



REVISTA DOS CONDOMÍNIOS

Ano 5 | Edição 42 | Julho/Agosto de 2026

FEIRA DE TECNOLOGIA:

O CONHECIMENTO
AVANÇA, MAS GRANDE
DESAFIO AINDA É A
COMUNICAÇÃO

MANUTENÇÃO DE PISCINAS:

ERRO COM A LIMPEZA
DE MANUTENÇÃO
AUMENTA CUSTOS PARA
O CONDOMÍNIO

NR-1:

EVITE MULTAS
PESADAS E PROTEJA
COLABORADORES
E SÍNDICO

REFORMA TRIBUTÁRIA: CUSTO MAIOR PARA QUEM MORA EM CONDOMÍNIO



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

EXPOSEC 2026

A TECNOLOGIA FUNCIONA...



...MAS O DESAFIO É O MESMO: FAZER AS PESSOAS SE COMUNICAREM

A cada ano, a tecnologia avança em velocidade impressionante. Sistemas de reconhecimento facial, inteligência artificial, aplicativos de gestão, monitoramento inte-

ligente e portarias remotas já fazem parte da realidade de milhares de condomínios brasileiros. Mas um dos debates mais interessantes da EXPOSEC 2026, maior feira de tecnologia em segurança da América Latina, realizada nos dias 1 a 3 de junho, no São Paulo Expo, mostrou que o maior desafio do setor talvez não esteja nos equipamentos, mas nas pessoas.

O tema surgiu durante o

painel “Portarias Remotas: A Evolução e a Eficiência dos Serviços e sua Constitucionalidade”, mediado por Selma Migliori, presidente da ABESE – Associação Brasileira das Empresas de Sistemas Eletrônicos de Segurança. O debate reuniu especialistas de diferentes áreas que atuam diretamente na construção, operação e regulamentação das soluções utilizadas diariamente pelos condomínios.



Mais uma edição da nossa REVISTA. Nessa publicação estamos oferecendo informações importantes para síndicos e condôminos que estão atentos à legislação e o que ela pode trazer de oportunidades e riscos. Uma dessas regulamentações é a NR.1. A gente já havia trazido, em edição passada, algumas informações. Mas o espaço não foi suficiente para esgotar o assunto. Assim, então, decidimos voltar ao tema, dessa vez abordando a importância de o síndico entender melhor as responsabilidades que recaem sobre a sua administração.

Para a manchete decidimos discutir, com mais detalhes, a reforma tributária e como ela vai transformar o custo de morar no Brasil. A gente conversou com um especialista e ele considera que a promulgação da Emenda Constitucional nº 132/2023 iniciou a maior reestruturação tributária do país desde 1988. De acordo com ele, para quem vive em condomínio, o impacto chegará diretamente no bolso. E, como essas questões financeiras costumam preocupar todo mundo, abrimos espaço e distinção ao tema na manchete dessa edição. O assunto, como disse, deve interessar bastante.

Outro tema que deve influenciar bastante a tomada de decisão para quem investe na compra de imóveis é a questão discutida, recentemente, no STJ. Os juízes da segunda turma decidiram restringir a locação de curta duração em condomínios residenciais. Essa decisão abre debate intenso sobre os limites da propriedade condominial e o direito que o proprietário tem (ou teria) de usufruir do próprio bem. No caso um ativo dentro de um condomínio.

Com a decisão, o uso de unidades autônomas residenciais, para estadias de curta duração, o que inclui as contratadas por plataformas digitais, requer a aprovação do condomínio. A pergunta que fica é: quais as repercussões para quem investe e para quem administra esses imóveis? Me parece que a preocupação dos investidores será: como ter certeza que meu investimento terá o retorno alinhado com os meus objetivos? Se o objetivo estiver alinhado com a locação de curta duração, os cuidados na hora da decisão devem, com certeza, aumentar.

Esses são alguns dos destaques, mas tem muitas mais informações por aqui que vão despertar o interesse de vocês, com certeza. Talvez alguma matéria que venha a atender no seu dia a dia. Seja de gestão (no caso de um síndico) ou na relação com os demais moradores (condôminos).

É isso minha gente. Não vou me alongar. Espero que vocês curtam o conteúdo. Ah!, e sigam a gente lá no Instagram da Revista dos Condomínios para não perder eventuais dicas e informações que postamos lá e que não cabem aqui, ok?

Boa leitura a todos vocês e um forte abraço.

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

ÍNDICE

3 EXPOSEC 2026

9 A BLINDAGEM DO CONDOMÍNIO:
COMO A NOVA NR-1 PROTEGE O PRÉDIO CONTRA
PROCESSOS E GARANTE A PAZ MENTAL DOS
FUNCIONÁRIOS

21 REVOLUÇÃO NO BOLETO:
COMO A REFORMA TRIBUTÁRIA VAI
TRANSFORMAR O CUSTO DE MORAR NO BRASIL

36 INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL GANHA ESPAÇO
NA GESTÃO CONDOMINIAL E PROMETE MAIS
EFICIÊNCIA A SÍNDICOS E ADMINISTRADORAS

44 MANTENHA O TRATAMENTO DA PISCINA
DURANTE O OUTONO E ECONOMIZE PARA O SEU
CONDOMÍNIO

Gestor de condomínios

Síndico no Brasil e Administrador de Consórcios na Argentina: duas realidades distintas

A administração das propriedades horizontais revela uma diferença significativa entre Brasil e Argentina quanto aos requisitos para o exercício da função. No Brasil, o Código Civil estabelece que o síndico pode ser condômino ou pessoa estranha ao condomínio, desde que eleito pela assembleia, não exigindo formação específica, habilitação profissional ou registro em órgão de classe. A confiança dos condôminos permanece como o principal requisito para a investidura no cargo.

Na Argentina, por sua vez, a atividade do administrador de consórcios apresenta um grau muito maior de profissionalização. Em diversas jurisdições, especialmente na Cidade Autônoma de Buenos Aires, o administrador deve estar inscrito em registro público específico, cumprir requisitos legais, manter capacitação periódica, apresentar documentação fiscal e previdenciária regular e observar um conjunto rigoroso de deveres legais e administrativos.

Essa distinção demonstra duas concepções diferentes de governança condominial. Enquanto o modelo brasileiro privilegia a autonomia da assembleia para escolher livremente quem administrará o condomínio, o sistema argentino busca assegurar um padrão mínimo de qualificação e controle estatal sobre aqueles que exercem a atividade de forma profissional.

É importante destacar que essa regulamentação argentina não impede a livre iniciativa, mas procura proteger o patrimônio coletivo dos consorciados por meio da responsabilização técnica do administrador. A exigência de atualização profissional, transparência na prestação de contas e fiscalização pelos órgãos competentes fortalece a confiança na gestão e reduz os riscos de irregularidades na administração dos edifícios.

A crescente complexidade dos condomínios brasileiros, marcada por elevados orçamentos, sofisticados sistemas de segurança e relações jurídicas cada vez mais especializadas, suscita uma reflexão oportuna: seria conveniente evoluir para um modelo que exija capacitação mínima para os síndicos profissionais? A experiência argentina demonstra que a profissionalização pode contribuir para maior transparência, eficiência administrativa e segurança jurídica, sem afastar a autonomia dos proprietários na escolha de seus representantes.

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.

Participaram do painel Guilherme Barbalho, diretor jurídico da ABADI – Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis; José Julio Pereira, CEO de uma das maiores franquias de portaria eletrônica do país; e Ivo Junkes, sócio-diretor de uma das maiores plataformas de gestão condominial do mercado.

De acordo com o relato de Cleuzany Lott, jornalista e advogada com especialização em direito Condominial, “embora cada um tenha abordado o tema sob uma perspectiva diferente, todos convergiram para uma mesma conclusão: nenhum sistema funciona plenamente quando os envolvidos não compreendem seu papel dentro dele”.

MAIS DO QUE EQUIPAMENTOS

Durante anos, a discussão sobre segurança esteve concentrada na tecnologia. O mercado desenvolveu soluções cada vez mais sofisticadas para controlar acessos, monitorar ambientes e reduzir vulnerabilidades.

Segundo Lott, “hoje, o setor conta inclusive com



segurança jurídica para continuar evoluindo”. A advogada relata que, durante o painel, Guilherme Barbalho destacou a importância da decisão do Supremo Tribunal Federal que consolidou a constitucionalidade das portarias remotas e garantiu segurança para o desenvolvimento dessa atividade em todo o país. “Portanto, a tecnologia existe. O respaldo jurídico também. Mas isso, por si só, não garante resultados” – resume a advogada.

QUANDO A COMUNICAÇÃO FALHA

Na avaliação de Lott, José Julio Pereira trouxe uma reflexão que merece atenção especial de síndicos, administradoras e moradores. “Segundo ele, quando uma portaria remota falha, o problema raramente está na tecnologia. Muitas vezes, as dificuldades surgem da falta de planejamento adequado, da ausência de redundâncias técnicas ou, principalmente, da resistência dos usuários em seguir



os procedimentos necessários para que o sistema funcione corretamente” – lembra Lott a fala de Pereira.

A OBSERVAÇÃO VAI MUITO ALÉM DAS PORTARIAS REMOTAS

Ela revela um comportamento comum nos condomínios. “Frequentemente, busca-se uma solução tecnológica esperando que ela resolva todos os problemas. No entanto, pouco se investe em orientação, treinamento e conscientização das pessoas que utilizarão aquele recurso diariamente” – destaca a especialista.

Desse modo, é comum encontrar “moradores que desconhecem funcionalida-

des dos aplicativos, ignoram protocolos de acesso ou não compreendem por que determinadas regras existem” – pondera a advogada. O resultado é que uma ferramenta projetada para aumentar a segurança acaba sendo utilizada apenas parcialmente.

UM DEPENDE DO OUTRO

E a especialista segue ressaltando “outro ponto interessante levantado por Ivo Junkes ao destacar que a tecnologia deve ser vista como ferramenta de integração. Segundo ele, o morador precisa participar ativamente do sistema. Não basta instalar equipamentos modernos se os usuários não estiverem engajados no processo” – cita Lott.

ESSA REFLEXÃO SE APLICA PERFEITAMENTE À REALIDADE CONDOMINIAL

A advogada considera que as administradoras dependem da atuação dos síndicos para implementar procedimentos e síndicos dependem da colaboração dos moradores para que as regras sejam cumpridas. E moradores dependem de prestadores de serviços qualificados para que os sistemas funcionem adequadamente. “Da mesma forma, os prestadores de serviços dependem que seus clientes compreendam os recursos contratados para que os resultados esperados sejam alcançados” – resume Lott. Quando um desses elos deixa de se comunicar com os demais, surgem as falhas.

Seu morador não lê os comunicados

Tenho ouvido com frequência uma reclamação entre síndicos: “os moradores não leem nada”.

O comunicado é enviado, publicado no aplicativo e colocado no elevador. Mesmo assim, alguém pergunta o que já estava explicado ou afirma que não foi avisado. Não acredito, porém, que o problema esteja apenas na falta de interesse.

Vivemos cercados por mensagens, vídeos, notícias e notificações disputando nossa atenção. Uma pesquisa citada pela revista *The Atlantic* revela que o tempo médio de atenção diante de uma tela caiu para cerca de 47 segundos.

Continuamos lendo, mas consumimos informações fragmentadas, apressadas e sujeitas a interrupções. Essa mudança de comportamento também precisa ser considerada na administração dos condomínios. Não basta ao síndico provar que apertou o botão “enviar”. É preciso organizar a mensagem para que ela possa ser realmente compreendida. A informação principal deve aparecer logo no início, com clareza e objetividade. O morador precisa identificar o que aconteceu, quem será afetado, qual providência deverá adotar e, principalmente, até quando deverá cumpri-la.

Depois, podem ser apresentados os motivos, as regras e a fundamentação necessária. Ser objetivo, entretanto, não significa reduzir assuntos importantes a frases soltas. Advertências, convocações e orientações de segurança exigem precisão, contexto e registro.

Também considero arriscado transformar o WhatsApp na memória oficial do condomínio. Mensagens importantes desaparecem rapidamente entre comentários, respostas, emojis e novos assuntos. Dependendo do conteúdo, outros canais devem ser utilizados de maneira complementar.

A administração precisa guardar o texto enviado, a data e seus destinatários. Isso não retira do morador a responsabilidade de acompanhar as informações condominiais. Morar em condomínio também exige interesse pelas decisões que afetam a coletividade.

A inteligência artificial pode ajudar a tornar os textos mais claros e organizados. Mas cabe ao síndico conferir as informações e assumir a responsabilidade pelo conteúdo.

Para mim, comunicar bem também é administrar, prevenir conflitos e construir confiança.

Na era da atenção fragmentada, precisamos ser breves sem nos tornarmos superficiais. Afinal, comunicado enviado não é, necessariamente, comunicado compreendido.

CLEUZANY LOTT é síndica, advogada especialista em Direito Condominial.

A PRINCIPAL LIÇÃO PARA OS CONDOMÍNIOS

A advogada avalia, em seguida, que talvez o “maior aprendizado desse debate seja que segurança não é um produto pronto que se compra e instala. Ela é construída diariamente por meio da integração entre tecnologia, procedimentos e pessoas”.

Os equipamentos continuarão evoluindo. A inteligência artificial tornará os sistemas mais eficientes. Os aplicativos ampliarão a comunicação entre moradores e administração. Novas soluções surgirão todos os anos, mas “nenhuma inovação será capaz de substituir algo essencial: a capacidade de diálogo entre aqueles que fazem parte do condomínio” – resumiu a especialista e explicou: “porque, no final das contas, a tecnologia funciona e, o verdadeiro desafio continua sendo fazer as pessoas conversarem, se comunicarem”. ▲

CLEUZANY LOTT

*Advogada especializada em Direito Condominial, MBA em Administração de Condomínios e Síndica Profissional. É Presidente da Comissão de Direito Condominial da 43ª Subseção da OAB-MG, em Governador Valadares, e 3ª Vice-Presidente da Comissão de Direito Condominial de Minas Gerais. Coautora do livro *Experiências Práticas em Conflitos Condominiais*, atua também como síndica, jornalista e palestrante, com foco na gestão condominial responsável, prevenção de conflitos e comunicação jurídica acessível.*

INTEGRA 2026 DEBATES ESTRATÉGICOS E AUDITÓRIO LOTADO MARCARAM A EDIÇÃO DESTE ANO

Sucesso absoluto em Niterói, o evento reúne os maiores nomes do mercado imobiliário e condominial



Realizado no último dia 28 de agosto de 2026 no H Niterói Hotel, o INTEGRA – Ação Imobiliária e Condominial consolidou-se como um dos encontros técnicos e de negócios mais relevantes do ano no Estado do Rio de Janeiro. Com uma programação intensa das 8h às 19h30, o evento reuniu corretores, advogados, síndicos, administradores e gestores para um dia de imersão focado em segurança jurídica, inovação operacional e desenvolvimento de mercado.

Dividido de forma estratégica, o encontro dedicou o período da manhã aos desafios do setor imobiliário e a tarde às complexidades da gestão condominial, unindo painéis de debate no Salão Principal e oficinas práticas no Salão Anexo.

A abertura oficial foi conduzida por Francisco Machado Egito e Vagner Lessa, dando início aos trabalhos no Salão Principal. O primeiro grande momento do dia ficou por conta do painel “Direito e mercado imobiliário em foco”, que reuniu lideranças expressivas do setor: Francisco Egito (OAB-RJ), Gabriel Feijó (ABAMI), Luiz Cláudio Moreira (SELF-Spin), Marcelo Borges (ABADI) e Roberto Bigler (SECOVI-RJ). O painel debateu o cenário econômico atual e o impacto das recentes atualizações legislativas nas transações imobiliárias.

MANHÃ: ESTRATÉGIA, DIREITO E PERFORMANCE IMOBILIÁRIA EM PAUTA

A programação da manhã seguiu com análises técnicas fundamentais para o dia a dia dos profissionais:

- **Prevenção de riscos operacionais** - Suellen Nunes (Tabelião do 3º Ofício de Niterói) abordou os cuidados essenciais na jornada do contrato à escritura, em painel mediado por Monique Almeida e Morgana Lessa.

