis (artigo 5º, inciso II da LGPD). Nesse contexto, o condomínio assume a posição de “controlador”.

Repórter da Revista dos Condomínios – Quais as responsabilidades do condomínio?

Alessandra Bravo – Ele é responsável pela coleta, finalidade, tratamento, armazenamento e descarte das informações.

Repórter da Revista dos Condomínios – E as responsabilidades dos fornecedores desse condomínio?

Alessandra Bravo – Enquanto empresas de tecnologia, Administradoras ou prestadores de serviços atuam como “operadores”, executando o tratamento em nome do “controlador”, que é o condomínio, o contratante.



Alessandra Bravo

Advogada Condominialista Animalista, Pós-graduada em Direito Animal e em Gestão e Direito Condominial, Doutoranda em Direito (orientação: Direito condominial), Vice-Presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB de Carapicuíba/SP, Diretora Nacional da DIRETORIA DE INCLUSÃO, VIOLÊNCIA DOMÉSTICA E ANIMAIS da ANACON (Associação Nacional da Advocacia Condominial), Professora da ESA (Escola Superior da Advocacia), Síndica Profissional, Articulista e Palestrante Nacional, Docente do IDD Avançado, Proordem, Aprimora e CPEPJUR/RJ, MBA Conasi e outros, Coordenadora Pedagógica do Curso de Pós-graduação em Direito, Engenharia e Gestão Condominial e Imobiliária do Proordem, Colunista do quadro Condomínio Legal da CBN-Campinas.

 @abravoadvocacia

Repórter da Revista dos Condomínios – E como fica o processo de tratamento desses dados?

Alessandra Bravo – O artigo 7º, inciso II da LGPD autoriza o tratamento de dados pessoais quando necessário ao cumprimento de obrigação legal ou regulatória. Já o artigo 11, inciso II, “a”, da mesma lei, permite o tratamento de dados sensíveis sem consentimento do titular, desde que indispensável para tal finalidade.

Repórter da Revista dos Condomínios – Então, no caso condominial, a obrigação de zelar pela segurança da coletividade...

Alessandra Bravo – ...Enquadra-se como fundamento legítimo.

Como as ações ou omissões podem gerar responsabilidade criminal

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

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

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

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

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

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

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

ANDRÉA PERAZOLI - é Advogada Criminalista especialista em crimes condominiais, fundadora do Escritório de Advocacia Perazoli Advogados Associados.

MEDIDAS DE SEGURANÇA INDISPENSÁVEIS

Repórter da Revista dos Condomínios – Quais são as medidas básicas de segurança desses dados?

Alessandra Bravo – Para assegurar a confidencialidade e a conformidade com a LGPD, alguns requisitos devem ser observados:

- Aprovação em assembleia: a implantação deve ser deliberada pela coletividade, com finalidade clara (segurança e controle de acesso);
- Norma interna ou política de privacidade: regulamento disciplinando coleta, guarda, tratamento e exclusão dos dados;
- Relatório de Impacto à Proteção de Dados (RIPD): análise de riscos, salvaguardas e medidas de mitigação, elaborado em conjunto com a empresa de tecnologia responsável pelo sistema utilizado, aplicativo, bem como outros ligados ao sistema;
- Medidas técnicas de segurança: criptografia, autenticação, controle de acessos restritos, auditorias, relatórios técnicos, planos de segurança e certificados internacionais aplicáveis ao caso;
- Treinamento dos funcionários e prestadores de serviço;
- Comunicados explicativos e período de adaptação dos condôminos;
- Nomeação de um encarregado de dados (DPO) ou responsável equivalente para interação com a ANPD.

Tais exigências não são meros formalismos: constituem escudos jurídicos e técnicos contra incidentes de segurança e eventuais sanções administrativas.

Repórter da Revista dos Condomínios – Mas.. e se um morador se recusar?

Alessandra Bravo – Aqui reside a maior controvérsia. Casos noticiados sugerem que Condomínios deveriam oferecer alternativas de acesso a quem se recusar ao cadastramento facial. Entretanto, essas orientações não se atentaram na finalidade específica da LGPD e da própria Constituição Federal. Portanto, sem embasamento técnico que ampare tal orientação.

