



# REVISTA DOS CONDOMÍNIOS

Ano 5 | Edição 40 | Maio de 2026

## CUIDADO: INSTALAÇÃO DE VEÍCULOS ELÉTRICOS

### NEGOCIAÇÃO DOS CONFLITOS

A ARTE DE DEBELAR  
INCÊNDIOS

### LOCAÇÃO POR TEMPORADA

SÍNDICO: O QUE  
IMPORTA SABER  
SOBRE O TEMA

### E SE O FORNECEDOR FALHAR?




O SÍNDICO E OS  
CUIDADOS COM A  
RESPONSABILIDADE  
SUBSIDIÁRIA



APRIMORA



## CONHEÇA MAIS

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



21 9 8476-5645

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



Rua Gavião Peixoto  
nº 183 Icaraí -  
Niterói/RJ

# ORÇAMENTO: PARÁ ALÉM DAS LEIS LOCAIS, OS SÍNDICOS DEVEM PREVER MANUTENÇÕES ESPECÍFICAS PARA CADA CONDOMÍNIO

Os limites de orçamento aplicados em um condomínio vertical (de casas) podem variar dependendo das regras estabelecidas pela administração do condomínio e das leis locais. Normalmente, as despesas do condomínio incluem manutenção, segurança, serviços públicos, áreas comuns e outras despesas operacionais. Entretanto, a determinação do orçamento deve levar em consideração as necessidades específicas do condomínio, como a manutenção de estradas, jardins, sistemas de segurança, áreas de lazer, entre outros.

A Autovistoria Predial é um procedimento técnico realizado periodicamente em edificações, com o objetivo de avaliar as condições de segurança, conservação e manutenção das estruturas. Esse tipo de vistoria é importante para identificar eventuais problemas ainda em seu início, garantindo, dessa forma, a segurança dos ocupantes e a preservação do patrimônio. A especialista em auditoria predial, Cristiane Araújo, traz a seguir alguns pontos importan-

tes relacionados à **Autovistoria Predial**:

**1. Legislação Local:** A Auto Vistoria Predial pode ser regulamentada por legislação municipal, estadual ou federal. Verifique as normas específicas da sua região para entender os requisitos e obrigatoriedades.

**2. Periodicidade:** A frequência da Auto Vistoria pode variar de acordo com a legislação local. Em alguns casos, ela pode ser anual, bianal ou com outra periodicidade determinada por normas específicas.

**3. Profissionais Qualificados:** A vistoria deve ser realizada por profissionais qualificados, como engenheiros e arquitetos, com conhecimento técnico para avaliar diferentes aspectos da edificação.

**4. Documentação:** O profissional responsável pela vistoria deve elaborar um laudo técnico detalhado, descrevendo as condições observadas na edificação.



Cristiane Araújo

Esse documento geralmente inclui fotos, diagnósticos e recomendações.

**5. Itens Avaliados:** A Auto Vistoria pode abranger uma série de itens, como a estrutura, instalações elétricas e hidráulicas, sistemas de combate a incêndio, acessibilidade, fachadas, entre outros. A avaliação pode variar de acordo com a legislação local.

**6. Reparos e Manutenção:** Com base nos resultados da vistoria, são identificados os itens que necessitam de reparos ou manutenção. O condomínio ou responsável pelo edifício deve providenciar as correções de acordo com as recomendações.

**7. Comunicação aos Condôminos:** Os resultados da Auto Vistoria devem ser comunicados aos condôminos ou ocupantes, destacando a importância das ações corretivas e da manutenção preventiva.



Amigos leitores,

É um prazer apresentar mais uma edição da nossa REVISTA. Com a guerra promovida pelos EUA, dessa vez contra o Irã e, conseqüentemente, o fechamento do estreito de Ormuz, pelos iranianos, como represália, o resultado direto é o encarecimento do barril de petróleo, dos derivados nos postos de gasolina e inflação das economias. Com isso, a escolha óbvia é o carro elétrico. As vendas desse tipo de carro está aumentando em todo o mundo. Para além da felicidade dos chineses, temos algumas preocupações. Entrevistamos o engenheiro Maurício Ceotto, que listou algumas delas, que vão desde o momento da construção dos condomínios novos a uma verdadeira readequação para as construções mais antigas. Aconselho, para quem é síndico, ler essa matéria.

Ainda nessa edição, alertamos para os perigos ocultos, vamos dizer assim, para as responsabilidades subsidiárias do síndico quando o fornecedor falha (ou falta) com as obrigações dele. O que pode recair sobre o síndico? Como evitar uma situação dessas ou como mitigar tal risco disso acontecer? São questões que poderão ser respondidas nessa edição.

Quero destacar a matéria que versa sobre locação por temporada. É bom voltar revisitar o tema com outras fontes, porque sempre trazem aspectos novos, novas perspectivas e questões. Para o síndico e os moradores desses condomínios é bom ficar por dentro desses meandros que envolvem segurança e também o direito.

E, ainda, convido vocês a ler a matéria que fala sobre eficiência financeira. Um guia de economia (e, muitas vezes o que pode ser um salvamento para as contas do condomínio) que pode ser bastante útil para alguns condomínios com problemas em suas contas.

Esses são alguns dos destaques dessa edição. Mas vocês deverão encontrar outras matérias que vão servir para o caso específico de cada um, com certeza. Ah, já ia me esquecendo, siga a Revista dos Condomínios no Instagram para não perder eventuais informações que postamos lá e que não cabem aqui, na Revista, ok?

É isso, minha gente. Boa leitura a todos vocês.

Um forte abraço.

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

## A JUDICIALIZAÇÃO DAS ASSEMBLEIAS CONDOMINIAIS

### Principais Motivos de Anulação

O crescimento da vida em condomínios edilícios também intensificou os conflitos relacionados às assembleias condominiais. Questões envolvendo convocação, quórum, representação e validade das deliberações têm sido frequentemente levadas ao Poder Judiciário, demonstrando que a observância das formalidades legais deixou de ser mero detalhe administrativo para se tornar elemento essencial da governança condominial.

Levantamento realizado a partir da análise de decisões dos principais Tribunais de Justiça do país — Tribunal de Justiça de São Paulo, Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, Tribunal de Justiça de Minas Gerais, Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul e Tribunal de Justiça do Paraná — revela os principais fundamentos utilizados nas ações de anulação de assembleias condominiais.

Entre os vícios mais recorrentes identificados pelos tribunais, destaca-se o quórum insuficiente, responsável por 28% das demandas analisadas. Em seguida aparecem as irregularidades na convocação, com 24%, demonstrando que falhas no edital, ausência de publicidade adequada ou descumprimento da convenção ainda representam problemas frequentes na prática condominial.

Outro ponto sensível refere-se às deliberações fora da pauta, correspondendo a 22% dos casos. A jurisprudência tem entendido que temas não previamente inseridos na ordem do dia podem comprometer o direito de informação e participação dos condôminos, gerando nulidade das decisões tomadas.

Também aparecem com relevância os casos envolvendo voto de inadimplente e procurações inválidas, ambos representando 13% das ocorrências. A discussão sobre a legitimidade do voto do condômino inadimplente continua sendo tema recorrente, especialmente diante da interpretação do art. 1.335, III, do Código Civil. Já as procurações irregulares revelam a necessidade de maior cautela documental, sobretudo em assembleias híbridas ou permanentes.

O dado mais expressivo da pesquisa está no resultado das ações judiciais: em 64% dos processos houve procedência do pedido de anulação da assembleia, enquanto apenas 36% tiveram improcedência. Os números evidenciam que o Judiciário tem adotado postura rigorosa quanto ao devido processo assemblear e à observância das garantias formais previstas na legislação, convenção e regimento interno.

Mais do que simples formalidades, os atos preparatórios e deliberativos das assembleias representam mecanismos de proteção da coletividade condominial, assegurando transparência, participação e segurança jurídica. A tendência jurisprudencial demonstra que a profissionalização da gestão condominial e a assessoria jurídica preventiva tornaram-se indispensáveis para reduzir litígios e evitar a invalidação das deliberações assembleares.

**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 UFFRJ. 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 ORÇAMENTO:

PARA ALÉM DAS LEIS LOCAIS, OS SÍNDICOS DEVEM PREVER MANUTENÇÕES ESPECÍFICAS PARA CADA CONDOMÍNIO

### 12 MAXIMIZANDO A EFICIÊNCIA FINANCEIRA:

A IMPORTÂNCIA DA ASSESSORIA CONTÁBIL EM CONDOMÍNIOS

### 14 A CONTA NÃO FECHOU?

O ERRO PODE ESTAR AQUI

### 19 INSTALAÇÃO DE CONDOMÍNIO SOB OS

ASPECTOS LEGAIS, TÉCNICOS E COMERCIAIS

### 26 CARREGADORES DE VEÍCULOS ELÉTRICOS:

OS SÍNDICOS TÊM QUE TOMAR MUITO CUIDADO

### 32 SÍNDICA ORGÂNICA:

UMA ESPECIALISTA EM CONDOMÍNIO MINHA CASA, MINHA VIDA

### 36 LOCAÇÃO POR TEMPORADA EM CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS

E OS LIMITES AO DIREITO DE PROPRIEDADE

### 41 CONFLITOS:

A IMPORTÂNCIA DA NEGOCIAÇÃO DIANTE DOS IMPASSES E COMO IDENTIFICAR QUANDO ISSO NÃO É POSSÍVEL

## 8. Segurança e Emergências:

Avaliação da segurança estrutural e dos sistemas de emergência, como saídas de emergência, extintores, sinalização, entre outros.

**9. Acessibilidade:** Verificação das condições de acessibilidade para pessoas com deficiência, garantindo o cumprimento das normas vigentes.

## 10. Histórico de Manutenção:

A Auto Vistoria pode incluir uma análise do histórico de manutenção da edificação, auxiliando na identificação de possíveis problemas recorrentes.

De acordo com a especialista, é fundamental que a Autovistoria Predial seja realizada “de forma criteriosa e que as recomendações contidas no laudo técnico sejam seguidas para garantir a segurança e a durabilidade da edificação. Além disso, a colaboração e o envolvimento dos condôminos são essenciais para o sucesso desse processo”.

**A seguir a auditora lista quatorze itens essenciais que podem e devem fazer parte do check-list (guia) de qualquer gestor e que, geralmente, são considerados em uma auto-vistoria predial:**

### 1. Estrutura do Edifício:

Verificação da integridade estrutural do edifício, incluindo fundações, vigas, pilares e lajes. Avaliação de possíveis danos causados por corrosão, infiltrações de água, entre outros.

### 2. Instalações Elétricas:

Inspeção dos sistemas elétricos para garantir conformidade com as normas de segurança. Verificação de sobrecargas, curtos-circuitos e condições de fiação.



### 3. Instalações Hidráulicas:

Avaliação das instalações de água e esgoto para identificar vazamentos, obstruções ou problemas de drenagem. Verificação de conformidade com regulamentações locais.

### 4. Segurança contra Incêndios:

Inspeção dos sistemas de prevenção e combate a incêndios, incluindo extintores, hidrantes, alarmes e saídas de emergência. Teste regularmente os sistemas de detecção e alarme de incêndio. Certifique-se de que os extintores e hidrantes estejam em condições de uso.

### 5. Sistemas de Climatização e Ventilação:

Verificação do funcionamento adequado dos sistemas de ar condicionado e ventilação. Avaliação da qualidade do ar interior.

### 6. Manutenção Preventiva:

Revisão do histórico de manutenção do edifício. Recomendações para melhorias e reparos preventivos.

### 7. Documentação Legal:

Análise da documentação legal relacionada ao imóvel, como certificados, licenças e registros. Verificação do cumprimento das normas e regulamentações locais. Mantenha registros detalhados das atividades de manutenção. Arquive documentos relacionados a garantias, manuais e certificações.

### 8. Treinamento e Conscientização:

Forneça treinamento para a equipe de manutenção. Crie campanhas de conscientização para os ocupantes do prédio sobre boas práticas e segurança.

PÓS-GRADUAÇÃO EAD

# Direito Imobiliário

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

Início **28/05/2026**

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

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

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

→ **20% OFF**

DR. F

(COORDENADOR)

Advogado

contador

Imobiliário

Notarial

Negócios

em Condomínio

Mestre



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

## 9. Orçamento e Planejamento:

Desenvolva um orçamento para a manutenção predial. Planeje ações de longo prazo, como substituição de equipamentos obsoletos.

## 10. Acessibilidade:

Avaliação das condições de acessibilidade para pessoas com deficiência. Verificação de conformidade com as normas de acessibilidade.

## 11. Sustentabilidade:

Consideração de práticas e medidas sustentáveis, como eficiência energética e uso de materiais ecologicamente corretos.

## 12. Segurança Física:

Verificação das condições de segurança física, incluindo portões, cercas, sistemas de vigilância, etc.

## 13. Áreas Comuns:

Inspeção das áreas comuns, como corredores, escadas, elevadores e garagens.

## 14. Relatório Detalhado:

Elaboração de um relatório detalhado que inclua todas as constatações, recomendações e ações corretivas necessárias.

Lembrando que a abordagem específica pode variar dependendo do tipo de edifício, sua utilização e as regulamentações locais. É sempre recomendável envolver profissionais qualificados, como arquitetos, engenheiros civis, elétricos e hidráulicos, para realizar a auditoria predial de maneira abrangente e precisa.

**Entenda o que é e como funciona a manutenção predial. De acordo com a auditora, Cristiane Araújo, a responsabilidade é extensa e, portanto, vale a pena tomar conhecimento das leis e normas que regem essa responsabilidade.**

### A RESPONSABILIDADE LEGAL DO SÍNDICO

As responsabilidades do síndico estão estabelecidas pelo Código Civil (Lei nº 10.406/2002) e em normas regulamentares (convenções de condomínio e regimentos internos). Cabe ao síndico administrar o condomínio por delegação da assembleia de condôminos, assumindo os encargos correspondentes, que incluem a preservação e a manutenção do patrimônio coletivo. Em casos de negligência no cumprimento de seus deveres, o síndico poderá ser civil e criminalmente responsabilizado.

A Norma Técnica NBR 5.674 da ABNT (Manutenção de Edificações – Procedimentos) dispõe que, no caso de propriedade condominial, os proprietários condôminos são os responsáveis pela manutenção das partes autônomas individualizadas. Porém, na execução de reforma nessas unidades, o síndico deverá solicitar a participação de profissional habilitado, exigindo a ART, com o objetivo de garantir a segurança do conjunto da edificação.

O síndico precisa lidar com questões importantes, como a preservação do patrimônio do condomínio e a segurança do local. Esses dois fatores dependem diretamente da manutenção predial. Ela nada mais é do que uma prática regular composta por vistorias, adequações, reparos e consertos, sempre conservando a infraestrutura do condomínio. O síndico deve se preocupar com a fachada, com a conservação da estrutura, com a renovação dos ambientes e com o funcionamento de equipamentos cruciais, como os elevadores. Há, também, sistemas eletrônicos e outros recursos que requerem práticas de manutenção frequentes. O ideal é ter uma rotina de checagem, pois assim é possível prevenir problemas ou simplesmente manter o funcionamento adequado. Para alguns síndicos, no entanto, não é tão simples saber por onde começar a manutenção predial. É preciso definir alguns procedimentos e práticas comuns. Dessa forma, nada será negligenciado nesse trabalho de fiscalização. É importante contar sempre com a ajuda de zeladores ou do próprio vice-síndico. Mais de uma pessoa atenta melhora a observação acerca do que precisa de intervenções. Essas pessoas também podem fiscalizar a atuação de profissionais contratados para atuar nesses reparos.

É importante ressaltar que, com a evolução da sociedade e do conhecimento, surgem também as necessidades de habilitações específicas dos profissionais da área tecnológica, não restando mais espaço para o amadorismo e a improvisação – principalmente quando se trata da elaboração de projetos complexos e da prestação de serviços que não podem colocar em risco a integridade física de pessoas e estruturas.

A responsabilidade dos síndicos, nesse aspecto, é enorme, pois compete a eles prover a manutenção das estruturas prediais, de forma a garantir a tranquilidade e a segurança dos condôminos e de todas as pessoas que transitam por esses locais. Para que isso aconteça, o ideal é recomendar: na hora de contratar uma empresa ou um profissional para prestar serviços ao condomínio, o síndico deve estar atento para que tanto uma quanto o outro possuam a devida habilitação legal e profissional, o que só será garantido com o registro no conselho



## O DESAFIO HUMANO NA ERA DO CONDOMÍNIO DIGITAL

A digitalização dos condomínios deixou de ser uma tendência de futuro para se tornar a realidade do presente. Hoje, a poucos cliques do seu celular, o morador reserva a área comum, autoriza visitantes e confere as contas. Se para a administração essa centralização trouxe agilidade e reduziu papéis na portaria, por outro lado, acendeu um sinal de alerta para os gestores.

