



REVISTA DOS CONDOMÍNIOS

Ano 5 | Edição 41 | Junho de 2026

GESTÃO DE CONDOMÍNIOS NÃO TEM MISTÉRIO, TEM ESTRATÉGIA

CARROS ELÉTRICOS:

INCÊNDIOS
ACENDEM MEDO
NOS CONDOMÍNIOS

IMPERMEABILIZAÇÃO:

LEI PROMETE
MUDAR A SAÚDE
DOS EDIFÍCIOS




LGPD: QUANDO A
SEGURANÇA IMPEDE
A TRANSPARÊNCIA



APRIMORA



CONHEÇA MAIS

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



21 9 8476-5645

cursoaprimora.com.br



Rua Gavião Peixoto
nº 183 Icaraí -
Niterói/RJ

O “CHECK-UP” OBRIGATÓRIO: COMO O PL 159/2026 PROMETE MUDAR A SEGURANÇA E A ECONOMIA DOS CONDOMÍNIOS NO BRASIL

Lei promete mudar a saúde dos edifícios

A gestão condominial e a manutenção de grandes estruturas no Brasil estão prestes a passar por uma transformação profunda e necessária. Avança no Congresso Nacional o Projeto de Lei nº 159/2026, uma proposta que retira a manutenção predial do campo da subjetividade e a insere no rigor da obrigatoriedade legal. Mais do que uma nova regra burocrática, a medida estabelece um protocolo de “saúde edificada” que pode evitar tragédias e prejuízos bilionários aos proprietários de imóveis.

Para a Associação de Engenharia de Impermeabilização, AEI, a medida representa um avanço importante para a segurança das construções e para o fortalecimento de uma cultura de manutenção preventiva no Brasil, especialmente no que diz respeito à preservação da vida útil das estruturas.



“A realização periódica de inspeções prediais contribui para uma gestão mais eficiente das edificações, permitindo identificar falhas precocemente e planejar intervenções de maneira mais estratégica e econômica”, afirma o diretor da entidade, o arquiteto Renato Giro.

A Institucionalização do Lite:
o que muda na prática?

O cerne da proposta é a criação do Laudo de Inspeção Técnica de Edificação (Lite). Se aprovado pelo Plenário do Senado, o texto exigirá que praticamente todas as edificações do país — com raras exceções como residências unifamiliares e estádios — passem por vistorias técnicas rigorosas a cada dez anos, contados a partir da emissão do “habite-se”.

Inspeções: os sistemas de vedação

Essas inspeções não serão meras visitas visuais. O objetivo é uma avaliação profunda das condições de conservação, funcionamento e uso dos sistemas construtivos. O foco recai sobre elementos críticos que garantem a estabilidade e a habitabilidade, com destaque para os sistemas de vedação e a integridade das estruturas contra a ação do tempo.

“A realização periódica de inspeções prediais contribui para uma gestão mais eficiente das edificações, permitindo identificar falhas precocemente e planejar intervenções de maneira mais estratégica e econômica”, afirma o diretor da entidade, o arquiteto Renato Giro.

O Inimigo Invisível: a água e a degradação das estruturas

Um dos pontos mais sensíveis abordados pela nova legislação, e frequentemente negligenciado por gestores, é a impermeabilização. Especialistas do setor apontam que a presença indevida de água é a raiz das manifestações patológicas mais recorrentes no parque imobiliário.



Amigos leitores,

Mais uma edição da nossa REVISTA. Dessa vez vamos apresentar dicas interessantes e estratégias para o gestor de condomínios. Essa matéria, aprofundada, traz alguns métodos e cuidados importantes quando se trata de cuidados com a contabilidade que todo gestor tem a obrigação de conhecer.

Riscos? Existem, inclusive de ser acionado na Justiça. A entrevista rendeu, como dizemos em jornalismo, e pude aprender bastante durante a produção dela. O entrevistado é administrador de empresas, mestre em Economia e especialista no mercado financeiro – o que o torna uma boa fonte de informações. Aproveitem bastante e dá uma olhada na matéria e depois me diga se estou exagerando em ressaltar os riscos da forma como fiz, aqui.

Em outra matéria, a gente volta com o tema de carros elétricos. Sim, se torna necessário. A verdade é que continuamos a assistir incêndios com esses veículos em lojas e no trânsito, o que acaba levantando o temor das pessoas e o interesse em verificar o grau de cuidado e os riscos associados – e, especificamente, para quem reside em condomínios.

Agora, pensa em um edifício de apartamentos?! Você sabia que um veículo elétrico pode manter uma labareda por até oito (8) horas contínuas. Agora vem a pergunta obrigatória: qual a vida que suporta um “teste” como esse.

As normas de segurança estão aí... mas quem quer correr um risco desses. Sei lá. O fato é que essa tecnologia está avançando rapidamente. Vem aí a bateria à sódio: mais estáveis e com riscos reduzidos, comparativamente.

Ainda nessa edição, alertamos para os exageros cometidos em nome da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) e que estão resultando em burocracia, lentidão na tomada de decisão e falta de transparência por parte dos gestores de condomínios.

Ao mesmo tempo, alguns cuidados simples que podiam estar sendo tomados... são ignorados e deixando o síndico, sem saber, “a descoberto”, digamos assim. Muitas perguntas são respondidas nessa matéria. Acredito que vá interessar a muito síndico e conselheiros (atuantes).

Essas são algumas das matérias dos destaques (e da Manchet) dessa edição. Mas vocês deverão encontrar outras matérias que vão despertar o interesse de vocês, com certeza. Talvez alguma matéria que venha a servir para um caso específico com o qual você está enfrentando. Bem possível, porque a nossa procura, aqui, é exatamente essa: buscar informações que auxiliem as pessoas no seu dia a dia.

Um último convite que 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

Condomínio edilício: um enfoque interdisciplinar

Uma organização muito além das paredes

Ao longo dos meus estudos sobre condomínios, cheguei à conclusão de que analisá-los exclusivamente sob a ótica jurídica é insuficiente para compreender sua verdadeira natureza. Embora o condomínio tenha sua origem no exercício compartilhado do direito de propriedade, sua dinâmica cotidiana revela uma realidade muito mais ampla e complexa. Trata-se de um espaço onde convivem pessoas com diferentes interesses, expectativas, valores e formas de participação, produzindo relações sociais permanentes que transcendem os limites do Direito.

Mais do que um instituto jurídico, o condomínio constitui uma organização humana complexa. Pode ser compreendido como uma unidade social construída por seus integrantes, dotada de recursos espaciais, humanos, financeiros, materiais, tecnológicos e informacionais que, por meio da gestão, são direcionados ao alcance de finalidades coletivas. Sua estrutura de governança, seus processos decisórios e suas relações de convivência evidenciam características próprias das organizações estudadas pela Administração e pelas Ciências Sociais.

Por essa razão, entendo que a compreensão dos condomínios exige uma abordagem interdisciplinar, integrando contribuições do Direito, da Administração, da Sociologia e dos estudos organizacionais. A urbanização crescente e a verticalização das cidades fizeram dos condomínios uma das principais formas de ocupação do espaço urbano, trazendo desafios que ultrapassam a manutenção das edificações e a aplicação das normas legais.

Sob essa perspectiva, os condomínios podem ser compreendidos como verdadeiros microssistemas sociopolíticos. Possuem órgãos de gestão, regras internas, objetivos comuns e dinâmicas sociais que influenciam diretamente seu funcionamento. Diferentemente de outras organizações, apresentam singularidades decorrentes da coexistência obrigatória entre coproprietários, tornando sua administração particularmente desafiadora e exigindo gestores com visão multidisciplinar.

É justamente essa reflexão que me leva a uma questão fundamental: qual é a natureza organizacional dos condomínios edilícios? A resposta passa pelo reconhecimento de que eles são organizações complexas, formadas por pessoas, patrimônio, normas e relações sociais em constante transformação. Compreender essa realidade é essencial para o desenvolvimento de modelos de gestão mais eficientes e para a formação de profissionais preparados para os desafios da vida condominial.

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 O “CHECK-UP” OBRIGATÓRIO: COMO O PL 159/2026 PROMETE MUDAR A SEGURANÇA E A ECONOMIA DOS CONDOMÍNIOS NO BRASIL

11 COMO GARANTIR A SEGURANÇA NOS CONDOMÍNIOS

13 O ERRO QUE DESVALORIZA SEU CONDOMÍNIO: NÃO TER MEDIÇÃO INDIVIDUAL DE ÁGUA E GÁS

17 LGPD NOS CONDOMÍNIOS: O DESAFIO DE UNIR SEGURANÇA JURÍDICA E TRANSPARÊNCIA NA GESTÃO

21 O DESPERTAR DOS GIGANTES URBANOS

39 RISCOS DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS PARA RECARGA DE VEÍCULOS ELETRIFICADOS

rio brasileiro. Infiltrações, vazamentos e umidade crônica não são apenas problemas estéticos ou de conforto térmico; são agentes de degradação estrutural.

A água, quando penetra em áreas críticas como coberturas, fachadas, garagens e reservatórios, compromete a durabilidade do concreto e pode corroer armaduras de aço, gerando danos progressivos que colocam em risco a salubridade dos ambientes e, em casos extremos, a própria segurança dos moradores. A obrigatoriedade do Lite forçará um diagnóstico precoce dessas falhas, que hoje muitas vezes só são percebidas quando o dano já é estrutural e de alto custo reparador.

“Grande parte das anomalias identificadas nas inspeções prediais possui relação direta ou indireta com deficiências de impermeabilização. Isso reforça a necessidade de diagnósticos técnicos qualificados e de soluções compatíveis com as características e demandas de cada edificação”, destaca o presidente da entidade.

Prevenção como Estratégia de Gestão Financeira

Para síndicos e administradoras, a aprovação do projeto de lei exigirá uma mudança de mentalidade: a transição da manutenção reativa (consertar quando quebra) para a manutenção planejada. Embora a nova lei imponha um custo inicial de inspeção, o benefício financeiro a médio e longo prazo é substancial.

Intervenções emergenciais são, via de regra, mais complexas, perigosas e onerosas do que vis-



tórias preventivas. Ao identificar uma falha de impermeabilização em seu estágio inicial, o condomínio evita que o problema se espalhe para outras unidades ou comprometa a fundação do edifício. A gestão eficiente, amparada por inspeções periódicas, permite um planejamento orçamentário estratégico, evitando as temidas “cotas extras” de última hora para obras de fachada ou recuperação de garagens alagadas.

O Mercado de Serviços Técnicos e a Responsabilidade do Síndico

A expectativa com a implementação do Lite é um aumento expressivo na busca por profissionais e empresas especializadas em engenharia diagnóstica e impermeabilização. O mercado deverá se adaptar para fornecer não apenas a inspeção, mas a execução de soluções corretivas e preventivas que atendam aos requisitos do laudo técnico.

A responsabilidade dos síndicos também ganha novas camadas. Com a lei, a omissão na realização das inspeções pode gerar implicações legais severas, além

da desvalorização imediata do imóvel no mercado imobiliário. Edificações com laudos técnicos em dia tendem a ser mais valorizadas, oferecendo segurança jurídica e física para compradores e inquilinos.

Próximos Passos no Legislativo

Atualmente, o PL 159/2026 já superou a barreira da Comissão de Desenvolvimento Regional do Senado e aguarda a análise dos senadores em Plenário. O acompanhamento técnico desta tramitação é essencial para que o setor da construção civil e a sociedade civil organizada possam ajustar processos e garantir que a nova norma seja aplicada de forma a promover, acima de tudo, a preservação da vida e do patrimônio construído no Brasil.

A mensagem para os condomínios é clara: o tempo da manutenção baseada na conveniência está chegando ao fim, dando lugar a uma era de conformidade técnica e segurança estrutural.

28
AGOSTO

 **8h30 às 17h**

 **H Hotel**
R. Dr. Paulo Alves, 14
Ingá - Niterói / RJ

2026



INTEGRAÇÃO
Imobiliária e Condominial



**Escaneie o qrcode e
garanta a sua vaga**



PERGUNTAS E RESPOSTAS FUNDAMENTAIS

1. O que é o Laudo de Inspeção Técnica de Edificação (Lite) e qual sua periodicidade obrigatória?

O Lite é o documento instituído pelo Projeto de Lei nº 159/2026 para registrar vistorias técnicas periódicas nas edificações. Caso a lei seja aprovada, a inspeção passará a ser obrigatória para quase todos os tipos de imóveis — incluindo condomínios residenciais e comerciais — com exceção apenas de residências unifamiliares, estádios e barragens. A periodicidade estabelecida pela proposta é de dez anos, contados a partir da emissão do “habite-se” da construção.

2. Quais são as patologias prediais mais comuns que o laudo pretende identificar precocemente?

O foco das inspeções é avaliar as condições de conservação, funcionamento e uso dos sistemas construtivos. Entre as ocorrências mais frequentes nas edificações brasileiras estão os problemas derivados da presença indevida de água, tais como infiltrações, umidade crônica e vazamentos. Segundo especialistas, a grande maioria dessas anomalias está diretamente ligada a falhas ou ausência de manutenção nos sistemas de impermeabilização.

3. De que forma a nova lei beneficia a saúde financeira dos condomínios?

A obrigatoriedade das inspeções incentiva a transição para uma manutenção planejada, o que é significativamente mais econômico do que a manutenção reativa ou emergencial. Identificar falhas em estágio inicial permite que síndicos e gestores planejem intervenções estratégicas, evitando obras complexas de última hora que costumam ser muito mais onerosas e geram desgaste excessivo no orçamento do condomínio.

DOSSIÊ TÉCNICO: A NOVA ERA DA GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

A aprovação do PL 159/2026 marcará a transição de uma cultura de “concerto” para uma cultura de “gestão de desempenho”. Abaixo, detalhamos os pilares dessa mudança, unindo os aspectos regulatórios, técnicos e financeiros.

1. O Laudo de Inspeção Técnica de Edificação (Lite) e o Ciclo de 10 Anos

O Lite não é apenas um documento burocrático, mas um registro oficial da saúde do imóvel. A obrigatoriedade estabelece que, a cada dez anos após a emissão do “habite-se”, a edificação deve passar por uma vistoria rigorosa. Esta periodicidade é estratégica: dez anos é frequentemente o período em que sistemas críticos, como a impermeabilização e as vedações, começam a apresentar os primeiros sinais de fadiga. Excetuando-se apenas residências unifamiliares, estádios e barragens, o projeto coloca a segurança das edificações urbanas sob um escrutínio técnico sem precedentes no Brasil.

2. O Diagnóstico das Patologias: O Inimigo Silencioso

As inspeções focam especialmente na detecção precoce de falhas que comprometem a durabilidade estrutural. O maior desafio apontado pelos especialistas é a presença indevida de água. Infiltrações e vazamentos em áreas como coberturas, fachadas, garagens e reservatórios são os principais responsáveis pela degradação do concreto e corrosão de armaduras. A nova lei exige que o diagnóstico seja qualificado, identificando se os problemas derivam de falhas na execução original ou da ausência de manutenção preventiva nos sistemas de impermeabilização.

