

REVISTA *Condomínio*

& MERCADO IMOBILIÁRIO

Alagoas - Ano 11 - Nº 48
Outubro - 2025

EDIÇÃO
DIGITAL

ENQUETE

PORTARIA REMOTA X PORTARIA HUMANA

O futuro da **segurança condominial** divide opiniões:
você confia mais na tecnologia ou nas pessoas?

Vote agora e confira o resultado na próxima edição.

👉 **Clique aqui** ou aponte a câmera para o QRcode.



Expediente

REVISTA
Condomínio
& MERCADO IMOBILIÁRIO

Ano 11 - Nº 48 - Outubro - 2025

DIRIGIDO A

Condomínios residenciais e comerciais, condôminos, síndicos, incorporadoras, administradoras de imóveis e de condomínios, fornecedoras, shoppings, flats, condomínio-hotéis, mercado imobiliário e público em geral

1,6 MILHÃO DE ACESSOS
Nos últimos 30 dias

REDES SOCIAIS

Instagram e Facebook
@revistacondominioal

HOSPEDAGEM

www.painelurbano.com.br

Não nos responsabilizamos por conceitos e ideias emitidos em artigos assinados ou em matérias pagas. Proibida a reprodução total ou parcial, sem prévia autorização por escrito da REVISTA CONDOMÍNIO & MERCADO IMOBILIÁRIO - AL. Reservamo-nos ao direito de não aceitar publicidade sem fundamentar motivação de recusa.

DIRETOR
Nilo Zampieri Jr.
Reg.: MTE 1718/ AL

EDITOR
Breno Leal
Reg.: MTE 1911/AL

REPORTAGEM
Sinval Autran
André Rodarte

DESIGNER GRÁFICO/EDITORIAL
Raul Nunes

Editorial

Símbolo de modernidade para uns e de insegurança para outros, a portaria remota vem redefinindo o cotidiano dos condomínios brasileiros e acirrando um debate que vai muito além da tecnologia. Em complemento a edições anteriores, a Revista Condomínio & Mercado Imobiliário traz um panorama completo dos impactos jurídicos, trabalhistas e sociais desse modelo que promete economia e eficiência, mas levanta dúvidas sobre privacidade, proteção de dados e a substituição do contato humano pela automação. Com análises de especialistas, casos reais e novas propostas de regulamentação, revelamos o que está por trás da promessa da portaria virtual e questionamos: até que ponto estamos prontos para abrir mão da presença humana?

A corrupção condominial deixou de ser exceção para se tornar um problema nacional. Em meio à expansão da fiscalização da Receita Federal e à exigência crescente por conformidade fiscal, o condomínio brasileiro se tornou um espaço estratégico, em que poder, dinheiro e descuido se misturam. Da "Máfia dos Condomínios" em Niterói a casos de intimidação e desvio de recursos em São Paulo, Rio Grande do Sul e até mesmo em Maceió, a 48ª edição da Revista Condomínio & Mercado Imobiliário revela como má gestão, falta de transparência e conluios entre síndicos, administradoras e até organizações criminosas vêm ameaçando o patrimônio e

a segurança de moradores em todo o país.

O delivery deixou de ser conveniência para se tornar rotina e, com ele, um novo tipo de conflito emergiu nas portarias dos condomínios. O que antes parecia uma simples questão de conforto, hoje expõe tensões entre consumidores, entregadores e síndicos, revelando o choque entre comodidade, segurança e respeito. Esta edição da RC&MI investiga a crescente onda de desentendimentos em edifícios residenciais e comerciais, os impactos da falta de regulamentação e as medidas que começam a surgir para conter os abusos.

A regulamentação do cargo de síndico profissional voltou ao centro do debate nacional após o adiamento da votação do Projeto de Lei nº 4739/24 na Câmara dos Deputados. A proposta, que busca exigir formação superior e registro em conselho profissional para o exercício da função, divide o setor entre os que defendem a padronização e a transparência na gestão e os que enxergam na medida uma ameaça à autonomia dos condomínios e à liberdade de escolha dos moradores. Em meio a pressões de entidades como o Secovi Rio é à promessa de novas rodadas de diálogo, o impasse revela o desafio de equilibrar profissionalização, representatividade e realidade social na administração condominial brasileira. Confira os desdobramentos desse caso na 48ª edição da Revista Condomínio & Mercado Imobiliário.

Boa leitura!

Nesta Edição

Matéria de Capa 4

O seu condomínio está pronto para abrir mão do contato humano?

Corrupção 12

Quando o administrador se torna aquilo que jurou destruir

Decreto 22

Exigência para entrada de entregadores no condomínio é proibida

Síndicos 29

Votação para regulamentação de síndicos profissionais é adiada

Coluna Ponto de Vista 34

Até onde vai o papel do contador?

Coluna Jackson Marinho 37

Como apresentar contas que geram confiança

Coluna Inaldo Dantas 38

Reforma do Código Civil

Rápidas 40

Assembleias Condominiais

1,6 milhão de visualizações nos últimos 30 dias.

Painel profissional

➤ 1,6 mi visualizações nos últimos 30 dias.

E a sua marca ainda está de fora da
Revista Condomínio & Mercado Imobiliário?



A Revista Condomínio & Mercado Imobiliário é um canal multiplataforma com força digital comprovada.



- Alcance real.
- Público qualificado.
- Visibilidade garantida.



Sua empresa tem tudo a ver com o universo condoninial e imobiliário?
Então precisa estar aqui.



REVISTA
Condomínio
& MERCADO IMOBILIÁRIO

Entre em contato e descubra como
fazer parte da próxima edição.

(82) 99990-0778



PORTARIA REMOTA

O seu condomínio está pronto para abrir
mão do contato humano?

Nos últimos anos, o avanço da portaria remota transformou o modo como condomínios lidam com segurança e custos. Mas, para muitos moradores, a sensação de proteção ainda está ligada à presença física de alguém que conhece o dia a dia do prédio e que nota quando algo está fora do lugar. Essa discussão, que já foi abordada em edições anteriores da Revista Condomínio & Mercado Imobiliário, deixou de ser apenas uma questão de tecnologia e passou a ser também sobre segurança, privacidade, direitos trabalhistas e aspectos jurídicos.

Para a advogada Liliani Panini, sócia fundadora da Panini & Kerschner Advogados e especialista em Direi-

to Condominial, a instalação desse modelo só se torna viável quando há uma regulamentação equilibrada. Ela avalia que as leis e projetos em tramitação no Distrito Federal e em São Paulo podem desencadear um movimento de padronização nacional e até motivar debate federal sobre o tema. “A disseminação de leis semelhantes pode facilitar a criação de critérios mais uniformizados para a operação de portarias remotas. Isso é especialmente importante para empresas de tecnologia que oferecem soluções de portarias virtuais, já que regras harmonizadas diminuem os obstáculos legais ou operacionais em diferentes estados”.

No Distrito Federal, a Lei 7.686/2025 restringiu o uso da portaria virtual e levou a OAB-DF a apresentar uma Ação Direta de Inconstitucionalidade por vício de competência. Em São Paulo, o PL 906/2023 segue na mesma trilha restritiva, e em Alagoas, o tema da regulamentação também começa a ser discutido. Essas experiências servem como parâmetro prático para outros estados e ajudam a consolidar direitos e obrigações, tanto para os condomínios, quanto para os prestadores de serviço.