“A mesma tecnologia que otimiza processos traz consigo o grande desafio da gestão do imediatismo. Com a comunicação instantânea, criou-se a falsa percepção de que a solução para qualquer problema também deve ser imediata”, aponta o especialista Wagner Lessa. Um vazamento relatado no aplicativo às dez horas de um domingo gera ansiedade se não houver resposta rápida, ignorando o tempo de acionar um prestador. Segundo Wagner, essa “cultura do agora”, se não for bem administrada, drena a energia da gestão e gera atritos desnecessários.

Na visão de Lessa, o segredo para que a tecnologia continue sendo uma aliada está em encarar os aplicativos como canais de registro oficiais, mas que jamais substituem o tempo humano de análise e execução.

Para entender onde moram os principais gargalos dessa transição digital, destaco os quatro pontos críticos que exigem atenção imediata dos síndicos:

- **Ilusão de plantão 24h:** O morador confunde a disponibilidade do aplicativo (que funciona sempre) com a disponibilidade da equipe de gestão (que tem horário de trabalho).
- **Ruído na urgência:** Chamados simples de manutenção ganham o mesmo tom de desespero de uma emergência real, sobrecarregando o sistema de triagem.
- **Falta de empatia digital:** A tela do celular costuma “esfriar” as relações, fazendo com que as cobranças fiquem mais ríspidas do que seriam em uma conversa olho no olho.
- **Gargalo de feedback:** Registrar o problema é fácil, mas o morador se sente ignorado se a administração não usar a própria ferramenta para atualizar o status da solução.


“Os síndicos e administradoras que se destacam hoje são aqueles que utilizam as ferramentas digitais para educar a comunidade”, reforça Wagner Lessa. Isso envolve configurar respostas automáticas com prazos realistas para cada tipo de chamado e manter o painel de avisos atualizado.

A tecnologia automatiza o processo, mas a transparência e a paciência ainda são a base de uma boa convivência. O condomínio moderno e inteligente não é aquele que resolve tudo em cinco minutos, mas aquele que usa a inovação para dar segurança, previsibilidade e tranquilidade à rotina de quem vive e trabalha nele.

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

 @villafacil

 comercial@villafacil.com.br

 21 97034-4875

## NORMA TÉCNICA Nº 5.674 DA ABNT É REFERÊNCIA

Essa norma, que define a manutenção de edificações, é referência para que síndicos e proprietários possam elaborar e implantar programas de manutenção preventiva. O síndico e os administradores diretos têm papel fundamental no cumprimento dessa norma, uma vez que os prejuízos advindos da omissão em realizar a manutenção predial são de sua responsabilidade.

Os síndicos respondem civil e criminalmente por todo problema ocorrido no condomínio, conforme previsto na Lei nº 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Todos os condôminos são responsáveis pela manutenção da edificação.

Normas como a NBR 16.280 estabelecem diretrizes para a realização de reformas em edificações, incluindo procedimentos, documentação e responsabilidades. É uma norma técnica brasileira que trata da gestão da qualidade em processos de reformas em edificações. Ela estabelece requisitos e procedimentos para execução de reformas, visando à segurança, ao desempenho e à sustentabilidade do edifício. Essa norma é especialmente relevante para condomínios, construtoras, incorporadoras e profissionais da construção civil.

**Aviso aos síndicos:** invista em profissionais especializados para não ser “surpreendido”. Realizar a manutenção predial é um trabalho que deve ser feito por profissionais preparados. Só eles são capazes de identificar problemas mais complexos, propondo as melhores soluções para manter tudo em ordem nos condomínios. Naturalmente, é possível fazer verificações mais superficiais no dia a dia. Essa é uma tarefa de síndicos, podendo também ser transferida aos zeladores. Problemas de funcionamento de sistemas eletrônicos e elevadores, por exemplo, podem ser identificados por qualquer um. No mais, é importante contar com empresas fornecedoras que realizam manutenções preventivas e consertos. Isso traz a segurança de que nada no prédio estará em inconformidade por mais tempo do que deveria.

As regras relacionadas a reformas em condomínios podem variar de acordo com a legislação local e as normas estabelecidas pelo próprio condomínio. Entretanto, geralmente a realização de reformas sem aviso prévio ao síndico ou sem seguir as normas internas pode estar prevista no estatuto e, dessa forma, resultar em multas ou outras sanções.



**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



**Veja a lista de cuidados elencados pela especialista, logo abaixo:**

▪ **Comunicação Prévia:**

Muitos condomínios exigem que os moradores comuniquem ao síndico ou à administração do condomínio antes de iniciar qualquer obra. Isso permite que o condomínio esteja ciente das atividades em andamento e possa monitorar o processo.

▪ **Autorização Formal:**

Em alguns casos, além da comunicação prévia, pode ser necessária a obtenção de autorização formal por parte do condomínio, geralmente por meio de aprovação em assembleia.

▪ **Normas e Regulamentos:**

Condomínios costumam ter normas internas que regulamentam o horário

permitido para obras, tipos de reformas aceitáveis, dias da semana para realização de atividades mais ruidosas, entre outros aspectos. Certifique-se de estar ciente e seguir essas normas.

▪ **Multas e Sanções:**

Descumprir as regras estabelecidas pelo condomínio pode resultar em multas. O valor da multa pode variar e geralmente é estipulado no regulamento interno ou pela convenção condominial.

▪ **Responsabilidade Civil:**

Além de multas, o condômino que realizar obras sem autorização pode ser responsabilizado por eventuais danos causados às áreas comuns, à estrutura do prédio ou a propriedades de outros condôminos.

▪ **Interferência nas Áreas Comuns:**

Se a reforma interferir nas áreas comuns do condomínio, como corredores, elevadores ou estacionamentos, a administração pode aplicar penalidades mais severas.

▪ **Desfazimento de Alterações Não Autorizadas:**

Em alguns casos, o condomínio pode exigir que o morador desfça alterações não autorizadas ou que retorne o imóvel ao estado original.

▪ **Mediação e Resolução de Conflitos:**

Em situações de desentendimentos, é possível recorrer a mecanismos de mediação oferecidos pelo condomínio ou buscar orientação jurídica para resolver conflitos.



É fundamental que os moradores estejam cientes das regras do condomínio e sigam os procedimentos estabelecidos para evitar problemas legais e conflitos com a administração e outros condôminos. Caso haja dúvidas sobre as normas internas ou regulamentos, é aconselhável consultar a convenção condominial e o regulamento interno, e, se necessário, buscar orientação jurídica específica para o seu caso. ▲

### **Cristiane G. de Araújo**

*Arquiteta atua na gestão de obras, Consultoria em planejamento de obras, manutenção e inspeção de edificações, construção e reformas residenciais, especialista em Construção Financiada e avaliação de imóveis. Em seu currículo consta ainda edificações comerciais e residenciais de interesse social ao alto padrão. É sócia diretora da CA Arquitetura e Construção desde 2001 - Com filial no Rio de Janeiro capital e sede no interior do município do Rio em Rio das Ostras.*

#### **Contatos:**

[cristiane\\_araujo@yahoo.com.br](mailto:cristiane_araujo@yahoo.com.br)

Cel: (22)99826-2956

@crisaraujoarquiteta

CAU/RJ A30759-9

CNPJ: 44.478.742/0001-00

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

# MAXIMIZANDO A EFICIÊNCIA FINANCEIRA: A IMPORTÂNCIA DA ASSESSORIA CONTÁBIL EM CONDOMÍNIOS



**E**m um cenário cada vez mais dinâmico e complexo, a gestão financeira de condomínios torna-se uma tarefa desafiadora que demanda precisão e rigor. Nesse contexto, a assessoria contábil emerge como uma ferramenta indispensável para garantir a saúde financeira e a transparência na administração condominial.

A essência da assessoria contábil em condomínios reside na realização da auditoria preventiva, um processo meticuloso e proativo que visa identificar poten-

ciais falhas e irregularidades na gestão financeira e documental. Essa abordagem preventiva não apenas mitiga riscos, mas também promove uma cultura de responsabilidade e transparência, essenciais para o sucesso a longo prazo do condomínio.

Ao realizar uma auditoria preventiva, os profissionais contábeis especializados analisam minuciosamente os registros financeiros, verificam a conformidade com normas e regulamentos vigentes, e avaliam a eficácia dos controles internos. Além disso, eles asseguram que a documentação esteja completa, organizada e em conformidade com as exigências legais, evitando assim potenciais litígios e penalidades.

É importante ressaltar que a assessoria contábil vai além da simples correção de erros. Ela oferece insights valiosos e recomendações estratégicas para otimizar os processos financeiros, reduzir custos desnecessários e promover a eficiência operacional do condomínio. Essa abordagem proativa não apenas protege o patrimônio dos condôminos, mas também contribui para a construção de uma comunidade condominial mais sólida e coesa.

Em suma, a assessoria contábil desempenha um papel fundamental na promoção da governança corporativa e na proteção dos interesses dos condôminos. Ao investir nessa

prática, os condomínios não apenas garantem a conformidade legal e a integridade financeira, mas também estabelecem as bases para um futuro próspero e sustentável.

Agora, adentrando mais profundamente nesse tema, é crucial destacar alguns dos principais serviços oferecidos pela assessoria contábil em condomínios. Entre esses serviços, incluem-se:

## **1. Elaboração e Análise de Balancetes e Demonstrações Financeiras:**

A assessoria contábil é responsável por preparar e analisar balancetes e demonstrações financeiras, fornecendo informações claras e precisas sobre a situação financeira do condomínio. Esses relatórios são essenciais para a tomada de decisões informadas pelos síndicos e condôminos.

## **2. Controle de Receitas e Despesas:**

A equipe contábil acompanha de perto todas as receitas e despesas do condomínio, garantindo que os recursos sejam devidamente registrados e alocados conforme as necessidades e prioridades estabelecidas. 3. Assessoria Tributária: A assessoria contábil também auxilia o condomínio na gestão de questões tributárias, garantindo o cumprimento das obrigações fiscais e a otimização da carga tributária.



Rafael da Silva Lima



## SABOTAGEM SILENCIOSA: O INIMIGO INVISÍVEL DENTRO DA EQUIPE

**N**ão é grito, não é confronto, não é uma crise declarada. A sabotagem silenciosa é mais sutil e por isso, mais perigosa. Ela mora nos detalhes. Na informação que não chega completa.

No "achei que não precisava avisar".

Na tarefa feita fora do combinado.

Na postura que parece colaboração... mas entrega desalinhamento.

E quando o líder percebe, o cenário já mudou:

A equipe está trabalhando, mas não está avançando. Está ocupada... mas não está conectada.

No universo da gestão, isso representa um risco real: perda de produtividade, falhas operacionais e desgaste da autoridade.

Mas aqui vai um ponto sensível, quase incômodo: a sabotagem silenciosa dificilmente nasce do nada.

Ela cresce em ambientes onde falta clareza, acompanhamento e posicionamento.

Não é sobre desconfiança...é sobre gestão madura.

Os sinais que o líder não pode ignorar

A sabotagem silenciosa não avisa quando chega.

Mas deixa rastros:

- Informações desencontradas com frequência
- Decisões que "ninguém sabe quem tomou"
- Execuções diferentes do que foi alinhado
- Retrabalho constante
- Sensação de desorganização mesmo com equipe completa

Se esses sinais aparecem, não é um problema pontual.

É um padrão em formação. Liderar não é apenas direcionar tarefas. É garantir que o fluxo da operação aconteça com coerência. Quando isso falha, o problema não está só em quem executa...mas também na forma como a liderança estrutura, acompanha e cobra.

Ser acessível não pode significar ser permissivo. Ser humano não pode significar ser ausente.

Existe uma linha fina entre confiança e negligência e líderes fortes sabem exatamente onde ela está.

Como blindar a gestão contra sabotagens silenciosas não existe fórmula mágica, mas existe posicionamento estratégico.

Clareza radical na comunicação, o que é combinado precisa ser objetivo, direto e validado, sem espaço para "eu entendi diferente".

Registro como ferramenta de proteção. Alinhamentos importantes precisam estar documentados.

Isso não é burocracia, é governança.

Acompanhamento que gera presença. Delegar não é desaparecer.

Quem lidera precisa estar perto o suficiente para perceber desvios antes que virem problema.

Correção rápida de desalinhamentos. Ignorar pequenos erros por "evitar desgaste" custa caro depois.

Ajustar rápido é sinal de liderança, não de rigidez.

Cultura de responsabilidade clara

Cada membro da equipe precisa saber exatamente pelo que responde.

Ambiguidade é terreno fértil para sabotagem.

O que ninguém fala, mas precisa ser dito:

A sabotagem mais perigosa não é aquela feita por intenção declarada.

É aquela que se esconde na falta de alinhamento... na ausência de acompanhamento... na tolerância ao "depois a gente vê".

E aqui está a virada de chave:

O líder não perde o controle quando alguém erra. Ele perde quando escolhe não agir diante dos sinais.

Gestão não é sobre apagar incêndios.

É sobre impedir que eles comecem. E, muitas vezes, o maior risco não está nos grandes problemas... mas nos pequenos desvios que ninguém quis enfrentar.

Porque no silêncio da rotina, é ali que a sabotagem cresce.

E só existe uma forma de lidar com isso: liderar com presença, clareza e coragem.

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

**4. Gestão de Folha de Pagamento e Encargos Sociais:** O processamento da folha de pagamento dos funcionários do condomínio e o cálculo dos encargos sociais são atividades complexas que requerem conhecimento especializado. A assessoria contábil garante que esses processos sejam realizados de forma precisa e dentro dos prazos estabelecidos.

**5. Consultoria e Orientação Financeira:** Além dos serviços rotineiros, a assessoria contábil também oferece consultoria e orientação financeira, auxiliando o síndico e os condôminos na elaboração de orçamentos, na identificação de oportunidades de economia e na definição de estratégias para o crescimento sustentável do condomínio.

Ao optar pela contratação de uma assessoria contábil especializada, os condomínios garantem uma gestão financeira eficiente, transparente e em conformidade com as melhores práticas do mercado. Mais do que uma despesa, a assessoria contábil é um investimento que gera retornos tangíveis em termos de segurança, estabilidade e valorização do patrimônio condominial. ▲

### Rafael da Silva Lima

*Síndico Profissional, contador, Gestor Financeiro e Auditor de Condomínio, com especialização em MBA Finanças, Auditoria e Controladoria; Análise e Planejamento Financeiro (APF)*

### Contatos

**Instagram:**

**@rafaellima\_sindico**

**@adeconadministradora**

**Celular: (67) 99245-1003**

# A CONTA NÃO FECHOU? O ERRO PODE ESTAR AQUI

Um dos papéis da contabilidade é classificar as receitas e despesas de acordo com as rubricas dispostas no plano de contas. É tipo “carimbar dinheiro”, onde cada valor tem sua origem ou destino definido, mas se você bater o carimbo errado...

## DEFINIÇÃO DE CONTABILIDADE

De acordo com a definição no Wikipedia, “Contabilidade é uma ciência aplicada, que tem como objeto de estudo o patrimônio das entidades, seus fenômenos e variações, tanto no aspecto quantitativo quanto no qualitativo, registrando os fatos e atos de natureza econômico-financeira que o afetam e estudando suas consequências na dinâmica financeira.”

## BALANCETES DE CONDOMÍNIO

“Vamos começar pelo começo”. Com essa frase o contador Sérgio Gouveia iniciou



Sérgio Gouveia

sua explicação sobre os meandros da contabilidade nos condomínios e os pequenos detalhes que podem evitar “grandes dores de cabeça”. A estrutura básica dos balancetes de condomínio, um dos principais instrumentos da gestão financeira nos condomínios, “é chamada de plano de contas” – lembra Gouveia. Trata-se da definição de como os lançamentos “devem ser organizados para que permitam ao gestor analisar a evolução dos números e, com base nisso, extrair informações e tomar decisões” – comenta e completa: “é lá que ficam os grandes grupos

“Receitas” e “Despesas”, e abaixo deles, subgrupos e rubricas” – dando o seguinte exemplo:

DESPEASAS	Grupo
Despesa com Pessoal	Subgrupo
Salários	Rubrica

## VALORES LANÇADOS

São nas rubricas que os valores são lançados “sempre que há uma movimentação financeira” – indica o contador, comparando: “é como se fossem as ‘gavetas’ onde os lançamentos são guardados. Por sua vez, esses lançamentos são totalizados nos subgrupos, que por fim compõem o valor total do grupo. Pode soar complicado, mas é só isso” – garante. Segundo ele, na verdade, a “casca de banana não está aí e sim na classificação correta desses lançamentos. Em outras palavras: se você lança um valor na ‘gaveta’ errada, isso certamente vai dar problema” – avisa. Mas, por que?



## A IMPORTÂNCIA JURÍDICA E ECONÔMICA DA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA

O sistema registral imobiliário brasileiro desempenha função essencial na organização jurídica da propriedade imobiliária, assegurando publicidade, autenticidade, segurança e eficácia aos atos jurídicos relativos aos bens imóveis. Nesse contexto, a matrícula imobiliária constitui o núcleo estrutural do Registro de Imóveis contemporâneo, funcionando como verdadeiro “prontuário jurídico” do imóvel.