3. Do Risco Financeiro ao Planejamento Estratégico

O maior valor da informação contida no PL 159/2026 reside na economia gerada pela manutenção planejada. Intervenções emergenciais em sistemas de impermeabilização costumam ser consideravelmente mais onerosas e complexas do que a correção de falhas em estágio inicial. Com o Lite, síndicos e administradoras ganham uma ferramenta de planejamento orçamentário, permitindo que as intervenções sejam programadas de forma estratégica, evitando cotas extras inesperadas e preservando o valor de mercado das unidades.



O condomínio como organismo vivo: a nova atuação do gerente predial

Durante muito tempo, a administração condominial foi conduzida com base em estruturas rígidas, onde regras, processos e responsabilidades eram definidos de forma pouco flexível. Nesse modelo tradicional, cada pessoa executava apenas sua função e as decisões costumavam seguir um caminho centralizado. Atualmente, a realidade dos condomínios mudou. Hoje, gestores precisam lidar com novas tecnologias, mudanças constantes e diferentes perfis de moradores, exigindo uma administração mais adaptável e conectada com o dia a dia.

Dentro desse contexto condominial moderno, a figura do gerente administrativo predial também assume um protagonismo importante. Em vez de enxergar o condomínio como uma estrutura estática, é função do gerente, entender o condomínio como um sistema integrado, onde todas as áreas se relacionam e influenciam umas às outras. Manutenção, comunicação, segurança, finanças e convivência deixam de atuar isoladamente e passam a funcionar em conjunto para alcançar melhores resultados e atender às necessidades reais da comunidade.

Essa forma orgânica de administrar também transforma o papel da liderança. O gerente predial deixa de concentrar todas as decisões e passam a estimular participação, autonomia e colaboração entre as equipes de trabalho, prestadores de serviços e moradores. A comunicação se torna mais direta e eficiente, permitindo respostas mais rápidas aos desafios cotidianos. Isso influencia profissionais operacionais ganhando espaço para contribuir com melhorias e soluções práticas, fortalecendo o senso de urgência e responsabilidade.


Outro ponto importante é que inovação e eficiência deixam de significar apenas controle e padronização. Nos condomínios modernos precisamos aprender continuamente com as experiências, ajustando e criando novos processos. O resultado disso é uma utilização consciente, inteligente e assertiva dos recursos. Problemas de convivência, manutenção ou operação deixam de ser tratados apenas como falhas e passam a representar oportunidades de melhoria e evolução da gestão.

Conclusão

No mercado condominial atual, cada vez mais dinâmico, crescente e exigente, administrar bem significa equilibrar organização, tecnologia, experiências e atenção às pessoas.

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

 tarfossati@gmail.com

 +55 81 8874-8051

Conteúdo Complementar: Guia de Bolso para a Saúde da edificação

Este guia foi elaborado para auxiliar síndicos e proprietários a compreenderem os pontos críticos que serão avaliados sob a ótica da nova legislação.

Os 4 Pilares da Durabilidade Estrutural

Para que uma edificação alcance sua vida útil plena sem custos exorbitantes de recuperação, quatro sistemas exigem atenção redobrada no diagnóstico do Lite:

- 1. Sistemas de Vedação e Fachadas:** A integridade do revestimento externo é a primeira barreira contra agentes agressivos. Pequenas fissuras podem ser a porta de entrada para a umidade que compromete a estrutura interna.
- 2. Impermeabilização de Áreas Críticas:** Coberturas, lajes de garagens, reservatórios de água e áreas frias são os pontos de maior vulnerabilidade. A falha nesses sistemas é a causa principal de danos progressivos e perda de salubridade.
- 3. Gestão de Águas Pluviais:** O escoamento eficiente é vital. O acúmulo de água em locais não preparados acelera a degradação do concreto e a corrosão de armaduras.
- 4. Manutenção Preventiva Documentada:** O Lite funcionará como um histórico clínico do prédio. Edificações que mantêm um registro técnico de suas manutenções não apenas cumprem a lei, mas garantem maior valor de mercado e segurança jurídica para o síndico.

Guia de Monitoramento para Gestores (Baseado nos Critérios do Lite)

Área Crítica	O que observar	Impacto da Omissão
Fachadas e Vedações	Fissuras, descolamentos e manchas de umidade.	Comprometimento do conforto térmico e infiltrações estruturais.
Garagens e Lajes	Eflorescências (manchas brancas), gotejamentos e ferragens expostas.	Degradação da laje e risco à estabilidade das fundações.
Reservatórios e Áreas Frias	Perda de volume de água injustificada e umidade em paredes adjacentes.	Ineficiência no consumo e risco à salubridade dos ambientes.
Coberturas e Telhados	Acúmulo de água (poças) e falhas nas mantas ou juntas de dilatação.	Danos severos às unidades do último andar e à estrutura superior.

Conclusão Editorial: A implementação do Lite transformará o mercado de serviços técnicos, elevando a demanda por diagnósticos especializados e soluções de impermeabilização que garantam o desempenho da edificação ao longo de toda a sua vida útil. Para o cidadão, o maior benefício é a garantia de que seu patrimônio está sendo gerido com rigor técnico e segurança jurídica.



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

ALGUMAS POSSÍVEIS CONSEQUÊNCIAS E O VALOR DO DIAGNÓSTICO QUALIFICADO

A nova legislação elevará o patamar de exigência sobre os serviços técnicos. Não bastará uma "vistoria visual"; o mercado demandará diagnósticos técnicos qualificados e soluções compatíveis com a realidade de cada imóvel. O investimento em uma inspeção rigorosa hoje representa a economia de milhares de reais em reformas estruturais amanhã.

A mensagem final é de prevenção: a água é um agente silencioso e persistente. Antecipar-se à sua ação por meio das inspeções obrigatórias é a maneira mais eficaz de proteger o patrimônio e a vida de quem habita as cidades brasileiras. ▲



Renato Giro

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

Contatos AEI:

www.aei.org.br

Telefones: (21) 3860-1685 ou (21) 97494-4083

E-mail: aei@aei.org.br

Instagram: @aei.rio



A REALIZAÇÃO PERIÓDICA DE
INSPEÇÕES PREDIAIS CONTRIBUI PARA
UMA GESTÃO MAIS EFICIENTE DAS
EDIFICAÇÕES, PERMITINDO IDENTIFICAR
FALHAS PRECOCEMENTE E PLANEJAR
INTERVENÇÕES DE MANEIRA MAIS
ESTRATÉGICA E ECONÔMICA



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

COMO GARANTIR A SEGURANÇA NOS CONDOMÍNIOS



A recente tragédia ocorrida no CEI Cantinho Bom Pastor teve um forte impacto na vida dos blumenauenses. Junto com uma grande comoção, veio também uma forte sensação de insegurança, que nos leva a questionar o quanto estamos realmente protegidos no nosso dia a dia. E quando se vive em condomínio, essas questões tendem a ser um pouco mais complexas.

“A segurança de um condomínio é definida por um conjunto de medidas que envolve os funcionários, o

síndico, administradora e os próprios condôminos” explica o Presidente da Comissão de Direito Condominial da Subseção OAB/SC em Blumenau, o advogado Felipe Fava Ferrarezi. De acordo com ele, todos precisam fazer a sua parte para garantir que o ambiente condominial fique protegido.

A instalação de sistemas de segurança ou contratação de profissionais é uma decisão que deve ser tomada pelo condomínio. O assunto deve ser discutido em assembleia e votado pelos condôminos, necessitando



Felipe Ferrarezi

da maioria simples (mais da metade dos votantes em Assembleia Geral).

Ao síndico e às administradoras, cabe a tarefa de selecionar prestadores de serviço qualificados, capazes de atender as demandas do condomínio, e garantir a preservação e manutenção



Quando é a hora de demitir?

Demitir nunca deve ser a primeira opção de um gestor, mas também não pode ser um tabu. A permanência de um colaborador que não entrega resultados, desrespeita normas ou compromete o ambiente de trabalho pode gerar prejuízos muito maiores do que a substituição da equipe.

A decisão pela demissão precisa ser baseada em fatos, e não em emoções. Antes desse momento, é fundamental que o gestor tenha oferecido treinamento, alinhamento de expectativas, feedbacks claros e oportunidades reais de melhoria. Quando, mesmo após esse processo, a mudança não acontece, a continuidade do vínculo pode impactar a produtividade e a motivação dos demais colaboradores.

No ambiente condominial, a equipe representa a imagem da gestão diante dos moradores. Falhas recorrentes, descumprimento de procedimentos, atitudes incompatíveis com a função ou condutas que coloquem em risco a segurança e a convivência precisam ser tratadas com seriedade.

Demitir é, muitas vezes, um ato de responsabilidade. Significa proteger a cultura organizacional, preservar a confiança da equipe e garantir a qualidade dos serviços prestados. Mais do que desligar uma pessoa, é reforçar que regras, respeito e comprometimento são valores inegociáveis.

Um bom líder não demite por impulso. Ele documenta, orienta, acompanha e decide com equilíbrio. Afinal, gestão humanizada não é ausência de firmeza, mas a capacidade de agir com respeito, justiça e responsabilidade.

Gestor, contrato profissionais preparado para uma avaliação de perfil e alinhe as expectativas!

dos itens de segurança - grades, portões eletrônicos, interfone, etc.

Já os condôminos têm a tarefa de seguir à risca os protocolos estabelecidos e acordados. Um bom Regimento Interno prevê diversos deveres e obrigações a serem seguidos pelos moradores.

Eles também devem contribuir para a fiscalização das medidas de segurança, verificando tudo e todos, reportando as falhas dos equipamentos ou infrações cometidas por moradores, ao síndico.

Apesar de cada condomínio ter suas próprias regras, existem algumas medidas de segurança recomendadas:

Busque as entregas de delivery na portaria, sem deixar o entregador subir.

Só libere o acesso ao condomínio se souber quem está interfonando.

Ao entrar e sair da garagem, espera o portão fechar completamente.

Ao entrar pela portaria, não segure a porta para pessoas que você não conhece.

“É fundamental que os condôminos façam sua parte. Mesmo que algumas medidas pareçam trabalhosas, garantir a proteção do lar tem um valor inestimável” afirma Ferrarezi. ▲

Felipe Fava Ferrarezi (OAB/SC 26.673)

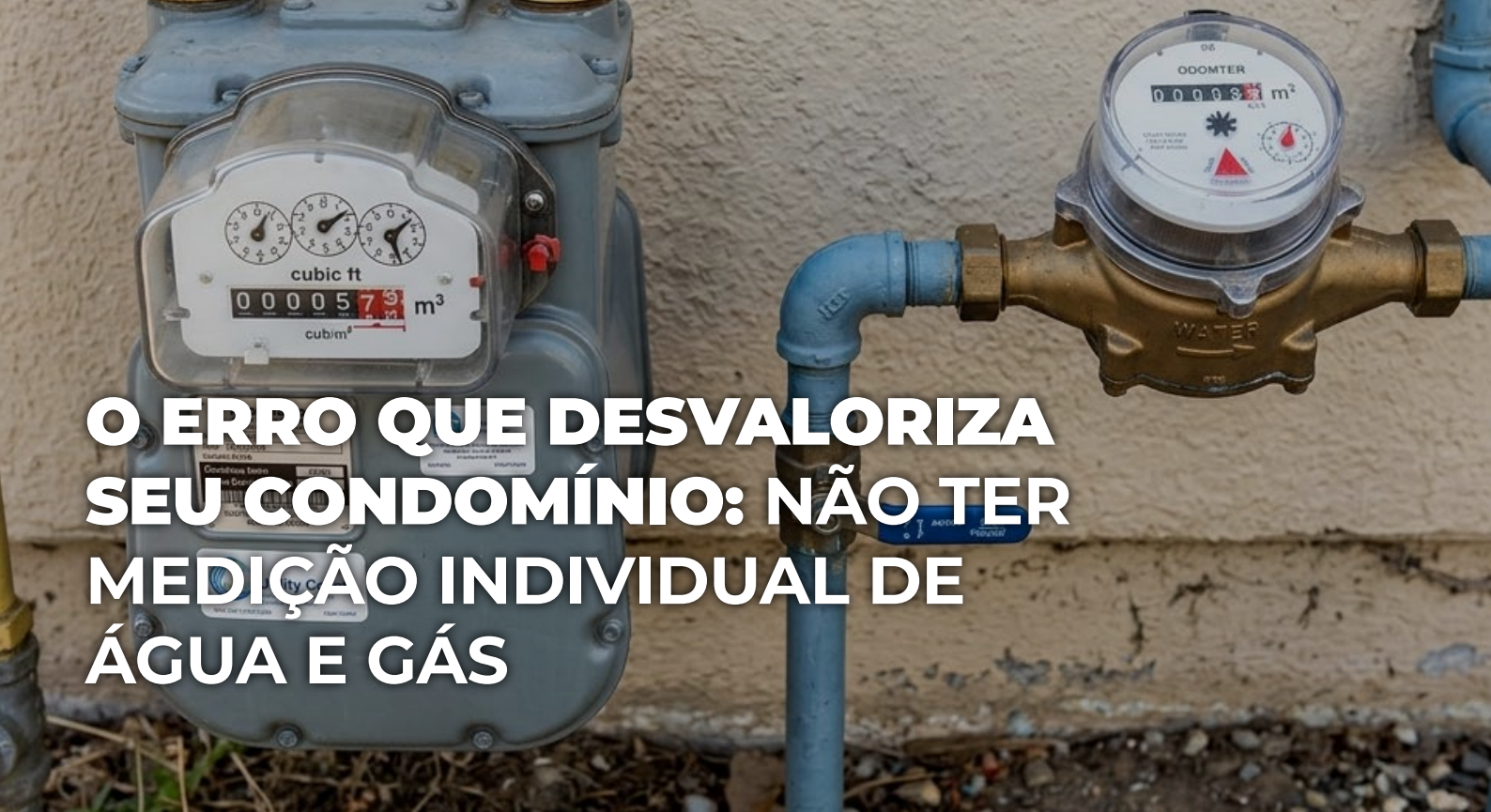
Advogado especialista em Direito Condominial, Pós-Graduado em Direito Processual Civil e Presidente da Comissão de Direito Condominial da Subseção de Blumenau/SC - OAB/SC. Diretor adjunto da ANACON - Associação Nacional dos Advogados Condominialistas. Especialista no mercado condominial do Vale do Itajaí e litoral catarinense e colunista dos veículos: Condomeeting, Viva o Condomínio, Direito e Condomínio e outras publicações da área.

Contatos

Instagram: @felipefavaFerrarezi

Telefone: 47 9181-050

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



O ERRO QUE DESVALORIZA SEU CONDOMÍNIO: NÃO TER MEDIÇÃO INDIVIDUAL DE ÁGUA E GÁS

No cenário atual do mercado imobiliário, a busca por soluções que agreguem eficiência, transparência e sustentabilidade aos empreendimentos é constante. A individualização de água e gás em condomínios surge como uma estratégia eficaz para atender a essas demandas, proporcionando benefícios tanto para moradores quanto para investidores e administradoras.

O que é a individualização de água e gás?

Essa é a pergunta que fizemos para Jailton Pereira da Silva, CFO da LiveT, empre-

sa especializada na individualização de água e gás para condomínios. De acordo com ele, “a individualização consiste na instalação de medidores individuais de água e gás em cada unidade habitacional de um condomínio. Essa prática permite que cada morador pague exclusivamente pelo consumo de sua unidade, eliminando a divisão proporcional dos custos entre todos os condôminos”.

