



REVISTA DOS CONDOMÍNIOS

Ano 5 | Edição 39 | Março/Abril de 2026

REFORMA TRIBUTÁRIA: IMPACTOS E OPORTUNIDADES PARA INVESTIDORES DE IMÓVEIS

GESTÃO SEGURA:

OS RISCOS DAS
CLÁUSULAS DE
MOVIMENTAÇÃO
FINANCEIRA

TERCEIRIZAÇÃO:

COMO PROTEGER
O CONDOMÍNIO
DE PASSIVOS
TRABALHISTAS

LIMBO

PREVIDENCIÁRIO:

ENTENDA OS
RISCOS E SAIBA
COMO AGIR

GESTÃO

DOCUMENTAL:




ESTRATÉGIAS PARA
MAIS TRANSPARÊNCIA
E PRODUTIVIDADE



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

POR QUE O CONDOMÍNIO PODE SER O PRIMEIRO A PAGAR A CONTA SE O FORNECEDOR FALHAR?

Síndico: entenda a responsabilidade subsidiária dos condomínios em relação aos encargos trabalhistas de funcionários terceirizados, como porteiros e faxineiros

De acordo com a lei (Súmula 331 do TST), o condomínio pode ser obrigado a quitar dívidas salariais e previdenciárias, no caso de a empresa contratada falhar em seus pagamentos. No entanto, essa regra geralmente não se aplica a reformas civis, situação na qual o condomínio é visto apenas como dono da obra.

O que fazer, então, para reduzir riscos jurídicos e financeiros entre outros problemas e questões? De acordo com o escritório Correia e Egito advogados associados é recomendada uma fiscalização rigorosa de documentos, como guias de FGTS e comprovantes de salários. E o que mais? Para melhor entender a REVISTA enviou um repórter para entrevistar as representantes do escritório.

Advogada Bárbara Cavalcante – Além do que já foi dito, sugere-se a inclusão de cláusulas contratuais protetivas e a verifi-

cação prévia da saúde financeira da prestadora de serviços. O objetivo central é evitar que o contratante sofra prejuízos por erros de terceiros, garantindo a segurança jurídica da administração condominial.

Revista dos Condomínios – Sim, através de uma responsabilidade subsidiária...

Advogada Bárbara Cavalcante – A responsabilidade subsidiária no âmbito condominial é um instituto jurídico que incide sobre os contratos de terceirização de serviços essenciais, como vigilância, portaria e limpeza. Quando a empresa prestadora de serviços — empregadora direta e devedora principal — deixa de honrar suas obrigações laborais, a Justiça do Trabalho redireciona o dever de pagamento ao condomínio, que figura na relação como tomador dos serviços.

Revista dos Condomínios – Um risco enorme para o síndico...



Bárbara Cavalcante Correia

Advogada Bárbara Cavalcante – Sob a ótica de um consultor de riscos, é vital compreender que esta estrutura visa assegurar que o ente que se beneficiou da força de trabalho responda pela inadimplência da empresa interposta, evitando o desamparo do trabalhador. O condomínio deve, obrigatoriamente, participar da relação processual e constar no título executivo judicial para que tal responsabilidade seja efetivada.



Amigos leitores e leitores amigos,

Nós trazemos na edição a Reforma Tributária e suas implicações, mudanças para o setor imobiliário, para quem investe em imóveis. O conteúdo abre o jogo sobre os percalços que esses atores podem encontrar pelo caminho e mostra onde eles precisam ficar de olho para não serem pegos no contrapé e evitarem o prejuízo. A REVISTA traz uma discussão importante e os cuidados que síndicos e administradores devem ter com o Limbo Previdenciário. No momento em que o funcionário prestador de serviços no condomínio está "pelo INSS" como deve proceder o condomínio? Quais são as implicações, cuidados? Importante ler a matéria.

Acredito que é importante destacar a matéria que fala sobre organização de documentos do condomínio. Com alguns cuidados com os documentos digitais e físicos, o síndico consegue dar transparência, agilidade e confiança aos condôminos. De quebra, ainda demonstra profissionalismo o que oferece segurança e tranquilidade sobre a gestão.

Nessa edição ainda falamos do evento Empodera, na Bahia, que trabalhou a linha lógica do evento tendo por referência a série de Harry Potter, trazendo questões como coragem, colaboração e conhecimento para a "magia do trabalho em condomínios".

Se você é síndico, você já sabe que a REVISTA traz sempre informações importantes, eventos, novidades e atualizações sobre leis e inovações que alcançam e mudam o setor imobiliário. Portanto, fiquem atentos e abusem sem moderação! Deem uma olhada nas matérias e aproveitem. Espero que gostem. E, no caso de aprender ou descobrir algo novo, o mercado da sindicatura e imobiliário agradece.

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

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

Convenção, a constituição do condomínio

Seu estatuto social e coletivo

A Constituição é outro momento de grande relevância ao condomínio, devendo ser subsequente a sua instituição. Na forma do artigo 1.333 do Código Civil, a constituição se dá através da elaboração da convenção do condomínio, firmada por 2/3 dos condôminos, configurando-se como o estatuto coletivo do condomínio, sua estrutura normativa. A convenção do condomínio traz em seu bojo os direitos e deveres dos condôminos, é o regramento da vida condominial.

A convenção corporifica a lei interna do condomínio, sendo adotada para reger as relações de convivência dos condôminos, relativo ao uso das áreas exclusivas e comuns, regulamentando a conduta individual dos moradores, discriminando os direitos e as obrigações a que todos ficam sujeitos. É o ato normativo do microsistema do condomínio, aprovado pela vontade dos condôminos em assembleia, destinando-se a regular as relações entre os condôminos, mas estendendo-se sua aplicação a terceiros que frequentarem o prédio ou forem ocupantes das unidades (Rizzardo, 2019)

A convenção estabelece, entre outras coisas, o modo de pagamento das contribuições condominiais, a forma de administração, a competência das assembleias, as sanções a que estão sujeitos os condôminos, e o regimento interno, criando órgãos decisórios, fiscalizatórios e de representação da coletividade. O artigo 1.334 do Código Civil diz, que além da discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, da fração ideal das unidades relativamente ao terreno e as partes comuns, e da destinação das unidades, que a convenção deverá determinar outros assuntos relevantes ao condomínio. É na convenção que se estabelece a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio (art. 1.334, inciso I); sua forma de administração (art. 1.334, inc. II); a competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações (art. 1.334, inc. III); as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores (art. 1.334, inc. IV) e V - o regimento interno (art. 1.334, inc. V), além de outras normas relativas aos direitos e deveres dos condôminos, órgãos de gestão, competências e atribuições administrativas, procedimentos internos e regras de convivência. Onde se aduz que a Convenção regulamenta comportamentos individuais em benefício da coexistência social, das colisões entre os direitos individuais de propriedade dos condôminos na utilização das áreas privativas e das partes comuns. É a expressão da vontade coletiva, aprovada nos termos da lei civil, para a vida na comunidade condominial, imprescindível para regular a sociedade de proprietários em suas relações internas e externas, resguardando o patrimônio comum.

A convenção é o estatuto coletivo que regulamenta os interesses das partes, podendo conter o regulamento interno do condomínio, que traz as regras fundamentais a respeito do cotidiano do condomínio, tais como a utilização das áreas comuns, as restrições de uso, os horários de funcionamento e suas limitações, as proibições e permissões acerca do uso normal da propriedade, objetivando a preservação da harmonia e bem estar dos moradores, em respeito aos deveres de sossego, salubridade e segurança.

O condomínio edilício tem o seu nascimento com a instituição, que especifica e discrimina as áreas comuns e privativas, para adquirir sua corporificação na constituição, momento em que é organizado administrativamente, sendo dotado de regramento normativo necessário para a viabilidade de seu microsistema social.

A instituição e a constituição são dois momentos seminais, de caráter predominantemente jurídico, imprescindíveis para estruturação do condomínio. Após a sua formação jurídica, é necessário colocá-lo em ação. É na instalação do condomínio que se inicia a vida do condomínio, encerrando uma obra de engenharia e um complexo empreendimento de natureza jurídica, financeira e de arquitetura, para entregar as chaves às famílias que irão ocupá-lo, dando início à administração do condomínio.

FRANCISCO MACHADO EGITO - é advogado, administrador e contador. É CEO do Grupo Francisco Egito, empresa que atua na área condominial e imobiliária. Mestre em Administração pela UFRJ. É coordenador da comissão de Contabilidade Condominial do CRCRJ, presidente da comissão de mercado e negócios imobiliários da OAB RJ e coordenador de Direito Condominial da ESA da OABRJ. É diretor da Revista dos Condomínios, do curso Aprimora e do CBEPJUR.

ÍNDICE

- 3** POR QUE O CONDOMÍNIO PODE SER O PRIMEIRO A PAGAR A CONTA SE O FORNECEDOR FALHAR?
- 10** SEGUNDA EDIÇÃO DO "CAFÉ COM CONDOMÍNIO" COMEMORA 18 ANOS DO ESCRITÓRIO NADJA CORREIA
- 11** A IMPORTÂNCIA DA PREPARAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DA EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA
- 16** LIMBO PREVIDENCIÁRIO EM CONDOMÍNIOS: COMO EVITAR?
- 21** O GOVERNO ESTÁ DE OLHO NO SEU IMÓVEL CUIDADO PARA NÃO PESAR NO SEU BOLSO
- 30** ORGANIZAÇÃO DE DOCUMENTOS: COMO PODE AJUDAR O SÍNDICO?
- 33** CONDOMÍNIO EM RISCO: CLÁUSULA CONTRATUAL QUE AUTORIZA ADMINISTRADORA A MOVIMENTAR CONTAS BANCÁRIAS
- 39** EDIÇÃO DO EMPODERA 2026 LEVA DUZENTAS PESSOAS A SALVADOR
- 42** 4º EACEX ESTÁ CHEGANDO COM TUDO, EM 22 E 23 DE MAIO
- 43** TROCA DE SÍNDICO, E AGORA QUAIS SÃO OS PRÓXIMOS PASSOS?
- 45** ALIMENTAÇÃO VEICULAR ELÉTRICA EM CONDOMÍNIOS: ORIENTAÇÕES LEGAIS E REQUISITOS TÉCNICOS DA DIRETRIZ NACIONAL

PARCERIA



CURSO GRATUITO

Prática em Advocacia Condominial e Locatícia



08/05/2026



09h00 às 13h00



8ª Subseção OAB São Gonçalo

Travessa Euzelina, nº 100 - Zé Garoto - São Gonçalo - RJ

Francisco Egito

Advogado,
Especialista em
Direito Imobiliário,
MBA em Negócios
imobiliários. Mestre
em Administração
pela UFF.



Carlos Matheus Monteiro

Advogado com atuação
destacada em Direito
Imobiliário, Condominial e
Contratual, Membro da
Comissão de Gestão de
Propriedades Urbanas e
Mercado Imobiliário da
OAB/RJ.



Apoio 8ª Subseção São Gonçalo



Certificação 4h/a - CBEPJUR



Inscreva-se gratuitamente
www.cbepjur.com.br

O ALCANCE DA RESPONSABILIDADE E A CELERIDADE NA EXECUÇÃO JUDICIAL

DESTAQUE JURÍDICO:

Súmula 331, item IV, do TST “O inadimplemento das obrigações trabalhistas, por parte do empregador, implica a responsabilidade subsidiária do tomador de serviços quanto àquelas obrigações, desde que haja participação da relação processual e conste também do título executivo judicial.”

Advogada Nadja Graciela da Silva Correia – A condenação subsidiária possui abrangência integral e irrestrita sobre o passivo gerado. De acordo com a lei (item VI da Súmula 331 do TST), a responsabilidade do condomínio engloba todas as verbas decorrentes da condenação judicial relativas ao período da prestação laboral, independentemente de possuírem natureza salarial ou indenizatória.

PONTOS DE CONTROLE CRÍTICOS

Revista dos Condomínios – O que pode expressar um valor considerável no caso de uma prestação de serviço por um tempo mais alongado... quais são os pontos de controle críticos para essa situação?

Advogada Nadja Graciela da Silva Correia – Os pontos de

controle crítico, de verbas abrangidas, são: Salários e diferenças salariais acumuladas; Décimo terceiro salário e férias acrescidas do terço constitucional; Depósitos de FGTS e a respectiva multa rescisória de 40%; Horas extras, adicionais noturnos e de periculosidade/insalubridade e Multas normativas e as sanções dos artigos 467 e 477 da CLT.

Revista dos Condomínios – Para a gestão condominial, qual o maior risco?

Nadja Graciela da Silva Correia – Reside na celeridade do rito executório. A jurisprudência pacífica (do TST e a Orientação Jurisprudencial nº 18 das Turmas do TRT-3ª Região) estabelece que o redirecionamento da execução ao devedor subsidiário, no caso o condomínio, prescinde do exaurimento dos bens dos sócios da empresa principal.

Revista dos Condomínios – Ou seja, o condomínio pode ter que arcar com o valor integral devido.

Nadja Graciela da Silva Correia – É um erro estratégico comum acreditar no “benefício de ordem” em relação aos sócios da prestadora. Juridicamente, não existe a chamada “responsabilidade de 3º grau”; uma vez constatado o inadimplemento da empresa principal, a execução avança imediatamente contra o condomínio, sem necessidade de desconsideração prévia da personalidade jurídica da devedora principal. Na prática, isso se traduz no risco imi-



Nadja Correia

nente de penhora online nas contas ordinárias do condomínio, comprometendo o fluxo de caixa e a manutenção do edifício de forma abrupta.

DISTINÇÃO CRUCIAL: PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS VERSUS DONO DA OBRA

Revista dos Condomínios – Então é de se pensar... qual a forma ideal de contratação para que o condomínio não corra tanto risco?

Nadja Graciela da Silva Correia – A isenção de responsabilidade é uma exceção técnica aplicada estritamente a contratos de empreitada de construção civil. A análise do risco deve seguir a diferenciação baseada na OJ 191 da SDI-1 do TST. Os detalhes são os seguintes:

TIPO DE CONTRATO	APLICABILIDADE DA RESPONSABILIDADE SUBSIDIÁRIA	FUNDAMENTAÇÃO E RIGOR TÉCNICO
SERVIÇOS CONTÍNUOS (PORTARIA, LIMPEZA)	SIM (RESPONSABILIDADE PLENA)	APLICA-SE A SÚMULA 331 DO TST. O CONDOMÍNIO RESPONDE SUBSIDIARIAMENTE POR SER TOMADOR DE SERVIÇOS EM ATIVIDADE DE APOIO PERMANENTE
REFORMA OU CONSTRUÇÃO (EMPREITADA)	NÃO (ISENÇÃO COMO DONO DA OBRA)	APLICA-SE A OJ 191 DA SDI-1. O CONDOMÍNIO, POR NÃO SER EMPRESA CONSTRUTORA OU INCORPORADORA, FICA ISENTO DE RESPONSABILIDADE TRABALHISTA SOBRE A OBRA .

NOTA DO ESPECIALISTA: A exceção de “Dono da Obra” é quase absoluta para condomínios residenciais e comerciais, a menos que o condomínio exerça atividade econômica vinculada à incorporação imobiliária.

ESTRATÉGIAS PRÁTICAS DE PREVENÇÃO E O “CONTRATO BLINDADO”

Revista dos Condomínios – A busca do condomínio em uma situação como essa é tentar se blindar contra eventuais passivos... e outras questões para o síndico, também...

Nadja Graciela da Silva Correia – A fiscalização proativa não é uma opção, mas um imperativo de governança. Para mitigar o risco de “pagamento duplo” (pagar a fatura à empresa e a dívida na justiça), a gestão deve adotar um protocolo rigoroso. É importante realizar uma checagem mensal de documentos.

O CONCEITO DE “CONTRATO BLINDADO”

Revista dos Condomínios – Existe forma de estruturar um contrato que blinde o condomínio?

Nadja Graciela da Silva Correia – O “Contrato Blindado” é aquele que possui “dentes” jurídicos para morder a inadimplência da prestadora antes que ela

chegue ao condomínio. A peça central é a Cláusula de Retenção de Pagamentos. Essa cláusula vincula o desembolso da fatura mensal à entrega satisfatória do checklist acima.

Revista dos Condomínios – E caso a empresa falhe na comprovação?

Nadja Graciela da Silva Correia – Nesse caso, o condomínio retém o valor correspondente para garantir o pagamento direto das verbas ou para provisionar futura condenação judicial. Somada a uma análise prévia de saúde financeira e reputação de mercado, essa cláusula é a única barreira real contra o prejuízo patrimonial.