A evolução do sistema registral brasileiro, especialmente após a entrada em vigor da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), consolidou o princípio da unitariedade matricial, segundo o qual cada imóvel deve possuir matrícula própria e individualizada. A matrícula passou a representar a identidade jurídica do imóvel, reunindo informações relativas à titularidade, localização, características físicas, limitações administrativas, ônus reais e mutações dominiais.

A relevância da matrícula imobiliária transcende a mera formalidade burocrática. Sua correta constituição e manutenção repercute diretamente na segurança jurídica das transações imobiliárias, na proteção da cadeia dominial, na prevenção de fraudes e conflitos possessórios, bem como na regularidade urbanística e fiscal dos imóveis.

Ela se firma com o assentamento registral individualizado destinado à identificação jurídica de determinado imóvel. Prevista nos artigos 176 e seguintes da Lei nº 6.015/1973, a matrícula representa o elemento central do fôlio real adotado pelo sistema registral brasileiro.

Diferentemente do sistema pessoal anteriormente predominante, no fôlio real o imóvel torna-se o centro das informações registradas. Assim, todos os atos relativos àquele bem passam a ser lançados em sua respectiva matrícula, permitindo a completa visualização de sua situação jurídica.

Nesse sentido, a matrícula funciona como instrumento de segurança jurídica, e conseqüentemente, de relevância econômica, viabilizando a rastreabilidade histórica das mutações dominiais e garantindo transparência às relações imobiliárias.

A matrícula imobiliária representa um dos principais instrumentos de organização e estabilidade do sistema jurídico imobiliário brasileiro. Sua função transcende a simples formalização documental, constituindo verdadeiro mecanismo de segurança jurídica e proteção da propriedade.

A correta preservação da cadeia dominial, associada à observância dos princípios registrares da continuidade, especialidade e publicidade, assegura confiabilidade às transações imobiliárias e estabilidade às relações patrimoniais.

Os procedimentos de abertura, encerramento, desmembramento e remembramento demonstram a dinamicidade do sistema registral e sua capacidade de acompanhar as transformações físicas e jurídicas dos imóveis.

Do mesmo modo, a adequada individualização física e jurídica do imóvel revela-se imprescindível para prevenção de conflitos, regularização fundiária, desenvolvimento urbano e circulação segura da propriedade imobiliária.

Pode ser assim afirmado que o fortalecimento do sistema registral imobiliário e a valorização da matrícula imobiliária constituem elementos essenciais para a efetividade do direito de propriedade, para o desenvolvimento econômico e para a concretização da segurança jurídica no âmbito do Direito Imobiliário brasileiro.

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

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

E ele responde. “Quando você faz uma previsão orçamentária bem feita, você cria projeções futuras de receitas e despesas, mês a mês, distribuídas em várias rubricas diferentes. Se a projeção de despesa com salários num determinado mês é de, digamos, R\$1.000, e a contabilidade lança uma despesa de manutenção equivocadamente nessa rubrica pelo valor de R\$2.000, então as chances do valor mostrado na rubrica salários, nesse mês, ser de R\$3.000 são bem grandes”. Segundo o contador esse é um erro típico de classificação, onde o valor de uma rubrica foi parar em outra e estourou completamente a previsão. De maneira análoga, a rubrica de manutenção deve estar acusando um valor R\$2.000 mais baixo.

O exemplo acima, de acordo com Gouveia, é possível, mas “esdrúxulo”, pois um contador sabe reconhecer, através da “documentação fornecida (notas fiscais, recibos) o que é uma despesa de salário e o que é uma despesa de manutenção”. Ou seja, a probabilidade de erro nesse ponto “é baixa, pois os documentos trazem informações que ajudam a classificar a despesa. Mas nem sempre é assim” – ressalva.

## EXERCÍCIO DE IMAGINAÇÃO OU DE ADVINHAÇÃO

Vamos imaginar que o condomínio compre “R\$1.000 em tijolos e R\$1.500 em cimento. Aí o síndico envia

essas notas fiscais e comprovantes de pagamento para a contabilidade sem falar nada. Apenas envia e deixa que o contador “adivinhe”. Pois bem, vamos ver o que pode acontecer. Ele vai olhar as notas fiscais e ler “tijolos” e “cimento”. Depois ele vai olhar no plano de contas e procurar a rubrica onde ele deve lançar essas despesas. Aí ele encontra duas: “manutenção” e “benfeitorias”. Em qual delas ele vai lançar? Se você fosse esse contador, em qual lançaria? Pois é, você não sabe. Nem ele” – ironiza o contador.

## PROBLEMA NA CERTA

Olha a encrenca: “se a despesa com tijolos e cimento refere-se a reparos, por exemplo, num muro pré-existente, essa é uma despesa ordinária, e deve ser paga pelo morador, seja ele inquilino ou proprietário” – indica Gouveia. No entanto, ele constrói outra hipótese: “mas se essa despesa refere-se à construção de uma nova sauna, por exemplo, essa é uma despesa extraordinária, e, como tal, deve ser paga exclusivamente pelo



Sérgio Gouveia



PÓS-GRADUAÇÃO EAD

## Direito Imobiliário

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

Início **28/05/2026**

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



20 ANOS  
DE MERCADO



CONTEÚDO  
DE EXCELÊNCIA

**DR. FRANCISCO EGITO**

(COORDENADOR DOS CURSOS)

Advogado, administrador e contador. Especialista em Direito Imobiliário, Especialista em Direito Notarial e Registral, MBA em Negócios imobiliários e especialista em Controladoria e Finanças. Mestre em administração pela UFF.



PÓS-GRADUAÇÃO 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



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



Fale com nossa consultora comercial:  
21 96731-1254



Inscreva-se:  
[www.cbepjur.com.br](http://www.cbepjur.com.br)



proprietário” – diferencia e continua: “e ainda tem outra possibilidade: uma parte da despesa é para manutenção, a outra parte para benfeitorias. Já imaginou o problema quando o inquilino ou o condômino descobre que pagou algo pelo qual não era responsável?” – pondera.

## FÁCIL OU DIFÍCIL?

Se ao enviar a documentação financeira para a contabilidade a “bola de cristal do contador não estiver funcionando, só resta uma saída: o síndico deve informar claramente como aquelas despesas devem ser classificadas”. Talvez, algo como “favor lançar 40% do valor cimento e 75% do valor dos tijolos contra a conta de

manutenção, e o restante contra a conta de benfeitorias. Pronto, viu como é simples?” – pergunta o contador.

## OUTRAS SITUAÇÕES COMPLICADAS

Há outras situações peculiares que podem causar confusão, e que por isso necessitam de muita clareza na comunicação para não haver erros. Um exemplo simples: água. “Em que rubrica você lançaria ‘água’? Os mais apressados responderão “água”, dentro do subgrupo “Concessionárias”. Ok, é o mais provável mesmo. Mas e se for um condomínio que possui um bar, e que vende água mineral em copinho ou garrafa? “Água” torna-se outro pro-

duto, e vai parar em outra rubrica” – lembra Gouveia, atentando para a qualidade dos lançamentos.

## SITUAÇÃO COMUM

Uma situação também bastante comum, de acordo com Gouveia, é o que ele chama de “conta-saco”. Esta rubrica, com um nome genérico tipo “Serviços”, é onde o contador lança tudo que ele não sabe bem como classificar. “Simplesmente joga lá e pronto, livrou-se do problema. Com isso, os lançamentos das rubricas corretas vão “emagrecendo”, e essa conta-saco vai ficando obesa. O resultado: descontrole total das despesas” – destaca o contador. ▲

## SOLUÇÕES POSSÍVEIS?

Há 3 soluções simples para esses problemas: uma a ser adotada no começo do ano, outra ao longo do processo, e outra todos os meses.

### No começo

Reveja o seu plano de contas. A maioria dos contadores e administradores têm um plano “genérico” para oferecer, mas ele não é necessariamente o mais adequado para o seu condomínio - e em especial, para VOCÊ, gestor. O plano de contas, acima de tudo, tem que fazer sentido pra você. A leitura deve ser fácil, fluida, simples. Permitir bater o olho e enxergar o que está acontecendo rapidamente. Extrair a informação que precisa e se sentir seguro para tomar uma decisão. Se não for assim, revise e proponha mudanças.

### No processo

Aprimore a comunicação com a contabilidade. Coloque-se no lugar de quem está recebendo dezenas, centenas de documentos financeiros por dia e precisa colocar cada um dentro da “gaveta” correta. Que tipo de informação vai ajudá-los a agilizar o seu trabalho e diminuir dramaticamente a incidência de erro?

### Todo mês

A única forma consistente de detectar inconsistências e erros como os que listei acima é fazendo um acompanhamento orçamentário mensal. Traduzindo: comparar os valores projetados na previsão orçamentária com os realizados no balancete. Se os valores estão próximos, tudo certo. Se variam muito, vale investigar a causa e agir corretivamente o mais rápido possível.

São medidas simples, que qualquer um com pouco ou nenhum conhecimento sobre contabilidade pode executar. Porém, as consequências de não adotar esses cuidados podem ser bem complicadas de resolver - e aí certamente não é pra qualquer um. Melhor evitar.

## Sérgio Gouveia

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

### Contatos

derepentessindico@gmail.com  
Instagram - @derepentessindico  
Youtube - derepentessindico



# INSTALAÇÃO DE CONDOMÍNIO SOB OS ASPECTOS LEGAIS, TÉCNICOS E COMERCIAIS

por Claudionor Brandão

*Com o propósito de tornar mais claras e fáceis de entender as formalidades técnicas e legais na implantação de um condomínio edilício, com a observação das normas técnicas e preceitos legais, desde a convocação da primeira Assembleia Geral Ordinária (AGO) de instalação, até o cumprimento da pauta obrigatória a Revista dos Condomínios foi procurar o especialista em administração de condomínios, Claudionor Brandão. Ele trabalha e se especializa continuamente nesse setor e nos trouxe, além do conhecimento técnico a sua experiência de mais de 20 anos de mercado.*



## RELAÇÃO DE VIZINHANÇA: COMO APLICAR A MEDIAÇÃO

**P**or que vizinho vira problema? Viver em condomínio é dividir teto, mas não rotina. A relação de vizinhança mistura privacidade com áreas comuns, direitos individuais com regras coletivas. O barulho depois das 22h, o pet sem guia, a vaga ocupada, a obra no domingo. Pequenas fricções que, sem gestão, viram guerra judicial.

A Lei 4.591/64 que é conhecida como a “Lei do Condomínio (primeira legislação brasileira a tratar do tema sobre a organização da propriedade horizontal) e o Código Civil art. 1.336 já trazem os deveres básicos: usar a unidade sem prejudicar o sossego, salubridade e segurança dos demais. Mas a lei fria não resolve porta batendo às 2h da manhã. **É aí que entra a mediação.**

**O que é mediação condominial na prática?** A Mediação não é o síndico dando bronca nem advogado ameaçando com processo. É um método onde um terceiro neutro (mediador especializado) ajuda as partes a construir a própria solução sem a necessidade de uma imposição.

**Na prática, como o condomínio pode aplicar a mediação?** Vejamos:

1. **Por provocação:** Síndico, conselho ou um condômino pede a mediação.
2. **Sessão de mediação:** O Mediador ouve os dois lados sem julgar. Foco no interesse, não na posição. Ex: “Quero silêncio” vira “preciso dormir porque trabalho às 5h”.
3. **Acordo/combinados:** As partes definem regras viáveis. Ex: “música alta só até 20h na sexta”, “avisar no grupo antes de furar parede”.
4. **Elaboração do Termo de acordo:** O combinado pode virar aditivo ao regimento, com validade jurídica se assinado.

**As Vantagens sobre judicialização são inúmeras:**

- **Rapidez:** Uma ação de vizinhança leva em torno de 2 anos. A Mediação resolve em 1-2 sessões.

- **O Custo:** Processo custa 20% do valor da causa + advogado. Na Mediação privada sai entre R\$ 300-R\$ 500,00.

- **Preservar a relação de convivência:** Ganhar na justiça e ter que cruzar com o vizinho no elevador todo dia é péssimo. Na Mediação, o Acordo mediado mantém a relação civilizada.

- **Cumprimento maior:** Quem participa da solução tende a cumprir. Sentença imposta gera vingança passiva: “agora vou reclamar de tudo dele”.

Em relação a questões criminais,

não poderá ser tratado pela mediação. Ameaça, lesão corporal, tráfico, dano ao patrimônio: isso deve ser denunciado por B.O e à polícia.

A Mediação também falha se uma parte não quer dialogar. O famoso “sou dono, faço o que quero” trava tudo. Nesses casos, não terá jeito: é **multa condominial + judicialização viram o caminho.**

**A mediação é regida pela boa fé** das partes envolvidas em resolver o conflito. Não adianta iniciar uma sessão de mediação se esse critério basilar não estiver bem definido entre as partes.


Condomínios que adotam a mediação preventiva **têm menos inadimplência, menos processos e valor de mercado maior.** Todos querem morar em um condomínio que possui um protocolo e ferramentas preventivas a fim de evitar à judicialização. **Todos querem Paz!**

O vizinho não é inimigo. É a pessoa com quem você divide parede. E parede fina + ego inflado = **certeza de problema.** A Mediação esvazia o ego e engrossa a parede com acordos realizados. **Quer saber mais, fale comigo!**

**ALCILENE MESQUITA** é Advogada Consensualista, Mediadora Sênior Judicial do RJ e CNJ, Pós Graduada Gestão de Conflitos e Especialização em Mediação Condominial. Presidente da Comissão de Mediação da Associação Brasileira dos Advogados Imobiliários (ABAMI-RJ). Parceira do Pacto Contra a Violência da Prefeitura de Niterói. CEO-Fundadora da Mediat Diálogos e Soluções - Câmara de Mediação, Conciliação, Negociação e Arbitragem.

 @mediatdialogosesolucoes

 secretaria.mediati@gmail.com

 +55 21 99452-7776

**B**randão destaca a importância de orientar empresários e adquirentes (compradores das unidades) sobre as diretrizes, direitos e obrigações relativos ao cumprimento das normas de gestão condominial e das manutenções preventivas que impactam na garantia do imóvel, unidades privativas e áreas comuns – e, com certeza, no valor dos ativos adquiridos ao longo do tempo, caso não deem atenção às informações indicadas.

## INSTITUIÇÃO OU INSTALAÇÃO DE CONDOMÍNIO?

Para falarmos das formalidades da implantação de condomínio edilício, “precisamos, em primeiro lugar, diferenciar instituição de instalação de condomínio, comumente confundido até mesmo por especialistas do mercado condominial” – adianta logo de início o especialista.

## INSTITUIÇÃO

A instituição é o “nascimento do condomínio (pelo cumprimento das formalidades do memorial de incorporação, nos termos do artigo 32 da Lei 4.591/64) considerando seu marco inicial quando averbado no cartório de registro geral de imóveis (cumprindo os requisitos previstos no artigo 1.332 do Código Civil)”.

Ele passa, desse modo, (por força do artigo 45 do mesmo código) a existir legalmente como pessoa jurídica, mesmo de forma peculiar, ressaltando as controvérsias da “personalidade jurídica condominial”, podendo, a partir dessa data, eleger o seu síndico.

## INSTALAÇÃO

Este é o ato de preparar o empreendimento para cumprir seu objeto, seja ele residencial, comercial ou misto. É quando o construtor incorporador, cumprindo os preceitos técnicos e legais, realiza a “entrega do empreendimento aos condôminos e elege seu primeiro síndico, possibilitando a emissão do seu CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica) junto a Receita Federal do Brasil – o que corresponderia ao CPF das pessoas naturais – possibilitando o exercício da administração” – explica Brandão.

## PRIMEIRA AGO OU ASSEMBLEIA DE INSTALAÇÃO

A **Assembleia Geral Ordinária de Instalação** de um condomínio “não é ópera que se realize em um único ato”, pois é impossível analisar de forma Legal, com eficiência e eficácia, em uma única assembleia, todos esses atos e fatos que impactarão na vida condominial para o resto de sua existência, se fazendo necessário planejar e executar a instalação, entre três a quatro sessões preparatórias e sequenciais, com antecedência de, no mínimo, 120 (cento e vinte) dias da emissão do habite-se e efetiva entrega do empreendimento aos condôminos.

### ASSEMBLEIA GERAL DE INSTALAÇÃO

A assembleia de instalação se realiza na primeira AGO – Assembleia Geral Ordinária do condomínio. Portanto, precisa obedecer os mesmos ritos formais e legais das demais assembleias (conforme indica o artigo 1.350 do Código Civil), sob o risco de sofrer anulação dos seus atos.

### ASSEMBLEIA PRESENCIAL OU POR MEIOS ELETRÔNICOS?

Qualquer que seja a forma de realização da assembleia, presencialmente ou por meios eletrônicos, ela “deve resguardar o direito a manifestação de voz e voto dos condôminos, garantindo, nos termos da lei 14.309/22, o livre debate sobre os assuntos em deliberação” – ensina o especialista.