Benefícios comprovados da individualização

Valorização do imóvel

De acordo com Jailton, es-

tudos indicam que imóveis com sistemas de medição individualizada tendem a ser mais valorizados no mercado imobiliário. “Isso ocorre porque a individualização oferece maior controle sobre os custos, transparência nas cobranças e incentiva o uso consciente dos recursos, características altamente valorizadas por compradores e investidores” – explica.

Redução de consumo e economia financeira

Ainda de acordo com o especialista, “a implementação de medidores individuais pode resultar em uma redução significativa

no consumo de água e gás” – o que é ótimo para cada um dos condôminos. As taxas de redução, segunda dados de outra pesquisa, “apontam que condomínios que adotam a individualização conseguem reduzir o consumo de água em até 40% e o de gás em até 20%” – lembra Jailton. Essa diminuição não apenas gera economia para os moradores, mas também contribui para a sustentabilidade ambiental.



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





**A IMPLEMENTAÇÃO DE
MEDIDORES INDIVIDUAIS
PODE RESULTAR EM UMA
REDUÇÃO SIGNIFICATIVA
NO CONSUMO DE
ÁGUA E GÁS**



**Facilidade na detecção
de vazamentos e
manutenção: ótimo
para o condomínio**

Mas as vantagens não param por aí. Lembra Jailton que, com medidores individuais, é possível identificar “rapidamente qualquer anomalia no consumo, como vazamentos ou uso excessivo de água e gás. Essa detecção precoce permite ações corretivas imediatas, evitando desperdícios e custos adicionais para o condomínio”.

**Conformidade com a
legislação vigente**

Jailton também lembrou a legislação (Lei 13.312/2016, sancionada em 2016 e em vigor desde julho de 2021), que estabelece a obriga-

Justiça na cobrança e redução de conflitos

A cobrança individualizada “não apenas reduz os gastos, mas elimina a sensação de injustiça entre os moradores, especialmente em casos onde há grandes variações no consumo entre as unidades” – ressalta Jailton. O resultado é que em um ambiente mais harmonioso diminui a ocorrência de disputas relacionadas às despesas do condomínio, o que gera uma melhor ambiência.



Jailton Pereira da Silva



Deveres do subsíndico

O subsíndico condominial exerce função de relevante importância na estrutura administrativa do condomínio, atuando como colaborador direto do síndico e como agente de apoio na condução das atividades necessárias à gestão da coletividade. Sua atuação tem como finalidade contribuir para a eficiência administrativa, a conservação do patrimônio comum e a promoção da convivência harmoniosa entre os condôminos, observando sempre as disposições previstas na convenção condominial, no regimento interno e nas deliberações assembleares.

Entre os deveres atribuídos ao subsíndico está o acompanhamento das questões relacionadas à manutenção, segurança, limpeza e conservação das áreas comuns, auxiliando na identificação de necessidades e na fiscalização dos serviços executados por funcionários e prestadores contratados pelo condomínio. Sua participação permite que a administração tenha maior controle sobre as demandas cotidianas e possa adotar medidas preventivas para evitar problemas que comprometam a utilização adequada das áreas compartilhadas.

Além disso, compete ao subsíndico colaborar com a administração na mediação das demandas apresentadas pelos moradores, funcionando como um canal de interlocução entre os condôminos e o síndico. Por meio dessa atuação, contribui para o fortalecimento da comunicação interna, para a resolução de conflitos e para o encaminhamento de sugestões, reclamações e solicitações que visem ao aprimoramento da gestão condominial.

Outro aspecto fundamental de suas atribuições consiste no acompanhamento do cumprimento das normas internas, zelando para que os direitos e deveres dos moradores sejam observados e para que as decisões regularmente aprovadas em assembleia sejam efetivamente implementadas. Essa função exige postura imparcial, equilíbrio e comprometimento com os interesses coletivos, evitando favorecimentos pessoais ou condutas que possam prejudicar a boa administração do condomínio.

O dever de substituir o síndico em situações de ausência, impedimento ou vacância do cargo representa uma das mais significativas responsabilidades do subsíndico. Nesses casos, cabe-lhe assumir temporariamente a condução administrativa do condomínio, garantindo a continuidade dos serviços essenciais e a adoção das providências necessárias para a preservação da regularidade administrativa até o retorno do titular ou a escolha de novo representante pelos condôminos. Durante esse período, sua atuação deve observar os mesmos princípios de diligência, prudência e responsabilidade exigidos do síndico.

Por fim, o exercício da função de subsíndico exige comprometimento, ética, transparência e zelo na administração dos interesses comuns. Sua atuação não se limita a substituir o síndico quando necessário, mas abrange um conjunto de responsabilidades voltadas à cooperação administrativa, à fiscalização das atividades condominiais e à promoção do bem-estar coletivo. Assim, o subsíndico constitui figura essencial para o fortalecimento da governança condominial e para a adequada gestão do patrimônio pertencente à coletividade dos condôminos.

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

toriedade da medição individualizada de água em condomínios novos. Ele pondera que, embora a legislação “não exija para edifícios antigos, a adoção voluntária desse sistema está em conformidade com as diretrizes de sustentabilidade e eficiência energética preconizadas pelo novo Marco Legal do Saneamento Básico” – Lei 14.026/2020.

Para concluir, Jailton reafirma que a individualização de água e gás em condomínios não é apenas uma tendência, “mas uma estratégia inteligente que agrega valor ao imóvel, promove economia financeira, incentiva práticas sustentáveis e melhora a convivência entre os moradores. Para síndicos, administradoras e investidores, implementar essa solução representa um investimento que traz retorno garantido, tanto no aspecto financeiro quanto na valorização do patrimônio”. ▲

Jailton Pereira da Silva

CFO da LiveT – empresa especializada na individualização de água e gás para condomínios. Mais informações em www.livet.com.br



LGPD NOS CONDOMÍNIOS: O DESAFIO DE UNIR SEGURANÇA JURÍDICA E TRANSPARÊNCIA NA GESTÃO

A Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) já é uma realidade consolidada no mundo corporativo e nos entes públicos, mas o setor residencial ainda caminha e demonstra ter muito ainda para amadurecer essa cultura. Em um cenário onde a convivência é marcada por direitos e deveres mesclados, a falta de conhecimento técnico tem gerado um rastro de omissões e burocracia desnecessária. De acordo com a advogada condominialista e consultora em Privacidade e Proteção de Dados, Valzira Soares, o mercado condominial ainda não desenvolveu plenamente a percepção sobre a segurança de dados pessoais.



Valzira Soares

SEGURANÇA E PRIVACIDADE: O NOVO PADRÃO DE EXCELÊNCIA NA GESTÃO CONDOMINIAL

Para muitos gestores, a proteção de dados ainda é vista como um obstáculo, e não como uma ferramenta de governança. “Na prática, observa-se uma série de si-

“

A ADEQUAÇÃO À LGPD NÃO PRECISA COMPLICAR A GESTÃO CONDOMINIAL, TAMPOUCO SUPRIMIR DIREITOS DOS CONDÔMINOS

”



tuações que vão desde decisões extremadas, capazes de gerar burocracias desnecessárias, até a completa omissão por parte de síndicos e administradoras”, explica Valzira Soares.

A especialista alerta que o condomínio possui características únicas por ser um ente despersonalizado de copropriedade, o que exige que as regras do Código Civil sejam harmonizadas com a LGPD. Situações cotidianas, como a guarda do Livro de Ocorrências exclusivamente com o síndico sob a justificativa de “resguardar dados”,

acabam dificultando o acesso legítimo dos moradores às informações que lhes dizem respeito. Segundo a articulista, o foco deve ser na implementação de mecanismos seguros e assertivos de acesso, e não no cerceamento de direitos.

VALORIZE SEU PATRIMÔNIO: DIGA ADEUS AOS CONFLITOS E À EXPOSIÇÃO INDEVIDA

A ausência de critérios mínimos de segurança expõe o condomínio a riscos jurídicos e reputacionais. Problemas como o compartilhamento indevido de imagens

de câmeras em grupos de WhatsApp, listas de inadimplentes expostas em áreas comuns e o envio de boletos sem proteção são falhas graves que podem parar na Justiça.

Um exemplo emblemático citado por Soares envolveu o Tribunal de Justiça de São Paulo, que determinou que uma administradora fornecesse dados de moradores para que um grupo pudesse convocar uma assembleia de destituição do síndico. Para a palestrante, o conflito poderia ter sido evitado se houvesse uma gestão equilibrada. “A adequação à LGPD não precisa complicar a gestão condominial, tampouco suprimir direitos dos condôminos”, reforça a advogada.



O TREINAMENTO DOS FUNCIONÁRIOS É UM DOS PILARES MAIS IMPORTANTES DA ADEQUAÇÃO, ESPECIALMENTE PARA PORTEIROS E EQUIPES OPERACIONAIS QUE POSSUEM ACESSO DIRETO A IMAGENS DE CÂMERAS, LIVROS DE OCORRÊNCIAS E CADASTROS



TRANSFORME SUA GESTÃO: TREINAMENTO E GOVERNANÇA SÃO AS CHAVES DO SUCESSO

O caminho para uma administração moderna e juridicamente segura passa obrigatoriamente pela profissionalização. Valzira Soares destaca que a adequação exige medidas fundamentais, como a criação de políticas de privacidade, termos de confidencialidade e, acima de tudo, o treinamento das equipes operacionais.

“O treinamento dos funcionários é um dos pilares mais importantes da adequação, especialmente para porteiros e equipes operacionais que possuem acesso direto a imagens de câmeras, livros de ocorrências e cadastros”, afirma Soares.



PÓS-GRADUAÇÃO EAD

Direito Condominial

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

Início **01/07/2026**

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



25 ANOS DE MERCADO



CONTEÚDO DE EXCELÊNCIA

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



DR. FRANCISCO EGITO

COORDENADOR E PROFESSOR

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.

Corpo docente especializado:

 ANDREA RÉSQUE Professora	 ANDRÉ LUIZ JUNQUEIRA Professor	 ANDRÉ TORREÃO Professor	 CAIO CÉSAR DA MOTA Professor	 GILCIMAR CONCEIÇÃO Professor	 GRACÍLIA PORTELA Professora
 JÂMILE MASCARENHAS Professora	 MARISA DREYS Professora	 ROSE FERREIRA Professora	 SERGIO HERRERA Professor	 SERGIO ITAGIBA Professor	 WANIA BAETA Professora



Fale com nossa consultora comercial:
21 96731-1254



Inscriva-se:
www.cbepjur.com.br



Gestão de conflitos trabalhistas em condomínios e a NR-1 /2026

A Norma Regulamentadora que estabelece as diretrizes gerais de segurança e saúde no trabalho no Brasil (NR-1) mudou e agora todo condomínio com empregado precisa ter gerenciamento de riscos ocupacionais. E isso virou ponto de conflito trabalhista direto. Vejamos:

1. O que a NR-1 exige do condomínio hoje - Programa de Gerenciamento de Riscos (PGR) que substitui o PPRA Multa. Condomínio que não fizer, corre o risco de Multa mais ação trabalhista por doença/acidente.

2. Inventário de Riscos - o Condomínio deve listar perigos, tais como: escada sem corrimão, produtos químicos, esforço repetitivo do porteiro. Condomínio que não fizer - aplicação da responsabilização do síndico em acidente.

3. Plano de Ação - O Condomínio deve traçar um plano e sua execução - O que vai fazer pra corrigir. Prazo e responsável. Condomínio que não fizer, corre o risco do judiciário entender como negligência.

4. Riscos Psicossociais - Na prática se refere ao assédio, estresse, carga excessiva, conflito entre equipe. O Condomínio que não preparar um plano de ação para combater esses risco, pode sofrer uma ação judicial por dano moral e ainda ter, o seu colaborador afastado por motivo de doença.

5. Ponto chave - Desde 2024 a NR-1 inclui riscos psicossociais. Briga entre zelador e condômino, síndico que grita com funcionário, jornada mal distribuída = passivo trabalhista. Os 5 conflitos trabalhistas em condomínio mais comuns são:


1) Desvio/acúmulo de função - Porteiro que vira faz-tudo (elétrica, jardim, piscina). Resultado judicialmente: Equiparação salarial; **2)** Hora extra sem controle: Porteiro 12x36 que cobre folga, sem registro. Vira banco de horas irregular; **3)** Assédio moral: Síndico ou condômino xinga, humilha, manda mensagens fora de hora. Gera dano moral (indenização cerca de 05-50 salários); **4)** Falta de EPI/treinamento NR-1: Zelador limpa caixa d'água sem cinto, sem curso. Acidente = culpa do condomínio (afastamento ou ação judicial); **5)** Terceirização mal feita: Empresa de limpeza some, condomínio acaba pagando tudo na Justiça. Aplicação da Responsabilidade subsidiária do Condomínio; **6)** Mediação antes da Justiça - Deu conflito? Chama uma empresa capacitada e reconhecida para realizar uma mediação trabalhista.

Os grandes condomínios já possuem um profissional especializado, assim como qualquer prestador de serviço : contador/engenheiro/eletricista entre outros. Muitos condomínios já tem implantado um núcleo de resolução/ mediação a fim de evitar os elencados acima. Cerca de 70% dos casos em condomínio resolvem em 1 sessão. Custa 1/10 de um processo. Acordo já vale como quitação na Justiça e tem segurança jurídica. A nova NR-1 pede um canal de comunicação para o Colaborador reportar, por exemplo, quando ocorre um risco psicossocial. Pode ser simples: formulário anônimo ou reunião mensal. Assim, frase pra usar com os seus condôminos: "Pessoal, lei nova NR-1 obriga o condomínio a cuidar da saúde mental e física do funcionário. Se a gente não fizer, a multa e o processo caem no nosso bolso. Rateio aumenta. Vamos prevenir o Conflito e a Judicialização? Vamos mediar?

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 Mediati Diálogos e Soluções - Câmara de Mediação, Conciliação, Negociação e Arbitragem.

 @mediatdialogosesolucoes

 secretaria.mediati@gmail.com

 +55 21 99452-7776

“

A ADEQUAÇÃO EXIGE MEDIDAS FUNDAMENTAIS, COMO A CRIAÇÃO DE POLÍTICAS DE PRIVACIDADE, TERMOS DE CONFIDENCIALIDADE E, ACIMA DE TUDO, O TREINAMENTO DAS EQUIPES OPERACIONAIS.

”

A professora ressalta que esse processo deve ser conduzido por especialistas capazes de entender as peculiaridades de cada edificação. Afinal, o objetivo é transformar o condomínio em um ambiente de confiança. Como define Valzira Soares, “o verdadeiro objetivo da legislação é promover equilíbrio, segurança jurídica, transparência e confiança dentro da convivência condominial”. ▲

Valzira S. Soares

É advogada condominialista, consultora em Privacidade e Proteção de Dados, professora, palestrante e articulista.