Repórter da Revista dos Condomínios – Se o condomínio decidiu em assembleia, não ocorrerão tais surpresas, correto?

Alessandra Bravo – Se o condomínio deliberou em assembleia (consentimento – artigo 7º, inciso I da LGPD), aprovou norma interna, elaborou RIPD e implementou todas as medidas de segurança, não há obrigatoriedade de fornecer meio alternativo. A decisão coletiva, soberana em assembleia, prevalece sobre a recusa individual, desde que respeitados os princípios da finalidade, necessidade, proporcionalidade e transparência.

Repórter da Revista dos Condomínios

– Entendo. Então, caso não tenha sido discutido e acolhido em assembleia pode ser que ocorra tal surpresa, digamos assim. Mas, como você pontuou se foi decidido na assembleia...

Alessandra Bravo – Sim. E nesse ponto, a própria Constituição dá suporte: o direito de propriedade não é absoluto (artigo 5º, incisos XXII e XXIII), devendo atender à sua função social. Assim, o morador tem direito de acesso à sua unidade, mas esse direito deve ser exercido em conformidade com as normas condominiais que asseguram a segurança de todos.

Repórter da Revista dos Condomínios

– Alguma outra lei abrange essa questão?

Alessandra Bravo – Além da LGPD, as áreas comuns (artigo 1.331, §2º do Código Civil) não podem ser usadas de forma prejudicial aos demais Condôminos, o que também legitima a uniformização do sistema de acesso.

Repórter da RDC – Que outros princípios constitucionais incidem neste debate e amparam o Condomínio?

Alessandra Bravo – Vamos a eles:

- Princípio da igualdade (artigo 5º, caput)
- não seria legítimo criar dois regimes

de acesso diferentes dentro do mesmo condomínio.

- Direito à segurança (artigo 5º, caput) – a proteção coletiva justifica a adoção do sistema.
- Direito à privacidade e proteção de dados (artigo 5º, incisos X e LXXIX) – assegurados mediante as cautelas da LGPD.
- Função social da propriedade (artigos 5º, incisos XXII e XXIII) – o exercício da propriedade deve harmonizar-se com os interesses da coletividade condominial.

Repórter da RDC – Ou seja, o interesse coletivo está acima do particular de um condômino.

Alessandra Bravo – O interesse coletivo em segurança pode prevalecer sobre a recusa individual, desde que o processo esteja em conformidade com a LGPD. Em suma, a implantação do reconhecimento facial em condomínios é juridicamente válida e encontra respaldo na LGPD e na Constituição Federal.

Repórter da Revista dos Condomínios – ... mas com aqueles cuidados que falamos no início da nossa conversa.

Alessandra Bravo – Desde que:

1. Seja aprovada em assembleia;
2. Seja acompanhada de norma interna de proteção de dados;
3. Conte com a elaboração do RIPD;
4. Adote medidas técnicas e administrativas robustas de segurança.

Repórter RDC – Então, está assegurado a implantação do sistema de tecnologia de aferição biométrica.

Alessandra Bravo – O desafio não está em questionar se a tecnologia pode ser usada, mas em garantir que ela seja implementada com respeito aos direitos fundamentais, equilibrando tecnologia e interesse coletivo, transformando a inovação em instrumento de proteção – e não de risco – para a coletividade condominial.

Repórter da Revista dos Condomínios – Entretanto há a obrigatoriedade de adequação dos condomínios à LGPD.

Alessandra Bravo – A obrigatoriedade encontra-se em vigor desde a publicação da Resolução nº 2 da ANPD. Dessa forma, os entes despersonalizados que ainda não se adequaram, precisam enfrentar os questionamentos levantados, muitas

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





O DESAFIO NÃO ESTÁ
EM QUESTIONAR SE
A TECNOLOGIA PODE
SER USADA, MAS EM
GARANTIR QUE ELA SEJA
IMPLEMENTADA COM
RESPEITO AOS DIREITOS
FUNDAMENTAIS



Alessandra Bravo

vezes de forma superficial ou empírica pela mídia, e correr contra o tempo para promover a implementação efetiva das medidas legais e técnicas exigidas.

Ademais, a recusa individual só poderia ser juridicamente amparada se o Condomínio não tiver observado as exigências da LGPD, na ausência de deliberação, de inexistência de política clara ou de falhas na proteção dos dados.

