REVISTA DOS CONDOMÍNIOS
Ano 5 | Edição 43 | Setembro/Outubro de 2026



# CLUBE DE TIRO:

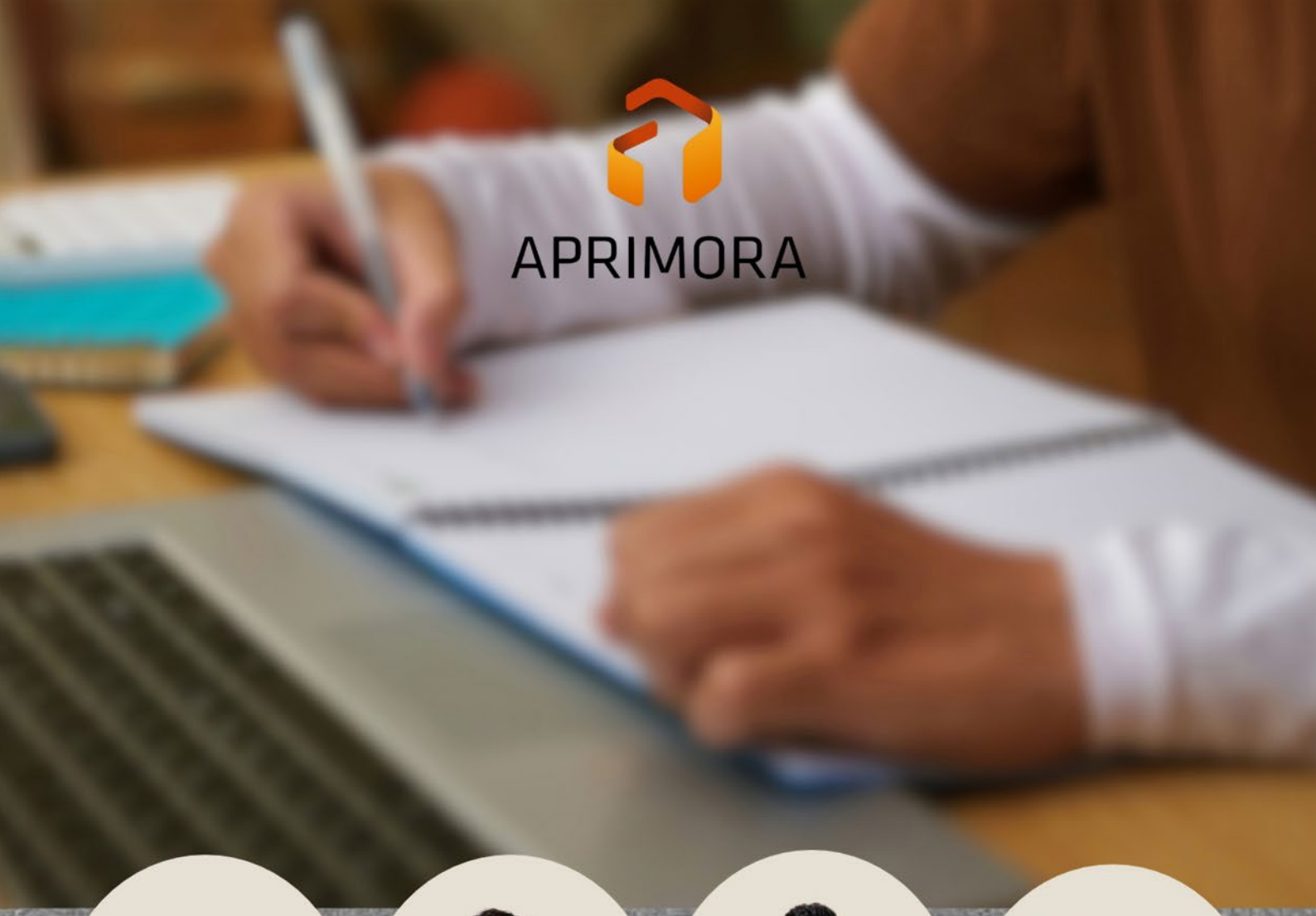
## QUANDO O DIREITO DE PROPRIEDADE COLIDE COM O RECEIO DOS MORADORES

**BATERIAS E CARROS ELÉTRICOS:** AUMENTO DOS VEÍCULOS ELÉTRICOS - O QUE ESTÁ POR TRÁS DOS INCÊNDIOS

**GESTÃO CONDOMINIAL:** ERROS E ACERTOS DA GESTÃO CONDOMINIAL E COMO EVITÁ-LOS

**VIOLÊNCIA NOS CONDOMÍNIOS:** QUANDO OS CONFLITOS SE TORNAM CRIMES

APRIMORA





PROFESSORAS

**Alessandra Bravo**
**Juliana Palaro**

**ANIMAIS EM CONDOMÍNIOS**

**30/11, 01º, 02 e 03/12/2026**
18h30 às 21h30



PROFESSOR

**Francisco Egito**

CURSO BÁSICO DE **DIREITO E GESTÃO CONDOMINIAL**

**01º, 03, 08, 10 e 15/12/2026**
18h às 21h



PROFESSOR

**Bruno Dias**

**CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIOS**

**08, 10 e 15/12/2026**
19h às 21h



PROFESSORES

**Amanda Deguchi**
**Ramon Perez**

**CONDÔMINO ANTISSOCIAL**

**19, 21 e 26/01/2027**
18h às 21h

Sympla

21 98476-5645 / 21 97891-9307

cursoaprimora.com.br




# OS PERIGOS POR TRÁS DOS CARREGADORES E BATERIAS DE VEÍCULOS ELÉTRICOS

**Boa parte dos incidentes com esses artefatos ocorrem por desconhecimento no manejo durante os processos de carregamento, transporte e armazenamento**

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

As baterias de lítio são o coração dos veículos elétricos, a fonte de energia que faz tudo funcionar. Mas, como todo coração, elas precisam ser bem cuidadas. Você já ouviu falar que eletricidade pode ser perigosa, certo? Agora imagine uma quantidade significativa de energia armazenada em um pequeno espaço, como uma bateria de lítio.

De acordo com a experiência e conhecimento do engenheiro Maurício Ceotto, "se essa energia não for tratada com o devido cuidado, o que é uma fonte de força pode se tornar um risco. E isso, se dá, especialmente, porque as causas e consequências de incêndio, nessas baterias, não foram avaliadas com o rigor necessário".

Nos últimos anos, com o crescimento exponencial dos veículos elétricos, o mundo começou a perceber que a segurança, na utilização dessa fonte de energia, não pode ser negligenciada ou descuidada. "O carregamento inadequado, o armazenamento sem as devidas precauções e o transporte mal planejado tem gerado incidentes que chamaram a atenção da indústria, dos reguladores, dos Corpos de Bombeiros e, claro, do público em geral" – afirma Ceotto.

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

Então, diante do risco de in-




# Contrato de Administração de Condomínios

*Parte 1: A era dos condomínios complexos e o papel da administradora*

Iniciando nossa série especial sobre O contrato de Administração de condomínios, vamos compreender por que o suporte técnico especializado deixou de ser um diferencial para se tornar uma necessidade básica na gestão predial contemporânea. Ao longo do século XX, a acelerada urbanização e a verticalização das cidades brasileiras transformaram profundamente a estrutura habitacional do país. Com a população urbana saltando de 30% em 1900 para mais de 80% no final do século, os antigos edifícios residenciais deram lugar a verdadeiros complexos multifuncionais, equipados com portarias eletrônicas, sistemas avançados de segurança, amplas áreas de lazer e espaços de coworking.

Diante dessa crescente complexidade estrutural e do rigor das exigências legais, fiscais e regulatórias, a gestão conduzida de forma isolada apenas pelo síndico morador tornou-se um desafio arriscado e desgastante. É exatamente nesse cenário que se consolida a figura da administradora de condomínios como parceira estratégica da gestão coletiva. Amparado expressamente pelo artigo 1.348, § 2º, do Código Civil, o síndico eleito em assembleia pode delegar funções administrativas e operacionais a uma empresa especializada. Contudo, há uma regra de ouro que todo gestor precisa ter em mente: delegar a execução das rotinas não significa transferir a responsabilidade legal. O síndico permanece como o mandatário e representante legal da coletividade, respondendo integralmente pelos atos de administração e pela prestação de contas perante os condôminos.

Na prática, a administradora atua como um verdadeiro órgão de apoio (staff), sem deter poder de comando ou decisão própria sobre o empreendimento. Sua origem histórica remonta a escritórios de contabilidade, imobiliárias e escritórios de advocacia que expandiram suas atividades para atender às demandas dos síndicos. Hoje, esse suporte estrutura-se em agendas mensais rigorosas, orientadas pelos princípios da eficiência — o uso racional dos recursos sem desperdícios — e da eficácia no alcance dos resultados planejados para a valorização do patrimônio comum.

**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.*

**@franciscoegito**

## EDITORIAL

*por Ricardo Britto**

*Amigos leitores,*

*Quem diria... novembro chegou trazendo a última edição do ano da nossa REVISTA. Nesse número estamos trazendo informações importantes para síndicos com a entrada de nova legislação, como é o caso da regulamentação do Estatuto da Segurança Privada. Síndicos têm que ficar atentos, pois são previstas multas em caso de contratação de empresa inabilitada e descontinuação imediata dos serviços.*

*Na manchete trazemos um caso interessante que envolveu um processo de moradores contra a operação de um clube de tiro no Distrito Federal. Vale a pena ler a matéria que é baseada em um caso real.*

*A percepção, que parece a mais comum, é a de que clubes de tiro são inerentemente incompatíveis com áreas residenciais ou comerciais de condomínios. Qual é o fundamento jurídico para contestar essa visão restritiva? Isso você fica sabendo na matéria, entre outras questões.*

*Outro tema que deve despertar interesse é a matéria dedicada à gestão e todas as questões e situações inerentes ao dia a dia dos condomínios. Como lidar com discussões sobre vaga de garagem, ameaça diante das câmeras; vídeo que circula, momentos depois, no WhatsApp do condomínio com acusação categórica: "É criminoso".*

*E aí, fica na mão do síndico identificar onde está o delito: na ameaça, na divulgação, na acusação ou em mais de uma dessas condutas. E a resposta depende dos fatos e das provas. São esses fatos e provas que deve cuidar o síndico. O que parece apenas mais uma briga entre vizinhos pode exigir providências muito além de uma advertência. E o síndico precisa estar atento, informado para saber caracterizar cada situação e saber agir em cada um dos casos e, de preferência, de maneira ágil para evitar que as agressões escalem.*

*Esses são alguns dos destaques, mas tem muitas informações mais por aqui. Espero que consiga despertar o interesse de vocês.*

*É isso minha gente. Bom final de ano. Feliz Natal para todos os nossos leitores. Espero que vocês curtam o conteúdo. E um último recado: 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** OS PERIGOS POR TRÁS DOS CARREGADORES E BATERIAS DE VEÍCULOS ELÉTRICOS

**9** VIOLÊNCIA NOS CONDOMÍNIOS: QUANDO OS CONFLITOS DE CONVIVÊNCIA ULTRAPASSAM OS LIMITES DA LEI

**21** LIBERDADE ECONÔMICA OU RISCO URBANO?

**36** QUEM CUIDA DA SEGURANÇA DO SEU CONDOMÍNIO

**43** OS RISCOS QUE O SÍNDICO NÃO PODE NORMALIZAR

cêndio dessas baterias e carregadores, "é fundamental que se tenha conhecimento das melhores formas de proteger as edificações, os veículos elétricos e suas baterias, garantindo não apenas o funcionamento ideal, mas também a segurança de todos" – adverte Ceotto. Dessa forma, com conhecimento e medidas simples, como a "escolha do local de carregamento e o monitoramento de temperatura, podem ser a diferença entre um funcionamento seguro e um incidente, que poderia ter sido evitado – avalia o engenheiro.

O conhecimento sobre este tema emergente e a tecnologia envolvendo essas baterias estão em constante evolução. As práticas de segurança para carregamento de veículos elétricos é o que há de mais novo e relevante, sendo necessário atender as regulamentações e tecnologias aplicadas.



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

No Brasil, por ser uma tecnologia que ainda podemos considerar nova, as normas técnicas específicas para carregadores de veículos elétricos ainda estão sendo implementadas. Contudo, já existem regulamentações em vigor. A "ABNT, Associação Brasileira de Normas Técnicas, por exemplo, está elaborando padrões que irão orientar desde a instalação de carregadores até as medidas de segurança no transporte e armazenamento. Além disso, os Corpos de Bombeiros dos estados também estão aprovando Normas Técnicas que disciplinam exigências e parâmetros de segurança contra Incêndio e Pânico, aplicáveis às Ocupações destinadas a garagens e/ou locais que possuam Sistemas de Alimentação de Veículos Elétricos (SAVE)" – lista o engenheiro.

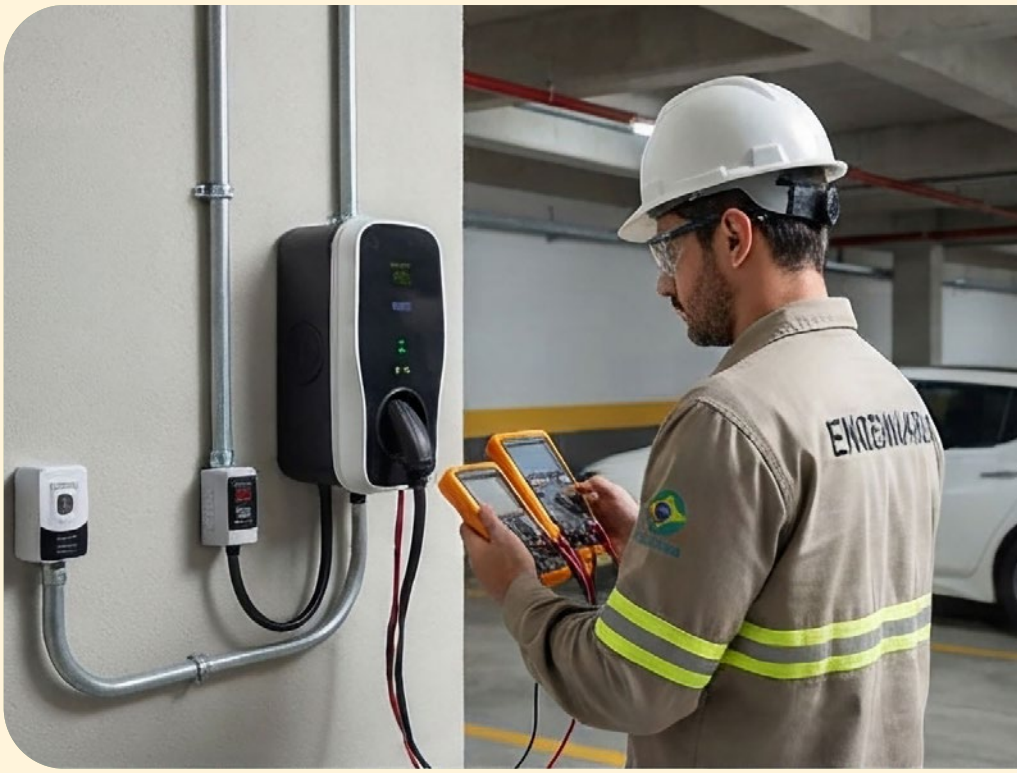
A partir desse contexto, é fácil de entender que instalar carregadores para veículos elétricos não se trata apenas de garantir que o carro esteja pronto para rodar na manhã seguinte, mas também assegurar que o processo de carregamento seja seguro para os proprietários e todos os envolvidos. Com o crescimento exponencial dos veículos elétricos no Brasil e no mundo, "é fundamental que as medidas de segurança sigam as melhores práticas para evitar incidentes e minimizar riscos" – ressalta Ceotto.

E o uso de "equipamentos certificados é o primeiro passo para garantir a segurança no carregamento de veículos elétricos.

Ou seja, equipamentos não certificados, ou de origem duvidosa, são como "coringas" que podem trazer consequências imprevisíveis, como sobrecargas, curtos-circuitos e até incêndios" – adverte o engenheiro. Portanto, seguir as normas é essencial para garantir que o carregamento ocorra de forma segura.

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

A prática de carregar veículos elétricos, bicicletas, patinetes e scooters dentro de unidades privadas está se tornando cada vez mais comum, principalmente em residências unifamiliares e multifamiliares. No entanto, esses locais apresentam desafios específicos que exigem medidas mitigadoras adequadas para garantir a segurança.