Contato

Instagram: @valzirasoes



O DESPERTAR DOS GIGANTES URBANOS

*Gigantes de Concreto:
a gestão de condomínios
como estratégia de nação*



O Brasil de 2026 consolidou uma transformação urbana sem precedentes: mais de 80 milhões de pessoas — uma população superior à de muitos países europeus — hoje chamam o regime de condomínio de “lar”. Essa massa humana habita verdadeiras cidades verticais que movimentam bilhões de reais, exigindo que o antigo modelo de gestão, muitas vezes baseado no amadorismo e na boa vontade, dê lugar ao rigor técnico e jurídico de uma multinacional.

Nesse cenário de complexidade crescente, a entrevista de Eric Barros não é apenas um guia, mas uma referência estratégica. Ele surge para guiar síndicos, conselheiros e administradoras que enfrentam o desafio de gerir em “águas turbulentas”, como se expressa Barros, onde a inatendimento e os riscos de processos judiciais são ameaças constantes à harmonia e ao patrimônio coletivo.

O Fim dos Mitos: onde a gestão perde dinheiro

A profundidade da proposta por Barros reside em desconstruir “verdades” aceitas que, na prática, drenam os recursos dos moradores e expõem o síndico a riscos legais. O documento ataca três frentes críticas:

1. A Falsa Obrigatoriedade do Fundo de Reserva:

Ao contrário do senso comum, a Lei nº 4.591/64 define que a convenção poderá instituir o fundo. A palavra “poderá” indica que ele é facultativo por lei, tornando-se obrigatório apenas se estiver previsto na convenção do condomínio. Gerir sem essa clareza pode levar a cobranças indevidas ou falta de lastro para emergências.

2. A Imunidade Tributária Esquecida:

Muitos condomínios continuam pagando impostos de forma indevida. O especialista alerta que, “por não possuírem fins lucrativos, os condomínios são imunes ao PIS conforme a Lei Complementar nº 7/70. Corrigir esse fluxo tribu-



tário é uma injeção direta de capital no caixa da comunidade”.

3. O Erro Contábil Invisível:

Tratar o fundo de reserva como uma “despesa” no balancete é um equívoco técnico. Seguindo a norma ITG 2001, “o documento esclarece que o fundo é, na verdade, uma restrição de patrimônio líquido. Essa mudança de visão evita demonstrações financeiras incorretas e dá transparência real ao que é gasto e ao que é poupado”, lembra Barros.

Rumo à Insolvência Zero

Na entrevista Barros indica que “o objetivo central deste roteiro técnico é a Insolvência Zero”. Para alcançá-la, de acordo com a proposta dele, é necessário um domínio “rigoroso sobre dois pilares: o fluxo de caixa (garantia de liquidez diária) e o fundo de reserva (proteção contra imprevistos)”.

A recomendação do especialista para 2026 é clara: “o condomínio deve operar com um saldo mínimo de segurança de 30% das despesas mensais e projetar seu orçamento

com uma margem de inadimplência realista, entre 8% e 12%”, abandonando o otimismo perigoso de anos anteriores. Com essa mentalidade profissional, os “gigantes urbanos” deixam de ser fontes de dor de cabeça para se tornarem modelos de eficiência e valorização patrimonial.

OS DOIS PILARES DA SOBREVIVÊNCIA

CAIXA É REI, RESERVA É ESCUDO: VOCÊ SABE A DIFERENÇA ENTRE SOBREVIVER E PROSPERAR?

No universo da gestão condominial, a confusão entre o que é “dinheiro para o dia a dia” e “dinheiro para emergências” é a principal causa de insolvência e processos judiciais. Para o especialista Eric Barros, a saúde financeira de um condomínio repousa sobre dois pilares distintos que jamais devem ser confundidos: o Fluxo de Caixa e o Fundo de Reserva. Entender essa mecânica é o que separa uma gestão amadora de uma administração de alta performance.

1. O Fluxo de Caixa: a oxigenação diária (O Rei)

Diferente de uma empresa comercial, o condomínio não visa lucro; ele opera sob o regime de rateio. Isso significa que “cada centavo arrecadado deve ter um destino certo: cobrir as despesas ordinárias e extraordinárias, garantindo que o condomínio tenha liquidez. Em termos simples: liquidez é ter o dinheiro na mão no momento exato em que a conta vence” – destaca Barros.

O Desafio do “Descasamento”: um dos maiores erros de planejamento ocorre quando o síndico não percebe “o hiato temporal entre receitas e despesas”, lembra o especia-

lista, que dá um exemplo: “a folha de pagamento dos funcionários costuma vencer no dia 5, mas a maior parte dos condôminos só paga seus boletos após o dia 10. Sem um fluxo de caixa projetado — preferencialmente semanal ou diário — o condomínio entra no “cheque especial” ou atrasa contas desnecessariamente”.

A Regra de Ouro (30%): para evitar sufocos, Eric Barros estabelece uma métrica essencial: o Saldo Mínimo de Segurança. Recomenda ele que o caixa disponível nunca seja inferior a 30% da despesa ordinária mensal. Esse valor

atua como um colchão financeiro para absorver atrasos e pequenos imprevistos. “Se a inadimplência do seu prédio for superior a 10%, esse “colchão” deve ser ainda mais robusto, chegando a 50%” – acrescenta o especialista.

2. O Fundo de Reserva: a proteção do patrimônio (O Escudo)

“Se o caixa é o oxigênio, o Fundo de Reserva é o seguro de vida do condomínio” – compara o especialista. Ele é uma poupança destinada exclusivamente a despesas extraordinárias, emergenciais ou de grande vulto.





Proteção jurídica do síndico diante de violência no condomínio: caso real do Distrito Federal

O condomínio edilício constitui um ambiente de convivência complexa, onde o síndico atua como gestor de interesses coletivos e garantidor da ordem interna. Frequentemente, o exercício dessa função expõe o representante a situações de hostilidade, que podem transbordar da divergência administrativa para a violência física e moral.

O Caso Concreto, de acordo com os autos dos processos nº 0700951-46.2026.8.07.0009 e 0719612-10.2025.8.07.0009 (TJDFT), foi patrocinado pelo escritório Castro e Dias Advogados Associados. Na ocasião, a síndica foi alvo de agressões físicas e verbais após iniciar procedimentos para a individualização de hidrômetros junto à CAESB (Companhia de Água e Esgoto do Distrito Federal) — medida devidamente aprovada em assembleia com quórum específico.

O histórico de agressões incluiu uma condômina proprietária de um apartamento garden, que utiliza grande volume de água, sendo esse um dos motivos para a individualização do consumo. As agressões ocorreram por meio de ofensas verbais, ameaças e, posteriormente, violência física.

Foram utilizadas expressões como “ladra”, “safada” e “vagabunda”, além de ameaças diretas à vida da gestora.

A situação evoluiu para agressões físicas, com tapas, arranhões, empurrões e arrancamento de tufo de cabelo da vítima, fatos comprovados por imagens do sistema de monitoramento do condomínio e laudos do Instituto Médico Legal do Distrito Federal.

A gravidade da conduta, perpetrada por uma ex-conselheira fiscal e sua filha, evidencia o abuso do direito de vizinhança e a violação da paz social.

Dada a proximidade física inerente à moradia no mesmo condomínio, a fixação de medidas cautelares diversas da prisão, previstas no artigo 319 do Código de Processo Penal, mostra-se indispensável para prevenir a reiteração delitiva.

No caso em tela, após a ação judicial cabível, o juízo determinou:

- Distanciamento mínimo: proibição de aproximação a menos de cinco metros da vítima;
- Proibição de contato: vedação de comunicação por qualquer meio, incluindo telefone, mensagens e interpostas pessoas;
- Restrição de circulação: proibição de frequentar os mesmos espaços comuns do condomínio simultaneamente à presença da síndica.

Por fim, no caso analisado, as agressoras foram condenadas à prestação de serviços à comunidade, sendo fixadas 60 horas para uma das agressoras e 45 horas para a outra.

É fundamental observar que a homologação da transação penal não extingue automaticamente as medidas cautelares de distanciamento, as quais permanecem vigentes enquanto persistir o risco à integridade da vítima.

A resposta estatal no caso da síndica agredida demonstra que o ordenamento jurídico não tolera a “justiça de mão própria” ou a agressão gratuita no âmbito condominial.

A imposição de limites de distância e a vedação de contato são ferramentas vitais para garantir que o síndico possa exercer seu múnus público com segurança.

BRUNO CRISTIANO DE OLIVEIRA MENDES DIAS - É Sócio Fundador do escritório Castro e Dias Advogados Associados, Advogado, Gestor, especialista em Direito Constitucional, Empresarial, Civil e Processo Civil. Atuante em diversos condomínios no Distrito Federal e em Goiás.

O Fim do Mito da Obrigatoriedade: muitos gestores ainda acreditam que o fundo de reserva é uma imposição legal, mas a realidade jurídica é outra. “Segundo a Lei nº 4.591/64, a constituição do fundo é facultativa, ou seja, poderá existir ou não – ratifica e, ao mesmo tempo, ressalva: “ele só se torna obrigatório se estiver expressamente previsto na Convenção do Condomínio. Se a sua convenção silencia sobre o tema, o fundo juridicamente não existe, e qualquer cobrança nesse sentido pode ser questionada”.

E em relação à poupança? Perguntamos ao especialista: quanto Poupar? E ele responde: “embora a lei não fixe um valor, a boa prática de mercado consolidou o percentual de 10% das despesas ordinárias anuais como a meta ideal para manter o escudo forte o suficiente para reformas de fachada ou trocas urgentes de equipamentos”.

3. O Perigo Invisível: usar o escudo para comprar o pão

Segundo Barros, o erro mais grave — e com maiores consequências jurídicas — é o uso do Fundo de Reserva para cobrir o buraco do dia a dia (pagar salários, água ou luz). “O Superior Tribunal de Justiça (STJ) é rigoroso: o fundo tem destinação específica” – ressalta Barros, que ainda enfatiza: “cuidado com isso”.

Portanto, usá-lo para gastos ordinários sem autorização de assembleia é considerado abuso de poder. Barros



especifica que o síndico que «tira do fundo para pagar a luz» corre o risco de:

- Ser destituído do cargo.
- Ser condenado a ressarcir pessoalmente os valores desviados.
- Responder criminalmente por apropriação indébita.

Veredito do Editor: gerir um condomínio em 2026 exige entender que o caixa garante que as luzes continuem acesas hoje, enquanto o fundo garante que o prédio ainda esteja de pé e valorizado amanhã. “Misturar essas contas é uma receita para o desastre jurídico e financeiro” – vaticina o entrevistado.

GESTÃO DE FLUXO: ANTECIPE O CAOS

O “MÉTODO MISTO”: COMO ANTECIPAR O CAOS E GARANTIR O SONO DO SÍNDICO

Portanto, administrar um condomínio em 2026 não é apenas pagar contas. É, acima

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

de tudo, prever o futuro. Na entrevista, Eric Barros é categórico: o fluxo de caixa bem gerido “é a fundação que sustenta todas as outras políticas financeiras, inclusive o fundo de reserva. Sem uma visão clara de quando o dinheiro entra e quando ele sai, o gestor caminha no escuro, sujeito a «sustos» que podem paralisar a operação do edifício”.

A Armadilha do “Descasamento”: onde o dinheiro foge

Um dos problemas mais comuns apontados pelo especialista é o descasamento financeiro. Ele convidou o repórter para imaginar o seguinte cenário: “a folha de pagamento dos funcionários e os encargos vencem rigorosamente no dia 5. No entanto, a maioria dos boletos condominiais só é compensada após o dia 10” – inicia a proposta de raciocínio e continua: “nesse intervalo de cinco dias, o condomínio vive um ‘vácuo’ de caixa. Sem um fluxo projetado semanal ou até diário, o síndico pode se ver obrigado a recorrer a empréstimos ou usar indevidamente o fundo de reserva para cobrir o buraco, gerando riscos jurídicos graves”.

Regime de Caixa vs. Regime Misto: qual o ideal para você?

Eric Barros desmistifica os modelos de gestão, apresentando duas vias principais:

1. Regime de Caixa Puro:

É o modelo mais simples, onde se registra a entrada e a saída no exato momento da movimentação financeira. Embora fácil de entender, ele é “miope”: não permite enxergar compromissos futuros ou despesas que já deveriam estar sendo poupadas.

2. Regime Misto com Provisiamento (O Padrão Ouro):

Este é o método recomendado para condomínios com mais de 50 unidades. Ele combina o fluxo de caixa real com o provisiamento contábil de despesas certas, como férias, 13º salário e manutenções periódicas. Ao invés de o morador ser surpreendido com uma cota extra pesada em dezembro para pagar o 13º dos funcionários, o custo é diluído ao longo dos 12 meses, garantindo previsibilidade e paz social.

A “Máscara de Oxigênio”: o saldo mínimo de segurança

Para que o condomínio não opere “no limite”, o entrevistado

estabelece uma métrica de sobrevivência: o Saldo Mínimo de Segurança.

- **A Regra Geral:** O caixa disponível nunca deve ser inferior a 30% da despesa ordinária mensal. Esse valor funciona como uma reserva tática para absorver pequenos atrasos e emergências cotidianas.
- **O Alerta Vermelho:** Em condomínios onde a inadimplência crônica ultrapassa os 10%, esse colchão de segurança deve subir para 50%. Operar com menos do que isso é colocar a saúde financeira do prédio em risco iminente de colapso.

A Matemática da

Realidade: o orçamento conservador

O segredo para evitar a Insolvência Zero está na projeção. Eric Barros orienta que o orçamento anual seja baseado em dados históricos e ajustes inflacionários, mas com um toque de realismo essencial: a inadimplência realista.

Enquanto muitos gestores usam “uma taxa otimista de 7% para o cálculo do rateio, o cenário brasileiro de 2026 exige que se trabalhe com uma margem entre 8% e

12%. Ao projetar o orçamento usando a maior taxa histórica de inadimplência do próprio condomínio (a “Regra de Ouro”), o síndico garante que as contas fecharão mesmo se o índice de atrasos subir inesperadamente” – ensina o especialista.

E, em seguida, dá a “Dica do Editor”: o fundo de reserva não deve nascer de uma “sobra casual no fim do mês, mas sim de uma dotação orçamentária específica aprovada em assembleia. Planejar o excesso de caixa é o que diferencia um condomínio que apenas sobrevive de um que investe e se valoriza”.

O FUNDO DE RESERVA SOB A LUPA JURÍDICA

O SEU FUNDO DE RESERVA PODE SER UMA ARMADILHA PARA O SÍNDICO: O QUE O STJ DIZ QUE VOCÊ (AINDA) NÃO SABE

A gestão do Fundo de Reserva é, talvez, o campo mais minado do direito condominial contemporâneo. O que muitos síndicos tratam como uma “conta corrente de emergência” é, na verdade, de acordo com Barros, uma dotação orçamentária com finalidade específica. O especialista revela que a má compreensão da nature-

za jurídica desse fundo não apenas causa desequilíbrio nas contas, mas pode levar o gestor diretamente ao banco dos réus.

A Desmistificação

Legal: Faculdade vs. Obrigatoriedade

De acordo com Barros, um dos maiores choques para os conselhos fiscais em 2026 é descobrir que o fundo de reserva não é obrigatório por lei: “a Lei nº 4.591/64 (Art. 12, inciso X) é clara ao dizer que a convenção poderá instituir o fundo”.