CONSIDERAÇÕES SOBRE A RECUPERAÇÃO DE VALORES (AÇÃO DE REGRESSO)

Revista dos Condomínios – Numa hipótese: o síndico não sabia, caiu na situação de ter que pagar a dívida da fornecedora integralmente. Não tem como reaver o montante pago? Digo, cobrando a dívida dessa fornecedora.



Carolline Roza Correia

Advogada Carolline Basílio Roza Grangeiro – O pagamento de uma dívida trabalhista pela via subsidiária gera para o condomínio o direito de reaver o valor através de uma “Ação de Regresso” na justiça cível. Contudo, como consultor de riscos, alerta que este remédio é, na maioria das vezes, ineficaz. Quando o condomínio é acionado, a empresa prestadora geralmente já se encontra em estado de insolvência, encerramento irregular



A Inteligência que Economiza e Protege

Foi-se o tempo em que automação predial era coisa de desenho animado. Hoje, transformar um condomínio em um ambiente “inteligente” é a estratégia número um para quem quer cortar custos de manutenção e valorizar o metro quadrado. Mas afinal, onde essa tecnologia se esconde e como ela muda a nossa vida?

O Cérebro do Prédio: Gestão na Palma da Mão

A grande estrela dessa revolução é o sistema de gestão integrada. Imagine sensores que avisam o síndico no celular antes mesmo de uma bomba de recalque queimar ou de uma caixa d'água transbordar. Isso é a manutenção preditiva: agir no detalhe para evitar o prejuízo gigante de um conserto de emergência.

Economia que se sente no boleto

A automação é a maior inimiga do desperdício. Confira onde ela atua:

- Iluminação Inteligente: Sensores de presença e lâmpadas LED que ajustam a intensidade conforme a luz natural.
- Controle de Irrigação: Sistemas que só molham o jardim se o solo estiver seco, evitando gastar água em dias de chuva.
- Climatização de Áreas Comuns: Ar-condicionado de academias e salões que se desligam sozinhos quando o ambiente fica vazio.

Segurança Sem Gargalos

A tecnologia também “limpou” as entradas dos prédios. A portaria remota e o reconhecimento facial eliminam o erro humano e criam um registro digital inviolável de quem entra e sai. Para o morador, a paz de espírito de saber que o sistema não cochila e não se rende a distrações.

O Futuro Chegou na Garagem

Com a subida nas vendas de carros elétricos, a bola da vez é a infraestrutura de recarga. Condomínios modernos já instalam carregadores com medição individualizada. Ou seja: você carrega seu carro na vaga coletiva, mas a conta vai direto para o seu boleto de unidade, sem injustiças com o vizinho.

Conclusão: Investir em automação não é gasto, é proteção de patrimônio. Um condomínio tecnológico é mais barato de manter, mais seguro de viver e muito mais fácil de vender.

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

POR QUE O CONDOMÍNIO PODE SER O PRIMEIRO A PAGAR A CONTA SE O FORNECEDOR FALHAR?

das atividades ou “sucessão empresarial de fato”, tornando a recuperação dos valores quase impossível. Portanto, a prevenção rigorosa e a blindagem contratual são as únicas garantias de saúde financeira e proteção do patrimônio comum dos condôminos.

Revista dos Condomínios – Por que o condomínio pode ser o primeiro a pagar a conta se a empresa falhar?

Carolline Basílio Roza Grangeiro – O ponto mais crítico é que a Justiça do Trabalho entende que não há necessidade de esgotar todos os meios de cobrança contra os sócios da empresa prestadora (através da desconsideração da personalidade jurídica) antes de cobrar o condomínio. Para os tribunais, o condomínio (devedor subsidiário) e os sócios da empresa estão na mesma “classe” de devedores, não havendo uma ordem de preferência entre eles.

Revista dos Condomínios – Então, basta que a empresa prestadora, que é a devedora principal, falhe em realizar o pagamento para que a execução seja redirecionada diretamente ao condomínio?

Carolline Basílio Roza Grangeiro – Exato. Esse procedimento visa garantir que o trabalhador receba seus direitos de forma mais rápida, sem ter que aguardar anos tentando localizar bens dos proprietários da empresa terceirizada. Uma vez que o condomínio tenha participado do processo judicial, ele se torna responsável por todas as verbas da condenação referentes ao período da prestação de serviços. Isso inclui salários, FGTS, férias, 13º e até indenizações.

Como a Justiça do Trabalho garante esse pagamento rápido ao trabalhador através do devedor subsidiário, o condomínio que não realiza uma fiscalização rigorosa (exigindo comprovantes de pagamento e guias de recolhimento) acaba sofrendo o risco de pagar duas vezes pelo mesmo serviço: uma para a empresa e outra na justiça. ▲

CHECKLIST MENSAL DE DOCUMENTOS (CONTROLE DE CONFORMIDADE)

O pagamento da fatura mensal deve estar condicionado à entrega dos seguintes documentos:

- Recibos de salários assinados ou comprovantes bancários de transferência nominal;
- Extratos individuais atualizados da conta vinculada do FGTS de cada colaborador alocado;
- Comprovantes de recolhimento de INSS (GPS) e as certidões negativas de débitos (CND);
- Recibos de concessão e pagamento de férias e 13º salário;
- Prova de quitação de benefícios como Vale-Transporte e Vale-Alimentação.

Bárbara Cavalcante

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 e secretária Geral da Comissão de Direito Condominial da OAB/AL.

Contato: 82 993133585

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. ▲

Uma história
construída com:

Confiança
Dedicação
Estratégia
Resultados

E toda história que cresce...

EVOLUI

Nossa nova identidade visual

NADJA CORREIA
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Uma nova fase começa agora
Crescemos
expandimos

O mesmo compromisso com a excelência
O mesmo propósito

Ainda mais preparados

@nadjacorreiaadv

SEGUNDA EDIÇÃO DO “CAFÉ COM CONDOMÍNIO” COMEMORA 18 ANOS DO ESCRITÓRIO NADJA CORREIA

A 2ª edição do evento “Café com Domínio”, realizada no Instituto Meraki, em Maceió/AL, celebrou os 18 anos de trajetória de sucesso do escritório fundado pela advogada, doutora Nadja Correia. O encontro, exclusivo para clientes e parceiros, reuniu convidados em um ambiente de auditório planejado para o compartilhamento de conhecimentos sobre a gestão condominial.

BREVE HISTÓRICO

Com quase duas décadas de atuação, o escritório consolidou sua expertise em assessoria e consultoria completa para condomínios. O trabalho, que já compreendia desde a recuperação de débitos, com uma cobrança extrajudicial especializada e humanizada, até o suporte consultivo aos síndicos – incluindo análise de contratos, emissão de pareceres, acompanhamento em assembleias e atualizações de registros e convenções –, agora ganha um novo fôlego.

ANÚNCIO OFICIAL, EXPANSÃO INSTITUCIONAL

Durante a ocasião, foi anunciada oficialmente a expansão institucional para Nadja Correia Sociedade de Advogados. A nova fase marca a entrada dos sócios Dr. Francisco Egito, Dra. Thaynara Macena, que se juntam à base sólida formada pela CEO Dra. Nadja Correia e pelas advogadas Dra. Carolline Basílio e Dra. Bárbara Cavalcante, parceiras de caminhada há cinco anos. O evento recebeu ainda a presença dos advogados doutor Carlos Matheus e doutor Tiago Oliveira, novos parceiros nessa fase.

ADVOCACIA: ATIVIDADE MULTIDISCIPLINAR

As apresentações destacaram que a advocacia para condomínios é uma atividade multidisciplinar, exigindo domínio sobre diversas matérias do Direito. Com a expansão, o escritório amplia seu suporte jurídico para as áreas de Direito Civil, Imobiliário, Previdenciário e Trabalhista.

COQUETEL, NETWORKING

Após as apresentações e a valiosa troca de experiências entre os participantes, o escritório ofereceu um coquetel para os convidados, proporcionando um momento de networking e celebração em um clima de confraternização. Este encerramento reafirmou o compromisso do escritório com a evolução constante e a excelência no atendimento aos seus parceiros. ▲



A IMPORTÂNCIA DA PREPARAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DA EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Ao longo da trajetória profissional de Sérgio Paulo da Silva, depois de mais de 20 anos atendendo condomínios, participar como palestrante em inúmeros eventos e contribuir como coautor de obras voltadas à gestão condominial, “consolidei uma percepção muito clara sobre o que diferencia administrações financeiras sólidas daquelas que enfrentam dificuldades recorrentes”. De acordo com o especialista, a diferença quase sempre está na forma como o orçamento é preparado e acompanhado ao longo do tempo.

“Elaborar um orçamento condominial é, essencialmente, um exercício de gestão do tempo”

Mas qual ou quais são as melhores formas, ou as mais corretas de se preparar um orçamento no condomínio? Sérgio Paulo diz que exige compreender o passado, interpretar corretamente o presente e projetar o futuro com responsabilidade. “Não se trata apenas de organizar números, mas de estruturar decisões que impactarão diretamente a estabilidade financeira e a convivência coletiva ao longo de todo o exercício” – analisa.



NÃO SE TRATA APENAS DE ORGANIZAR NÚMEROS, MAS DE ESTRUTURAR DECISÕES QUE IMPACTARÃO DIRETAMENTE A ESTABILIDADE FINANCEIRA E A CONVIVÊNCIA COLETIVA AO LONGO DE TODO O EXERCÍCIO



Analogia: melhor compreensão da questão

Ele costuma utilizar uma analogia simples para explicar a questão em palestras. “Elaborar um orçamento é como dirigir um veículo em uma estrada longa. O olhar no retrovisor é indispensável. É nele que observamos o histórico financeiro, analisamos o comportamento das despesas, identificamos variações relevantes e aprendemos com decisões administrativas tomadas nos exercícios anteriores. O retrovisor nos mostra por onde já passamos”.

Continuando com a analogia do veículo

Entretanto, continua Sérgio Paulo, conduzir um veículo olhando apenas para trás seria imprudente e não conduziria a uma gestão segura. O orçamento exige muito mais do que isso. “O orçamento exige o uso do farol alto, iluminando a estrada à frente para permitir previsibilidade e antecipação de cenários. Planejar significa estudar as variações econômicas futuras, compreender tendências e antecipar impactos que ainda não aparecem nos relatórios financeiros” – avisa o especialista.





Contas Aprovadas: Guia do Síndico para evitar reprovações na A.G.O.

As Assembleias Gerais Ordinárias (A.G.O.) representam um momento crucial na gestão de condomínios, especialmente pela obrigatoriedade de prestação de contas pelo síndico, conforme estabelecido no art. 1.350 do Código Civil, que determina a convocação anual para aprovar o orçamento, as contribuições e as contas do exercício anterior, e no art. 24 da Lei 4.591/64, que exige a aprovação por maioria dos presentes e eventualmente eleições. Para síndicos e prestadores de serviços, compreender e mitigar os riscos de reprovação dessas contas não é apenas uma questão de compliance legal, mas uma estratégia essencial para preservar a confiança dos condôminos e evitar responsabilizações desnecessárias. A prestação de contas demonstra transparência na administração financeira, e sua rejeição pode desencadear auditorias, exigências de reposição de valores ou até destituição, como previsto no art. 1.348, §2º, do Código Civil.

A base legal é clara e reforçada pela jurisprudência: o Superior Tribunal de Justiça (STJ), no REsp 2.050.372, firmou entendimento de que a prestação de contas é prerrogativa coletiva da assembleia, vedando ações individuais de condôminos, o que protege o síndico de demandas fragmentadas, mas exige rigor na apresentação coletiva. Da mesma forma, o Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP), em acórdão como o processo 1000980-85.2016.8.26.0642, condenou ex síndico por irregularidades fiscais não comprovadas, ilustrando que falhas como ausência de recibos ou superfaturamento geram riscos reais de condenação. Doutrinadores enfatizam que contas aprovadas em assembleia eximem o gestor de novas contestações, salvo se identificado inequívoca constatação de fraude, conforme costume condominial consolidado.

Os principais riscos de reprovação surgem de documentação incompleta, gastos não justificados ou desvios orçamentários, como obras sem aprovação prévia ou falta de conciliação bancária, o que pode levar a desconfiança e ações judiciais custosas. No entanto, esses perigos são mitigáveis com práticas preventivas acessíveis. Comece preparando uma documentação exaustiva: notas fiscais, extratos bancários, contratos e relatórios comparativos entre previsão e realização orçamentária, explicando variações de forma clara e objetiva. Submeta as contas previamente ao conselho fiscal para um parecer técnico, prática recomendada pela doutrina e por portais especializados, que promovem análises mensais para antecipar problemas.

Ferramentas digitais, como portais de transparência, permitem que condôminos acessem relatórios remotamente, reduzindo surpresas na assembleia e fomentando engajamento. Comunique-se proativamente: envie resumos antecipados e realize reuniões informais para esclarecer dúvidas, garantindo que todos cheguem preparados. Em casos complexos, contrate uma auditoria externa independente, cujo laudo imparcial serve como escudo jurídico robusto. Na própria A.G.O., inicie com um comparativo orçamentário, apresenta demonstrativos por rubrica (receitas e despesas), traga as benfeitorias realizadas ao longo do período, responda questionamentos com documentos imediatos e registre a ata com detalhamento de votos, evitando ambiguidades futuras.

Se as contas foram reprovadas, não entre em pânico: analise as objeções específicas, corrija dentro de um prazo mínimo razoável e convoque nova assembleia para nova votação, prática que sana irregularidades. Contas reprovadas não implicam culpa automática, mas sinalizam a necessidade de ajustes, e uma aprovação posterior extingue responsabilidades pretéritas. Síndicos e prestadores que adotam essas medidas evitam cerca de 90% dos litígios, promovendo uma gestão harmoniosa e sustentável, alinhada ao espírito cooperativo do condomínio.

CONRADO BURGOS T. GARCIA é Advogado Especialista em Direito Condominial, sócio da A3B Sociedade de Advogados. Bacharel em Administração de Empresas, Pós-Graduado em Direito Imobiliário (LEGALE, 2020-2021) e Direito Condominial (CBPEJUR, 2021-2022). Secretário da Comissão de Direito Condominial da OAB-SP Campinas (3ª Subseção) e síndico judicial. Com mais de 25 anos de vivência prática em gestão e resolução de conflitos condominiais.

De acordo com ele, esse olhar prospectivo tornou-se ainda mais importante no cenário atual do país. Para ele, um exemplo claro é a recente reforma tributária brasileira. “Muitas das mudanças propostas e já aprovadas incidem diretamente sobre serviços, justamente o tipo de despesa que compõe grande parte da estrutura de custos de um condomínio. Serviços de manutenção, limpeza, segurança, administração, contratos técnicos e diversas atividades terceirizadas poderão sofrer alterações relevantes na carga tributária ao longo dos próximos anos” – destaca.

Ou seja, um orçamento elaborado apenas com base nos números do passado pode se tornar rapidamente defasado, ainda mais diante de mudanças estruturais da economia. Por isso, o “planejamento financeiro exige atenção constante ao ambiente econômico, às transformações regulatórias e às tendências que impactam diretamente os custos operacionais” – adverte.

Ainda assim, é muito comum “observarmos orçamentos já deficitários desde sua aprovação” – comenta. Frequentemente esses documentos são construídos “apenas para viabilizar assembleias mais tranquilas, evitando reajustes necessários no curto prazo, mas transferindo problemas para o futuro” – garante, a partir da observação do que já testemunhou – e corrigiu. O resultado costuma ser previsível. “O equilíbrio das contas é comprometido e por muitas vezes, os condôminos passam a enfrentar surpresas desagradáveis, como a necessidade repentina de cotas extras” – cita.

Em situações ainda mais preocupantes, “déficits operacionais acabam sendo absorvidos mensalmente pelo fundo de reserva sem o devido conhecimento dos condôminos e, por vezes, sem aprovação assemblear específica para essa finalidade” – lista outra situação, muito comumente encontrada. Assim, o fundo, que deveria atuar como “instrumento de segurança patrimonial e prevenção de emergências, passa a ser utilizado para sustentar despesas correntes, mascarando desequilíbrios financeiros e adiando decisões estruturais que deveriam ser enfrentadas com transparência” – destaca, como forma de avisar os cuidados que os síndicos devem se atentar.



Desse modo, a prática “fragiliza a governança condominial, reduz a previsibilidade financeira e compromete a confiança coletiva. O orçamento deixa de cumprir sua função estratégica e passa a funcionar apenas como peça formal, desconectada da realidade administrativa” – continua ele, listando de forma lógica as consequências da inação.