A "primeira etapa deverá ser desenvolvida por engenheiro capacitado tecnicamente e com conhecimento da edificação. Este profissional irá verificar as condições da estrutura civil, ventilação, drenagem, impermeabilização, combate a incêndio e rotas de fuga, elaborando assim um projeto com a devida ART – Anotação de Responsabilidade Técnica, o qual deverá ser aprovado junto ao Corpo de Bombeiros" – ensina o engenheiro.

O engenheiro, ainda, "poderá recomendar ajustes ou limitações, como a necessidade restringir a instalação de carregadores a um número específico de vagas (por exemplo, 50% das vagas), mesmo que, na sequência, a análise elétrica oportunize uma capacidade de atendimento para 100% das vagas" – alerta o engenheiro.

Após a avaliação inicial, as informações devem ser transmitidas "ao engenheiro elétrico para a desenvolver a análise de capacidade elétrica. Este profissional avaliará a reserva de carga disponível e quantificará a demanda necessária para atender as vagas de carregamento" – prossegue Ceotto.

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

**ESPECIFICIDADES DO LOCAL: LIMITAÇÕES PARA UM PROJETO**

Desse modo, mesmo que o estudo elétrico "indique viabilidade total, outros fatores, como ventilação adequada, drenagem e rotas de fuga, podem limitar a instalação a uma quantidade reduzida de vagas" – pondera o engenheiro.

Assim, somente após a conclusão da análise completa é recomendada a contratação de uma "empresa elétrica especializada para elaborar o projeto final de instalação, incluindo o posicionamento adequado dos carregadores com base nas demandas integradas de cada disciplina" – ensina o engenheiro.

**SISTEMA DE SEGURANÇA**

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

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

## MEDIDAS MITIGADORAS ALÉM DE PROVIDENCIAS TÉCNICAS

### Informar a ANEEL – Agência Nacional de Energia Elétrica da instalação do carregador

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

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

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

Outro ponto de extrema importância e a análise da ventilação da garagem e em especial da proximidade com as rotas de fuga e dependendo com caso, avaliar a possibilidade de exaustão forçada.

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

Por fim, de forma comparativa, relacionamos abaixo, também de forma sucinta todas as exigências e regras básicas para os Sistemas de Alimentação de Veículos Elétricos (SAVE) preconizados na Diretriz Nacional sobre Ocupações Destinadas a Garagens e Locais com Sistemas de Alimentação de Veículos Elétricos (SAVE), por meio da Portaria n° 029 de 25 de agosto de 2025 e pela Norma Técnica 23/2026 do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Espírito Santo que obrigatoriamente deveram estar contempladas:

**PROTEÇÕES ELÉTRICAS:** Instalação de pontos de desligamento manual em pontos estabelecidos e critérios técnicos definidos na Norma Técnica e Aterramento, ressaltando que todas as premissas das instalações dos pontos deverão obrigatoriamente serem definidas por profissional legalmente habilitado e decorrente da análise das instalações elétricas da edificação onde será implantada.

**SINALIZAÇÃO DE EMERGÊNCIA:** Todos os pontos de desligamento manual do SAVE deverão possuir placa de sinalização as quais estão determinadas na Norma Técnica 23/2026.

**AFASTAMENTO DAS ROTAS DE FUGA:** Atendimento às normas de afastamento das rotas de fuga as quais estão determinadas na Norma Técnica 23/2026.

**SISTEMA DE DETECÇÃO E ALARME DE INCÊNDIO:** O sistema deverá ter cobertura em toda a garagem e deve abranger toda a edificação as quais estão determinadas na Norma Técnica 23/2026.

**SISTEMA DE CHUVEIROS AUTOMÁTICOS (SPRINLERS):** Dimensionado com base na NT 20 em todo o pavimento em conformidade com o que está determinado na Norma Técnica 23/2026.



# Quando todos mandam, ninguém administra

Tenho observado um problema silencioso em muitos condomínios: ninguém sabe exatamente quem manda. O síndico foi eleito, mas não consegue administrar sem enfrentar interferências permanentes. Conselheiros tentam decidir, subsíndicos assumem funções que não lhes foram atribuídas, ex-síndicos continuam dando ordens e moradores procuram diretamente os funcionários.

Tudo costuma ser justificado em nome da participação e da transparência. Mas participar da vida condominial não significa ter autoridade para administrar. Quando essa diferença desaparece, o condomínio vira a conhecida "Casa da Mãe Joana". Funcionários recebem orientações contraditórias e não sabem a quem devem obedecer. Prestadores ficam inseguros, serviços atrasam e decisões simples se transformam em conflitos.

Não considero esse cenário um simples problema de relacionamento entre os envolvidos. Trata-se de uma falha de governança que custa tempo, dinheiro e patrimônio.

O Código Civil atribui ao síndico a representação e a administração do condomínio. Cabe à assembleia deliberar sobre os assuntos que pertencem à coletividade. Ao conselho fiscal compete emitir parecer sobre as contas, salvo outras atribuições convencionais. O cargo de subsíndico somente existe quando previsto e disciplinado pela convenção. Ex-síndico, por sua vez, não mantém autoridade apenas porque já ocupou o cargo.

Essa divisão não foi criada para afastar moradores ou concentrar poder. Ela existe para que autoridade e responsabilidade permaneçam nas mesmas mãos. Quem decide precisa responder pela decisão; quem fiscaliza não pode administrar informalmente. Quem participa também deve respeitar as deliberações e os limites de cada função.

Isso não significa conceder liberdade absoluta ao síndico ou impedir questionamentos. O síndico deve agir com transparência, prestar contas e cumprir as decisões coletivas. O conselho precisa fiscalizar com independência, sem assumir o comando da administração. Os moradores devem acompanhar, cobrar e participar pelos canais adequados.

Quando os papéis são respeitados, o condomínio ganha organização e segurança. Quando todos querem mandar, ninguém consegue administrar — mas todos pagam a conta. Por isso, acredito que muitos condomínios não precisam apenas trocar de síndico. Precisam mudar a mentalidade e compreender que participação também exige responsabilidade. A boa governança começa quando cada pessoa cumpre o seu papel.

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





**MAURÍCIO CEOTTO BRANDÃO**

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

*Contatos*

***Telefone (27) 99942.1982***
***Instagram: @engenhariaceottto***

# VIOLÊNCIA NOS CONDOMÍNIOS:
## QUANDO OS CONFLITOS DE CONVIVÊNCIA ULTRAPASSAM OS LIMITES DA LEI



**Entre o elevador e a delegacia: quando a convivência vira caso de polícia. A ameaça na garagem, a acusação no WhatsApp, o conflito na assembleia: onde termina o desentendimento e começa o crime e o que moradores e síndicos precisam saber.**

Uma vaga de garagem. Uma discussão acalorada. Uma ameaça diante das câmeras. Minutos depois, o vídeo circula no WhatsApp do condomínio com uma acusação categórica: "É criminoso". Afinal, onde está o delito: na ameaça, na divulgação, na acusação ou em mais de uma dessas condutas? A resposta depende dos fatos e das provas. O que parece apenas mais uma briga entre vizinhos pode exigir providências muito além de uma advertência – e o síndico precisa estar atento e informado para saber caracterizar cada situação e saber agir em cada caso e de forma ágil.

Para entender todas as questões implicadas nessa perspectiva penal, a REVISTA foi ouvir a especialista em Direito Penal, a advogada especialista em Ciências Penais, pela Pontifícia Universidade Católica do Paraná, Renata Simonetto.

**Repórter da Revista dos Condomínios –** Para abrir essa entrevista, o que você poderia dizer sobre essas possíveis situações dentro do condomínio?

**Renata Simonetto –** Condomínios não são territórios à margem do Direito Penal. São espaços onde se cruzam patrimônio, privacidade, relações de poder e a intimidade da vida doméstica. É justamente essa proximidade que transforma divergências banais em situações graves. O desafio não é criminalizar a vida em comunidade, mas reconhecer, sem exageros e sem omissões, quando uma conduta deixa de ser incômoda e passa a violar direitos protegidos pela lei.

### NEM TODA INFRAÇÃO ÀS REGRAS DO PRÉDIO É CRIME

**Repórter da Revista dos Condomínios –** Poderia ilustrar com algumas situações, para melhor entendimento?

**Renata Simonetto –** Com certeza. Digamos uma criança correndo no apartamento, o cachorro que late, a reforma fora do horário ou o carro estacionado indevidamente podem justificar conversa, advertência e, nas hipóteses previstas, multa condominial. Não significam, por si, a prática de um crime. O Código Civil exige respeito ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais moradores; a convenção e o regimento interno disciplinam a resposta administrativa.

**Repórter da Revista dos Condomínios –** Onde fica a situação de crime, propriamente dito?

**Renata Simonetto –** Então... **a** situação muda quando entram em cena intimidação, agressão, discriminação, dano deliberado, perseguição ou outras condutas descritas na legislação penal. Até o barulho pode, em determinadas circunstâncias, configurar a contravenção de perturbação do trabalho ou do sossego alheios.

**Repórter da Revista dos Condomínios –** Qual o primeiro cuidado a ser tomado quando identificar uma situação que considerar crime? Registro de ocorrência na delegacia?

**Renata Simonetto –** Há outro equívoco recorrente: acreditar que registrar um boletim de ocorrência significa provar o crime, ou que a abertura de uma investigação implica prisão. O registro formaliza uma notícia de fatos; cabe às autoridades apurá-los e à Justiça apreciar eventuais acusações, com respeito ao contraditório e à defesa. A gravidade do episódio não autoriza chamar alguém de culpado antes da apuração, assim como a inexistência de prisão imediata não significa que o relato seja irrelevante.

**Repórter da Revista dos Condomínios –** Com certeza, é preciso se respeitar todo um processo dentro das normas da lei. Mas quando uma situação se caracteriza um crime? É algo que pode depender de interpretação?

## QUANDO A DISCUSSÃO NO CORREDOR GANHA CONTORNOS PENAIS

**Renata Simonetto –** "Você vai se arrepender disso" pode ser mera frase ríspida ou constituir ameaça, a depender do contexto e de seu significado concreto. O crime de ameaça envolve a promessa de mal injusto e grave. Se o mesmo morador passa a vigiar os horários do outro, segui-lo, aparecer repetidamente em sua porta ou enviar mensagens insistentes que perturbem sua liberdade ou privacidade, pode estar caracterizada a perseguição, conhecida como stalking. O que distingue um desentendimento de uma perseguição não é apenas a antipatia entre vizinhos, mas o padrão reiterado de condutas.

**Repórter da Revista dos Condomínios –** Acredito que a caracterização de stalking ficou bem ilustrada e dá para entender bem: é necessário um comportamento, algo repetitivo que deixe claro o objetivo do agressor.

**Renata Simonetto –** Uma cena




isolada nem sempre revela toda a história. Dez ligações em uma noite, bilhetes deixados no para-brisa e abordagens constantes na portaria podem adquirir significado diferente quando observados em conjunto. Por isso, diante de uma situação persistente, vale organizar uma linha do tempo: quando ocorreu, quem presenciou, que mensagens foram enviadas e se houve mudança nos trajetos ou hábitos por receio do outro. Isso ajuda a distinguir versões incompatíveis de uma dinâmica real de intimidação.

**Repórter da Revista dos Condomínios –** E as agressões físicas, mesmo que empurrões?

**Renata Simonetto –** Empurrões, tapas e socos também não são "assuntos internos". A agressão poderá configurar lesão corporal quando houver ofensa à integridade física ou à saúde, ou vias de fato, contravenção penal, conforme as circunstâncias. Quebrar a câmera da garagem, riscar deliberadamente um veículo ou danificar a porta do vizinho pode configurar crime de dano. Uma cobrança de condomínio, por legítima que seja, jamais autoriza ameaçar, humilhar ou constranger alguém pela força.

**Repórter da Revista dos Condomínios –** Cobrança de condomínio: quais os cuidados a tomar?

**Renata Simonetto –** O apartamento não é uma área comum sujeita à livre entrada da administração. Mesmo que exista suspeita de irregularidade ou discussão intensa, o síndico não pode simplesmente abrir a unidade com a chave de emergência para procurar provas ou repreender o ocupante. A proteção constitucional do domicílio impõe limites a esse tipo de iniciativa, ressalvadas as hipóteses legais de ingresso. Em emergência verdadeira, a prioridade é acionar socorro e autoridades, não improvisar uma operação particular improvisada.

> "A AGRESSÃO PODERÁ CONFIGURAR LESÃO CORPORAL QUANDO HOUVER OFENSA À INTEGRIDADE FÍSICA OU À SAÚDE, OU VIAS DE FATO, CONTRAVENÇÃO PENAL, CONFORME AS CIRCUNSTÂNCIAS. QUEBRAR A CÂMERA DA GARAGEM, RISCAR DELIBERADAMENTE UM VEÍCULO OU DANIFICAR A PORTA DO VIZINHO PODE CONFIGURAR CRIME DE DANO."

## A ASSEMBLEIA TERMINOU. A EXPOSIÇÃO PÚBLICA, NÃO

**Repórter da Revista dos Condomínios – Você** citou humilhação e constrangimento. Pode falar um pouco sobre essas situações?

**Renata Simonetto** – As reuniões e os grupos de mensagens ampliaram uma forma de conflito que costuma ser subestimada: a violência verbal e reputacional. Chamar alguém de incompetente em uma crítica fundamentada à gestão não equivale, necessariamente, a injuriá-lo. A liberdade de crítica, inclusive ao síndico, é legítima. Outra coisa é atacar a dignidade pessoal, divulgar fatos desonrosos como se



fossem certos ou imputar falsamente um crime.

**Repórter da Revista dos Condomínios –** O que diz o Código Penal para caracterizar essa questão de humilhação e constrangimento?

**Renata Simonetto –** O Código Penal distingue três situações: injúria, quando há ofensa à dignidade ou ao decoro; difamação, quando se atribui a alguém um fato ofensivo à reputação; e calúnia, quando se atribui falsamente a uma pessoa um fato definido como crime. Assim, escrever "não concordo com a prestação de contas" é muito diferente de publicar "o síndico roubou o dinheiro", sem base factual. E repetir uma acusação sabidamente falsa pode gerar responsabilização mesmo para quem não a criou.

**Repórter da Revista dos Condomínios –** Quais as situações que mais requerem cuidado em relação a essas três situações?

**Renata Simonetto –** Em assembleias, esse cuidado é particularmente importante. Questionar contratos, exigir documentos ou apontar inconsistências na prestação de contas faz parte da fiscalização legítima. Mas transformar suspeitas em certeza pública, chamando alguém de ladrão, falsificador ou corrupto antes de verificar os fatos, pode destruir reputações e deslocar o debate para a Justiça. A gestão, por sua vez, deve responder a críticas com transparência documental, não com represálias ou tentativas de calar moradores.

**Repórter da Revista dos Condomínios –** O que não exclui os grupos de mensagem telemática.

**Renata Simonetto –** O grupo do condomínio não é uma extensão informal da assembleia, imune às leis. Prints, áudios e mensagens podem ser relevantes para a apuração, mas também podem ser recortados, retirados de contexto ou manipulados. A exposição de nomes, fotografias, endereços internos e dados de familiares pode acrescentar problemas de privacidade e responsabilidade civil à discussão original. Em situações de intimidação intencional e repetitiva, inclusive no ambiente virtual, também se deve considerar os tipos penais de bullying e cyberbullying, previstos no Código Penal.

**Repórter da Revista dos Condomínios –** E essas situações de bullying e cyberbullying?

**Renata Simonetto –** A área de lazer pode reproduzir o mesmo problema. Apelidos humilhantes, exclusão deliberada e perseguição reiterada contra uma criança ou adolescente não devem ser reduzidos a "coisas da idade". É preciso distinguir divergências pontuais de intimidação sistemática e avaliar os fatos com cuidado, evitando expor menores, familiares e testemunhas.

**Repórter da Revista dos Condomínios –** No caso, os pais devem conduzir essa situação com equilíbrio, porque, se não bem administrada, podem agravar a situação em vez de resolver.

**Renata Simonetto –** É importante que adultos não convertam a apuração em disputa entre famílias. Questionar crianças repetidamente, encaminhar áudios delas a outros moradores ou publicar imagens do playground para identificar supostos envolvidos pode multiplicar danos. Um registro reservado do fato, o contato responsável com os familiares e, quando cabível, o encaminhamento à rede de proteção são medidas mais adequadas do que a exposição coletiva.

## PRECONCEITO E VIOLÊNCIA SEXUAL: NÃO SÃO "BRINCADEIRAS"

**Repórter da Revista dos Condomínios –** E as questões relacionadas ao preconceito?

**Renata Simonetto –** Uma ofensa relacionada à cor da pele, à origem da pessoa ou à sua identidade não perde gravidade porque aconteceu na piscina ou veio acompanhada da justificativa "foi só uma piada". Cada caso exige apuração cuidadosa: nem toda grosseria é crime de discriminação, mas a aparência de brincadeira tampouco afasta sua possível natureza criminosa.