“

PLANEJAR O EXCESSO DE CAIXA É O QUE DIFERENCIA UM CONDOMÍNIO QUE APENAS SOBREVIVE DE UM QUE INVESTE E SE VALORIZA.

”





A Locação por Temporada e a “difícil” convivência com o inquilino

Tudo o mundo condominial acompanhou a notícia vinda do STJ sobre o Condomínio poder proibir a locação pelo período inferior a 90 dias. Ao entendimento de alguns a decisão fortalece a autonomia do Condomínio em criar suas regras, para outros uma afronta à Lei do inquilinato e ao direito do Condômino em dispor de sua propriedade. Mas o grande “X” da questão parece a insegurança, mal estar e até mesmo o sentimento de medo que o ocupante temporário causa, ou poderia causar, ao ecossistema condominial. A pergunta que fica é: Por que a convivência desta(s) pessoa(s) é motivo para tanto pânico? O fato de ser pessoa estranha a todos, lembramos que o Artigo 1336 do Código Civil não estabelece como regra que todos os moradores criem laços de amizade e afeto entre si.

Pressupor que uma pessoa que ocupa uma fração, ainda que temporariamente, seja um potencial anti social, é a mesma coisa que querer prender uma pessoa que nunca cometeu qualquer ilícito, por considerá-la um futuro criminoso.

Outro equívoco é afirmar que ao promover a locação por temporada, o proprietário está desvirtuando a finalidade residencial do Condomínio. Se tal premissa é verdadeira, então a locação convencional de 36 meses também desvirtuaria a finalidade residencial, eis que em ambos os casos o proprietário receberá dinheiro por ceder o sua casa para um inquilino, o que difere é apenas o tempo entre ambas. O que desvirtua o caráter residencial de um Condomínio é o proprietário colocar para funcionar uma padaria ou um salão de beleza na sua fração.

A boa convivência condominial é rompida quando as regras do Condomínio são quebradas, seja por condôminos ou não. A decisão do STJ “redesenhou” a lei do inquilinato, e conferiu “poder e autonomia” à Assembleia Geral para impedir a convivência do inquilino temporário.

Todas as oportunidades, ao longo da história da humanidade, quando uma nova invenção ou tecnologia, ou regra, foi criado sempre provocou uma disrupção e uma oportunidade de melhoria, por meio de uma adaptação, mas nunca qualquer uma delas foi rechaçada. A regra vale também para a locação por temporada que não deve ser proibida, mas sim regrada e estabelecido limites e parâmetros para que os 3 “s” continuem preservados.

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”.

Isso significa que a obrigatoriedade nasce da vontade dos condôminos expressa na Convenção. Se o documento do prédio for omissivo, o condomínio pode operar legalmente apenas com o caixa ordinário. No entanto, “uma vez instituído, ele deve seguir regras rígidas de percentual e movimentação, sendo a recomendação de mercado um valor mínimo de 10% das despesas ordinárias anuais” – destaca Barros.

Uso do Dinheiro: a linha tênue entre a gestão e o crime

O dinheiro do fundo integra o patrimônio do condomínio e, mais uma vez, “mas sua segregação contábil impõe limites severos ao uso. O STJ (Superior Tribunal de Justiça) tem firmado jurisprudência implacável: o uso do fundo de reserva para pagar despesas comuns (como conta de luz ou salários) sem autorização prévia é considerado abuso de poder” – retoma o assunto, Barros.

E é o entrevista que indica onde você, síndico, pode e não pode tocar:

- **Permitido (Extraordinário): Reformas de fachada, substituição de elevadores e ações judiciais.**
- **Proibido (Ordinário): Pagamento de folha de salários, contas de água e luz recorrentes ou empréstimos para condôminos.**

O Risco Real: O síndico que desvia a finalidade do fundo sem um quórum qualificado (geralmente de 2/3 para mudanças estruturais) “pode ser condenado ao ressarcimento pessoal dos valores e responder criminalmente por apropriação indébita” – afirma Barros. E, com essa afirmação, a gente compreende o cuidado em tratar do tema.

Casos Reais: quando a justiça entra no condomínio

Para ilustrar a gravidade do tema, Eric Barros destaca decisões históricas do STJ que servem de alerta:

1. O “Sufoco” que custou caro: Em um caso julgado (REsp 1.345.678/SP), um síndico usou o fundo para pagar a folha de funcionários devido à alta inadimplência. Resultado: foi condenado a devolver o valor integral do próprio bolso, pois a justiça entendeu que a finalidade do fundo foi violada.
2. O Investimento sem “Porto Seguro”: Outro gestor aplicou o fundo em um CDB com carência de 90 dias sem consultar a assembleia. Quando uma emergência surgiu e o dinheiro estava “preso”, ele foi responsabilizado pelos prejuízos causados pela falta de liquidez.

O Guardião Necessário: o Conselho Fiscal

O especialista reforça que o Conselho Fiscal é um órgão obrigatório (Lei 4.591/64) e deve atuar como o auditor do fundo de reserva. “A inatividade desse órgão pode levar à anulação de todas as contas do condomínio, como já ocorreu em decisões judiciais onde o síndico foi obrigado a prestar contas judicialmente por falta de fiscalização interna” – adverte Barros.

E é o entrevistado que dá o veredito: “o fundo de reserva não é um ‘cheque especial’ do síndico. Em 2026, a transparência e o respeito à finalidade desse dinheiro são os únicos escudos que protegem o gestor de condenações civis e criminais. Se precisar usar o fundo para algo não previsto, convoque a assembleia; o custo de uma reunião é infinitamente menor que o de um processo judicial”.



EQUÍVOCOS CONTÁBEIS E FISCAIS SÃO “VAZAMENTOS INVISÍVEIS” QUE DISTORCEM A REALIDADE DO PATRIMÔNIO DOS MORADORES E PODEM GERAR RISCOS JURÍDICOS DESNECESSÁRIOS.



CONTABILIDADE ESTRATÉGICA E ALÍVIO TRIBUTÁRIO

A CONTABILIDADE QUE LIBERTA: O TESOURO ESCONDIDO NOS BALANCETES E A IMUNIDADE QUE O SEU SÍNDICO PRECISA CONHECER

Muitas vezes, a saúde financeira de um condomínio não é prejudicada apenas pela falta de dinheiro, mas pela forma errada como ele é registrado. Em entrevista, o especialista Eric Barros alerta que equívocos contábeis e fiscais são “vazamentos invisíveis” que distorcem a realidade do patrimônio dos moradores e podem gerar riscos jurídicos desnecessários. Nesta parte do nosso dossiê, exploramos como a conformidade técnica pode se tornar uma ferramenta de economia e transparência.

A Norma ITG 2001: o fundo de reserva não é gasto

Um dos erros mais recorrentes nas assembleias, segundo Barros, é a apresentação do fundo de reserva como se fosse uma “despesa” no Demonstrativo de Resultados (DRE). Para Barros, essa prática é contábil e fiscalmente incorreta. De acordo com a norma ITG 2001 do Conselho Federal de Contabilidade, “os condomínios, por serem entidades sem fins lucrativos, devem seguir regras específicas de registro”.

A Mudança de Visão: para o entrevistado, o valor destinado mensalmente ao

fundo não “desaparece” do patrimônio; ele é apenas deslocado. “O fundo de reserva não afeta o resultado do período. Ele é uma aplicação de caixa com contrapartida patrimonial”, explica Barros. E o entrevistado explica como deve ser feito.

- Como deve ser feito: O lançamento correto envolve debitar o caixa (Ativo) e creditar o Fundo de Reserva como uma restrição de patrimônio líquido.
- O impacto prático: Nas demonstrações apresentadas aos moradores, esse recurso deve aparecer como separado, mas não consumido, o que evita a falsa

sensação de que o condomínio está no “vermelho” enquanto, na verdade, está apenas poupando.

O “Presente” da imunidade: você está pagando PIS indevidamente?

Um ponto crítico, revelado por Eric Barros, é que muitos condomínios continuam recolhendo o PIS/PASEP por puro desconhecimento de suas assessorias. Por não exercerem atividade econômica com fins lucrativos, os condomínios são imunes ao PIS, conforme estabelece o Artigo 10 da Lei Complementar nº 7/70.



Barros é enfático: “Jamais deve constar em guias de recolhimento ou na contabilidade qualquer valor a título de PIS”. Eliminar esse pagamento indevido é uma forma imediata de recuperar fôlego financeiro para o caixa ordinário.

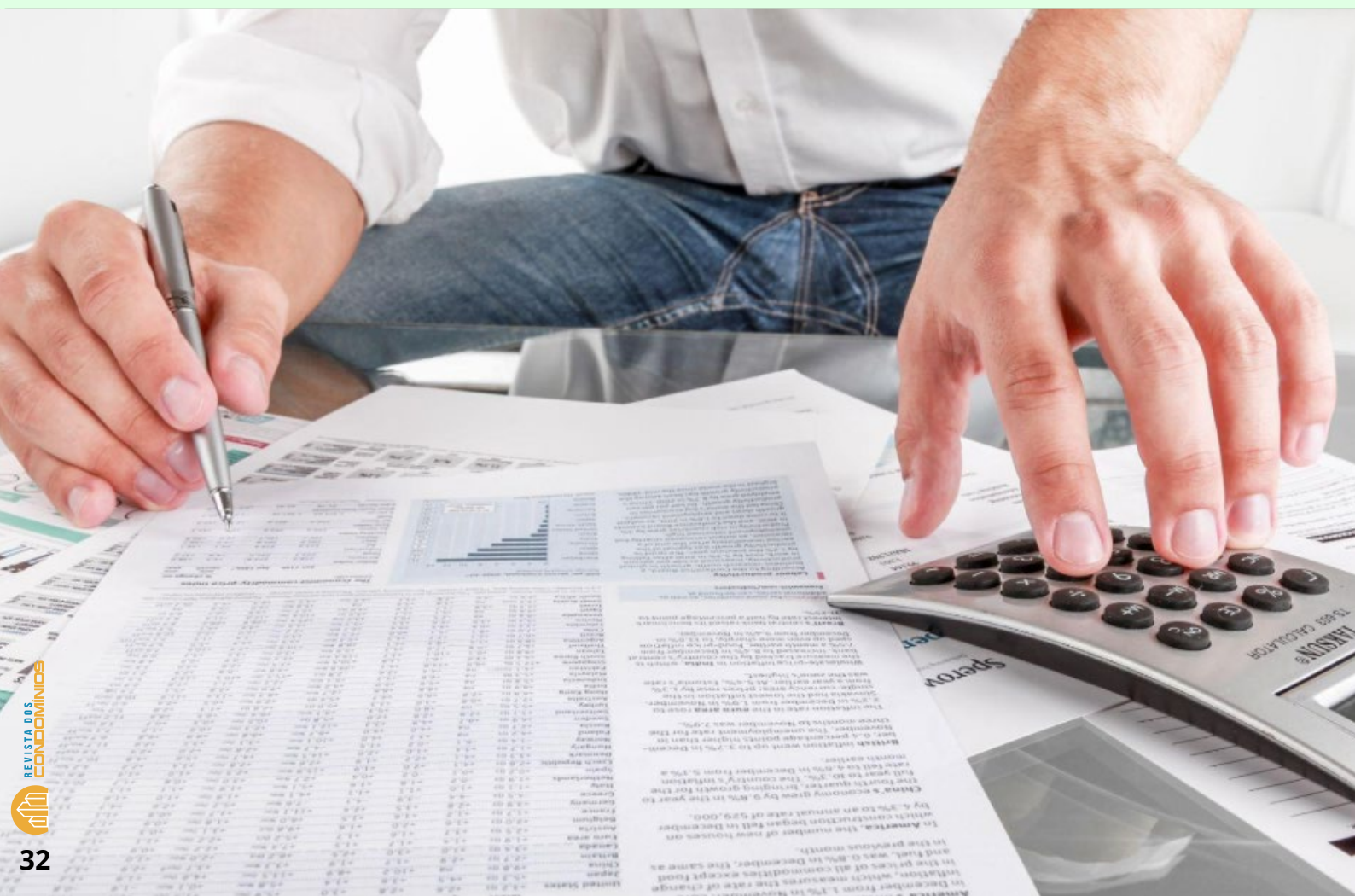
Checklist de Tributos: o que é devido e o que é isento

Para facilitar a compreensão dos conselhos fiscais, o especialista detalha quais são os tributos que efetivamente incidem sobre a operação condominial:

1. **INSS Patronal e FGTS:** Obrigatórios sobre a folha de pagamento dos funcionários.
2. **ISS (Imposto Sobre Serviços):** Devido apenas em situações específicas, como quando o condomínio presta serviços a terceiros (ex: aluguel de espaços comuns para eventos externos).
3. **Taxas Municipais:** Como o IPTU das áreas comuns e taxas de coleta de lixo.
4. **PIS/PASEP:** Isenção Total.

5. Transparência como arma contra conflitos

A recomendação final de Eric Barros para esta etapa da gestão é a adoção de um Plano de Contas que destaque a conta de “Restrição de Patrimônio Líquido – Fundo de Reserva”. Ao apresentar relatórios que seguem rigorosamente a ITG 2001, com Balanço Patrimonial e Notas Explicativas, o síndico não apenas deve cumprir a norma técnica, mas construir uma barreira de transparência que reduz desconfiânças e litígios em assembleia.





E ele termina com um veredito: “A gestão profissionalizada exige que o síndico saiba distinguir o que é despesa efetiva do que é reserva patrimonial. Tratar o fundo de reserva corretamente é o primeiro passo para uma prestação de contas inquestionável”.

CONTROLES INTERNOS E ESCALABILIDADE

A ARMADILHA DO “FAZ-TUDO”: COMO A SEGREGAÇÃO DE FUNÇÕES PROTEGE O SÍNDICO E O PATRIMÔNIO

Para o especialista Eric Barros, a boa vontade não é su-

ficiente para blindar a gestão de um condomínio contra erros ou fraudes. Em entrevista, ele destaca que o princípio básico da segurança financeira é a segregação de funções: a ideia de que nenhuma pessoa deve ter o controle total sobre o ciclo de recebimento, registro, movimentação e conciliação de valores.

Barros reconhece que a aplicação rígida desse conceito enfrenta barreiras práticas, especialmente em prédios menores, mas defende uma abordagem de segregação máxima viável, adaptada ao porte de cada empreendimento.

Três Modelos para Diferentes Realidades

O entrevistado propõe uma estrutura escalável que permite aos condomínios profissionalizarem seus controles de acordo com o número de unidades:

- Cenário A (Até 20 unidades): Em estruturas pequenas, a fiscalização deve ser próxima. Barros sugere que pagamentos acima de R\$ 500,00 exijam duas assinaturas (síndico e um membro do conselho) e que a conciliação bancária seja feita pelo conselho fiscal a cada 30 dias.
- Cenário B (20 a 100 unidades): Aqui entra a figura do funcionário administrativo ou da administradora para o registro, enquanto o síndico autoriza e o conselho fiscal audita trimestralmente.
- Cenário C (Acima de 100 unidades): Para os grandes condomínios, a recomendação é a segregação total. A administradora cuida da tesouraria, o síndico define alçadas e a auditoria externa anual torna-se indispensável para garantir a lisura do processo.