Isso é o que podemos concluir ao lermos a

Lei (14.309/22, artigo 1.354-A, do Código Civil): “A convocação, a realização e a deliberação de quaisquer modalidades de assembleia poderão dar-se de forma eletrônica, desde que: II - Sejam preservados aos condôminos os direitos de voz, de debate e de voto” – destaca o especialista ao consultar as letras do código citado e emenda: “desa feita, as assembleias não podem perder seu caráter deliberativo, garantindo aos condôminos decidirem os interesses comuns, resguardando o respectivo quórum legal”.

### CONVOCAÇÃO

De acordo com Brandão, o “edital deve chegar a todos os adquirentes (compradores), promitentes compradores (aquele que tem promessa de compra e venda), obedecendo a forma prevista na convenção”. Portanto, a minuta, “que é um dos documentos do memorial, (exigido pelo artigo 32, letra “J” da lei de incorporação), já deve prever a forma mais simples de convocação, facilitando futuras gestões”.

Ainda de acordo com o especialista, afixar o instrumento convocatório em áreas de circulação do condomínio (essa forma atende perfeitamente o artigo 1.354 do Código Civil) é suficiente para se considerar a Comunicação realizada de forma adequada.

O código veda qualquer deliberação assemblear, sem que todos os condôminos sejam convocados, obviamente, não desprezando a opção dos meios eletrônicos, garantindo maior eficiência e eficácia.

Destacamos que, embora o artigo 1350 CC determine ao síndico convocar AGO, não previu o legislador esse pequeno detalhe sobre a eleição do primeiro mandato, e, obviamente, por condições lógicas, costumeiramente esse ato é praticado pelo incorporador, construtor ou pela SPE da edificação, fase do condomínio em que são legítimos representantes das unidades autônomas ainda não vendidas.

Art. 1.354, CC, “A assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião”.



*Claudionor Brandão*

## **PAUTA OBRIGATÓRIA DA PRIMEIRA AGO DE INSTALAÇÃO**

A assembleia de instalação, por ser uma AGO, tem que obedecer a “pauta legalmente determinada: eleição do síndico e demais membros do corpo diretivo; aprovação da previsão orçamentária; e aprovação das normas internas” – garante Brandão.

Entretanto, emenda ele, por ser a primeira, não teremos a “prestação de contas, mas é obrigatório discutir, votar e aprovar as normas internas, não necessariamente em única sessão, mas dentro do processo de instalação”.

De acordo com o Código Civil (art. 1.350) “Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas e, eventualmente, eleger o substituto e alterar o regimento interno” – cita Brandão, o código.

## **ELEIÇÃO DO SÍNDICO**

Mesmo em se tratando de síndico profissional, a escolha do síndico tem que obedecer as formalidades de eleição (conforme artigo 1.347 do Código Civil), que determina como “prerrogativa exclusiva da assembleia

de condôminos eleger: o síndico para administrar o condomínio, no período previsto em convenção, limitando o mandato ao prazo máximo de dois anos, podendo ser reeleito”.

O especialista destaca que é nula qualquer cláusula “que estipule tempo superior, sob qualquer alegação, podendo ser reduzido” – cita Brandão o código para em seguida ressaltar: entretanto, o primeiro mandato deve ser “ajustado conforme a data de realização das AGOs e a data em que está fazendo a instalação, de forma que as eleições seguintes coincidam sempre com a data determinada em convenção”.

## PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA

A norma manda o síndico convocar “a assembleia anualmente para discutir, votar e aprovar a previsão orçamentária, definindo e fixando o valor da cota condominial capaz de garantir o funcionamento operacional do condomínio no período de um ano”, contemplando as verbas que garantam o custeio de todas as despesas – ensina o especialista.

## QUE DESPESAS?

As tais despesas podem ser com: “Pessoal, Administração; Manutenção e Conservação, corretiva, preventiva e programadas, Seguro (obrigatório), além das contas de provisão para o Fundo de reserva, Fundo para direitos trabalhistas e o Fundo para custeio do Plano de Manutenção” – lista Brandão, para em seguida lembrar: “conforme o Manual de Uso Operação e Manutenção, recomendado na Norma 17.170 ABNT”.

## CONVENÇÃO E REGIMENTO INTERNO

Na experiência de Brandão, o regimento interno deve ser personalizado, adequado à realidade do empreendimento e perfil dos condôminos. Com a mesma lógica, “a minuta de convenção deve ser revisada, submetida a amplo debate” – ensina, com a seguinte lembrança: “não desprezando o quórum especial de dois terços para aprovação, a convertendo em convenção definitiva”.

## REGRAS CLARAS

Destacamos como fator prioritário a definição de regras claras para unidades de cobertura e tipo “Garden”, pois demandam condições diferenciadas de funcionamento que podem impactar na funcionalidade das demais.

Muito embora as normas internas não tenham competência para refutar exigências legais relativas ao direito de construir, essa normatização evita conflitos internos previsíveis.

## FUNDO: PARA CUSTEIO DAS MANUTENÇÕES CONFORME NORMA ABNT

Outro ponto importante, segundo Brandão, é instituir, em convenção, de forma permanente e obrigatória o Pla-

no de Manutenção Preventiva, conforme o Manual de Uso, Operação e Manutenção predial, segundo orienta a norma ABNT 17.170: 2022 e o Fundo para seu respectivo custeio.

## ORIENTAÇÃO AOS CONDÔMINOS: DIREITOS E OBRIGAÇÕES

Nos guiando pela experiência do especialista, apesar da existência de condomínio datar de longos anos, “e nossa lei de incorporação ser de 1964, bem como nosso novo Código Civil ser de 2002”, é relevante ressaltar que a grande maioria da sociedade, que convive diariamente em condomínio, “ainda desconhece a legislação que norteia a gestão condominial” – garante ele.

## DEMANDAS TÉCNICAS E LEGAIS PARA CONDOMÍNIO FUNCIONAR

Para que a entidade fictícia “condomínio” possa funcionar legal e operacionalmente, depende do cumprimento das demandas técnicas e legais que envolvem sua instalação, tais como: definição e aprovação das normas internas; emissão do CNPJ – Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas; emissão do certificado digital; abertura de contas bancárias; geração da primeira cota condominial; transferência para o nome do condomínio dos contratos com fornecedores e concessionárias de água e energia; contratação de seguro obrigatório e cumprimento das obrigações tributárias (e-Social, EFD-REINF) relativo ao recolhimento de impostos retidos na fonte, tais como: INSS, PIS, COFIS, CSLL, IRRF, ISS, portanto, a correta instalação do condomínio é tão imprescindível para habitabilidade do empreendimento quanto é o habite-se para atestar a funcionalidade estrutural da edificação.



## SUSTENTABILIDADE E GESTÃO CAMINHANDO JUNTAS

**N**o mundo inteiro, condomínios residenciais deixaram de ser apenas blocos de concreto para se tornarem verdadeiros laboratórios de inovação sustentável. O que antes parecia ficção, hoje já faz parte da rotina de muitos países e o Brasil começa a se aproximar desse cenário, com iniciativas que mostram que esse é um caminho sem volta.

Um dos eixos mais transformadores é a integração de energia solar com sistemas inteligentes. Em condomínios europeus e norte-americanos, painéis solares são combinados a baterias e softwares que decidem quando usar, armazenar ou vender o excedente de energia. Isso reduz custos, diminui a pressão sobre a matriz energética e corta emissões de carbono. No Brasil, condomínios com geração própria já conseguem reduzir entre 30% e 60% das contas de luz, além de contribuir para a estabilidade do sistema elétrico.

A forma de construir também está mudando. Fachadas e coberturas verdes, ventilação natural, conforto térmico e reaproveitamento de água já são elementos comuns em projetos sustentáveis. Em alguns países, a impressão 3D começa a ser usada na construção de casas e blocos residenciais, com menor geração de resíduos, impacto ambiental e geração de CO2. No Brasil, ainda são casos pontuais, mas já há prédios que adotam vidros com proteção solar, isolamento térmico e materiais de baixo impacto ao longo de todo o ciclo de vida.

Ao mesmo tempo, a tecnologia ganha espaço na gestão dos prédios. Sensores de IoT monitoram em tempo real o consumo de energia, a vazão de água, a temperatura e a ocupação das áreas comuns. Com esses dados, sistemas automatizados ajustam iluminação, ar-condicionado e irrigação, reduzindo desperdícios e aumentando o conforto. Algoritmos de inteligência artificial aprendem padrões de uso e sugerem melhorias, transformando o edifício em um sistema dinâmico que se adapta ao comportamento dos moradores. Em alguns casos, os chamados “gêmeos digitais” permitem simular intervenções e testar cenários antes da execução física.

No Brasil, esse movimento se conecta cada vez mais a políticas públicas e iniciativas locais. Em Porto Alegre, por exemplo, a prefeitura incentiva a sustentabilidade com programas que oferecem descontos no IPTU para edificações que adotam medidas como eficiência energética, uso racional da água, conforto térmico, telhados verdes, entre outros. Outras cidades também seguem esse caminho, utilizando incentivos fiscais, créditos e regulamentações para estimular práticas sustentáveis e tornar sua adoção mais viável.

Hoje, a sustentabilidade deixa de ser um diferencial pontual para se tornar parte central da gestão condominial. Síndicos e administradoras passam a entender que práticas ambientais precisam caminhar junto com governança, transparência e compliance. Isso inclui contratos claros, prestação de contas detalhada, uso de plataformas digitais e regras bem definidas, comunicação transparente, entre outros. Um condomínio sustentável, antes de tudo, é bem gerido, com decisões coletivas e visão de médio e longo prazo.

Além disso, muitos empreendimentos se alinham aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU. Iniciativas em energia limpa, gestão de resíduos, mobilidade e qualidade de vida contribuem diretamente para metas globais como energia acessível, cidades sustentáveis e combate às mudanças climáticas. Essa conexão mostra que o cuidado com o condomínio vai além dos seus muros, fazendo parte de um esforço mais amplo para cidades mais resilientes.

No Brasil, iniciativas de cocriação e ESG em condomínios começam a ganhar destaque, reunindo moradores, administradoras, cooperativas e empresas em projetos socioambientais. O foco deixa de ser apenas reduzir custos e passa a incluir a redução de impactos, o fortalecimento comunitário e o incentivo à economia circular.

No fim das contas, o condomínio sustentável não será apenas um espaço com lâmpadas LED e coleta seletiva. Será um ambiente gerido com responsabilidade, transparência e visão de futuro que usa tecnologia, dados e energia renovável para consumir menos, poluir menos e gerar mais bem-estar. Em muitas cidades, esse movimento já está em curso. A sustentabilidade começa na gestão, é impulsionada por políticas públicas e ganha força com o engajamento de quem vive o condomínio todos os dias. Só basta querer!

**TAIS MARCON** é Bióloga, mestre em microbiologia do meio ambiente, especialista em sustentabilidade empresarial e responsabilidade social, síndica profissional desde 2013, professora de Sustentabilidade e ESG aplicados a condomínios.

### AULA PARA OS COMPRADORES

Sendo assim, é imperioso, segundo Brandão, que, na pré-implantação, se conceda, aos novos adquirentes, conhecimentos para serem condôminos e gestores do novo empreendimento, “ênfatizando que negligenciar a manutenção predial em prol de uma cota condominial artificialmente reduzida, trará, no futuro, consequências danosas a toda coletividade” – avisa o especialista.

### NORMAS DE MANUTENÇÃO: NÃO É UM DETALHE

Com isso em mente, Brandão indica que se faz necessário observar as normas de manutenção (especialmente a 5674 e 17.170, da ABNT) que esclarece os direitos, obrigações e as diretrizes sobre as manutenções obrigatórias das áreas comuns e seus equipamentos, bem como das unidades privativas.

### CUIDADOS COM A MANUTENÇÃO E A ESTRUTURA

A norma, destaca ele, os eventuais danos e reflexos na possível perda da garantia; e os procedimentos recomendados pela norma (ABNT 16.280) referente as reformas nas unidades privativas, com relação aos possíveis impactos na segurança estrutural da edificação, alteração de fachada e eventuais transtornos a vizinhança.

### EVENTO SOCIAL DE ENTREGA DO EMPREENDIMENTO: PERIGO DE NULIDADE

A partir de qualquer perspectiva, a entrega do produto ao cliente final “é o ápice da relação comercial, e, em se tratando de imóvel, muitas vezes, é a concretização de um sonho de vida do adquirente (comprador)” – ressalta Brandão, para concluir: portanto, o ato social de entrega deve ser “precedido das formalidades legais e técnicas, devendo acontecer em momentos separados para que a informalidade do evento social não venha a produzir



nulidades no cumprimento das formalidades legais”.

Desse modo, o evento social, se apresenta apenas como comemorativo e informal; e servindo, exclusivamente, para o marketing de relacionamento e solidificação da marca da construtora e incorporadora junto aos moradores.

Quando perguntado cogostaria de finalizar a nossa entrevista, Brandão disse que gostaria de ressaltar a importância da “efetiva participação nas assembleias para deliberação das demandas de forma assertiva, dentro dos preceitos técnicos e legais passa por uma mudança de cultura, e como tal, demanda tempo e perseverança, mas é preciso começar”. ▲

### Claudionor Brandão

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

### Contato

**Celular.: (27) 99236-8980.**

# 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!

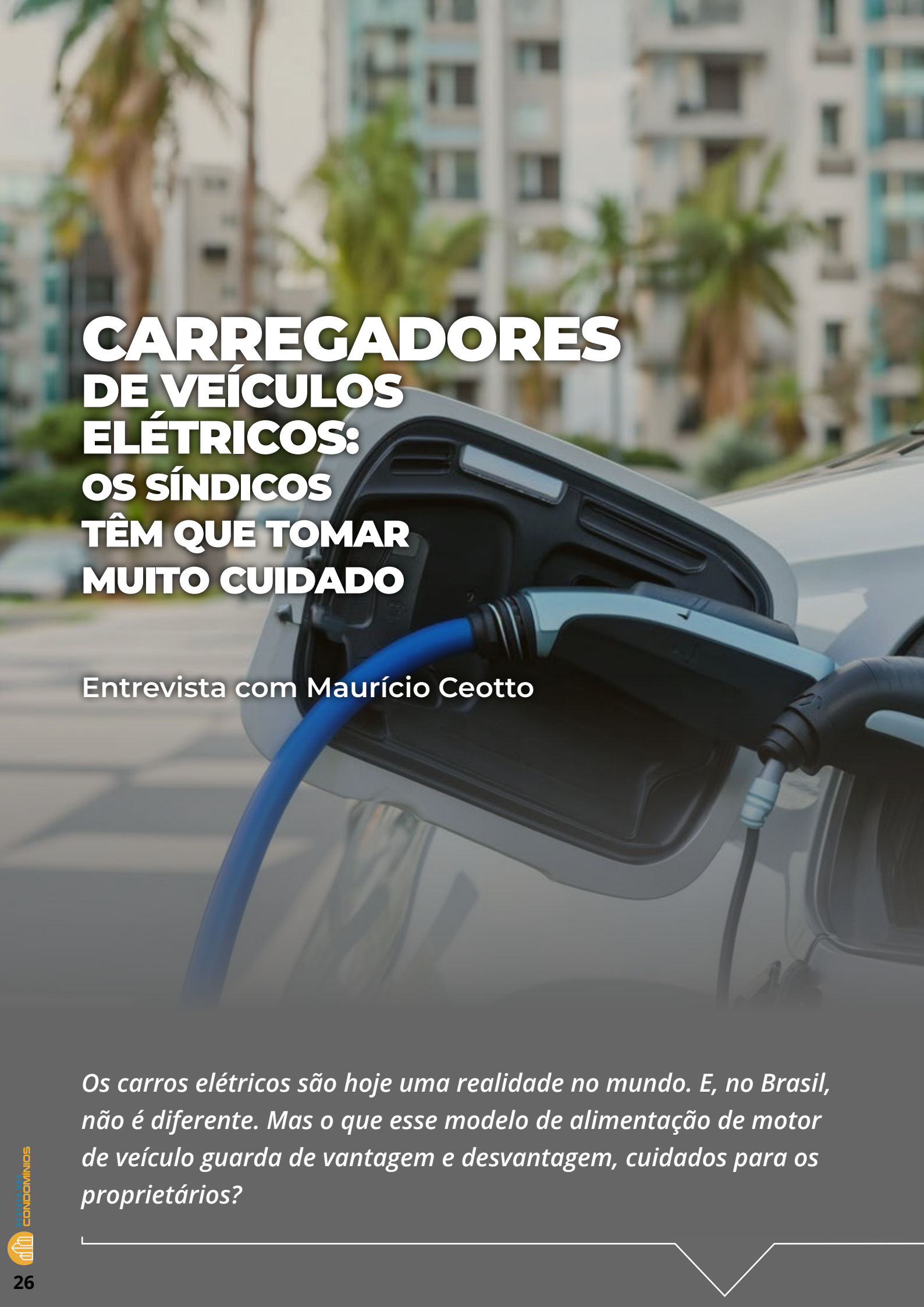
#### Resultados garantidos

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

Atendemos em todo Brasil

 **0800 082 0106**

**Pague seu Condomínio**   
Cobrança Condominial Especializada



# **CARREGADORES DE VEÍCULOS ELÉTRICOS: OS SÍNDICOS TÊM QUE TOMAR MUITO CUIDADO**

Entrevista com Maurício Ceotto

*Os carros elétricos são hoje uma realidade no mundo. E, no Brasil, não é diferente. Mas o que esse modelo de alimentação de motor de veículo guarda de vantagem e desvantagem, cuidados para os proprietários?*

**P**ara responder essa e outras perguntas fomos conversar com o engenheiro civil, Maurício Ceotto Brandão.

**Repórter da Revista dos Condomínios** – E aí, Ceotto, o que você pode iniciar falando para mim e os nossos leitores?

**Maurício Ceotto** – Só para apresentar um contexto, imagine que os veículos elétricos são como estrelas que acabam de surgir no nosso céu automotivo. Brillhantes, silenciosos e promissores, eles estão transformando a maneira como nos movemos, ajudando a reduzir a poluição e preparando o terreno para um futuro mais sustentável. No entanto, assim como toda estrela, eles trazem seus próprios desafios, especialmente quando falamos sobre segurança e as tão comentadas baterias de lítio.