**Repórter da Revista dos Condomínios –** E têm questões relacionadas à sexualidade.

**Renata Simonetto –** Também merece atenção a conduta de quem encosta no corpo de outra pessoa sem consentimento para satisfazer desejo sexual; faz abordagens sexualmente






## Delegar ou "delargar"? Eis a questão na gestão condominial!

Sabe aquele problema simples que poderia ser resolvido em cinco minutos, mas vai passando de mão em mão, ganhando proporções desnecessárias, até chegar ao síndico como se fosse uma grande crise? Pois é! Na gestão condominial, isso acontece mais do que deveria! Mas será que o problema está na equipe que não sabe resolver ou na gestão que não preparou essa equipe para tomar decisões?

Uma equipe bem preparada não pode depender de uma ligação para o síndico a cada situação que aparece. Precisa ter informação, orientação, autonomia e, principalmente, clareza sobre suas responsabilidades.

E aqui entra uma reflexão importante: o gestor condominial está sabendo DELEGAR ou simplesmente DELARGAR? Porque delegar não é apenas distribuir tarefas. É compartilhar conhecimento, estabelecer processos, definir limites de atuação e preparar pessoas para resolver problemas.

Por outro lado, também não adianta cobrar autonomia de uma equipe que nunca recebeu treinamento ou que não sabe até onde pode decidir. Conhecimento retido gera dependência. Conhecimento compartilhado gera eficiência!

E tem mais: muitas vezes, o síndico é visto como centralizador, quando, na verdade, está apenas assumindo decisões que ninguém foi preparado ou autorizado a tomar. É preciso compreender o papel de cada profissional dentro do condomínio, respeitando as responsabilidades operacionais, administrativas e estratégicas.

O síndico precisa estar presente nas decisões que realmente exigem sua atuação, e não ser transformado em uma central de atendimento para cada pequeno problema da rotina. Gestão eficiente não é aquela em que tudo passa pelo síndico. É aquela em que cada pessoa sabe o que fazer, como fazer e quando precisa acionar o síndico.

E fica a provocação:Será que sua equipe não tem autonomia ou será que você, como gestor, ainda não aprendeu a desenvolvê-la? Porque, no final das contas, delegar é desenvolver pessoas. Delargar é simplesmente transferir problemas! E condomínio precisa de gestão, não de um eterno jogo de empurra!

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



invasivas no elevador ou se aproveita de uma situação de vulnerabilidade. Conforme os fatos, podem estar presentes crimes contra a dignidade sexual, como importunação sexual. Há um cuidado técnico importante: a expressão cotidiana "assédio sexual" é mais ampla do que o crime do artigo 216-A do Código Penal, que possui requisitos próprios ligados ao exercício de posição de superioridade hierárquica ou ascendência em contexto de trabalho, cargo ou função.

**Repórter da Revista dos Condomínios –** Você destacaria alguma outra forma de violência?

**Renata Simonetto –** Existe ainda a violência mediada por imagens: fotografar escondido uma situação íntima, compartilhar imagens sexuais sem consentimento ou ameaçar divulgá-las para obter silêncio ou vantagem. Tais episódios podem envolver crimes específicos contra a dignidade sexual, intimidade e liberdade. A administração não deve solicitar que a vítima envie a gravação para o grupo ou apresente o conteúdo a conselheiros sem necessidade. A prioridade é interromper a exposição, preservar elementos de prova com segurança e buscar atendimento especializado.

### O QUE OCORRE DENTRO DO APARTAMENTO TAMBÉM IMPORTA

**Repórter da Revista dos Condomínios** – E as agressões na família? Portanto, dentro de uma unidade do condomínio.

**Renata Simonetto** – O fato de uma agressão acontecer atrás de uma porta fechada não a transforma em questão privada. Gritos de socorro, ameaças recorrentes e sinais concretos de violência doméstica exigem atenção. Havendo risco imediato, o correto é acionar a polícia pelo 190, não promover uma investigação improvisada no corredor. Para orientação e encaminhamento de denúncias de violência contra a mulher, inclusive por terceiros, existe o Ligue 180.

A Lei Maria da Penha pode ser aplicada quando presentes os requisitos de violência doméstica, familiar ou em relação íntima de afeto. Situações envolvendo crianças, adolescentes, pessoas idosas e pessoas com deficiência também podem demandar atuação dos órgãos de proteção e aplicação de legislação específica.



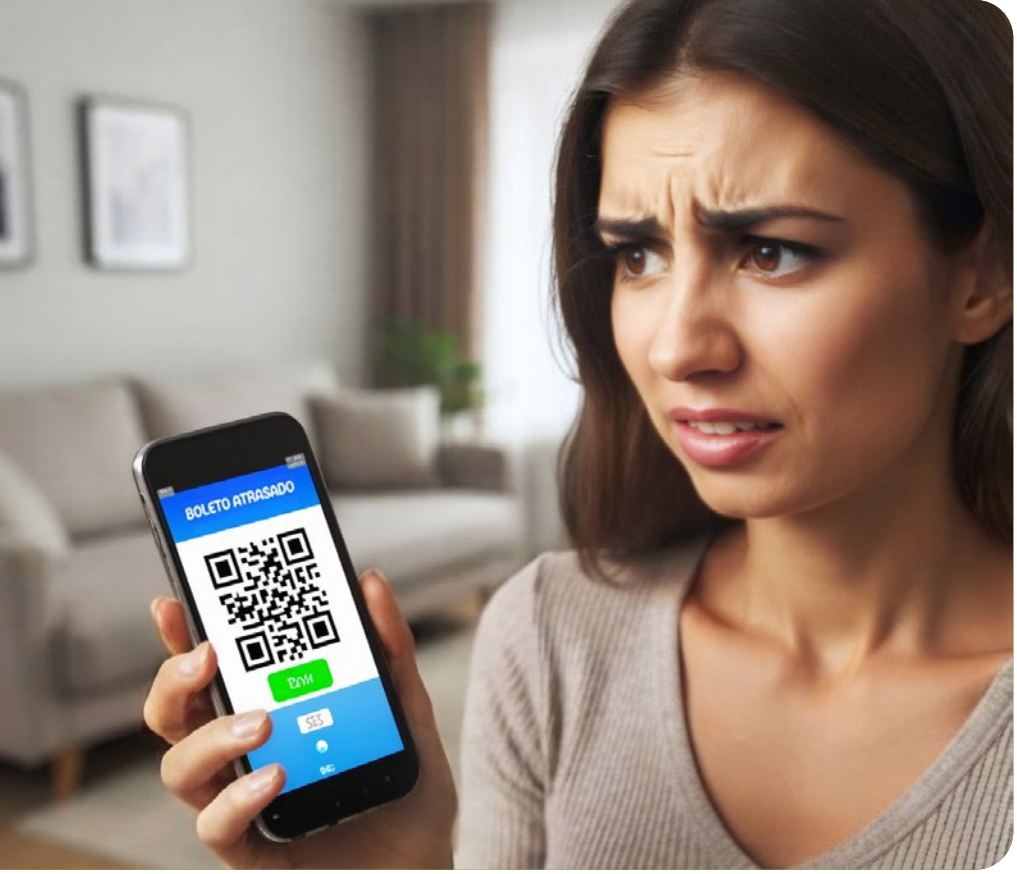
**Repórter da Revista dos Condomínios –** Nessas situações, o que cabe ao condomínio?

**Renata Simonetto –** O condomínio deve acolher a informação, proteger a confidencialidade e acionar as autoridades competentes, sem expor a vítima em circulares ou grupos.

**Repórter da Revista dos Condomínios –** Pode falar um pouco mais sobre esses cuidados?

**Renata Simonetto –** Há uma diferença entre ser solidário e invadir a vida da vítima. Um vizinho pode oferecer ajuda, comunicar uma emergência e informar canais de atendimento; não deve exigir explicações, anunciar suspeitas em assembleia ou obrigar alguém a se reconciliar com quem o ameaça. Se houver ordem judicial de proteção, a portaria precisa conhecer apenas as informações necessárias para cumpri-la, em articulação com a pessoa protegida e as autoridades.

35 ANOS
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




> GOLPES DIGITAIS MERECEM IGUAL ATENÇÃO. [...] UM CRIMINOSO PODE CLONAR A IDENTIDADE VISUAL DE UM BOLETO OU PEDIR A ATUALIZAÇÃO DE DADOS CADASTRAIS POR UM LINK.

**Repórter da Revista dos Condomínios –** Funcionários também podem ser vítimas de violência.

**Renata Simonetto –** Funcionários também podem ser vítimas. Porteiros, zeladores e profissionais da limpeza não estão obrigados a suportar ameaças, insultos discriminatórios, violência física ou condutas sexuais abusivas sob o pretexto de que "o morador paga o condomínio". A apuração poderá envolver simultaneamente medidas trabalhistas, civis e criminais, conforme o caso. O poder de reclamar de um serviço não inclui o direito de violentar quem o presta.

**Repórter da Revista dos Condomínios –** Nessa situação há também um fator psicológico.

**Renata Simonetto –** Verdade. Nem toda violência contra trabalhadores aparece em gravações. Algumas ocorrem na forma de ordens intimidatórias, retenção de pertences, acusações públicas e abordagens que tornam o ambiente inseguro. A administradora e as empresas terceirizadas precisam de canais próprios para receber relatos e proteger os profissionais contra represálias. A solução não é transferir ao porteiro a responsabilidade de apartar brigas ou investigar moradores: sua função operacional deve ser acompanhada de orientações claras e suporte da gestão.

**Repórter da Revista dos Condomínios –** E quanto aos casos de furto, fraudes e outras violências menos visíveis? Qual ou quais os cuidados?

**Renata Simonetto –** A porta arrombada de um depósito chama atenção. Já o desaparecimento de encomendas, o uso indevido de cartões de acesso, o desvio de valores e o golpe do boleto condominial podem passar despercebidos. Dependendo da conduta, entram em discussão crimes como furto, estelionato, apropriação indébita ou falsificação. Não se deve, contudo, chamar toda diferença contábil de desvio criminoso: antes da acusação pública, é indispensável conferir documentos, acessos, registros e explicações possíveis.

**Repórter da Revista dos Condomínios –** Falando em convivência, a gente pode lembrar dos pets.

**Renata Simonetto –** A convivência também envolve animais, sim. Discussões sobre latidos, sujeira e uso de elevadores normalmente pertencem à esfera das regras condominiais. Abandonar, ferir ou maltratar animais é questão distinta, que pode configurar crime ambiental. O conflito entre vizinhos jamais legitima envenenar um animal ou ameaçar seu tutor.

**Repórter da Revista dos Condomínios –** Gostaria de citar outros casos, com outras características?

**Renata Simonetto –** Há ainda o abuso do controle de acesso: reter arbitrariamente uma pessoa, impedir sua saída, ameaçar visitantes ou usar procedimentos de segurança para constranger alguém pode ultrapassar a esfera administrativa, conforme a situação. Regras de identificação e entrada devem ser aplicadas com critérios objetivos, sem seletividade discriminatória. Segurança não é licença para humilhação.

**Repórter da Revista dos Condomínios –** E os golpes, quais seriam os cuidados a tomar?

**Renata Simonetto –** Golpes digitais merecem igual atenção. Um falso funcionário da administradora pode enviar QR Code para "regularização urgente" de taxas; um criminoso pode clonar a identidade visual de um boleto ou pedir a atualização de dados cadastrais por um link. O condomínio reduz riscos quando mantém canais oficiais de cobrança, informa





# A autonomia do síndico perante a assembleia condominial

Um dos aspectos mais interessantes do poder discricionário reside na relação entre o síndico e a assembleia geral.

É comum encontrar condôminos que sustentam que nenhuma providência administrativa pode ser adotada sem autorização assemblear. Essa interpretação, além de juridicamente equivocada, pode comprometer a eficiência da gestão e até mesmo expor o condomínio a situações de risco.

A assembleia constitui o órgão deliberativo da coletividade condominial, mas não exerce, necessariamente, a administração cotidiana do edifício.

A administração ordinária é atribuída ao síndico, nos termos do artigo 1.348 do Código Civil. Isso significa que a assembleia não precisa deliberar sobre cada contratação de manutenção, cada substituição de equipamento, cada procedimento operacional, cada providência de conservação ou cada decisão relacionada à organização dos serviços condominiais.

Se assim fosse, a sindicatura perderia sua razão de existir como função administrativa autônoma.

Imagine-se que uma bomba hidráulica apresente defeito, que determinado portão de acesso deixe de funcionar ou que um sistema de iluminação apresente falhas. Não seria razoável exigir a convocação de uma assembleia para autorizar cada intervenção de manutenção, especialmente quando a providência estiver compreendida nas atribuições ordinárias do síndico e houver disponibilidade orçamentária.

Entretanto, essa autonomia não significa que o síndico possa substituir a assembleia em matérias cuja competência deliberativa lhe foi legalmente reservada.

A realização de obras, por exemplo, deve observar os critérios do artigo 1.341 do Código Civil, que diferencia obras voluptuárias, úteis e necessárias, estabelecendo regimes próprios de aprovação.

O dispositivo apresenta uma particularidade extremamente importante para a compreensão do poder discricionário: as obras ou reparações necessárias podem ser realizadas independentemente de autorização, pelo síndico.

Se urgentes e implicarem despesas excessivas, o síndico deverá dar ciência à assembleia e convocá-la imediatamente. Se não urgentes e importarem despesas excessivas, dependerão de autorização assemblear.

Temos, portanto, uma hipótese em que o próprio legislador reconhece expressamente a autonomia administrativa do síndico, mas estabelece limites relacionados à urgência, à natureza da intervenção e à dimensão econômica da despesa.

A regra demonstra que o poder discricionário não pode ser interpretado isoladamente, devendo ser conjugado com a distribuição legal de competências entre administração e assembleia.

**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***

previamente mudanças bancárias e orienta moradores a confirmar dados do beneficiário antes do pagamento. Se houver indício de fraude, preservar a comunicação recebida é tão importante quanto avisar, de forma objetiva, os demais moradores.

## ACUSADO NO GRUPO ANTES DE SER OUVIDO: O RISCO DAS FALSAS ACUSAÇÕES

**Repórter da Revista dos Condomínios –** As questões de calúnia me parecem difíceis de tratar.

**Renata Simonetto –** Imagine que uma moradora atribua ao vizinho, perante a polícia, um furto que sabe não ter ocorrido; ou provoque investigação contra uma pessoa que sabe ser inocente. A lei prevê, em hipóteses distintas, os crimes de comunicação falsa de crime ou contravenção e de denunciação caluniosa. Já afirmar perante terceiros, de modo falso, que alguém cometeu crime pode caracterizar calúnia, presentes seus requisitos.

Mas é fundamental evitar o erro inverso: uma denúncia não comprovada não é, automaticamente, uma denúncia mentirosa. A absolvição de um acusado, a falta de imagens ou a existência de versões conflitantes não demonstram, por si, que o denunciante agiu de má-fé. A legislação exige elementos próprios, especialmente o conhecimento da falsidade nas situações mencionadas. Usar a ameaça de processar por "denunciação caluniosa" para silenciar quem relata um possível abuso é tão imprudente quanto acusar alguém sem fundamento.

**Repórter da Revista dos Condomínios –** Quais os cuidados em relação ao registro de uma ocorrência?

**Renata Simonetto –** Um relato de ocorrência deve registrar fatos, não produzir culpados. O condomínio precisa indicar data, horário, o que foi efetivamente presenciado e quais elementos existem, preservando versões divergentes e evitando nomes em



comunicados gerais. A circulação de suspeitas no WhatsApp, especialmente acompanhadas de fotografias e dados pessoais, pode ampliar danos à honra e à privacidade. A administração não deve funcionar como tribunal informal.

**Repórter da Revista dos Condomínios –** E quem é acusado: como proceder?

**Renata Simonetto –** Quem é acusado precipitadamente não precisa escolher entre o silêncio absoluto e a briga pública. A providência prudente é preservar mensagens completas e seus contextos, identificar testemunhas, pedir formalmente a conservação de imagens e buscar orientação jurídica para avaliar eventual retificação, retirada de conteúdo, resposta na esfera cível ou medidas criminais cabíveis. Repassar a acusação "para alertar os outros" pode multiplicar o dano, mesmo sem ter sido seu autor original.