- **Novas fontes de receita** - Rafael Sieiro (CRECI-RJ) apresentou estratégias para otimizar a lucratividade em locações além das taxas tradicionais de administração.
- **Segurança jurídica** - Os advogados Alessandra Lopes, Caio Juan Araújo e Caio Freire debateram a relevância da assessoria jurídica especializada no fechamento de negócios.
- **Aspectos notariais** - O advogado e ex-tabelião Raphael Thomé encerrou os debates no Salão Principal analisando os momentos corretos para o pagamento de sinal nas negociações.

Capacitação Prática (Salão Anexo)

Paralelamente, o Salão Anexo recebeu oficinas focadas em capacitação direta. O Prof. Adriano Gonçalves ministrou o treinamento sobre captação e condução de leads até o fechamento da venda. Em seguida, a Prof.^a Monique Almeida conduziu uma imersão prática sobre laudos técnicos e metodologias de avaliação imobiliária.

À TARDE, TIVEMOS GOVERNANÇA, INOVAÇÃO E DESAFIOS DA GESTÃO CONDOMINIAL

Os holofotes se voltaram para a administração de condomínios. Especialistas abordaram desde a gestão do trabalho até a integração de tecnologias emergentes nas comunidades edilícias:

- **Eficiência e Custos** - José Carlos da Silva (Grupo Poder/Parabellum) apresentou dados sobre o impacto do gerenciamento de mão de obra na segurança e na redução de despesas.
- **Prerrogativas do Gestor** - O jurista Vander Andrade detalhou os aspectos legais e os direitos que amparam a atuação dos síndicos.

- **Segurança Colaborativa** - Rafael Bayer (COSECURITY) destacou soluções tecnológicas de monitoramento integrado para condomínios e bairros.
- **Responsabilidade do Síndico** - O painel composto por Isabela Cardoso (CEX), Larissa Perroni e Raphaella Felizola tratou das cautelas jurídicas essenciais para blindar a gestão contra responsabilizações civis e criminais.
- **Convivência Digital** - Daniel Alves (APSA) trouxe reflexões sobre mediação de conflitos e novas ferramentas de governança na era digital. André Junqueira, Leandro Oliveira (Power2Go) e Paola Siqueira abordaram os desafios técnicos, regulatórios e financeiros para a instalação de carregadores elétricos em garagens condominiais.

Imersão Contábil e Operacional (Salão Anexo)

As oficinas do período da tarde focaram na rotina prática do gestor. O Prof. Francisco Nazareth conduziu um guia operacional de transição para novos síndicos. Já o Prof. Gilcimar Conceição (CRC-RJ) ensinou técnicas de análise fiscal, retenções tributárias e verificação de notas para prevenir erros na prestação de contas.

Encerramento e Networking

O evento encerrou suas atividades com um momento de integração entre palestrantes, congressistas e patrocinadores, culminando em um sorteio de brindes e na consolidação de novas conexões de negócios. A avaliação geral dos participantes destacou o elevado nível técnico das exposições e a relevância dos temas para o desenvolvimento do setor na região. ▲



A BLINDAGEM DO CONDOMÍNIO: COMO A NOVA NR-1 PROTEGE O PRÉDIO CONTRA PROCESSOS E GARANTE A PAZ MENTAL DOS FUNCIONÁRIOS

A modernização das Normas Regulamentadoras trouxe um novo paradigma para a gestão condominial. Não se trata mais apenas de entregar EPIs, mas de gerir a saúde mental e os riscos psicossociais no ambiente de trabalho. Para entender esse cenário complexo, conversamos com a Dra. Mayra Esposti, advogada especialista em Direito Condominial e Imobiliário e Presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB-SP (4ª Subseção). Nesta entrevista, ela detalha

como o compliance trabalhista baseado na NR-1 pode evitar multas pesadas e proteger tanto os colaboradores quanto o próprio síndico.

O FIM DA ERA DOS “LAUDOS DE GAVETA”

Jornalista: Dra. Mayra, muito se fala sobre a NR-1, mas o que realmente mudou na prática para os condomínios? O que a senhora quer dizer quando afirma que saímos de uma era de “laudos de gaveta”?

Dra. Mayra Esposti: Para entender o cenário atual, precisamos olhar para trás. A segurança ocupacional nos edifícios, regida originalmente por uma portaria de 1978, era tratada de forma estática e meramente cartorial. O que chamamos de “laudo de gaveta” era aquele documento feito apenas para cumprir uma burocracia, focado quase exclusivamente em riscos industriais visíveis e na entrega de Equipamentos de Proteção Individual (EPIs), como luvas e botas, entre outros.

A grande ruptura é que agora evoluímos desse modelo para o Gerenciamento de Riscos Ocupacionais (GRO). Não basta mais ter um papel assinado; a legislação federal agora exige uma postura ativa de identificação, mapeamento e, principalmente, mitigação de riscos. O foco mudou do objeto (o equipamento) para o sujeito (o trabalhador e sua integridade total).

Jornalista: Nesse novo modelo, o Programa de Gerenciamento de Riscos (PGR) assume um papel central. Como ele se diferencia dos antigos programas de segurança?

Dra. Mayra Esposti: O PGR é a ferramenta operacional dessa mudança. Enquanto os laudos antigos dispunham de documentos escritos ou fotografados, o PGR é um processo dinâmico. A NR-1, em seu item 1.5.3.1.4, é categórica ao determinar que esse gerenciamento deve, obrigatoriamente, abranger fatores ergonômicos e, aqui está a grande novidade, os *riscos psicossociais*.

Isso significa que o condomínio precisa mapear não apenas o risco de um choque elétrico ou de uma queda, mas também o risco de um esgotamento profissional. Estamos falando de elevar a incolumidade mental

do trabalhador ao patamar de um direito fundamental, indissociável da dignidade humana, como previsto na nossa Constituição Federal.

Jornalista: A senhora mencionou que o ecossistema condominial torna essa gestão de riscos psicossociais “acentuadamente complexa”. Por que é mais difícil gerir pessoas em um condomínio do que em uma empresa tradicional?

Dra. Mayra Esposti: Porque em uma empresa tradicional a cadeia de comando é linear; o funcionário sabe exatamente a quem se reportar e quais são as normas institucionais.



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

No condomínio, o trabalhador, seja ele zelador, porteiro ou pessoal da manutenção, opera sob uma “fricção diária” constante.

Imagine o estresse crônico de lidar com centenas de moradores que, muitas vezes, agem como se fossem “chefes” individuais, dando ordens colidentes entre si. Essa falta de uma linha de comando unificada faz com que o funcionário se sinta permanentemente vigiado e cobrado, muitas vezes enfrentando condutas abusivas que beiram o excesso de autoridade por parte dos coproprietários. O PGR agora precisa olhar para essa dinâmica e criar mecanismos para que essa pressão não se transforme em patologias graves.

Jornalista: E quais são as consequências para o condomínio que ignorar essa nova realidade e continuar tratando a segurança apenas como a entrega de luvas e botas?

Dra. Mayra Esposti: O risco é financeiro e jurídico de larga escala. O que antes era visto apenas como um problema interpessoal ou um “conflito de vizinhança” agora é tratado como infração administrativa gravíssima. A negligência em estancar agressões de moradores ou em gerir jornadas exaustivas pode gerar autuações pesadas da Auditoria Fiscal do Trabalho e até Ações Civis Públicas movidas pelo Ministério Público do Trabalho.

O Judiciário, especialmente o TST, já entende que, se a gestão do condomínio for omissa em proteger o funcionário contra abusos de moradores, o condomínio responde por *culpa in vigilando*. Ou seja, só O antigo laudo (“laudo de gaveta”) e entrega de EPI’s não são mais suficientes; o que protege o patrimônio coletivo hoje é o compliance ativo e a garantia de um meio ambiente de trabalho realmente hígido.

“ O JUDICIÁRIO,
ESPECIALMENTE O TST,
JÁ ENTENDE QUE, SE A GESTÃO
DO CONDOMÍNIO FOR OMISSA
EM PROTEGER O FUNCIONÁRIO
CONTRA ABUSOS DE MORADORES,
O CONDOMÍNIO RESPONDE POR
CULPA IN VIGILANDO ”

Uma história
construída com:

Confiança
Dedicação
Estratégia
Resultados

E toda história que cresce...

EVOLUI

Nossa nova identidade visual

NC

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



A PRESSÃO ÚNICA DE TRABALHAR EM UM CONDOMÍNIO

Jornalista: Dra. Mayra, a senhora mencionou o termo “fricção diária”. Por que o risco psicossocial é tão acentuado especificamente em condomínios, quando comparado a empresas tradicionais?

Dra. Mayra Esposti: A diferença é estrutural e hierárquica. Em uma corporação tradicional, a cadeia de comando é linear; existem normas institucionais homogêneas e o colaborador sabe exatamente a quem se reportar. No condomínio, o cenário é de uma complexidade acentuada. O funcionário, seja o porteiro, o zelador ou o pessoal da manutenção atua sob a pressão de uma multiplicidade de “chefes”, que são os próprios condôminos.

Essa dinâmica gera o que chamamos de ordens colidentes: o que um morador exige, outro proíbe; o que uma parte cumpre por estar na convenção, outro contesta se valendo da lei de propriedade

e ignora, por vezes, a função social e a hierarquia das normas. Essa falta de uma linha de comando unificada faz com que o trabalhador se sinta permanentemente vigiado e cobrado, operando em um estado de alerta constante, que é o gatilho perfeito para o esgotamento. Isso se dá, especialmente, se for em um condomínio onde não haja uma gestão de comando eficaz.

Jornalista: Esse cenário se agrava em empreendimentos maiores, como os condomínios-clubes?

Dra. Mayra Esposti: Sem dúvida. Nesses complexos, que funcionam como verdadeiras cidades autônomas, o nível de exposição aos riscos psicossociais varia drasticamente conforme a função. Temos ali desde guarda-vidas e recreadores infantis até equipes de jardinagem e segurança complexa (a exemplo dos controladores de pouso e de pessoas em um heliponto no condomínio).

Cada um desses segmentos

enfrenta uma carga crônica de estresse ao mediar conflitos de vizinhança e, infelizmente, ao lidar com condutas abusivas que beiram o excesso de autoridade por parte de alguns coproprietários. É um ambiente onde o funcionário está na linha de frente de crises emocionais dos moradores, e sem um Programa de Gerenciamento de Riscos (PGR) detidamente segmentado, a saúde mental desses profissionais pode ser muito atingida.

Jornalista: Entrando na seara das punições, quais são as consequências legais reais se o condomínio negligenciar esses riscos psicossociais?

Dra. Mayra Esposti: O impacto deixou de ser apenas uma possibilidade de processo trabalhista individual. Com a NR-1, o assédio moral, as jornadas exaustivas e a *Síndrome de Burnout*, agora catalogada como esgotamento profissional crônico transcendem para a esfera das infrações administrativas gravíssimas.

O condomínio agora está sujeito a severas autuações fiscais da Auditoria Fiscal do Trabalho e pode se tornar alvo de Ações Cíveis Públicas manejadas pelo Ministério Público do Trabalho. O Judiciário está muito rigoroso: o TST já consolidou que, se a gestão for omissa em estancar agressões de moradores contra funcionários, o condomínio tem o dever de indenizar por *culpa in vigilando*. Ademais, a perseguição pode ainda ser inserido na esfera criminal.



Quando a demissão acaba, mas a influência permanece

Um dos desafios mais delicados para um síndico acontece quando a demissão de um colaborador não termina no momento do desligamento. Em condomínios, é natural que funcionários criem vínculos com moradores, conselheiros, prestadores e outros membros da equipe. O problema surge quando essa influência passa a ser utilizada para questionar constantemente a gestão, alimentar versões parciais dos fatos ou até estimular movimentos de boicote contra o síndico. Uma decisão administrativa começa, então, a ser transformada em uma disputa pessoal. E esse é um terreno perigoso.

Toda demissão possui um contexto, mas nem sempre o síndico poderá revelar publicamente os motivos que levaram ao desligamento. Existem informações trabalhistas, pessoais e estratégicas que precisam ser preservadas. Por isso, muitas vezes, enquanto o ex-colaborador apresenta sua versão para pessoas próximas, a gestão precisa manter uma postura responsável e evitar exposições desnecessárias. Esse silêncio não significa ausência de argumentos ou reconhecimento de erro. Significa responsabilidade.

Discordar da gestão é um direito. Questionar decisões, solicitar documentos, participar de assembleias e cobrar transparência fazem parte da vida condominial. O limite começa a ser ultrapassado quando a discordância se transforma em tentativa deliberada de descredibilização, divulgação de informações falsas, ataques pessoais, pressão sobre funcionários e prestadores ou interferência no funcionamento do condomínio.

Nessas situações, o maior erro do síndico é entrar em uma guerra de versões. Gestão profissional não pode funcionar como uma disputa de popularidade. O síndico não precisa convencer individualmente cada morador de que tomou a decisão correta. Precisa demonstrar que seus atos possuem fundamento, documentação e coerência administrativa.

Contra narrativa, evidência. Contra boato, documentação. Contra personalização, governança

Depois de um desligamento sensível, também é fundamental cuidar da equipe que permanece. Funcionários não podem ser colocados na posição de escolher lados. Relações pessoais devem ser respeitadas, mas não podem interferir na operação. Procedimentos, acessos, senhas, responsabilidades, hierarquia e canais oficiais de comunicação precisam ser revisados e fortalecidos. Isso não significa perseguição. Significa gestão de risco.

Outro cuidado importante é não permitir que o ex-colaborador continue sendo o centro da administração mesmo depois de sair. Quando o síndico responde a cada comentário, provocação ou mensagem, acaba direcionando energia para uma disputa que pouco contribui para o condomínio. A gestão precisa continuar funcionando. Manutenções precisam acontecer, contratos precisam ser fiscalizados, contas precisam ser apresentadas, funcionários precisam ser liderados e problemas precisam ser solucionados.

Quando as críticas ultrapassarem os limites e houver possíveis ameaças, perseguição, acusações falsas, ataques à honra ou tentativas deliberadas de prejudicar a atividade profissional do síndico, é importante documentar os acontecimentos e buscar orientação jurídica. Guardar mensagens, registrar ocorrências, preservar documentos e construir uma linha cronológica dos fatos pode ser essencial. Nem toda crítica é ilícita, mesmo quando é desagradável, mas também não se deve normalizar comportamentos que ultrapassem os limites da convivência e da legalidade.

O síndico precisa compreender que administrar um condomínio também significa tomar decisões que nem sempre serão populares. Não existe gestão capaz de agradar a todos. O objetivo não deve ser conquistar unanimidade, mas construir credibilidade por meio de processos, transparência, prestação de contas e resultados.

No final, existe uma regra que deveria orientar qualquer administração profissional: pessoas passam, mas a instituição permanece. Uma gestão não pode depender da amizade de um funcionário, da influência de determinado grupo ou da popularidade momentânea do síndico. Quanto mais fortes forem os processos, menor será a capacidade de qualquer pessoa de desestabilizar a operação.

O verdadeiro desafio depois de uma demissão conturbada não é vencer uma guerra contra quem saiu. É justamente não entrar nela. É proteger a equipe, fortalecer os processos, preservar documentos, comunicar com responsabilidade e continuar entregando resultados.

Porque versões podem fazer muito barulho. Mas uma gestão organizada responde de uma maneira muito mais poderosa: com documentos, transparência, governança e resultado.

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

Jornalista: Além do comportamento dos moradores, a própria organização do trabalho, como as escalas, influencia nesse risco?

Dra. Mayra Esposti: Com certeza. A engenharia de escalas em portarias e zeladorias, geralmente organizadas em modelos de 6x1 ou 12x36, exige uma observância legal estrita. O assédio moral muitas vezes se manifesta na imposição de “dobras” de turno consecutivas por falhas de gestão ou na concessão irregular do intervalo para descanso e alimentação.

Quando o funcionário não tem seu intervalo intrajornada respeitado, ele permanece “à disposição” do empregador, o que gera um desgaste físico e mental contínuo. Essa pressão psicológica desmedida é exatamente o que o viés preventivo da NR-1 e o Artigo 157 da CLT visam combater, obrigando o condomínio a garantir um meio ambiente de trabalho realmente hígido.

Jornalista: E quem responde legalmente por essa adequação?