**Repórter da Revista dos Condomínios** – Ok. Fale mais sobre as baterias, riscos e outras características.

**Maurício Ceotto** – As baterias de lítio são o coração dos veículos elétricos, a fonte de energia que faz tudo funcionar. Mas, como todo coração, elas precisam ser bem cuidadas. Você já ouviu falar que eletricidade pode ser perigosa, certo?

**Repórter da Revista dos Condomínios** – Com certeza. E a forma de lidar com ela pode mudar tudo.

**Maurício Ceotto** – Certo. Agora imagine uma quantidade significativa de energia armazenada em um pequeno espaço, como uma bateria de lítio. Se essa energia não for tratada com o devido cuidado, o que é uma fonte de poder,

pode se tornar um risco especialmente porque as causas e consequências de incêndio nelas não foram avaliadas com o rigor necessário.

**Repórter da Revista dos Condomínios** – Acredito que não, pelo número de acidentes com essas motos elétricas e, imagino, pela falta de informação a respeito da forma de usar, carregar.

**Maurício Ceotto** – Veja, nos últimos anos, com o crescimento exponencial dos veículos elétricos, o mundo começou a perceber que a segurança não pode ser subestimada. O carregamento inadequado, o armazenamento sem as devidas precauções e o transporte mal planejado tem gerado incidentes que chamaram a atenção da indústria, dos reguladores, dos Corpos de Bombeiros e, claro, do público em geral.

“  
COM O CRESCIMENTO  
EXPONENCIAL DOS  
VEÍCULOS ELÉTRICOS,  
O MUNDO COMEÇOU  
A PERCEBER QUE A  
SEGURANÇA NÃO PODE  
SER SUBESTIMADA  
”





## QUANDO O SÍNDICO SE TORNA O VILÃO?

**N**ão raras as situações que vemos Síndicos que são verdadeiramente odiados em seus Condomínios. O mesmo síndico que fora, em outrora, eleito pela maioria dos presentes na Assembleia, e fica a pergunta: O que ocorreu desde então para que tal sentimento se tornasse tão latente?

A sua função envolve mediar conflitos, cobrar inadimplentes e impor regras rígidas, o que gera inevitavelmente um desgaste pessoal, ou seja, exposição e tomada de decisões acaba por colocar em evidência a pessoa do gestor como um verdadeiro “pára-raio” lhe desenhando um alvo nas suas costas. Os deveres que lhe são impostos pelo Código Civil, Convenção, Regimento Interno e demais legislações lhe impulsionam a todo o tempo ter de tomar decisões que irão afetar dois pontos muito sensíveis: O dinheiro do Condomínio e o comportamento dos condôminos.

O dinheiro porque é através deles que as melhorias e manutenções (artigo 1348, V, do Código Civil) são realizadas e que, na grande maioria das vezes, é extraído de uma chamada extra, fazendo com que cada um tenha que empregar mais esforços para adimplir com a sua quota parte.

As pessoas e suas condutas para que não entrem em rota de colisão com os regramentos da convenção, do Regimento interno e do Código Civil, também entram na vigilância constante do Síndico e seus “desvios” são vistos muitas vezes como um ato arbitrário do gestor, assim como a cobrança de inadimplência.

Tudo isto, é cumprir e fazer cumprir a lei, a convenção e o Regimento Interno, mas que ao mesmo tempo coloca o Síndico em um posição que será mal visto e acusado de agir contra o Condomínio.

Claro, ainda temos aqueles síndicos que se tornam vilões de forma muito conscientes e por escolha própria, com falta de transparência, comunicação falha, postura autoritária ou suspeitas de má gestão financeira, gerando grande descontentamento.

Qual a forma de manter a convivência condominial harmoniosa? Como esquivar-se do papel de vilão? Arriscamos uma resposta que é cumprir sempre a Lei e manter uma comunicação aberta e transparente com todos, deixando todos bem informado dos riscos de cada ato de gestão seja qual o caminho a ser adotado, com tudo registrado em Ata. Além de Assembleias, reuniões informais também auxiliam nesta construção.

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

**Repórter da Revista dos Condomínios** – Sim. E foi por isso que eu busquei conversar com você. Vi, em diversos meios de comunicação, reportes de acidentes com veículos elétricos.

**Maurício Ceotto** – Sim, e quando falamos em segurança de veículos elétricos, não estamos apenas discutindo um tema técnico. Este é um assunto que toca diretamente a vida e o patrimônio das pessoas. Desde os motoristas de carros elétricos até aqueles que trabalham no transporte e manutenção desses veículos. É por isso que a conscientização sobre essas medidas preventivas é essencial para garantir que a transição para a mobilidade elétrica ocorra de maneira segura e eficiente.

**Repórter da Revista dos Condomínios** – E quando se fala de segurança de vidas e, também de patrimônio, não se pode titubear. A atenção tem que ser total. Acidentes em garagens de prédio pode gerar uma situação bem arriscada para todos os moradores, por exemplo.

**Maurício Ceotto** – É fundamental que se tenha conhecimento das melhores formas de proteger as edificações, os veículos elétricos e suas baterias, garantindo não apenas o funcionamento ideal, mas também a segurança de todos. Dessa forma, com conhecimento e medidas simples, como a escolha do local de carregamento e o monitoramento de temperatura, podem ser a diferença entre um funcionamento seguro para um acidente, que poderia ser evitado.

**Repórter da Revista dos Condomínios** – Conhecimento é tudo.

**Maurício Ceotto** – O conhecimento sobre este tema emergente está em constante evolução. As práticas de segurança para carregamento de veículos elétricos é o que há de mais novo e relevante, sendo necessário atender as regulamentações e tecnologias aplicadas.

**Repórter da Revista dos Condomínios** – É... e as baterias de carros elétricos têm muita energia armazenada que pode gerar um incêndio por muito tempo, não é verdade?

**Maurício Ceotto** – Quando pensamos nos veículos elétricos e nas suas baterias de lítio, estamos lidando com uma grande quantidade de energia acumulada em pequenos espaços. Para garantir que essa energia seja usada de maneira segura, as normas e regulamentações são essenciais. Elas são as regras do jogo, definindo como instalar carregadores, como transportar e armazenar essas baterias e o que fazer em situações de risco.

**Repórter da Revista dos Condomínios** - Podemos dizer que os acidentes que estamos assistindo têm muito de desconhecimento sobre os cuidados de carregamento e uso?

**Maurício Ceotto** - É uma questão de seguir as normas técnicas, recomendações de uso e as atualizações em relação aos cuidados. No Brasil, as normas técnicas específicas para carregadores de veículos elétricos ainda estão sendo implementadas, mas já há regulamentações em vigor. A ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), por exemplo, está elaborando padrões que irão orientar desde a instalação de carregadores até as medidas de segurança no transporte e armazenamento.

**Repórter da Revista dos Condomínios** - E também tem o regimento do Corpo de Bombeiros.

**Maurício Ceotto** - Além disso, os Corpos de Bombeiros dos estados também estão aprovando Normas Técnicas que disciplinam exigências e parâmetros de segurança contra Incêndio e **Pânico aplicáveis às Ocupações destinadas a garagens e/ou locais** que possuam Sistemas de Alimentação de Veículos Elétricos (SAVE).

**Repórter da Revista dos Condomínios** - A preocupação do proprietário de um veículo elétrico é carregar para poder usar no dia seguinte. Mas não é tão simples assim.

**Maurício Ceotto** - Com o crescimento exponencial dos veículos elétricos no Brasil e no mundo, **é fundamental que as medidas de segurança sigam as** melhores práticas para evitar incidentes e minimizar riscos.

**Repórter da Revista dos Condomínios** - E o primeiro passo é?...

**Maurício Ceotto** - O uso de equipamentos certificados é o primeiro passo para garantir a segurança no carregamento de veículos elétricos. Equipamentos não certificados, ou de origem duvidosa, são como "curingas" que podem trazer consequências imprevisíveis, como sobrecargas, curtos-circuitos e até incêndios. Seguir as normas é essencial para garantir que o carregamento ocorra de forma segura.

**Repórter da Revista dos Condomínios** - O que você recomendaria em termos de segurança para os gestores de condomínios?

**Maurício Ceotto** - Além das questões técnicas e operacionais, é importante que os gestores das edificações também estejam atentos às providências legais junto a ANEEL e seguradoras que, embora ainda não sejam obrigatórias em alguns casos, são altamente recomendadas para aumentar a segurança e proteger o empreendimento legalmente em caso de incidentes.

**Repórter da Revista dos Condomínios** - Com a quantidade de veículos elétricos sendo carregada dentro de condomínios... talvez seja recomendável e até uma preocupação para os síndicos.

**Maurício Ceotto** - A prática de carregar veículos elétricos, bicicletas, patinetes e scooters dentro de unidades privadas está se tornando cada vez mais comum,



**É UMA QUESTÃO DE SEGUIR AS NORMAS TÉCNICAS, RECOMENDAÇÕES DE USO E AS ATUALIZAÇÕES EM RELAÇÃO AOS CUIDADOS.**



principalmente em residências unifamiliares e multifamiliares. No entanto, esses locais apresentam desafios específicos que exigem medidas mitigadoras adequadas para garantir a segurança.

**Repórter da Revista dos Condomínios** - Fala para a gente algumas recomendações para a instalação desses carregadores elétricos.

**Maurício Ceotto** - A primeira etapa para a implantação de carregadores em condomínios deve envolver a análise de capacidade elétrica, conduzida por um especialista. Este profissional avaliará a reserva de carga disponível e quantificará a demanda necessária para atender as vagas de carregamento.

Após a avaliação inicial, as informações devem ser transmitidas ao engenheiro assistente técnico da edificação. Este profissional complementar a análise inicial, verificando as condições da estrutura civil, ventilação, drenagem, impermeabilização, combate a incêndio e rotas de fuga, elaborando assim um projeto com a devida ART - Anotação de Responsabilidade Técnica, o qual deverá ser aprovado junto ao Corpo de Bombeiros.

**Repórter da Revista dos Condomínios** - Devido ao que está em jogo, vidas e patrimônio, todo cuidado é pouco.

**Maurício Ceotto** – O assistente técnico pode recomendar ajustes ou limitações, como a necessidade restringir a instalação de carregadores a um número específico de vagas (por exemplo, 50% das vagas), mesmo que a análise elétrica inicial sugerisse uma capacidade para 100% das vagas.

**Repórter da Revista dos Condomínios** – Com certeza, devido as condições da estrutura civil, ventilação etc. que seriam fatores limitantes para um determinado condomínio, estou correto?

**Maurício Ceotto** – Vamos lá. Considerações adicionais: mesmo que o estudo elétrico indique viabilidade total, outros fatores, como ventilação adequada, drenagem e rotas de fuga, podem limitar a instalação a uma quantidade reduzida de vagas.

**Repórter da Revista dos Condomínios** – Ou seja, temos que, digamos assim, chegar a um alinhamento de conhecimentos para aprovação de um projeto desses.

**Maurício Ceotto** – Sim. A etapa de análise completa envolve o cruzamento dos dados da avaliação elétrica com as demandas de outras disciplinas para validar a viabilidade estrutural e funcional da instalação dos carregadores.

**Repórter da Revista dos Condomínios** – Alguma outra consideração adicional?

**Maurício Ceotto** – Somente após a conclusão da análise completa é recomendada a contratação de uma empresa elétrica especializada para elaborar o projeto final de instalação, incluindo o posicionamento adequado dos carregadores com base nas demandas integradas de cada disciplina.

**Repórter da Revista dos Condomínios** – E em relação ao sistema contra incêndio?

**Maurício Ceotto** – Os sistemas de combate a incêndio desempenham um papel vital na contenção e supressão de chamas, principalmente em locais de carregamento de veículos elétricos. Em situações emergenciais, a resposta rápida dos sistemas de extinção pode evitar que pequenos incidentes se transformem em catástrofes.

**Repórter da Revista dos Condomínios** – Com risco potencial para a vida, dependendo do tamanho do condomínio, de até milhares de vidas.

**Maurício Ceotto** – De forma sucinta, relacionamos abaixo medidas mitigadoras além de providências técnicas e legais necessárias a segurança da edificação, tudo com base em regulamentações e conhecimentos técnicos disponíveis a nível mundial:



## Medidas mitigadoras e providências técnicas para segurança das edificações

1. Informar a ANEEL – Agência Nacional de Energia Elétrica da instalação do carregador;

2. No que tange às seguradoras, é importante a verificação de cobertura para veículos elétricos em carregamento dentro da edificação, consultar especialistas em seguros para a avaliação de apólice e a adequação da Apólice com os requisitos técnicos do projeto;

3. Quanto ao Plano de Manutenção da edificação, se deve atualizar e adicionar ao Plano de Manutenção da Edificação do que estiver previsto no projeto a ser elaborado e prever testes com maior frequência nos equipamentos de Prevenção e Combate a Incêndio e Pânico;

4. Na análise estrutural, verificar em função da localização do carregador e proximidade com partes importantes da estrutura de concreto armado deverão ser adotadas medidas de proteção e segurança da estrutura de concreto armado.

5. Outro ponto de extrema importância é a análise da ventilação da garagem e, em especial, da proxi-

midade com as rotas de fuga e, dependendo com caso, avaliar a possibilidade de exaustão forçada.

6. Face ao grande volume de elementos químicos contaminantes presente na fumaça que serão carregados pela água, se faz necessário a avaliação do destino do grande volume de água a ser utilizado para resfriamento das baterias de lítio e veículos.

### Mais informações

Por fim, de forma comparativa, relacionamos abaixo, também de forma sucinta, todas as exigências e regras básicas para os Sistemas de Alimentação de Veículos Elétricos (SAVE) preconizados pela Norma Técnica 23/2026 do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Espírito Santo que obrigatoriamente deverão estar contempladas:

7. Proteções elétricas: Instalação de pontos de desligamento manual em pontos estabelecidos e critérios técnicos definidos na Norma Técnica e Aterramento, ressaltando que todas as premissas das instalações

dos pontos deverão obrigatoriamente serem definidas por profissional legalmente habilitado e decorrente da análise das instalações elétricas da edificação onde será implantada.

8. Sinalização de emergência: Todos os pontos de desligamento manual do SAVE deverão possuir placa de sinalização as quais estão determinadas na Norma Técnica 23/2026.

9. Afastamento das rotas de fuga: atendimento às normas de afastamento das rotas de fuga as quais estão determinadas na Norma Técnica 23/2026.

10. Sistema de detecção e alarme de incêndio: O sistema deverá ter cobertura em toda a garagem e deve abranger toda a edificação as quais estão determinadas na Norma Técnica 23/2026.

11. Sistema de chuveiros automáticos (sprinklers): Dimensionado com base na NT 20 em todo o pavimento em conformidade com o que está determinado na Norma Técnica 23/2026. ▲



### Maurício Ceotto Brandão

*Engenheiro Civil (UFES/1985) com mais de 35 anos de experiência no mercado imobiliário da Grande Vitória, no setor de gerenciamento de empresa de Construção Civil - CEOTTO ENGENHARIA. Experiência em gerência de contratos e consultoria em engenharia, assessorando mais de 40 empresas do mercado imobiliário para regularização, financiamento e viabilização de empreendimentos imobiliários. Desde 2008, é consultor para Laudos de Inspeção Predial, Plano de Manutenção Predial, Vistoria e Laudos de Habitabilidade, Estabilidade e Salubridade e ainda Consultor e Assistente Técnico para grandes empresas de Construção Civil, para inúmeras construtoras. Como Assistente Técnico em diversas Ações Judiciais, foi o primeiro perito a constatar a contaminação de concreto pelo FGD e autor da minuta de Lei que tornou obrigatório o Laudo de Inspeção Predial no município de Vitória. Ocupa o cargo de Inspetor Chefe da Inspetoria de Vila Velha do CREA ES.*

### Contatos

Telefone (27) 99942.1982

Instagram: @engenhariaceotto

# SÍNDICA ORGÂNICA: uma especialista em Condomínio Minha Casa, Minha Vida



Ana Paula Vieira

A figura do síndico morador, o síndico orgânico, “é a função que, a maioria dos síndicos profissionais, iniciou suas carreiras, mas, muita gente, tem vergonha de lembrar esse fato que, para mim, é um motivo de orgulho” – começa assim, a entrevista de Ana Paula Vieira, síndica especialista em Condomínio Minha Casa, Minha Vida para o repórter da Revista dos Condomínios. Muita assertiva e positiva nas suas posições, Ana afirma que a comunidade condominial tem um preconceito com o síndico orgânico, mas a grande maioria deve a essa função inicial toda a sua história. Seguindo essa lógica, ela afirma, então, ser preciso destacar as vantagens e desvantagens de ser um síndico orgânico.