A preparação do orçamento

Segundo Paulo Sérgio, a preparação do orçamento começa antes da planilha. Começa na análise “criteriosa dos relatórios financeiros, na leitura técnica das variações ocorridas ao longo dos últimos anos e na compreensão das necessidades reais da edificação” - elenca. Claro que cada condomínio possui contexto próprio. Ou seja, “instalações envelhecem, equipamentos entram em ciclos de manutenção mais intensos, contratos evoluem e demandas dos moradores se transformam” – ilustra o especialista.

Como Paulo disse anteriormente, “simplesmente repetir números do exercício anterior aplicando índices genéricos de reajuste raramente produz um planejamento adequado. A pre-

visibilidade nasce da combinação entre análise histórica e projeção econômica” – ensina.

Outro aspecto que considera essencial é “compreender que a elaboração do orçamento não deve ser uma tarefa solitária. A gestão condominial moderna exige participação técnica e visão coletiva. O síndico exerce papel central nesse processo, mas não deve conduzi-lo isoladamente” – considera o especialista, a partir de décadas de experiência.

A importância do conselho

O conselho do condomínio contribui com a “visão institucional e com o acompanhamento da governança. Já a administradora traz conhecimento operacional, domínio dos relatórios financeiros e experiência comparativa com outros empreendimentos” – analisa Paulo Sérgio, que complementa: “e um ator que considero cada vez mais relevante nesse processo é o auditor mensal do condomínio”.

Leitura técnica administrativa

Ainda em suas considerações, Sérgio Paulo afirma que a auditoria preventiva, quando inte-



A ELABORAÇÃO DO ORÇAMENTO NÃO DEVE SER UMA TAREFA SOLITÁRIA. A GESTÃO CONDOMINIAL MODERNA EXIGE PARTICIPAÇÃO TÉCNICA E VISÃO COLETIVA

grada à rotina administrativa, oferece leitura técnica independente das contas, identifica padrões de despesas e contribui para a construção de premissas mais consistentes no planejamento orçamentário. Em outras palavras, o auditor não atua apenas olhando para o passado. Ele também ajuda a melhorar a qualidade das decisões futuras.

Trabalho integrado

O especialista considera que quando “síndico, conselheiros, administradora e auditores trabalham de forma integrada na elaboração do orçamento, o resultado tende a ser muito mais consistente. As premissas tornam-se mais realistas, os riscos são avaliados e a previsibilidade financeira aumenta”.

Elaborar um bom orçamento representa apenas parte da gestão financeira

Sérgio Paulo entende que a aprovação em assembleia não determina o fim do processo, mas o “início da fase mais importante da gestão financeira” e que “o orçamento precisa ser monitorado mês a mês, comparando-se o previsto com o realizado, analisando desvios e promovendo ajustes necessários ao longo do exercício” – ensina.

“ QUANDO SÍNDICO, CONSELHEIROS, ADMINISTRADORA E AUDITORES TRABALHAM DE FORMA INTEGRADA NA ELABORAÇÃO DO ORÇAMENTO, O RESULTADO TENDE A SER MUITO MAIS CONSISTENTE ”





A Estabilidade das Relações Condominiais

A expressão “estabilidade das relações condominiais” refere-se ao estado de equilíbrio, previsibilidade e segurança jurídica que deve reger a convivência entre os sujeitos que integram o condomínio edilício, condôminos, possuidores, síndico, administradora e demais usuários das unidades autônomas.

No contexto do condomínio regulado pelo Código Civil Brasileiro (arts. 1.331 a 1.358), a vida condominial é estruturada a partir de um conjunto normativo próprio, convenção, regimento interno e deliberações assembleares, que disciplina direitos, deveres, quóruns, competências e sanções. A estabilidade das relações condominiais consiste justamente na preservação desse arranjo normativo e institucional, de modo a evitar oscilações arbitrárias, decisões contraditórias, conflitos reiterados ou insegurança quanto à validade dos atos praticados.

Sob o prisma jurídico, a estabilidade se manifesta em diferentes dimensões:

Em primeiro lugar, na segurança jurídica das deliberações assembleares, que exige observância aos quóruns legais, à regular convocação e à vinculação das decisões à convenção condominial. Quando as decisões são tomadas com respeito às regras formais e materiais, cria-se previsibilidade quanto aos efeitos dos atos, evitando impugnações sucessivas e disputas judiciais desnecessárias.

Em segundo lugar, na proteção da confiança legítima dos condôminos, que pressupõe coerência na aplicação das normas internas. A aplicação desigual de penalidades, a alteração abrupta de interpretações consolidadas ou a revogação constante de deliberações fragilizam o ambiente institucional e comprometem a harmonia coletiva.

Em terceiro lugar, a estabilidade relaciona-se à paz social interna, elemento essencial em um microcosmo comunitário no qual coexistem interesses individuais e coletivos. O condomínio não é apenas uma estrutura patrimonial; é também um espaço de convivência continuada. A previsibilidade das regras, o respeito aos procedimentos e a atuação técnica e imparcial da administração reduzem tensões e consolidam um ambiente de cooperação.

Por fim, a estabilidade das relações condominiais também se conecta ao princípio da função social da propriedade, previsto na Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, pois o uso da unidade autônoma deve compatibilizar-se com os interesses da coletividade condominial. A preservação do equilíbrio interno assegura que o exercício do direito de propriedade não se converta em fator de desordem ou prejuízo aos demais coproprietários.

Em síntese, falar em estabilidade das relações condominiais significa defender a manutenção de um ambiente normativamente organizado, juridicamente seguro e socialmente harmonioso, no qual as regras são respeitadas, as decisões são coerentes e os conflitos são solucionados com fundamento técnico, evitando-se a ruptura do equilíbrio que sustenta a vida em condomínio.

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

Segundo o especialista, esse acompanhamento transforma o orçamento em instrumento vivo de gestão. Vivo, porque em tempo hábil para tomar decisões que podem ser decisivas para a gestão. Assim, pequenas variações, quando identificadas precocemente, podem ser corrigidas com medidas simples. Ao contrário que, quando ignoradas, “acumulam-se silenciosamente até se tornarem problemas estruturais” – argumenta ele.

Ao longo de uma carreira de longo tempo e experiência, Paulo percebeu que crises financeiras em condomínios “raramente surgem de forma repentina” e que “na maioria das vezes, elas são resultado da ausência de acompanhamento sistemático e da falta de leitura crítica dos relatórios financeiros”.

E uma execução orçamentária, acompanhada com disciplina, “fortalece a transparência, melhora a comunicação com os condôminos e reduz conflitos administrativos” – afirma o especialista. Quando existe clareza sobre como os recursos “são planejados, utilizados e monitorados, a gestão passa a ser percebida como responsável e previsível” – indica Paulo.

Na perspectiva do especialista, administrar um condomínio vai muito além de pagar contas e equilibrar receitas e despesas. “Trata-se de preservar patrimônio coletivo, garantir continuidade operacional, tema que tem grande relevância em trabalhos de auditoria, e construir segurança financeira ao longo do tempo” – considera.

A preparação cuidadosa do orçamento, aliada ao acompanhamento permanente de sua execução, constitui o “alicerce de uma gestão condominial madura”. De acordo com Sérgio Paulo é esse processo que conecta planejamento, contro-

le e transparência, transformando números em decisões conscientes e decisões em estabilidade administrativa.

Com toda esse relato é possível perceber que “administrar um condomínio é administrar confiança coletiva”. E, logicamente, confiança não se constrói sem transparência, mas “com planejamento consistente, execução acompanhada e responsabilidade diante do futuro” – resume o especialista para concluir: “o orçamento condominial precisa refletir o planejamento da gestão para o mandato que se inicia. Se não houver planejamento qualquer resultado pode ser aceitável”. ▲

Sérgio Paulo

Contador e Auditor Independente, com mais de 30 anos de experiência profissional. Sócio da Indep Auditores Independentes. Membro da Comissão de Contabilidade Condominial do CRC-RJ, Membro da Comissão de Gestão Condominial da OAB-RJ (Barra da Tijuca) e Membro Consultivo Comissão de Direito Imobiliário da Associação Brasileira de Advogados (ABA Nacional).

Contatos

@sergio.paulo.9

@sergiopauloauditor

WhatsApp (21) 96474-9767



Sérgio Paulo



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

LIMBO PREVIDENCIÁRIO EM CONDOMÍNIOS: COMO EVITAR?

Essa não é apenas uma obrigação legal, é uma oportunidade para elevar a qualidade da gestão condominial



Thiago França

A rotina do síndico moderno vai bem além da infraestrutura física e da convivência entre moradores. Ela perpassa, também, a gestão de pessoas e os riscos jurídicos associados à contratação direta ou indireta de colaboradores, como porteiros, zeladores e equipes terceirizadas. Nesse panorama, uma questão que vem ganhando relevância, embora ainda passe despercebido. E a questão é o limbo previdenciário trabalhista. Como ele pode gerar sérios passivos financeiros e administrativos para o condomínio, o síndico tem que estar atento, para não ser responsabilizado.

Então é importante que o síndico fique atento nessa matéria para entender como identificar, prevenir e agir estrategicamente diante do limbo previdenciário. Assim o gestor do condomínio poderá transformar algo complexo em ações gerenciais aplicáveis ao dia a dia do gestor de condomínios e dos profissionais que atuam no mercado condominial. Para entender todas as questões que envolvem o “limbo previdenciário” fomos conversar com Thiago França, advogado especialista em Direito Condominial, sócio fundador do Escritório Ferreira & França e membro da Comissão de Direito Condominial da OAB do Maranhão.

Repórter da Revista dos Condomínios – O que é o limbo previdenciário e por que ele é perigoso para o condomínio?

Advogado Tiago França – Imagine a seguinte situação: um funcionário afastado por incapacidade tem seu benefício previdenciário encerrado pelo INSS. Ao retornar para o condomínio, o médico do trabalho o considera inapto para a função habitual. O resultado? O trabalhador fica em um estado de total incerteza. Ou seja, não recebe o benefício nem o salário. E, ainda, o contrato de trabalho tecnicamente continua em vigor, mas não há atividade laboral. É aí que surge, o fenômeno chamado limbo previdenciário, que é um verdadeiro vácuo jurídico, onde o trabalhador fica desprotegido e o condomínio exposto a riscos trabalhistas significativos.

SÍNDICO: CUIDADO!

Repórter da Revista dos Condomínios – E o que diz a lei para regradar essa situação?

Advogado Tiago França – Esse limbo não é apenas um entrave burocrático. Ele confronta princípios fundamentais da legislação trabalhista e da seguridade social e pode resultar em condenações que onerem o condomínio além do que muitos imaginam.

Repórter da Revista dos Condomínios – Qual a dimensão jurídica desse problema?

Advogado Tiago França – Discrimino a seguir:

A DIMENSÃO JURÍDICA DO LIMBO PREVIDENCIÁRIO

Embora o ordenamento brasileiro não use literalmente a expressão “limbo previdenciário”, diversos dispositivos legais e constitucionais tornam inaceitável essa situação:

- **Constituição Federal – art. 1º, III e IV:** assegura a **dignidade da pessoa humana** e o **valor social do trabalho**, pilares que não podem ser desconsiderados em relações empregatícias.
- **CLT – art. 4º e art. 471:** consideram como tempo de serviço o período em que o empregado estiver à disposição do empregador e garantem o direito de retorno à função após afastamentos.
- **Lei nº 8.213/91 – art. 60:** estabelece que apenas o INSS pode cessar o auxílio-doença, o que torna obrigatória a reintegração ou recolocação do trabalhador.

Na prática, isso significa que, mesmo quando o trabalhador é considerado inapto internamente, o condomínio deve **formalizar uma solução jurídica segura**, sob pena de ser responsabilizado por todos os efeitos decorrentes do limbo, inclusive por danos morais e verbas retroativas.

“

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

”

SÍNDICO, GESTOR OU ADVOGADO CONDOMINIAL: POR QUE VOCÊ DEVE DOMINAR ESSE TEMA?

Repórter da Revista dos Condomínios – Então é imprescindível que o síndico domine a questão jurídica desse problema?!

Advogado Tiago França – Os síndicos lidam diariamente com pessoas e isso inclui conflitos, expectativas e obrigações legais. Porém, poucos gestores percebem que uma decisão aparentemente simples, como manter um trabalhador afastado sem remuneração, pode gerar um passivo oculto que compromete seriamente as finanças do condomínio e até sua credibilidade perante os moradores.





Em pesquisa no site do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro verifica-se um grande número de ações condominiais

Os conflitos entre moradores sempre fizeram parte da rotina condominial. Divergências sobre barulho, uso de áreas comuns, vagas de garagem, animais de estimação e interações em grupos de mensagens são comuns na convivência coletiva. No entanto, nos últimos anos, síndicos e administradores têm observado uma mudança relevante na intensidade e na natureza dessas situações. O que antes eram desentendimentos pontuais passou, em muitos casos, a apresentar características mais graves, podendo configurar assédio moral no ambiente condominial.

Esse cenário se manifesta por meio de condutas repetitivas que expõem moradores a constrangimentos, humilhações e pressões psicológicas. Ofensas em aplicativos, exposições públicas, acusações reiteradas e comportamentos de perseguição ultrapassam os limites do razoável e afetam não apenas os envolvidos, mas toda a coletividade. Nessas circunstâncias, o problema deixa de ser individual e passa a comprometer o equilíbrio, a segurança e o bem-estar da comunidade.

O assédio moral caracteriza-se pela repetição de práticas abusivas que atingem a dignidade e a integridade emocional da vítima. Embora mais conhecido nas relações de trabalho, também pode ocorrer nas relações condominiais. A comunicação digital ampliou o alcance dessas condutas, tornando os conflitos mais frequentes, visíveis e, muitas vezes, mais agressivos.

Nesse contexto, o impacto na gestão é significativo. O síndico, como representante legal do condomínio, possui o dever de zelar pela ordem, segurança e cumprimento da convenção e do regimento interno. A legislação permite a aplicação de advertências e multas em casos de condutas antissociais ou reiteradamente ofensivas, inclusive com penalidades mais severas quando houver reincidência ou gravidade. Em situações extremas, é possível recorrer ao Poder Judiciário.

Entretanto, a atuação deve ser prudente e baseada em registros formais. Medidas sem apuração adequada podem gerar questionamentos e responsabilização do próprio condomínio. Por isso, é essencial documentar ocorrências, formalizar comunicações e garantir transparência na condução das providências.

A mediação destaca-se como ferramenta eficaz na prevenção e resolução de conflitos. O diálogo estruturado, conduzido com imparcialidade, permite esclarecer limites e restaurar a convivência, evitando desgastes maiores.

Além disso, o suporte de especialistas em Direito Condominial é fundamental. O acompanhamento jurídico orienta decisões, assegura o cumprimento da legislação e reduz riscos. O advogado auxilia na elaboração de notificações, aplicação de penalidades e definição de estratégias adequadas, garantindo segurança à gestão.

O síndico preparado é aquele que alia equilíbrio, técnica e respaldo jurídico. Sua função vai além da administração financeira: envolve gerir pessoas, prevenir conflitos e promover um ambiente seguro, respeitoso e harmonioso para todos.

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 Medição da ANACRIM NITERÓI-REGIAO METROPOLITANA, 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.

Repórter da Revista dos Condomínios – E os resultados desse desconhecimento, os passivos que recaem sobre os condomínios são comuns, ou seja, ocorrem de forma corriqueira?

Advogado Tiago França – É comum que, por desconhecimento, o síndico opte por “aguardar nova perícia” ou um parecer médico interno antes de tomar uma decisão formal. Essa postura, embora pareça prudente, é ilegal e passível de condenação trabalhista, pois o contrato não foi formalmente encerrado nem há justificativa legal para a suspensão do vínculo de forma unilateral.

Repórter da Revista dos Condomínios – Quais os principais erros que os síndicos cometem?

Advogado Tiago França – Vou discriminar a seguir.

PRINCIPAIS ERROS NA GESTÃO DE CASOS DE LIMBO PREVIDENCIÁRIO

1. “Deixar o trabalhador em casa aguardando nova perícia”

Uma orientação frequente, mas equivocada, é determinar que o funcionário permaneça afastado em casa até uma nova perícia médica. Essa conduta é vista pela Justiça do Trabalho como **suspensão contratual irregular**, sujeitando o condomínio a condenações por salários retroativos, FGTS, férias proporcionais, 13º salário e até danos morais. Essa falha ocorre porque o condomínio não formalizou a situação do trabalhador nem buscou uma solução jurídica adequada.