Dra. Mayra Esposti: A responsabilidade recai integralmente no condomínio na figura representativa do síndico. Por força do Código Civil (Art. 1.348, II), ele detém o múnus de representar o condomínio e praticar atos de defesa dos interesses comuns. Isso inclui a blindagem jurídica contra passivos laborais. O síndico não pode mais alegar desconhecimento; ele precisa agir preventivamente para identificar perigos e classificar riscos, sob pena de comprometer seriamente o patrimônio coletivo.

O PAPEL DO SÍNDICO E DAS ADMINISTRADORAS

Jornalista: Dra. Mayra, muitos síndicos ainda acreditam que a segurança do trabalho é uma responsabilidade apenas da empresa de engenharia contratada. Qual é a responsabilidade direta do síndico nesse novo cenário da NR-1?

Dra. Mayra Esposti: A responsabilidade do síndico é integral e indelegável sob o ponto de vista da representação jurídica. Pelo Artigo 1.348, inciso II, do Código Civil, o síndico detém o chamado “múnus” de representar o condomínio e praticar todos os atos de defesa dos interesses comuns. No contexto atual, isso engloba diretamente a blindagem jurídica contra passivos laborais e a garantia de um meio ambiente de trabalho hígido.

Não basta mais assinar um contrato; o síndico precisa exercer um viés preventivo, identificando perigos e classificando riscos para adotar medidas imediatas. Ele é o garantidor de que as normas de segurança e medicina do trabalho conforme o Artigo 157 da CLT, sejam efetivamente cumpridas dentro da sua gestão.



MANAGER AUDITORIA

Excelência em Auditoria de Condomínios

- ◆ Auditoria Preventiva
- ◆ Auditoria Revisional
- ◆ Conselho Fiscal Profissional

Segurança e transparência na gestão dos recursos do seu condomínio.



www.m1-rj.com.br



(21) 2524-4274



(21) 99236-0556

“ ESTAMOS VENDO O FIM DA ERA DAS ADMINISTRADORAS QUE ATUAM APENAS COMO ESCRITÓRIOS DE CONTABILIDADE ”

estão atualizados e que os trabalhadores receberam os treinamentos obrigatórios da NR-1. Sem uma *due diligence* contratual com cláusulas expressas de direitos e deveres, o condomínio fica exposto a riscos intoleráveis.

Jornalista: E quanto às administradoras? Elas também podem ser responsabilizadas se algo der errado na gestão desses riscos?

Dra. Mayra Esposti: Com certeza. Estamos vendo o fim da era das administradoras que atuam apenas como escritórios de contabilidade. Hoje, surge uma forte responsabilidade técnica e contratual. Elas possuem o dever legal de prestar assessoria ativa, o que inclui alertar o síndico sobre a validade e a higidez dos programas médicos e de engenharia do trabalho.

Se uma administradora se omite em orientar o síndico sobre a necessidade de atualizar o PGR (Programa de Gerenciamento de Riscos), ela pode, se comprovada a responsabilidade, **responder civilmente por omissão** na prestação de seus serviços. Essa assessoria

deve ser ainda mais rigorosa em condomínios-clubes ou resorts, que possuem uma gama multifacetada de atividades e exigem um gerenciamento de riscos detidamente segmentado para cada função.

Jornalista: No caso de funcionários terceirizados, que são a maioria nos grandes condomínios, o síndico pode ficar mais tranquilo?

Dra. Mayra Esposti: Pelo contrário. Embora vigore o regime de responsabilidade subsidiária para verbas remuneratórias, quando o assunto é segurança, higiene e saúde, o condomínio responde de forma direta e solidária.

É imperativo, sob a ótica do *compliance* trabalhista, que a administração realize uma **fiscalização mensal rigorosa**, exigindo que as prestadoras comprovem que seus PGRs

ESTRATÉGIAS DE DEFESA E PUNIÇÃO DE INFRATORES

Jornalista: Dra. Mayra, um dos maiores desafios é o comportamento do morador. Como o condomínio pode se proteger juridicamente de condôminos abusivos que colocam em risco a saúde mental dos funcionários?

Dra. Mayra Esposti: O caminho fundamental é a governança estatutária/regimental. É urgente que os condomínios e associações reformulem seu Regimento Interno ou Estatuto para criar um capítulo específico sobre a relação com colaboradores e prestadores. Precisamos tipificar claramente as condutas vedadas, como proferir injúrias ou expor o trabalhador a situações vexatórias.

Um ponto crucial que muitos ignoram: o morador deve ser



A função econômica do contrato de síndico profissional

A crescente profissionalização da gestão condominial transformou o contrato de síndico profissional em um relevante instrumento de organização econômica, governança e preservação patrimonial. Muito além de disciplinar uma prestação de serviços, esse contrato desempenha função econômica essencial ao reduzir custos decorrentes da má administração, mitigar riscos jurídicos, aumentar a eficiência operacional e conferir previsibilidade à gestão dos recursos financeiros do condomínio. Sob essa perspectiva, o contrato passa a ser um mecanismo de alocação eficiente de competências e responsabilidades, promovendo maior racionalidade na administração da propriedade coletiva.

A função econômica desse contrato manifesta-se, sobretudo, na redução dos chamados custos de transação, conceito desenvolvido por Ronald Coase e posteriormente aprofundado por Oliver Williamson. Ao estabelecer previamente direitos, deveres, padrões de desempenho, critérios de remuneração, mecanismos de fiscalização e hipóteses de responsabilização, o contrato reduz conflitos, evita incertezas e diminui despesas relacionadas à resolução de litígios. Em outras palavras, cria um ambiente institucional favorável à tomada de decisões eficientes e à maximização da utilidade econômica do empreendimento condominial.

Sob a ótica do Direito Civil contemporâneo, essa função econômica harmoniza-se com os princípios da função social do contrato (art. 421 do Código Civil), da boa-fé objetiva (art. 422) e da liberdade contratual orientada pelos interesses sociais e econômicos. O síndico profissional deixa de ser mero executor de rotinas administrativas para assumir papel estratégico na gestão de ativos, na implementação de programas de compliance, na gestão de riscos, na contratação de fornecedores, na condução orçamentária e na valorização do patrimônio imobiliário. A adequada administração repercute diretamente na liquidez das unidades, na redução da inadimplência e na conservação das áreas comuns, produzindo efeitos econômicos positivos para toda a coletividade condominial.

Sob o enfoque mercadológico, a existência de uma administração profissional representa importante diferencial competitivo. Empreendimentos administrados por síndicos profissionais tendem a apresentar maior estabilidade financeira, transparência na prestação de contas, eficiência na execução de obras e manutenção preventiva, fatores que fortalecem a confiança de condôminos, investidores, adquirentes e instituições financeiras. Dessa forma, o contrato de síndico profissional transcende a mera formalização da relação obrigacional, convertendo-se em verdadeiro instrumento de geração de valor, preservação do patrimônio comum e desenvolvimento sustentável da atividade condominial, evidenciando que sua principal função econômica consiste em produzir eficiência, segurança jurídica e valorização dos ativos imobiliários.

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

proibido de dar ordens diretas a funcionários terceirizados. Além do desrespeito à hierarquia, isso gera o risco jurídico de reconhecimento de vínculo empregatício por subordinação direta. A governança serve para educar e, principalmente, para criar a prova necessária para a punição.

Jornalista: E quando a educação não basta? Quais as punições reais que podem ser aplicadas?

Dra. Mayra Esposti: Para que as normas tenham eficácia, o corpo de penalidades deve ser robusto e progressivo. O Código Civil, no Artigo 1.336, autoriza a imposição de multas de até cinco vezes o valor da cota condominial para quem descumpre seus deveres.

Se o abuso for reiterado, tornando a convivência insustentável e ameaçando o ambiente de trabalho, o morador pode ser enquadrado como condômino antissocial. Nesse caso, com base no Artigo 1.337, a punição pode chegar a dez vezes o valor da cota condominial. O poder punitivo privado é uma ferramenta de defesa do patrimônio coletivo contra o infrator.

Jornalista: Se o condomínio for condenado a pagar uma indenização por causa de um morador específico, quem paga a conta? Todos os vizinhos?

Dra. Mayra Esposti: Inicialmente, se ficar demonstrado que a responsabilidade é apenas do morador, será ele quem vai responder diretamente. Agora, se ficar demonstrado a responsabilidade do condomínio, ou de forma direta ou de forma indireta (exemplo omissão), o condomínio vai arcar com a responsabilidade.



Como isso funciona?

Dra. Mayra Esposti: Esse é um ponto vital: a NR-1 é uma via de mão dupla. O síndico, ao exercer seu dever de fiscalizar e multar, frequentemente vira alvo de retaliações. Perseguições sistemáticas, que perturbam a privacidade do gestor, podem configurar o crime de Stalking. Ataques à honra em grupos de WhatsApp ou assembleias são passíveis de responsabilização civil e penal por crimes contra a honra ou assédio moral. O programa de *compliance* protege a saúde mental dos subalternos, mas também blindar a integridade e a segurança do próprio gestor contra excessos puníveis.

A PROTEÇÃO ESTENDIDA AO PRÓPRIO GESTOR

Jornalista: Dra. Mayra, um ponto que costuma ser negligenciado pela doutrina tradicional é a figura do síndico. Como ele não é, geralmente, um funcionário regido pela CLT, ele acaba ficando de fora dessas proteções de saúde mental e segurança ocupacional?

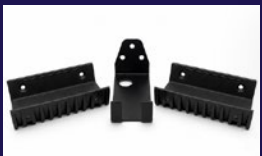
Porém, em se tratando de responsabilidade, mas a condenação decorreu de um assédio perpetrado por um morador identificado, o condomínio pode e deve mover uma **Ação de Regresso** contra ele. Com fulcro no Artigo 934 do Código Civil, busca-se a recomposição integral do erário coletivo. Ou seja, o agressor deve reembolsar o condomínio por cada centavo gasto com a indenização e as custas do processo.

Jornalista: Para encerrar, a senhora mencionou que essa proteção também se estende ao síndico.



SOLUÇÕES INTELIGENTES PARA BICICLETAS E O SEU EMPREENDIMENTO.

SUPORTE DE PAREDE PEDAL



Desenvolvido para fixação pelo pedal, proporciona excelente estabilidade, segurança no armazenamento e máxima otimização de espaço.

SUPORTE DE PAREDE VERMELHO



Design minimalista e funcional para duas bicicletas, oferecendo organização, resistência e melhor aproveitamento do espaço.

SUPORTE DE PAREDE PEDIVELA



Com fixação pelo pedivela, foi desenvolvido para garantir segurança, praticidade e melhor aproveitamento do espaço com elegância.

SUPORTE 4 ALÇAS VERDES



Com alças de sustentação para duas bicicletas, unindo praticidade, segurança e máxima otimização do espaço

SUPORTE DE PAREDE VERTICAL



Design vertical inteligente que otimiza espaços com praticidade, organização e um visual moderno e sofisticado.

SUPORTE 2 ALÇAS VERDES



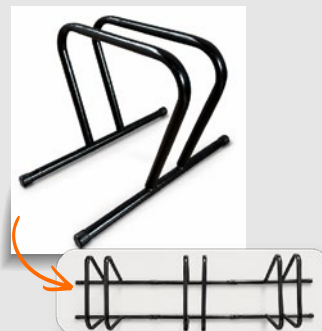
Projetado com duas alças de apoio, garante máxima segurança e praticidade para armazenar sua bicicleta.

SUPORTE DE CHÃO EM L



Design inteligente em formato L, criado para oferecer estabilidade, praticidade e organização

SUPORTE DE CHÃO MODULAR



Pode ser instalado lado a lado, criando a quantidade de vagas ideal para o seu espaço.



ORGANIZAÇÃO
Ambientes mais limpos, organizados e funcionais



SUSTENTABILIDADE
Incentiva o uso de bicicleta e contribui para um futuro mais sustentável.



VALORIZAÇÃO
Investimento que agrega valor ao empreendimento e melhora a experiência dos moradores.

FALE COM A GENTE PELO
WHATSAPP



Escaneie o QR Code e solicite seu orçamento de forma rápida e prática



ATENDIMENTO
ESPECIALIZADO



ENVIO PARA
TODO BRASIL



QUALIDADE
GARANTIDA

MEKETREF - SOLUÇÕES QUE TRANSFORMAM ESPAÇOS
E GERAM VALOR PARA O SEU CONDOMÍNIO.

CONTATO

vendas.meketref@gmail.com
(41) 99273-2121



Dra. Mayra Esposti: Este é um aspecto de extrema relevância prática e que merece ser destacado. Embora o gestor seja ele um morador (síndico orgânico) ou um síndico profissional, não seja, via de regra, um empregado regido pela CLT, sua atividade representativa encontra-se amplamente resguardada pelo ordenamento civil e penal.

É preciso compreender que o síndico, no estrito cumprimento de seus deveres de fiscalização e aplicação de penalidades, transmuda-se amiúde em **alvo de retaliações e perseguições** por parte de condôminos insatisfeitos com o cumprimento das normas.

Jornalista: A senhora mencionou perseguição. Existe um limite legal onde a “insatisfação do morador” se transforma em algo mais grave contra o gestor?

Dra. Mayra Esposti: Sim, e esse limite é ultrapassado quando a conduta persecutória se torna reiterada e passa a perturbar a esfera de liberdade, a privacidade do gestor ou a própria honra. Nesses casos, saímos do campo da mera crítica administrativa e entramos na tipificação do crime de Stalking, previsto no artigo 147-A do Código Penal. A lei protege o administrador contra essa obsessão punitiva de moradores que tentam desestabilizar a gestão através do medo ou da

invasão da vida privada.

Jornalista: E quanto aos ataques em ambientes digitais, como os onipresentes grupos de WhatsApp do condomínio?

Dra. Mayra Esposti: Esse é um dos maiores gargalos da gestão atual. Ataques sistemáticos à honra do administrador, a propagação de alegações infundadas em canais de mensagens coletivas, ou os vilipêndios públicos em assembleias, configuram assédio moral e, a depender do fato concreto, crimes contra a honra. Juridicamente, essas condutas são perfeitamente passíveis de responsabilização civil por danos morais, com fulcro nos artigos 186 e 927 do Código Civil, bem como, enquadrar o ato, se o caso, nos crimes contra a honra do código penal. O síndico tem o direito de exercer seu múnus sem ser agredido em sua dignidade.

Jornalista: Podemos concluir, então, que a adequação à NR-1 traz uma segurança sistêmica para o condomínio?

DICAS IMPORTANTES

1. Transição para a Gestão Ativa de Riscos

- **O que mudou na prática com a nova NR-1?** O condomínio deve abandonar a postura estática dos “laudos de gaveta” e adotar o Gerenciamento de Riscos Ocupacionais (GRO). Isso significa que a segurança não se limita mais a entregar EPIs, mas exige uma postura ativa de identificação e mitigação de perigos, especialmente os riscos psicossociais.
- **Como o PGR se diferencia dos modelos antigos?** O Programa de Gerenciamento de Riscos (PGR) é um processo dinâmico que deve, obrigatoriamente, abranger fatores ergonômicos e a saúde mental do trabalhador, tratando-a como um direito fundamental ligado à dignidade humana.

2. Gestão de Terceiros e Associações

- **Como as associações de moradores devem se adaptar?** Mesmo sendo associações civis sem fins lucrativos, se atuarem como tomadoras ou empregadoras diretas de mão de obra (segurança, conservação), estão sujeitas à incidência integral da legislação laboral e à proteção psicossocial da NR-1.
- **Quais cláusulas de due diligence são essenciais para contratos terceirizados?** A administração deve implementar uma fiscalização mensal rigorosa, exigindo a comprovação de que os PGRs específicos para cada posto estão atualizados e que os funcionários receberam os treinamentos obrigatórios (item 1.6 da norma). O contrato deve conter cláusulas expressas de direitos e deveres para resguardar o condomínio contra a desídia do prestador.

3. Blindagem Jurídica e Punições

- **Como proteger o condomínio de moradores abusivos?** A solução reside na governança. É necessário reformular o Regimento Interno para tipificar condutas proibidas, como proferir injúrias ou dar ordens diretas a funcionários terceirizados (evitando o risco de vínculo por subordinação direta).