Sobre a ação apresentada pela OAB-DF, Liliani Panini vê fundamento jurídico. “Há fundamento relevante para a contestação, uma vez que a proibição total extrapola o interesse local e alcança relações contratuais, comerciais, tecnológicas e de proteção de dados, matérias que são de competência federal. A decisão do Supremo nesse caso será crucial para definir os limites entre a autonomia local e a competência privativa da União”.

Quanto à autonomia condominial, Panini lembra que os condomínios têm liberdade para decidir, em assembleia, sobre administração, contratos e segurança de suas instalações, desde que respeitem a legislação vigente. “Proibir o uso de portarias remotas pode ser interpretado como interferência estatal nas decisões internas dos condomínios, afetando a livre iniciativa e a autonomia das assembleias em modernizar e reduzir custos. Ao mesmo tempo, leis restritivas muitas vezes nascem de preocupações legítimas com segurança, riscos jurídicos e impactos sociais. A interpretação depende do contexto: proteger os moradores é um objetivo válido, mas não deve significar o bloqueio da inovação”.



Liliani Panini, Sócia fundadora da Panini & Kerschmer Advogados e especialista em Direito Condominial

“Há fundamento relevante para a contestação, uma vez que a proibição total extrapola o interesse local e alcança relações contratuais, comerciais, tecnológicas e de proteção de dados, matérias que são de competência federal. A decisão do Supremo nesse caso será crucial para definir os limites entre a autonomia local e a competência privativa da União.”

Liliani Panini, Sócia fundadora da Panini & Kerschmer Advogados e especialista em Direito Condominial

LGPD E AS FACES DA QUESTÃO DA PORTARIA REMOTA

Com a entrada da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) e a coleta irrestrita de imagens, dados e fluxos de acesso, os condomínios passam a lidar com um novo campo de batalha: câmeras que veem, bases que guardam, provedores que processam. E, diferentemente do antigo porteiro que apenas atendia, os sistemas remotos exigem quem guarde, responda e prove. Com isso, a implantação de portarias virtuais exige cuidado especial na coleta, armazenamento e gestão de informações pessoais. Dados sensíveis de moradores, histórico de acessos e imagens de câmeras de vigilância exigem definição sobre quem tem acesso às informações, onde ficam guardadas e por quanto tempo. “O cumprimento da LGPD reduz riscos jurídicos e assegura transparência aos moradores, ao mesmo tempo em que protege tanto o condomínio quanto o prestador de serviço”, alerta Liliani Panini.

A segurança tecnológica é outro ponto essencial. As tecnologias de controle de acesso remoto exigem padrões mínimos, como criptografia, manutenção periódica e softwares contra invasões. A lei também pode prever responsabilidades específicas das empresas, inclusive no caso de falhas que causem prejuízos, definindo claramente se a culpa recai sobre o condomínio ou sobre a prestadora.

Em relação à segurança, quando bem estruturada, a portaria remota pode reduzir falhas humanas e padronizar processos. Contudo, especialistas alertam que o sistema remoto é eficiente para registrar, mas não para reagir. Na prática, a central observa e reage, mas não atua de forma imediata, o que pode fazer diferença em situações de emergência. Por isso, a sensação de segurança total pode ser enganosa se o condomínio não tiver protocolos de resposta rápidos e planos de contingência.

RELAÇÕES TRABALHISTAS E A RESPONSABILIDADE SOCIAL

O impacto trabalhista é outro ponto inevitável na transição para as portarias remotas. Pesquisas do setor apontam que a portaria remota já está em milhares de condomínios no país. O Estudo Panorama do Setor de Segurança Eletrônica, divulgado pela Associação Brasileira das Empresas de Sistemas Eletrônicos de Segurança (ABESE), apontou que em 2024 a portaria remota estava presente em mais de 12 mil condomínios. A substituição do modelo tradicional, com porteiros presenciais, provoca mudanças diretas nas relações de trabalho e, em muitos casos, demissões, tanto em contratações diretas quanto em empresas terceirizadas.

O tema ganhou força após decisão do Tribunal Superior do Trabalho (TST), que reconheceu o direito de porteiros dispensados em São Paulo, em razão da implantação de portarias virtuais, a uma indenização adicional de até dez pisos salariais da categoria. O tribunal entendeu que a inovação tecnológica não exclui a responsabilidade social na transição, especialmente para trabalhadores mais velhos e com menor chance de recolocação. A medida, que pode ultrapassar R\$20 mil por profissional, tende a influenciar o cálculo de custos de síndicos e administradoras, já que cerca de 30% dos condomínios paulistas operam atualmente com sistemas de portaria remota.

CADÊ A ECONOMIA?

Embora a portaria remota seja amplamente vendida como sinônimo de modernidade e redução de custos, na prática a economia prometida costuma encolher, especialmente em condomínios médios e grandes. Liliani Panini alerta que a conta não deve considerar apenas a mensalidade da central, mas também as despesas estruturais, como manutenção de câmeras, links redundantes de internet, suporte técnico e a necessidade de apoio humano em horários de pico.

Apesar do custo fixo de uma portaria remota ser mais baixo do que de uma portaria humana, quando

se somam os gastos com infraestrutura, manutenção, energia e contingência, a diferença tende a reduzir. Em muitos casos, o custo total se aproxima do modelo presencial, por isso, a escolha deve ser feita com consciência a todos esses detalhes.

Para a advogada, transparência e governança são fundamentais nesse processo de economia e segurança. Ela recomenda que os condomínios exijam ao menos três orçamentos comparativos, declarações formais das empresas atestando que não pagam comissões a representantes e o registro escrito

de todas as negociações. A troca de modelo deve ser deliberada em assembleia, com planilhas comparativas de custos e a confirmação em ata de que nenhum gestor condominial recebeu ou receberá qualquer vantagem pessoal.

Alguns condomínios relatam economia sem perda do toque humano ao manter plantões reduzidos (noturno ou em horários de pico) e usar supervisão remota no restante do tempo. É o chamado modelo híbrido. Como resultado, existe uma queda de custos, porém, mantendo o vínculo com moradores, especialmente idosos.

Modelo	Custo médio mensal	Observações práticas
Portaria remota 100%	R\$ 7.000 a R\$ 9.000	Exige internet dedicada, energia redundante, manutenção de CFTV e apoio eventual. Risco em quedas de conexão e percepção menor de segurança.
Portaria humana (própria ou terceirizada)	R\$ 19.000 a R\$ 22.000	Custo maior, porém contato humano direto. Menor risco técnico e maior satisfação dos moradores.
Portaria híbrida (remota + humana 8h ou 12h)	R\$ 12.000 a R\$ 25.000	Boa aceitação, mantém atendimento humano em horário-chave, reduz custo em relação ao 100% humano, mas perde a grande economia prometida pela 100% remota.

Neste cenário, nos bastidores do segmento condominial, o modelo híbrido de portaria aparece como opção de custo intermediário, mantendo um equilíbrio entre eficiência e presença.

O CAMINHO PARA MACEIÓ

A jornalista Gêssika Costa mora em um condomínio de Maceió que começou a utilizar a portaria remota há um ano. De acordo com ela, os problemas são constantes. “Por vezes, vou até a padaria ou ao supermercado e, na volta, o portão por onde passam os carros fica aberto. Eu tenho que ligar para a empresa para informar que o carro do vizinho passou e o portão não fechou”.