## SÍNDICO NÃO É DELEGADO E OMISSÃO NÃO É NEUTRALIDADE

**Repórter da Revista dos Condomínios –** Conselhos para os síndicos?

**Renata Simonetto –** O síndico tem o dever de zelar pelas áreas comuns, cumprir a convenção e representar o condomínio nos assuntos de seu interesse. Pode organizar notificações, procedimentos internos, registros de ocorrências e, quando cabível, aplicar sanções conforme a lei e as regras condominiais. Não pode substituir a polícia, determinar culpados criminalmente, fazer buscas em unidades privadas por conta própria, divulgar gravações para constranger alguém ou impor punições arbitrárias.

**Repórter da Revista dos Condomínios –** Agora, falando de tratamento de situações conflitantes, a multa é uma medida que merece algum cuidado?

**Renata Simonetto –** Multas e outras medidas administrativas exigem base legal, observância


MEKETREF

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 PEDIVELA



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

SUPORTE DE PAREDE VERTICAL



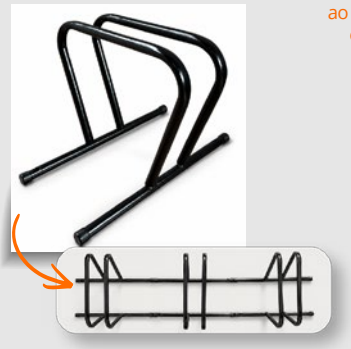
Design vertical inteligente que otimiza espaços com praticidade, organização e um visual moderno e sofisticado.

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.

SUPORTE DE PAREDE VERMELHO



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

SUPORTE 4 ALÇAS VERDES



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

SUPORTE 2 ALÇAS VERDES



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

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 TRANFORMAM ESPAÇOS E GERAM VALOR PARA O SEU CONDOMÍNIO.

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


Renata Simonetto

> *(O SÍNDICO)* NÃO PODE SUBSTITUIR A POLÍCIA, DETERMINAR CULPADOS CRIMINALMENTE, FAZER BUSCAS EM UNIDADES PRIVADAS POR CONTA PRÓPRIA, DIVULGAR GRAVAÇÕES PARA CONSTRANGER ALGUÉM OU IMPOR PUNIÇÕES ARBITRÁRIAS.

da convenção e procedimento adequado. A repercussão penal de um fato não elimina a necessidade de cuidado na esfera condominial, nem impede que uma apuração administrativa legítima ocorra de forma independente.

**Repórter da Revista dos Condomínios –** E em relação a situações mais graves?

**Renata Simonetto –** A chamada "expulsão do morador" também costuma surgir como resposta emocional a episódios graves. Porém, não se confunde a aplicação de multa por comportamento antissocial, prevista no Código Civil e sujeita a requisitos, com um suposto poder do síndico de retirar alguém de sua casa por decisão unilateral. Medidas que afetem o uso da unidade ou direitos essenciais exigem análise jurídica própria. Prometer soluções que a administração não pode executar apenas agrava o conflito e fragiliza a atuação do condomínio.

**Repórter da Revista dos Condomínios –** E quando o síndico é parte no conflito?

**Renata Simonetto –** Uma dificuldade frequente aparece quando o próprio síndico é parte do conflito, como vítima, acusado ou testemunha. Nessa hipótese, recomenda-se evitar que ele concentre sozinho a recepção de relatos, a seleção de provas e a decisão sobre sanções que o envolvam. Acionar conselho, administradora ou assessoria independente, observadas as competências legais, ajuda a reduzir o risco de favorecimento, retaliação e questionamentos posteriores. O condomínio não deve confundir autoridade de gestão com autoridade para julgar pessoas.

**Repórter da Revista dos Condomínios –** E as câmeras de segurança?

**Renata Simonetto –** Câmeras de segurança merecem um capítulo à parte. São úteis para proteger pessoas e patrimônio, mas as imagens também contêm dados pessoais. Sua utilização deve ter finalidade definida, acesso restrito e regras de retenção, preservação e fornecimento compatíveis com a Lei Geral de Proteção de Dados. Entregar uma gravação à autoridade competente, quando juridicamente cabível, é diferente de dispará-la para centenas de moradores com comentários acusatórios.

Ao receber notícia de possível crime, a gestão não deve produzir um "dossiê" informal sobre a vida de moradores nem compartilhar boatos com o conselho. Deve limitar o acesso às informações a quem realmente precise atuar, preservar registros legítimos e fornecer às autoridades o que couber, por vias adequadas. O fato de uma câmera registrar um episódio não autoriza a administração a construir uma versão definitiva sobre culpa.

## PREVENÇÃO QUE FUNCIONA ANTES DA PRIMEIRA AMEAÇA

**Repórter da Revista dos Condomínios –** Sim, preservar. Até por uma questão da Lei Geral de Proteção de Dados, a LGPD. Agora, tem algum tipo de precaução ou prevenção em relação a uma primeira ameaça?

**Renata Simonetto –** A prevenção não depende de avisos genéricos pedindo "mais respeito". Depende de uma rotina verificável. É recomendável que o condomínio tenha um canal reservado de relatos; regras claras para conflitos em áreas comuns; protocolo de acionamento da polícia em situações de risco; orientação para porteiros e funcionários; critérios para guarda de imagens; e procedimento de notificação que separe fatos comprovados de alegações ainda em apuração.

**Repórter da Revista dos Condomínios –** Existem medidas para que o síndico se prepare para situações, digamos, fora da rotina?

**Renata Simonetto –** Há medidas simples com efeito importante: preservar registros antes que o sistema de câmeras os sobrescreva; documentar reclamações sem juízos ofensivos; estabelecer que grupos oficiais não sejam usados para exposição pessoal; conferir a autenticidade de boletos e alterações de dados bancários; revisar controles de acesso; e orientar quem recebe uma denúncia a não confrontar sozinho a pessoa

apontada. Em casos repetidos, uma análise jurídica preventiva costuma custar menos, em dinheiro e desgaste, do que uma crise já instalada.

**Repórter da Revista dos Condomínios –** E quanto a medidas de prevenção?

**Renata Simonetto –** Medidas de prevenção devem ser testadas no cotidiano. A portaria sabe o que fazer se alguém chega ferido? Quem pode acessar imagens e por quanto tempo elas ficam disponíveis? Existe responsável substituto quando a denúncia envolve o síndico? O morador sabe como pedir preservação de um vídeo sem exigir sua divulgação? Essas respostas precisam existir antes do incidente. E a mediação pode ser útil em conflitos de convivência sem violência ou intimidação, desde que voluntária e segura; não substitui proteção policial ou judicial quando há risco concreto.

## QUANDO A BRIGA VIRA OCORRÊNCIA: O QUE FAZER NAS PRIMEIRAS HORAS?

Repórter da Revista dos Condomínios – Não acredito que todos os síndicos e condomínios já responderam a essas perguntas, que me parecem importantes. E quando a briga vira ocorrência?

**Renata Simonetto –** O primeiro passo é distinguir perigo atual de conflito passado. Se há agressão em curso, ameaça iminente ou necessidade de socorro, acione o 190 e, quando necessário, o atendimento médico. Não coloque funcionários nem moradores em risco para "resolver internamente". Se houver ferimentos, procure atendimento e avalie a necessidade de exame pericial. Se o fato já ocorreu, registre o relato de forma cronológica e procure a autoridade policial para avaliar o boletim de ocorrência e as medidas legais pertinentes.

O segundo passo é cuidar da prova. Guarde mensagens em sua forma original, identifique testemunhas, anote horários e solicite rapidamente a preservação de gravações pertinentes. Evite editar vídeos, apagar conversas ou divulgar o material nos grupos; isso pode comprometer a compreensão dos fatos e atingir terceiros. A forma de obtenção e preservação dos elementos importa. O Código de Processo Penal disciplina a cadeia de custódia dos vestígios, e a investigação deve respeitar os direitos de todos os envolvidos.

O terceiro passo é escolher a resposta correta: esfera penal para a apuração de possíveis infrações; esfera condominial para violações da convenção; esfera cível para prevenção, reparação de danos ou tutela de direitos. Elas podem coexistir, mas não se confundem. Vítima e pessoa acusada devem buscar orientação jurídica quando houver violência, imputação grave, risco de exposição pública ou necessidade de proteção urgente. Alguns delitos exigem manifestação formal da vítima ou providências dentro de prazos legais; adiar a avaliação pode fechar caminhos.

**Repórter da Revista dos Condomínios –** E em situações em que a ameaça vai se repetindo?

**Renata Simonetto –** O momento da reação faz diferença. Em situações de ameaça reiterada, o relato pode indicar necessidade de medidas de proteção e orientação especializada, ainda que não tenha havido agressão física. Em ofensas à honra, a forma de iniciativa processual e os prazos podem ser diferentes dos aplicáveis a outros crimes. É por isso que um bom protocolo não se limita a recomendar

cbepjur

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**
RECONHECIDO PELO MEC
DE: ~~R$ 459,00~~
POR: R$275,40 mensal
40% OFF
11ª TURMA CONFIRMADA
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.

25 ANOS DE MERCADO
CONTEÚDO DE EXCELÊNCIA



Corpo docente especializado:







Fale com nossa consultora comercial:
21 96731-1254
Inscreva-se:
www.cbepjur.com.br




# Advocacia consensual e seus benefícios

A Advocacia Consensual é a atuação do advogado voltada para a solução do conflito por acordo, e não apenas pelo litígio. Em vez de entrar direto com ação judicial, o advogado busca construir, junto com a outra parte, uma solução negociada, justa e sustentável. Ela se apoia em métodos como mediação, conciliação, negociação e práticas colaborativas, todos previstos no Código de Processo Civil de 2015, na Lei de Mediação (Lei nº 13.140/2015) e na Resolução 125 do CNJ.

**PARA O CONDOMÍNIO E PARA O SÍNDICO, O QUE MUDA?**

- Menos processos, menos custo: Processo custa caro para o condomínio. Acordo custa muito menos.
- Mais rápido:Um parcelamento de inadimplência pode ser resolvido em 15 dias. Uma ação de cobrança pode levar anos.
- Preservar a convivência: O morador processado vira inimigo do síndico. O morador que fez acordo continua vizinho.
- Menos desgaste para o síndico:Síndico que só processa vive em guerra. Síndico que resolve, tem gestão.
- Previsibilidade: Acordo assinado, com multa por descumprimento, é mais fácil de cobrar do que sentença de 3 anos depois.
- Assembleia mais leve:Quando há cultura de diálogo, a assembleia deixa de ser campo de batalha.
- **Para o síndico: mais gestão, menos guerra.**
- **Para o morador: mais diálogo, menos processo.**
- **Para o advogado: mais mercado, mais respeito e uma advocacia mais humana**

**PARA O ADVOGADO CONDOMINIAL, O QUE MUDA?**

- Cliente fixo e recorrente: O condomínio precisa de advogado todo mês, não só quando tem processo.
- Honorários por consultoria preventiva: Análise de convenção, regimento interno, notificações, assembleias, contratos com prestadores.
- Mais autoridade: Advogado que resolve vai virar referência para síndicos e administradoras.
- Menos sobrecarga:Menos ações de cobrança e de anulação de assembleia, mais acordos que se cumprem.
- Posicionamento: De "advogado que processa morador" para "advogado que protege o condomínio e a convivência".

**O PAPEL DO ADVOGADO NA PRÁTICA:**

1. Preventivo:Revisar convenção e regimento, deixar as regras claras antes do conflito. 2. Notificação inteligente: Notificar com proposta de solução, não só com ameaça de processo.
2. Mediação condominial: Reunião facilitada entre síndico e morador, com o advogado conduzindo, sem exposição.
3. Acordo bem feito: Termo de acordo com valores, prazos, multa, forma de pagamento e foro, para valer como título executivo.
4. Assembleias seguras: Orientar edital, quórum, votação e ata, para a decisão não ser anulada depois.

**QUANDO NÃO DÁ PARA NEGOCIAR?** A Advocacia Consensual tem limite. E o advogado precisa saber esse limite. **NÃO se negocia quando há:**

- Violência doméstica, ameaça, agressão
- Racismo, injúria, discriminação criminosa
- Violação de direitos de crianças, idosos e pessoas com deficiência
- Desvio de dinheiro, fraude, crime contra o condomínio
- Risco à vida ou à segurança

Nesses casos a ordem é: PROTEGER, REGISTRAR E ENCAMINHAR. O Acordo não substitui a proteção. Condomínio bom não é condomínio sem problema. É um condomínio que sabe resolver problemas sem destruir a convivência. Resolver não é ceder. É escolher a melhor forma de proteger o direito do cliente.
Quer saber mais? Fale comigo!

**ALCILENE MESQUITA é** *Advogada e Mediadora de Conflitos Condominiais.*

***@mediatidialogosesolucoes***
***secretária.mediati@gmail.com***
***+55 21 99452-7776***



um boletim de ocorrência: ele orienta o registro fiel, a preservação de provas e a busca rápida da via jurídica apropriada.

O condomínio tampouco se torna automaticamente responsável por todo delito cometido em suas dependências, nem o síndico responde penalmente apenas por ocupar o cargo. Responsabilidades dependem de conduta, dever jurídico, omissão relevante, nexo causal e prova, conforme a esfera analisada. O mesmo rigor que se exige para apurar a violência deve orientar a atribuição de responsabilidades.

É tentador imaginar que a porta do condomínio separa os atritos privados dos problemas criminais. Não separa. O local da discussão, garagem, assembleia, elevador ou grupo de mensagens, importa menos do que a conduta praticada, o contexto e as provas disponíveis. A boa gestão previne, acolhe relatos com imparcialidade e preserva evidências; a atuação criminalista, quando necessária, protege direitos tanto de quem denuncia quanto de quem é acusado. Em condomínio, a fronteira entre conviver e violar direitos não se mede pelo volume da discussão, mas pelas consequências concretas dos atos. ▲

**RENATA SIMONETTO GONÇALVES**

***Advogada criminalista, especialista em Ciências Penais pela Pontifícia Universidade Católica do Paraná (PUC-PR) e sócia proprietária da Simonetto Gonçalves Advocacia. O escritório tem atuação nacional na área criminal.***

***Contatos***

***Instagram:***
***renatasimonetto.adv***

***Site:***
***simonettogoncalvesadv.com.br***



# LIBERDADE ECONÔMICA OU RISCO URBANO?

## A LEGALIDADE DOS CLUBES DE TIRO EM DEBATE

***Recentemente, o caso do clube de tiro Tríade, instalado no condomínio Alto da Boa Vista em Sobradinho (DF), reacendeu uma polêmica nacional. De um lado, moradores preocupados com a segurança; do outro, empreendedores respaldados pela legislação. Para entender se a atividade é um exercício legítimo de direito ou uma afronta ao zoneamento urbano, mergulhamos na análise jurídica de quem defende a livre iniciativa. Para tanto, repórter da REVISTA foi ouvir o advogado Bruno Dias, especialista em Direito Constitucional, Imobiliário e Condominial, atualmente é residente em Brasília-DF, atuou na Orientação Jurídica em relação ao caso envolvendo o Condomínio e o Clube de tiro Tríade.***



*Bruno Dias*



**Repórter da Revista dos Condomínios –** Existe uma percepção comum de que clubes de tiro são inerentemente incompatíveis com áreas residenciais ou comerciais de condomínios. Qual é o fundamento jurídico para contestar essa visão restritiva?

**Advogado Bruno Dias –** A análise deve ser técnica e constitucional, livre de preconceitos ideológicos. A Constituição Federal consagra a liberdade econômica, o direito de propriedade e o livre exercício profissional como pilares da nossa ordem econômica. Se uma atividade é lícita e regulada pelo Estado, o Poder Público deve justificar tecnicamente qualquer restrição, em vez de se basear em "juízos subjetivos de conveniência". A existência de uma atividade sensível não implica, por si só, sua incompatibilidade com áreas comerciais planejadas.

> "A MERA PERCEPÇÃO SUBJETIVA DE RISCO NÃO PODE JUSTIFICAR A RESTRIÇÃO DE UMA ATIVIDADE ECONÔMICA LÍCITA REGULARMENTE LICENCIADA."

**Repórter da RDC –** Mas e a segurança pública? Um clube de tiro não traz um risco adicional ao ambiente condominial?

**Advogado Bruno Dias –** Curiosamente, a realidade técnica mostra o contrário. Clubes de tiro são atividades **altamente reguladas** e sob permanente fiscalização Estatal, inclusive pelo Exército Brasileiro e Polícia Federal. Eles exigem controle de acesso, monitoramento eletrônico, vigilância e protocolos rígidos de uso e guarda de armamentos. Sob diversos aspectos, esses estabelecimentos acabam sendo ambientes **mais controlados** do que muitos comércios convencionais que operam sem tais exigências.