- **Quais multas podem ser aplicadas?** O condomínio pode aplicar multas de até cinco vezes o valor da cota para infratores e, em casos de reiteração de comportamento antissocial, até dez vezes o valor da cota.
- **Quem paga a conta de uma indenização trabalhista causada por um morador?** Embora o condomínio pague inicialmente, a administração pode mover uma Ação de Regresso (Art. 934 do Código Civil) contra o morador agressor para recuperar integralmente o valor gasto.

4. Responsabilidades de Síndicos e Administradoras

- **Qual o papel direto do síndico?** O síndico possui responsabilidade integral e deve agir preventivamente para garantir um meio ambiente de trabalho hígido, visando a blindagem contra passivos laborais.
- **A administradora pode ser responsabilizada?** Sim. As administradoras têm o dever de assessoria ativa. Se falharem em alertar o síndico sobre a validade de programas de engenharia do trabalho ou medicina ocupacional, podem responder civilmente por omissão.

5. Saúde Mental e Organização do Trabalho

- **Como as escalas de trabalho influenciam o risco?** Falhas na “engenharia de escalas” (modelos 6x1 ou 12x36), como a imposição de dobras consecutivas ou a não concessão do intervalo para descanso, configuram assédio moral e desgaste mental contínuo, atraindo o espectro punitivo da NR-1.

6. Proteção ao Gestor

- **O síndico também está protegido contra abusos?** Sim. Perseguições sistemáticas contra o síndico podem configurar o crime de Stalking (Art. 147-A do Código Penal). Ataques em grupos de mensagens ou assembleias são passíveis de responsabilização civil e penal por danos à honra. A NR-1 funciona como uma via de mão dupla, protegendo tanto os subalternos quanto o gestor.



PÓS-GRADUAÇÃO EAD

Direito Condominial

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

Início **IMEDIATO**

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

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



25 ANOS
DE MERCADO



CONTEÚDO
DE EXCELÊNCIA

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 RÉQUE
Professora



ANDRÉ LUIZ
JUNQUEIRA
Professor



ANDRÉ
TORREÃO
Professor



CAIO CÉSAR DA
MOTA
Professor



GILCIMAR
CONCEIÇÃO
Professor



GRACÍLIA
PORTELA
Professora



JAMILE
MASCARENHAS
Professora



MARISA
DREYS
Professora



ROSE
FERREIRA
Professora



SÉRGIO
HERRERA
Professor



SÉRGIO
ITAGIBA
Professor



WANIA
BAETA
Professora



Fale com nossa consultora comercial:
21 96731-1254



Inscreva-se:
www.cbepjur.com.br



A Mediação de Conflitos em Condomínios: uma ferramenta estratégica para advogados e administradoras

Os conflitos condominiais tornaram-se cada vez mais frequentes diante da convivência diária entre pessoas com diferentes valores, hábitos e expectativas. Questões envolvendo barulho, inadimplência, uso das áreas comuns, animais de estimação, obras, vagas de garagem e relacionamento entre síndicos e condôminos acabam, muitas vezes, chegando ao Poder Judiciário. Entretanto, existe um caminho mais célere, econômico e eficiente: a mediação de conflitos.

As administradoras e os escritórios de advocacia que incorporam a mediação ao seu portfólio de serviços posicionam-se como agentes de soluções, e não apenas como gestores de conflitos.

Essa mudança de paradigma atende às tendências do sistema de justiça brasileiro, que privilegia métodos consensuais e incentiva a cultura da pacificação social.

Mais do que resolver problemas, a mediação promove diálogo, responsabilidade compartilhada e construção de soluções duradouras — elementos extremamente bem-vindos para quem mora em prédios ou condomínios. A mediação de conflitos representa uma evolução na gestão condominial. Advogados e administradoras que investem nessa ferramenta oferecem aos seus clientes uma alternativa eficiente, humanizada e juridicamente segura para solucionar controvérsias.

As administradoras ocupam posição privilegiada na prevenção dos conflitos. São elas que recebem reclamações, acompanham o cotidiano do condomínio e identificam situações que podem evoluir para litígios. Ao contratar um mediador especializado ou firmar parceria com uma câmara de mediação, a administradora oferece um serviço de alto valor agregado aos condomínios que administra. Entre os benefícios, destacam-se:

1. redução do número de ações judiciais;
2. diminuição dos custos com honorários e despesas processuais;
3. solução mais rápida das controvérsias;
4. melhoria do relacionamento entre moradores; e
5. fortalecimento da imagem institucional do condomínio.

Em um cenário em que o tempo, os custos e a preservação das relações são fatores essenciais, a contratação de mediadores qualificados deixa de ser apenas uma opção e passa a constituir uma estratégia inteligente de gestão, contribuindo para condomínios mais harmoniosos, colaborativos e sustentáveis — e agregando valor ao patrimônio. Afinal, todos querem morar em um ambiente de harmonia, não é verdade?

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.



@mediatidialogosesolucoes

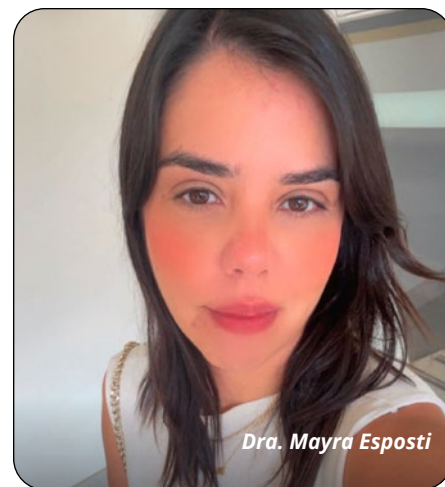


secretaria.mediati@gmail.com



+55 21 99452-7776

Dra. Mayra Esposti: Sem dúvida. A implantação de um programa de compliance fundado na NR-1 opera como uma verdadeira via de mão dupla. Ao mesmo tempo, que resguarda a dignidade e a saúde mental dos colaboradores, por meio do comando preventivo e do mapeamento de riscos psicossociais, ela também blinda a integridade moral e a segurança do próprio gestor contra os excessos puníveis pelo direito civil e penal. É uma ferramenta de proteção para quem trabalha e de segurança jurídica para quem decide. ▲



Dra. Mayra Esposti

DRA. MAYRA HELLMEISTER DE OLIVEIRA DEGLI ESPOSTI

Advogada especialista em Direito Condominial e Imobiliário. Eleita melhor advogada de Rio Claro-SP 2025/2026 Presidente da Comissão de Direito Condominial da 4ª Subseção da OAB-SP.

Contatos

e-mail:
mayrahellmeister@gmail.com

Instagram:
@mayrahellmeisterdegliespsti



REVOLUÇÃO NO BOLETO:

COMO A REFORMA TRIBUTÁRIA VAI TRANSFORMAR O CUSTO DE MORAR NO BRASIL

A promulgação da Emenda Constitucional nº 132/2023 deu início à maior reestruturação tributária do país desde 1988. Para o cidadão comum, parece um tema distante, mas para quem vive em condomínio, o impacto chegará diretamente no bolso.

Para entender como navegar nessas águas turbulentas, conversamos com Sergio Paulo, especialista na análise dos efeitos da Lei Geral do IBS, CBS e IS (LC 214/2025) na gestão imobiliária.

Nesta entrevista, ele detalha o fim do “custo invisível”, o risco das receitas atípicas e por que o síndico amador perderá espaço no mercado condominial.



Sergio Paulo

O QUE É LEI GERAL DO IBS, CBS e IS

A Lei Geral do IBS, da CBS e do IS (sancionada como **Lei Complementar nº 214/2025** após tramitar como PLP 68/2024) é o principal pilar da Reforma Tributária do consumo no Brasil. Ela unifica as regras do novo modelo de IVA Dual (Imposto sobre Valor Agregado) e institui três novos tributos que substituirão os impostos atuais de forma gradual.

1. IBS - IMPOSTO SOBRE BENS E SERVIÇOS [1]

- **O que é:** O tributo de competência compartilhada entre Estados e Municípios.
- **O que ele substitui:** O ICMS (estadual) e o ISS (municipal).
- **Como funciona:** Incide

sobre a comercialização de mercadorias, direitos e prestação de serviços. Ele adota o princípio do destino, o que significa que o imposto arrecadado fica para o local onde o produto ou serviço é consumido, e não onde foi produzido.

2. CBS - CONTRIBUIÇÃO SOBRE BENS E SERVIÇOS

- **O que é:** O tributo de competência da União (Governo Federal).
- **O que ela substitui:** O PIS e a Cofins, além de absorver parte do IPI.
- **Como funciona:** Possui exatamente os mesmos fatos geradores e regras de crédito do IBS. Juntos, IBS e CBS formam o IVA Dual brasileiro, garantin-

do que as empresas não paguem impostos sobre impostos (não cumulatividade plena).

3. IS - IMPOSTO SELETIVO

- **O que é:** Um tributo federal popularmente conhecido como “Imposto do Pecado”. Como funciona: Ele incide de forma extra sobre a produção, extração ou comercialização de bens e serviços que são prejudiciais à saúde ou ao meio ambiente.
- **Exemplos de aplicação:** Cigarros, bebidas alcoólicas, refrigerantes/bebidas açucaradas, veículos poluentes e a extração de minérios (como petróleo e minério de ferro).



Para quem vive em condomínio, o impacto chegará diretamente no bolso

ECONOMIZE COM INTELIGÊNCIA: DESCUBRA COMO A GESTÃO DE ALTA PERFORMANCE PODE BLINDAR O SEU CONDOMÍNIO CONTRA O AUMENTO DE CUSTOS

Jornalista da Revista dos Condomínios: Sergio, para começarmos, qual é a magnitude real dessa mudança para um condomínio comum? Estamos falando apenas de uma troca de nomes de impostos?

Sergio Paulo: De forma alguma. A promulgação da Emenda Constitucional nº 132/2023 e sua regulamen-

tação pelas Leis Complementares nº 214/2025 e nº 227/2026 não representam uma mera atualização cadastral ou mudança de siglas. Estamos diante de uma reavaliação completa das estruturas de custos, da contabilidade fiscal e das relações contratuais que regem a vida em comunidade.

O ponto central desta mudança é uma dicotomia jurídica e econômica: por um lado, o Art. 26 da LC 214/2025 estabelece que o condomínio edilício não é um contribuinte habitual do novo sistema (IBS e CBS)

e, portanto, não pagará esses impostos diretamente sobre as cotas mensais. Por outro lado, ele sofrerá um “repasse indireto” brutal. Como os condomínios são legalmente classificados como consumidores finais não contribuintes, eles absorverão todo o aumento da carga tributária que recairá sobre os prestadores de serviços, como segurança, limpeza e manutenção, sem possuir qualquer mecanismo legal para abater esses créditos. É o fim do “custo invisível” e o início de uma transparência sobre o aumento dos custos.

Jornalista da RDC: O senhor menciona um aumento significativo. O que exatamente causa essa distorção entre o que se paga hoje e o que o novo “IVA Dual” trará para o boleto do morador?

Sergio Paulo: Para entender o salto, precisamos olhar para as entranhas do nosso sistema atual, que é fragmentado e ineficiente. Hoje, a carga tributária sobre serviços essenciais, como portaria e limpeza, é composta por PIS e COFINS (geralmente 3,65% no lucro presumido) e o ISS municipal, que varia de 2% a 5%. Isso resulta em uma carga nominal total entre 5,65% e 8,65%.

Com a implementação do IVA Dual (CBS federal + IBS estadual/municipal), a alíquota padrão projetada pelo Ministério da Fazenda situa-se entre 26% e 28%. Embora o novo sistema prometa o fim do “efeito cascata” (tributo sobre tributo) para as empresas, ele cria um gargalo intransponível para o setor de serviços e, consequentemente, para os condomínios.

Jornalista da RDC: Por que o setor de serviços, especificamente, é o mais atingido se a ideia da reforma é jus-

tamente a não cumulatividade plena?

Sergio Paulo: Esse é o “nó” da questão para o gestor condominial. Nas empresas de facilities e segurança, a mão de obra corresponde a 60% a 75% dos custos totais. No novo sistema de IVA, o crédito tributário é gerado na aquisição de insumos, mas a folha de salários não gera crédito de IBS ou CBS para a empresa prestadora.

Como essas empresas possuem margens operacionais

relativamente baixas (entre 8% e 15%), o novo IVA representa mais que o triplo da carga tributária anterior. Sem créditos para compensar, a elevação do custo tributário é absoluta e relevante. A consequência direta é inevitável: a pressão para o repasse integral desse custo para o condomínio contratante. Estimamos que, ao final da transição em 2033, esse ajuste tributário possa elevar as cotas condominiais em até 30%.



O condomínio absorverá todo o aumento da carga tributária que recairá sobre os prestadores de serviços, como segurança, limpeza e manutenção



Reputação: patrimônio intransferível

Você já pensou no que falam de você quando você sai do condomínio? Quando termina a assembleia? A resposta para essa pergunta diz muito mais sobre sua carreira do que qualquer currículo, certificado ou perfil nas redes sociais. Porque reputação não é aquilo que você diz sobre si mesmo. É aquilo que as pessoas dizem quando você não está presente.

Existe uma conversa sobre você em cada condomínio que administra. A pergunta é: ela reforça ou enfraquece sua reputação?

Há tempos venho querendo abordar esse tema por aqui e que renderiam várias edições da coluna. Na primeira edição da Revista dos Condomínios, em 2021, a minha primeira coluna se chamou: Uma identidade em construção. Acredito que abordar o tema “reputação”, seja uma evolução da identidade que viemos construindo ao longo desses anos.

Hoje vemos muitos síndicos profissionais investindo tempo e dinheiro em cursos, tecnologia, redes sociais, marketing e captação de clientes, mas negligenciam o ativo mais valioso da sua carreira: a reputação.

Sua reputação não é construída por um bom discurso ou por um perfil atraente nas redes sociais. É construída diariamente, pelas suas escolhas, pela postura e, principalmente, pela forma como cada síndico se comporta diante dos condôminos, fornecedores, conselhos e colegas de profissão. Infelizmente, ainda vemos profissionais não comprometidos com os resultados de uma boa gestão, assumindo mais condomínios do que sua estrutura e capacidade de entrega, expondo situações de conflitos em redes sociais, adotando posturas incompatíveis com a responsabilidade do cargo e, depois, questionando por que não são respeitados ou valorizados.

Respeito não nasce do cargo que ocupamos. Nasce da postura que adotamos. Antes de cobrar reconhecimento do mercado, talvez seja necessário exercitar algo que todo líder deveria cultivar: a autocritica. Ter humildade para reconhecer que nossas atitudes comunicam muito mais do que nossos discursos. Respeito não se exige, credibilidade não se compra, reputação não se improvisa. Ela é consequência. É preciso ter coragem para perguntar: que imagem minhas atitudes estão construindo?

Uma boa reputação pode levar anos para ser construída e poucos minutos para ser comprometida. E a cada decepção, a cada fraude, a cada mal resultado da uma gestão de um, dois, três síndicos, vai se construindo a reputação de uma profissão. A reputação de uma profissão não é construída pelo discurso dos seus melhores profissionais. É construída pela percepção que o mercado forma sobre a categoria como um todo.

Há tempos venho acompanhando (e me frustrando) publicações nas redes sociais em posts sobre síndicos e condomínios, ou ainda ouvindo relatos de amigos sobre suas experiências com profissionais da área. Basta surgir uma postagem envolvendo síndicos profissionais para que apareçam comentários generalizando a atuação da categoria: “só querem ganhar dinheiro”, “não aparecem no condomínio”, “não resolvem nada”, “são todos iguais” “aqui não deu certo”. São generalizações, desconfiança e críticas. É injusto afirmar que representam todos os síndicos? Sem dúvidas. Mas talvez a pergunta mais importante seja outra: por que essa percepção ainda encontra espaço e eco nas redes sociais?

Toda vez que um profissional atua sem ética, sem preparo ou sem responsabilidade, não compromete apenas sua própria imagem. Contribui para desgastar a reputação de uma profissão inteira. Se queremos um mercado mais valorizado, mais respeitado e mais profissional, a mudança começa em cada um de nós.

Porque reputação não é marketing. É patrimônio. E o patrimônio mais valioso de um síndico não é o número de condomínios que administra, mas a confiança que consegue inspirar por onde passa. A reputação não é construída pelo número de condomínios administrados, mas pela forma como eles foram administrados.