Quando chove, ela relata enfrentar dificuldades para entrar no condomínio. “O sistema de verificação facial não me reconhece. Posiciono o rosto e se ele tiver molhado ou se entrar água no aparelho do sistema, ele simplesmente não reconhece”. Ainda de acordo com a jornalista, já houve casos de irmãos gêmeos em que um dos dois mora no condomínio, porém, o que não mora, mesmo não tendo cadastro, foi reconhecido pelo sistema e teve o acesso liberado.

“Eu sou terminantemente contra esse sistema de portaria eletrônica, não tenho boas experiências, principalmente relacionadas à segurança. A máquina não substitui e não substituirá o humano”, defende.

A moradora Dona Mary, de 64 anos, que vive em um condomínio localizado na Ponta Verde, em Maceió, nos contou que no início da instalação da portaria

remota no seu prédio houve uma dificuldade com a adaptação ao sistema. No entanto, a condômina relata que em seu condomínio a função do zelador foi preservada e sua principal função é receber correspondências e encomendas, além de auxiliar no dia a dia, o que minimizou os impactos e gerou maior satisfação.

Enquanto isso, ainda está em fase de tramitação em Maceió, o projeto de lei do vereador Brivaldo Marques (PL), que visa a regulamentação da portaria remota. O documento está sendo estudado pela comissão da Câmara dos Vereadores e utiliza como justificativa a segurança, a necessidade de regulamentação desse mercado e a preservação da profissão de porteiro.

Em conversa com nossa reportagem, Brivaldo não demonstrou ser contrário à implementação da tecnologia no estado, mas defendeu a necessidade de regulamentação do sistema, a fim de precaver situações adversas à segurança dos moradores. “Para tudo é preciso ter regras e estar de acordo com o que a sociedade necessita. Ainda não há uma regulamentação formal para a implantação de portarias virtuais. O projeto serve para discutirmos e regulamentar. Demos início a isso e o Brasil inteiro já está fomentando”, enfatiza o vereador.



QUEM ESTÁ POR TRÁS DAS CÂMERAS?

A RC&MI ouviu síndicos e moradores para entender quais são, hoje, as principais inquietações em torno da portaria remota.

A resposta foi quase unânime: a dúvida sobre quem realmente está por trás das câmeras. Para muitos condôminos, a distância física entre o operador e o condomínio cria uma sensação de anonimato e insegurança. “Não sabemos quem são essas pessoas que monitoram nossos acessos, nossas rotinas. Há algum controle sobre quem está do outro lado da tela?”, questiona uma moradora que preferiu não se identificar. A falta de transparência nos critérios de contratação dessas centrais é uma das críticas mais frequentes. Em boa parte dos condomínios, os moradores desconhecem se há checagem de antecedentes, treinamento técnico adequado ou supervisão constante dos operadores. Essa lacuna de informação gera desconfiança, afinal, trata-se de profissionais que, mesmo à distância, têm acesso a imagens internas, horários de entrada e saída, e dados pessoais de todos os que circulam

pelo prédio. “Quem são? Como são selecionados? Que tipo de preparo e responsabilidade eles têm?”, indaga outro morador ouvido pela reportagem. Ele defende que os projetos de lei que tramitam sobre o tema incluam exigências claras para a qualificação e rastreabilidade dessas equipes, assim como protocolos de segurança para o armazenamento das informações. “Estamos falando de alguém que, mesmo sem pisar no condomínio, controla o fluxo de crianças, idosos, visitantes e prestadores. É uma relação de confiança, e confiança precisa de base sólida”, conclui.

Mas a discussão não para por aí. Se a portaria remota falhar e um acesso indevido resultar em prejuízo ou risco, quem responde e quem tem direito às provas? Imagine uma liberação não autorizada, um portão que ficou aberto, ou até uma invasão. Como o condomínio pode acessar as imagens e os registros do ocorrido? A empresa de monitoramento vai entregar o material, mesmo que isso signifique se autoincriminar? Ou vai recorrer ao direito de se pro-

teger? Essa é uma zona cinzenta que ainda não tem resposta clara na legislação, e que deve entrar no radar dos projetos de lei em andamento. Se o sistema é terceirizado, a posse das imagens também costuma ficar fora do condomínio, armazenada em nuvens privadas, sob controle das centrais. Síndicos relatam dificuldade em obter cópias em situações de conflito, justamente porque não há norma que obrigue a empresa a liberar os conteúdos de imediato.

Daí surge uma nova pauta regulatória: quem é o dono das imagens? O condomínio, por ser o ambiente filmado? A empresa, por ser quem opera e armazena os dados? E, em caso de crime, a quem cabe acionar a polícia e preservar o material? São lacunas que colocam síndicos e moradores em desvantagem e reforçam a urgência de critérios legais para guarda, acesso e compartilhamento dessas informações, inclusive com a previsão de que os condomínios tenham acesso direto a uma nuvem segura, sem depender da boa vontade da prestadora.

PERGUNTAS SEM RESPOSTA

- Quem é o dono das imagens?
- Quem garante que elas não serão apagadas ou alteradas?
- O condomínio tem acesso direto à nuvem?
- A empresa pode negar o envio das gravações?
- Em caso de falha, quem assume o prejuízo?





CHECKLIST DE COMPLIANCE NA CONTRATAÇÃO SEGURA DE PORTARIA REMOTA

Antes da assembleia:

- Solicitar no mínimo três orçamentos comparativos, incluindo opção humana e híbrida;
- Exigir declaração formal das empresas de que não pagam comissões ou vantagens a representantes do condomínio;
- Registrar por escrito todas as comunicações comerciais e evitar negociações diretas não documentadas
- Confirmar se a empresa possui CNPJ ativo, licenças e seguro de responsabilidade civil.

Durante a deliberação:

- Garantir que a assembleia aprove a troca de modelo de portaria por maioria qualificada;
- Apresentar aos condôminos planilha comparativa de custos reais, com investimentos de infraestrutura, manutenção e contingência;
- Incluir em ata que nenhum membro da gestão condominial recebeu ou receberá qualquer vantagem pessoal.

Após a contratação:

- Acompanhar relatórios mensais de desempenho e falhas do sistema remoto;
- Prever cláusula de auditoria independente e possibilidade de rescisão imediata em caso de má-fé comprovada;
- Manter canal de denúncias interno ou via administradora.

ENQUETE

PORTARIA REMOTA X PORTARIA HUMANA

Você confia mais na tecnologia ou nas pessoas? A RC&MI abre a enquete para entender as preferências da população

A discussão está longe de ser apenas técnica: envolve segurança, privacidade, emprego e ética na gestão condominial. Queremos saber como o seu condomínio encara esse tema.

Participe da enquete exclusiva da Revista Condomínio & Mercado Imobiliário e compartilhe sua opinião sobre o futuro das portarias virtuais. Seu ponto de vista pode ajudar a construir um retrato mais real da transformação que está em

curso nos condomínios brasileiros.

Na próxima edição, traremos o resultado da enquete, além dos comentários mais relevantes sobre o assunto, ampliando o debate e dando voz a quem vive a rotina condominial na prática.

Aponte a câmera do seu celular para o QRcode ao lado e vote. A participação é totalmente anônima. Também é possível ter acesso ao link da votação pelo Instagram @revistacondominioal.

 **Clique aqui** ou aponte a câmera para o QRcode.



CHEIRO RUIM NO CONDOMÍNIO?

SUA ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO PRECISA DE UMA GESTÃO DE VERDADE!

OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E MONITORAMENTO DE ETE É COM A GENTE

TRATAMENTO DE ESGOTO EM CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS E LOTEAMENTOS



SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS:

- Operação, Manutenção e Monitoramento da Estação de Tratamento de Efluentes — ETE
- Tratamento para redução de Ferro, Manganês, Dureza e Nitrato na água potável
- Atendimento as condicionantes da Outorga dos poços
- Monitoramento do consumo do volume de água captada nos poços
- Análises da qualidade da Água destinada ao consumo humano
- Monitoramento dos níveis de Cloro na Água
- Emissão e Renovação do Alvará Sanitário junto a Vigilância Sanitária
- Emissão e renovação da Licença Ambiental
- Atendimento as condicionantes da Licença Ambiental

☎ (82) 99965-3586

🌐 3sigma.com.br

Av Menino Marcelo, 9350 Empresarial Humberto Lobo Sala 409 Serraria





Máfia e corrupção condominial:

quando o administrador se torna aquilo que jurou destruir

No momento em que se contrata uma administradora condominial, um síndico profissional ou se elege um síndico orgânico, a última coisa que os condôminos esperam é que aquela pessoa ou grupo de pessoas, com objetivo principal de garantir a ordem e a paz, tanto sociais quanto econômicas naquele determinado local, possam vir a prejudicar o condomínio. Porém, os que detêm o título de síndico e/ou administradora, possuem um poder muito grande, e com grandes poderes, vem grandes responsabilidades. Em alguns casos, essas pessoas esquecem suas responsabilidades e passam a cometer uma série de irresponsabilidades.

As irregularidades são várias, segundo explica o advogado criminal Leonardo Moraes. “No ambiente condominial, os crimes mais recorrentes envolvem apropriação indébita de valores presentes nas

contas bancárias - quando o gestor utiliza o caixa do condomínio como se fosse o próprio -, além de práticas de estelionato, especialmente por meio do superfaturamento de despesas. Também são frequentes casos de falsidade documental, criação de “caixa dois”, realização de pagamentos fora do fluxo oficial e compras efetuadas em nome do condomínio para uso particular”.

Nessa reportagem, a Revista Condomínio & Mercado Imobiliário vai abordar como muitos desses crimes vem acontecendo, tanto em Alagoas, quanto no restante do Brasil. Segundo o Instituto Pró-Síndico, no ano de 2023, cerca de 86% dos condomínios vistoriados por eles, em todas as regiões do país, apresentaram alguma falha contábil ou fiscal, das menores às maiores, assim como as irregularidades aqui abordadas.

“MÁFIA DOS CONDOMÍNIOS” DE NITERÓI - RJ

Ao ouvir-se a expressão máfia, imediatamente, se pensa em figuras como Al Capone, também popularmente conhecido como Scarface, chefe do crime estadunidense, que construiu seu império, durante a época de Lei Seca dos Estados Unidos, onde toda fabricação, venda e consumo de bebidas alcoólicas tornou-se proibida. Coincidentemente, o mesmo foi preso por sonegação de impostos. Já no lado ficcional temos também inúmeros exemplares que habitam o imaginário popular, indo de Don Vito Corleone (Marlon Brando), da icônica obra Poderoso Chefão até Tony Soprano (James Gandolfini) de The Sopranos.

O que se viu em Niterói, município da Região Metropolitana do Rio de Janeiro, embora longe da ficção, guarda semelhanças com esse funcionamento clandestino. Denúncias reveladas pelo jornal O Dia descrevem o que passou a ser chamado de “Máfia dos Condomínios”, uma suposta articulação entre síndicos, conselheiros e, em alguns casos, administradoras, que teria se aproveitado de brechas legais e da vulnerabilidade de moradores para obter lucros elevados de forma injusta.

O alvo preferencial seriam imóveis com dívidas condominiais em bairros valorizados como Icaraí, Ingá e Santa Rosa. Unidades envolvidas em inventários longos ou sem herdeiros próximos também se tornaram potenciais oportunidades para negócios suspeitos. Em vez de atuar para mediar negocia-

ções com condôminos endividados, certos gestores teriam intensificado cobranças, aumentado juros, incluído honorários altos e reduzido o acesso dos proprietários a informações financeiras essenciais, impedindo qualquer forma de contestação.

Quando o processo judicial chega ao leilão, o imóvel estaria fragilizado por dívidas superdimensionadas e avaliações depreciadas. Empresas supostamente ligadas aos mesmos grupos surgiram como arrematantes, adquirindo apartamentos avaliados em cerca de oitocentos mil reais por algo em torno de duzentos mil reais. Um ganho patrimonial desproporcional para uns e a perda total de um lar para outros.

O clima que se instala é o do medo. Moradores relatam receio de denunciar. Algumas fontes citadas na imprensa mencionam que até funcionários de cartórios teriam sido orientados a não comentar casos semelhantes publicamente. A presença de funcionários e prestadores de serviço que só respondem ao síndico e ignoram moradores acende o alerta para possível conluio interno, gerando um ambiente de insegurança emocional e jurídica.

Além da tomada de imóveis, há relatos sobre cobranças condominiais incompatíveis com os serviços oferecidos, ausência de fiscalização contábil efetiva e falta de transparência administrativa. A governança condominial falha e expõe os proprietários ao risco de perder seu maior bem: a casa.



A legislação brasileira assegura que condomínios podem cobrar judicialmente dívidas e, em último caso, promover penhora e leilão para garantir a sustentabilidade financeira coletiva. Porém, quando esse instrumento é desvirtuado, e o foco passa a ser a expropriação lucrativa, o que deveria ser garantia vira ameaça.

A inadimplência se agravou no pós-pandemia. Apenas no primeiro trimestre de 2025, ela chegou a 17% no país, segundo dados do mercado condominial. Com mais pessoas vulneráveis, há maior exposição ao risco de abusos e disputas assimétricas. As investigações sobre o caso de Niterói seguem em andamento.

A presidente da Comissão de Leilões da Associação Brasileira de Advogados, Fernanda Freire, advogada e

leiloeira pública oficial, destacou em nota que a cobrança de cotas condominiais possui respaldo legal e constitui obrigação essencial para a manutenção da coletividade. Segundo ela, o processo de execução judicial, que pode resultar na penhora e no leilão do imóvel, está previsto no Código de Processo Civil como medida legítima para restaurar o equilíbrio financeiro do condomínio. A Comissão de Leilões da OAB Niterói reforça que a maior parte dos síndicos atua de forma regular, com transparência e respaldo das decisões assembleares. O comunicado enfatiza que eventuais abusos não devem servir para generalizações que comprometam a credibilidade do sistema condominial e que manifestações baseadas apenas em apelos emocionais não podem suplantam o cumprimento da legislação vigente.

NA CIDADE DE SÃO PAULO

Situação semelhante não está restrita ao estado do Rio de Janeiro. A Revista Condomínio & Mercado Imobiliário teve acesso, com exclusividade, a uma denúncia que aponta para um episódio muito parecido em um condomínio de alto padrão na cidade de São Paulo. O caso, que permanece sob análise judicial, foi trazido diretamente à nossa equipe pela moradora afetada e revela indícios de pressões, falta de transparência e possíveis irregularidades envolvendo o processo de cobrança condominial e a perda de um imóvel em pleno período pós-pandemia.