Limites de Alçada: o fim do “Cheque em Branco”

Um ponto crucial defendido por Eric Barros é o estabelecimento de limites de alçada, que devem constar obrigatoriamente na convenção ou

em regimento aprovado. O especialista sugere, como referência, que o síndico tenha autonomia para decidir sozinho apenas sobre valores baixos (até R\$1.000,00), enquanto gastos maiores (acima de R\$ 5.000,00) devem exigir aprovação prévia em assembleia ou estarem previstos no orçamento anual.

GUERRA À INADIMPLÊNCIA E COBRANÇA EXECUTÓRIA

INSOLVÊNCIA ZERO: O ROTEIRO ESTRATÉGICO PARA RECUPERAR RECEITAS EM ATÉ 6 MESES

A inadimplência é o “cupim” que corrói as finanças condominiais. Em 2026, com taxas oscilando entre 8% e 12%, Eric Barros alerta que trabalhar com projeções otimistas é um erro perigoso. Para alcançar a estabilidade, ele sugere que o orçamento seja calculado com base em 10% de atrasos ou na pior marca histórica do condomínio — a chamada “regra de ouro”.

A Via Executiva: o “Caminho Curto” para a recuperação

Segundo o especialista, muitas gestões perdem tempo com métodos lentos. Em sua análise, Barros desmistifica as opções de cobrança:

- 1. Protesto de Título:** Barato e gera restrição no CPF, mas sua eficácia é limitada para valores altos.
- 2. Ação de Execução de Crédito (Lei 6.830/80):** É a ferramenta mais eficiente. Por permitir a penhora de bens, tem um prazo médio de solução entre 6 a 12 meses.
- 3. Ação de Cobrança Comum:** Deve ser usada apenas em casos complexos, pois pode levar até dois anos para ser concluída.

O Cronograma da Eficiência

Para reduzir o custo de oportunidade, o entrevistado recomenda um fluxo de cobrança rigoroso que não deve ser protelado:

- **30 dias de atraso: Notificação extrajudicial com AR.**
- **60 dias: Protesto do boleto.**
- **90 dias: Ingresso imediato com a Ação de Execução.**

Atenção aos Juros: Barros ressalta que, conforme o STJ, os juros de mora devem observar a realidade do mercado para não serem con-

“

CONFORME O STJ, OS JUROS DE MORA DEVEM OBSERVAR A REALIDADE DO MERCADO PARA NÃO SEREM CONSIDERADOS ABUSIVOS. A RECOMENDAÇÃO É FIXAR O PATAMAR ENTRE 0,5% E 1% AO MÊS, ALÉM DA MULTA LEGAL DE 2%

”

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



Diferença de gestão condominial para condomínios populares e alto luxo

A gestão condominial é, em sua essência, uma ciência humana aplicada à administração de propriedades. Frequentemente, ao compararmos a gestão de um condomínio popular com a de um empreendimento de alto luxo, somos tentados a acreditar que os desafios são de naturezas distintas. No entanto, a experiência prática nos revela uma verdade fundamental: a complexidade da convivência coletiva é universal. Se, de um lado, o luxo exige uma sofisticação no atendimento e na manutenção de áreas comuns exclusivas, o condomínio popular exige uma eficiência logística e uma sensibilidade social aguçada para otimizar recursos limitados.

Contudo, ao observar o comportamento humano em ambos os cenários, percebemos que o abismo entre eles é, na verdade, apenas uma questão de condições financeiras. A essência do problema que enfrentamos diariamente é a mesma: a falta de consciência sobre a importância vital de respeitar as regras. Em qualquer estrato social, encontramos indivíduos que tentam contornar normas para obter vantagens pessoais, muitas vezes direcionando sua frustração contra colaboradores que, cumprindo seu dever com ética, recusam-se a abrir exceções. A perseguição a funcionários que seguem as regras ao pé da letra é um sintoma triste de uma cultura que ainda precisa evoluir para compreender que a regra não é um obstáculo, mas o alicerce da paz coletiva.

É neste ponto que a gestão se transforma em um exercício de empatia e construção de comunidade. Para minimizar conflitos e transformar a percepção do síndico — de um “fiscal de regras” para um “agente de bem-estar” —, a estratégia deve ser a aproximação. O diálogo precisa ocupar o espaço que antes era preenchido pelo embate. Ações como o “Café com a Síndica” criam um ambiente de escuta onde as preocupações reais podem ser ventiladas antes de se tornarem reclamações formais. Eventos inclusivos, como encontros com mães atípicas, demonstram que a gestão reconhece a diversidade e as necessidades específicas daquele grupo familiar, fortalecendo os laços de solidariedade.

A educação para a convivência também deve ser semeada desde cedo. Projetos como o “Síndicos Mirins”, que envolvem as crianças no cuidado com o espaço comum, ensinam responsabilidade e pertencimento. Da mesma forma, rodas de conversa com adolescentes ajudam a canalizar a energia dessa fase para ações construtivas, evitando que o condomínio seja visto apenas como um local de proibição. Essas iniciativas não são apenas “eventos”; são ferramentas estratégicas de comunicação.

Ao humanizar a figura da gestão, diminuimos a distância entre quem administra e quem habita. Quando o condômino conhece o rosto, a história e as intenções de quem está à frente do condomínio, a resistência cede lugar à colaboração. A regra, antes vista como um entrave, passa a ser compreendida como um pacto de respeito mútuo. Independentemente da classe social, a chave para uma gestão de sucesso reside na capacidade de integrar as pessoas, provando que, dentro das limitações da convivência coletiva, o respeito às normas é o único caminho para a harmonia e a valorização do patrimônio de todos.

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

siderados abusivos. A recomendação é fixar o patamar entre 0,5% e 1% ao mês, além da multa legal de 2%.

O entrevistado dá um veredito: “a cobrança judicial não deve ser vista como um último recurso, mas como um processo de gestão necessário. Cada mês de espera aumenta o rombo no caixa e sobrecarrega os moradores que pagam em dia”.

INVESTIMENTOS E LIQUIDEZ

Onde o dinheiro “dorme”: O GUIA DE INVESTIMENTOS PARA CONDOMÍNIOS QUE NÃO QUEREM SURPRESAS

Para o especialista Eric Barros, o objetivo de investir o dinheiro de um condomínio não é “ficar rico”, mas sim proteger o poder de compra dos moradores contra a inflação, garantindo que o recurso esteja disponível no exato momento da necessidade. Em entrevista, Barros alerta que a rentabilidade deve ser sempre secundária à segurança e à altíssima liquidez.

As Melhores Opções para 2026

Baseado no cenário econômico atual, o entrevistado recomenda quatro caminhos seguros:

1. **Tesouro Selic (LFT): Considerado o porto seguro, com liquidez D+1.**
2. **CDBs com Liquidez Diária: Devem ser de bancos de primeira linha (Classificação AAA).**
3. **Fundos de Renda Fixa Referenciados DI: Opções conservadoras que acompanham a taxa Selic.**
4. **Poupança: Útil apenas para o “colchão” de curtíssimo prazo devido à liquidez imediata.**

O Ritual da Transparência

O especialista sugere um cronograma rigoroso para evitar desconfianças:

- **Até o dia 15 de cada mês: O síndico entrega o balancete e extratos bancários ao conselho.**
- **Auditoria Trimestral: O conselho deve auditar especificamente a movimentação do Fundo de Reserva.**
- **Painel Financeiro: Publicação mensal de um relatório resumido com o saldo total de caixa, inadimplência e gastos extraordinários.**

A Exigência da “Política de Investimento”

Um erro fatal de muitos síndicos é investir por conta própria. Barros é enfático: a assembleia deve aprovar uma Política de Investimento do Fundo de Reserva. Sem esse documento formal, que define bancos autorizados e prazos de resgate, o síndico fica vulnerável a questionamentos judiciais caso haja qualquer perda ou indisponibilidade do valor.

GOVERNANÇA E O PAPEL DO CONSELHO FISCAL

O conselho fiscal não é figuração: A BLINDAGEM QUE SALVA O SÍNDICO DO TRIBUNAL

Muitos condomínios tratam o Conselho Fiscal como um grupo para “apenas assinar pastas”. Contudo, Eric Barros lembra que este é um **órgão obrigatório por lei** (Art. 12, VII, Lei 4.591/64). A inatividade ou ausência de um conselho eleito pode, inclusive, anular todas as contas aprovadas em assembleia, forçando o síndico a prestar contas judicialmente.

CASOS DE ALERTA

O legado da insolvência zero: O CHECKLIST FINAL PARA UMA GESTÃO DE ELITE

Ao encerrarmos a entrevista, a mensagem de Eric Barros é clara: “a gestão de condomínios em 2026 exige um domínio que vai muito além da administração predial básica. Para alcançar a Insolvência Zero, o gestor deve aplicar o rigor contábil da norma ITG 2001, tratando o fundo de reserva não como um gasto, mas como patrimônio dos moradores”.

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)

CASOS PARA APRENDER (jurisprudência do STJ):

- **O Risco da Imprudência:** Síndicos que aplicam fundos em investimentos sem liquidez diária sem autorização podem ser condenados a indenizar o condomínio por danos causados pela falta de acesso ao dinheiro.
- **O Crime do Desvio:** Usar o fundo de reserva para pagar contas de luz ou salários sem aprovação de 2/3 da assembleia configura abuso de poder e pode levar à condenação por apropriação indébita.

Checklist de Ouro para o Síndico Moderno:

1. **Abandone o PIS; condomínios são imunes.**
2. **Projete o orçamento com 10% a 12% de inadimplência.**
3. **Segregue funções: quem paga não é o mesmo que audita.**
4. **Mantenha sempre um saldo mínimo de segurança de 30% das despesas.**



AMADORISMO CUSTA CARO E GERA PROCESSOS. O PROFISSIONALISMO, EMBASADO EM TÉCNICA E TRANSPARÊNCIA, É O QUE GARANTE A VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL E A PAZ JURÍDICA DO GESTOR



O TRIBUNAL NO CONDOMÍNIO

Quando a gestão vira caso de justiça: OS ERROS QUE LEVARAM SÍNDICOS AO BANCO DOS RÉUS

Para encerrar esta entrevista especial, o especialista Eric Barros traz um alerta vindo diretamente das salas de audiência do Superior Tribunal de Justiça (STJ): a “boa intenção” não é um salvo-conduto legal. Para o Judiciário,

a negligência ou a imprudência na gestão do dinheiro alheio — mesmo sem a intenção de roubar — gera a obrigação pessoal de indenizar.

A PALAVRA FINAL DO ESPECIALISTA

Eric Barros encerra a entrevista reforçando que a complexidade da vida em condomínio exige, “mais do que nunca, o apoio de profissionais qualificados e o uso de ferramentas de proteção, como o seguro de res-

ponsabilidade civil para síndicos”. E ele continua: “não se trata apenas de arrecadar e pagar; trata-se de conformidade técnica e jurídica».

“Ao seguir o roteiro da Insolvência Zero — respeitando a imunidade do PIS, seguindo as normas contábeis da ITG 2001 e mantendo o conselho fiscal ativo — o gestor transforma o condomínio em uma organização sólida e, acima de tudo, segura para todos os que nela investem e vivem” – indica Barros.

4 CASOS REAIS QUE REDESENHARAM AS REGRAS DO JOGO PARA SÍNDICOS E ADMINISTRADORAS

CASO 1: O “SUFOCO” QUE CUSTOU O PATRIMÔNIO PESSOAL

Um síndico, pressionado por uma inadimplência galopante, decidiu usar o Fundo de Reserva para pagar a folha de salários dos funcionários, evitando uma greve. Embora o motivo parecesse nobre, um condômino questionou a manobra na justiça.

- **A Decisão (REsp 1.345.678/SP): O STJ foi implacável. Entendeu que usar o fundo para despesas ordinárias sem autorização específica da assembleia é abuso de poder.**
- **O Desfecho: O síndico foi condenado ao ressarcimento pessoal do valor desviado, acrescido de correção monetária.**

CASO 2: A ARMADILHA DO INVESTIMENTO “PRESO”

Buscando uma rentabilidade maior, um gestor aplicou o fundo de reserva em um CDB com carência de 90 dias, sem consultar os moradores. No meio do caminho, o condomínio sofreu uma emergência estrutural e não pôde resgatar o dinheiro.

- **A Decisão (REsp 1.678.901/RJ): O tribunal entendeu que o síndico agiu com culpa, pois o fundo de reserva deve ter liquidez imediata para cumprir sua função emergencial.**

- **A Lição: O síndico teve que pagar do próprio bolso a diferença entre o custo da emergência e o valor que o condomínio só pôde acessar meses depois.**

CASO 3: O PERIGO DO CONSELHO “FANTASMA”

Em um condomínio que não elegia conselho fiscal há três anos, o síndico geria as contas sozinho. Quando os moradores finalmente se organizaram, pediram a anulação das prestações de contas passadas.

- **A Decisão (REsp 1.789.012/SP): A justiça declarou nulas todas as deliberações financeiras do período. O STJ reforçou que o conselho fiscal é um órgão obrigatório e sua ausência fere o direito dos condôminos à fiscalização.**
- **O Impacto: O síndico foi obrigado a prestar contas judicialmente, item por item, sob supervisão de um perito do juiz.**

CASO 4: JUROS QUE O TRIBUNAL NÃO ACEITA

Um condomínio aplicava juros de 2% ao mês sobre cotas atrasadas, baseando-se em uma convenção antiga de 1995.