> CLUBES DE TIRO OPERAM SOB FISCALIZAÇÃO PERMANENTE, TORNANDO-SE, EM MUITOS CASOS, AMBIENTES MAIS CONTROLADOS QUE O COMÉRCIO CONVENCIONAL.

**Repórter da RDC –** Como fica a questão do barulho e do impacto ambiental, que são queixas recorrentes de vizinhos?

**Advogado Bruno Dias –** O Direito Ambiental contemporâneo trabalha com a lógica da **mitigação**, não da vedação automática. Clubes modernos utilizam barreiras acústicas, sistemas de absorção sonora e estandes fechados com projetos de engenharia especializados. Qualquer impacto sonoro deve ser medido por laudos técnicos objetivos; a simples alegação de desconforto não tem força jurídica para afastar uma atividade licenciada.

**Repórter da RDC –** E a autonomia dos condôminos? Uma convenção de condomínio não poderia proibir a instalação dessas atividades?

**Advogado Bruno Dias –** A autonomia privada não é absoluta. Ela não pode instituir proibições arbitrárias ou discriminatórias sem justificativa técnica razoável. Se o condomínio prevê setores comerciais e o zoneamento do Município ou no caso do Distrito Federal permite atividades de médio ou alto impacto naquela zona, não há impedimento Constitucional específico aos clubes de tiro. O ponto central é a **compatibilidade com o zoneamento local**, e não a natureza da atividade em si.

**Repórter da RDC –** Recentemente, o Supremo Tribunal

> O STF JÁ PACIFICOU: QUALQUER NORMA MUNICIPAL OU DISTRITAL QUE PRETENDA REGULAR O FUNCIONAMENTO DE CLUBES DE TIRO É INCONSTITUCIONAL POR USURPAR A COMPETÊNCIA DA UNIÃO.



Federal (STF) interveio em questões semelhantes. Qual é a jurisprudência atual sobre o tema?

**Advogado Bruno Dias –** O STF tem sido firme. Na **ADPF 1136**, o Plenário declarou inconstitucional lei municipal que tentava disciplinar horários e instalação de clubes de tiro, por entender que essa competência é **exclusiva da União**. Questões de localização, distância e funcionamento são matérias de segurança pública afetas à política nacional de controle de armas, cuja disciplina cabe ao Comando do Exército e à lei federal. Criar restrições que a norma federal não previu seria um ato administrativo sem amparo legal, violando o princípio da legalidade.

**Repórter da RDC –** Para concluir, como equilibrar a função social da propriedade com a exploração de um clube de tiro?

**Advogado Bruno Dias –** A função social da propriedade não significa sua inutilização econômica. Pelo contrário, a exploração produtiva e lícita do imóvel é uma manifestação do cumprimento dessa função social. Uma vez atendidas as exigências dos órgãos fiscalizadores e respeitado o zoneamento, deve prevalecer a presunção de licitude, em homenagem aos princípios da liberdade e da livre iniciativa que estruturam nosso país.



# Gestão de crises em condomínios: você está preparado para lidar com o desconhecido?

Síndico, você já parou para pensar como agiria diante de uma situação que nunca vivenciou? Algo inesperado, que foge completamente da rotina do condomínio, sobre o qual você não tem controle e cujas consequências sequer consegue imaginar?

Pois é! Administrar um condomínio também significa estar sujeito a situações como essas. E, embora não saibamos quando uma crise vai acontecer, nem quais serão suas proporções, uma coisa podemos afirmar: todos estamos sujeitos a elas.

Crises são momentos de turbulência, desequilíbrio e incertezas. Podem surgir de diferentes situações: eventos climáticos extremos, incêndios, alagamentos, falhas estruturais, acidentes ou interrupções de serviços essenciais. E seus impactos podem ir muito além dos danos materiais, atingindo pessoas, relações, operações e a própria gestão do condomínio.

É justamente nesses momentos que o papel do síndico ganha outra dimensão. Além de lidar com o acontecimento, será preciso coordenar pessoas, mobilizar recursos, orientar a comunidade, estabelecer prioridades e tomar decisões, muitas vezes sob pressão e sem ter todas as informações necessárias.

Mas me permita uma pergunta: como lidar com algo para o qual você nunca se preparou?

A gestão de crises não começa quando a emergência acontece. Começa muito antes! É preciso conhecer os riscos, identificar vulnerabilidades, projetar cenários e pensar nas possíveis consequências. Também é necessário planejar respostas, definir responsabilidades, organizar recursos e estabelecer protocolos de comunicação. E tudo isso é melhor pensado quando a cabeça está fria e não no momento de tensão, tomado pelas emoções.

E aqui vale um alerta: ter um plano de contingência guardado em uma pasta não significa, necessariamente, estar preparado. O plano é uma ferramenta importante, mas é preciso compreender os riscos, saber como agir e preparar as pessoas que estarão envolvidas na resposta.

Outro aspecto fundamental é a liderança. Em momentos de crise, as pessoas precisam de direção, informações claras e organização. O síndico não precisa ter todas as respostas, mas precisa desenvolver capacidade para avaliar situações, estabelecer prioridades e conduzir as ações possíveis diante das circunstâncias.

Não temos como controlar todas as variáveis ou impedir que uma crise aconteça. Mas podemos, sim, nos preparar melhor para enfrentá-la e reduzir seus impactos.

Afinal, síndico, a capacidade de resposta do seu condomínio não será construída no momento da emergência. Ela começa muito antes, com conhecimento, planejamento e liderança.

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.*

@arianepad





## **ENTRE O ESTIGMA E A NORMA:** O RIGOR TÉCNICO POR TRÁS DOS CLUBES DE TIRO

**Repórter da RDC –** O senhor mencionou a liberdade econômica. De que forma a Lei nº 13.874/2019, conhecida como a Lei da Liberdade Econômica, alterou o jogo para empreendimentos como o clube TRÍADE?

**Advogado Bruno Dias –** Essa lei é um divisor de águas porque reforçou o princípio constitucional de que o Estado deve justificar tecnicamente qualquer barreira imposta a atividades lícitas. No caso do tiro esportivo, não estamos falando apenas de um hobby, mas de um setor econômico em expansão que exige treinamento técnico e gera empregos. A lei impõe que a in-

> “A LEI DA LIBERDADE ECONÔMICA IMPEDE QUE O ESTADO CRIE BARREIRAS ARBITRÁRIAS; A PRESUNÇÃO AGORA É EM FAVOR DE QUEM QUER PRODUZIR E EMPREENDER.”



*Bruno Dias*

terpretação deve ser sempre favorável ao exercício da atividade econômica quando as condições legais são atendidas, protegendo o empreendedor de decisões baseadas em convicções pessoais de gestores públicos.

**Repórter da RDC –** Existe um argumento recorrente de que o condomínio, por meio de sua convenção, teria soberania para vetar o clube. Onde termina a autonomia do condomínio e começa o direito do proprietário desse tipo de comércio?

**Advogado Bruno Dias –** A autonomia privada coletiva dos condôminos existe, mas não é um "cheque em branco" para proibições arbitrárias. Se o empreendimento está em uma área comercial regularmente aprovada e o zoneamento local permite atividades de médio ou alto impacto, o condomínio não pode simplesmente criar uma proibição que não existe na lei federal ou distrital. Impedir o funcionamento com base

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

> POUCAS ATIVIDADES NO BRASIL POSSUEM UM NÍVEL DE FISCALIZAÇÃO EQUIVALENTE AO DOS CLUBES DE TIRO, QUE OPERAM SOB O RIGOROSO CONTROLE DO EXÉRCITO.




em "medo" ou "percepção de risco", sem prova técnica de impacto, viola o direito de propriedade e a função social do imóvel, que é justamente sua exploração produtiva. E em caso dessa proibição caberia por exemplo ação judicial para determinar que essa regra seria Ilegal e/ou Inconstitucional.

**Repórter da RDC –** Sobre a fiscalização, muito se fala que essas áreas são "terras de ninguém". O que a legislação impõe de fato?

**Advogado Bruno Dias – É justamente o oposto. Poucas atividades no Brasil são tão vigiadas quanto os clubes de tiro. Eles estão sob o manto do Exército Brasileiro e da Polícia Federal**, exigindo segurança balística, sistemas de contenção de projéteis, monitoramento permanente e protocolos operacionais rigorosos. Enquanto um comércio comum pode ter falhas de segurança sem grandes intervenções, o clube de tiro opera sob uma lupa estatal constante. É um ambiente, por definição, mais controlado do que uma loja de conveniência ou uma academia convencional.

**Repórter da RDC –** O STF decidiu recentemente sobre a competência para legislar sobre esses clubes. Qual o impacto prático da ADPF 1136 para os municípios e condomínios?

**Advogado Bruno Dias –** O impacto é total. O STF pacificou que qualquer norma municipal ou distrital que tente regular horários ou localização de clubes de tiro — sob o pretexto de urbanismo — é inconstitucional por usurpar a competência exclusiva da União.

Isso significa que nem a administração regional, nem uma assembleia de condomínio podem criar restrições de dis-



# Bom senso: o regulamento que nenhuma convenção consegue substituir

A vida em condomínio mudou. Os hábitos mudaram. A tecnologia mudou. O perfil dos moradores mudou. O que, infelizmente, muitas vezes não acompanhou essa evolução foram as convenções e os regimentos internos de diversos condomínios brasileiros.

É comum encontrarmos documentos elaborados há décadas, baseados em modelos genéricos, com regras contraditórias e dispositivos que, em alguns casos, entram em conflito no mesmo capítulo ou até no mesmo parágrafo. O resultado é previsível: insegurança na administração, interpretações divergentes e desgastes desnecessários entre síndico, moradores e conselho.

A gestão condominial moderna exige mais do que aplicar regras. Exige interpretação responsável, equilíbrio e, principalmente, bom senso.

Tomemos como exemplo uma situação aparentemente simples: um morador utiliza a academia externa do condomínio sem camisa. Há quem considere a prática natural, especialmente em espaços ao ar livre. Outros entendem que ela compromete o conforto coletivo e o padrão de convivência esperado. Se o regulamento é omisso ou contraditório, a solução dificilmente estará apenas na letra da convenção. Ela passa pelo diálogo, pela definição de critérios claros e pela construção de um consenso que respeite tanto a liberdade individual quanto o bem-estar coletivo.

Outro exemplo é a evolução da mobilidade urbana. Hoje, muitos empreendimentos recebem motocicletas, bicicletas elétricas, patinetes e outros meios de transporte que sequer eram considerados quando a convenção foi redigida. Garagens planejadas exclusivamente para automóveis precisam ser repensadas sob a ótica da segurança, da organização, da acessibilidade e da infraestrutura necessária, especialmente quando há necessidade de pontos de recarga elétrica e definição adequada dos espaços.

Nesses casos, insistir na aplicação literal de regras ultrapassadas não resolve o problema. Ao contrário, cria novos conflitos.

O papel do síndico contemporâneo é justamente conduzir essa transformação de forma técnica, transparente e participativa. Isso significa revisar normas, ouvir os moradores, consultar especialistas quando necessário e propor atualizações que reflitam a realidade do condomínio, sempre respeitando a legislação vigente e os direitos da coletividade.

**Algumas práticas podem facilitar esse processo:**

- Revisar periodicamente a convenção e o regimento interno para eliminar contradições e adequá-los à realidade atual.
- Priorizar regras objetivas, claras e de fácil interpretação, reduzindo conflitos e subjetividades.
- Promover o diálogo antes da imposição de medidas punitivas, fortalecendo a cultura da convivência.
- Buscar soluções que conciliem inovação, segurança, acessibilidade e qualidade de vida.
- Lembrar que toda decisão deve preservar o interesse coletivo sem desconsiderar as necessidades individuais.

Uma gestão humanizada não significa ausência de regras. Significa aplicar as normas com equilíbrio, coerência e responsabilidade, compreendendo que o condomínio é, antes de tudo, uma comunidade formada por pessoas com diferentes estilos de vida, expectativas e necessidades.

No fim, a melhor convenção será sempre aquela que acompanha a evolução da sociedade. Mas, mesmo o melhor regulamento jamais substituirá aquilo que faz toda convivência funcionar: respeito, diálogo e bom senso.

**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.*

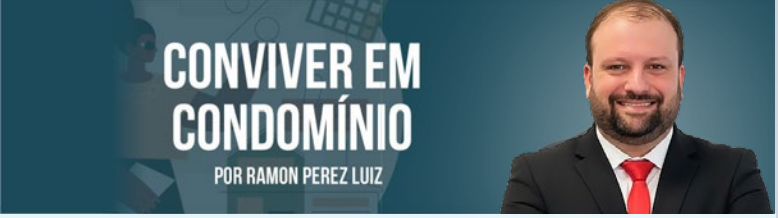


tância ou funcionamento que a norma federal não previu. Qualquer tentativa nesse sentido é um ato administrativo sem amparo legal, ferindo o princípio da legalidade.

**Repórter da RDC –** E quanto ao impacto ambiental e sonoro? O incômodo visual ou auditivo não seria motivo suficiente para a interdição?

> "A SOLUÇÃO CONSTITUCIONAL NÃO É A PROIBIÇÃO GENÉRICA, MAS A OBSERVÂNCIA RIGOROSA DOS CRITÉRIOS DE ENGENHARIA E SEGURANÇA."






# Privacidade e câmeras de segurança: Quem pode ter acesso?

Quando o assunto é LGPD em Condomínio, sempre há uma certa distorção acerca da real interpretação que o diploma legal nos traz. As câmeras nas áreas comuns, os chamados CFTV(circuito Fechado de Televisão) são uma realidade em praticamente todos os condomínios do Brasil.

A captura de imagens por câmeras de segurança caracteriza tratamento de dados pessoais, pois envolve coleta, armazenamento, acesso, reprodução e eventual compartilhamento de informações que podem identificar pessoas. A LGPD define como dado pessoal a informação relacionada a pessoa identificada ou identificável e considera tratamento toda operação realizada com esses dados. O condomínio, em regra, atua como controlador, pois decide instalar as câmeras, definir sua finalidade, contratar empresas de monitoramento e estabelecer quem poderá acessar as gravações.

O debate todo, e aí vem a questão é: quem pode ter acesso às imagens? A pergunta pode parecer um tanto descabida eis que a pronta resposta é que somente a administração pode acessá-las. Há decisões judiciais que consideram válida a restrição convencional ao fornecimento de imagens, salvo determinação policial ou judicial. Mas e aqueles Condomínios que liberam o acesso de modo irrestrito? Aqueles casos que inclusive a convivência condominial dita harmoniosa passa por esta liberdade de acesso às câmeras?

Como se dá isto e qual a responsabilidade de cada pessoa que acessa? e o Síndico? onde se encaixa neste contexto? O assunto é delicado e precisa ser tratado de forma séria e prudente. Na busca pela boa convivência, não se pode descumprir a lei, causar alguma eventual exposição e vazamento de imagens que podem vir parar em uma rede social.

É importante que cada condomínio tenha um regramento próprio sobre LGPD, que ultrapassa a questão das imagens, para que não haja retaliação judicial ou multa da pessoa exposta. Câmeras de segurança são importantes para proteger moradores, funcionários e visitantes e o seu acesso deve ser restrito às pessoas autorizadas pela administração. As Imagens não podem circular livremente em grupos de mensagens ou redes sociais, eis que divulgação indevida pode constranger moradores e gerar novos conflitos.