2. Falta de documentação formal

A ausência de documentação organizada, como laudos médicos, comunicações, notificações e pareceres jurídicos, impede a construção de uma defesa sólida em eventual litígio. A falta de comprovação de diligência técnica por parte da administração pode justificar uma condenação mais severa.

3. Não contar com assessoria jurídica preventiva

Muitos condomínios só acionam advogados após o ajuizamento de ações trabalhistas. Essa postura reativa reduz significativamente a capacidade de controle de riscos e aumenta a probabilidade de decisões judiciais desfavoráveis.

Repórter da Revista dos Condomínios – Você poderia estruturar um guia que servisse para prevenir o síndico dessa questão do limbo?

Advogado Tiago França – Vejamos a seguir:

GUIA PASSO A PASSO DE COMO PREVENIR O LIMBO PREVIDENCIÁRIO

A boa notícia é que o limbo **previdenciário** pode ser prevenido com ações coordenadas e estratégicas. Abaixo, apresentamos um passo a passo que pode ser adotado pela gestão condominial:

• Passo 1 – Registro imediato da comunicação de alta do INSS

Ao receber a notificação de encerramento do benefício, o condomínio deve **registrar formalmente o documento** e encaminhá-lo à assessoria jurídica e à área de recursos humanos.

• Passo 2 – Agendamento urgente do exame de retorno ao trabalho

O exame de retorno não pode ser postergado. Ele deve ser realizado com brevidade para evitar lacunas entre o fim do benefício e o retorno laboral.

• Passo 3 – Análise criteriosa do Atestado de Saúde Ocupacional (ASO)

Caso o ASO declare aptidão, a reintegração deve ser imediata, de forma segura e organizada. Se o ASO indicar inaptidão, é essencial que o condomínio:

- Solicite reavaliação ao INSS;
- Considere readaptação funcional compatível com as limitações médicas;
- Documente todas as etapas com pareceres, notificações e laudos.

• Passo 4 – Formalização e arquivamento de toda a documentação jurídica e médica

Registrar cada etapa do processo, desde comunicados até pareceres técnicos, faz toda a diferença, pois demonstra diligência e boa-fé, elementos muito valorizados pela jurisprudência trabalhista.

PÓS-GRAUAÇÃO EAD



Direito Imobiliário

Aprenda com **profissionais altamente qualificados e atuantes** na área, reconhecidos nacionalmente.

Início **30/04/2026**

Aulas ao vivo às **quintas-feiras**, das 18h30 às 21h30

DE: R\$ 249,00
POR: R\$ **199,20**
mensal
→ **20% OFF**



PARCERIA



Formação de Síndicos Profissionais e Gestores Condominiais

Aprenda **na prática** com especialistas do mercado | **90h/a** de conteúdo.

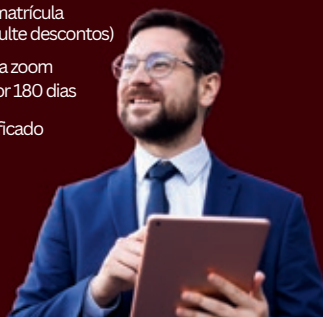
Início **05/05/2026**

Terças e quintas-feiras, das 18h30 às 21h30

R\$49,00 de taxa de matrícula + 12x R\$166,58 (consulte descontos)

EAD - aulas ao vivo via zoom
Acesso à gravação por 180 dias

Corpo docente qualificado e atuante na área.



PÓS-GRAUAÇÃO EAD



Direito Condominial

Aprenda com **profissionais altamente qualificados e atuantes** na área, reconhecidos nacionalmente.

Início **10/06/2026**

Aulas ao vivo às **quartas-feiras**, das 18h30 às 21h30

DE: R\$ 459,00
POR: R\$ **275,40**
mensal
→ **40% OFF**



Fale com nossa consultora comercial:
21 96731-1254



Inscreva-se:
www.cbepjur.com.br

A IMPORTÂNCIA DA ASSESSORIA JURÍDICA PREVENTIVA

Repórter da Revista dos Condomínios – Nesse caso, com certeza, prevenir é melhor do que remediar?

Advogado Tiago França – Com certeza. Uma gestão condominial de excelência não prescinde de assessoria jurídica contínua e estratégica. Esse suporte não serve apenas para responder a ações trabalhistas, mas para evitar que elas surjam. O advogado especializado em direito condominial pode:

- Elaborar políticas internas de gestão de afastamentos;
- Orientar sobre as melhores práticas para exames e reintegrações;
- Redigir notificações, termos e documentos formais;
- Acompanhar perícias e decisões administrativas;
- Defender o condomínio em eventuais litígios.

PREVENIR EVITA PASSIVOS

Ou seja, investir em prevenção significa economizar tempo e recursos, além de proteger a reputação e a governança do condomínio.

Repórter da Revista dos Condomínios – Conclusão?...

Advogado Tiago França – Conclusão: o limbo previdenciário trabalhista é mais do que um conceito jurídico complexo. Ele representa uma ameaça real ao controle financeiro e à segurança jurídica dos condomínios que não estão preparados para lidar com a legislação trabalhista e previdenciária de forma estratégica.

Repórter da Revista dos Condomínios – Conselho para o gestor.

Advogado Tiago França – Como gestor, é papel dele agir com diligência, planejamento e ação preventiva, aliando conhecimento técnico, fundamentação legal e assessoria jurídica especializada.

Isso não apenas reduz o risco de passivos trabalhistas, como também fortalece a credibilidade da gestão perante os moradores e consolida uma cultura de governança eficaz e responsável. A mensagem aqui é clara: evitar o limbo previdenciário não é apenas uma obrigação legal é uma oportunidade para elevar a qualidade da gestão condominial. ▲

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 “Os Condomínios nos Juizados Especiais Cíveis”; e Palestrante.

Contato

98 983142638

A inadimplência do seu condomínio está alta

Somos a solução de cobrança especializada condominial pronta para resolver o seu problema!

Reduza agora mesmo!

E o melhor, **Sem custos fixos** para o condomínio!


Resultados garantidos

Equipe qualificada em **cobrança humanizada**
Negociação **conforme as regras do condomínio**

Atendemos em todo Brasil

 **0800 082 0106**

Pague seu Condomínio  [®]
Cobrança Condominial Especializada



O GOVERNO ESTÁ DE OLHO NO SEU IMÓVEL. CUIDADO PARA NÃO PESAR NO SEU BOLSO

por Cleuzany Lott

A Reforma Tributária muda a lógica da moradia no Brasil. Ela amplia o monitoramento, a transparência e o controle sobre locações e começa a produzir efeitos práticos para proprietários, inquilinos e condomínios



Contratação de MEI: economia que pode custar caro

É comum ouvir nos corredores de condomínios e de administradoras que contratar um Microempreendedor Individual (MEI) é a solução mágica para reduzir custos no condomínio, porque, afinal, o condomínio não visa lucro e busca sempre a menor taxa para os moradores, certo? Errado. Essa lógica esconde uma das maiores armadilhas da gestão condominial.

Embora o condomínio não seja uma empresa tradicional, ele se equipara a uma pessoa jurídica para fins trabalhistas e previdenciários. E é aqui que mora o perigo: ao contratar um MEI acreditando estar livre de encargos, muitos síndicos esquecem da Cota Patronal Previdenciária (CPP).

A Regra dos 20% que Ninguém Te Conta O Direito Previdenciário não protege apenas o trabalhador, mas financia toda a Seguridade Social (saúde, assistência e previdência). Por isso, a legislação impõe que o tomador de serviço contribua.

Para serviços essenciais de manutenção predial — como hidráulica, elétrica, pintura, alvenaria, carpintaria e reparo de veículos —, a Lei Complementar 147/2014 é clara: o condomínio deve recolher 20% de INSS Patronal sobre o valor da nota fiscal emitida pelo MEI.

Isso significa que, se um pintor cobra R\$ 2.000,00, o custo real para o condomínio é de R\$ 2.400,00. Esses R\$ 400,00 “invisíveis” devem ser declarados no e-Social/GFIP e recolhidos na guia previdenciária mensal. Ignorar essa conta gera um passivo tributário silencioso que a Receita Federal pode cobrar com juros e multa retroativa de até 5 anos.

Onde o Síndico Precisa Ter Atenção Dobrada Para blindar a gestão contra surpresas, confira este checklist rápido:

- **Identifique o Serviço:** Se for hidráulica, elétrica, alvenaria, pintura, carpintaria ou manutenção de veículos, prepare o caixa: incide os 20% de CPP.
- **Atenção às Exceções:** Serviços como jardinagem, limpeza de piscina e poda, quando realizados por MEI sob contrato de empreitada, geralmente não geram essa cobrança extra (mas consulte sempre seu contador ou jurídico).
- **Cuidado com a “Pejotização”:** Verificar se o MEI que está emitindo a nota é quem realmente executa o serviço. Pagamentos a terceiros ou a exigência de cumprimento de horário e subordinação podem descaracterizar a prestação de serviço e gerar vínculo empregatício na Justiça do Trabalho.

Lembre-se: o papel do síndico não é apenas gerir pessoas, mas garantir a saúde financeira e jurídica do condomínio. A economia imediata na contratação irregular de um MEI pode se transformar em um processo trabalhista ou uma execução fiscal no futuro.

MONIQUE VIEIRA - Advogada Previdenciária, Presidente da Comissão de Direito do Trabalho e Previdenciário da ABA Niterói e representante do IAPE (Instituto dos Advogados Previdenciários – Conselho Federal).

Contatos

(21) 98181-0157

Email: moniquecvvs@guimaraesvieira.adv.br

 @moniquevieiraadvocacia

A forma como o brasileiro se relaciona com o imóvel está mudando — e não é uma mudança silenciosa para quem sabe onde olhar ou pesquisar. A chegada da Reforma Tributária do Brasil inaugura um novo ciclo em que a moradia deixa de ser apenas direito ou patrimônio e passa a ocupar, de forma mais evidente, o campo da atividade econômica monitorada.

ANÁLISE CUIDADOSA

O impacto é amplo, mas exige uma leitura cuidadosa. Proprietários que vivem de aluguel, famílias que moram como inquilinas, investidores que operam em plataformas digitais e síndicos responsáveis pela gestão condominial já estão alcançados por essa série de mudanças — ainda que nem todos sintam efeitos financeiros imediatos. É para melhor entender as nuances dessas mudanças e processos que a Revista dos Condomínios, por intermédio de um de seus repórteres, foi ouvir Cleuzany Lott, advogada especialista em direito condominial, síndica, 3ª Vice-presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB de Minas Gerais e presidente da Comissão de Direito Condominial da 43ª Subseção da OAB de Governador Valadares.



A REFORMA INAUGURA UM
NOVO MODELO DE LEITURA DAS
ATIVIDADES ECONÔMICAS —
E O IMÓVEL PASSA A FAZER
PARTE DESSA LÓGICA



Repórter da Revista dos Condomínios – Como você avalia o contexto dessas mudanças e o período efetivo das implicações e, por extensão, dos cuidados que se deve tomar?

Cleuzany Lott – O país vive a fase de transição. A cobrança efetiva dos novos tributos sobre consumo está prevista para ganhar força a partir de 2027. O ano de 2026 funciona como período de testes, adaptação de sistemas e consolidação de regras, com a introdução gradual de obrigações acessórias.

Repórter da Revista dos Condomínios – Qual o motivo que pode estar por trás dessas mudanças?

Cleuzany Lott – O que dá para afiançar é que mais do que uma mudança de alíquotas, a reforma inaugura um novo modelo de leitura das atividades econômicas — e o imóvel passa a fazer parte dessa lógica.

Repórter da Revista dos Condomínios – Podemos considerar que essas mudanças visam ter o maior controle de investimentos em ativos e, por consequência, identificar eventuais movimentações atípicas, investimentos ilegais etc.?

Cleuzany Lott – Sim. Um dos efeitos centrais da Reforma Tributária é o aumento da transparência e do monitoramento fiscal. A nova estrutura facilita o rastreamento de ativos e movimentações com o cruzamento de dados em tempo real. A digitalização e a unificação

dos impostos permitem que o fisco identifique com mais precisão a origem e o destino de recursos, dificultando a ocultação de movimentações atípicas. Na questão de imóveis, as novas regras de tributação sobre compra e venda de múltiplos imóveis e locação visam formalizar esse mercado e evitar o uso de propriedades para evasão fiscal. Além disso, as instituições bancárias já devem reportar movimentações mensais superiores a R\$ 15.000 para empresas através da e-Financeira, o que serve de base

para identificar desvios entre a renda declarada e o fluxo financeiro real.

Repórter da Revista dos Condomínios – Considera que todos que são alcançados por essa série de mudanças terão tempo hábil para se adaptarem?

Cleuzany Lott – Sim. O cronograma é gradual o que garante um prazo para ajustes. O tempo é suficiente para quem começar a se organizar agora, mas será curto para quem deixar para regularizar seus bens e rendimentos apenas no final do período de transição que encerra em 2033.





Inadimplência em alta no Brasil exige gestão condominial mais técnica e estratégica

A inadimplência nos condomínios brasileiros tem avançado de forma consistente e já se consolida como um dos principais desafios da gestão condominial no país. O cenário exige dos síndicos uma atuação cada vez mais técnica, estratégica e preventiva para garantir o equilíbrio financeiro dos empreendimentos e a continuidade dos serviços essenciais.

Levantamentos nacionais indicam que a inadimplência condominial no Brasil atingiu patamares elevados nos últimos anos, refletindo diretamente as dificuldades econômicas enfrentadas pelas famílias. O aumento dos atrasos no pagamento das cotas evidencia um cenário de pressão contínua sobre o orçamento doméstico.

Esse contexto está diretamente ligado à conjuntura econômica. A combinação de inflação persistente, juros elevados e perda do poder de compra tem impactado a capacidade de pagamento da população. Dados de instituições nacionais apontam que a maior parte das famílias brasileiras possui algum tipo de dívida, sendo crescente o número de inadimplentes.

Na prática, isso se traduz em mudanças no comportamento financeiro. Em momentos de aperto, despesas essenciais como alimentação, energia e crédito são priorizadas, enquanto a taxa condominial tende a ser postergada. Esse movimento compromete o fluxo de caixa dos condomínios e dificulta o planejamento financeiro.

Mesmo diante da queda na arrecadação, despesas essenciais permanecem inalteradas. Custos com segurança, limpeza e manutenção continuam indispensáveis, exigindo da gestão decisões responsáveis e baseadas em planejamento de médio e longo prazo.

Outro fator relevante é o aumento dos custos condominiais, impulsionado pela alta de insumos e serviços. Esse cenário contribui para ampliar ainda mais a inadimplência, criando um ciclo desafiador para administradores e moradores.

Diante desse cenário, a profissionalização da gestão condominial deixa de ser um diferencial e passa a ser uma necessidade. O síndico precisa atuar com visão técnica, utilizando ferramentas de controle financeiro e estratégias eficientes de cobrança.

O mercado oferece alternativas como soluções tecnológicas e modelos de receita garantida, mas é fundamental avaliar cada caso com cautela. Nem todos os condomínios se adaptam a essas soluções, sendo necessária análise criteriosa antes da contratação.

Mais importante do que contratar soluções é garantir uma gestão qualificada. A presença de assessoria jurídica especializada e uma administração eficiente são fundamentais para proteger os interesses do condomínio.

A inadimplência se consolida como um dos principais termômetros da saúde financeira dos empreendimentos. Enfrentá-la exige preparo técnico, transparência e atuação firme.

Em um cenário econômico desafiador, o amadorismo deixa de ser uma opção. A gestão profissional se torna essencial para garantir estabilidade, previsibilidade e continuidade dos serviços nos condomínios brasileiros.

THYAGO CORREIA é síndico profissional com mais de 14 anos de atuação no setor condominial. Possui experiência em gestão financeira, administrativa e operacional de condomínios. Atua com foco em soluções estratégicas e sustentabilidade financeira. É reconhecido pela condução técnica e preventiva das administrações. Atende condomínios em diferentes regiões do Brasil.

 @thyagocorreia | Telefone: (82) 99113-0106

O ALUGUEL DEIXA DE SER APENAS RENDA

Repórter da Revista dos Condomínios – Dentro dessa nova perspectiva, vamos dizer assim, qual seria a maior mudança ou o quê deveríamos ter maior foco?

Cleuzany Lott – A principal virada está na criação do modelo de tributação sobre consumo, baseado no IVA dual, formado pela CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços) e pelo IBS (Imposto sobre Bens e Serviços). A proposta é substituir tributos antigos e tornar o sistema mais transparente e não cumulativo.