- **A Decisão (AgInt no REsp 1.567.890/DF): O STJ determinou que juros de mora superiores a 1% ao mês são abusivos se a taxa média de mercado for inferior.**
- **O Veredito: A taxa foi revisada para 0,8%, e o condomínio teve que devolver a diferença aos moradores que haviam pago juros extorsivos. ▲**



Eric Barros

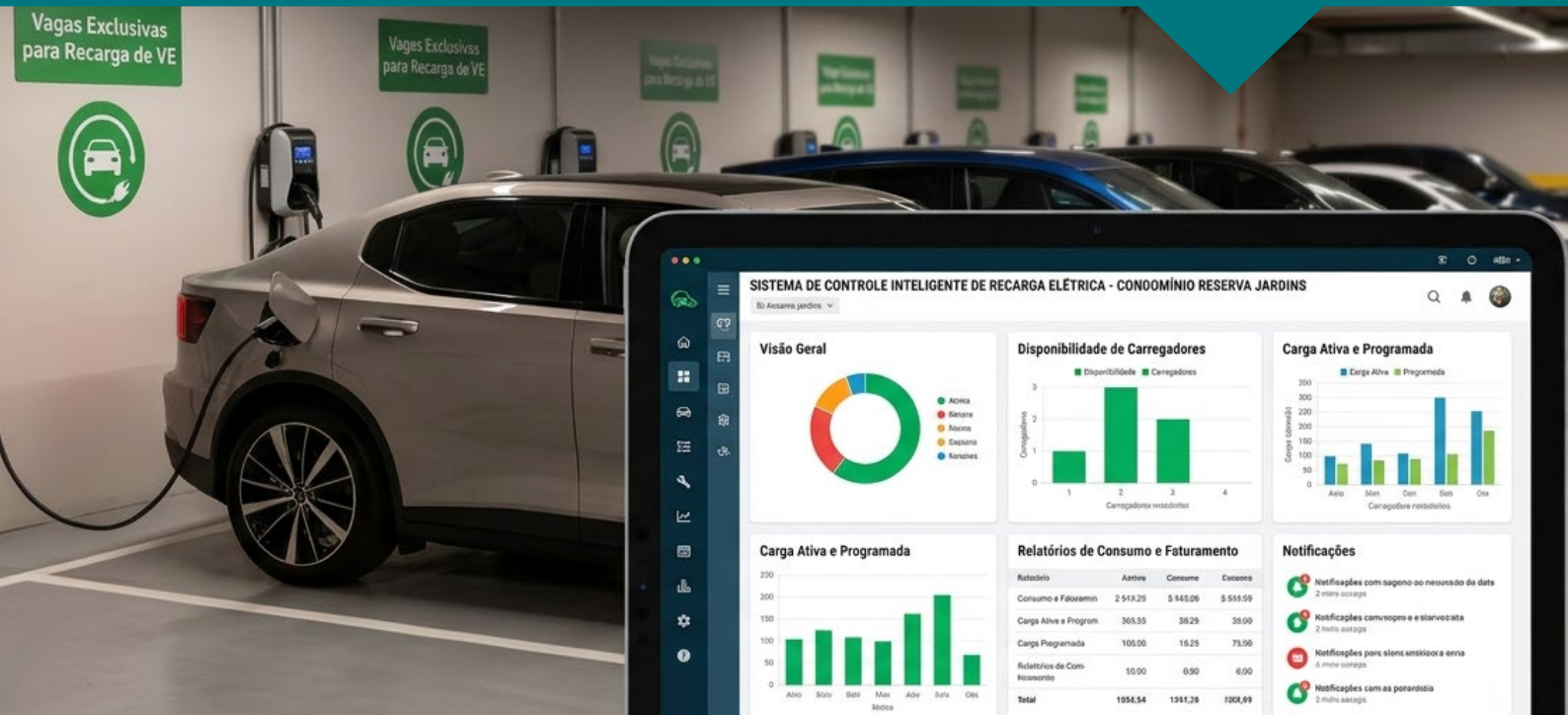
Formado em Administração de Empresas, Mestre em Economia, Especialista no mercado financeiro, Sócio da ALP Investimentos, escritório credenciado à XP Investimentos. Ele é professor de pós-graduação em Direito Previdenciário e cursos do mercado financeiro.

Contatos

LinkedIn: [linkedin.com/in/barroseric](https://www.linkedin.com/in/barroseric)
Instagram: @ericbarrosinvest
Telefone: 21 969582288



RISCOS DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS PARA RECARGA DE VEÍCULOS ELETRIFICADOS



A sociedade brasileira vem assistindo uma série de acidentes, inclusive com incêndios associados, a veículos elétricos em momento de recarga das baterias. Esses acidentes muitas vezes ocorrem em lojas, mas também em condomínios de apartamentos ou de casas. Mas o que é um veículo elétrico, tecnicamente falando, e por que temos assistido a esses acidentes? Para entender melhor a questão e evitar esses acidentes e cuidar dos ativos de condomínios (e por extensão de lojas) fomos falar com Gustavo....

O QUE É UM VEÍCULO ELÉTRICO?

Repórter da Revista dos Condomínios – O que é um veículo elétrico, tecnicamente falando e por que

estamos assistindo a tantos acidentes no momento de recarga e mesmo depois de recarregados?

Gustavo Antônio da Silva – Veículo elétrico é um veículo movido a motor elétrico no qual a corrente elétrica é proveniente de um sistema recarregável de armazenamento de energia (bateria). Os riscos de incêndio em veículos eletrificados são as baterias e as instalações elétricas de recarga. As instalações elétricas são umas das principais fontes de ativação de incêndios no Brasil e no Mundo.

Repórter da RDC – O que se faz para reduzir riscos?

Gustavo Antonio da Silva – Para reduzir os riscos de incêndios temos que seguir as

normas brasileiras. Primeiro tempos que lembrar que as instalações elétricas têm como tudo uma vida útil, irei fazer algumas perguntas para refletirmos sobre a eletricidade. As Normas da ABNT são obrigatórias por serem citadas na NR 10 e no Código de Defesa do Consumidor. Em 2002, foi publicada a NBR 14136 modificando o padrão de tomada brasileira para uso doméstico e criando a tomada de 10 e 20 A. O Inmetro determinou que a partir de 1º de janeiro de 2011 ficou proibido a venda de tomadas no padrão antigo em todo o território nacional.

Repórter da RDC – Ou seja, as tomadas que foram trocadas, atualizadas, estão velhas? E podemos pensar que muitas nem foram atualizadas.



Gustavo Antonio da Silva – Passados 15 anos, quantas tomadas do padrão antigo ainda são encontradas instaladas? Se considerarmos que foram compradas na última remessa das fábricas tem hoje 15 anos de uso e se foram compradas antes. E muitas usam adaptadores ou simplesmente trocaram a tomada sem verificar as condições do cabeamento e para facilitar o uso colocaram tomadas de 20 A, sem verificar se o disjuntor e fiação foram especificados para esta corrente elétrica.

Repórter da RDC – E, com certeza, a maioria nem tem o neutro o aterramento elétrico?

Gustavo Antonio da Silva – Exato. Temos que seguir a

seqüência de ligação do neutro, fase e terra para a instalação correta das tomadas elétricas. Eu posso dizer que tenho ligação de terra na minha instalação elétrica? Qual o percentual dessa situação nas ocasiões quando ocorreram acidentes?

Repórter da RDC – E as residências, naquele tempo, não tinham a quantidade de eletrodomésticos que têm hoje. É preciso considerar, correto?

Gustavo Antonio da Silva – Sim. Com certeza. As residências receberam neste século novos equipamentos como roteadores de Internet, Notebooks, Carregadores de celular, televisores maiores, ar condicionado, freezers, geladeiras duplex, ventiladores de teto, sanduicheiras,

fogão elétrico, forno, sistemas fotovoltaicos etc. Será que a fiação foi dimensionada para estas: mudanças? O comentário corriqueiro para esse problema é: “qualquer problema chamo o electricista e ele aumenta a corrente do disjuntor”, como se esta fosse a solução correta.

Repórter da RDC – E some-se a entrada desses eletrodomésticos, os ciclomotores...

Gustavo Antonio da Silva – E agora chegaram novos ‘moradores’: veículos elétricos, como bicicletas e patinetes; e os híbridos, como os automóveis com dois tipos de motores. Diante disso, fica a pergunta: para atendê-los, basta apenas instalar mais uma tomada e um disjuntor?



Crescer ou apenas acumular condomínios?

O mercado da sindicatura profissional continua crescendo e, com ele, surge uma pergunta importante: crescer ou apenas acumular condomínios?

Embora essas duas situações pareçam semelhantes, existe uma diferença significativa entre elas. Gerir condomínios ou pegar chaves?

Vejo profissionais preocupados em aumentar sua carteira de clientes, conquistar novos contratos e expandir sua atuação. O crescimento faz parte de qualquer atividade profissional. O problema surge quando ele acontece sem estrutura para sustentar e sem levar em conta a responsabilidade envolvida.

Diferente de outros negócios, a sindicatura possui uma característica muito particular: a responsabilidade legal, civil e administrativa está concentrada na figura do síndico eleito. Existe um CPF responsável por cada condomínio. Existe uma função/papel/responsabilidade que não podem ser simplesmente delegada.

Por isso, sempre defendi que a sindicatura, em sua essência, não é escalável.

Mas isso não significa que o síndico não possa crescer. Significa apenas que o crescimento precisa acontecer de forma planejada, estruturada e sustentável. Um modelo de negócios viável e sustentável.

Ao longo desses anos, acompanho a evolução do mercado e dos profissionais que atuam, percebi que muitos deles acabam assumindo funções demais. Além da gestão condominial, tornam-se responsáveis pelo atendimento aos clientes, pela parte operacional, acompanhamento de equipes, controles administrativos, relacionamento com fornecedores e inúmeras outras atividades (essas delegáveis, e um bom gestor sabe: delegar é diferente de largar para alguém fazer.).

O resultado é previsível: sobrecarga, desgaste e perda de qualidade na gestão.

Os grandes e bons, não se sustentam pelo número de condomínios que administram. Sustentam-se pela qualidade da sua estrutura e preparação da equipe de suporte ao síndico.

Equipes preparadas, papéis bem definidos, processos claros, metodologia consistente e profissionais capacitados são os elementos que permitem crescer sem comprometer a entrega.

O risco não está em ter muitos condomínios. O risco está em crescer mais rápido do que a capacidade de gestão e entrega.

O futuro da sindicatura profissional não está em descobrir como fazer mais sozinho. Está em aprender a construir estruturas capazes de sustentar o crescimento com qualidade, proximidade e responsabilidade. Vislumbro um mercado promissor para muitas carreiras que sequer existem ainda, mas vão existir.

Porque acumular condomínios é relativamente simples. O verdadeiro desafio é construir uma operação que continue entregando excelência à medida que cresce.

No fim, a questão não é quanto você cresceu... mas como esse crescimento está sendo sustentado? Você, está crescendo sua sindicatura ou apenas acumulando condomínios? Você está construindo uma operação que sustenta o seu crescimento, ou apenas ampliando o seu nível de exaustão e comprometendo sua entrega e reputação no mercado? Pense nisso!

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.



E AGORA CHEGARAM NOVOS 'MORADORES': VEÍCULOS ELÉTRICOS, COMO BICICLETAS E PATINETES; E OS HÍBRIDOS, COMO OS AUTOMÓVEIS COM DOIS TIPOS DE MOTORES. DIANTE DISSO, FICA A PERGUNTA: PARA ATENDÊ-LOS, BASTA APENAS INSTALAR MAIS UMA TOMADA E UM DISJUNTOR?



ADEQUAÇÃO DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Repórter da RDC - Como está a atualização de nossas normas de segurança para as instalações elétricas? Estão acompanhando o passo das mudanças culturais de consumo?

Gustavo Antonio da Silva - As normas brasileiras? Elas vêm sendo atualizadas criando novos dispositivos elétricos para a nossa proteção e dos equipamentos. O cabo elétrico tem a função principal de conduzir corrente elétrica com segurança no circuito eletrônico, alimentando as diversas cargas existentes no circuito elétrico como lâmpadas, aparelhos e máquinas. A especificação correta da seção do condutor (espessura) é importantíssima para suportar a corrente elétrica da carga sem causar incêndios.

Repórter da RDC - Ou seja, eventualmente, nos locais dos acidentes divulgados, essa estrutura pode não estar adequada. O que precisamos para ter uma instalação elétrica correta?



Gustavo Antonio da Silva – O disjuntor termomagnético (DTM), ou simplesmente disjuntor é um dispositivo de segurança essencial que protege instalações elétricas contra sobrecargas e curto-circuito nos circuitos elétricos. O disjuntor interrompe automaticamente o circuito elétrico quando a corrente elétrica excede a corrente elétrica do disjuntor, podendo ser rearmado manualmente após a correção do problema. O Interruptor Diferencial Residual (IDR), conhecido também como DR, tem a função de proteger pessoas e animais contra choques elétricos, detectando fugas de corrente de 30 mA e interrompendo o circuito imediatamente.

E também atua na prevenção de incêndios causados por falhas de isolamento dos equipamentos e fiação, sendo obrigatório pela norma NBR 5410, principalmente em áreas molhadas como banheiros, cozinhas, áreas de serviços e externas. O DPS (Dispositivo de Proteção contra Surtos) tem a função de proteger eletroeletrônicos contra picos de tensão (sobretensões) causados por descargas atmosféricas (raios) e manobras da rede elétrica. O DPS direciona a tensão excedente para o aterramento, evitando queima de eletroeletrônicos, danos à instalação elétrica e diminuindo riscos de incêndio.

Repórter da RDC – Então podemos dizer que, possivelmente, esses dispositivos, nesses locais de acidentes, não estavam instalados ou devidamente calculados para prover a segurança dos locais?

Gustavo Antonio da Silva – Por isto temos que ter em as perícias em caso de incêndio para investigar e identificar as falhas e termos estatísticas reais das causas de incêndio. E não termos as falsas informações e criando interpretações erradas dos problemas

Repórter da RDC – Tem que haver um projeto adequado para cada edificação?

Gustavo Antonio da Silva – Cada edificação tem as suas particularidades e precisam de um projeto elétrico. Você não pode ligar um chuveiro ou ar-condicionado em qualquer to-

CADA UM TEM SUA FUNÇÃO



mada com qualquer fiação. Você precisa de sistema de aterramento, uma tomada, um cabo, um disjuntor, um DR, um DPS especificados corretamente. A especificação e instalação incorreta poderá gerar uma falsa impressão de segurança.

Repórter da RDC – Mas para instalar algo adequado, você precisa de alguém habilitado.

Gustavo Antonio da Silva – Sim. Precisa de um profissional habilitado e registrado no CREA para ser o responsável técnico pelo projeto e instalação exigindo dele a emissão da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica). Agora você tem uma instalação elétrica da sua residência adequada.

Repórter da RDC – E as inspeções, fiscalizações dessas instalações?

Gustavo Antonio da Silva – É importante fazer uma inspeção das instalações elétricas para verificar as não conformidades e corrigir as mesmas. Alguns Corpos de Bombeiros Militares exigem a inspeção elétrica para liberação do AVCB (Auto Vistoria do Corpo de Bombeiros).

NOVAS CARGAS

Repórter da RDC – A qualidade do fornecimento de energia também pode influenciar nessa conta?

Gustavo Antonio da Silva – Interfere, sim. A medição da qualidade de energia é realizada com os analisadores especializados conectados ao circuito elétrico (tensão e corrente) que coletam as informações elétricas em tempo real. Sendo analisados diversos parâmetros como harmônicas, fator de potência, variações de tensão e frequência para identificar distúrbios, garantindo o funcionamento seguro de equipamentos e conformidade com normas, bem como a energia consumida e as po-

tências nos diversos horários e dias da edificação, sendo recomendável ser feito por 7 dias corridos em 24 horas.

Desse modo, pode-se obter todas as variações e facilitar o diagnóstico pelo profissional contratado, emitindo um relatório da qualidade de energia da edificação. A instalação de novas cargas devem ser analisadas para verificar se o circuito elétrico da edificação suporta. Dessa forma, evita-se sobrecargas que podem causar incêndios. Devendo fazer um checkup das instalações elétricas.

Repórter da RDC – E a gente nem considerou o verão ou o aumento das médias de calor ao longo das últimas décadas...

Gustavo Antonio da Silva – Com a onda de calor no mundo, queremos instalar ar-condicionado, mas quantos podem ser instalados nas residências sem sobrecarregar os disjuntores elétricos e causar desarmes dos disjuntores das edificações e também do disjuntor geral do prédio, pois o prédio aprovou uma potência a ser consumida pela edificação, caso tenha necessidade de aumentar a potência deverá submeter a disponibilidade da concessionária.

RECARGA

Repórter da RDC – E na questão dos pontos de recarga, em si? Alguma recomendação?