Se o condomínio fizer o dever de casa, haverá a prevalência do interesse coletivo em segurança e, portanto, legítima a adoção do reconhecimento facial como meio exclusivo de acesso, transformando a tecnologia em instrumento de proteção da vida condominial e amparado pela própria Lei de Proteção de Dados em vigor, não estando o Condomínio obrigado a fornecer meios alternativos de acesso. ●



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

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



Da esquerda para a direita, José Tibúrcio, Sergio, Maurício e Suzy

A Indep Auditores Independentes S/S completa 50 anos de atividade, consolidando uma trajetória marcada pela independência técnica, atuação multissetorial e constante adaptação às transformações do mercado brasileiro.

A empresa, fundada por Maurício da Costa, nasceu com vocação para atender os mais diversos segmentos econômicos em todo o Brasil, característica que permanece como parte central de sua identidade até hoje. Desde o início, a Indep construiu sua reputação com base na prestação de serviços de auditoria independente, preservando o rigor técnico e o compromisso com a boa governança, atuando junto a organizações de diferentes naturezas, portes e complexidades.

NOVOS TEMPOS, NOVOS SETORES

Ao longo dessa trajetória multissetorial, a empresa também se especializou em auditoria no Terceiro Setor, acumulando em sua carteira entidades relevantes, que demandam elevados padrões de transparência, conformidade legal e responsabi-

lidade institucional. Essa atuação reforçou a capacidade da Indep de lidar com estruturas complexas, recursos vinculados e prestação de contas rigorosa, atributos que mais tarde se mostrariam fundamentais em outros mercados.

VERTICALIZAÇÃO DAS CIDADES: mercado condominial

Há cerca de 21 anos, em decorrência da mudança estrutural do mercado imobiliário brasileiro, marcada pela verticalização das cidades e pelo surgimento de condomínios de grande porte, a Indep passou a receber solicitações recorrentes desse segmento. O mercado condominial surgiu, assim, como mais um produto dentro da atuação da empresa, no qual houve um processo natural e progressivo de especialização, sem que a Indep deixasse de atuar de forma multissetorial.

CONDOMÍNIOS DE GRANDE PORTE: complexidade de médias empresas

Essa experiência levou a empresa a compreender que condomínios de grande porte passaram a operar com complexidade com-

parável à de médias empresas, envolvendo aspectos contábeis, fiscais, trabalhistas, contratuais e patrimoniais. Nesse contexto, a Indep defende que o futuro do setor passa, necessariamente, pela criação de normas técnicas específicas para contabilização e auditoria condominial, pelo fortalecimento do compliance, pela profissionalização da gestão e pela atenção aos impactos da reforma tributária.

A atuação multissetorial da Indep permite enfrentar diferentes desafios baseada em sua experiência acumulada a partir de vários segmentos, incorporando ao universo condominial práticas consolidadas em empresas, entidades do Terceiro Setor e organizações complexas.

Esse posicionamento é sustentado por sólidas credenciais técnicas, com registros no CRC, IBRACON, Cadastro Nacional de Auditores Independentes (CNAI) e Cadastro Nacional de Peritos Contábeis, além do cumprimento rigoroso das exigências de educação profissional continuada, reafirmando o compromisso da empresa com a atualização permanente, a ética e a excelência técnica.

COMEMORAÇÃO

A festa de comemoração dos 50 anos ocorreu no dia 20 de dezembro de 2025, e simbolizou o reencontro com pessoas queridas que, de alguma forma, contribuíram para o atingimento desse marco. Tivemos momentos de agradecimentos e homenagem ao fundador, o saudoso sócio Mauricio da Costa, que de onde estiver, está também comemorando os 50 anos da Indep, não só por ter esse momento como meta, como também por considerar, como ele dizia, a empresa como uma filha, tamanha era a sua dedicação e orgulho por manter a empresa em pleno funcionamento por tantos anos. ●