Durante anos tenho defendido a profissionalização da gestão condominial. Falei sobre gestão e liderança como principais papéis do síndico, quando ninguém falava. Falei sobre estratégia, para trazer a técnica, o método, o planejamento e a visão de longo prazo. Agora, se queremos que o mercado reconheça o valor da sindicatura profissional, talvez a primeira pergunta não seja o que pensam de nós. A pergunta é: Afinal, que imagem nós, como categoria, estamos deixando para o mercado?

Quem sabe começar por: cumprir o que promete, tomar decisões éticas, fazer o que precisa ser feito, mesmo quando impopular, comunicar-se com transparência, buscar atualização constante, tratar todos com respeito, manter coerência entre discurso e prática e entre o que vende e o que entrega. E construiremos uma profissão reconhecida e valorizada no mercado.

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.

SAIA NA FRENTE: O MAPA DA MINA PARA TRANSFORMAR A REFORMA TRIBUTÁRIA EM OPORTUNIDADE DE GESTÃO

Jornalista da RDC: Sergio, olhando para esse cenário de 26% a 28% de imposto, o condomínio fica tecnicamente de “mãos atadas” por ser o consumidor final?

Sergio Paulo: De certa forma, sim, sob a ótica puramente fiscal. A vedação ao aproveitamento de créditos é explícita: o Artigo 26 da Lei Complementar nº 214/2025 estabelece que o condomínio edilício não possui personalidade jurídica tributária para fins de compensação. Isso significa que o condomínio incorpora o IVA (IBS e CBS) embutido em materiais, energia, água e, principalmente, nos pesados contratos de serviços terceirizados, sem qualquer mecanismo de recuperação. Diferente de uma empresa comercial, o condomínio não “repassa” o custo a um cliente final para lucrar; ele apenas realiza o rateio de despesas comuns entre os coproprietários.

Entretanto, é exatamente aqui que a gestão de alta performance separa os síndicos preparados dos amadores. O gestor que se antecipa não se limita a aceitar passivamente o aumento; ele transforma a nova burocracia em uma ferramenta de auditoria.



É o fim do 'custo invisível' e o início de uma transparência sobre o aumento dos custos

O novo modelo traz um ganho de transparência inédito: cada nota fiscal eletrônica deverá destacar o valor exato do IBS e da CBS. Isso permite que o condomínio identifique a carga tributária real de cada fornecedor, abrindo espaço para uma governança fiscal ativa.

Jornalista: O senhor mencionou que essa transparência permite avaliar a contratação de empresas do Simples Nacional. Como essa estratégia funciona na prática para reduzir o boleto?

Sergio Paulo: Essa é uma "janela" estratégica importante. As empresas optantes pelo Simples Nacional recolhem seus tributos por meio de uma alíquota única sobre o faturamento, que já engloba o que virá a ser o IVA Dual. Elas não operam no sistema de débito e crédito pleno.

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

Para o condomínio, contratar um prestador de serviços menor, que esteja dentro do limite de faturamento de R\$ 4,8 milhões do Simples, pode resultar em um custo final menor, já que a carga tributária embutida no preço tende a ser mais estável do que a de uma grande empresa tributada pelo Lucro Real com 28% de IVA. Contudo, é uma análise que exige critério, pois empresas maiores podem ter ganhos de escala que compensam o imposto.

BLINDAGEM PATRIMONIAL: O ESCUDO JURÍDICO E A COMUNICAÇÃO ESTRATÉGICA PARA UMA TRANSIÇÃO SEM SOBRESSALTOS

Jornalista da RDC: Além da escolha criteriosa dos fornecedores, como o síndico deve conduzir a renegociação dos contratos atuais para evitar abusos nos repasses de custos?

Sergio Paulo: A renegociação contratual não deve ser um processo intuitivo. O trabalho dos assessores jurídicos especializados será vital nesse novo ecossistema. A premissa de ouro é: não se deve aceitar reajustes lineares baseados em



A renegociação contratual não deve ser um processo intuitivo. O trabalho dos assessores jurídicos especializados será vital nesse novo ecossistema

estimativas genéricas ou pressões de mercado sem embasamento técnico. A estratégia mais eficaz e justa para ambas as partes é a implementação das chamadas cláusulas de variação tributária (VAT escalation clauses).

Estes dispositivos contratuais devem ser redigidos para prever o reajuste automático — seja para cima ou para baixo — sempre que houver uma alteração na carga tributária oficial. O

parâmetro para esse ajuste não deve ser o desejo do fornecedor, mas sim a alíquota de IVA (CBS e IBS) publicada pelo Comitê Gestor do IBS.

Essa metodologia protege o condomínio contra o que chamamos de “anúncios alarmistas” de aumentos repentinos, garantindo que o repasse de custos seja estritamente condizente com o cronograma gradual de transição imposto pela legislação.

Jornalista: Sergio, o senhor mencionou a possibilidade de um aumento de até 20% na cota condominial até 2033. Como gerir essa expectativa sem gerar pânico em uma assembleia?

Sergio Paulo: Este é, talvez, o maior desafio do gestor de alta performance: o combate à desinformação. O segredo para manter a harmonia reside em traduzir essa complexidade técnica em dados palatáveis e transparentes para o condômino. O primeiro passo é neutralizar o mito de que os condomínios não serão impactados apenas por não serem contribuintes diretos.

Para evitar o desgaste político, o gestor deve adotar uma comunicação ativa, realizando assembleias específicas e utilizando notas explicativas detalhadas nas prestações de contas mensais. É fundamental apresentar um cronograma claro, demonstrando que o impacto não será imediato nem abrupto. Em 2026, por exemplo, viveremos apenas um período de testes operacionais sem efeito financeiro real.

O aumento começará de forma suave em 2027, com

a entrada da CBS a 8% e a extinção simultânea do PIS/COFINS. Essa transparência, apoiada por registros em atas e o convite a especialistas, constrói uma relação de confiança absoluta entre a gestão e os moradores.

Jornalista: Essa preparação inclui mudanças imediatas no planejamento orçamentário do condomínio?

Sergio Paulo: Com certeza. A gestão preventiva exige que o síndico comece, já em 2026, a realizar um diagnóstico completo dos contratos e das receitas atípicas para identificar riscos de desenquadramento fiscal. Mais do que isso, é prudente



É FUNDAMENTAL APRESENTAR UM CRONOGRAMA CLARO, DEMONSTRANDO QUE O IMPACTO NÃO SERÁ IMEDIATO NEM ABRUPTO. EM 2026, POR EXEMPLO, VIVEREMOS APENAS UM PERÍODO DE TESTES OPERACIONAIS SEM EFEITO FINANCEIRO REAL



O gestor deve adotar uma comunicação ativa, realizando assembleias específicas e utilizando notas explicativas detalhadas nas prestações de contas mensais



Eu Pago, Logo Eu que Mando

Você é paga por mim, não é favor, é obrigação". A frase que inaugura este escrito foi retirada de um diálogo entre uma Síndica profissional e uma Condômina, no qual a discussão escoou, infelizmente, para um bate boca que levou a Condômina a proferir acusações e demais ofensas a gestora condominial. Um dos maiores desafios da convivência em Condomínio, em especial, se tratando quando o Síndico é confrontado com "eu pago, logo eu que mando", então você Síndico é meu funcionário, deve me atender quando e onde eu desejar.

Vejam, o raciocínio extrapola a questão de que é dever do Síndico atender os Condomínios e na medida do possível dar andamento às suas demandas, mas o debate vai para o campo sombrio de que manda quem pode e obedece quem precisa, pois sim, o Síndico, em especial o profissional, necessita dos honorários para sobreviver.

O Síndico não é empregado nem do Condomínio e nem dos Condôminos, inclusive existem jurisprudências na esfera trabalhistas de Síndicos que eram assim tratados e tiveram reconhecido o seu vínculo trabalhista com um Condomínio. O Síndico é um prestador de serviços e que ainda se difere dos demais prestadores eis que fora eleito para um período de 1 ano(ou 2 anos), pode sim ser destituído, mas pelo mesmo foro que o elegeu: A Assembleia convocada para este fim.

Todo o morador, condômino ou não, tem direitos, como pedir esclarecimentos, fiscalizar a administração e participar das assembleias, mas esses direitos são exercidos dentro das regras do condomínio, e principalmente, mediante prévia solicitação e não na imediata exigência. Do ponto de vista da psicologia, esse fenômeno é explicado por uma combinação de processos individuais e sociais, por exemplo, o cérebro humano não foi feito para lidar continuamente com tantas demandas: trabalho, problemas financeiros, trânsito, excesso de notícias e notificações, somada a polarização que existe em nossa sociedade.

Tamanho a pressão que a pessoa perde a capacidade de "filtrar" os incômodos e acaba por explodir, respondendo antes de pensar, interrompendo a fala de outros, falando de forma agressiva, e muitas vezes chegando às vias de fato. Isto leva o gestor ao Poder Judiciário para buscar uma reparação pela calúnia, injúria, difamação, stalking e a responsabilidade civil de seu agressor. E inevitavelmente o agressor entende, sob a alegação de estar pagando o salário do Síndico, e se mantendo o boleto condominial em dia, estão de posse de um salvo conduto para destratar e desrespeitar o Síndico, e diminuindo o mesmo enquanto ser humano.

Conviver em Condomínio é acima de tudo respeito, e o respeito também é devido ao Síndico.

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".

considerar a criação de um fundo de reserva específico voltado para absorver os aumentos anuais de custo que ocorrerão durante a transição do IBS entre 2029 e 2032.

Ao planejar a absorção desses impactos financeiros de forma diluída, o síndico evita a necessidade de "cotas extras" emergenciais no futuro, o que preserva não apenas o patrimônio financeiro do condomínio, mas também o valor de mercado das unidades e a paz social. A Reforma Tributária não é apenas um desafio fiscal, é uma oportunidade para elevar o padrão da governança condominial no Brasil.

SEGURANÇA JURÍDICA E EQUILÍBRIO ECONÔMICO: COMO AS "VAT CLAUSES" VÃO BLINDAR O CAIXA DO CONDOMÍNIO

Jornalista: Sergio, essa transparência que o novo sistema promete trazer com o destaque do imposto nas notas fiscais pode realmente ajudar o síndico na renegociação de contratos antigos?

Sergio Paulo: Certamente. A Reforma Tributária não é apenas uma mudança de alíquotas, ela forçará uma revisão profunda e compulsória de todos os contratos vigentes no ecossistema condominial. As empresas prestadoras de serviços já estão se preparando para acionar cláusulas de reequilíbrio econômico-financeiro, uma vez que o custo tributário delas pode mais do que triplicar.

Nesse cenário, o papel do síndico e, fundamentalmente, de seu assessor jurídico, será garantir que esses reajustes não sejam baseados em estimativas alarmistas ou genéricas. A estratégia correta para os novos contratos é a inclusão das chamadas "cláu-



“

O GESTOR PRECISA
DE UM CONTRATO QUE
“RESPIRE” CONFORME A
LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA
EVOLUI, GARANTINDO O
EQUILÍBRIO PARA AMBAS
AS PARTES

”

sentem transparência total em suas planilhas de custos.

A reestruturação societária dos fornecedores pode até ser uma saída para otimizar tributos em áreas de manutenção, mas para o condomínio, o que importa é a previsibilidade contratual. O gestor precisa de um contrato que “respire” conforme a legislação tributária evolui, garantindo o equilíbrio para ambas as partes.

RUMO A 2033: O CRONOGRAMA DE TRANSIÇÃO QUE EXIGE UM NOVO PLANEJAMENTO FINANCEIRO HOJE

Jornalista: O cronograma de implementação total vai até 2033. Há tempo real para o morador se preparar ou o “susto” no boleto será imediato já no próximo ano?

sulas de variação tributária” (VAT escalation clauses).

Esses dispositivos devem especificar com clareza a alíquota vigente (IBS e CBS) na assinatura e definir um indexador oficial de majoração futura — como as alíquotas publicadas pelo Comitê Gestor do IBS, para evitar qualquer surpresa ou subjetividade no orçamento anual.

Jornalista: O setor de serviços, que é o coração das despesas de um condomínio, será o mais pressionado. Como as empresas devem se comportar?

Sergio Paulo: Para os prestadores de serviços que não estão no Simples Nacional, o impacto é direto, pois salários não geram crédito de IVA. Por isso, o síndico deve exigir que as empresas apre-

Sergio Paulo: O impacto será escalonado, funcionando como uma escada que sobe anualmente, o que permite uma adaptação estratégica se houver governança. Em 2026, teremos apenas um período de testes: as alíquotas serão simbólicas (0,1% para o IBS e 0,9% para a CBS), servindo apenas para adaptação de sistemas e ERPs das administradoras. O primeiro impacto financeiro real ocorre em 2027, quando a CBS federal entra em vigor (estimada em 8%) e o PIS/COFINS é extinto.

A partir daí, entramos em uma fase crítica: entre 2029

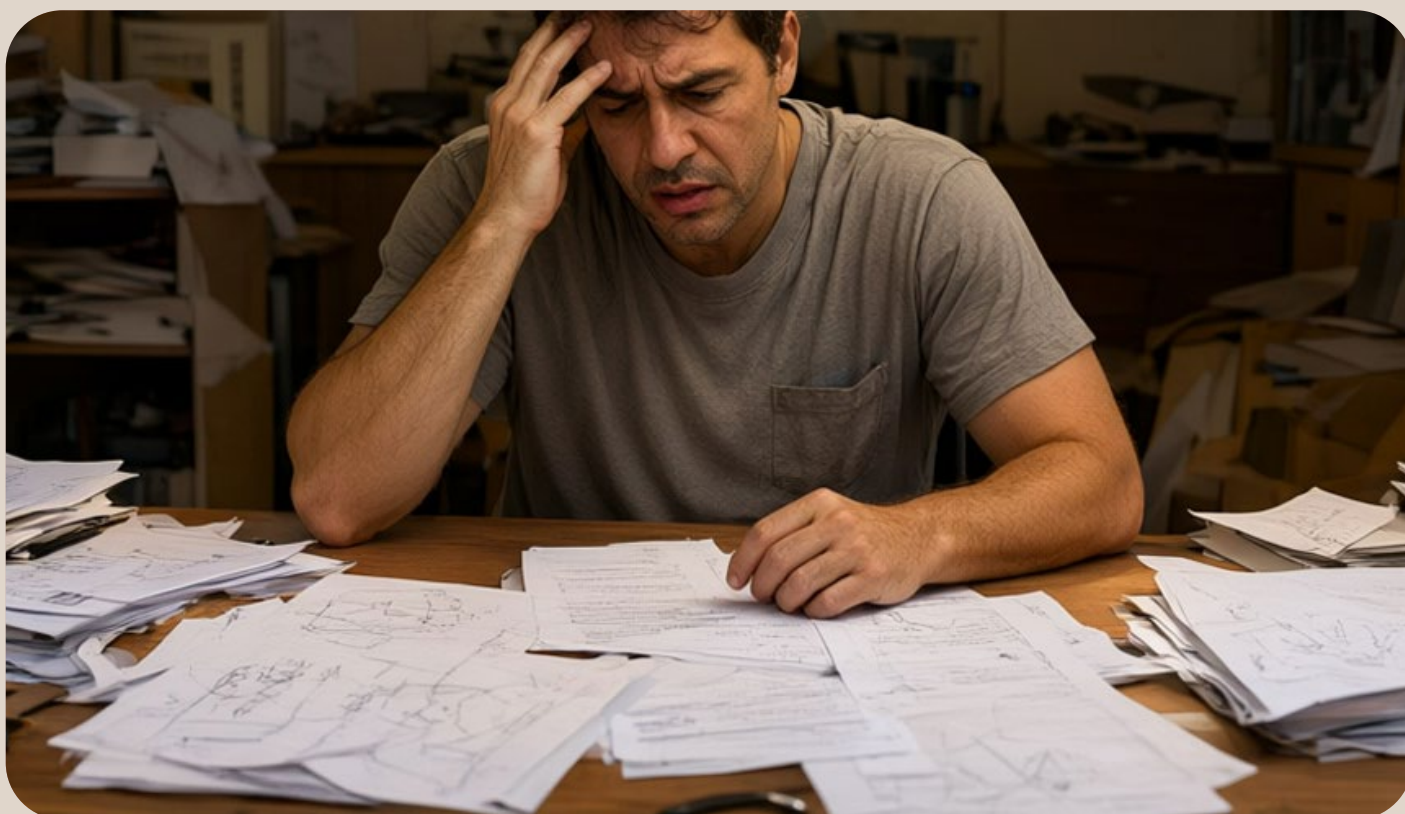
e 2032, veremos o ISS e o ICMS serem reduzidos em 1/10 ao ano, enquanto o novo IBS estadual e municipal cresce na mesma proporção. Esse é o período de maior pressão inflacionária sobre os serviços de portaria e limpeza. O aumento não será um evento único, mas uma progressão constante até a implementação plena em 2033.