Repórter da Revista dos Condomínios – É uma simplificação, o que pode reduzir investimento em tempo de controle e contabilidade mas, na prática, o que acontece?

Cleuzany Lott – Nesse contexto, a locação de imóveis passa a ser observada sob uma nova perspectiva. Em situações de habitualidade e relevância econômica, a atividade pode deixar de ser tratada exclusivamente como renda patrimonial e passar a dialogar com a lógica dos serviços.

Repórter da Revista dos Condomínios – Em termos práticos, o que isso significa?

Cleuzany Lott – Vou te dizer o que não significa. Não significa que todo proprietário será automaticamente tributado nesse modelo, mas revela uma mudança importante: o Fisco passa a olhar com mais atenção para a atividade de locação.

LOCADOR PROFISSIONAL: OS CRITÉRIOS EM CONSTRUÇÃO

Repórter da Revista dos Condomínios – Qual a mudança para quem aluga imóvel?

Cleuzany Lott – A reforma introduz a figura do chamado locador profissional, criando um critério que busca diferenciar quem aluga de forma eventual de quem atua de maneira estruturada no mercado.



“

[...] HÁ UMA MUDANÇA
RELEVANTE DE
COMPORTAMENTO EM
CURSO

”

Repórter da Revista dos Condomínios – Então, ainda precisará de lei ordinária para vigir?

Cleuzany Lott – Sim e isso significa que o enquadramento não é automático nem imediato, especialmente durante a fase de transição. Ainda assim, o recado é claro: a tendência é distinguir perfis e aproximar determinadas atividades imobiliárias de uma lógica empresarial.

2026: ADAPTAÇÃO, NÃO IMPOSIÇÃO GENERALIZADA

Repórter da Revista dos Condomínios – Então, o que poderemos esperar desse ano de 2026?

Cleuzany Lott – O ano de 2026 não marca uma obrigatoriedade ampla e irrestrita de emissão de nota fiscal para locações. Mas a exigência tende a alcançar, de forma mais direta, contribuintes já enquadrados como pessoas jurídicas ou aqueles que se caracterizem como prestadores de serviços dentro da nova lógica tributária.

MAIOR GOVERNANÇA E FISCALIZAÇÃO

Repórter da Revista dos Condomínios – E para as pessoas físicas, o que representa?

Cleuzany Lott – Para a maioria dos proprietários pessoas físicas, trata-se de um período de adaptação e acompanhamento das regras que ainda estão em consolidação.

Repórter da Revista dos Condomínios – Mas em futuro próximo...



MAIOR CONTROLE E IDENTIFICAÇÃO DE MOVIMENTAÇÕES E INVESTIMENTOS

Repórter da Revista dos Condomínios – E a pergunta é: como diferenciar essa nova figura do locador profissional?

Cleuzany Lott – Por valor. A referência de valor que cai nessa malha fina é a partir do montante de R\$ 240 mil anuais em receitas de aluguel, associada à posse de mais de três imóveis locados, aparece como parâmetro relevante nesse enquadramento. No entanto, sua aplicação prática ainda depende de regulamentação complementar.

Cleuzany Lott – Ainda assim, há uma mudança relevante de comportamento em curso: a formalização das relações tende a crescer, impulsionada não apenas por exigências legais futuras, mas também por maior integração de dados e transparência.

O CONSUMIDOR MAIS ATENTO — E A MUDANÇA DE CULTURA

Repórter da Revista dos Condomínios – Alguma vantagem, seja para a nova figura do locador profissional ou para pessoa física?

Cleuzany Lott – A reforma também traz mecanismos de devolução de tributos, conhecidos como cashback, voltados principalmente ao consumo essencial, como energia elétrica, água, gás e alimentos.

Repórter da Revista dos Condomínios – E já se tem uma noção de porcentagens ou outra forma de previsão de benefícios?

Cleuzany Lott – Embora não haja, neste momento, previsão clara de aplicação direta desse benefício sobre contratos de locação residencial, o conceito introduz um elemento novo na relação de consumo: o incentivo à formalização.

Repórter da Revista dos Condomínios – Entendo. O que é importante, pelo menos no momento para a fase de mudança.

Cleuzany Lott – Na prática, o consumidor tende a se tornar mais atento à documentação

fiscal. Esse movimento, ainda que indireto no mercado imobiliário e contribui para reduzir a informalidade ao longo do tempo.

Repórter da Revista dos Condomínios – E, mais uma vez, a transparência. O que resulta em legalidade e confiança no próprio mercado imobiliário. Gostaria de comentar?

Cleuzany Lott – Isso é muito positivo para todos. A transparência é o pilar que sustenta essa mudança. Ao tirar as transações da informalidade, a Reforma promove a legalidade e aumenta a confiança no mercado imobiliário, tornando-o mais profissional e seguro para investidores. Esse ambiente de confiança se estende também aos condomínios, onde o maior controle sobre a prestação de serviços e o fluxo de caixa garante uma gestão mais íntegra e protege o valor do patrimônio de cada proprietário.

CIB: O “CPF DO IMÓVEL” E A ORGANIZAÇÃO DOS DADOS

Cleuzany Lott – Outro avanço relevante é a consolidação do Cadastro Imobiliário Brasileiro, o CIB.

Repórter da Revista dos Condomínios – Ah, sim. Poderia nos falar um pouco sobre CIB?

Cleuzany Lott – Trata-se de um identificador único nacional que reúne informações cadastrais, fiscais e registrais dos imóveis, facilitando a integração entre diferentes esfe-



ras da administração pública.

Repórter da Revista dos Condomínios – Certo. Não é um novo tributo.

Cleuzany Lott – O CIB não cria novos tributos nem aumenta a carga tributária por si só. Sua função é organizar dados, reduzir inconsistências e ampliar a segurança das informações.

Para o proprietário, isso representa mais clareza — e também maior rastreabilidade do patrimônio.

VALOR DO IMÓVEL E TRIBUTAÇÃO: ONDE A REFORMA NÃO CHEGA DIRETAMENTE

Repórter da Revista dos Condomínios – Vamos falar um pouquinho sobre Reforma Tributária? Quais as implicações para o IPTU?

Cleuzany Lott – A Reforma Tributária não altera automaticamente tributos como o IPTU, que continua sendo de competência municipal e depende de legislação própria e da Planta Genérica de Valores de cada cidade.

Repórter da Revista dos Condomínios – Que alívio. Pensei por um momento que ia aumentar tudo.

Cleuzany Lott – No entanto...

Repórter da Revista dos Condomínios – Comemorei antes da hora?

Cleuzany Lott – No entanto, a tendência de maior integração de dados e atualização cadastral pode influenciar, ao longo do tempo, a qualidade das informações utilizadas pelos municípios. O impacto, portanto, não é direto nem imediato, mas pode ocorrer de forma indireta e gradual.

Repórter da Revista dos Condomínios – Entendo. Então, não é algo concreto.

PLATAFORMAS DIGITAIS E MAIOR TRANSPARÊNCIA

Repórter da Revista dos Condomínios – Você me

avisou, antes dessa entrevista, que teria a falar das implicações sobre o Airbnb...

Cleuzany Lott – Sim. O crescimento das locações por temporada também entra no campo de atenção. Plataformas como a Airbnb ampliaram o mercado e, ao mesmo tempo, facilitaram o registro e o cruzamento de informações.

A tendência é de aumento da transparência dessas operações, especialmente quando há volume relevante e habitualidade.

Repórter da Revista dos Condomínios – Transparência, mais uma vez.

Cleuzany Lott – Mais uma vez, o ponto central não é a plataforma, mas a forma como a atividade é exercida.





Condomínio no vermelho ou gestão no escuro

Durante muito tempo, a gestão financeira condominial foi reduzida a uma rotina quase mecânica. Pagar contas, emitir boletos e apresentar balancetes mensais. Um modelo que cumpre formalidades, mas que, na prática, pouco contribui para decisões estratégicas. E é justamente nessa lacuna que mora o problema.

A maioria dos condomínios que aparentam estar 'no vermelho' não enfrenta, necessariamente, insuficiência de recursos, mas, ausência de direção. Operam no escuro.

Quando o financeiro se limita a registrar o que já aconteceu, o síndico perde sua principal ferramenta de gestão, que é a capacidade de prever. E sem previsibilidade, qualquer oscilação de custo se transforma em crise, qualquer aumento de inadimplência vira descontrole e as decisões passam a ser tomadas sob pressão.

Gestão financeira não é retrospectiva, muito menos reativa. É leitura, interpretação e, sobretudo, antecipação de cenário financeiro. É compreender que a inadimplência não surge de forma isolada, ela costuma ser reflexo de uma comunicação precária, de previsões orçamentárias frágeis ou até mesmo de uma condução pouco estratégica das cobranças. É ter uma percepção de que o caixa não se deteriora de um mês para o outro, mas sim, ao longo de pequenas decisões mal estruturadas.

Quando se fala em inadimplência, ainda é comum tratar o tema como um problema isolado, quase inevitável e rotineiro. Pensar apenas em cobrança, como solução, quando na verdade, é muito mais complexo, e a prática mostra o contrário. A inadimplência é um sintoma, e como todo sintoma, exige diagnóstico antes de qualquer remediação.

O primeiro equívoco está em agir somente quando o atraso já aconteceu. A gestão eficiente atua muito antes disso. Um dos principais "remédios" da inadimplência é a previsibilidade financeira aliada a uma comunicação clara. Quando o condômino entende para onde vai o dinheiro, percebe organização e enxerga coerência na gestão, a propensão ao atraso diminui significativamente.

Na relação direta entre a previsibilidade financeira e comunicação, entra um fator decisivo, e muitas vezes negligenciado. O correto planejamento da previsão orçamentária. Uma previsão orçamentária mal construída, não apenas compromete o caixa, como também pressiona o condomínio com taxas desalinhadas à realidade do condomínio. Quando o valor da cota condominial não reflete uma análise técnica consistente, considerando histórico, sazonalidade, inadimplência projetada e reservas necessárias, o resultado é o aumento do risco de atraso e, conseqüentemente, o desequilíbrio financeiro. A previsão orçamentária não é apenas uma peça contábil, é um instrumento de proteção da receita e de estabilidade da gestão.

Outro ponto essencial é a régua de cobrança bem definida. Não se trata de cobrar mais, e sim, de cobrar melhor. Fatores como tempo, forma e consistência fazem toda a diferença. Um condomínio que demora a agir e atua de forma desordenada, transmite permissividade e desgaste. O equilíbrio está na constância e na estratégia.

Essa negociação também precisa ser tratada com inteligência. Flexibilizar não é perder, é recuperar, o que se traduz na alimentação do caixa. Acordos precisam ser sustentáveis, pensados dentro da realidade do condomínio e do perfil do devedor, evitando o efeito "bola de neve" que compromete ainda mais o caixa e isso exige critério.

Inadimplência não se resolve apenas com ação de cobrança. Se reduz com gestão, se controla com método e, principalmente, se previne com inteligência. Porque, no fim, cobrar é necessário, mas estruturar corretamente a receita é o que sustenta o resultado.

Um olhar apurado sobre o cenário financeiro, sustentado por uma estratégia inteligente, materializa-se no acompanhamento consistente de indicadores, na revisão contínua de rotas e, sobretudo, na tomada de decisões baseada em dados, e não em urgências. É esse conjunto que transforma o gestor condominial em um profissional capaz de antecipar cenários e direcionar resultados com segurança e precisão.

Ao longo dos meus 18 anos de atuação com inadimplência e gestão de cobrança, o padrão se repete de forma consistente e quase silenciosa. Onde há clareza financeira, há controle real da operação. E controle, aqui, não significa apenas saber quanto se tem em caixa, mas compreender o comportamento das receitas, a previsibilidade das despesas e os riscos que já estão se formando no horizonte.

Quando esse nível de leitura existe, as decisões deixam de ser reativas. O síndico não é surpreendido, ele se antecipa. A inadimplência passa a ser acompanhada com estratégia, a previsão orçamentária deixa de ser uma peça meramente formal e passa a refletir a realidade do condomínio, e o resultado direto disso é estabilidade, não aquela ausência ilusória de problemas, mas uma gestão capaz de absorver impactos sem entrar em colapso.

E a estabilidade, inevitavelmente, se traduz em valorização. Porque um condomínio financeiramente organizado transmite segurança, reduz conflitos, melhora a convivência e preserva o patrimônio de todos.

CAROLINE COSENZA é especialista em inteligência financeira aplicada à gestão condominial, com 18 anos de atuação no setor. Possui sólida experiência comercial como profissional sênior, aliada à estruturação de estratégias para inadimplência, recuperação de receita e equilíbrio orçamentário. Atua de forma consultiva junto a síndicos e administradoras, com foco em previsibilidade, mitigação de riscos e tomada de decisão orientada por dados.

CONDOMÍNIOS ENTRE CAUTELA E ADAPTAÇÃO

Repórter da Revista dos Condomínios – E o impacto nos condomínios?

Cleuzany Lott – Nos condomínios, o impacto da reforma deve ser analisado com equilíbrio. A nova tributação sobre consumo incide sobre serviços, o que pode afetar contratos de limpeza, segurança, manutenção e administração. Por outro lado, o modelo não cumulativo permite a geração de créditos tributários pelas empresas prestadoras, o que pode suavizar parte desses efeitos.

Repórter da Revista dos Condomínios – Entre aumento e redução se chega a um resultado de aumento zero?

Cleuzany Lott – Não há, um aumento automático ou uniforme das despesas condominiais. O cenário exige análise caso a caso. Para síndicos, o momento é de cautela e planejamento. A leitura tributária passa a ser mais um elemento na construção do orçamento.

O IMÓVEL EM UM NOVO CENÁRIO ECONÔMICO

Repórter da Revista dos Condomínios – Em resumo, a Reforma Tributária como pode ser considerada?

Cleuzany Lott – A Reforma Tributária não transforma apenas a forma de cobrar tributos. Ela reorganiza a forma

como determinadas atividades são compreendidas pelo sistema.

Repórter da Revista dos Condomínios – Ou seja?

Cleuzany Lott – Ou seja, o imóvel continua sendo abrigo, investimento e segurança. Mas passa a estar inserido em um ambiente de maior integração de dados, transparência e acompanhamento.

Repórter da Revista dos Condomínios – E a mudança será por etapas...

Cleuzany Lott – Essa mudança ocorre por etapas, sim. Primeiro vêm os ajustes normativos e operacionais. Depois, a consolidação das regras. Por fim, os efeitos econômicos mais claros. O movimento já começou — ainda que nem todos o percebam com a mesma intensidade. E, neste novo cenário, mais importante do que reagir é entender. ▲

Cleuzany Lott

Advogada, especialista em direito condominial, MBA em administração de condomínios e síndica profissional. Terceira vice-presidente da comissão de direito condominial da OAB/MG, inscrita na oab/mg sob o nº 160.860.

Contatos

Instagram: @cleuzanylott

LinkedIn: <https://www.linkedin.com/in/cleuzany-lott-2b0b7a28>



“

O CENÁRIO EXIGE ANÁLISE CASO A CASO. PARA SÍNDICOS, O MOMENTO É DE CAUTELA E PLANEJAMENTO.

”

ORGANIZAÇÃO DE DOCUMENTOS: COMO PODE AJUDAR O SÍNDICO?



Roza Cardoso

A documentação, seja em plataforma física ou digital, uma vez que representa a prova fiel de muitos atos é, por isso mesmo, crucial para uma boa gestão de um condomínio. Consequentemente, a organização desses documentos, se faz necessária e oferece ao síndico um controle e fácil acesso, o que favorece a entrega e transmite, pela agilidade, uma sensação de transparência aos condôminos.

Nos condomínios, a guarda desses papéis é uma responsabilidade legal e exclusiva do síndico. A lógica fica mais fácil de entender com um exemplo prático: se um síndico deixa o cargo e entrega os arquivos bagunçados, ele pode ser responsabilizado por qualquer perda financeira que essa desordem venha a causar à nova

gestão. A organização é, portanto, uma proteção para quem entra e para quem sai. Mas por que, exatamente, a desorganização documental é um risco real? Para responder essa e outras perguntas a REVISTA foi conversar com a personal organizer Roza Cardoso.