Thiago, Gleidson, Sergio, Lucia Maria, José Tibúrcio e José Barroso



Rafael, Sergio, Thiago e Vinícius



Gleidson, Monica Costa, Hélio, Ana Maria, Sergio, Thiago e Zélia

GESTÃO DE LOTEAMENTOS E A COBRANÇA DE TAXAS ASSOCIATIVAS

A gestão de loteamentos por meio de associações de moradores é uma realidade consolidada e prática comum no Brasil. No entanto, um item entre as diversas tarefas da gestão chama a atenção e gera ainda muitas e frequentes dúvidas: o tema da cobrança de taxas associativas. A grande complexidade dessa questão reside no conflito entre dois pilares jurídicos: o princípio do enriquecimento sem causa e o direito constitucional à livre associação. Para melhor entender a questão a Revista dos Condomínios enviou um repórter para entrevistar advogadas do escritório Correia e Egito advogados associados.

Repórter da Revista dos Condomínios: o morador pode simplesmente “se desassociar” para parar de pagar a taxa?



Da esquerda para a direita:

Carolline Basílio Roza Grangeiro

Advogada OAB/AL nº 16.378, pós-graduanda em Direito Condominial – CBEPJUR; em Direito Civil e Processual Civil – IPOG; e em Direito Previdenciário – FMP. Secretária Adjunta da Comissão de Direito Condominial da OAB/AL.

Nadja Graciela da Silva Correia

Advogada, doutoranda em Direito pela UCES - Universidad de Ciencias Empresariales y Sociales, em Buenos Aires/AR; especialista em Direito Processual Civil; professora e palestrante. Vice-Presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB/AL; Diretora Estadual da Anacon;

Bárbara Emilly Gusmão Cavalcante de Carvalho

Advogada OAB/AL 16.263, pós-graduanda em Direito Condominial - CBEPJUR; em Direito e prática Trabalhista e Previdência - ESA Nacional - FMP; especialista em Direito e processo do trabalho - PUC-RS; Secretária Geral da Comissão de Direito Condominial da OAB/AL.

Advogada Nadja Correia – Pelo princípio da liberdade associativa, ninguém é obrigado a permanecer associado. Contudo, se no momento da compra do imóvel já existia a previsão da associação no

contrato ou na matrícula do loteamento, a obrigação de contribuir pode ser mantida devido à natureza do negócio jurídico realizado, conforme o entendimento do STF (Tema 492).

Repórter da Revista dos Condomínios: o direito constitucional à livre associação ficou claro na resposta à primeira pergunta. Mas, e o princípio do enriquecimento sem causa, vocês poderiam falar um pouco mais sobre ele e as questões que podem aparecer a partir dele?

Advogada Bárbara Cavalcante – Significa que ninguém pode ter seu patrimônio aumentado às custas do prejuízo de outra pessoa sem uma razão jurídica para isso. No contexto dos loteamentos, a lógica é simples: a associação realiza serviços como portaria, segurança, limpeza e paisagismo. Esses



ELA (LEI FEDERAL 13.465 DE 2017) RECONHECEU A FIGURA DO “CONDOMÍNIO DE LOTES” E PERMITIU QUE AS ATIVIDADES DAS ASSOCIAÇÕES FOSSEM EQUIPARADAS ÀS DE CONDOMÍNIOS PARA FINS DE COBRANÇA,



serviços não apenas trazem conforto, mas geram uma valorização imobiliária real para todas as casas, sejam os donos associados ou não. O enriquecimento sem causa questiona justamente a justiça de um morador usufruir de toda essa estrutura, ter seu imóvel valorizado pelo dinheiro dos vizinhos, mas se recusar a dividir a conta.

ENTENDIMENTO DO STF

Durante muito tempo houve divergência, mas o STF pacificou a questão (Tema 492) criando um divisor de águas. Ficou decidido que a liberdade de associação prevalece sobre o enriquecimento sem causa, a menos que haja uma Lei Municipal ou, fundamentalmente, que a obrigação esteja registrada na matrícula do imóvel.

LEI NOVA, CENÁRIO NOVO

Com a Lei 13.465 de 2017, o cenário mudou para novos loteamentos. Se o estatuto da associação estiver averbado no Cartório de Registro de Imóveis. Nesse caso, o comprador já adquire o bem sabendo da dívida, e a tese do enriquecimento sem causa ganha força normativa, tornando a cobrança legítima.