A moradora de um condomínio localizado em um bairro de alto padrão na zona sul de São Paulo, afirma estar enfrentando uma disputa imobiliária marcada por falta de transparência, dificuldades de

comunicação com a gestão e episódios de intimidação. Segundo ela, o problema teve início após a contratação de um crédito com garantia do imóvel durante a pandemia, quando sua família passou a conviver com atrasos e necessidade de renegociação. De acordo com a denunciante, mesmo com uma ação de revisão de cálculos em andamento, o processo de cobrança teria avançado de maneira rápida e pouco clara, culminando em um leilão da unidade. Ela relata que não foi comunicada de forma adequada sobre etapas relevantes do procedimento e que chegou a perder acesso ao seu próprio cadastro no sistema da administradora do condomínio, percebendo a mudança de titularidade somente ao constatar a presença de terceiros representando o apartamento em assembleias.



A moradora também afirma ter sido alvo de pressões para desocupar o imóvel e descreve situações que considera ameaçadoras, que a fizeram optar por deixar o local com sua família. Ela aponta ainda preocupação com o uso e o compartilhamento de informações pessoais, o que, segundo sua visão, necessitaria de investigação para verificar eventual descumprimento da legislação de proteção de dados.

O caso relatado chama atenção por levantar dúvidas sobre a governança condominial e sobre o equilíbrio entre a legítima cobrança de cotas e a preservação dos direitos do proprietário. A denunciante afirma possuir documentos que comprovam as etapas e os obstáculos enfrentados e informa que segue buscando reparação judicial.

Nossa equipe seguirá em contato com a moradora para continuar trazendo novidades sobre esse caso.

“A chave para evitar fraudes é simples: transparência absoluta. Se o morador não tem acesso às contas, há algo errado. E o errado precisa ser investigado”, afirma o advogado criminalista Leonardo de Moraes.



“A chave para evitar fraudes é simples: transparência absoluta. Se o morador não tem acesso às contas, há algo errado. E o errado precisa ser investigado”

Leonardo de Moraes, Advogado Criminalista

CRIME ORGANIZADO NO COMANDO DE CONDOMÍNIO NO RS

Os crimes relacionados à administração do condomínio não se limitam a tramoias feitas exclusivamente por administradores e síndicos profissionais. Um condomínio com 860 apartamentos na cidade de São Leopoldo, no Vale do Rio dos Sinos, tornou-se exemplo de como o crime organizado pode atuar na administração condominial.

Os moradores do Residencial Villa Germânica relataram ao Jornal ABC+ que estão há anos convivendo com medo, intimidação e falta de controle administrativo. A situação ganhou atenção das autoridades e do público após uma série de denúncias envolvendo um detento que se diz responsável por comandar o local à distância e lucrar com a estrutura do condomínio.

O residencial fica no bairro Santos Dumont, quase na divisa com Novo Hamburgo, região que concentra a atuação da maior facção criminosa do estado. Em protesto recente, moradores afirmaram que a organização criminosa estaria desviando recursos do caixa condominial e ameaçando o advogado contratado para defender os proprietários inconformados com a atual gestão.

A crise teria se intensificado após a morte do então síndico, em agosto de 2025. Desde então, tentativas de eleição de uma nova administração foram travadas na Justiça, sob alegação de fraudes e coerção sobre os votantes. Moradores dizem que são pressionados a assinar procurações e que mensalidades estariam sendo perdoadas para garantir apoio político dentro do residencial.

VOZES DO ALÉM

Se antes as denúncias podiam ser descredibilizadas, com a divulgação dos áudios que se tornaram peças-chave, eles revelaram o que, até então, muitos moradores apenas desconfiavam: a presença direta do crime organizado ditando regras dentro do condomínio.

As gravações foram feitas durante ligações originadas de dentro da Penitenciária Estadual do Jacuí, em Charqueadas, e mostram um detento falando com total naturalidade sobre sua suposta influência no Residencial Villa Germânica. Do interior da cela, e utilizando variados números de telefone, ele se apresenta como a verdadeira autoridade

do local, alguém que determina quem pode ou não concorrer à administração.

O teor das ameaças deixa evidente o clima de medo que domina a rotina dos moradores.

O preso direciona intimidações diretamente ao advogado contratado por um grupo de condôminos que tenta recuperar o controle da gestão. Em determinado momento, ele questiona se “os honorários valem mais que a vida” do profissional. Em outro, diz que bastaria que o advogado parasse em “uma sinaleira” para que homens armados concluíssem o ataque. Segundo relatos, expressões como “vou buscar tua família” teriam sido repeti-

das a quem ousasse protestar ou ingressar com medidas judiciais para alterar o comando do condomínio.

Em meio às ameaças, o detento detalha o que seria sua relação financeira com o Villa Germânica. Ele afirma receber valores mensais oriundos da estrutura do residencial e menciona que exerceria a mesma influência em outros condomínios da região. Em suas falas, o Villa Germânica aparece como peça estratégica da facção, não apenas pela quantidade de moradores, mas também pela presença de parentes e aliados, o que explicaria o interesse em manter o domínio sobre o local.



ADMINISTRAÇÃO QUESTIONADA E ROMBO NAS CONTAS

Enquanto o medo cresce entre os moradores, as despesas do condomínio entraram em colapso. Só a dívida de água teria alcançado cerca de cinco milhões de reais, obrigando o condomínio a negociar parcelamentos que também estariam atrasando. O serviço de portaria e zeladoria custaria mensalmente R\$126 mil, valor considerado muito acima do mercado por moradores entrevistados.

A administradora, sediada em Porto Alegre, e a em-

presa responsável pela portaria, não responderam aos contatos da reportagem original.

Diante da escalada de tensões e insegurança, muitos moradores decidiram deixar o condomínio nos últimos anos. Há relatos de carros roubados estacionados nas áreas comuns e de adolescentes percorrendo os blocos para coletar procurações de voto com autorização de integrantes alinhados à gestão atual.

ELEIÇÃO OU GUERRA CIVIL?

O caso ultrapassou o ambiente interno do condomínio e chegou ao Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Na decisão que transferiu a assembleia para o Foro de São Leopoldo, o desembargador Fernando Carlos Tomasi Diniz afirmou que a situação descrita pelas reportagens “revela um cenário de terror institucionalizado, onde o medo é o instrumento de controle”, reforçando que o Judiciário não poderia se manter alheio.



Para garantir o exercício democrático do voto, a eleição passou a contar com medidas de segurança envolvendo Brigada Militar, Guarda Municipal e fiscalização rígida do acesso ao local da reunião. O magistrado também destacou que tanto o voto virtual quanto um encontro dentro do próprio residencial poderiam expor moradores dissidentes a risco concreto.

O candidato defendido por quem contesta a gestão

nega ligação com a facção e afirma ter apenas assumido temporariamente comandos administrativos após a morte do síndico. Ele relata ter sido alvo de ameaças anteriores ligadas ao mesmo detento e nega qualquer envolvimento com irregularidades.

A Brigada Militar confirmou que reforçou o patrulhamento no local e que ações estão sendo adotadas também no presídio para conter o fluxo de comunicação externa de apenados suspeitos.

O MEDO CONTINUA

A investigação tramita sob sigilo e segue em andamento na 2ª Delegacia de Polícia de São Leopoldo, cuja chefia evita comentários públicos sobre o caso.

Para os moradores que continuam no Villa Germânica, a impressão é de que até uma simples troca de gestão se transformou em batalha por sobrevi-

vência. Não se sabe ainda como será o futuro do condomínio e nem se a atual intervenção do Estado será suficiente para alterar o cenário de medo que, segundo moradores, molda a vida cotidiana no local há anos.