De acordo com ela, baseada em anos de prática, “constatei que em residências, empresas e condomínios, a falta de método causa dores de cabeça jurídicas, com perda de prazos para contestações, renovações de contratos ou defesas judiciais; ocorre, também, prejuízo financeiro direto, com pagamento de multas e juros por não encontrar comprovantes de

pagamento a tempo de contestar cobranças indevidas. Além disso, ocorre perda de tempo e stress, com horas perdidas à procura de uma planta hidráulica ou de uma ata de assembleia que deveria estar acessível em segundos” – enumera Roza Cardoso.

Mas... o que é um documento?

Nem todo papel é um documento, emenda Cardoso. Para a arquivística, “um papel só se torna documento quando serve de prova, testemunho ou registro de uma atividade com valor legal ou histórico”.

ARQUIVO: POR QUE ORGANIZAR?

Segundo Cardoso o arquivo é o conjunto de documentos produzidos ou recebidos; e a organização responde a três perguntas vitais: **o que temos?** (Inventário); **onde está?** (Localização rápida) e **até quando guardar?** (Prazo de descarte).

COMO CLASSIFICAR DOCUMENTOS PARA PERMITIR MELHOR ORGANIZAÇÃO?

- 1. Espécie (a natureza da redação):** define o que o documento diz.
 - *Exemplos:* Um **atestado** médico de um funcionário, um **requerimento** de um condômino, uma **notificação** de multa.
- 2. Tipo (A função que o documento exerce):** é a junção da espécie com a atividade que o gerou.
 - *Exemplos:* ata de assembleia (prova decisões coletivas), Contrato de manutenção de elevadores (define obrigações e prazos).
- 3. Gênero (a forma de apresentação):** Define como a informação é lida.
 - *Exemplos:* textual (contratos e cartas), Iconográfico (plantas do edifício, fotografias de vistorias), Digital (e-mails, arquivos PDF em nuvem).

E como isso se traduz no contexto condominial?

Qualquer condômino pode “solicitar a consulta de documentos (como balançetes ou contratos). No entanto, sem um arquivo organizado, o síndico leva dias para atender a uma solicitação que deveria levar minutos, o que pode gerar desconfiança entre os moradores” – avalia a profissional de organização.

CONSERVAÇÃO: O QUE DEVO EVITAR NO MEU ARQUIVO?

Cardoso avalia que, atualmente, o ideal é o **modelo híbrido**. Ou seja, para os **arquivos físicos**, com documentos que exigem assinatura original ou plantas de grande formato; e os **digitais**: com escaneamento de notas e recibos, facilitando a busca por palavras-chave no computador ou na nuvem (Google Drive/Dropbox).

EM RESUMO

Um arquivo organizado é “sinônimo de transparência e economia”. Quando você sabe “onde está cada papel, você toma decisões melhores e evita muitas desnecessárias. Ou seja, a organização é um investimento que se paga na primeira vez que você precisa encontrar um documento urgente e ele aparece em segundos” – lembra Roza Cardoso. ▲

AS 6 ETAPAS DA ORGANIZAÇÃO PROFISSIONAL

Sigo um método rigoroso para garantir que o seu arquivo seja funcional e seguro:

- 1. Planejamento:** Analiso o volume documental e o espaço disponível. Defino quais materiais (pastas suspensas, caixas box de polipropileno, etiquetas de identificação) serão utilizados.
- 2. Triagem (A etapa mais crítica):** Separo o “joio do trigo”. É necessário ler o documento para entender se ele ainda possui validade jurídica ou se já pode ser descartado.
- 3. Descarte e Limpeza:** Eliminação segura de ras-cunhos, convites antigos ou propagandas.
 - **Nota importante:** Desapego documental exige critério técnico. Na dúvida, o documento permanece até a consulta da tabela de temporalidade.
- 4. Categorização:** agrupamento por temas lógicos.
 - *Exemplos:* “Recursos Humanos”, “Manutenções Periódicas”, “Seguros e Apólices”.
- 5. Organização Técnica:** acondicionamento em materiais que evitam a deterioração (uso de materiais que não soltam resíduos químicos no papel ao longo dos anos).
- 6. Arquivamento e Manutenção:** estabeleço uma ordem (geralmente cronológica inversa — o mais recente primeiro) e oriento sobre a manutenção. Um arquivo parado morre; ele precisa de revisão periódica.

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)



Da tendência à prática: como aprimorar processos condominiais

É bem comum atualmente encontramos em uma visita a algum condomínio, o gerente (administrativo), que em suma, é o “braço direito” do síndico. Mas não é incomum encontrar funcionários com outros cargos, como supervisor ou encarregado. Às vezes, pode ser confuso diferenciar estes papéis. Vamos fazer o exercício de separação do que cada cargo tem por competência, facilitando assim sua decisão como síndico, no momento de uma contratação assertiva do profissional ou apenas fazer ajustes nas rotinas.

Gerente (administrativo) Condominial – A atuação deste profissional é predominantemente estratégica com foco na eficiência operacional e financeira do empreendimento. O foco não é na execução braçal. Quando falamos em financeiro, refere-se a controle da previsão orçamentária aprovada para o exercício, fluxo de caixa e análise de contratos. Complementam as tarefas a ligação com o corpo jurídico e com a administradora, organização de assembleias e suporte documental e elaboração do planejamento anual das manutenções e benfeitorias. Alguns conflitos entre moradores podem também ser mediados pelo gerente administrativo. Este profissional está no nível estratégico e financeiro.

Supervisor - Este cargo tem suas funções atreladas a parte operacional e patrimonial do condomínio. Funciona como um elo entre a gerência e a operação in loco. Sua principal função é controlar e fiscalizar. Podemos citar como tarefas a executar: a auditoria dos processos operacionais, e aqui, cada condomínio tem os seus processos, dependendo das necessidades, tamanho, áreas, etc; elaboração e verificação de escalas de trabalho, plantões, fechamento de ponto eletrônico e espelhos de ponto mensal (se houver), identificar os gargalos de manutenção, criação/uso de checklists de trabalho para realização de vistorias técnicas preventivas e avaliar o desempenho das equipes no tocante a limpeza, portaria, manutencistas e demais áreas. Fiscalizar o uso correto de EPIs e materiais de expediente, limpeza e manutenção. Este profissional está no nível tático e de qualidade.

Encarregado - É a função menos comum em condomínios. Ele funciona como um líder de equipes, mas sua atuação é no que chamamos no “chão de fábrica”. Sua atuação é diretamente ligada às áreas do condomínio, coordenando as tarefas diretas. Em suma, o foco é na execução de tarefas. Listamos como suas tarefas: o controle de estoque de todos os materiais, ferramentas e insumos, resolução de problemas súbitos como vazamentos, defeitos em sistemas de bombas, problemas nos portões e outras inconsistências operacionais. Pode ser a figura do encarregado, o primeiro ponto de ligação em reclamações oriundas dos moradores para a gestão administrativa. Este profissional está no nível operacional e de execução.

Agora que “segregamos” os cargos e funções, você pode estar se perguntando: Mas por que o gerente do meu condomínio atua sozinho em todos estes (e mais outros) processos? Geralmente, as CCTs (convenções coletivas de trabalho) de cada estado, são livres para incluir/excluir cargos de acordo com o processo de negociação coletiva exigindo formalização entre os sindicatos representantes dos trabalhadores (sindicato funcional) e dos empregadores (sindicato patronal). Portanto, pode variar entre as praças de atuação, existir ou não um cargo específico na convenção coletiva. O fato é que na prática, o gerente condominial acumula as funções administrativas e operacionais no seu dia-a-dia, o que por vezes compromete os resultados e sobrecarrega o profissional com atividades que não seriam exatamente de sua alçada. O problema disso não é apenas a carga excessiva de trabalho, mas também os baixos salários frequentemente ofertados para esta função. Atualmente, os novos empreendimentos condominiais são construídos como verdadeiros clubes residenciais. Vemos esse movimento da construção civil, mas por outro lado, não presenciamos o mesmo movimento e valorização dos profissionais habilitados e com ampla experiência para fazer a gestão destes empreendimentos.

Agora que você sabe as diferenças de atuação (além do crachá), qual destes profissionais o seu condomínio mais necessita agora?

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

QUAIS OS CUIDADOS PARA O DOCUMENTO DURAR DÉCADAS?

- **Mãos Limpas:** O suor e a oleosidade das mãos atraem fungos.
- **Nada de Grampos e Clipes de Metal:** Enferrujam com o tempo, manchando e rasgando o papel. Substituímos por clipes plásticos.
- **Sem Fitas Adesivas e Elásticos:** A cola da fita resseca e destrói a fibra do papel; o elástico derrete e gruda nos documentos.
- **Ambiente, Luz e Humidade:** O sol apaga a tinta de recibos térmicos (aqueles de supermercado ou cartão). A umidade atrai fungos e traças.
- **Papel com Papel:** Evite guardar recortes de jornal junto com documentos importantes, pois a acidez do jornal “queima” o papel branco.

Roza Cardoso

Personal Organizer, formada pelo Senac em 2017 e especialista em Acervo Documental. Atua com foco em escritórios, seja os de teletrabalho (nas residências) ou corporativas e, também, na Gestão de Documentos Condominiais. Oferece a formalidade, a segurança e personalização para cada projeto. Possui mais de 30 anos de experiência como secretária executiva de alta gestão, com olhar treinado e atento para o fluxo documental. Evita que a desorganização, além de ser um problema estético, se torne um ralo de produtividade e um risco jurídico silencioso.

Contatos

@Rozaorganizer

roza.cardoso62@gmail.com

55.21.998074689



CONDOMÍNIO EM RISCO:

CLÁUSULA CONTRATUAL QUE AUTORIZA ADMINISTRADORA A MOVIMENTAR CONTAS BANCÁRIAS



Vander Andrade

A gestão financeira constitui um dos eixos mais sensíveis da administração condominial, pois envolve a custódia e a correta aplicação de recursos que pertencem à coletividade dos condôminos e que são destinados à manutenção, conservação e valorização do patrimônio comum.

Nesse contexto, a contratação de empresas especializadas para prestar serviços de administração

condomínial tornou-se prática amplamente difundida no Brasil, tendo em vista a complexidade crescente das rotinas administrativas, contábeis e financeiras que permeiam a gestão dos condomínios edilícios (residenciais).

Para entender os riscos, relevância dessas empresas e cuidados necessários na contratação dessas administradoras um dos repórteres da REVISTA foi conversar com Vander An-

drade, Advogado, mestre e doutor em Direito pela PUC de São Paulo.

OS PERIGOS ESTÃO NOS DETALHES

Perguntamos ao doutor quais são os maiores riscos em se tratando da contratação de administradoras e Vander respondeu assim: “não obstante a relevância dessas empresas na organização administrativa do condomínio, observa-se,

com relativa frequência, a inserção, nos contratos de prestação de serviços firmados com administradoras, de cláusulas que autorizam tais empresas a realizar a movimentação das contas bancárias do condomínio de forma autônoma”.

Para Andrade, “em muitos casos, essas disposições contratuais conferem à administradora poderes para efetuar pagamentos, transferências e outras operações financeiras diretamente nas contas condominiais, sem a necessidade de autorização prévia ou validação formal por parte do síndico”. Ou seja, qualquer ação só será identificada e avaliado seus resultados um momento depois do ato, que pode ser uma semana, mês ou meses.

MAIOR AGILIDADE

E qual seria a justificativa para tal aceitação desse tipo de situação autônoma? Andrade se expressou assim: “embora essa prática seja, em determinados contextos operacionais, justificada pela busca de maior agilidade na execução das rotinas administrativas, ela suscita relevantes questionamentos de natureza jurídica, especialmente quando analisada à luz da disciplina legal estabelecida pelo ordenamento jurídico brasileiro para a administração do condomínio edilício”.

QUAIS QUESTIONAMENTOS SERIAM ESSES?

A pergunta, acima, foi feita para Andrade. O advogado entende que a “problemática torna-se particularmente evidente quando se observa que o Código Civil brasileiro, ao disciplinar a estrutura administrativa dos condomínios, atribui ao síndico a função de gestor legal das finanças condominiais” – o que é um indicativo que a responsabilidade dos atos praticados pela administradora pode recair sobre o síndico.

E o advogado continua: “nos termos do art. 1.348, incumbe ao síndico administrar o condomínio, praticar os atos necessários à defesa dos interesses comuns e gerir os recursos financeiros pertencentes à coletividade condominial. Dessa forma, a legislação confere ao síndico não apenas a representação legal do condomínio, mas também a responsabilidade direta pela condução da gestão patrimonial e financeira” – completa o raciocínio Andrade.

RESUMO DO DOUTOR EM ADVOCACIA:

A interpretação sistemática desse dispositivo evidencia que a administração financeira do condomínio não se trata de uma mera atividade operacional passível de transferência integral a terceiros, mas de uma função juridicamente vinculada ao exercício da sindicatura. Isso significa que, ainda que determinadas tarefas administrativas possam ser delegadas a empresas especializadas, como é o caso das administradoras de condomínios, a responsabilidade pela supervisão, controle e validação das movimentações financeiras permanece juridicamente vinculada ao síndico.

Seguindo a linha lógica apresentada pelo doutor Vander Andrade, “é nesse ponto que se insere uma das principais fontes de risco decorrentes da adoção de cláusulas contratuais que autorizam a movimentação bancária autônoma pela administradora; pois caso a movimentação financeira ocorra sem mecanismos adequados de controle ou sem a supervisão direta do síndico, abre-se espaço para a ocorrência de diversas irregularidades administrativas e financeiras”.

QUAIS OS RISCOS E CUIDADOS A SE TOMAR?

O advogado respondeu a pergunta, acima, desse modo: “entre os riscos mais evidentes está a possibilidade de pagamentos indevidos, que podem decorrer de falhas operacionais, erros de processamento ou até mesmo da liquidação de documentos fraudulentos. Situações como pagamento duplicado de fornecedores, quitação de boletos adulterados ou liquidação de despesas não autorizadas, que não são incomuns quando os sistemas de controle financeiro se mostram frágeis ou excessivamente centralizados em um único agente administrativo” – listou Vander Andrade.

E prosseguiu ele: “além disso, a ausência de mecanismos robustos de controle



pode potencializar riscos de fraude ou desvio de recursos, especialmente em contextos nos quais a movimentação bancária ocorre sem validação externa ou sem a exigência de múltiplos níveis de autorização”.

O MERCADO DAS ADMINISTRADORAS

Com experiência de décadas no setor imobiliário, Andrade afirma que “embora a grande maioria das administradoras atue de forma ética e profissional, o ordenamento jurídico busca estruturar sistemas ins-

titucionais que reduzam a possibilidade de ocorrência de irregularidades, justamente por meio da implementação de mecanismos preventivos de governança e fiscalização”. Nós conversamos sobre esses mecanismos logo a seguir.

RESPONSABILIDADE DO SÍNDICO

Outro aspecto que merece atenção levantado por Andrade refere-se à responsabilidade do síndico perante os condôminos. Ainda que a movimentação financeira seja realizada operacio-

nalmente pela administradora, “o síndico permanece, perante a coletividade condominial, como o gestor legal das finanças e o responsável pela fiscalização dos atos praticados em nome do condomínio”.

Ou seja, caso se verifique omissão no dever de vigilância e controle”. Desse modo, o síndico deve manter uma vigilância diária sobre os pagamentos que devem, na melhor política, serem autorizados pelo síndico.

SÍNDICO: ATENÇÃO!

Para além dos riscos, “essa circunstância evidencia uma contradição jurídica relevante: mesmo quando o contrato concede autonomia operacional à administradora para movimentar contas bancárias, a responsabilidade institucional pela gestão financeira continua recaindo sobre o síndico” o quê, em outras palavras, expressa que a delegação excessiva de poderes financeiros “não elimina o dever de supervisão do gestor condominial, podendo inclusive ampliar sua exposição a riscos jurídicos”.

“

[...] O SÍNDICO PERMANECE, PERANTE A COLETIVIDADE CONDOMINIAL, COMO O GESTOR LEGAL DAS FINANÇAS E O RESPONSÁVEL PELA FISCALIZAÇÃO DOS ATOS PRATICADOS EM NOME DO CONDOMÍNIO.

”



BOAS PRÁTICAS

Diante desse cenário, a “doutrina especializada em direito condominial e governança patrimonial tem enfatizado a importância da adoção de boas práticas administrativas capazes de conciliar eficiência operacional com segurança jurídica na gestão dos recursos condominiais”.

MAS QUAL SERIAM ELAS?