Gustavo Antonio da Silva – Na instalação de pontos de recarga elétrica, um dos principais problemas é a falta de vagas exclusivas para isso. Entendo que não se pode deixar que cada morador faça uma ligação independente no quadro elétrico do seu imóvel, pois uma hora a instalação elétrica do prédio vai colapsar.

Repórter da RDC – Qual o ideal?

Gustavo Antonio da Silva – O ideal seria vagas específicas rotativas para a recarga ou instalar um sistema de controle inteligente da recarga elétrica que irá gerenciar as recargas simultâneas, fazendo que a carga instalada para recarga de veículos seja dividida entre as estações.

Existem sistemas de gerenciamento de recarga que fazem a medição da recarga que cada usuário utilizou em um determinado tempo ou faz a cobrança via aplicativo. Existem quatro modos de recarga, conforme a NBR IEC 61851-1: 2021:

- Modo 1 (até 2,3 kW): a recarga é em corrente alternada utilizando uma tomada comum, a recarga é lenta. Proibido em locais públicos e garagens coletivas;
- Modo 2 (até 2,3 kW): a recarga é em corrente alternada por meio da instalação elétrica fixa local, a recarga é lenta. Usado para solução emergencial.
- Modo 3 (até 22 kW): a recarga é realizada em corrente alternada por meio de estação específica para recarga (Wall-box), recarga é semirrápida. O estação de recarga comunica com o veículo elétrico e gerencia a recarga, verifica o sistema de aterramento;

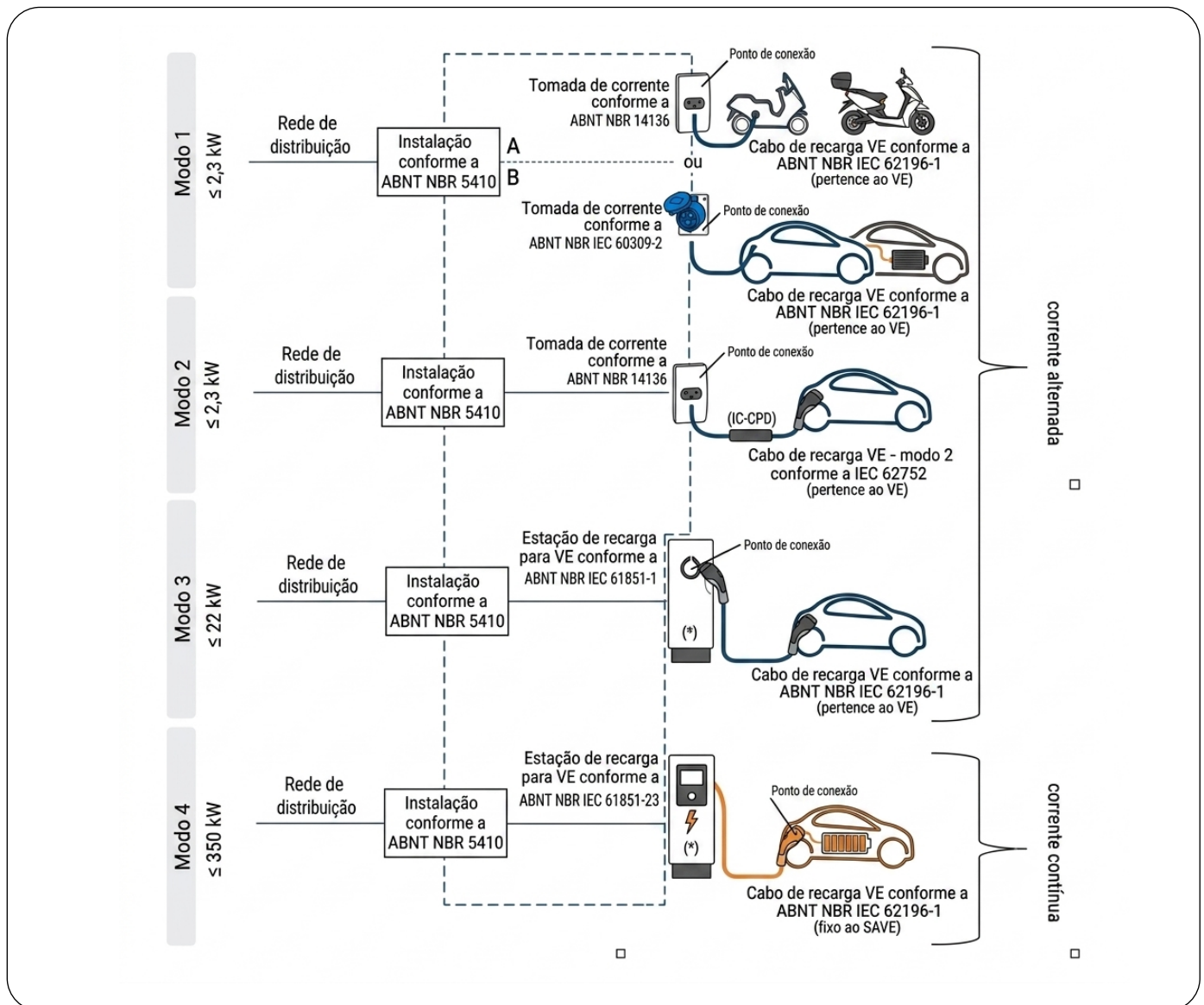
ALGUMAS NORMAS IMPORTANTES PARA ESSAS INSTALAÇÕES

NBR 5410 – define as exigências para todas as instalações elétricas em baixa tensão;

NBR 17019 – Instalações elétricas de baixa tensão – Requisitos para instalações em locais especiais: alimentação de veículos elétricos determina as regras para Sistema Elétrico de Veículos Elétricos (SAVE) para recarga de veículos elétricos. Complementa para as instalações de SAVE.

Principais Exigências da NBR 17019:

- Esquema de Aterramento TN;
- Circuitos independentes para cada ponto de recarga (SAVE) com IDR, DPS e Disjuntor;
- Grau de Proteção dos Equipamentos contra presença de água e corpo sólidos;
- Não é permitido extensões ou adaptadores múltiplos – sem esquecer que exige também o cumprimento da NBR 5410 e outras NBRs.



• Modo 4 (até 350 kW): a recarga é realizada em corrente contínua, chamada também de eletroposto, a recarga é rápida. Exige infraestrutura de subestação e transformadores dedicados.

RECOMENDAÇÕES E CUIDADOS IMPORTANTES

Repórter da RDC – Mais uma vez, a necessidade de um profissional gabaritado para dar conta de planejar essa estrutura.

Gustavo Antonio da Silva – Para mitigar acidentes, sim. Mas repare, tem outros pontos importantes de cuidado. Outro deles é o tempo de recarga da bateria. Ele dependerá da capacidade da bateria, potência do modo de recarga, tensão elétrica e corrente elétrica. Não podemos esquecer das recargas das bicicletas, recomendamos não recarregar dentro dos apartamentos e próximos as portas de acesso, bem como transportar nos elevadores. Sendo recomendado instalar pontos de recarga no bicicletário.

“
NA INSTALAÇÃO DE PONTOS DE RECARGA ELÉTRICA, UM DOS PRINCIPAIS PROBLEMAS É A FALTA DE VAGAS EXCLUSIVAS PARA ISSO.
 ”

Fazendo um comparativo, uma estação de recarga de 7,4 kW faz a recarga de um carro popular elétrico em X horas; um chuveiro ducha tem potência de 5,5 kW; um ar-condicionado 9000 BTU tem uma potência de 2,6 kW.

MEDIDAS DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO E PÂNICO

Repórter da RDC - Essa diretriz (SAVE) tem força de lei? Como é isso?

Gustavo Antonio da Silva - Veja, o Ligabom que é a associação dos comandantes dos Corpo de Bombeiros Militar dos Estados e Distrito Federal publicou uma diretriz, mas é lei, pois cada Estado legisla, conforme determina a NR 23 do Ministério do Trabalho e Constituição Federal. Alguns estados já publicaram as suas legislações e outros estão em consulta pública. Nesta semana o Corpo de Bombeiros de São Paulo publicou a alteração



GVM
ENGENHARIA

- RESTAURO DE FACHADAS
- RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
- IMPERMEABILIZAÇÕES
- PINTURAS

 (21) 98837-3995

 atendimento@gvmengenharia.com

 @gvmengenharia

 www.gvmengenharia.com



Além do orçamento: a era do síndico analítico e a previsão de caixa com IA

A prestação de contas e a previsão orçamentária anual sempre foram os pilares da saúde financeira de qualquer condomínio. Tradicionalmente, esse planejamento é feito olhando para o retrovisor: analisa-se o que foi gasto nos últimos meses e aplica-se uma correção estimada para o futuro. No entanto, em um cenário econômico dinâmico, essa matemática simples tem deixado os gestores na mão, abrindo espaço para uma nova ferramenta: os softwares de análise preditiva.

“O mercado mudou e a gestão documental deu lugar à gestão de dados. Hoje, ferramentas que cruzam o histórico financeiro do condomínio com índices de inflação e sazonalidade conseguem projetar o fluxo de caixa para os próximos 12 meses com enorme precisão”, explica o especialista Wagner Lessa, CEO da Villa Fácil. Segundo ele, o síndico moderno precisa deixar de ser um mero “apagador de incêndios” operacional para se tornar um administrador estratégico, antecipando furos no caixa antes mesmo que eles aconteçam.

Na visão de Lessa, essa tecnologia evita o desgaste mais comum das assembleias: as chamadas de capital de surpresa para cobrir rombos orçamentários. Contudo, a transição para esse modelo analítico exige cuidados para não virar uma armadilha.

Para que a inteligência de dados funcione na prática, destaco os quatro pontos críticos que o gestor precisa monitorar:

Alimentação inconsistente: Sistemas preditivos dependem de dados reais. Se o histórico de lançamentos anteriores estiver confuso ou categorizado errado, a máquina gerará previsões distorcidas.

Resistência cultural: Conselhos fiscais tradicionais costumam desconfiar de projeções algorítmicas, preferindo o velho modelo estático de planilhas. Cabe ao síndico traduzir a tecnologia em linguagem simples.

A armadilha do piloto automático: O software aponta caminhos e tendências, mas a decisão final e a sensibilidade de mercado continuam sendo exclusivamente humanas.

Fator imprevisto: Nenhuma máquina calcula o estouro repentino de uma tubulação central ou uma decisão judicial inesperada. O fundo de reserva e a margem de segurança humana continuam indispensáveis.

“A tecnologia não veio para substituir o feeling do gestor, mas para embasar suas decisões com argumentos técnicos incontestáveis diante dos moradores”, reforça Wagner Lessa.

na sua legislação, consulte um profissional habilitado sobre as normas de segurança contra incêndio e pânico do seu estado

Repórter da RDC – Conclusão?

Gustavo Antonio da Silva – Projetar uma instalação de recarga não é um serviço de elétrica básico, análise as suas instalações elétricas e o profissional contratado. Não faça gambiarras. Não permita investir milhares de reais na compra de um veículo elétrico e poucos reais na instalação elétrica. Evite processos judiciais e não coloque o seu patrimônio e vidas em risco. Utilize materiais e equipamentos certificados pela ABNT. ▲

Gustavo Antonio da Silva

Engenheiro Eletricista, Civil e Segurança do Trabalho; mestre em Gestão de Riscos; assistente Técnico em Perícias e sócio Gerente da Equipaeng desde 1996.

É professor universitário, Presidente da AMEI - Associação Mineira de Engenharia de Incêndio e Conselheiro do CREA MG.

Contatos

E-mail: gustavo@equipaeng.com.br

Telefone: +55 31 992833467

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



CONECTE-SE COM QUEM

MOVE O MERCADO CONDOMINIAL

Participe dos grupos oficiais da Revista dos Condomínios e tenha acesso a notícias, conteúdo exclusivo e networking qualificado



GRUPO
OFICIAL
DE **NOTÍCIAS**



ESCANEE
E ENTRE
AGORA!



GRUPOS REGIONAIS

Encontre o grupo da sua região e participe da comunidade local

REGIÃO NORTE

REGIÃO NORDESTE

REGIÃO CENTRO-OESTE

REGIÃO SUL

REGIÃO SUDESTE





O relógio não autoriza o barulho nos condomínios

Durante a Copa do Mundo, os condomínios costumam viver um curioso exercício de tolerância. Gritos de gol e comemorações pontuais são aceitos com mais naturalidade, embora os excessos — como festas intermináveis, som em volume abusivo e perturbações reiteradas — continuem sendo motivo de conflito. Talvez porque as pessoas saibam distinguir uma manifestação ocasional de alegria de um comportamento que ultrapassa os limites da convivência.

Terminado o campeonato, porém, ressurgem um dos maiores mitos da vida em condomínio: a crença de que o respeito ao sossego só começa às 22 horas.

A frase é conhecida. Diante de uma reclamação, logo aparece alguém para dizer: “Mas ainda não são 22 horas”. Como se existisse uma autorização invisível para fazer barulho até determinado horário e, depois dele, o silêncio passasse a ser obrigatório.

A realidade é outra.

O artigo 1.277 do Código Civil assegura o direito ao sossego, à saúde e à segurança. Em nenhum momento a lei estabelece que esses direitos entram em vigor apenas à noite. O respeito ao sossego vale durante todo o dia.

Isso não significa que os condomínios devam ser ambientes de silêncio absoluto. Crianças brincam, cachorros latem, visitas chegam e a vida segue seu curso natural. Morar em coletividade pressupõe compreender que determinados ruídos fazem parte da rotina.

O problema surge quando o barulho deixa de ser consequência normal da vida e passa a representar excesso. Não é o relógio que define uma infração, mas a intensidade, a frequência e os impactos causados aos demais moradores.

Muitas convenções e regimentos internos estabelecem horários para reformas e outras atividades potencialmente ruidosas. Essas regras organizam a convivência, mas não criam uma licença para perturbar os vizinhos antes do horário de restrição.

Os casos que recentemente ganharam repercussão nacional envolvendo multas por ruídos íntimos ou pelo uso de eletrodomésticos durante a madrugada demonstram justamente que não existem respostas automáticas. Cada situação exige análise, equilíbrio e bom senso.

No fim das contas, a boa convivência não é determinada pelos ponteiros do relógio. Ela nasce da compreensão de que o nosso direito de fazer barulho termina quando começa o direito do outro de viver em paz.

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 COLABORADORES	A+B DESIGN YAGO SANTOS
REVISÃO	RICARDO BRITTO
REALIZAÇÃO	GRUPO FRANCISCO EGITO
ENDEREÇOS E CONTATOS	RUA GAVIÃO PEIXOTO, 183/1307 - ICARAÍ, NITERÓI, RJ - CEP 24.230-090 ☎ (21) 96543-0175 🌐 REVISTADOSCONDOMINIOS.COM.BR ✉ CONTATO@REVISTADOSCONDOMINIOS.COM.BR ✉ COMERCIAL@REVISTADOSCONDOMINIOS.COM.BR ✉ FINANCEIRO@REVISTADOSCONDOMINIOS.COM.BR 📘 REVISTADOSCONDOMINIOS 📷 @REVISTA_DOS_CONDOMINIOS 📺 REVISTA-DOS-CONDOMINIOS

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



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
[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