Repórter da RDC: O estabelecimento do síndico e das demais funções ocorrem de igual forma a de um condomínio? E se a taxa estipulada estiver um preço acima

DICA DE OURO

PARA PRESIDENTES DE ASSOCIAÇÕES DE MORADORES E PROPRIETÁRIOS DE LOTES:

Presidente, a “cegueira deliberada” é comum: o morador diz que não sabia que tinha que pagar. Para evitar isso, crie um “Kit de Boas-Vindas”. Ao chegar um novo vizinho, apresente os benefícios da Associação e solicite a assinatura imediata no Termo de Adesão. Esse documento simples é a prova de que ele concordou em se associar, blindando a cobrança contra futuras alegações de “desconhecimento”.

do esperado (e com os mesmos gestores há algumas administrações... a exemplo de um condomínio), ela poderá ser discutida?

Advogada Carolline Roza – Não. A Associação não tem síndico. Se elege uma diretoria executiva. Se elege, presidente, vice presidente, secretário e tesoureiro. Também tem atuação de conselho gestor (conselho fiscal e consultivo). Através de uma assembleia de eleição, seguindo o regramento do estatuto social.

Toda taxa pode e deve ser discutida, através da assembleia onde se apresenta a planilha orçamentária, que é a Assembleia Geral Ordinária, onde se verifica quais serviços serão contratados, mantidos ou descontinuados. É nesta assembleia onde os associados definem o novo valor.

Repórter da RDC: o que mudou, exatamente, com a Lei Federal 13.465 de 2017?

Advogada Bárbara Cavalcante

Esta lei foi um marco. Ela reconheceu a figura do “Condomínio de Lotes” e permitiu que as atividades das associações fossem equiparadas às de condomínios para fins de cobrança, desde que os atos constitutivos da associação estejam devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis.



“
O PODER DE COBRANÇA E
DE IMPOSIÇÃO DE REGRAS
DO PRESIDENTE É MAIS
LIMITADO E DEPENDE DO
ESTATUTO SOCIAL E DA
ADESÃO DOS MORADORES,
DIFERENTEMENTE
DO PODER DO SÍNDICO
”

Repórter da RDC: como a associação deve proceder para garantir que a cobrança seja legal?

Advogada Nadja Correia – A transparência é o melhor caminho. A associação deve: (a) Registrar seu estatuto social no Registro de Imóveis; (b) Garantir que os novos compradores recebam uma cópia do estatuto no ato da compra; (c) Manter a prestação de contas rigorosamente.



te em dia, demonstrando que o valor arrecadado é revertido exclusivamente em benefício do loteamento.

Repórter da RDC: o presidente ou vice têm as mesmas funções de um síndico? Quais as diferenças? As mesmas prerrogativas de “zeladoria”?

Advogada Caroline Roza
– Não, as funções não são as mesmas, embora o objetivo de zelar pelo bem-estar coletivo seja semelhante. A principal diferença é a natureza jurídica. O Síndico age sob as regras estritas do condomínio edilício no Código Civil, com poder de cobrar taxas obrigatórias e zelar pela estrutura física da propriedade comum. Já o Presidente gere uma Associação, onde o foco é a gestão de pessoas

e serviços (como segurança e limpeza) para os associados, muitas vezes em loteamentos onde as ruas são públicas. O poder de cobrança e de imposição de regras do Presidente é mais limitado e depende do Estatuto Social e da adesão dos moradores, diferentemente do poder do Síndico.

Repórter da RDC: Caso um dos itens listados como obrigatórios para estabelecer uma associação (Registrar seu estatuto social no Registro de Imóveis; (b) Garantir que os novos compradores recebam uma cópia do estatuto no ato da compra; e (c) Manter a prestação de contas rigorosamente em dia, demonstrando que o valor arrecadado é revertido exclusivamente em benefício do loteamento) estiver fal-

tando, pode o novo morador discutir ou inviabilizar o pagamento da taxa?