A partir daqui o doutor Vander Andrade começa a listar o que seriam essas boas práticas. Entre essas boas práticas destaca-se, inicialmente, “a adoção de sistemas de dupla autorização para movimentações financeiras, mecanismo amplamente utilizado em estruturas corporativas e institucionais. Nesse modelo, a administradora pode desempenhar o papel operacional de preparação dos pagamentos e organização das obrigações financeiras, mas a efetivação das transações bancárias depende da autorização expressa do síndico ou de outro representante designado pelo condomínio”. Tal procedimento, segundo Andrade, preserva a agilidade administrativa sem comprometer o controle sobre a movimentação dos recursos.

MAIS RECOMENDAÇÕES

Outra medida recomendada por Andrade consiste em estabelecer “contratualmente que a movimentação financeira do condomínio somente poderá ocorrer mediante autorização do síndico, reforçando o papel do gestor condominial como autoridade responsável pela validação das despesas e pela supervisão da execução orçamentária”.

Esse modelo revela-se mais compatível “com a estrutura jurídica prevista no Código Civil, pois preserva a centralidade da sindicatura na condução da administração financeira” – avalia o advogado.

TRANSPARÊNCIA É IMPORTANTE

A implementação de mecanismos de transparência e prestação de contas periódica também constitui elemento essencial para a segurança da gestão condominial, aponta Andrade. Nesse sentido, ele recomenda que os contratos firmados com administradoras estabeleçam a “obrigação de apresentação de relatórios financeiros mensais, contendo extratos bancários detalhados, demonstrativos de receitas e despesas, conciliações bancárias e a relação completa dos pagamentos realizados no período”.

De acordo com o advogado, esses instrumentos permitem ao síndico, ao conselho fiscal e à própria assembleia de condôminos acompanhar de forma contínua a movimentação financeira do condomínio, fortalecendo a transparência e a confiança institucional na administração.

RELAÇÃO ADEQUADA

Dessa forma, a adequada estruturação contratual da relação entre condomínio e administradora revela-se fundamental para assegurar a integridade da gestão financeira e “evitar distorções no regime de

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 ●



responsabilidades estabelecido pela legislação civil” – analisa o advogado. Portanto, a revisão cuidadosa das cláusulas contratuais que tratam da movimentação bancária, associada à adoção de mecanismos eficazes de controle e governança, constitui “medida prudencial indispensável para a proteção do patrimônio coletivo dos condôminos” – resume o advogado.

HORA DA CONCLUSÃO

Em síntese, embora a atuação das administradoras de

condomínio desempenhe papel relevante na profissionalização da gestão condominial, a “autonomia irrestrita na movimentação de contas bancárias pode representar risco jurídico e administrativo significativo quando não acompanhada de mecanismos adequados de supervisão” pelo síndico, no caso, indica o advogado.

A observância do “modelo legal previsto no Código Civil, que reconhece o síndico como gestor das finanças condominiais, aliada à implementação de práticas mo-

dernas de controle financeiro, revela-se essencial para garantir segurança jurídica, transparência administrativa e proteção dos interesses patrimoniais da coletividade condominial” – conclui Andrade. ▲

Vander Andrade

Advogado. Mestre e Doutor em Direito pela PUC/SP. CEO do Instituto Condominial e www.institutocondominial.net

EDIÇÃO DO EMPODERA 2026 LEVA 200 PESSOAS A SALVADOR



O evento, que ocorreu na torre do Salvador Business, no dia 14 de março, levou um grande número de palestrantes e especialistas das mais variadas formações.

O encontro teve como referência o universo de Harry Potter e, especificamente, a Ordem da Fênix, onde um grupo de pessoas se une por coragem, propósito e pela missão de proteger o que realmente importa. No caso do Empodera: conhecimento especialista, estratégia, mitigação de conflitos e riscos, além de atuação prática advinda de muita experiência das mais variadas formações.

Os apresentadores Júlia Romão e Aroldo Alves, conduziram o evento criando conexão, energia fazendo com que a magia acontecesse no palco do evento, uma vez que "quando as pessoas certas se unem por um propósito, algo extraordinário acontece quando se encontram: conhecimento, liderança e magia" – conta Christiane Romão que, em associação com Solimar Miranda, é a produtora do evento, que já está em sua quinta edição.

A seguir apresentamos a lista dos palestrantes do Empodera, que contou com sete (7) painéis e 2 palestras inspiradoras e motivacionais:



Inálvaro Soares: Engenheiro civil especializado em Inspeção Predial e Gestão de Riscos, atuando ativamente em entidades técnicas para promover a prevenção e segurança das edificações.



Christiane Romão: Idealizadora do Empodera e palestrante, especialista em liderança e gestão de pessoas dedicada ao crescimento profissional no mercado condominial.



Carina Pottes: Advogada especialista em Direito do Trabalho com 10 anos de atuação no setor condominial, integrando normas jurídicas a uma gestão profissional e segura.



Solimar Miranda: Consultora estratégica de RH e especialista em DHO, utiliza metodologias imersivas e ferramentas práticas para transformar a cultura e as relações organizacionais.



Aletheia Campos: Psicóloga e Consultora em Saúde Mental Corporativa, focada em desenvolvimento humano, neuropsicologia e liderança consciente para quem gere comunidades.



Joelton Ferreira Rebouças: Síndico profissional Master com quase uma década de experiência em Salvador, focado nos desafios reais e aprendizados da gestão prática cotidiana.



Liderança Feminina no Condomínio: Resiliência, Planejamento e um Toque Humano Essencial

Março, com suas chuvas intensas, nos lembra da dualidade da gestão condominial: a necessidade de lidar com o imediato e, ao mesmo tempo, planejar o futuro. Para nós, mulheres que lideram e administram condomínios, esta época do ano é um convite à ação e à visão estratégica, onde nossa abordagem humanizada faz toda a diferença.

Enquanto as chuvas de março exigem atenção redobrada à infraestrutura, prevenção de infiltrações, manutenção de telhados e sistemas de drenagem, e comunicação eficaz sobre segurança, demonstramos nossa capacidade de resiliência e proatividade. Gerenciamos estas situações com um olhar atento aos detalhes técnicos e, crucialmente, com empatia pelas preocupações e necessidades dos moradores, transformando potenciais crises em demonstrações de cuidado e eficiência.

Paralelamente, nosso olhar se volta para o futuro, especialmente para as previsões orçamentárias de 2026. A implementação estratégica de tecnologia em setores operacionais não é vista apenas como uma ferramenta de economia, mas como um meio de otimizar processos, reduzir desperdícios e, fundamentalmente, liberar tempo e recursos que podem ser reinvestidos em um atendimento mais humanizado. Sistemas de gestão integrada, portarias virtuais e aplicativos de comunicação, quando aplicados com sensibilidade, não substituem o contato humano, mas o aprimoram, permitindo que foquemos em construir um verdadeiro senso de comunidade e bem-estar.

Nossa gestão condominial, guiada por uma perspectiva feminina, une a capacidade de antecipar e mitigar riscos, com a visão de investir em soluções que tragam economia a longo prazo, sempre com o objetivo final de elevar a qualidade de vida e a segurança de todos. É essa combinação de rigor técnico, planejamento financeiro e um toque humano essencial que define a excelência de uma liderança condominial feminina, construindo não apenas edifícios, mas lares mais seguros, eficientes e acolhedores.

ANA PAULA VIEIRA – *Experiência de 33 anos na área comercial; síndica profissional especializada em condomínios MCMV (Minha casa Minha vida); CEO do Projeto Chá das Síndicas Empreendedoras Brasil e empresária da 10 Fênix Certificadora Digital.*



Alexandre Menezes: Administrador e síndico com pós-graduação em gestão de projetos, unindo estratégia, tecnologia e inovação para a evolução da administração de condomínios.



Ionara Ribeiro: Advogada e professora de pós-graduação em Direito Imobiliário, dedicada ao fortalecimento da base jurídica e à educação de profissionais da área.



Rodrigo Ruy: Administrador e especialista em seguros condominiais com décadas de experiência, atuando na proteção patrimonial e na gestão técnica de riscos do setor.



Wagner Santana: Engenheiro civil e Presidente do IBAPE-BA, especialista em engenharia diagnóstica e auditoria para garantir a segurança técnica e manutenção predial.



Lilian Farias: Arquiteta e Engenheira de Segurança do Trabalho com 20 anos de experiência, focada em como os ambientes e a ergonomia impactam o desempenho humano



Sabrina Oliveira: Enfermeira e empresária do setor de limpeza e fitness, focada em compartilhar jornadas de empreendedorismo, coragem e transformação de realidades.



Jamile Vieira: Advogada especialista em Direito Condominial e palestrante da OAB, com 20 anos de experiência em mediação de conflitos, assembleias e legislação estratégica.



Karina Albuquerque: Engenheira de Segurança do Trabalho e CEO da KMA Engenharia, especialista em gestão de riscos ocupacionais e responsabilidade técnica em condomínios.



Geovane Prazeres: Advogado especialista em Direito Condominial e síndico profissional, focando em aproximar a teoria jurídica da vivência prática para uma gestão eficiente.



Thaís Campos: Empresária e corretora referência no mercado imobiliário, atuando como diretora comercial e especialista em identificar oportunidades de negócios no ecossistema.



Monique Melo: Jornalista e CEO da Texto&Cia com 30 anos de mercado, especialista em comunicação corporativa e no fortalecimento da reputação de lideranças.



Caroline Pio: Advogada e fundadora da Comunidade Dominando Condomínios, especialista em governança, combate à inadimplência e formação de profissionais para o setor imobiliário.



Thiago Pacheco: Advogado e idealizador da Escola Superior de Condomínios, com atuação técnica voltada para o Direito Imobiliário, Família e modernização da gestão.



Genildo Lawinsky: Jornalista e educador físico, que traz uma perspectiva inspiradora sobre como trajetória, atitude e experiência constroem novos caminhos profissionais.



Thiago Fiais: Advogado pós-graduado com 10 anos de experiência, especialista em integrar Direito do Trabalho e Imobiliário para criar estratégias de gestão mais seguras.



Andrea Resque: Advogada condominial há 20 anos e mentora de profissionais, especialista em segurança jurídica prática aplicada à realidade de síndicos e administradores.



Willan Silva: Gestor condominial com 8 anos de experiência, especialista em mediação de conflitos e na implementação de melhorias administrativas em Vitória da Conquista.



Jamile Mascarenhas: Presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB-BA, oferece assessoria jurídica preventiva focada na organização e segurança das administrações residenciais



Leonardo Mascarenhas: Diretor da Nextin Brasil e especialista em inovação tecnológica, com experiência na implantação de processos em mais de mil condomínios pelo país. ▲

4º EACEX ESTÁ CHEGANDO COM TUDO, EM 22 E 23 DE MAIO

Quem participou dos eventos anteriores já sabe da oportunidade. Muitos e ótimos palestrantes trazendo temas importantes que estão no cotidiano da gestão condominial. As inscrições já estão abertas para o 4º ENACEX. O Lote 1 abrindo na próxima semana. Se prepare para viver uma das maiores experiências do mercado condominial do país. O evento acontecerá em Salvador/BA, no Hotel Mercure Salvador Rio Vermelho, reunindo profissionais de todo o Brasil.

Um pouco do que foi o ENACEX 2025



A produção do encontro está preparando um conteúdo estratégico, atual e totalmente voltado para quem deseja crescer na sindicatura, na advocacia condominial e nos negócios em 2026. Você pode esperar, também, por networking de alto nível, conexões reais com players do mercado e conteúdo prático e aplicável. Se você é empresário e deseja posicionar sua marca como parceira do ENACEX, esse é o momento. ▲



Faça sua inscrição para o primeiro lote. Acesse o canal:

@comunidade_expertemcondominios

TROCA DE SÍNDICO. E AGORA, QUAIS SÃO OS PRÓXIMOS PASSOS?

O QUE O NOVO GESTOR DEVE FAZER APÓS ASSUMIR UM NOVO CARGO?

A carreira de um síndico é feita pela quantidade de eleições que ele tiver, e a vida de um condomínio depende do trabalho feito pelo gestor durante os anos. Para o síndico ser eleito ele precisa ter a empatia dos condôminos e que os mesmos possam acreditar em seu projeto, porém para um gestor assumir o cargo, outro precisa sair, e como essa troca deve ser feita? Quais são os passos que o novo gestor deve seguir? A Revista entrou em contato com Amanda Accioli, advogada condominialista e síndica profissional, para esclarecer o assunto.

Repórter da Revista dos Condomínios - Sabemos que é comum fazer a troca do síndico de dois em dois anos, mas, uma das dúvidas que devem surgir na mente dos candidatos a síndico, é: Quais são as regras para fazer a troca de síndico?

Amanda Accioli: A troca de síndico se dá sempre que o mandato do mesmo se encerra, isso é de 2 em 2 anos e algumas Convenções preveem de 1 em 1 ano, quando o síndico renuncia ou ele é destituído. Geralmente acontece no primeiro semestre do ano, quando muitos condomínios fazem assembleia ordinária para duas pautas importantes: prestação de contas e a troca de síndico. E para que, nesta última, a transição seja tranquila e o mais transparente possível é importante fazer a "passagem da gestão" seguindo alguns cuidados. Primeiro de tudo, evitar desentendimentos com o síndico que vai deixar o mandato. Não adianta criticar a antiga administração. O mais saudável é que haja uma conversa entre o novo síndico e o anterior para que se esclareçam quaisquer dúvidas ou pendências em andamento no condomínio.



Amanda Accioli

Repórter da Revista dos Condomínios - Pronto, o síndico assumiu o seu novo cargo, e agora? Qual é a primeira coisa que um síndico deve fazer ao ser eleito em um novo condomínio?

Amanda Accioli: Logo que assumir o posto, sugiro procurar sua administradora e buscar orientações para usar o portal ou App de gestão condominial. Ele será uma ferramenta importante para uma gestão eficiente e transparente, bem como um bom bate papo com o seu gerente de condomínio e o corpo diretivo, nada melhor que os próprios moradores para passar a história do condomínio. A administração de condomínios exige conhecimento em diversas áreas. Engenharia, arquitetura, psicologia, elétrica, administração, recursos humanos, departamento pessoal, advocacia, cobrança, finanças e vários outros

vRepórter

da Revista dos Condomínios - Na tomada de posse, quais contratos são necessários para a assinatura do síndico?

Amanda Accioli: Os contratos que serão celebrados daquele momento em diante. Mas deverá analisar todos os contratos em andamento naquele condomínio, ver se estão sendo cumpridos, renegociar valores etc. Importante salientar: O síndico anterior deve entregar todos os documentos referentes à sua administração, principalmente: Apólices de Seguro; Cartão de CNPJ; Folhas de Ponto de Funcionários; Laudos PCMSO/PPRA; Livro de Inspeção do Trabalho; Escritura de Convenção e o Regulamento Interno.

Repórter da Revista dos Condomínios - Mas o síndico pode renunciar a qualquer momento?

Amanda Accioli: Sim, não há nada que o impeça de abandonar o cargo.

Repórter da Revista dos Condomínios - Já vimos quais são as regras para a troca de síndico, a primeira ação que o novo gestor deve ter, se há algum contrato para ele assinar na hora da posse e se o síndico pode renunciar. Após tudo isso, se o novo gestor ainda tiver dúvidas sobre a antiga gestão, qual a melhor forma para ele conseguir sanar essas dúvidas?

Amanda Accioli: Sugiro sempre uma boa conversa com a administradora, com as pessoas do corpo diretivo atual e às vezes até da anterior gestão. **Repórter da Revista dos Condomínios** - Assumindo o cargo, o gestor terá que lidar com documentos, contas, infraestrutura, e o mais difícil, com as pessoas. Quais são os cuidados que um novo

síndico deve tomar ao se relacionar com os condôminos?

Amanda Accioli: Manter contato e reuniões constantes fará com que os membros sigam o mesmo pensamento, além de ajudar o síndico a delegar tarefas e responsabilidades. O síndico pode se reunir com o Conselho pelo menos uma vez ao mês, seja para solicitar sugestões, apresentar propostas, além de prestar contas aos conselheiros.

Agindo como “olhos e ouvidos” dentro do condomínio, cabe aos conselheiros também cultivar as boas relações com o síndico profissional. É uma via de mão dupla. O conselho precisa, por exemplo, ficar atento à prestação de contas, acompanhar os gastos do condomínio e ajudar o síndico profissional na tomada de decisões.

Repórter da Revista dos Condomínios – Para finalizar, você poderia dar algumas dicas para os novos gestores?