A reportagem da **Revista Condomínio & Mercado Imobiliário** vai acompanhar os próximos passos.

CRIMES EM MACEIÓ

Alagoas não corre por fora quando o assunto é irregularidades condominiais. No ano passado, um escândalo envolvendo centenas de milhares de reais aconteceu em um condomínio de luxo no Bairro de Guaxuma, quando os moradores passaram a desconfiar da administração, ainda no início de 2024. Eles relataram dificuldades para ter acesso às contas do residencial e denunciaram a aplicação de multas consideradas abusivas, o que levantou suspeitas de arrecadação irregular. Com a falta de respostas claras, o caso chegou ao conhecimento da Polícia Civil de Alagoas, que iniciou uma

apuração preliminar sobre a gestão do então síndico. Em 28 de junho de 2024, as suspeitas se transformaram em ação concreta. A Polícia Civil deflagrou uma operação para investigar possíveis crimes de apropriação indébita majorada, estelionato e furto envolvendo o ex-administrador do residencial. Durante o cumprimento do mandado de busca e apreensão em seu apartamento, delegados e agentes localizaram diversos bens que pertenciam ao condomínio, como sofás, televisores, eletrodomésticos e móveis de uso comum. O ex-síndico não estava em casa, mas os itens foram recolhidos para posterior devolução.



A apreensão dos objetos indicou que os desvios poderiam ir além do material encontrado. Documentos e cadernos de anotações do investigado foram recolhidos e passaram a ser analisados pela Polícia Civil, que admitiu a possibilidade de o prejuízo ser su-

perior aos estimados 100 mil reais iniciais. Segundo os delegados Daniel Mayer e Sidney Tenório, tanto os bens registrados em nome do condomínio quanto aqueles adquiridos com recursos desviados estariam sob uso pessoal do ex-gestor.



Quase duas semanas depois, no dia 9 de julho, ocorreu a restituição formal dos bens ao condomínio. Apesar desse avanço, o inquérito permaneceu aberto, com novas oitivas e diligências previstas para esclarecer a extensão dos possíveis danos financeiros e administrativos. Até o momento de publicação desta edição, não aconteceram prisões. Outro escândalo que não veio a público foi num condomínio horizontal de alto padrão na parte alta de Maceió com mais de 2 milhões desviados.

RECEITA FEDERAL DE OLHO

Em 2025, a administração condominial no Brasil vive uma transformação silenciosa e profunda. A Receita Federal ampliou o monitoramento de declarações fiscais e cruzamentos tributários, enquanto casos recentes revelam que desvios, apropriação de patrimônio e até inter-

ferência criminosa vêm ameaçando a integridade financeira e social de residenciais em várias cidades do país. A combinação desse cenário coloca síndicos e administradoras sob uma vigilância que já não se limita à manutenção de áreas comuns ou gestão do convívio interno.

Os casos citados anteriormente ao longo da reportagem, apesar de diferentes entre si, têm um ponto em comum: o condomínio brasileiro se tornou um ambiente estratégico. Movimenta valores altos, administra fundos próprios, contrata serviços terceirizados e pode representar poder político e econômico dentro de uma comunidade. Quando fragilizado por falta de fiscalização, participação e transparência, abre espaço para abusos.

A Receita Federal acompanha essa mudança. A ampliação do escopo da EFD-Reinf (controla os serviços e retenções de impostos), o envio mensal da DCTFWeb (controla o INSS e as obrigações da folha) e o aumento de cruzamentos entre notas fiscais, extratos bancários e contratos colocaram os condomínios sob uma nova lógica: a conformidade fiscal passou a ser exigência de governança. Mesmo os residenciais sem atividades comerciais são obrigados a reter tributos federais, apresentar declarações digitais e comprovar a origem e o

destino de recursos.

A negligência com essas obrigações pode resultar em multas, bloqueios e responsabilidade pessoal do síndico ou administrador. Em um contexto onde desvios, superfaturamento ou manipulações eleitorais começam a aparecer na pauta policial, o risco institucional se agrava.

Cuidar de um condomínio é muito mais do que só se importar com a estrutura física dele, exige leitura contábil, conhecimento jurídico, compliance fiscal, controle de riscos e comunicação contínua com os moradores. Condomínios que se mantêm fechados a auditorias e à participação efetiva da comunidade ficam vulneráveis justamente no espaço que deveria garantir segurança e qualidade de vida.

O condomínio brasileiro está no centro de um novo tabuleiro, em que a moradia deixa de ser apenas um endereço e passa a representar um ativo social, imobiliário e jurídico altamente estratégico.

MAS E AÍ, COMO EVITAR OS GOLPES OU SE RECUPERAR DELES?

A sucessão recente de denúncias e investigações reforça que a melhor defesa contra desvios nasce da própria comunidade condominial. Para o advogado criminalista Leonardo de Moraes, que acompanha casos de corrupção e má gestão em condomínios pelo país, o primeiro passo é não terceirizar totalmente a confiança. Ele explica que “prestação de contas acessível, com documentação completa e conferível, não é um favor da gestão, mas um direito coletivo de todos os moradores”.

Moraes recomenda que condôminos cobrem prestação de contas anual, conforme o Código Civil determina, mas ressalta que isso não basta. A análise deve ser contínua, com balancetes atualizados, extratos bancários e notas fiscais sempre disponíveis em meio digital. Ele reforça que todo condomínio deve ter conta bancária própria, impedindo que pagamentos passem por terceiros ou por con-

tas pessoais, o que dificulta o rastreamento.

Transparência, afirma o criminalista, é um instrumento de prevenção. “Quando o condomínio deixa de expor suas contas, abre-se uma cortina que pode esconder superfaturamento, caixa dois, pagamentos fora do fluxo oficial e compras em nome do condomínio para uso privado”, pontua. Ele lembra que pelo menos três orçamentos devem ser apresentados em obras ou serviços que envolvam valores significativos, para evitar conluíus ou favorecimentos indevidos. Caso uma irregularidade seja identificada, a orientação é agir com rapidez e método. Preservar provas, guardar e-mails, formalizar relatos de testemunhas, solicitar imagens de câmeras e documentar tudo é determinante para responsabilizar quem desviou. O registro de boletim de ocorrência e o acionamento imediato do jurídico do condomínio também são passos essenciais.

Nos casos mais graves, Moraes esclarece que há três caminhos simultâneos para responsabilizar infratores:

- o penal, com investigação policial e possibilidade de medidas cautelares como arresto de bens;
- o cível, com ação de ressarcimento e pedidos de bloqueio patrimonial;
- o condominial, com destituição do gestor envolvido, conforme regras internas.

E, ao contrário do que muitos pensam, a recuperação do dinheiro desviado é possível. “Quando o condomínio age com técnica, preserva as provas e mantém controles internos, as chances de ressarcimento são altas”, afirma. O criminalista também relaciona governança à segurança jurídica: “condomínios com programas de compliance, canais de denúncia e auditorias periódicas são os que melhor resistem a tentativas de fraude”. Tanto no sul e sudeste do Brasil quanto no estado de Alagoas, os casos evidenciam um problema recorrente

na gestão condominial brasileira. Em muitos empreendimentos, conselhos fiscais atuam apenas formalmente, sem acesso real às informações financeiras, e administradoras assumem gestões sem respaldo assemblear, ou a entrega da gestão vai para uma empresa de terceirização que faz tudo, sem planilhas abertas e sem prestação de contas adequada e temporal. A falta de transparência e o distanciamento dos moradores das decisões criam terreno fértil para práticas abusivas e desvios de recursos.