**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".*

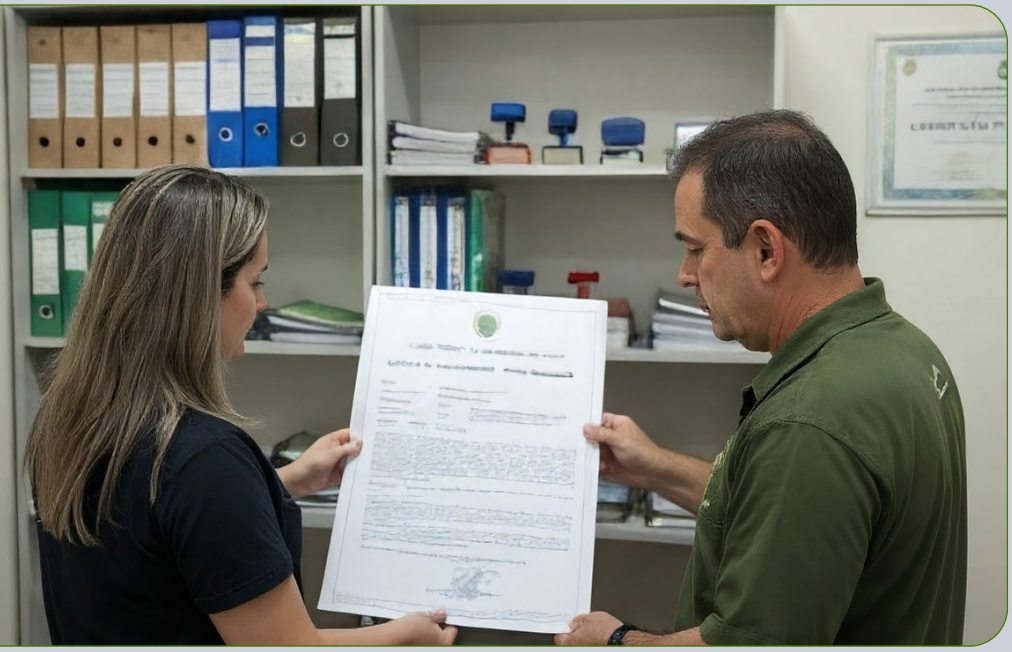


> QUESTÕES DE LOCALIZAÇÃO E DISTÂNCIA SÃO MATÉRIAS DE SEGURANÇA PÚBLICA AFETAS À POLÍTICA NACIONAL, CUJA DISCIPLINA CABE EXCLUSIVAMENTE À UNIÃO E AO EXÉRCITO.

**Advogado Bruno Dias –** No Direito Ambiental moderno, a regra é a **mitigação**, não a proibição. Clubes modernos investem em projetos de engenharia, barreiras acústicas e estandes fechados que neutralizam o ruído. O impacto deve ser medido objetivamente por laudos técnicos. A "simples alegação de desconforto" de um vizinho não tem peso jurídico para fechar um estabelecimento que cumpre todas as exigências de licenciamento. O Estado reconhece que a atividade pode coexistir com o ambiente urbano, desde que os critérios técnicos sejam respeitados.

**Repórter da RDC –** Como o senhor resume a situação jurídica atual para quem deseja investir ou frequentar esses espaços em áreas planejadas?

**Advogado Bruno Dias –** Prevalece a presunção de licitude. A análise sistemática da nossa Constituição mostra que, uma vez demonstrada a compatibilidade com o zoneamento e atendidas as exigências do Exército e dos órgãos ambientais, o clube de tiro está plenamente protegido pelos princípios da livre iniciativa e do livre exercício profissional. O preconceito ideológico não pode se sobrepor à norma posta.



## A PRIMAZIA DA LEI FEDERAL E O MITO DA INCOMPATIBILIDADE URBANA

**Repórter da RDC –** Um dos pontos mais sensíveis da sua tese trata da "usurpação de competência". Por que um município ou o Distrito Federal não podem simplesmente decidir que clubes de tiro não cabem em áreas residenciais por meio de uma lei local?

**Advogado Bruno Dias –** Porque a Constituição Federal é clara ao atribuir à União a competência exclusiva para legislar sobre materiais bélicos e segurança pública nacional. O STF, na **ADPF 1136**, consolidou o entendimento de que horários, distâncias e localização de clubes de tiro são matérias afetas à política nacional de controle de armas, cuja disciplina cabe ao Comando do Exército. Tentar regular isso por lei municipal ou distrital sob o pretexto de "urbanismo" é uma barreira inconstitucional.

**Repórter da RDC –** No caso específico de Sobradinho, houve uma forte reação contra o clube TRÍADE. Como o Direito responde quando o clamor público entra em rota de colisão com uma atividade licenciada?

**Advogado Bruno Dias –** O Direito não pode se curvar a juízos subjetivos de conveniência ou preconceitos ideológicos. A segurança pública não pode servir como fundamento para restrições abstratas. Para o ordenamento jurídico, o que importa é a demonstração técnica concreta de impactos. Se a atividade é admitida pelo Estado e o zoneamento local permite comércio de médio ou alto impacto, a presunção é de licitude.

**Repórter da RDC –** O senhor defende que a "exploração produtiva" é uma forma de cumprir a função social da propriedade. Como aplicar esse conceito a um clube de tiro dentro de um condomínio?

**Advogado Bruno Dias –** Existe um erro comum de achar que a função social da propriedade exige sua "inutilização econômica" para não incomodar ninguém. Na verdade, o uso econômico dentro dos limites legais é a própria manifestação da função social. Se o em-

> "A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE NÃO SE CONFUNDE COM SUA INUTILIZAÇÃO ECONÔMICA; A EXPLORAÇÃO PRODUTIVA E LÍCITA É O CUMPRIMENTO DESSE DEVER CONSTITUCIONAL."

preendimento está em área comercial aprovada e respeita a convenção urbanística do loteamento, ele está cumprindo seu papel social ao gerar atividade econômica e lazer regulamentado.

**Repórter da RDC –** Falando tecnicamente: e o som? O tiro é, por natureza, ruidoso. A legislação ambiental não teria força para barrar a atividade em nome do sossego público?

**Advogado Bruno Dias –** O Direito Ambiental contemporâneo não trabalha com a "vedação automática", mas com a **mitigação**. Clubes modernos, como o citado no artigo, utilizam estandes fechados, sistemas de absorção sonora e barreiras acústicas projetadas por engenharia especializada. O incômodo sonoro deve ser comprovado por medições objetivas e laudos técnicos; a "simples alegação de desconforto" não é juridicamente suficiente para interditar um estabelecimento licenciado.

**Repórter da RDC –** Para encerrar este bloco, o senhor afirma que o clube de tiro é, sob certos aspectos, mais seguro que um comércio comum. Poderia detalhar essa afirmação?

**Advogado Bruno Dias –** É uma questão de rigor regulatório. Um comércio convencional não exige controle de acesso biométrico, monitoramento permanente, registro de todos os frequentadores e fiscalização direta do Exército Brasileiro sobre seu estoque e operação. Os clubes de tiro operam sob protocolos de segurança

> "QUALQUER TENTATIVA DE RESTRIÇÃO QUE NÃO DERIVE DE LEI EM SENTIDO FORMAL E QUE NÃO ATENDA À PROPORCIONALIDADE CONFIGURA UMA BARREIRA INCONSTITUCIONAL."



balística e armazenamento seguro que poucos empreendimentos no Brasil possuem. No fundo, o Estado já reconheceu que essa convivência urbana é possível, desde que os critérios técnicos de segurança sejam seguidos à risca.

## **O Veredito da Legalidade:** Por que a Emoção não Vence o Direito

**Repórter da RDC –** Para sermos taxativos: existe alguma lei federal, seja o Código Civil ou a lei específica de condomínios (Lei nº 4.591/1964), que proíba um clube de tiro em área comercial?

**Advogado Bruno Dias –** De forma alguma. Uma análise rigorosa da Constituição Federal, do Código Civil, da Lei nº 4.591/1964, do Estatuto da Cidade e da legislação urbanística nacional revela que **não existe qualquer proibição genérica** à instalação de clubes de tiro nestas áreas. Qualquer tentativa de restrição que não derive de uma lei formal e que fira o princípio da proporcionalidade é, por natureza, uma barreira inconstitucional. O que existe são decretos limitando a instalação perto de escolas, e horários de abertura e fechamento.

**Repórter da RDC –** Muitos moradores argumentam que o "medo" é uma justificativa suficiente para o Poder Público agir. Juridicamente, a "percepção subjetiva de risco" tem peso?

**Advogado Bruno Dias –** Esse é o cerne da questão. O Direito não pode se pautar em sentimentos. A **mera percepção subjetiva de risco** não constitui fundamento



> "NÃO HÁ NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO — DO CÓDIGO CIVIL AO ESTATUTO DA CIDADE — QUALQUER PROIBIÇÃO GENÉRICA CONTRA CLUBES DE TIRO EM ÁREAS COMERCIAIS."

suficiente para restringir uma atividade econômica lícita que já é submetida a um controle estatal intenso. O princípio da proporcionalidade exige que se demonstre um **risco efetivo e concreto**, e não meramente hipotético. Admitir o contrário abriria um precedente perigoso onde qualquer atividade considerada "sensível" por um grupo poderia ser arbitrariamente proibida.



# TECNOLOGIA NA PRÁTICA EM CONDOMÍNIOS

POR VAGNER LESSA



## O Que Vi Nos Bastidores: A Tecnologia por Trás dos Mercadinhos Autônomos

Visitar empresas que montam e operam mercadinhos autônomos muda totalmente a nossa visão sobre esse mercado. Quem olha de fora vê só uma geladeira cheia de snacks e um tótem de pagamento. Mas, quando a gente vai a campo e olha o que roda por trás, percebe que o motor de verdade desse negócio é a inteligência de dados.

Manter uma lojinha aberta 24 horas por dia, sem nenhum funcionário no balcão, não é mágica. É o resultado de um sistema muito bem amarrado que cruza informações em tempo real, cuida da segurança e avisa tudo o que está acontecendo na operação.

### O que realmente chama a atenção na prática

- **Reposição na hora certa:** Os sistemas controlam o estoque com tanta precisão que a equipe sabe exatamente o que precisa ser levado para a prateleira antes mesmo de o produto esvaziar.
- **Segurança sem dor de cabeça:** O cruzamento das câmeras com o registro de vendas ajuda a identificar qualquer problema rapidinho, mantendo o ambiente seguro e sem perdas desnecessárias.
- **Tudo na tela do celular ou do computador:** O gestor consegue acompanhar o movimento das lojas, ver o que está saindo mais e controlar o caixa de qualquer lugar, sem precisar passar o dia inteiro preso na lojinha.

### Os dados trabalhando no lugar da gente

O que mais impressiona é como a tecnologia aprende o ritmo do lugar. O sistema entende o comportamento de quem compra ali, descobre quais são os horários de pico e ajuda a evitar desperdício. No fim das contas, os dados viram o braço direito do gestor, garantindo que o negócio funcione redondinho e dê lucro sem complicação.

### Bate-papo: A minha visão de perto sobre esses sistemas

**Pergunta:** Vagner, depois de ver de perto como essas empresas estruturam os mercadinhos autônomos, o que mais te marcou na tecnologia e na gestão dessas lojas?

**Vagner Lessa:** O que mais me chamou a atenção foi ver o quanto a tecnologia está madura. Quando a gente entra nos bastidores, percebe que não é só colocar uma geladeira inteligente e chamar de inovação. O sistema antecipa o que o cliente quer comprar, cuida da segurança contra perdas e avisa a hora certa de repor o produto. É a prova de que esse modelo de negócio só dá certo porque tem um sistema inteligente por trás trabalhando 24 horas por dia para facilitar a nossa vida.

**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***

> QUANDO UM CONDOMÍNIO CRIA RESTRIÇÕES QUE A NORMA FEDERAL NÃO PREVIU, ELE VIOLA O PRINCÍPIO DA LEGALIDADE E COMETE UM ATO SEM AMPARO JURÍDICO.

**Repórter da RDC –** O texto do Dr. Bruno Dias menciona que a instalação de clubes de tiro é um "exercício legítimo de direito". Como isso se conecta com a política nacional de controle de armas?

**Advogado Bruno Dias –** Conecta-se através da competência. O STF já deixou claro que questões como localização, distância entre estabelecimentos e até horários de funcionamento são matérias de **segurança pública afetas à política nacional de controle de armas**. A disciplina desses pontos cabe exclusivamente à União, por meio de lei federal, decretos e atos do Comando do Exército. Quando uma convenção de condomínio ou uma lei distrital tenta criar restrições que a norma federal não previu, ela comete um ato administrativo sem amparo legal, violando o **princípio da legalidade**.

**Réporter –** Para encerrar, qual é a mensagem final para quem vê o clube de tiro apenas como um problema urbanístico?

**Advogado Bruno Dias –** A mensagem é de que a solução constitucional não reside na proibição, mas na **observância rigorosa dos critérios técnicos.** Uma vez que o clube demonstra compatibilidade com o zoneamento (como áreas de médio ou alto impacto), atende às exigências ambientais de mitigação sonora e cumpre os rígidos protocolos do Exército, deve prevalecer a presunção de licitude. Estamos falando da defesa da livre iniciativa e da propriedade privada, pilares que estruturam a nossa ordem constitucional. ▲



**BRUNO DIAS**

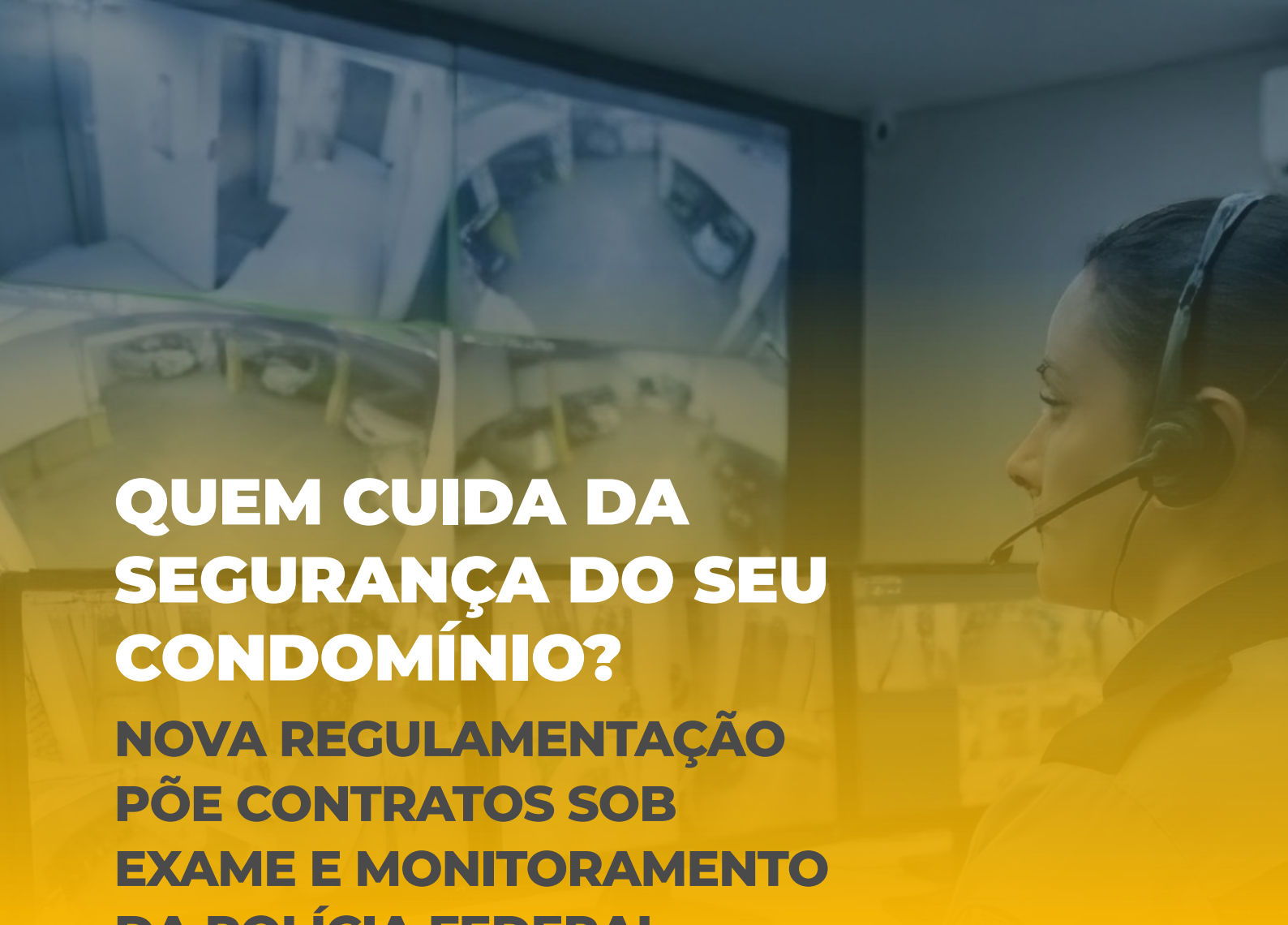
***Advogado, Professor Universitário, Síndico Profissional e Instrutor de Armamento e Tiro, Mestrando em Direito Público e Bussines de IA, Pós- Graduado em Direito Constitucional, Direito Empresarial, Direito Condominial e Imobiliário, com MBA em Gestão de compliance, e Especialização em Gestão Privada.***

***Contatos***

***Tel/WhatsApp:***
***61- 99969-3182***

***Instagram:***
***@drbrunomendesdias***

***E-mail: castroediasadvogados@gmail.com***



# QUEM CUIDA DA SEGURANÇA DO SEU CONDOMÍNIO?

## NOVA REGULAMENTAÇÃO PÕE CONTRATOS SOB EXAME E MONITORAMENTO DA POLÍCIA FEDERAL

***As regras para vigilância e monitoramento eletrônico exigem atenção de síndicos, empresas e organizadores de eventos. Quem contrata serviços irregulares também pode ser responsabilizado.***



*Denilson Colodetti*

A partir da nova regulamentação é importante se perguntar: a câmera registra uma movimentação suspeita, então, quem acompanha as imagens? Quem recebe o alerta? E o que acontece depois? Qual serviço realmente contratou? Quem executa esse serviço ? E, qual protocolo será adotado?