Amanda Accioli: Sugiro o seguinte:

- **Verifique os inadimplentes;**
- **Conheça o histórico e a rotina do condomínio;**
- **Agende reuniões mensais com os conselheiros;**
- **Avalie se está faltando algum serviço essencial;**
- **Monte comissões para temas diversos (obras, reformas, reciclagem de lixo, etc.);**
- **Peça à administradora um perfil social dos moradores (nº de condôminos, pets, idade, etc.);**
- **Confira se estão ativos documentos importantes, especialmente: Seguro Condominial;**
- **AVCB; RIA dos elevadores;**
- **Ações judiciais em andamento;**
- **Certidão de débitos negativos;**
- **Lembre-se, a função do síndico e suas atribuições estão previstas no Código Civil, do capítulo “VII Condomínio Edifício”, que vai do artigo 1.331 a 1358. ▲**

AMANDA ACCIOLI

E-mail: amandaaccioli.adv@gmail.com

Instagram: [@accioliccondominial](https://www.instagram.com/accioliccondominial)



**SEGURANÇA JURÍDICA,
TECNOLOGIA, E
RELACIONAMENTOS: A BASE DA
GESTÃO CONDOMINIAL EM
2026.**

**SALVADOR BAHIA
22 E 23 DE MAIO/26**

**HOTEL MERCURE RIO
VERMELHO**



Pelo 4º ano o ENACEX reunirá Advogados e síndicos Experts em Condomínios de todo o Brasil, trazendo:

**Segurança Jurídica, Tecnologia, e
Relacionamentos: a base da Gestão
Condominial em 2026.**

**SALVADOR BAHIA
22 E 23 DE MAIO/26**

realização:

CEX
Comunidade Experts em Condomínios

ALIMENTAÇÃO VEICULAR ELÉTRICA EM CONDOMÍNIOS: ORIENTAÇÕES LEGAIS E REQUISITOS TÉCNICOS DA DIRETRIZ NACIONAL



Felipe Ferrarezi

O avanço da eletromobilidade no Brasil trouxe consigo novos desafios regulatórios e de segurança, sobretudo no que concerne à instalação de Sistemas de Alimentação de Veículos Elétricos (SAVE) em edificações residenciais, comerciais e públicas. O incremento da frota de veículos elétricos e híbridos, aliado à crescente demanda por pontos de recarga em garagens, shoppings, aeroportos e condomínios gera, além disso, a necessidade normativa, visando garantir a proteção da vida, do patrimônio e do meio ambiente.

Nesse sentido, o Conselho Nacional de Comandantes-Gerais dos Corpos de Bombeiros Militares (CNCGBM | LIGA-BOM) editou a Diretriz Nacional sobre Ocupações Destinadas a Garagens e SAVE, instrumento que traz os parâmetros mínimos de segurança contra incêndio e controle de riscos estruturais. “Neste sentido, a Diretriz traz distinções e requisitos técnicos para situações em que já existam sistemas de alimentação de veículos elétricos em:

A) ÁREAS INTERNAS;

B) ÁREAS EXTERNAS; e

C) EM EDIFICAÇÕES NOVAS, enumera o advogado Felipe Ferrarezi.

DIRETRIZES

REGRAS GERAIS

De acordo com o advogado, para cada uma dessas áreas e situações, há especificidades a serem observadas. Assim, as regras gerais, que devem ser atendidas nos locais em que houver sistemas de alimentação de veículos elétricos (SAVE) são as seguintes:

- Atendimento a NBR 5410 (Instalações elétricas de baixa tensão), a NBR 17019 (Instalações elétricas de baixa tensão – Requisitos para instalações em locais especiais - Alimentação de veículos elétricos); a NBR IEC 61851-1 (Sistema de recarga condutiva para veículos elétricos - Parte 1: Requisitos gerais);
- Admissão apenas dos modos de recarga 3 e 4 conforme a NBR IEC 61851-1;
- Existência de ponto de desligamento manual, de todas as estações de recarga, a não mais de 5 metros da entrada principal, ou da entrada da garagem, ou das escadas de acesso para os pavimentos da garagem da edificação;

- Existência de ponto de desligamento manual em todas as estações de recarga a não mais de 5 metros destes equipamentos;
- Instalação de ponto que permita o corte de energia entre os módulos de recarga e a rede elétrica por meio de disjuntor no quadro de distribuição;
- Sinalização destes pontos de recarga e do respectivo local de desligamento;
- Identificação do disjuntor correspondente a cada ponto de recarga;
- Afastamento mínimo de 5 metros, utilizando como referência o perímetro de demarcação da vaga, para as edificações que possuem apenas uma rota de saída de emergência.

EDIFICAÇÕES JÁ EXISTENTES

- E para as edificações existentes que demandarem projetos técnicos, exige-se:
- A instalação de chuveiros automáticos (contra incêndio) com a malha da tubulação interligada ao sistema de hidrantes (salvo se existir do tipo ordinário I nas áreas de garagem);
- A instalação de sistema de detecção de incêndio, dimensionado conforme a Instrução Técnica pertinente;
- Elaboração de plano de gerenciamento de riscos.

ALIMENTAÇÃO VEICULAR ELÉTRICA

ÁREA EXTERNA

- Com relação aos sistemas de alimentação em área externa, estes demandam uma análise do local para compreender quais das exigências descritas anteriormente são aplicáveis, com o acréscimo de outros requisitos:
- Afastamentos em relação a riscos específicos como áreas com líquidos igníferos e gás liquefeito de petróleo devem seguir os parâmetros das Instruções Técnicas pertinentes.
- Para as garagens externas serão admitidos o SAVE 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.
- E, na existência de adoção do item anterior, o Responsável Técnico deverá prever proteção para intempéries objetivando a proteção do equipamento.

NOVAS EDIFICAÇÕES

- E, com relação às novas edificações, ou seja, as que ainda não possuem protocolo de solicitação de aprovação junto ao respectivo Município, o projeto técnico deve conter:
- Instalação de sistema de detecção de incêndio para proteção onde houver ocupações com garagens, dimensionado conforme a Instrução Técnica específica;
- Instalação de sistema de chuveiros automáticos nas áreas de garagens, calculados como risco ordinário 2 com chuveiros de resposta rápida. Excepcionalmente nos casos em que o sistema de chuveiros automáticos seja exigido apenas em virtude da ocupação garagem, não haverá necessidade de somar os volumes das reservas técnicas de incêndio dos sistemas de hidrantes e chuveiros automáticos, adotando-se o maior volume, calculado considerando risco ordinário 2 com tempo de 30 minutos;
- Instalação de sistema de extração mecânica que consiga, no mínimo, efetuar 10 trocas do volume de ar por hora do maior pavimento na ocupação garagem, com adoção dos parâmetros da Instrução Técnica específica. Dispensa-se este sistema quando 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;
- Tempo requerido de resistência ao fogo (TRRF) mínimo de 120 minutos para área destinada a garagem. Não se aplicam as isenções e reduções do tempo requerido de resistência ao fogo (TRRF) às edificações que possuírem ocupação destinada a garagem e exigência de "Segurança Estrutural".



ENTRADA EM VIGOR:


A Diretriz Nacional, que entra em vigor em 21 de fevereiro de 2026 (após 180 dias contados da sua publicação), embora não corresponda a uma norma jurídica, é sim uma orientação, uma norma técnica – como o próprio documento indica. Apesar de não ser norma jurídica, “o tema deve ser objeto de discussão assemblear e merece atenção redobrada dos síndicos quanto à realidade vivenciada dentro do condomínio. Assim, a partir da referida data, as edificações poderão ser alvo de vistoria técnica pelo Corpo de Bombeiros, sem prejuízo de outras exigências que venham a ser estabelecidas” – garante Ferrarezi.

Importante salientar que, além da importância dos ajustes técnicos relativos aos componentes elétricos dos carregadores veiculares, “não menos importante é ter consciência de que o incêndio pode ocorrer em razão da inflamabilidade da bateria de íon-lítio desses veículos. Ainda que sejam raros, os casos desse tipo de incêndio, não se dispõe de recursos práticos e rápidos para combatê-lo” – adverte o advogado.




GVM
ENGENHARIA

- RESTAURO DE FACHADAS
- RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
- IMPERMEABILIZAÇÕES
- PINTURAS

 (21) 98837-3995

 atendimento@gvmengenharia.com

 @gvmengenharia

 www.gvmengenharia.com

POSSÍVEL DESABAMENTO OU DANO ESTRUTURAL

De acordo com Ferrarezi, a afirmação não é exagerada, pois a própria Diretriz Nacional destacou, na “Exposição de Motivos” que “a urgência desta atualização normativa é corroborada por sinistros de grande magnitude ocorridos recentemente em estruturas de estacionamentos (em todo o mundo). Tais eventos demonstraram a capacidade de rápida propagação de incêndios entre veículos, culminando em danos extensivos e, em alguns casos, no colapso estrutural das edificações, expondo a vulnerabilidade das construções frente aos novos padrões de inflamabilidade veicular” – interpreta a diretriz, o advogado.

SÍNDICO: RESPONSABILIDADE DE CONTRATAR SEGURO

Ferrarezi destaca, também, que “sob o contexto normativo e jurídico do Direito Condominial que o síndico tem responsabilidades quanto à conscientização do procedimento administrativo exigido, deve diligenciar pela segurança nas áreas comuns e atentar-se às coberturas securitárias que contemplem sinistros decorrentes de incêndio oriundo dos sistemas de alimentação e dos veículos elétricos, como determina o Código Civil (Artigos 1.346 e 1.348)”.

Esses artigos tratam da obrigatoriedade do seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial; e indica ser de competência do síndico (III) “dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio; (V) diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores; e (IX) realizar o seguro da edificação” – destaca o advogado.

PERSPECTIVA JURÍDICA: RESPONSABILIDADE COMPARTILHADA

Do ponto de vista jurídico e, em observância da legislação e das determinações convencionais do condomínio, “é importante demonstrar a necessidade de responsabilidade compartilhada entre síndicos, construtoras, empresas instaladoras e o poder público, todos incumbidos de prevenir riscos e proteger a coletividade” – completa Ferrarezi.

“**APESAR DE NÃO SER NORMA JURÍDICA, O TEMA DEVE SER OBJETO DE DISCUSSÃO ASSEMBLEAR E MERECE ATENÇÃO REDOBRADA DOS SÍNDICOS QUANTO À REALIDADE VIVENCIADA DENTRO DO CONDOMÍNIO.**”

VAI FAZER INSTALAÇÃO ELÉTRICA PARA VEÍCULOS?

Desse modo, antes de qualquer instalação ou obra correspondente aos sistemas de alimentação veicular elétrico, “o primeiro passo é a convocação de Assembleia Geral para tratar do tema, sendo esta condição imprescindível para a sua validade jurídica” – ensina o advogado.

PRIMEIRA DECISÃO JUDICIAL EM SANTA CATARINA

Recentemente foi “divulgada a primeira decisão judicial no Estado de Santa Catarina, em que uma condômina moveu ação judicial contra o condomínio e o síndico profissional. Ela comprovou documentalmente, mediante laudos técnicos de engenharia elétrica e civil, algumas irregularidades nas instalações, riscos de sobrecarga elétrica e de incêndio, bem como o risco de comprometimento da estrutura do edifício” – informa Ferrarezi.



ALIMENTAÇÃO VEICULAR ELÉTRICA

Desse modo, o magistrado deferiu o pedido de medida liminar que, entre outros pontos, determinou “o imediato impedimento do uso dos carregadores já instalados no condomínio e a proibição de novas instalações. O juiz fixou multa diária em caso de descumprimento (autos n. 5047535-48.2025.8.24.0023 – 1ª Vara Cível da Comarca da Capital)” – aponta o advogado.

Diante de todo o contexto narrado, “as atenções se voltam agora para o cumprimento das exigências mínimas relatadas na Diretriz, bem como o acompanhamento de outras medidas que os órgãos do Poder Público Estadual de Santa Catarina venham a adicionar a este assunto” – pondera Ferrarezi.

Para o advogado, “devemos estar cientes de que as ocorrências incendiárias em veículos elétricos são raras, mas não podemos ignorar o cumprimento dessa Diretriz, uma vez que ela se apresenta não apenas como exigência técnica, mas como instrumento de interpretação conjunta dos imperativos legais e jurídicos, essenciais para a preservação da vida, do patrimônio e da segurança coletiva”. ▲



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



PARCERIA



Formação de Síndicos Profissionais e Gestores Condominiais

Aprenda na prática com especialistas do mercado | 90h/a de conteúdo.



Início **05/05/2026**



Terças e quintas-feiras,
das 18h30 às 21h30



R\$49,00 de taxa de matrícula
+ 12x R\$166,58 (consulte descontos)



EAD - aulas ao vivo via zoom
Acesso à gravação por 180 dias



Corpo docente qualificado
e atuante na área.

www.cbepjur.com.br





Síndico Preparado: Prevenção, Mediação e Defesa em Conflitos Condominiais

Os conflitos entre moradores sempre fizeram parte da rotina condominial. Divergências sobre barulho, uso de áreas comuns, vagas de garagem, animais de estimação e interações em grupos de mensagens são comuns na convivência coletiva. No entanto, nos últimos anos, síndicos e administradores têm observado uma mudança relevante na intensidade e na natureza dessas situações. O que antes eram desentendimentos pontuais passou, em muitos casos, a apresentar características mais graves, podendo configurar assédio moral no ambiente condominial.

Esse cenário se manifesta por meio de condutas repetitivas que expõem moradores a constrangimentos, humilhações e pressões psicológicas. Ofensas em aplicativos, exposições públicas, acusações reiteradas e comportamentos de perseguição ultrapassam os limites do razoável e afetam não apenas os envolvidos, mas toda a coletividade. Nessas circunstâncias, o problema deixa de ser individual e passa a comprometer o equilíbrio, a segurança e o bem-estar da comunidade.

O assédio moral caracteriza-se pela repetição de práticas abusivas que atingem a dignidade e a integridade emocional da vítima. Embora mais conhecido nas relações de trabalho, também pode ocorrer nas relações condominiais. A comunicação digital ampliou o alcance dessas condutas, tornando os conflitos mais frequentes, visíveis e, muitas vezes, mais agressivos.

Nesse contexto, o impacto na gestão é significativo. O síndico, como representante legal do condomínio, possui o dever de zelar pela ordem, segurança e cumprimento da convenção e do regimento interno. A legislação permite a aplicação de advertências e multas em casos de condutas antissociais ou reiteradamente ofensivas, inclusive com penalidades mais severas quando houver reincidência ou gravidade. Em situações extremas, é possível recorrer ao Poder Judiciário.

Entretanto, a atuação deve ser prudente e baseada em registros formais. Medidas sem apuração adequada podem gerar questionamentos e responsabilização do próprio condomínio. Por isso, é essencial documentar ocorrências, formalizar comunicações e garantir transparência na condução das providências.

A mediação destaca-se como ferramenta eficaz na prevenção e resolução de conflitos. O diálogo estruturado, conduzido com imparcialidade, permite esclarecer limites e restaurar a convivência, evitando desgastes maiores.

Além disso, o suporte de especialistas em Direito Condominial é fundamental. O acompanhamento jurídico orienta decisões, assegura o cumprimento da legislação e reduz riscos. O advogado auxilia na elaboração de notificações, aplicação de penalidades e definição de estratégias adequadas, garantindo segurança à gestão.

O síndico preparado é aquele que alia equilíbrio, técnica e respaldo jurídico. Sua função vai além da administração financeira: envolve gerir pessoas, prevenir conflitos e promover um ambiente seguro, respeitoso e harmonioso para todos.

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*



REFORMA TRIBUTÁRIA: IMPACTOS E OPORTUNIDADES PARA INVESTIDORES DE IMÓVEIS

GESTÃO SEGURA:

OS RISCOS DAS
CLÁUSULAS DE
MOVIMENTAÇÃO
FINANCEIRA

TERCEIRIZAÇÃO:

COMO PROTEGER
O CONDOMÍNIO
DE PASSIVOS
TRABALHISTAS

LIMBO PREVIDENCIÁRIO:

ENTENDA OS
RISCOS E SAIBA
COMO AGIR

GESTÃO DOCUMENTAL:

ESTRATÉGIAS PARA
MAIS TRANSPARÊNCIA
E PRODUTIVIDADE

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 ✉ FINANCEIRO@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.



PÓS-GRAUAÇÃO EAD

Direito Imobiliário

Aprenda com **profissionais altamente qualificados e atuantes** na área, reconhecidos nacionalmente.

Início **30/04/2026**

Aulas ao vivo às **quintas-feiras**,
das **18h30 às 21h30**

DE: ~~R\$ 249,00~~

POR: R\$ **199,20**
mensal

→ **20% OFF**



www.cbepjur.com.br



FRANCISCO EGITO
Condomínios



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