Advogada Nadja Correia

– Se o estatuto não estiver registrado no Cartório de Imóveis, o novo comprador pode usar a decisão do STF para dizer que não é obrigado a se associar e, portanto, não pagará. Se não houver clareza no contrato de compra, ele alegará que não foi informado da dívida. E, finalmente, se não houver prestação de contas rigorosa, a cobrança perde a credibilidade jurídica, pois ninguém é obrigado a pagar um valor que não sabe como foi calculado. Portanto, a organização jurídica e contábil não é apenas “papelada”; é a única garantia de que o rateio de despesas sobreviverá a um processo judicial. ●



GVM
ENGENHARIA

- RESTAURO DE FACHADAS
- RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
- IMPERMEABILIZAÇÕES
- PINTURAS

☎ (21) 98837-3995

✉ atendimento@gvmengenharia.com

📱 @gvmengenharia

🌐 www.gvmengenharia.com

LANÇAMENTO DO LIVRO: “OS CONDOMÍNIOS NOS JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS”

Você que atua diariamente com cobrança de cotas condominiais, sabe: um erro na escolha do rito, na documentação ou na estratégia pode significar perda de tempo, de dinheiro e, sobretudo, de credibilidade, com repercussões para o relacionamento e na ambiência. O livro *Os Condomínios nos Juizados Especiais Cíveis* nasce para suprir essa lacuna, concreta e urgente, na atuação condominial: como conduzir com segurança e estratégia a cobrança de cotas nos Juizados Especiais Cíveis, evitando erros que comprometem o êxito da demanda, geram retrabalho e expõem a gestão.

Depois de anos vivenciando na prática os desafios do contencioso condominial, o advogado Tiago França lança a obra: “*Os Condomínios nos Juizados Especiais Cíveis*”. Este “é um livro técnico, direto ao ponto e totalmente aplicável ao dia a dia, que mostra, com fundamento legal e jurisprudencial, quando optar pelo Juizado Especial ou Justiça Comum; ensina a identificar quando uma ação de conhecimento ou execução.

O livro trata ainda da nova realidade da competência após a Lei nº 14.976/2024, das estratégias de penhora, medidas típicas e atípicas de como estruturar corretamente a representação processual do condomínio; informa quais são os documentos indispensáveis — e os riscos ocultos que ninguém te ensina. E ainda, jurisprudência aplicada, sem achismo” — resume o advogado



O que trata a Lei nº 14.976/2024

Ela trouxe o reconhecimento expresso e indiscutível da legitimidade dos condomínios para propor ações nos Juizados Especiais Cíveis. Trata-se de verdadeiro marco jurídico que resolve controvérsias históricas, trazendo segurança e previsibilidade para síndicos, administradoras e advogados.

Essa obra é resultado da experiência prática desse advogado que vive o contencioso condominial todos os dias. “Não ajuíze sua próxima ação antes de ler este livro. Indispensável para: advogados condominialistas, síndicos profissionais, administradoras de condomínio e todos que buscam segurança jurídica e eficiência real na cobrança” — conclui o advogado. Com linguagem acessível, sólida base jurídica e foco na prática, o livro é indicado para quem está na linha de frente da gestão condominial e busca decisões mais assertivas e eficazes. ●



Tiago Anderson Luz França

Advogado Especialista em Direito Condominial; Sócio fundador do Escritório Ferreira & França; Pós-graduado em Direito Condominial pela CBEPJUR/RJ; Membro da Comissão de Direito Condominial da OAB/MA; Diretor de Pareceres Institucionais da Associação Nacional da Advocacia Condominial (ANACON); Professor do MBA para Síndicos da Confederação Nacional dos Síndicos – CONASI; Coautor dos livros “Experiências Práticas em Conflitos Condominiais”; “Direito Condominial: Perspectivas e Desafios Contemporâneos”, “Aprimorando a Gestão de Condomínio – v. 2” e Palestrante.ta.

Contato

☎ 98 98314-2638

Marília Mendes Ferreira França

Advogada Condominialista; Sócia fundadora do Escritório Ferreira & França; Pós-graduada em Direito e Negócios Imobiliários pelo Instituto Damásio, Pós-graduada em Direito Condominial pela CBEPJUR/RJ; Coautora do livro “Experiências Práticas em Conflitos Condominiais” e Palestrante.