Jornalista: Diante desse “efeito escada”, qual deve ser a postura imediata do conselho fiscal e do síndico?

Sergio Paulo: O gestor precisa usar esse horizonte de sete anos para criar um pla-

no de ação robusto. Recomendando fortemente que os condomínios considerem, já nos próximos anos, a criação de um fundo de reserva específico para a transição tributária. Esperar por 2033 para ajustar as contas é condenar o condomínio a um choque financeiro severo e imediato que poderia ter sido diluído ao longo de quase uma década.

O plano deve incluir diagnósticos contratuais semestrais e auditorias preventivas para monitorar o repasse das alíquotas. A meta é evitar o desgaste político e a necessidade de “cotas extras” emergenciais.



O espaço para o amadorismo e para a gestão baseada apenas na intuição acabou

A transparência na comunicação, através de notas explicativas nas prestações de contas, será a única forma de o morador compreender que o aumento no boleto não é má gestão, mas uma mudança estrutural na carga tributária do país.

ALERTA DE RISCO FISCAL: NÃO DEIXE AS RECEITAS EXTRAS TRANSFORMAREM SEU CONDOMÍNIO EM UMA EMPRESA

Jornalista: Além do aumento nos serviços, existe um “perigo escondido” para

condomínios que buscam receitas extras, como aluguel de topo para antenas de telefonia ou fachadas para publicidade?

Sergio Paulo: Esse é, sem dúvida, o ponto que mais me preocupa na nova legislação. É o que chamo tecnicamente de “Regra dos 80%”, baseada no §1º do Art. 26 da LC 214/2025. Muitos condomínios buscam locar topos de prédios para antenas, ceder fachadas para painéis publicitários ou até alugar vagas de garagem para terceiros a fim de aba-

ter o valor da cota mensal.

O perigo é que, se o condomínio obtiver mais de 20% de sua receita total através dessas atividades atípicas, ele perde automaticamente a condição de “não contribuinte”. Na prática, ele passaria a ser tributado sobre a totalidade de suas receitas, incluindo as cotas ordinárias pagas pelos moradores, que passariam a sofrer incidência de IBS e CBS.

Jornalista: Quais seriam as consequências práticas dessa mudança de status para a administração do dia a dia?



Muitos condomínios buscam locar topos de prédios para antenas, ceder fachadas para painéis publicitários ou até alugar vagas de garagem para terceiros a fim de abater o valor da cota mensal



A função do síndico hoje vai muito além de conferir pastas; ele deve ser um estrategista de dados

Sergio Paulo: Seria uma transformação radical e onerosa. O condomínio deixaria de ser um simples ente de rateio de despesas para se tornar, para fins fiscais, uma empresa comum. Isso implica em uma explosão de obrigações acessórias: o condomínio passaria a ter a obrigatoriedade de emitir NF-e para todas as suas receitas, realizar a apuração mensal do imposto via Escrituração Fiscal Digital (EFD-IVA) e estaria sujeito a uma fiscalização tributária rigorosa da Receita Federal e do Comitê Gestor do IBS.

A gestão contábil teria que ser absoluta. O síndico precisará de uma auditoria preventiva constante para garantir que essas receitas acessórias nunca cruzem a fronteira dos 20%, sob pena de inviabilizar financeiramente a economia do condomínio e gerar um passivo tributário impagável.

VALORIZE SEU PATRIMÔNIO: TRANSFORMANDO A BUROCRACIA EM TRANSPARÊNCIA E SEGURANÇA JURÍDICA

Jornalista: Sergio, diante de um cenário técnico tão denso e de impactos financeiros tão latentes, o que muda definitivamente no perfil de quem administra o condomínio? O “síndico morador” tradicional ainda tem espaço nesse novo Brasil tributário?

Sergio Paulo: O espaço para o amadorismo e para a gestão baseada apenas na intuição acabou. O cenário imposto pela EC 132/2023 exige que o gestor agora seja de “alta performance”. Ele precisa ter uma compreensão técnica básica da mecânica do IVA Dual (IBS e CBS) e, principalmente, ter a visão estratégica para antecipar os impactos financeiros nos contratos de prestação de serviços continuados muito antes do início da transição em 2027.

A função do síndico hoje vai muito além de conferir pastas ou gerenciar conflitos de vizinhança; ele deve ser um estrategista de dados. Sua missão agora inclui neutralizar a desinformação interna e evitar anúncios alarmistas que possam desestabilizar a harmonia do condomínio. Isso só se faz através de orçamentos tecnicamente claros, notas explicativas detalhadas e uma capacidade de auditoria preventiva que identifique riscos antes que eles se tornem multas ou aumentos incontroláveis.

ESTRATÉGIAS VENCEDORAS:

A ENGENHARIA FINANCEIRA PARA MITIGAR OS CUSTOS DO IVA

Jornalista: Quais são as estratégias práticas e imediatas que os conselhos e síndicos devem adotar para mitigar esse aumento de custos?

ESTEJA UM PASSO À FRENTE: O PLANO DE AÇÃO PARA 2026

Para garantir que seu condomínio esteja preparado para o início da transição em 2027, o síndico deve seguir este roteiro técnico já em 2026:

Diagnóstico Contratual (Janeiro a Junho): Identifique se seus fornecedores de segurança, limpeza e manutenção são do Simples Nacional ou de regimes normais (Lucro Real/Presumido) para projetar os repasses de IVA.

- **Cálculo de Risco (Regra dos 80%):** Verifique com sua contabilidade se as receitas atípicas (antenas, aluguéis de vagas, publicidade) não ultrapassam o limite de 20% da receita total. Se ultrapassar, o condomínio se torna contribuinte pleno do IVA sobre todas as cotas.
- **Comunicação e Governança (Julho a Dezembro):** Realize assembleias informativas específicas. Convide especialistas, apresente o cronograma de 2027 a 2033 e estabeleça, se necessário, um fundo de reserva para diluir os aumentos graduais da transição.

Sergio Paulo: Existem três frentes fundamentais. Primeiro, é vital realizar um diagnóstico minucioso dos contratos atuais. O gestor precisa saber o regime tributário de cada fornecedor: se é Simples Nacional, Lucro Presumido ou Lucro Real. Essa informação é crucial porque fornecedores do Simples Nacional podem representar um impacto menor no IVA para o condomínio consumidor final.

Segundo, a renegociação jurídica. É essencial implementar as “cláusulas de variação tributária” (VAT escalation clauses), que garantem que o preço do serviço seja ajustado apenas na medida exata da variação da carga tributária oficial, protegendo o condomínio de repasses abusivos.

Por fim, temos o desafio de manter os condôminos informados das mudanças e os possíveis impactos nos custos condominiais. O síndico precisará promover reuniões ou palestras com especialistas, para levar esse conhecimento à comunidade.

CONSELHO DE ESPECIALISTA:

A TRANSPARÊNCIA COMO FERRAMENTA DE HARMONIA CONDOMINIAL

Jornalista: Para encerrar, qual o seu conselho final para os milhões de moradores que estão preocupados com o aumento inevitável do boleto nos próximos anos?

EPÓXI EM PISOS

M.A. ARQUITETURA

(21) 99624-6001

OBRAS E REFORMAS, TUDO NA ÁREA PREDIAL

MANUTENÇÃO PREDIAL

- Fachadas
- Vistoria predial
- Obras em rede de incêndio
- Redução de piscina
- Impermeabilização



Gestão Condominial: Porque você não precisa (e nem deve) ser um super-herói!

Quem mora ou trabalha em condomínio sabe: a vida ali é um microcosmo. Tem de tudo um pouco! E, para quem gerencia, a sensação muitas vezes é de que é preciso resolver tudo — de uma lâmpada queimada a um conflito complexo entre vizinhos. Mas vamos combinar: tentar abraçar o mundo sozinho é o caminho mais curto para o estresse.

A gestão condominial moderna não é sobre fazer tudo sozinho, mas sobre saber quem chamar para cada situação. É como montar um time de futebol: você precisa do goleiro, do atacante e, claro, de uma boa comissão técnica. Vamos ver quem faz parte desse “elenco” essencial?

O time que joga com você: Suporte Contábil: Essa é a bússola financeira. Sem uma contabilidade que entenda de condomínios, a gente fica “voando” nas contas. É quem garante que o boleto pago pelo morador seja revertido em melhorias reais.

• **Jurídico Condominialista:** Sabe aquela dúvida se pode ou não proibir algo no regimento? O advogado especialista é quem evita que uma decisão tomada no calor do momento vire um problema na Justiça.

• **Administrativo:** É o braço direito que organiza a papelada e o dia a dia. É quem faz a engrenagem rodar sem que você precise se preocupar com cada detalhe burocrático.

• **Engenharia Condominial:** Sabe aquela infiltração misteriosa ou o laudo do prédio que está vencendo? O engenheiro é quem dá o diagnóstico técnico. Não dá para improvisar com a estrutura do prédio, né?

• **Supervisores de Prestadoras:** Eles são os olhos da gestão. Se a limpeza não está boa ou a portaria falhou, é com o supervisor que você alinha a qualidade do serviço.

• **Brigada de Incêndio:** Esse é o time da vida! Em condomínios mistos, como o seu, a atenção precisa ser redobrada. Eles não estão ali só para cumprir um checklist, mas para garantir que, numa emergência, todo mundo saia em segurança.

• **Conselho Consultivo e Fiscal:** Ninguém é dono do condomínio. O conselho é o seu parceiro de transparência. Quando eles participam ativamente, a confiança dos moradores aumenta e a gestão ganha muito mais força.

Dicas de ouro para uma gestão mais leve

1. Não tenha medo de delegar: Se você tem um bom contador ou uma administradora eficiente, confie no trabalho deles. O seu papel é de gestão estratégica, não de executor de tarefas manuais.
2. Transparência é a alma do negócio: Mantenha o Conselho sempre a par das decisões. Quando a gente divide a responsabilidade, a carga fica muito mais leve.
3. Checklist é vida: Especialmente para temas críticos como a brigada de incêndio, tenha tudo anotado e com prazos claros. Nada de deixar a segurança para a última hora!
4. Escute o morador: Use pesquisas de satisfação (aquelas que você gosta de aplicar!). Às vezes, o suporte de que o condomínio precisa está justamente no que os moradores estão pedindo.

Lembre-se: um gestor de sucesso é aquele que sabe articular as pessoas certas. Quando o suporte funciona, o condomínio se valoriza, a convivência melhora e você ganha muito mais reconhecimento pelo seu trabalho.

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.

Sergio Paulo: O meu conselho é: exijam transparência radical. Embora o novo modelo traga desafios de custo, ele traz um benefício histórico que é a clareza. Pela primeira vez, cada nota fiscal eletrônica destacará exatamente quanto de imposto está sendo pago pelo condomínio.

O morador deve assumir um papel ativo, acompanhando os relatórios periódicos do síndico e verificando se a gestão está monitorando a carga tributária embutida em cada contratação.

A Reforma Tributária é, sem dúvida, um desafio fiscal imenso, mas com uma governança ativa, softwares adequados e assessoria jurídica qualificada, é perfeitamente possível atravessar essa transição de sete anos protegendo o patrimônio imobiliário e a harmonia financeira da convivência em condomínio. ▲

SERGIO PAULO

Contador e Auditor Independente, com mais de 30 anos de experiência profissional. Sócio da Indep Auditores Independentes.

Membro da Comissão de Contabilidade Condominial do CRC-RJ, Membro da Comissão de Gestão Condominial da OAB-RJ (Barra da Tijuca) e Membro Consultivo Comissão de Direito Imobiliário da Associação Brasileira de Advogados (ABA - Nacional).

Contatos

@sergiopauloauditor

Whatsapp (21) 96474-9767



INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL GANHA ESPAÇO NA GESTÃO CONDOMINIAL E PROMETE MAIS EFICIÊNCIA A SÍNDICOS E ADMINISTRADORAS

*Plataforma automatiza
tarefas operacionais, reduz
tempo gasto com documentos
e amplia a capacidade
de atendimento das
administradoras e qualidade
da gestão dos síndicos*



A inteligência artificial já deixou de ser uma tecnologia restrita a grandes empresas ou setores altamente especializados. Cada vez mais presente no cotidiano dos negócios, ela começa a transformar também a gestão condominial, um segmento historicamente marcado por processos operacionais intensivos, grande volume documental e demandas constantes de atendimento.

Nesse cenário, síndicos e administradoras de condomínios têm buscado ferramentas capazes de automatizar rotinas, reduzir retrabalho e aumentar a produtividade das equipes sem comprometer a qualidade dos serviços prestados. O principal salto de

“

A PROPOSTA DA FERRAMENTA É FUNCIONAR COMO UMA CAMADA DE INTELIGÊNCIA INTEGRADA AOS SISTEMAS JÁ UTILIZADOS PELAS EMPRESAS DO SETOR.

”

eficiência do setor não virá apenas de mais pessoas, mas de operações mais inteligentes. Uma das iniciativas voltadas para esse mercado é a utilização da Inteligência Artificial. Para melhor entender como a IA pode promover maior produtividade e aumentar a qualidade da gestão fomos conversar com a diretora de Produtos e Tecnologia da Group Software, Carla Ferreira de Almeida, e entender um pouco sobre o

funcionamento da Group Inteligência Artificial (GIA), plataforma que atua diretamente nos processos de gestão de condomínios.

Segundo Carla Almeida, a proposta da ferramenta é funcionar como uma camada de inteligência integrada aos sistemas já utilizados pelas empresas do setor. A especialista explica que “a GIA não foi pensada como uma ferramenta isolada, mas como uma camada de

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)



Migração para portaria remota pode ser feita sem custos e gera economia para o condomínio

A substituição da portaria tradicional pela portaria remota enfrentou resistência em condomínios residenciais e comerciais. A principal barreira era o custo de implantação. Modernizar acessos, instalar câmeras, automatizar portões e integrar sistemas de monitoramento exigia investimentos elevados. Hoje a portaria remota se consolida como tendência no mercado condominial. O movimento reflete a demanda pela redução de despesas e ganhou reforço graças a uma mudança no mercado.

Atualmente a migração de um sistema para outro pode ser feita sem custos. Em vez do desembolso inicial para compra de equipamentos, os condomínios firmam contratos de média ou longa duração, geralmente entre 36 e 72 meses, com as empresas responsáveis pelo monitoramento do sistema. As despesas são diluídas e a empresa responsável assume a instalação, o monitoramento, a manutenção preventiva e o suporte técnico dos equipamentos. Na prática, isso elimina a necessidade de um investimento inicial elevado e torna a modernização acessível para um número muito maior de condomínios.

Principalmente porque os ganhos financeiros gerados pela migração são rápidos e duradouros. O custo mensal de uma portaria remota pode ser até 70% inferior àquele da portaria tradicional. Ao identificar os benefícios da mudança para todo o condomínio, o síndico deve assumir papel ativo. A participação desse personagem começa na contratação das soluções. O síndico – ou uma comissão de condôminos – deve analisar a empresa prestadora dos serviços. Avaliar se existe estrutura adequada de monitoramento, protocolos de atendimento e suporte técnico eficiente. Em seguida, há que se definir quais soluções tecnológicas serão implementadas.

Superadas essas etapas, cabe ao síndico acompanhar a instalação e, principalmente, apoiar os moradores na mudança de cultura. A portaria remota exige adaptação. O processo é simples, mas é necessário estar atento a certos protocolos e cuidados essenciais como não abrir a porta para estranhos e evitar a entrada de “caroneiros” pelo portão da garagem. A adaptação compensa. Além de reduzir despesas mensais do condomínio, a tecnologia permite que os sistemas garantam maior proteção patrimonial.