## SÍNDICO ORGÂNICO: SOU SÍNDICO E MORADOR

Quando se é morador, e síndico, você tem um relacionamento com seu vizinho e, ao mesmo tempo, com o seu condômino. Sendo você uma mulher, devido ao machismo, é um complicador, afirma Ana Vieira. Como mulher, ela afirma que os problemas de seus vizinhos se tornam os seus problemas. “É uma relação que podemos considerar como materna” – compara. E é por esse valor depositado no relacionamento com seus vizinho que, por vezes, “você pode se decepcionar com a gestão, porque você quer ajudar a pessoa e acaba se prejudicando e é preciso evitar essas situações por meio da busca por informação, da formação, do conhecimento e também tenha casos de sucesso, como o meu”.

## SÍNDICO ORGÂNICO, SIM, MAS COM CONHECIMENTO

Ana Vieira começou como síndica orgânica e hoje é referência na Zona Oeste para muitas síndicas que a veem como um exemplo a ser seguido pelos resultados alcançados, “uma vez tendo buscado e adquirido conhecimento para dar conta dos desafios de ser síndico” – afiança ela. Devido ao machismo, Ana conta que esse fato pode ser um complicador, “mas depois que você toma conta e dá conta das rotinas e processos envolvidos, as resistências, por se ser mulher, elas vão sumindo”. A questão do racismo é uma “ironia, pois o nosso povo que é uma mistura tão grande de raças e cores, não era para a gente ter esse preconceito enraizado, mas ele existe, mas a gente se apresenta e enfrenta com muito profissionalismo e altivez” – ensina.

## PRECONCEITO: POR SER MULHER E PRETA

O desrespeito, contudo, muitas vezes é presenciado, “e acreditam que ele se dá porque somos mulheres, mas esse não é o caso. Mas porque, muitas vezes, as pessoas deixam o desrespeito reinar?” – pergunta Ana, e ela mesmo responde: “Porque as pessoas não conhecem os seus direitos”. É muito comum, segundo ela, que ao chegar para gerenciar um novo condomínio as pessoas façam uma lista enorme dos deveres, mas o que essas mesmas pessoas têm que saber é que o síndico também tem seus direitos, seja como cidadão ou devido a própria função de síndico, mesmo” – lembra.

Ela afirma que não permite que as pessoas a maltratem por ser mulher ou preta, “aí algumas pessoas dizem: Mas, Ana, você é negra, você é mulher, as pessoas têm preconceito. E eu respondo: O problema é delas. Elas vão ter

que viver e conviver com o preconceito delas sozinhas, dentro de si. Além de conhecer meus direitos, eu não ligo. Eu sou uma mulher negra e tenho muito orgulho de quem sou” – afirma. Muitas experiências passadas ao longo dos anos ensinaram a enxergar que “boa parte das pessoas que tentam desfazer o meu trabalho, na verdade, gostariam de ser e estar no meu lugar, o que diz muito sobre elas mesmas. Então, eu não me importo, não deixo essa gente me diminuir” – conclui.

### CONDOMÍNIO: EDUCAÇÃO E CULTURA LOCAIS

A questão da educação e do relacionamento é, para Ana, algo fundamental, que deve ter seu valor afirmado a todo o momento. O que não se confunde “com os títulos de doutor, de mestre, e outros, que as pessoas conquistam e usam ou se confundem para tratar o outro com desprezo, porque acredita que é melhor que o outro, o que é um engano, e acaba por ser um entrave no relacionamento. Então, o que poderia facilitar o relacionamento, se torna um empecilho” – argumenta e completa: “e essa nova geração não tem uma cultura de respeito aos mais velhos. Isso a gente não está mais tendo, o que é uma perda para a nossa cultura”.

Nos condomínios que entra Ana afirma que todos, adultos e jovens, têm que ter “educação cultural e é isso que eu passo, na minha gestão. Digo que eles têm deveres, mas que também têm direitos. Quando você chega para um condômino e diz que ele tem direitos e diz quais são esses direitos, eles já começam a te enxergar de outra maneira. É uma via de mão dupla em que todos, morando no mesmo condomínio, estão ali para garantir uma boa convivência, um bom relacionamento” – garante.

### CONDOMÍNIO: A TRANSIÇÃO DE CASA PARA CONDOMÍNIO

Muitos dos moradores têm dificuldade de entender a transição de morar em uma casa para um condomínio de apartamentos. Quando “morava em casa o morador podia ouvir música com som alto; podia ter três cachorros latindo o tempo todo; quando em casa, as crianças podiam ficar soltas, livres, no quintal; no condomínio, não pode. Vamos falar da questão das crianças. O condomínio do tipo Minha Casa, Minha Vida, tem um padrão de 300 unidades. Como é que você vai saber a índole de todas essas pessoas? É necessário que os pais tenham cuidado, ensinem as crianças a se protegerem e deem limites para as crianças” – avisa Ana, pela experiência.

### CONDOMÍNIO: PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA

De acordo com Ana Vieira o programa é muito bom, “só que ele é muito mal implantado, porque pegam um morador, fazem dele um síndico e ele não sabe como proceder, porque ele não tem conhecimento dos limites de cada condômino, porque ele também vem, assim como as demais pessoas, de uma experiência de casa e, portanto, não sabe como é morar em condomínio” – ressalta. O resultado disso, “se não contornado com conhecimento e cuidado em um bom relacionamento com os moradores, é uma grande desordem” – garante.

“

[...] AS PESSOAS TÊM PRECONCEITO. E EU RESPONDO: O PROBLEMA É DELAS. ELAS VÃO TER QUE VIVER E CONVIVER COM O PRECONCEITO DELAS SOZINHAS, DENTRO DE SI. ALÉM DE CONHECER MEUS DIREITOS, EU NÃO LIGO. EU SOU UMA MULHER NEGRA E TENHO MUITO ORGULHO DE QUEM SOU

”

**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 ●



## Gestão política com os conselheiros

**A** gestão condominial contemporânea exige muito mais do que conhecimento técnico sobre manutenção ou finanças; ela demanda uma habilidade refinada de mediação política e uma estratégia de comunicação impecável. Como síndica e empreendedora, você sabe que o conselho fiscal e consultivo é o coração pulsante da governança, mas, quando os papéis se confundem ou as intenções se desviam do interesse coletivo, a gestão pode se tornar um campo minado. Lidar com conselheiros que, por vezes, parecem priorizar a obstrução em vez da colaboração é um desafio que exige profissionalismo, transparência absoluta e o uso estratégico da tecnologia.

O primeiro passo para harmonizar essa relação é o estabelecimento de limites claros. O conselheiro consultivo deve atuar como um braço de apoio nas decisões do dia a dia, enquanto o conselho fiscal tem a missão técnica de auditar contas e zelar pela saúde financeira. O problema surge quando um conselheiro tenta interferir na gestão operacional, extrapolando suas funções. Para ser politicamente correto e evitar desgastes, a estratégia é a formalização. Ao delimitar as competências de cada membro logo no início do mandato, você cria uma base contratual de comportamento. Quando alguém tenta desviar do seu papel, a resposta deve ser baseada no regimento interno e na convenção, retirando o peso do “confronto pessoal” e colocando-o no campo da “norma condominial”.

A tecnologia surge, neste cenário, como a sua maior aliada. A proposta de realizar reuniões semanais, gravadas e com atas detalhadas, é uma medida de proteção e eficiência. A gravação não serve apenas como registro, mas como um elemento inibidor de comportamentos inadequados. Quando os conselheiros sabem que as falas estão sendo documentadas, a tendência à argumentação improdutiva diminui drasticamente. Ao disponibilizar essas atas no aplicativo da administradora, você promove uma transparência radical. O condômino, que antes ficava à mercê de boatos ou versões distorcidas dos fatos, passa a ter acesso direto à realidade das discussões. Isso retira o poder de manipulação de conselheiros que tentam atrapalhar a gestão, pois a massa condominial passa a ser o juiz da qualidade do trabalho realizado.

Para lidar com os conselheiros difíceis, a postura deve ser sempre a da “polidez firme”. Nunca responda a provocações de forma emocional. Utilize a técnica da comunicação não-violenta, focando sempre nos fatos e nos números. Se um conselheiro questiona uma decisão de forma agressiva, devolva com uma pergunta técnica ou uma solicitação de embasamento legal. Por exemplo: “Entendo sua preocupação, mas qual artigo da convenção sustenta essa sua visão?”. Isso obriga o interlocutor a sair do campo da opinião pessoal e entrar no campo da técnica. Se ele não tiver argumentos, a fragilidade da sua resistência ficará evidente, desarmando o conflito sem a necessidade de uma discussão acalorada.

Além disso, a estratégia de “aliar-se pela transparência” é infalível. Ao publicar os resultados das reuniões no aplicativo, você cria um canal direto com a comunidade. Se um conselheiro tenta bloquear um projeto necessário, ele terá que explicar essa posição para todos os moradores que lerem a ata. A pressão social, exercida de forma ética e transparente, é um mecanismo de controle muito mais eficaz do que qualquer embate direto. A transparência expõe as intenções e valoriza quem trabalha com seriedade.

Em suma, ser síndica hoje é ser uma gestora de pessoas e conflitos. A tecnologia, representada pelo aplicativo e pela digitalização das reuniões, funciona como um escudo contra a desinformação. Ao manter a calma, seguir rigorosamente os ritos legais e expor o trabalho de forma clara, você não apenas neutraliza os conselheiros que buscam atrapalhar, mas também eleva o nível da governança do condomínio. Lembre-se: o seu compromisso é com a valorização do patrimônio e o bem-estar da coletividade. Quando a sua gestão é pautada por dados, registros e uma comunicação impecável, os obstáculos criados por interesses particulares tendem a se dissipar, deixando o caminho livre para uma administração eficiente, profissional e, acima de tudo, respeitada por todos os envolvidos.

**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.

## PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA: ERRO DE IMPLANTAÇÃO

A administradora que ganha a licitação muitas vezes vem de outro estado. Foi assim que aconteceu com Ana: “peguei uma administradora do Sul do país, para poder me auxiliar. Lá, eles davam papel para distribuir e informar as pessoas. Sabe o que as pessoas faziam com o papel durante a assembleia? Eles faziam aviãozinho e davam na mão das crianças. E eu ficava com vergonha, porque via que o trabalho da administradora estava sendo desrespeitado. As pessoas não viam valor nas peças informativas, porque a cultura é diferente. Essas pessoas não tiveram a condição de estudar e se acostumar a ver valor nos livros, naquilo que está escrito. E ainda tem as diferentes formas pelas quais as pessoas aprendem. Têm pessoas que elas aprendem por ouvir. Têm outras que aprendem pelo fazer. E você tem que identificar a cultura do local” – explica.

## PROBLEMAS: QUANDO A ORIGEM É CULTURAL

Essa cultura é muito diferente da Zona Oeste, na Barra da Tijuca, por exemplo. A renda per capita da Barra oferece aos moradores do bairro a oportunidade e o conhecimento de morar em condomínio. Aqui eles têm outros tipos de comportamentos negativos. Lá na Zona Norte, nos condomínios de baixa renda as pessoas fazem coisas erradas porque elas estão acostumadas. Elas nunca tiveram um esgoto. Sempre foi a céu aberto. Elas estão acostumadas a jogar lixo pela janela. É necessário educar elas como se fossem crianças engatinhando. Com isso, o trabalho da implantação é bem maior. Um desafio, mesmo – assevera.

## CULTURA: UM TRATADO DE IMPLANTAÇÃO ESPECIAL

Diferentemente de um condomínio da Zona Oeste ou Sul, em um condomínio clube, o da Zona Norte é completamente diferente. Em um condomínio tão grande – normalmente com 300 unidades – com pessoas tão diversas, “tenho que ter reuniões semanais, senão diárias com os seguranças, funcionários da limpeza, os porteiros, todos. As demandas, as questões, os desafios são grandes. Eu tenho que ouvi-los, porque senão, vou chegar dentro desse condomínio e eles vão ter o mesmo comportamento que tiveram na gestão anterior”.

Algumas vezes ela ouve de um síndico que determinado segurança é impossível de se trabalhar, mas se “você parar para fazer uma reunião e conversar com todos eles, e ouvir as pessoas, começa a entender as demandas, as dúvidas e as questões pessoais de cada um e, aí, inicia um processo de solução das reais dificuldades de cada um” – ensina Ana.

## QUANDO O SÍNDICO JOGA JUNTO

O importante, no final das contas, garante Ana, “é você chamar a equipe para trabalhar com você, todos juntos, para garantir

o alcance dos objetivos”. O trabalho do síndico, segundo ela, é o contato, o relacionamento com as pessoas. Então, “se você não gosta de pessoas, você não consegue ser síndico, você não consegue ser um bom gestor. Porque você tem que conhecer as pessoas e você lida com elas o tempo todo. Até aquele condômino que as pessoas chamam de antissocial, aquela pessoa teve um motivo para ser daquele modo. Às vezes, pode ser uma reação a algum fato ocorrido, do qual você não tem conhecimento” – diz.

## CONDOMÍNIO: O SÍNDICO E A TRANSPARÊNCIA

Pela experiência, Ana afirma que algumas vezes o comportamento antissocial é fruto de uma má experiência com o síndico anterior que, possivelmente, não era transparente, não apresentava as contas de forma clara e simples ou, simplesmente, não apresentava, nunca fez uma apresentação das contas. Nunca teve uma comunicação aberta com os condôminos. Com isso, o pessoal vai odiar o síndico externo. Se já teve uma experiência ruim, essa reação se agrava. Mudar esse panorama, essa ambiente de desconfiança se torna um desafio. “Aí, você não consegue entrar para fazer um trabalho diferente” – conta.

## SÍNDICO EXTERNO: SE DER UMA OPORTUNIDADE, PODE SER A SOLUÇÃO

No caso de Ana, quando acontece a oportunidade de entrar, ela garante que não deixa a oportunidade passar e fazer um trabalho diferenciado. “Não é porque o síndico é externo que ele não se importa. Muitas vezes, o síndico orgânico é muito legal, está ali todo tempo, mas está fazendo coisas erradas” – propõe. Muitos dos problemas são resolvidos com a postura do novo síndico, quando externo, durante as reuniões com os funcionários. Mas é também, no dia a dia, que você encontra os problemas e, neles, muitas vezes, as próprias soluções. “Muito do que se coloca como problema, como já disse, tem sua origem na cultura” - garante. ▲

## 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.*

# 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)

# LOCAÇÃO POR TEMPORADA EM CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS

## E OS LIMITES AO DIREITO DE PROPRIEDADE

Carolline  
Grangeiro



Um repórter da REVISTA entrevistou a advogada Carolline Roza Grangeiro para conhecer e aprofundar sobre um tema que é constantemente alvo de dúvidas e, muitas vezes, gerando discussões e até mesmo brigas no âmbito do condomínio.

**Repórter da RDC** - o direito de propriedade: é absoluto?

**Advogada Carolline Roza Grangeiro** - De acordo com o Código Civil (Art. 1.228) é garantido ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seu bem. No entanto, no âmbito do condomínio, esse direito encontra limites (Art. 1.336, IV). A lei estabelece o dever do condômino de dar às suas par-

tes a mesma destinação que tem a edificação, não as utilizando de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos demais possuidores.

**Repórter da RDC** - Em uma análise isolada do texto da lei, tal prerrogativa parece sugerir uma liberdade irrestrita do condômino sobre sua unidade autônoma...

**Advogada Carolline Roza Grangeiro** - Contudo, a vida em condomínio edilício (residencial) constitui um regime jurídico especial, onde a propriedade individual coexiste com a copropriedade das áreas comuns. Essa dualidade impõe uma relativização do direito de propriedade individual

em prol da harmonia e da viabilidade da vida em comunidade.

**Repórter da RDC** - O que diz o texto da lei, exatamente?

**Advogada Carolline Roza Grangeiro** - O inciso IV do referido artigo é o epicentro do debate: é dever do condômino "dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes".

**Repórter da RDC** - Ou seja, como fica a questão, por exemplo, da locação por temporada?

**Advogada Caroline Roza Grangeiro** – Ou seja, a tríade “sossego, salubridade e segurança” representa o núcleo do interesse coletivo. A locação de curtíssima temporada, com sua alta rotatividade de pessoas desconhecidas, impacta diretamente esses três pilares.

**Repórter da RDC** – De que maneira impacta o sossego, salubridade e segurança?

**Advogada Caroline Roza Grangeiro** – No aspecto da Segurança podemos dizer que a entrada e saída constante de estranhos, que não possuem vínculo com a comunidade e cujos antecedentes são desconhecidos, aumenta a vulnerabilidade do condomínio, sobrecarrega os sistemas de controle de acesso e gera um clima de insegurança entre os moradores permanentes.