Contato

☎ 98 98866-0719

Para os interessados no livro, e quiserem obter a obra, é só acessar o link abaixo:

[Link para aquisição do livro “Os Condomínios nos Juizados Especiais Cíveis”:](#)



A assessoria jurídica e sua importância na governança nos condomínios

A assessoria jurídica desempenha um papel crucial na promoção da boa governança nos condomínios. Aqui estão algumas maneiras pelas quais ela contribui para esse objetivo:

Interpretação e aplicação da legislação: As leis que regem os condomínios podem ser complexas e variar de acordo com a localidade. Uma assessoria jurídica especializada pode ajudar a interpretar essas leis e garantir que o condomínio esteja em conformidade com todas as regulamentações relevantes.

Elaboração e revisão de documentos legais: Contratos, regulamentos internos, atas de assembleia e outros documentos legais são essenciais para o funcionamento adequado do condomínio. Uma assessoria jurídica pode ajudar na redação e revisão desses documentos para garantir que eles estejam claros, completos e em conformidade com a legislação aplicável.

Resolução de conflitos: Conflitos entre moradores, entre o condomínio e fornecedores ou entre o condomínio e autoridades reguladoras podem surgir a qualquer momento. Uma assessoria jurídica pode ajudar a resolver esses conflitos de maneira rápida e eficaz, muitas vezes evitando litígios prolongados e custosos.

Gestão de riscos legais: Identificar e mitigar os riscos legais é fundamental para a boa governança do condomínio. Uma assessoria jurídica pode ajudar a identificar áreas de potencial exposição legal e desenvolver estratégias para minimizar esses riscos. Aconselhamento em questões complexas: Questões legais que surgem nos condomínios podem ser complexas e exigir orientação especializada. Uma assessoria jurídica pode fornecer aconselhamento sobre uma ampla gama de questões, desde questões de responsabilidade civil até questões relacionadas a direitos de propriedade.

Em resumo, uma assessoria jurídica competente desempenha um papel fundamental na promoção da boa governança nos condomínios, ajudando a garantir que o condomínio opere dentro da lei, resolva conflitos de maneira eficaz e minimize os riscos legais.

Henrique Castro - Advogado. Pós-graduado em Direito Público (2011) e Educação a Distância: Gestão e Tutoria (2021). Tutor Externo da Uniasselvi. Autor de Obras em Direito Condominial

REVISTA DOS
CONDOMÍNIOS

Ano 5 | Edição 36 | Janeiro/Fevereiro de 2025



NORMAS DE SEGURANÇA PARA A RECARGA DE VEÍCULOS ELÉTRICOS
Cuidados: evitem riscos no condomínio para condôminos

A IMPORTÂNCIA DA PRESTAÇÃO DE CONTAS
Com cooperativas, síndico devolve o gesto

DE QUEM SÃO ESSAS DESPESAS CONDOMINIAIS?
Síndico não sabe a quem cobrar: o que diz a lei?

www.revistadoscondominios.com.br

EXPEDIENTE

CHIEF EXECUTIVE OFFICER	FRANCISCO EGITO
JORNALISTA RESPONSÁVEL / EDITOR	RICARDO BRITTO
CONSELHO EDITORIAL	FRANCISCO MACHADO EGITO (RJ) VANDER FERREIRA DE ANDRADE (SP)
GERÊNCIA COMERCIAL	CECÍLIA EGITO ANDREA OLIVEIRA
EDITORIAÇÃO	A+B DESIGN
COLABORADORES	YAGO SANTOS
REVISÃO	RICARDO BRITTO
REALIZAÇÃO	GRUPO FRANCISCO EGITO
ENDEREÇOS E CONTATOS	RUA GAVIÃO PEIXOTO, 183/1307 - ICARAÍ, NITERÓI, RJ - CEP 24.230-090 ☎ (21) 96543-0175 🌐 REVISTADOSCONDOMINIOS.COM.BR ✉ CONTATO@REVISTADOSCONDOMINIOS.COM.BR ✉ COMERCIAL@REVISTADOSCONDOMINIOS.COM.BR 📘 REVISTADOSCONDOMINIOS 📷 @revista_dos_condominios 🏠 REVISTA-DOS-CONDOMINIOS

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



Perazoli
advogados



ACESSE O QR CODE E SAIBA MAIS

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

www.andreaperazoliadvogados.adv.br

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

21 2721-3645 | 21 98322-1413 ☎

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

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



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

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



www.franciscoegito.cnt.br
grupofranciscoegito



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