> "[...] A CÂMERA REGISTRA UMA MOVIMENTAÇÃO SUSPEITA, ENTÃO, QUEM ACOMPANHA AS IMAGENS? QUEM RECEBE O ALERTA? E O QUE ACONTECE DEPOIS?"

Essas perguntas, muitas vezes deixadas para depois da assinatura de um contrato, ganharam peso com a regulamentação do Estatuto da Segurança Privada. A lei, aprovada em 2024 e regulamentada em junho de 2026, inclui o monitoramento eletrônico entre os serviços sujeitos ao controle da Polícia Federal. Mais do que saber quais equipamentos estão instalados, o síndico precisa compreender qual serviço realmente contratou, quem executa esse serviço e qual protocolo será adotado diante de uma ocorrência.

Para condomínios, empresas e organizadores de eventos, a mudança traz uma exigência prática: verificar quem presta o serviço e se a empresa está regularizada para aquela atividade. O estatuto determina que a regularidade da prestadora seja analisada antes da contratação.

**QUEM CONTRATAR SEGURANÇA PRIVADA EM DESACORDO COM A LEI, TAMBÉM PODERÁ SOFRER SANÇÕES**

O cuidado começa por distinguir as tarefas. Receber visitantes e controlar a entrada de veículos são atividades típicas de portaria. Vigiar o patrimônio e proteger pessoas são serviços de segurança privada, sujeitos a regras próprias. Por isso, a função exercida importa mais





do que o nome dado ao posto ou ao contrato.

Desse modo, "o ponto central não é o nome colocado no cargo, mas a atividade efetivamente exercida. O porteiro atua no controle de acesso e atendimento. Quando entramos em ronda com finalidade de segurança, prevenção profissional de ilícitos, abordagem ou proteção ativa de pessoas e patrimônio, estamos falando de atividade de vigilância", define o diretor de Operações da Orsegups, Denilson Colodetti. O mesmo cuidado, continua ele, "vale para outros funcionários do condomínio, como zeladores e profissionais de limpeza: suas funções não devem ser confundidas com as de um vigilante".

Da mesma forma, chamar alguém de 'apoio', 'vigia' ou 'freelancer' não afasta as exigências legais quando a atividade, efetivamente exercida, é de segurança privada. A nova legislação veda a prestação desses serviços de forma autônoma e exige autorização prévia da Polícia Federal. Isso vale para eventos, empresas e condomínios. Portanto, "não é apenas o prestador clandestino que assume o risco. Quem contrata também entra no alcance da fiscalização" – destaca Colodetti.

## MONITORAMENTO POR CÂMERA: A OPERAÇÃO ATRÁS DAS CÂMERAS

O monitoramento eletrônico também põe em evidência a operação por trás dos equipamentos. Uma central regularizada não é apenas uma sala com telas. "A nova regulamentação exige estrutura, sistemas, protocolos e profissionais especificamente qualificados para operar o monitoramento"- lista Colodetti.

Vender uma câmera é uma coisa. Prestar o serviço de monitoramento dessa câmera é outra. Quando há acompanhamento dos sinais, "o contratante precisa saber quem os recebe e qual procedimento será adotado diante de um alerta. Ou seja, precisa de um plano de resposta pronto, estabelecido, para cada um dos eventos ou possíveis situações de risco à segurança" – ensina Colodetti.

## A RESPONSABILIDADE CHEGA A QUEM CONTRATA

O novo Estatuto não muda apenas as regras para quem presta segurança. Ele muda também a forma de contratar segurança. O síndico precisa avaliar não apenas preço e escopo, mas também "se a empresa possui a autorização correspondente ao serviço efetivamente prestado; e verificar, previamente, a autorização da empresa é parte da responsabilidade do contratante reforçada pelo novo Estatuto que, no caso de um condomínio, recai muitas ve-



zes sobre os ombros do síndico" – destaca Colodetti.

Ou seja, o síndico, gestor ou organizador, precisa saber identificar se contratou portaria, monitoramento ou vigilância e conferir se a prestadora está habilitada para oferecer aquele serviço.

## LEI – POSSIBILIDADE DE DESCONTINUAÇÃO DO SERVIÇO CONTRATADO

A lei prevê penalidades administrativas para contratações irregulares. Caso identifique segurança não autorizada, a Polícia Federal pode determinar o encerramento imediato da atividade no local, o que pode trazer muitos problemas para o contratante com a descontinuação do serviço contratado.

Para Colodetti, uma revisão dos contratos deve começar por perguntas objetivas. "Quais tarefas estão previstas, quem responde pelos alertas e ocorrências e que documentos comprovam a regularidade da empresa e dos profissionais? São respostas que interessam ao contratante e às pessoas que circulam diariamente pelo espaço".

**Quais as repercussões para o síndico, no caso de ter contratado uma empresa inabilitada para exercer a função de segurança?**

"Consequências jurídicas". A contratação de uma empresa de segurança privada sem a devida habilitação perante a Polícia Federal pode gerar consequências jurídicas tanto para o condomínio quanto para o síndico que autorizou ou realizou a contratação. **"**O principal dispositivo é o art. 3º, parágrafo único, da Lei nº 14.967/2024, que determina: 'As pessoas físicas e jurídicas contratantes de serviços de segurança privada não podem adotar modelos de contratação que dispensem a análise prévia da regularidade formal da empresa contratada'" – cita Colodetti.

**Pode ocorrer passivo para o condomínio pela falta de cuidado do síndico?**

Como ensina Colodetti, no caso de um condomínio, podemos ter três consequências distintas: empresa contratada pode receber multas e ter



encerramento da atividade e demais sanções legais. O condomínio pode receber multa administrativa como pessoa jurídica. E além das sanções aplicáveis ao condomínio, a conduta do responsável pela contratação pode ser analisada individualmente, conforme as circunstâncias, inclusive nas esferas administrativa e civil.

**Quais são as penalidades administrativas previstas em lei?**

A contratação de segurança privada não autorizada pode gerar multa de até R$ 30 mil para pessoa jurídica, além da possibilidade de encerramento imediato da atividade irregular. Portanto, para o condomínio, o impacto pode ir além da multa: o encerramento imediato de uma operação irregular pode gerar um problema de continuidade justamente em uma atividade crítica para o condomínio.

> O SÍNDICO, GESTOR OU ORGANIZADOR, PRECISA SABER IDENTIFICAR SE CONTRATOU PORTARIA, MONITORAMENTO OU VIGILÂNCIA E CONFERIR SE A PRESTADORA ESTÁ HABILITADA PARA OFERECER AQUELE SERVIÇO.

**Qual a diferença entre portaria, monitoramento ou vigilância?**

Portaria e controle de acesso é a atividade administrativa e operacional de recepção, identificação e controle de entrada e saída de pessoas, veículos e prestadores de serviços. Entre as atribuições estão identificar visitantes e solicitar autorização de entrada; cadastrar moradores e prestadores; receber

encomendas; controlar abertura e fechamento de portões; registrar entrada e saída de veículos. O monitoramento eletrônico é o acompanhamento remoto de imóveis por meio de equipamentos e sistemas eletrônicos de segurança; entre as atividades estão monitoramento de câmeras de segurança; acompanhamento de alarmes; identificação de movimentações suspeitas por sensores; recebimento de alertas de invasão; monitoramento remoto de perímetros; comunicação de ocorrências aos responsáveis ou órgãos competentes. E vigilância patrimonial é atividade profissional de proteção do patrimônio e da integridade física das pessoas que se encontram no local protegido. O vigilante pode realizar rondas preventivas; atuar na guarita com função de proteção patrimonial; observar e prevenir invasões; realizar inspeções de segurança; atuar na prevenção e repressão de ameaças e atos ilícitos.

> A CONTRATAÇÃO DE SEGURANÇA PRIVADA NÃO AUTORIZADA PODE GERAR MULTA DE ATÉ R$ 30 MIL PARA PESSOA JURÍDICA, ALÉM DA POSSIBILIDADE DE ENCERRAMENTO IMEDIATO DA ATIVIDADE IRREGULAR.



## RESUMIDAMENTE:

**PORTARIA**
**Quem é? Pode entrar?**

Recepção + identificação + autorização + acesso.

**MONITORAMENTO**

**O que aconteceu? Existe um evento? Qual protocolo deve ser executado?**

Sinais + imagens + alarmes + análise + protocolo.

**VIGILÂNCIA**

**Existe risco para pessoas ou patrimônio?**

Prevenção + ronda + proteção + eventual intervenção dentro dos limites legais.

**E onde entra a portaria remota?**

De acordo com Colodetti, na portaria remota, o ponto central continua sendo entender qual atividade está sendo efetivamente prestada. Controle de acesso, identificação e liberação de visitantes são funções de portaria. Quando a operação envolve acompanhamento de sistemas eletrônicos de segurança, tratamento de alarmes ou eventos e execução de protocolos de segurança, entram as regras próprias do monitoramento eletrônico. O nome comercial da solução não substitui a análise de sua operação real.

**Já existem casos de inadequações identificados? O que ocorreu, uma vez identificadas as inadequações?**

Segundo Colodetti, o mercado vive um processo importante de adequação às novas exigências, mas isso não significa que seja necessário esperar o fim dos prazos de transição para revisar a operação. O que já "observamos é uma necessidade crescente de revisar contratos, descrições de postos, procedimentos operacionais e modelos de monitoramento. O ponto principal é não esperar uma fiscalização para fazer essa revisão. Identificada uma atividade incompatível com a contratação existente, o correto é ajustar o modelo, os profissionais e a empresa responsável ao enquadramento exigido" – destaca o diretor.



> "O MERCADO VIVE UM PROCESSO IMPORTANTE DE ADEQUAÇÃO ÀS NOVAS EXIGÊNCIAS, MAS ISSO NÃO SIGNIFICA QUE SEJA NECESSÁRIO ESPERAR O FIM DOS PRAZOS DE TRANSIÇÃO PARA REVISAR A OPERAÇÃO."

## GUIA DO SÍNDICO ANTES DE CONTRATAR

**“O que o síndico deveria se perguntar antes de contratar?”**

**Resumo de cinco perguntas:**

1. **Qual serviço estou contratando?**
2. **A empresa está autorizada para esse serviço?**
3. **Quem são os profissionais que executarão a atividade?**
4. **O que acontece quando houver um alerta?**
5. **E contrato e operação dizem a mesma coisa?**

### BREVE HISTÓRICO

Com sede em Santa Catarina, a Orsegups atua no mercado de segurança e desenvolve soluções próprias de tecnologia para proteção de empresas, condomínios e residências. Seu portfólio inclui segurança eletrônica, Alarme 365, CFTV, Portaria Eletrônica, gestão veicular, segurança privada e facilities. ▲

***Contatos***

***Site: www.orsegups.com.br***
***Instagram: @orsegups***
***Telefone: 4020.4411 (Capitais e Regiões Metropolitanas) 0800 648 6600 (Demais localidades)***



# OS RISCOS QUE O SÍNDICO NÃO PODE NORMALIZAR

## VIOLÊNCIA, MANUTENÇÃO ADIADA E DECISÕES SEM ORIENTAÇÃO EXIGEM MAIS DO QUE BOA VONTADE NA GESTÃO CONDOMINIAL

***O síndico recebe um relato de ameaça entre vizinhos. No mesmo dia, precisa responder por uma obra ainda não iniciada e decidir sobre a proposta de reconhecimento facial na portaria. São assuntos diferentes, mas existe uma dúvida comum: até onde vai sua atribuição e em que momento deve buscar apoio para agir? Para entender os limites e prioridades das atribuições do síndico fomos ouvir a advogada Isabela Cardoso, consultora jurídica com atuação nas áreas de Direito Condominial e Imobiliário.***



*Isabela Cardoso*



O síndico recebe um relato de ameaça entre vizinhos. No mesmo dia, precisa responder por uma obra ainda não iniciada e decidir sobre a proposta de reconhecimento facial na portaria. São assuntos diferentes, mas existe uma dúvida comum: até onde vai sua atribuição e em que momento deve buscar apoio para agir? Para entender os limites e prioridades das atribuições do síndico fomos ouvir a advogada Isabela Cardoso, consultora jurídica com atuação nas áreas de Direito Condominial e Imobiliário.

**Repórter da Revista dos Condomínios –** Quais os limites das atribuições do síndico?

**Advogada Isabela Cardoso –** Como advogada, considero especialmente preocupante a naturalização de situações que já exigem uma providência. O morador que intimida os funcionários passa a ser tratado apenas como alguém de temperamento difícil. A manutenção recomendada fica para a próxima assembleia. O contrato de tecnologia é assinado porque o fornecedor assegurou que estava tudo regular. Aos poucos, o condomínio se acostuma com problemas que permanecem sem solução.

**Repórter da Revista dos Condomínios –** Talvez alguma ou outra coisa passe por desconhecimento do síndico de algumas matérias.

**Advogada Isabela Cardoso –** Não se espera que o síndico tenha domínio de todas as áreas envolvidas na administração. Espera-se, porém, que reconheça os limites de sua atuação, procure orientação e acompanhe os encaminhamentos. É sob essa perspectiva que os temas do CEX Experience 2026, reunidos na proposta de condomínios que protegem, conectam e transformam, interessam à gestão muito além da programação de um evento.

## VIOLÊNCIA NÃO SE RESOLVE COMO UMA RECLAMAÇÃO DE ROTINA

**Repórter da Revista dos Condomínios –** Acredita que muitas conduções de conflito são encontradas a partir da experiência e sensibilidade por parte do síndico?

**Advogada Isabela Cardoso –** Uma discussão sobre o uso da garagem pode admitir negociação. Um relato de violência doméstica exige outro cuidado. Insistir em uma conversa entre a vítima e o possível agressor, para evitar que o assunto "saia do condomínio", pode aumentar a exposição de quem já está em situação de vulnerabilidade. Experiência entra nessa conta, sim. E conhecimento.

**Repórter da Revista dos Condomínios –** Sim, conhecimento. Com certeza. Por exemplo, para lidar com violência em relação a crianças, idosos etc.?

**Advogada Isabela Cardoso –** Por exemplo, no Rio de Janeiro, a Lei estadual nº 9.014/2020 determina que ocorrências ou indícios de violência doméstica e familiar, comunicados ao síndico ou administrador, levem ao acionamento imediato da autoridade policial ou do órgão de segurança especializado. A proteção abrange mulheres, crianças, adolescentes, pessoas com deficiência e pessoas idosas. Quando envolver crianças ou adolescentes, a comunicação deve alcançar também o Conselho Tutelar, sem prejuízo das demais autoridades (Rio de Janeiro, 2020, art. 1º).

**Repórter da Revista dos Condomínios –** Em relação às provas, o que o síndico deve fazer?

**Advogada Isabela Cardoso –** O condomínio não deve esperar que a vítima apresente um conjunto de provas para dar o encaminhamento cabível. Tampouco compete à portaria investigar o ocorrido ou confrontar o suposto agressor. A equipe precisa de instruções sobre quem acionar, como registrar o relato recebido e como preservar a informação sem divulgá-la a pessoas alheias ao atendimento.

Um procedimento que só existe na memória do síndico é insuficiente. Quem assume a portaria em outro turno também precisa conhecê-lo. Em situação de risco, essa organização pode evitar demora, exposição indevida e decisões improvisadas.

## DISPONIBILIDADE PERMANENTE NÃO SUBSTITUI ORGANIZAÇÃO

**Repórter da Revista dos Condomínios –** Quando o síndico, nessa situação, é orgânico, ou seja, morador do próprio condomínio, a pressão é ainda maior.

**Advogada Isabela Cardoso –** A pressão sobre o síndico, de uma forma geral, merece ser tratada com seriedade. Cobranças por informações e críticas à administração fazem parte da vida condominial. Ameaças e intimidações não devem receber o mesmo tratamento. Quando houver indícios de ilícito, é necessário preservar os elementos disponíveis e buscar o encaminhamento adequado, inclusive perante as autoridades competentes.