**Repórter da RDC** – Ok. E no aspecto do Sossego?

**Advogada Caroline Roza Grangeiro** – Nesse aspecto, por exemplo, inquilinos de curta duração, muitas vezes em viagem de lazer, tendem a ter uma rotina incompatível com a de um ambiente residencial, promovendo festas, ruídos em horários inadequados e desrespeitando as normas de silêncio.

**Repórter da RDC** – Agora sobre o aspecto de Salubridade e Custos.

**Advogada Caroline Roza Grangeiro** – Nesse aspecto, o uso intensivo das áreas comuns (piscinas, academias, elevadores, salões de festa) por um número flutuante e elevado de pessoas acelera o desgaste do patrimônio comum e aumenta os custos de manutenção, limpeza, água e energia, despesas que são rateadas entre todos os condôminos, incluindo aqueles que não auferem renda com a locação.

**Repórter da RDC** – É um limite, mas não se pode considerar que impede o investimento no setor.

**Advogada Caroline Roza Grangeiro** – Sim. A restrição a essa prática não deve ser vista como uma supressão do direito de propriedade, mas como o exercício legítimo da função social da propriedade no ambiente condominial, onde o interesse da coletividade em manter a paz, a segurança e a destinação residencial do prédio se sobrepõe ao interesse meramente econômico e individual de um único proprietário.

**Repórter da RDC** – Bem... não existe um direito absoluto.

**Advogada Caroline Roza Grangeiro** – O entendimento jurídico moderno, inclusive do Superior Tribunal de Justiça (STJ), é de que o direito de propriedade não é absoluto e deve se submeter à função social e às regras de convivência coletiva.

## A ECONOMIA DO COMPARTILHAMENTO E O DESAFIO À CONVIVÊNCIA CONDOMINIAL

**Repórter da RDC** – Mas alugar por temporada não é de hoje... o que mudou foi o tratamento à questão, correto?

**Advogada Caroline Roza Grangeiro** – Sim. A prática da locação por temporada não é nova, mas a sua natureza e a frequência dentro dos condomínios mudaram drasticamente nas últimas décadas. Podemos dividir esse início em três fases principais.

**Repórter da RDC** – Que seriam?...

**Advogada Caroline Roza Grangeiro** – Antes dos aplicativos, o aluguel por temporada já era previsto na Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991). E como funcionava? A locação era feita geralmente

por imobiliárias locais ou anúncios em classificados de jornais. O foco era o lazer, casas de praia ou campo e as estadias eram mais longas, semanas ou o limite legal de 90 dias. O impacto no condomínio era uma prática sazonal e previsível, o que gerava poucos conflitos em prédios estritamente residenciais nos grandes centros urbanos.

Um segundo momento teve como marco disruptivo a fundação do Airbnb em 2008, nos Estados Unidos. A plataforma chegou oficialmente ao Brasil por volta de 2012, ganhando escala com os grandes eventos internacionais no país (Copa do Mundo de 2014 e Olimpíadas de 2016). Foi aqui que nasceu o conceito de alugar um quarto ou um apartamento por apenas uma noite ou um final de semana. O que antes dependia de um contrato físico e imobiliária, passou a ser feito com dois cliques no celular, atraindo um público muito mais rotativo e diversificado.

**Repórter da RDC** – E o terceiro momento, inicia quando?

**Advogada Caroline Roza Grangeiro** – A partir de 2019, o volume de locações em condomínios residenciais atingiu um ponto crítico, levando os conflitos para os tribunais. A ascensão da economia do compartilhamento, impulsionada por plataformas digitais globais como Airbnb, Booking.com e outras, revolucionou não apenas o setor de turismo e hotelaria, mas também gerou profundos impactos nas relações de vizinhança e na administração de condomínios edilícios. A facilidade com que um proprietário pode ofertar seu imóvel para locações de curtíssima duração transformou unidades residenciais em fontes de renda atrativas, mas, em contrapartida, acendeu um intenso debate sobre os limites do direito de propriedade frente aos interesses da coletividade.

**Repórter da RDC** – Agora, claro, todas as questões têm dois lados e respectivos interesses.

**Advogada Caroline Roza Grangeiro** – Sim. E desse modo é importante explicar os dois lados. Examina-se o direito fundamental à propriedade, previsto no art. 5º, XXII, da Constituição Federal, que assegura ao titular as faculdades de usar, gozar e dispor de seu bem. E, de outro, contrapõe-se a necessidade de garantir a função social da propriedade (art. 5º, XXIII, CF) e o bem-estar coletivo no microcosmo do condomínio, cujas regras visam assegurar o sossego, a salubridade e, principalmente, a segurança de todos os moradores.

#### A DISTINÇÃO CRUCIAL:

LOCAÇÃO POR TEMPORADA  
VERSUS CONTRATO DE  
HOSPEDAGEM ATÍPICA

**Repórter da RDC** – Qual o argumento mais frequente do aluguel por temporada, a partir dos proprietários, para manter seus direitos de alugar?

**Advogada Caroline Roza Grangeiro** – A defesa de muitos proprietários se baseia no argumento de que a locação via plataformas digitais nada mais é do que uma “locação por temporada”, modalidade expressamente permitida pelo art. 48 da Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato). Contudo, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) já rechaçou essa tese, estabelecendo uma clara distinção técnica.

**Repórter da RDC** – Argumento já considerado nulo, vamos dizer assim, exatamente pela função residencial desses condomínios...



**Advogada Caroline Roza Grangeiro** – De acordo com a lei, a Locação por Temporada (Lei nº 8.245/91): o contrato possui natureza residencial, ainda que transitória. Ele se destina a um fim específico (lazer, estudos, tratamento médico) e tem um prazo determinado de até 90 dias. O imóvel é cedido em sua totalidade para o locatário e seus acompanhantes, que o utilizarão com *animus* de residência temporária, estabelecendo um lar, ainda que efêmero. A relação é formalizada e o objetivo é a moradia transitória.

**Repórter da RDC** – Muito bem. E em relação à Hospedagem Atípica (Plataformas Digitais), que você aludiu?

**Advogada Caroline Roza Grangeiro** – O que ocorre na maioria dos casos de Airbnb é diferente. A relação é marcada pela transitoriedade extrema (muitas vezes por uma ou duas diárias), pela impessoalidade e pela alta rotatividade. Frequentemente, há a oferta de serviços inclusos na diária,

como limpeza, troca de roupa de cama e banho, café da manhã, o que aproxima a atividade de um serviço de hotelaria. O STJ classificou essa modalidade como um contrato atípico de hospedagem. Não se aluga para “morar”, mas para “se hospedar”. Essa atividade possui um inegável caráter comercial, desvirtuando a finalidade residencial do condomínio.

**Repórter da RDC** – Ou seja, a impossibilidade é ainda mais clara.

**Advogada Caroline Roza Grangeiro** – Essa distinção é a chave para a legalidade da proibição. Ao praticar a hospedagem atípica, o condômino não está apenas exercendo seu direito de alugar, mas sim explorando comercialmente sua unidade, violando a destinação residencial prevista na convenção. Assim sendo, para o síndico e os condôminos que desejam regulamentar ou proibir a locação de curtíssima temporada, é fundamental seguir o rito jurídico correto para garantir a validade de suas decisões.



## COMO MANTER SEU CONDOMÍNIO APENAS RESIDENCIAL OU ABERTO À LOCAÇÃO POR TEMPORADA

**Repórter da RDC** – E qual seria esse rito?

**Advogada Caroline Roza Grangeiro** – Atentar que a Convenção de Condomínio é a ferramenta primordial. A convenção é o instrumento com força normativa para estabelecer a proibição. Se a convenção já possui uma cláusula clara que define a destinação como “estritamente residencial” ou “exclusivamente residencial”, este já é um forte fundamento para coibir a prática, com base na interpretação do STJ.

**O Processo de Alteração da Convenção:** Se a convenção for omissa ou ambígua, o caminho é a sua alteração. Este é o procedimento mais seguro e juridicamente robusto. Para tanto, é indispensável:

**Convocação de Assembleia Geral Extraordinária:** O edital de convocação deve ser claro e específico, indicando como pauta a “discussão e deliberação sobre a alteração da convenção para incluir cláusula de vedação à hospedagem atípica ou locação por curtíssima temporada”.

**Obtenção de Quórum Qualificado:** A alteração da convenção exige, por lei, a aprovação de **2/3 (dois terços) de todos os condôminos** (e não apenas dos presentes na assembleia), conforme o art. 1.351 do Código Civil. Este é um quórum elevado e exige um trabalho prévio de conscientização e mobilização. Uma aprovação por quórum inferior é nula

**Registro da Alteração:** Após a aprovação, a ata da assembleia e a nova redação da convenção devem ser registradas no Cartório de Registro de Imóveis competente para garantir publicidade e eficácia perante terceiros.

**O Papel do Regimento Interno:** O Regimento interno serve para disciplinar o uso das áreas comuns e as normas de conduta, mas não tem o poder de restringir o direito de propriedade. Ele é hierarquicamente inferior à convenção. Portanto, o regulamento pode estabelecer regras para os hóspedes (como cadastro na portaria, horários de uso da piscina), mas a proibição da atividade em si deve constar na convenção.

**Fiscalização e Aplicação de Sanções:** Com a proibição devidamente estabelecida na convenção, o síndico tem o dever de fiscalizar e aplicar as sanções previstas. O processo deve respeitar o direito à ampla defesa, iniciando com uma notificação extrajudicial e, em caso de reincidência, aplicando as multas progressivas estipuladas na convenção.



## Um mercado promissor

O mercado condominial vive um dos momentos mais promissores da sua história. Os condomínios cresceram, as estruturas se tornaram mais complexas, os serviços aumentaram e a exigência por profissionalização também.

O síndico se capacitou, se especializou e passou a exigir mais dos prestadores. Hoje, faz cada vez mais sentido falar sobre gestão, desempenho, liderança, experiência do morador e eficiência operacional dentro dos condomínios. Felizmente, não sou mais uma voz solitária trazendo esses temas para o mercado.

Mas, ao mesmo tempo em que o mercado cresce, cresce também um problema que se torna cada vez mais evidente: a sobrecarga dos profissionais que atuam no setor. Encontramos síndicos exaustos, operando no limite, acumulando funções, equilibrando vários pratos e tentando crescer sem estrutura suficiente para sustentar esse crescimento.

Temos um mercado promissor, mas ainda pouco profissionalizado em muitos aspectos. E talvez uma das maiores contradições esteja exatamente aí: existem oportunidades, mas faltam profissionais preparados para ocupá-las de maneira estratégica e sustentável.

O mercado condominial sempre atuou de forma extremamente técnica e operacional, com pouca atenção para temas ligados à gestão, liderança e desenvolvimento humano. Quando comecei a abordar esses assuntos eram vistos como distantes da prática da sindicatura. Mas o mercado evoluiu e hoje entendemos que administrar condomínios vai muito além de resolver os problemas operacionais e apagar incêndios.

Agora, acredito que o setor se aproxima de uma nova transformação necessária: compreender a importância das carreiras que sustentam a gestão condominial.

Ao longo dos anos, observando a rotina da gestão e formando síndicos profissionais, percebi que o síndico assumiu sozinho funções que exigiriam diferentes especialidades, competências técnicas e perfis profissionais distintos. Da estratégia à operação, ele tenta abraçar o mundo. Mas quem disse que precisa ser sozinho?

Sempre defendi que a sindicatura não é escalável. Observando modelos de negócios que não deram certo na sindicatura profissional, a única forma sustentável de empreender nesse mercado: construir estrutura e se posicionar no lugar de gestor e líder dessa operação, não abrindo mão da responsabilidade imposta ao cargo/função de síndico. Isso quer dizer, se posicionar no estratégico e ter apoio, de forma estruturada (organizada e capacitada para isso) para suporte na gestão ao síndico.

O futuro do setor não está em síndicos que fazem tudo. Está em operações organizadas, equipes preparadas, funções bem definidas e profissionais qualificados para sustentar o crescimento com qualidade e segurança.

Proponho, começarmos a olhar para o mercado condominial também como um caminho com muitas oportunidades para diferentes perfis. Profissionalizar o setor, também significa desenvolver pessoas preparadas para sustentar toda a engrenagem da gestão condominial.

Oportunidades o mercado já possui. Agora, o grande desafio será preparar pessoas e construir estruturas capazes de sustentar, de forma madura e profissional, todo o potencial de crescimento que o setor ainda possui.

Um grande abraço.

**ARIANE PADILHA** - Professora, Psicóloga, Especialista em Gestão de Recursos Humanos e Marketing, Consultora e Síndica Profissional da Fator G Condomínios. Idealizadora e Diretora da ECC - Escola de Carreiras Condominiais.



A PRÁTICA DA LOCAÇÃO POR TEMPORADA NÃO É NOVA, MAS A SUA NATUREZA E A FREQUÊNCIA DENTRO DOS CONDOMÍNIOS MUDARAM DRASTICAMENTE NAS ÚLTIMAS DÉCADAS



**Repórter da RDC** – Essa é uma questão trazida, primordialmente, das mudanças promovidas pela tecnologia...

**Advogada Caroline Roza Grangeiro** – Com certeza. A questão da locação por temporada em condomínios residenciais é um reflexo dos tempos modernos, onde a tecnologia desafia estruturas legais tradicionais. A resposta do Poder Judiciário, liderada pelo STJ, tem sido clara e assertiva: o direito de propriedade não é um cheque em branco para o condômino explorar economicamente sua unidade em detrimento da segurança, do sossego e da própria natureza residencial do condomínio.

**Repórter da RDC** – Em conclusão, o que vigora é a opinião da maioria, já que é possível a comunidade decidir se permite ou não o aluguel por temporada no condomínio.

**Advogada Caroline Roza Grangeiro** – A autonomia da vontade coletiva, expressa por meio da convenção condominial, foi prestigiada. Aos condomínios foi dado um caminho legal para a autorregulação, desde que observados os ritos e quóruns legais. Cabe aos síndicos e condôminos, cientes de seus direitos e deveres, utilizarem esses instrumentos para preservar a harmonia e a qualidade de vida que caracterizam um lar. A distinção entre moradia e hospedagem comercial é, e continuará sendo, a linha mestra para a solução desses conflitos. ▲

### **Caroline Basílio Roza Grangeiro**

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

### **Contato**

**Telefone: 82 9.9644-5127**

# CONFLITOS: A IMPORTÂNCIA DA NEGOCIAÇÃO DIANTE DOS IMPASSES E COMO IDENTIFICAR QUANDO ISSO NÃO É POSSÍVEL

por Carolina Pereira

*A advogada Carolina Pereira nos fala sobre as atitudes dos condôminos antissociais dentro dos condomínios; as consequências que esse comportamento traz para toda a comunidade e de que forma ele pode impactar a vida condominial. Isso, tanto para o condômino agressivo, o que pode acontecer com ele e está previsto em lei, mas também para todos os demais condôminos que ali residem.*

**E**m princípio, acredita-se que apenas aquele condômino que tem aquela conduta antissocial é que vai sofrer com o problema mas, na verdade, as consequências serão percebidas em toda a comunidade, “no ambiente condominial como um todo” – alerta Carolina Pereira. Às vezes, o comportamento pode trazer resultados muito negativos para o emocional e psicológico de algumas vítimas desse condômino agressor. Ao largo dessa ação, ou ações, inadequadas para a boa convivência condominial, pode ocorrer a aderência de algumas pessoas em defesa ou contra o agressor, consolidando um verdadeiro racha nas relações dentro da comunidade e, por consequência última, um ambiente tóxico para todos. Além disso, têm aqueles moradores que notam o comportamento como uma vantagem, um proveito que aquele agressor teve direito, expresso com falas de do tipo: “Mas porque ele pode, tem direito e eu não? Vou começar a fazer também”. Ou seja, não apenas traz transtorno como acaba contaminando as atitudes de toda a comunidade. Então, as pessoas não têm a noção de quanto um indivíduo como esse pode trazer dano ao ambiente e às relações. Portanto, se o gestor do condomínio não tiver uma boa conduta para um caso como esse, que não é muito fácil de lidar, o síndico pode acabar ficando refém de algumas situações que podem ser complicadas.



Carolina Pereira

## **CONFLITOS:** UMA QUESTÃO DE MEDIAÇÃO

As condutas quando não são tratadas de forma célere e a bom termo elas acabam se exacerbando, se agudizando. Vão aumentando em dano e o síndico pode perder todo o controle da situação. É muito importante uma conversa franca e honesta sobre os

deveres e direitos de todos com o objetivo de manter um bom convívio em comunidade. Detalhar de forma especial as condutas esperadas para aquelas ocasiões onde ocorreram desconformidades e abusos por parte do agressor.