Recursos como reconhecimento facial, monitoramento por câmeras de alta resolução, gravação de imagens, rastreamento de acessos e integração de alarmes garantem vigilância permanente e maior controle sobre tudo o que acontece no condomínio. Além disso, a tecnologia amplia a capacidade de resposta diante de situações suspeitas. As imagens ficam armazenadas e podem ser acessadas rapidamente em caso de incidentes. Sensores e câmeras funcionam 24 horas por dia, sem interrupções.

Na prática, a portaria remota deixou de ser apenas uma alternativa para reduzir custos e passou a representar um novo padrão de gestão do dia a dia do condomínio. Com a oportunidade de migração sem custos extraordinários, a tendência é de que a alternativa ganhe cada vez mais espaço.

TIAGO CARVALHO - Gerente do segmento de portaria remota da Orsegups, é formado em administração de empresas pela Universidade do Vale do Itajaí (Univali), trabalha há 16 anos no ramo de segurança, atuando desde 2013 na área comercial realizando venda dos serviços de monitoramento de alarme, monitoramento de imagens, portaria remota e vigilância humana.



Rodrigo Monteiro

inteligência embarcada nos sistemas utilizados pelas equipes operacionais, financeiras, administrativas e de atendimento. A plataforma trabalha a partir do contexto real da operação condominial, utilizando informações vinculadas aos condomínios geridos com foco na automatização de tarefas, estruturação de documentos e apoio a consultas”.

Diferentemente de soluções genéricas de inteligência artificial, a plataforma em questão utiliza informações como atas, convenções, regimentos internos, editais, listas de presença, resultados de votação, e outros documentos próprios dos condomínios administrados, como arquivos-fonte. Isso permite que “as respostas e automações sejam realizadas considerando a realidade específica de cada cliente” – considera a diretora.

A Inteligência Artificial está mostrando para as administradoras o que o ERP foi para a profissionalização da gestão condominial. Para Rodrigo Monteiro, CEO da Group Software, o setor vive uma transformação estrutural semelhante à observada durante o processo de digitalização das empresas.

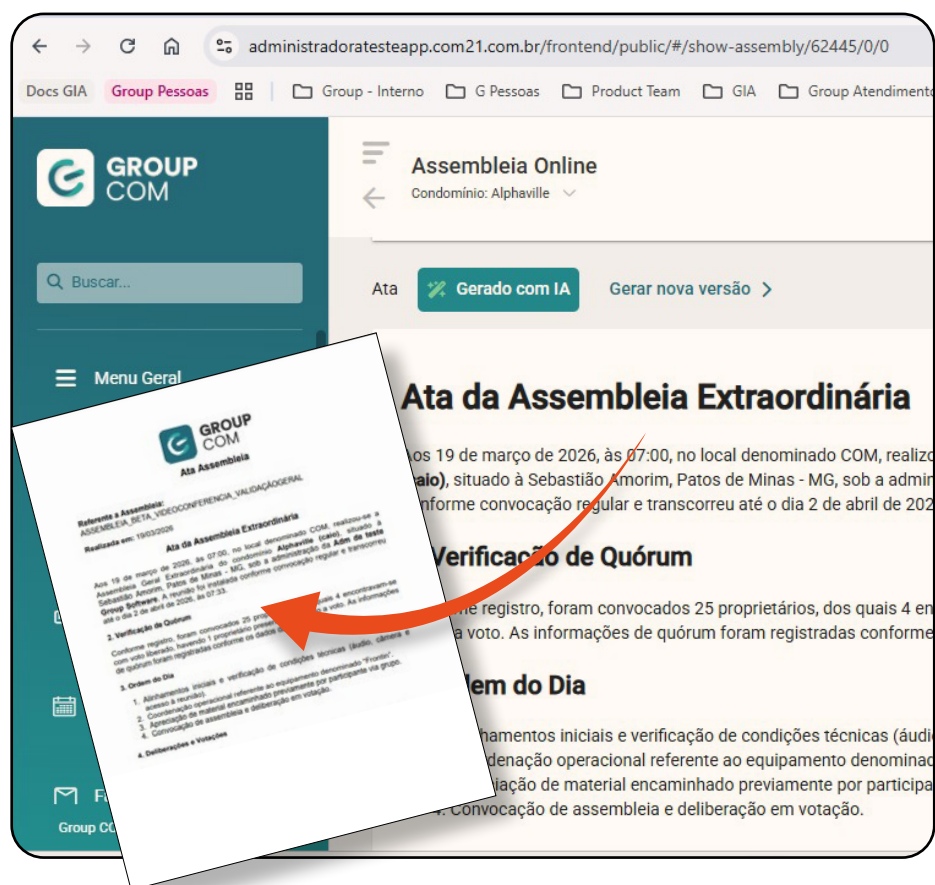
“A inteligência artificial está promovendo uma transformação semelhante a que a digitalização trouxe ao mercado, anos atrás. O setor de condomínios e administradoras sempre foi muito intensivo em processos operacionais, documentação e atendimento. Então, a IA surge para au-

mentar a eficiência dessas operações, reduzindo tarefas repetitivas e permitindo que as equipes se concentrem em atividades mais estratégicas, como relacionamento com clientes, gestão e tomada de decisão”, discrimina o CEO da Group Software.

MENOS TRABALHO MANUAL, MAIS PRODUTIVIDADE

Entre as funcionalidades já disponíveis, uma das que mais têm chamado a atenção do mercado é a geração automática de atas de assembleia. A elaboração desse documento costuma ser uma das etapas mais trabalhosas da rotina das administradoras. Após reuniões, que frequentemente ultrapassam três horas de duração, profissionais precisam revisar gravações, conferir notas sobre o encontro, organizar votações e redigir o texto final.

Com a GIA, esse processo é automatizado. A plataforma recebe a transcrição da assembleia, interpreta o conteúdo discutido e gera uma ata estruturada, pronta para revisão. Carla Almeida destaca que “a geração automática de atas é uma das soluções mais transformadoras porque ataca uma dor recorrente das administradoras: o tempo gasto para formalizar assembleias. A plataforma identifica temas discutidos, organiza deliberações, registra encaminhamentos

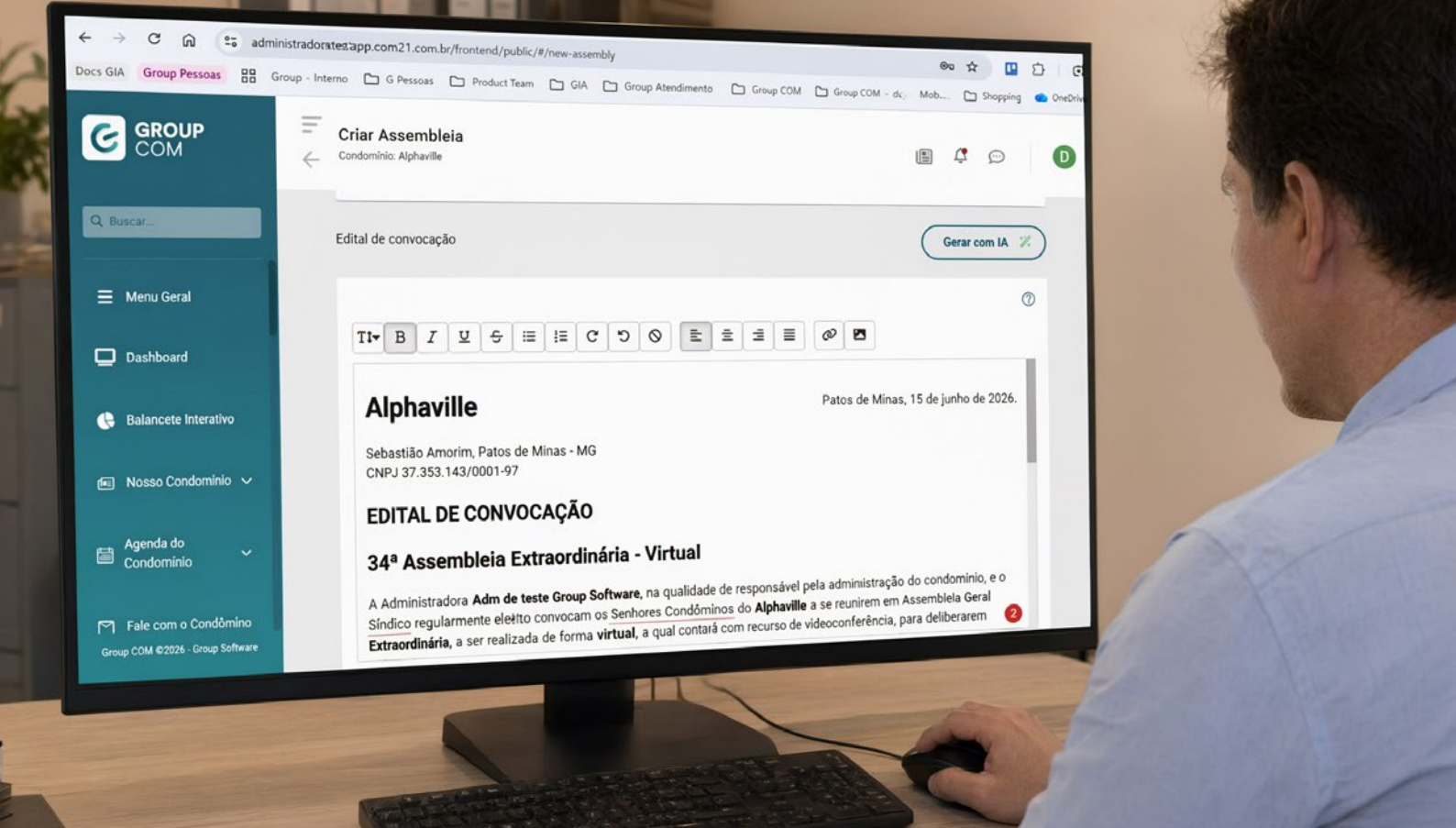


e considera os dados de votação disponíveis, reduzindo drasticamente o esforço operacional”.

De acordo com a executiva, enquanto o modelo tradicional pode demandar horas ou até dias para conclusão do documento, a inteligência artificial consegue entregar uma versão estruturada em até 30 minutos após o encerramento da assembleia. “O ganho não está apenas na velocidade. A solução contribui para padronizar a qualidade das atas, reduzir retrabalho, minimizar esquecimentos e liberar a equipe para atividades de maior valor, como análise e melhoria da experiência dos moradores dos condomínios atendidos”, lista a diretora.

PADRONIZAÇÃO DA QUALIDADE DOS EDITAIS E COMUNICADOS

Além das atas, a plataforma também automatiza a elaboração de editais de convocação e comunicados, auxiliando as administradoras na produção de documentos padronizados e reduzindo o risco de inconsistências. No caso dos comunicados, a inteligência artificial sugere textos a partir das orientações fornecidas pela equipe responsável. Carla explica como funciona: “a administradora informa o tema ou a necessidade de comunicação, e a GIA sugere um texto adequado ao contexto, com clareza, formalidade e padronização. Isso ajuda as equipes a produzirem mensagens mais objetivas e profissionais, mesmo diante de um volume elevado de demandas”.



DA RESISTÊNCIA À ADOÇÃO

Como acontece com toda inovação tecnológica, a chegada da Inteligência Artificial ao mercado condominial ainda desperta dúvidas em parte dos profissionais do setor. Questões relacionadas à “adaptação das equipes, mudanças nos processos de trabalho e confiabilidade das ferramentas costumam estar entre as principais preocupações de administradoras que começam a avaliar esse tipo de solução” – identifica a diretora.

Para Rodrigo Monteiro, esse cenário é natural e acompanha praticamente todas as grandes transformações tecnológicas. “Toda inovação gera dúvidas, mas temos percebido que a resistência vem diminuindo

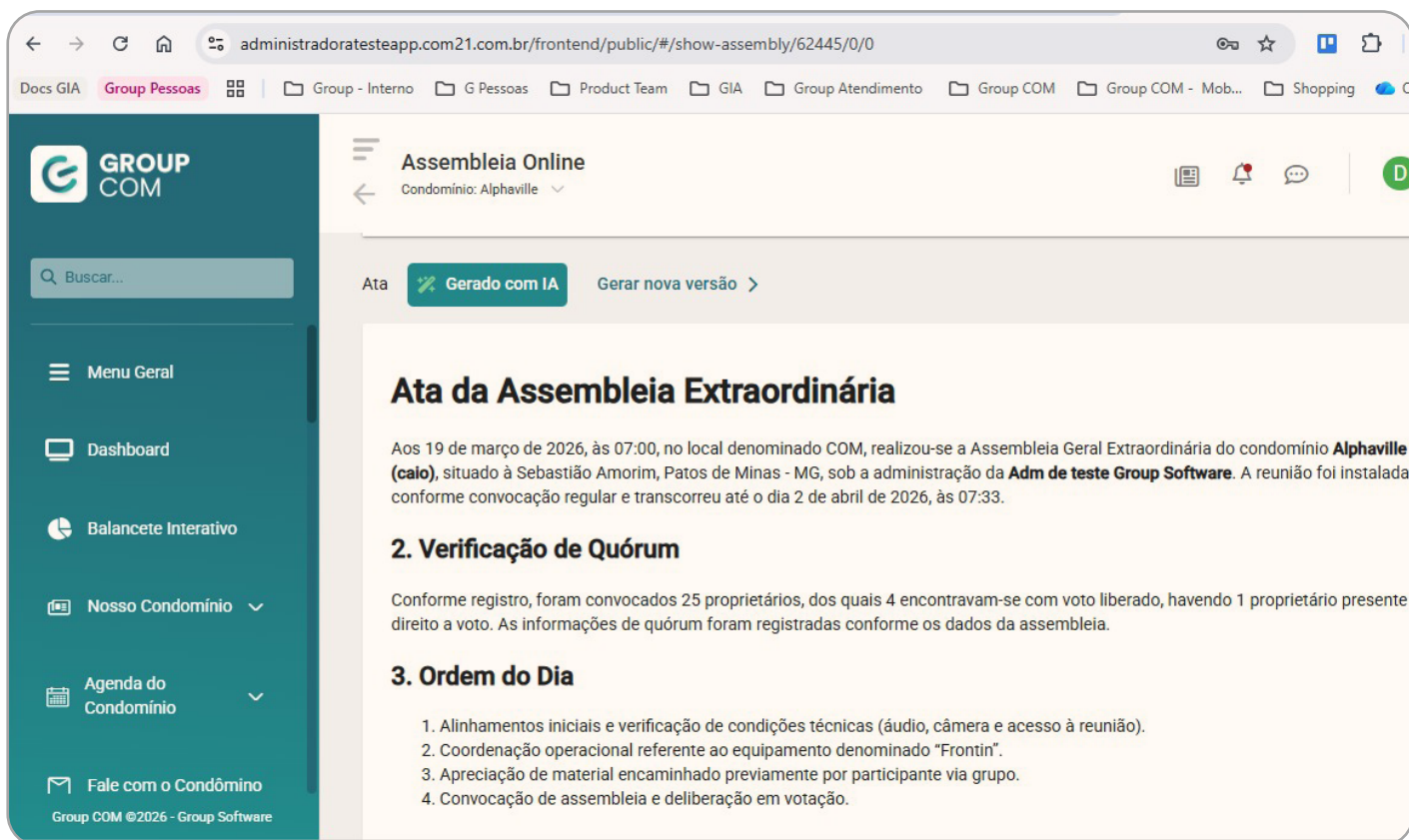
“**TODA INOVAÇÃO GERA DÚVIDAS, MAS TEMOS PERCEBIDO QUE A RESISTÊNCIA VEM DIMINUINDO RAPIDAMENTE À MEDIDA QUE OS CLIENTES ENTENDEM OS BENEFÍCIOS PRÁTICOS DA TECNOLOGIA.**”

rapidamente à medida que os clientes entendem os benefícios práticos da tecnologia”, afirma.

Segundo ele, um dos principais desafios é mostrar que a inteligência artificial não tem como objetivo substituir a atuação humana. O CEO explica: “nosso papel é demonstrar que a IA não substitui profissionais, mas potencializa sua capacidade de atuação. Trabalhamos com educação, demonstração de resultados e implementação gradual, para que a adoção aconteça de forma natural e segura”.