**Repórter da Revista dos Condomínios –** E no meio dessa pressão a priorização fica difícil?

**Advogada Isabela Cardoso –** Há também uma sobrecarga menos visível, criada pela expectativa de que tudo seja resolvido no telefone pessoal do gestor. A reserva do salão, uma lâmpada apagada e uma emergência chegam pelo mesmo canal, às vezes com a mesma cobrança de urgência. Se não houver triagem, o síndico passa a responder a quem insiste mais, sem necessariamente atender primeiro o que exige maior atenção.

**Repórter da Revista dos Condomínios –** Qual orientação, de uma perspectiva geral, você daria?

**Advogada Isabela Cardoso –** Minha orientação é estabelecer canais, horários e procedimentos compatíveis com a realidade do prédio, inclusive para emergências. O morador precisa saber como registrar sua demanda e acompanhar a resposta. A equipe precisa conhecer suas atribuições. A administradora deve ter acesso às informações necessárias para dar continuidade ao trabalho quando o síndico estiver indisponível.
Essas medidas não dispensam cuidado com a saúde emocional, mas ajudam a enfrentar uma parte do problema que pertence à própria organização da gestão. Não cabe diagnosticar moradores ou funcionários. Cabe evitar que o atendimento dependa da disponibilidade ilimitada de uma pessoa e que agressões sejam toleradas em nome da boa convivência.

## A ASSEMBLEIA NÃO ELIMINA O RISCO DE UMA OBRA ADIADA

**Repórter da Revista dos Condomínios –** O síndico informa que a fachada precisa de intervenção. Os moradores recusam a despesa. Essa decisão encerra o assunto?

**Advogada Isabela Cardoso –** A resposta exige examinar a necessidade da obra, a urgência e os elementos técnicos disponíveis. Registrar a rejeição em ata é importante, mas não resolve, por si só, a situação de perigo apontada.

**Repórter da Revista dos Condomínios –** O que diz o Código Civil?

**Advogada Isabela Cardoso –** Se forem urgentes e envolverem despesas excessivas, sua realização deve ser determinada e a assembleia convocada imedia-



> “COBRANÇAS POR INFORMAÇÕES E CRÍTICAS À ADMINISTRAÇÃO FAZEM PARTE DA VIDA CONDOMINIAL. AMEAÇAS E INTIMIDAÇÕES NÃO DEVEM RECEBER O MESMO TRATAMENTO.”




tamente para ciência. Se não forem urgentes e a despesa for excessiva, a autorização prévia de assembleia especialmente convocada é exigida (Brasil, 2002, art. 1.341, §§ 1º a 3º).

A classificação da intervenção não deve ser escolhida para facilitar uma contratação ou evitar uma votação. Precisa estar apoiada na avaliação do problema. Ao síndico cabe diligenciar a conservação das áreas comuns; ao profissional habilitado, avaliar tecnicamente as condições encontradas. A assessoria jurídica contribui para definir o procedimento adequado diante dessas informações (Brasil, 2002, art. 1.348, V).

**Repórter da Revista dos Condomínios –** E em relação a situação de acidentes, o síndico é sempre o culpado?

**Advogada Isabela Cardoso –** Também é preciso afastar a ideia de que todo acidente gera, automaticamente, responsabilidade pessoal do gestor. A análise depende dos fatos e dos pressupostos jurídicos aplicáveis (Brasil, 2002, art. 186 e art. 927). Ao mesmo tempo, deixar uma recomendação conhecida sem encaminhamento pode ter consequências. A documentação deve demonstrar as providências efetivamente adotadas, e não apenas a existência de um diagnóstico.

## EXECUÇÃO DE SERVIÇOS NO CONDOMÍNIO

**Repórter da Revista dos Condomínios –** Quais cuidados se deve ter ao executar um serviço no condomínio **?**

**Advogada Isabela Cardoso –** Receber um laudo é o início de uma providência administrativa. É necessário identificar o que deve ser corrigido, em qual prazo e com quais cuidados até a execução. Uma recomendação que permanece em aberto precisa ser acompanhada, inclusive quando a contratação depende de arrecadação extraordinária ou de nova deliberação.

**Repórter da Revista dos Condomínios –** E a questão dos orçamentos?

**Advogada Isabela Cardoso –** Na apresentação dos orçamentos, o menor valor só pode ser avaliado depois de conferir o escopo. Duas empresas podem oferecer preços diferentes porque estão propondo serviços diferentes. Exclusões, materiais, responsabilidade técnica, condições de pagamento e verificação da entrega merecem atenção antes da assinatura. A comparação deve ser compreensível para quem votará a despesa.

**Repórter da Revista dos Condomínios –** E o cuidado em relação, o que agora está muito comum, em relação à recarga de motores elétricos em geral?

**Advogada Isabela Cardoso –** Esse mesmo cuidado se aplica à recarga de carros, bicicletas e patinetes elétricos. A existência de uma tomada não demonstra que a instalação está preparada para determinado uso. A discussão deve considerar as condições da edificação, a avaliação técnica, as orientações dos fabricantes e as exigências aplicáveis. Regras de utilização precisam acompanhar a solução escolhida e ser conhecidas pelos usuários.

**A APROVAÇÃO DO RECONHECIMENTO FACIAL NÃO ENCERRA A ANÁLISE**

**Repórter da Revista dos Condomínios –** E em relação à contratação de serviços de identificação biométrica?

**Advogada Isabela Cardoso –** No tratamento de dados pessoais, é comum confundir a decisão de contratar com a regularidade da operação. A assembleia pode deliberar sobre a aquisição de um sistema, mas isso não substitui a identificação da hipótese legal para tratar os dados nem o cumprimento dos demais requisitos da LGPD.
A biometria vinculada à pessoa natural é dado pessoal sensível. Por isso, o reconhecimento facial exige exame das hipóteses do artigo 11, além dos princípios e deveres de segurança previstos na lei. Uma autorização genérica não basta para resolver essas exigências (Brasil, 2018, art. 5º, II, art. 6º, art. 11 e art. 46).

**Repórter da Revista dos Condomínios –** Quais os cuidados a tomar antes de disponibilizar o serviço?

**Advogada Isabela Cardoso –** Antes da implantação, recomendo que o condomínio esclareça quais informações serão coletadas, quem terá acesso, onde serão mantidas e como ocorrerá sua eliminação quando não houver fundamento para conservá-las. O contrato deve tratar das obrigações de cada parte e do atendimento a incidentes. Também é necessário avaliar os meios de acesso para quem não puder utilizar a tecnologia e a operação durante falhas do sistema.
Nas câmeras, o cuidado não termina na instalação. Receber uma reclamação não autoriza divulgar imagens indiscriminadamente no grupo dos moradores. O atendimento deve considerar a finalidade do pedido e os direitos das pessoas filmadas. Proteger a privacidade exige critérios de acesso; não significa deixar de preservar imagens relevantes ou de atender uma requisição legítima.

**Repórter da Revista dos Condomínios –** E as ferramentas de IA?

**Advogada Isabela Cardoso –** Ferramentas de inteligência artificial merecem atenção semelhante. Inserir atas, cadastros ou relatos de ocorrências em serviços externos exige avaliar as condições de uso e as informações compartilhadas. O resultado produzido precisa ser conferido por quem conhece o assunto. Uma redação bem apresentada não garante que os fatos estejam corretos ou que a orientação seja adequada ao caso.



**ACESSIBILIDADE TAMBÉM SE REVELA NOS PROCEDIMENTOS**

**Repórter da Revista dos Condomínios –** Na questão de acessibilidade, o que você pode dizer, baseada em sua experiência sobre a situação?

**Advogada Isabela Cardoso –** O condomínio pode ter uma entrada adaptada e, ainda assim, criar dificuldades para quem mora nele. Isso acontece, também, quando o comunicado é ilegível para uma pessoa com baixa visão, quando um procedimento depende exclusivamente de aplicativo ou quando a reunião ocorre em local de difícil acesso. São obstáculos que nem sempre aparecem na primeira vistoria.

**Repórter da Revista dos Condomínios –** O que diz a lei sobre o tratamento desses casos?

**Advogada Isabela Cardoso –** A Lei Brasileira de Inclusão reconhece barreiras arquitetônicas, comunicacionais, atitudinais e tecnológicas, entre outras. Essa compreensão amplia a análise para além das obras físicas e alcança a participação das pessoas na vida coletiva (Brasil, 2015b, art. 3º, IV).

**Repórter da Revista dos Condomínios –** É...a sociedade brasileira está envelhecendo...
**Advogada Isabela Cardoso –** O envelhecimento dos moradores torna essa discussão especialmente concreta. Quem utilizava os espaços sem dificuldade pode passar a precisar de apoio, sinalização mais clara ou outra forma de atendimento. A gestão deve ouvir as necessidades apresentadas e buscar soluções tecnicamente adequadas, sem expor condições de saúde em reuniões ou grupos de mensagens.

**Repórter da Revista dos Condomínios –** Para entender melhor essas demandas, e atender de maneira adequada, é melhor ouvir quem tem conhecimento.

**Advogada Isabela Cardoso –** A intenção de ajudar não dispensa avaliação profissional quan-

do a adaptação envolve obra ou segurança. Uma rampa improvisada pode continuar inacessível e ainda criar risco de queda. Recursos de tecnologia assistiva também precisam ser escolhidos conforme o uso pretendido, com orientação e manutenção. O benefício deve ser percebido por quem depende deles no dia a dia.

## A QUALIDADE DA DELIBERAÇÃO DEPENDE DO QUE ACONTECE ANTES

**Repórter da Revista dos Condomínios –** Gostaria de falar um pouco dos cuidados em assembleias?

**Advogada Isabela Cardoso –** Uma assembleia não fica juridicamente segura apenas porque o resultado foi registrado em ata. Convocação, pauta, representação e quórum precisam ser examinados conforme a matéria. Quando essas questões são deixadas para o momento da votação, a discussão pode se deslocar do problema do condomínio para a validade do próprio procedimento.

**Repórter da Revista dos Condomínios –** Em relação ao síndico, quais são os cuidados básicos ele deve tomar?

**Advogada Isabela Cardoso –** Para o síndico, preparar a reunião significa apresentar informações suficientes para a decisão. Um orçamento elevado, sem explicação do escopo e da necessidade, tende a provocar resistência. A orientação jurídica deve participar dessa preparação, em conjunto com a administradora e os profissionais técnicos envolvidos, respeitadas as atribuições de cada um.

O cuidado com a prova também merece planejamento. Em conflitos envolvendo mensagens, áudios ou publicações, a ata notarial pode documentar fatos constatados pelo tabelião, inclusive elementos digitais, conforme o artigo 384 do Código de Processo Civil. Seu alcance, porém, depende do que foi efetivamente constatado; ela não assegura, por si só, a veracidade de toda afirmação contida no material apresentado (Brasil, 2015a, art. 384).

**Repórter da Revista dos Condomínios –** Outro assunto que exige exame especial é o leilão de unidade inadimplente.

**Advogada Isabela Cardoso –** O condomínio deve encaminhar ao jurídico o edital, os dados do processo e o demonstrativo atualizado do crédito. A responsabilidade pelos débitos e as medidas para resguardar a cobrança não devem ser definidas por uma resposta genérica. Importam a modalidade de alienação, as condições do caso e as regras aplicáveis. A gestão precisa acompanhar o assunto até o desfecho, inclusive para conferir os valores efetivamente recebidos.

**Repórter da Revista dos Condomínios –** Qual a providência que a gestão não deve adiar?

**Advogada Isabela Cardoso –** Para começar, sugiro revisar as pendências já conhecidas pelo condomínio. Quais recomendações técnicas continuam sem atendimento? Quem acompanha os contratos? Os funcionários sabem encaminhar uma emergência? Essas respostas permitem definir prioridades e distribuir tarefas com prazo, sem concentrar toda a operação no síndico.

**Repórter da Revista dos Condomínios –** E é nessa aproximação entre conhecimento especializado e decisões cotidianas que vocês da Comunidade Experts em Condomínios atuam de forma constante.

**Advogada Isabela Cardoso –** Liderada pela Drª Andrea Resque e com a minha colaboração, atuando como Coordenadora Geral. Na Regional do Rio de Janeiro, integram a coordenação a Drª Larissa Perroni, a Drª Carolina Pereira, a Drª Denise Nascimento e a Drª AnaMaria Mallet. A troca entre profissionais contribui para examinar os problemas sob diferentes perspectivas.

**Repórter da Revista dos Condomínios –** Um comentário final?

**Advogada Isabela Cardoso –** O síndico não tem como impedir todo conflito ou antecipar qualquer falha. Pode, contudo, organizar uma gestão que reconheça os sinais, procure apoio e acompanhe as medidas necessárias. Um problema conhecido, sem responsável pelo encaminhamento, merece voltar à pauta antes que se torne uma urgência ▲.


## ISABELA CARDOSO

***Advogada, palestrante, consultora jurídica e Encarregada de Dados (DPO), com 19 anos de atuação. Atua nas áreas de Direito Condominial e Imobiliário, com foco em assessoria jurídica preventiva, privacidade e proteção de dados. Representante da Isabela C M Cardoso Sociedade de Advocacia Individual e Diretora Jurídica da Condo Privacy, além de Coordenadora Geral da Comunidade Experts em Condomínios.***

***Contato***

***Instagram: @souisabelacardoso***

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**

**ESCANEIE 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



# A arquitetura da gestão condominial: decisão, gestão e suporte

Você já parou para pensar quem de fato administra o seu condomínio?

Lembro que tive um professor na época da faculdade de administração que sempre alertava para a principal tarefa de um administrador: DECIDIR. “Quem administra é quem tem o poder da decisão”, dizia ele.

Trazendo para a nossa realidade, na estrutura de uma gestão condominial, é fundamental distinguir autoridade, suporte administrativo e execução operacional. O síndico é o administrador de fato do condomínio. Na condição de mandatário do cargo, é ele quem recebe a prerrogativa de representar o condomínio, tomar decisões, estabelecer diretrizes, contratar e supervisionar prestadores/funcionários e responder pela condução da gestão, dentre outras, sempre observando a legislação, a Convenção e as deliberações da assembleia.

A administradora, embora assim denominada contratualmente, exerce essencialmente uma função de apoio administrativo, financeiro, contábil e operacional. Ela fornece estrutura, conhecimento técnico e ferramentas para que a gestão seja executada, mas não assume, por si só, a responsabilidade das decisões.

Nesse contexto, temos também a figura do Gerente Administrativo Predial, que ocupa uma posição estratégica entre a decisão e a execução. Diferentemente da administradora externa, o gerente atua dentro da dinâmica cotidiana do empreendimento, acompanhando processos, equipes, contratos, fornecedores, manutenção, rotinas administrativas e demandas operacionais. Sua função é transformar as diretrizes estabelecidas pelo síndico em gestão efetivamente executada, garantindo acompanhamento, organização, controle e cobrança de resultados.

Ele atua como um braço executivo e gerencial da administração, podendo receber do síndico atribuições e autonomia operacional compatíveis com sua função. A autoridade originária permanece com o síndico, enquanto o gerente contribui para que essa autoridade se converta em processos, rotinas, controles e resultados.

Em uma estrutura bem definida, a lógica é simples: o síndico administra e decide; o gerente administrativo predial gerencia, acompanha e operacionaliza; a administradora fornece suporte técnico e administrativo.

**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, fi nanceiros 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*




## EXPEDIENTE

| | |
|---|---|
| CHIEF EXECUTIVE OFFICER | FRANCISCO EGITO |
| JORNALISTA RESPONSÁVEL / EDITOR | RICARDO BRITTO |
| CONSELHO EDITORIAL | FRANCISCO MACHADO EGITO (RJ) |
| | VANDER FERREIRA DE ANDRADE (SP) |
| GERÊNCIA | CECÍLIA EGITO |
| COMERCIAL | ANDREA OLIVEIRA |
| EDITORAÇÃO | A+B DESIGN |
| COLABORADORES | YAGO SANTOS |
| REVISÃO | RICARDO BRITTO |
| REALIZAÇÃO | GRUPO FRANCISCO EGITO |
| ENDEREÇOS E CONTATOS | RUA GAVIÃO PEIXOTO, 183/1307 - ICARAÍ, NITERÓI, RJ - CEP 24.230-090<br>(21) 96543-0175<br>REVISTADOSCONDOMINIOS.COM.BR<br>CONTATO@REVISTADOSCONDOMINIOS.COM.BR<br>COMERCIAL@REVISTADOSCONDOMINIOS.COM.BR<br>FINANCEIRO@REVISTADOSCONDOMINIOS.COM.BR<br>REVISTADOSCONDOMINIOS<br>@REVISTA_DOS_CONDOMINIOS<br>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 gratuitamen te 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**

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

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

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

## Manual das principais atividades da Administração de Condomínios

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

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