Transforme o seu condomínio com as soluções inteligentes da **Gênios Engenharia!**

Soluções **completas** que **modernizam**, **valorizam** e **protegem** o seu patrimônio — do teto ao subsolo.

Energia Solar: economia real e valorização do imóvel com geração limpa e renovável.

Gestão de Água e Esgoto: tratamento eficiente, preservação ambiental e operação em total conformidade.

SPDA (Para-raios): segurança contra descargas atmosféricas, com manutenção em dia e conformidade garantida.

Licenciamento e Resíduos: menos burocracia, mais agilidade e sustentabilidade na gestão ambiental do seu condomínio.

Retrofit e Medição: instalações elétricas atualizadas e controle inteligente do consumo de energia.

Entre em contato:

(82) 99627-7815 | (82) 99306-5881



@geniosengenharia
Solicite seu orçamento!





BORA DESCER

Uma atitude de quem
manda bem no **respeito**

Pode deixar que eu desço!

Decreto carioca proíbe que moradores exijam entrada de entregadores no condomínio

Na correria do dia a dia, optar por serviços de entrega a domicílio deixou de ser um luxo. Hoje esse tipo de ofício é quase visto como uma necessidade na vida de muitos brasileiros, que utilizam desse meio como uma alternativa da manutenção da comodidade. Essa história começa em 2020, no auge da pandemia de Covid 19, quando os entregadores eram considerados heróis em um momento em que sair de casa se transformava em risco iminente.

O tempo passou e mesmo com o fim da pandemia, o ato

de receber produtos em casa não deixou de ser comum. Os serviços de entrega de comida foram os mais afetados por esse novo estilo de vida. Uma pesquisa realizada pela Associação Brasileira de Bares e Restaurantes (Abrasel) em parceria com o Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas (Sebrae) revelou que cerca de 94% dos brasileiros pedem comida pelo menos duas vezes por mês. Mais importante que isso, a pesquisa também indicou que 73,8% dos participantes optam pela entrega da comida ao invés de buscar nos estabelecimentos.

Esses dados expressam o quanto o serviço de delivery se tornou trivial na atualidade, revelando uma acomodação cada vez mais expressiva por parte dos brasileiros. Em contrapartida, como já era de esperar, essa tal acomodação tem ultrapassado os limites do bom senso, principalmente quando nos referimos aos habitantes de condomínios. São inúmeros os casos de moradores de edifícios que se recusam a buscar o pedido na portaria, exigindo que o entregador vá até o apartamento destinado. Foi o que aconteceu em Belém (PA), quando uma moradora não quis

descer até a portaria para buscar seu pedido. Um vídeo que circulou nas redes sociais mostra o momento em que uma mulher, que se identifica como delegada de polícia, discute com um entregador, tenta agredi-lo e o ameaça verbalmente após o homem não levar o pedido até seu apartamento. Segundo o entregador, ele seguiu as normas da plataforma de delivery, que orienta os trabalhadores a deixarem os pedidos na portaria, salvo exceções previamente combinadas ou autorizadas pelo condomínio. Inconformada com a situação, a cliente reagiu de forma agressiva.



Outro caso parecido que ganhou repercussão, ocorreu aqui em Maceió, no bairro da Jatiúca. Uma estudante foi conduzida à Central de Flagrantes, após agredir um motoboy que não foi até a porta do seu apartamento efetuar a entrega. A confusão teria acontecido no hall do prédio, onde a moradora desferiu golpes no rosto do entregador. Após a repercussão do caso, diversos entregadores de delivery

revoltados com a situação realizaram um protesto em frente ao edifício. Tendo em vista os frequentes acontecimentos envolvendo entregadores e moradores de condomínios, sobretudo de edifícios – sejam residenciais ou comerciais –, a Prefeitura do Rio de Janeiro publicou um decreto determinando que entregadores de empresas, plataformas digitais ou autônomos não são obrigados a entrar em condomínios para re-

alizar as entregas. Publicado no mês passado no Diário Oficial do Município, o documento justifica que a medida visa garantir a segurança de entregadores, moradores e visitantes em condomínios, além de organizar o fluxo de entregas na cidade. “A prestação de serviço de entrega não implica obrigação de ingresso do entregador em áreas privativas ou comuns internas dos condomínios”, destaca um trecho do decreto.

O que diz o decreto?

A medida estabelecida pelo prefeito Eduardo Paes (PSD), determina que as entregas devem ocorrer, preferencialmente, na portaria, guarita, recepção ou outro espaço definido pelo condomínio, “cabendo ao destinatário realizar a retirada no local indicado”. Desse modo, os condomínios devem adotar meios adequados de comunicação para viabilizar a retirada das entregas, como interfone, aplicativos, aviso presencial ou outro sistema. O documento, no entanto, prevê algumas exceções. Idosos, pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida podem receber seus pedidos na área interna do condomínio. Além disso, desde que haja “concordância expressa” e que o condomínio efetue a autorização, conforme expresso nas normas internas, o decreto permite a entrada do entregador aos espaços privados. Essa norma complementa uma outra medida anunciada pela Secretaria Estadual de Defesa do Consumidor (Sedcon) e o Procon-RJ, que obriga os aplicativos de entrega a detalhar, no momento do pedido, o local exato onde o produto deverá ser recebido, se na portaria ou dentro do condomínio.

De acordo com a Sedcon e o Procon-RJ, a determinação orienta com mais clareza os locais onde o pedido será entregue, com o objetivo de evitar transtornos para os consumidores. Dessa maneira, as empresas atuantes no setor de entregas deverão por obrigatoriedade informar no aplicativo se a retirada do pedido será efetuada na



portaria, recepção, guarita ou diretamente na porta da residência. Em complemento, é necessário que as informações estejam visíveis em todas as etapas do processo de compra, proibindo que o consumidor seja obrigado a se deslocar para outro local que não o indicado no momento do pedido. A medida, segundo os órgãos de defesa do consumidor, pretende reforçar os direitos dos clientes e garantir maior transparência nos serviços de entrega por aplicativo.

E o resto do Brasil?

O surgimento de conflitos cada vez mais frequentes é um reflexo direto da falta de regulamentação específica para casos desse tipo. Sem um aparato legal definitivo é difícil saber quem é o certo e o errado na discussão. Casos recorrentes no Distrito Federal evidenciaram tal fragilidade, o que exigiu do Procon-DF um ponto de esclarecimento. Segundo o Instituto de Defesa do

Consumidor, a entrada dos entregadores no ambiente condominial é decidida pelo regulamento do próprio condomínio. “O consumidor tem direito de receber o produto conforme a oferta feita pela empresa e a compra feita no aplicativo. Todavia é necessário observar o que está estabelecido nas normas do condomínio”, afirma o órgão.

Além disso, o Procon-DF acrescenta que não há dispositivo legal que exija que a encomenda seja entregue na porta do consumidor. No entanto, as regras a respeito da entrega do produto devem ser apresentadas de forma clara e acessível na plataforma de mediação. Em busca de regulamentação dos incidentes, algumas medidas estão sendo tomadas, tanto local quanto nacionalmente. No ano passado, o deputado federal Dorinaldo Malafaia (PDT-AP) protocolou um Projeto de Lei propondo que os consumidores sejam proibidos de exigirem que os entregadores de alimentos e bebidas subam até a porta de apartamentos para realizarem a entrega.