RESULTADOS VÊM COM O TEMPO

À medida que os resultados começam a aparecer, a percepção do mercado



“A INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL ESTÁ PROMOVENDO UMA TRANSFORMAÇÃO SEMELHANTE A QUE A DIGITALIZAÇÃO TROUXE AO MERCADO, ANOS ATRÁS.”

também muda. Para Carla Almeida, a Inteligência Artificial está deixando de ser apenas uma ferramenta de apoio para se tornar parte da estrutura operacional das administradoras. Almeida destaca que “essa evolução representa uma mudança importante para o mercado condominial. A Inteligência Artificial deixa de ser apenas uma ferramenta de produtividade individual e passa a se tornar uma infraestrutura operacional para administradoras que buscam escala, eficiência e diferenciação competitiva”.

De acordo com a executiva, os ganhos vão além da automação de tarefas

pontuais. “Para administradoras de condomínios e gestores, o impacto é claro: mais produtividade, menor dependência de processos manuais, mais padronização, mais velocidade nas entregas e maior capacidade de crescimento com controle”, afirma a especialista. Nesse contexto, a adoção da Inteligência Artificial passa a ser vista não apenas como uma inovação tecnológica, mas como uma ferramenta estratégica para enfrentar os desafios de um mercado cada vez mais dinâmico e exigente. Com a GIA, a Group Software dá um salto nesse movimento, inaugurando uma nova fase da gestão condominial.

SEGURANÇA E SUPERVISÃO HUMANA

Apesar dos avanços tecnológicos, especialistas destacam que a Inteligência Artificial ainda atua como ferramenta de apoio e não substitui a supervisão humana. “Na plataforma da Group Software, todos os conteúdos gerados passam por validação antes de serem utilizados. A plataforma cria, organiza e sugere, mas a decisão final permanece humana. As equipes revisam, ajustam e aprovam os conteúdos antes da utilização final”, conta Carla Almeida sobre o processo de produção.

E, Rodrigo Monteiro, acrescenta que a segurança da informação também foi um dos pilares considerados durante o desenvolvimento da plataforma. “A GIA foi desenvolvida para atuar dentro de um ambiente controlado e integrado aos sistemas da Group Software, respeitando boas práticas de proteção de dados em conformidade com a LGPD. As informações geradas passam por validação humana, garantindo controle, transparência e segurança operacional”, garante.

“

A INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL NÃO SUBSTITUI PROFISSIONAIS. ELA REDUZ O PESO DAS TAREFAS REPETITIVAS E PERMITE QUE AS PESSOAS DEDIQUEM MAIS TEMPO À ANÁLISE, AO RELACIONAMENTO COM CLIENTES, À PREVENÇÃO DE PROBLEMAS E À GESTÃO DA QUALIDADE DA OPERAÇÃO

”





O FUTURO DA GESTÃO CONDOMINIAL

A expectativa da empresa é que a Inteligência Artificial avance além da produção de documentos e consultas, passando a executar atividades diretamente dentro dos sistemas utilizados pelas administradoras. Segundo Rodrigo Monteiro, o futuro está na criação de agentes especializados capazes de apoiar processos administrativos, financeiros e de atendimento de forma integrada. "Acreditamos que a Inteligência Artificial evoluirá de uma ferramenta de apoio para uma camada operacional integrada à gestão. Nossa visão é tornar a IA uma infraestrutura

estratégica para que administradoras possam crescer com mais eficiência, qualidade e escalabilidade", sustenta.

Para Carla Almeida, o principal impacto será permitir que as administradoras ampliem sua capacidade operacional de atendimento sem depender de um crescimento proporcional das equipes. "A inteligência artificial não substitui profissionais. Ela reduz o peso das tarefas repetitivas e permite que as pessoas dediquem mais tempo à análise, ao relacionamento com clientes, à prevenção de problemas e à gestão da qualidade da operação", conclui. ▲

RODRIGO MONTEIRO

CEO da Group Software, investidor, empreendedor serial e entusiasta de inovação.

Contato

E-mail:
rodrigo@groupsoftware.com.br

CARLA FERREIRA DE ALMEIDA

Diretora de Produtos e Tecnologia da Group Software, com atuação atualmente em SaaS B2B, com mais de 15 anos de experiência, atua na construção de produtos e times de alta performance com foco em impacto real no negócio.

Contato

E-mail:
carla.almeida@groupsoftware.com.br



MANTENHA O TRATAMENTO DA PISCINA DURANTE O OUTONO E ECONOMIZE PARA O SEU CONDOMÍNIO

Especialista alerta que a manutenção da piscina nos meses frios, ao contrário do que muitos acreditam, ajuda a reduzir custos ao longo do ano



Theotônio Mitsuo Uyeda

Com a chegada do outono e a queda da temperatura, é comum que proprietários de piscinas deixem de lado o cuidado com a água devido à baixa frequência de uso. A percepção de que a manutenção pode ser pausada nessa época é bastante comum, mas pode resultar em maior gasto com produtos químicos e correções posteriores.

Isso porque, mesmo sem uso constante, a água continua exposta a sujeiras, variações climáticas e à ação de microrganismos, o que pode comprometer sua qualidade ao longo do tempo.

De acordo com Theotônio Mitsuo Uyeda, diretor comercial da Hidroall, maior fabricante de produtos para piscina da América Latina, a piscina não deve ser “esquecida” durante os meses mais frios. O diretor ensina que “manter uma rotina básica de cuidados é suficiente para evitar problemas maiores no futuro”.

MANUTENÇÃO É MELHOR QUE RECUPERAÇÃO

A água parada, sem o tratamento adequado, pode mu-

dar de aspecto rapidamente. Muitas vezes, o que parece economia agora acaba gerando um custo maior depois, quando é necessário recuperar a piscina”, explica Uyeda.

Para evitar prejuízos e garantir que a água esteja sempre pronta para o uso, o especialista da Hidroall detalha uma jornada de tratamento em quatro etapas simples que garantem a conservação da piscina durante todo o outono:

ENTENDER: AVALIE ANTES DE AGIR

Antes de aplicar qualquer produto, o segredo é entender o que a água realmente precisa. O primeiro passo da jornada é observar a água e realizar um teste rápido para ver se ela está equilibrada. Essa análise pode ser feita com um kit de teste ou fita teste que vai apontar a necessidade daquela água, como a alcalinidade, pH, cloro livre e dureza cálcica.

“É como um check-up médico, pois saber como estão o pH e a alcalinidade garante que os produtos funcionem com 100% de eficiência e evi-

ta o desperdício de insumos”, explica Uyeda, especialista da Hidroall.

CORRIGIR: FAÇA A LIMPEZA COM FREQUÊNCIA

Se o teste mostrar desajustes, ou se a água já começou a esverdear, é hora da ação corretiva. A queda constante de folhas, insetos e outros detritos típicos do outono exige uma remoção regular para que a esses elementos não se decomponham na água e acelerem o processo de degradação da qualidade da água.

Além da peneira, a “escovação das paredes e do fundo é essencial para evitar manchas e o acúmulo daquela camada de resíduo invisível, porém indesejado, pois também afeta a qualidade da água” – ensina Theotônio Mitsuo Uyeda, especialista da Hidroall.

“A limpeza física é um cuidado simples e um grande aliado dos produtos químicos na hora de corrigir a água. Ela faz toda a diferença na conservação e evita que o cloro



seja desperdiçado tentando decompor a sujeira bruta em vez de purificar a água”, reforça o especialista da Hidroall.

CLORAR: A PROTEÇÃO QUE NÃO PODE PARAR

Com a água limpa e equilibrada, o próximo passo é garantir que ela permaneça assim. Mesmo com a baixa frequência de banhos no outono, a cloração regular continua sendo essencial para preservar a pureza da água.

“O cloro é o principal aliado contra a proliferação de algas e bactérias em qualquer es-

tação. Uma dica prática para esta época é o uso de pastilhas de cloro em flutuadores, que liberam o produto aos poucos e de forma constante. Isso mantém a proteção da piscina em dia sem exigir atenção diária, garantindo que a água esteja sempre pronta para um mergulho em um dia de sol inesperado”, complementa Uyeda.

MANTER: A BLINDAGEM DA ÁGUA NO DIA A DIA

Com a piscina já equilibrada e protegida, o segredo para a economia real é não deixar a sujeira se acumular. Em vez

“

**MESMO COM A BAIXA
FREQUÊNCIA DE BANHOS
NO OUTONO, A CLORAÇÃO
REGULAR CONTINUA
SENDO ESSENCIAL PARA
PRESERVAR A PUREZA
DA ÁGUA.**

”



de grandes manutenções, o foco agora é na conservação. Para isso, manter o sistema de filtragem acionado conforme a orientação do fabricante é essencial para garantir que a água continue em movimento.

“Água parada perde a qualidade muito mais rápido e se torna o ambiente ideal para as algas. A circulação programada é o que conserva o tratamento por muito mais tempo”, orienta o especialista da Hidroall.

Para completar essa blindagem, o uso de capas de proteção funciona como um escudo físico contra o vento e a poeira. “A capa é uma grande facilitadora da rotina, pois evita que resíduos externos sobrecarreguem o sistema. Manter essa vigilância simples durante os meses frios evita gastos pesados com recuperações de emergência e garante uma piscina sempre cristalina”, finaliza. ▲



GVM
ENGENHARIA

- RESTAURO DE FACHADAS
- RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
- IMPERMEABILIZAÇÕES
- PINTURAS

☎ (21) 98837-3995

✉ atendimento@gvmengenharia.com

📷 @gvmengenharia

🌐 www.gvmengenharia.com

TECNOLOGIA NA PRÁTICA EM CONDOMÍNIOS

POR VAGNER LESSA



Gargalos na portaria: a tecnologia como aliada da fluidez e da segurança

A portaria é o cartão de visitas e a primeira linha de defesa de qualquer condomínio. No entanto, nos horários de pico, ela costuma se transformar em um ponto crítico de retenção: filas de entregadores, carros acumulados na entrada e visitantes aguardando liberação. Esses atrasos não geram apenas insatisfação entre moradores, eles criam vulnerabilidades reais de segurança.

Quando a operação na entrada fica sobrecarregada, a atenção da equipe é dividida e o risco de falhas operacionais aumenta significativamente.

Ao observar a rotina dos empreendimentos, fica claro como a inovação transforma a dinâmica dos três maiores pontos de retenção da portaria:

A gestão do fluxo de e-commerce e encomendas

O volume de entregas diárias cresceu exponencialmente e acabou sobrecarregando os funcionários com tarefas de triagem, registro e aviso aos condôminos. A adoção de armários inteligentes (smart lockers) e notificações automáticas redistribui essa demanda: a entrega é guardada com chave digital e o morador retira quando for mais conveniente, devolvendo o foco do porteiro para o monitoramento da portaria.

A agilidade na liberação de visitantes e prestadores

A dependência do interfone para cada autorização gera espera e dependência contínua da disponibilidade do morador no momento da chegada. Com a implementação de convites digitais por QR Code dinâmico, o próprio condômino realiza o pré-cadastro com horários e acessos restritos, permitindo uma entrada fluida e mantendo o registro de acesso 100% auditável.

O controle de acesso de veículos nos horários de pico

A conferência manual de veículos na entrada expõe condutores a riscos na via pública e gera filas desnecessárias. A integração de **sistemas de leitura automática de placas (LPR)** reconhece o veículo cadastrado em milissegundos e libera o portão de forma autônoma, garantindo acesso rápido e sem fricção nos momentos de maior movimento.

O objetivo da tecnologia na portaria não é substituir o fator humano, mas libertar a equipe de rotinas operacionais para que ela possa focar no que realmente importa: a vigilância preventiva e a atenção aos moradores.

Transformar a portaria em um ponto de acesso ágil e seguro valoriza o patrimônio, otimiza o tempo da equipe e eleva o padrão de convivência no condomínio.

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

MANTENHA O TRATAMENTO DA PISCINA

SOBRE A HIDROALL

Com mais de 41 anos de história e compromisso com qualidade, eficiência e segurança no tratamento da água, a Hidroall é a maior fábrica de produtos para tratamento de piscinas da América Latina. Sediada em um moderno parque industrial em Valinhos (SP), a companhia desenvolve soluções de alta performance para o tratamento de piscinas, além de atuar em segmentos como saneamento básico, agricultura, saúde animal, sanitizantes para alimentos e matérias-primas.

THEOTÔNIO MITSUO UYEDA

Diretor Comercial da Hidroall, com mais de 30 anos de experiência no setor químico, especializado em desenvolvimento e crescimento de negócios, expansão de mercado e gestão comercial. Ao longo da carreira, tem liderado estratégias voltadas à geração de resultados e fortalecimento do relacionamento com clientes. Formado em Administração de Empresas pela Faculdade Oswaldo Cruz - SP

Contatos

Tel.: (19) 3871- 9500

E-mail: sac@hidroall.com.br

Site: <https://www.hidroall.com.br/>



REVISTA DOS
CONDOMÍNIOS

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



SIGA A REVISTA DOS CONDOMÍNIOS

   /revistadoscondominios



Condomínios Tech – O futuro é agora

Não é nenhuma novidade que vivemos na era mais tecnológica de todos os tempos. Praticamente todos os dias, temos acesso a novas ferramentas para resolver todo tipo de problema. A tecnologia trouxe consigo a possibilidade de as empresas terem ao seu dispor alternativas de expansão infinita, como exemplo, temos o Google, a Amazon, a Uber e o iFood, apenas para citar alguns. A grande pergunta é: nós estamos tirando proveito de alguma dessas tecnologias para fazer com que o dia a dia da gestão condominial seja mais assertivo, mais rápido e se torne uma verdadeira ferramenta de decisão?

Alguns acompanhamentos simples podem ser realizados sem muita complexidade e até mesmo sem custos, como o registro mensal de gastos com as concessionárias de água e energia. Ao longo do ano, você terá um resultado real e um balanceamento sazonal de despesas. Outro exemplo é o acompanhamento do volume em m³ (metros cúbicos) das recargas de gás (para os condomínios que ainda utilizam o GLP). Além disso, se o condomínio possui rede elétrica de alta tensão, vale questionar: como está variando o consumo da demanda mensal? Está-se consumindo a mais do que o contratado? Esses relatórios estão na própria conta mensal e podem ser acompanhados mês a mês.

Esses pequenos exemplos de acompanhamento podem ser facilmente realizados por meio de uma planilha eletrônica. Para quem deseja analisar melhor os dados, é possível realizar os acompanhamentos no Power BI. Um bom gerente administrativo pode facilmente desenvolver e implantar esses processos no condomínio. Indo um pouco mais além, pode-se implantar um aplicativo no qual seja possível acompanhar diariamente as leituras de consumo de água (se houver poço artesiano, também pode ser monitorada a vazão diária), os níveis de consumo de gás e o consumo diário de energia.

Outra categoria de aplicativos existente, mas ainda pouco utilizada, envolve ferramentas que monitoram os níveis de água dos reservatórios superiores e inferiores, tirando da portaria a responsabilidade de monitorar esses procedimentos manualmente e trazendo mais tranquilidade ao abastecimento. Isso sem falar em tecnologias mais abrangentes, como o controle de acesso automatizado (com reconhecimento facial, biometria e/ou TAGs) ou a substituição do modelo tradicional de portaria pela portaria remota.

Percebe como as possibilidades passam a ser quase infinitas e atendem desde pequenos condomínios até empreendimentos maiores e mais complexos? E o seu condomínio, já está se preparando para ser um condomínio tech?

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



REVISTA DOS CONDOMÍNIOS

Ano 5 | Edição 42 | Julho/Agosto de 2020



www.revistadoscondominios.com.br

EXPEDIENTE

CHIEF EXECUTIVE OFFICER	FRANCISCO EGITO
JORNALISTA RESPONSÁVEL / EDITOR	RICARDO BRITTO
CONSELHO EDITORIAL	FRANCISCO MACHADO EGITO (RJ) VANDER FERREIRA DE ANDRADE (SP)
GERÊNCIA COMERCIAL	CECÍLIA EGITO ANDREA OLIVEIRA
EDITORACÃO 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 das 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