**CONFLITO:** É PRECISO TER CONHECIMENTO E EXPERIÊNCIA PARA LIDAR

Pode ocorrer que o síndico não tenha muito tato para li-

dar com situações de desconformidades comportamentais e, mesmo, agressivas nas relações. Com isso, em vez de ele tratar o problema, ele fica indignado e acaba agravando o que poderia ser negociado, apresentado, resolvido. É necessário, antes de mais nada, que o síndico tenha calma, paciência, para poder tratar com aquele condômino; para que a situação não seja potencializada; para que a situação não inverta contra o condomínio – caindo o síndico numa situação

de desrespeito, de agressão verbal (vias de fato) e, mesmo, violência corporal.

**SÍNDICO:** CUIDADO AO TRATAR DA SITUAÇÃO E ELA NÃO SE INVERTER CONTRA VOCÊ

Já ocorreram situações em que o agressor se aproveitou da falta de capacidade do síndico para lidar com a situação e acabou por processar o síndico e o condomínio. E, em algumas vezes, acabou o juiz acatando os argumentos





– de perseguição, de assédio, de calúnia etc. – e decidindo a favor do agressor, o promotor de toda a desavença.

## PRECAUÇÕES

Muito importante documentar toda aquelas circunstâncias do ocorrido; promover um verdadeiro histórico de toda a conduta do agressor frente às situações em discussão. Tudo isso é de suma importância. Alguns desses agressores facilitam muito esse procedimento, com o envio de diversos áudios enviados para grupos em plataformas de mensagem.

Muitas vezes o comportamento é algo considerado

como normal, cotidiano, comum para o agressor, “muito embora ele esteja diretamente envolvido no desrespeito, na violência, porque toma como referência a própria educação, o ambiente familiar onde foi educado. Então, não é incomum se identificar situações em que o agressor acredita que as pessoas estão fazendo ‘muito alarde à toa’” – como já fui surpreendida diante de um caso claro de desrespeito a um condômino, lembra a especialista.

## REGRAS: FALTA ATENÇÃO A ELAS

Muitas vezes os próprios condôminos não leem as regras vigentes em seus con-

domínios. Eles compram e acreditam que podem fazer o que querem “porque são proprietários de determinada unidade” – conta Carolina, tomando por base a própria experiência. A partir disso, não observam as regras de convivência; o que pode e o que não pode e, aí, acabam tomando atitudes inadequadas. E, aí, se não tem uma boa conversa, até para poder explicar, para poder esclarecer, para poder mediar, aquilo vai ser potencializado em um grau máximo e aí se perde o controle – indica a especialista.

## CASO REAL: MORADORA DE UMA COBERTURA

A situação em referência envolve os proprietários de uma cobertura em um condomínio razoavelmente grande, com 160 unidades. “No início, os moradores apresentavam condutas que eram tomadas como inadequadas, mas toleradas porque eventuais; eram também tomadas como de menor monta. Problemas, como: colocar roupa penduradas em varal, impondo uma estética feia para o condomínio; música com som muito alto; gritaria dentro de casa, inclusive com as crianças, o que acarretou



Carolina Pereira (dir) com sua sócia, Larissa Perroni

Perroni & Pereira

Advogadas

até denúncias para o Conselho Tutelar. Ou seja, era uma família muito conflituosa” – resume a especialista.

### **CONFLITO:** INÍCIO DAS NOTIFICAÇÕES

Quando a proprietária começou a ser notificada, para inibir essas condutas, o efeito foi contrário. Ela começou a potencializar o que fazia antes. O varal virou um depósito de roupas penduradas todo o tempo e de forma cada vez mais visível; como morava na cobertura, começou a colocar vasos de planta no peitoril – ou para-peito – o que era um grande risco

para todos que transitavam na área comum logo abaixo. Caso viesse a cair, poderia atingir um morador e provocar a morte de uma pessoa.

### **DETALHES INACREDITÁVEIS**

Outro problema era que eles lavavam a varanda e a água suja escorria como uma cachoeira para os vizinhos que moravam nas unidades logo abaixo. Nós temos relatos desses vizinhos informando o problema e registrando reclamação. Como eles tinham cães, essa cachoeira normalmente continha dejetos desses

animais, o que provocava mal cheiro e poderia, em hipótese, provocar doenças. Um comportamento claramente reativo. Depois, passaram a jogar comida pela janela. A comida, que sobrava no prato após as refeições, era descartado pela janela. A coisa foi escalando de uma forma descontrolada.

### **MULTAS**

As multas eram dadas, mas não surtiam efeito, porque não eram pagas. Eles tinham a conduta de recusar a receber as multas, notificações e advertências na portaria. Eles também recusavam e

não recebiam elas na unidade. Com isso, o condomínio começou a enviar todas as notificações por e-mail. Aí, eles não recebiam, não respondiam. E aí, se ficava na dúvida se tinham recebido ou não. Nesse meio tempo, o casal se separou. E aí, o e-mail que a gente tinha era só do marido que se retirou do condomínio.

Então, a gente chegou a conclusão de que, apesar de ele ser o proprietário, de estar no registro, ele casou com ela com comunhão parcial de bens e de que deveríamos, também, notificá-lo. Isso porque ela poderia alegar, depois, que nunca foi notificada. Mas nós não tínhamos meios, porque não tínhamos o e-mail ou qualquer contato dela.



**GVM**  
ENGENHARIA

- RESTAURO DE FACHADAS
- RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
- IMPERMEABILIZAÇÕES
- PINTURAS

 (21) 98837-3995

 atendimento@gvmengenharia.com

 @gvmengenharia

 www.gvmengenharia.com

## CONSELHO CONSULTIVO: DISCUSSÃO EM CONJUNTO

Com isso, em resumo, sintetizamos todos esses registros, notificações e multas – que giravam em torno de R\$20.000, com as respectivas justificativas de descumprimento das normas. Todas essas informações foram levadas ao conhecimento do Conselho Consultivo que entendeu por bem não levar o caso para assembleia condominial, uma vez que aqueles condôminos eram problemáticos e reincidentes. Assim, decidiram entrar com uma ação de “obrigação de não fazer”, para que os obrigassem a cumprir as normas do condomínio.

## NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL

De forma subsidiária, optamos por fazer uma notificação extrajudicial via cartório – com o registro sintetizado de todas aquelas notificações com relato e fotos, listagem das multas, que tinham sido entregues anteriormente. Documento com quase trinta (30) páginas. E, neste documento, concedemos ainda um prazo para recurso, muito embora os prazos anteriores já tivessem há muito tempo terem sido desrespeitados. Mas era adequado, justamente, para não dar margem para que eles apresentassem alegações no processo judicial de que não estávamos sendo razoáveis.

## AÇÃO JUDICIAL

Ainda assim, o cartório teve muita dificuldade de notificar, porque ela não recebia, ela não atendia a porta. Mas em um determinado dia, o porteiro informou que ela estava e franqueou a entrada do profissional do cartório – que a essa altura já era conhecido do porteiro. Aí, o oficial do cartório foi até a residência e a proprietária acabou abrindo e sendo notificada. O ex-marido também acabou por ser notificado no trabalho. Resumindo: eles não apresentaram qualquer resistência, qualquer recurso dessas multas. Em seguida, nós ingressamos com ação judicial. Tivemos uma liminar a nosso favor. Essa liminar,

# 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





## ABRIL LARANJA, MÊS DE PREVENÇÃO À CRUELDADE ANIMAL

**E**m 2026, destacamos o mês de Abril e aqui fazemos um convite à reflexão sobre cuidado, respeito e responsabilidade com todas as formas de vida, em especial os ANIMAIS NÃO HUMANOS.

Em meio à rotina dos condomínios, onde pessoas, famílias, crianças, idosos e animais compartilham espaços e convívios diários, falar sobre proteção animal é mais do que tratar de um tema sensível: é reafirmar valores de empatia, civilidade e compromisso coletivo.

É importante a consciência de que os animais merecem atenção, proteção e dignidade por todos que vivem o universo condominial. Essa convivência nos lembra que o cuidado com os animais não deve ser seletivo. Proteger significa reconhecer que toda vida importa e que o bem-estar animal está diretamente ligado à construção de ambientes mais humanos, equilibrados e respeitosos.

Nesse contexto, a campanha **Abril Laranja** retrata um período dedicado à intensificação da conscientização sobre a proteção animal e o combate aos maus-tratos. A campanha funciona como um chamado público para ampliar o debate, informar a população e mobilizar atitudes concretas. Mais do que uma ação simbólica, o **Abril Laranja** reforça que a defesa dos animais é uma causa permanente, que precisa ser lembrada, praticada e fortalecida todos os dias, especialmente nos espaços de convivência coletiva, como os condomínios.

Para os moradores dos condomínios, essa conscientização começa com atitudes simples e objetivas. Em especial quando nos referimos aos animais comunitários, e isso inclui oferecer alimentação adequada, água limpa, abrigo seguro, atendimento veterinário, vacinação, higiene, passeios quando necessários e, acima de tudo, atenção e carinho.

É necessário que se tenha a consciência de que animal não é objeto, nem acessório. É um ser vivo que sente medo, dor, fome, frio e necessidade de vínculo, portanto, um **SER SENCIENTE**.

Outro ponto essencial é o combate ao abandono e às situações de negligência. Destacamos que em um condomínio, faz-se necessário consciência acerca da guarda responsável que envolve evitar que o animal fique em situação de estresse extremo, preso sem condições adequadas ou exposto a situações de negligência. Contudo, infelizmente, ainda há casos de animais deixados em áreas comuns, nas proximidades dos condomínios ou em vias públicas, como se fossem descartáveis. O abandono é uma forma grave de maus-tratos. Além do sofrimento imediato, o animal abandonado fica vulnerável à fome, doenças, atropelamentos e violência. Em condomínios, esse tema é fundamental para que todos entendam que ter um pet exige planejamento, responsabilidade e compromisso contínuo.

Tão importante quanto os cuidados e atenção aos animais domésticos, frisamos que a proteção animal também alcança os chamados animais comunitários, que muitas vezes recebem cuidado de moradores solidários nos condomínios mesmo enfrentando ou mesmo confrontando outros moradores e até mesmo a própria gestão. Quando essa realidade existe, o ideal é que seja tratada com organização, diálogo e respeito, buscando práticas responsáveis que garantam alimentação adequada, acompanhamento veterinário quando possível e medidas que promovam harmonia entre a causa animal e a convivência coletiva, com a necessária adequação do regimento interno com auxílio de um advogado Condominialista.

Nesse contexto, é importante lembrar que os maus-tratos contra animais são crime. A agressão física, a negligência, o envenenamento, o abandono, a privação de água e alimento, o confinamento inadequado e outras condutas cruéis não podem ser naturalizadas. Diante de sinais de violência ou descuido grave, omitir-se não é o melhor caminho. Observar, registrar e denunciar, pelos meios adequados, é um ato de responsabilidade e cidadania. Em um condomínio, isso também significa cultivar uma cultura de atenção e coragem moral, em que o sofrimento animal não seja ignorado. Em alguns Estados do Brasil já há legislação específica em combate ao crime de maus-tratos e citamos Lei Nº 8057, de 30 de maio de 2023, sancionada no Estado do Piauí, que "*Obriga os condomínios residenciais e comerciais localizados no estado do Piauí a comunicar aos órgãos de segurança pública a ocorrência de casos de maus-tratos a animais*".

Essa reflexão faz-se necessário pois proteger os animais é, no fundo, proteger aquilo que há de melhor na convivência humana: a capacidade de cuidar do outro, mesmo quando ele não fala a nossa língua. O Abril Laranja nos lembra que empatia não deve ter fronteiras e que a compaixão precisa fazer parte da vida cotidiana. Nos condomínios, essa mensagem pode se transformar em prática por meio de informação, respeito, vigilância e atitudes conscientes. Cada morador pode ser parte dessa mudança. Ao escolher o cuidado em vez da indiferença, a proteção em vez do abandono e a denúncia em vez do silêncio, a comunidade se torna mais justa, mais segura e mais humana para todos os seres que nela vivem e circulam.

hoje, está vigendo com multa. Os transtornos foram minimizados, mas ela ainda não pagou todas as contas.

Em resumo, a gestão de um condomínio passa pela resolução dos conflitos de convivência. Contudo, os atos de gestão, que tem relação direta com a valorização do patrimônio, não podem ser esquecidos. Sendo levada em conta as possíveis repercussões de sua gestão, os síndicos precisam ter inteligência emocional e capacitação para controlar a tendência conflituosa nos condomínios. Caso contrário, poderá ser desencadeado um ciclo interminável de disputas de egos.

A especialista compartilhou a seguinte reflexão: "solucione as simples demandas dos condomínios antes que elas deixem de ser pequenas para se tornarem uma crise na gestão. Essa é a solução eficiente para uma administração de sucesso" – conclui a advogada. ▲

### Carolina Pereira

*Pós-Graduada em Direito Condominial pela Verbo Jurídico; Bacharel em Direito pela Universidade Católica de Petrópolis, RJ; Educação Complementar em Direito Processual Civil Pela PUC - RJ; Técnica em Contabilidade Pelo Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial - SENAC.*

WhatsApp: (24) 98846-7031

Instagram: perroni.pereira

E-mail: perroni.advocacia@gmail.com

PÓS-GRADUAÇÃO 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](http://www.cbepjur.com.br)



## O Diabo Veste Prada e a NR-1

**R**ecentemente assisti ao *The Devil Wears Prada* e uma das coisas que mais me chamou atenção não foi a moda, o luxo ou a influência de Miranda Priestly. Foi o ambiente. O silêncio tenso da equipe, o medo constante de errar, as pessoas sempre em estado de alerta e a sensação de que ninguém podia demonstrar cansaço.

Há uma cena em que o telefone toca e todos mudam imediatamente de postura. O clima é de pressão permanente. E, enquanto assistia, comecei a pensar em algo totalmente fora do universo fashion: os condomínios.

Pode parecer uma comparação improvável, mas a verdade é que muitos ambientes condominiais vivem uma dinâmica muito parecida. Porteiros lidando com pressão o dia inteiro, zeladores sobrecarregados, síndicos emocionalmente esgotados, equipes trabalhando sempre no limite e uma cultura de urgência constante, onde tudo parece inadiável.

E foi impossível não relacionar isso à atualização da NR-1 e às discussões sobre riscos psicossociais no ambiente de trabalho.

Durante muito tempo, quando se falava em segurança do trabalho, o foco estava apenas nos riscos físicos. Agora, a NR-1 amplia esse olhar e passa a considerar também fatores emocionais e organizacionais que podem afetar a saúde mental dos trabalhadores.

E isso não envolve apenas funcionários próprios dos condomínios. A discussão também alcança trabalhadores terceirizados que convivem diariamente naquele ambiente operacional.

Claro que gestão exige cobrança, responsabilidade e organização. O problema começa quando a pressão deixa de ser algo pontual e passa a fazer parte permanente da rotina.

No filme, o mais impressionante não era apenas a personalidade rígida de Miranda Priestly, mas o fato de que todos ao redor já consideravam normal trabalhar sob ansiedade constante.

E talvez essa seja a reflexão mais importante para os condomínios.

Muitas vezes, ambientes emocionalmente desgastantes vão sendo normalizados aos poucos. A equipe que trabalha sempre “apagando incêndio”, a comunicação baseada apenas em cobrança, a sensação de que qualquer erro se transforma em crise e profissionais que já iniciam o dia sob tensão.

O resultado disso aparece no aumento de conflitos, afastamentos, rotatividade e até riscos trabalhistas.

Ao terminar o filme, fiquei pensando que talvez o maior desafio da gestão moderna seja justamente encontrar equilíbrio entre eficiência e humanidade. Porque nenhuma estrutura funciona bem por muito tempo quando o medo se transforma em método de gestão.

**CLEUZANY LOTT** é síndica, advogada especialista em Direito Condominial.



## 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](http://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.



**CFA**  
Conselho Federal  
de Administração



**CRA**  
Conselho Regional  
de Administração



# Administração Condominial

**A importância da atuação profissional** para garantir segurança, legalidade e bem-estar social na administração de condomínios.



acesse e saiba mais:

Uma campanha dos Conselhos Federal e Regionais de Administração.

[cfa.org.br/condominios](http://cfa.org.br/condominios)  
[instagram.com/cfaadm](https://www.instagram.com/cfaadm)

## Gestão segura, ética e de excelência é administração profissional registrada.

A gestão condominial envolve atividades típicas da Administração, como: planejamento e organização de recursos, gestão financeira, patrimonial e de pessoal, controle de contratos e serviços e tomada de decisões estratégicas.

Essas atividades caracterizam a administração de condomínios como campo técnico da Administração, sujeito à orientação e fiscalização profissional. Isso reforça a importância de profissionais qualificados e registrados para garantir eficiência e responsabilidade na aplicação de métodos científicos de Administração, mitigando erros que custam caro ao bolso e à segurança dos moradores.

### Manual das principais atividades da Administração de Condomínios

Decisões administrativas respaldadas, eficientes e transparentes, redução de riscos e irregularidades, prevenção de conflitos e atuação preventiva em vez de corretiva. **Quando há Administração profissional o benefício transborda os muros do condomínio e alcança a sociedade.**



Acesse no QR code ao lado  
o Manual das principais  
atividades da Administração  
de Condomínios