Semelhante ao decreto publicado pela Prefeitura do Rio, o PL abrange condomínios residenciais e comerciais, bem como não se aplica a consumidores com mobilidade reduzida ou necessidades especiais. Segundo a lei proposta, as plataformas devem fixar uma frase sobre o tema dentro do aplicativo. “É proibido ao consumidor exigir do entregador de aplicativo que realize a entrega na porta do apartamento ou escritório”, desenvolve o documento. A lei, no entanto, não estipula punição em caso de descumprimento.

Julgando como uma medida necessária, o deputado cita a ocorrência de diversos casos de injúrias e lesões corporais contra entregadores de aplicativos praticados por alguns consumidores que, “por algum motivo, se acham no direito de exigir dos trabalhadores que entreguem a encomenda em suas portas”.

Em relação às determinações locais, o estado da Paraíba já dispõe de uma lei estadual que regulamenta entregas em apartamentos nos condomínios verticais, com medidas semelhantes aos projetos já citados. Outros estados, como Paraná, Amazonas e Pernambuco possuem Projetos de Lei em trâmite nas respectivas Assembleias Legislativas. Na cidade de Maceió, há dois projetos que tratam sobre o assunto. Um deles elaborado pelo vereador Brivaldo Marques (PL), que ainda não possui muitos detalhes até o momento, e outro redigido pelo deputado estadual Delegado Leonam (União Brasil), que já apresenta detalhes mais específicos.

Segundo o PL, é proibido que consumidores residentes



de condomínios edifícios verticais exijam que entregadores subam até o seu andar para efetuar a entrega da encomenda. Semelhante aos projetos já citados, o documento responsabiliza o aplicativo a notificar os clientes sobre tais condições, bem como considera o pagamento de um valor extra caso o condômino solicite a entrada do entregador.

Além disso, ao contrário de outros projetos, este PL aborda as penalizações em caso de violação da norma. “O descumprimento ao disposto nesta lei acarretará a imposição de multa entre 200 (duzentas) e 500 (quinhentas) vezes o valor da Unidade Fiscal do Estado de Alagoas (UPFAL), a ser graduada de acordo com a gravidade da infração, o porte econômico do infrator, a conduta e o resultado produzido”, determina. O documento justifica que a relevância do projeto vem da necessidade de assegurar um ambiente mais seguro para os trabalhadores, que convivem frequentemente com ameaças, agressões, ofensas e desrespeito, especialmente quando se recusam a realizar entregas na porta da residência do consumidor.

Convenção condominial

Com a publicação do decreto municipal na cidade do Rio de Janeiro e os diversos Projetos de Lei em trâmite no Brasil, é normal que se questione sobre a autonomia do condomínio em relação às normas de segurança. Para isso, a advogada especialista em direito condominial, Flávia Leonato, explica que apesar do condomínio ter a competência para estabelecer regras internas, inclusive regulamentos internos que tratem do acesso de pessoas, sejam elas visitantes, funcionários, prestadores de serviços ou entregadores, essas regras têm um limite legal.

“Quando o decreto disciplina que entregadores não são obrigados a acessar em áreas internas, ele está impondo um limite à regra interna dos condomínios. Desta forma, a norma condominial não pode exigir o cumprimento contrário ao estabelecido pelo decreto. Portanto, o decreto pode interferir nas regras internas de acesso, no tocante à exigência de que entregadores acessem obrigatoriamente as áreas internas”, detalha Flávia.

A advogada acrescenta que não há possibilidade de haver conflito entre o decreto e as normas internas dos condomínios, destacando que o decreto e as normas condominiais atuam de forma complementar, a partir do momento em que o decreto define diretrizes gerais, e o condomínio detalha sua aplicação prática.

Além disso, o município pode editar normas relativas ao uso do espaço urbano e segurança pública local, no entanto, não pode disciplinar diretamente as relações internas do condomínio, como o modo de acesso de prestadores, regras de convivência, penalidades, deveres de moradores ou organização da portaria. Tudo isso, segundo Flávia, integra o poder de auto-organização do condomínio. Porém, no caso do decreto, não é possível afirmar que houve invasão ao direito condominial, porque não há obrigações em relação à vida interna dos condomínios, apenas define uma regra para garantir a segurança de entregadores, moradores e visitantes. “O decreto não disciplina o modo como o condomínio deve se organizar, nem impede que este mantenha sistemas próprios de controle, autorização ou segurança, que continuam regidos pelo direito privado”, destaca a especialista.

O mesmo vale para a existência de conflitos internos. A determinação prevalece sobre a convenção condominial, uma vez que as leis e atos normativos editados pelo Poder Público, ainda que na forma de decreto, possuem hierarquia superior às normas internas do condomínio. Desse modo, Flávia acrescenta que “a jurisprudência é pacífica no sentido de que, havendo incompatibilidade entre a lei e as normas internas condominiais, prevalece a lei, por se tratar de fonte hierarquicamente superior no ordenamento jurídico”.



Flávia Leonato, Advogada especialista em direito condominial

“O decreto não disciplina o modo como o condomínio deve se organizar, nem impede que este mantenha sistemas próprios de controle, autorização ou segurança, que continuam regidos pelo direito privado.”

Flávia Leonato, Advogada especialista em direito condominial

Por fim, a advogada ressalta que, na prática, o condomínio deve definir que todas as entregas sejam realizadas na portaria, guarita ou local designado para retirada, ficando vedada a exigência de que o entregador suba até as unidades ou circule em áreas comuns. Ela recomenda que seja criada uma cláusula de exceção, permitindo o ingresso apenas quando o destinatário for idoso, pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida, ou mediante autorização expressa e voluntária do entregador.

“O regulamento também deve prever que o morador será comunicado da chegada da entrega e que a retirada da encomenda é de sua responsabilidade, no local previamente definido. Devem ser incluídas regras claras de segurança e identificação na portaria, disciplinando o registro de entregadores e a atuação dos funcionários”, conclui Flávia Leonato.

Bora descer

Visando os diversos acontecimentos de proporções trágicas e os direitos dos trabalhadores das plataformas de aplicativos, o iFood – conhecida empresa brasileira atuante no ramo de entrega de refeição por meio da internet –

lançou, em 2024, a campanha #BoraDescer. Segundo a instituição, o movimento nasce de um conjunto de iniciativas do iFood para mobilizar a sociedade a descer para buscar o pedido no primeiro ponto de contato com os entregadores.



A campanha é resultado de um cenário complexo na cidade do Rio de Janeiro. Em um estudo de seis meses, a plataforma de delivery identificou que havia uma média de 160 casos de conflito por milhão de pedidos registrados a cada mês. Esses dados configuravam a cidade

como a capital com o maior número de casos de conflitos e agressões entre os entregadores e os clientes, motivadas, principalmente, pela exigência dos moradores de que o entregador suba para entregar o pedido.

De acordo com o iFood, tal exi-

gência vem de um hábito arraigado na cultura dos cidadãos cariocas e, por isso, é tão difícil de ser transformado. No entanto, em setembro do ano passado, o movimento surtiu resultados positivos, registrando uma diminuição de 76% dos casos de violência e conflitos na cidade.

WEMOB

 **LÚMiNA** ATACADO

Veículo elétrico na garagem. E o carregador?

Lúmina Atacado + WEG
A solução que seu
condomínio precisa.

Carregadores para
carros elétricos

Sistema de
gerenciamento

Instalação e
suporte técnico

@lumina.atacado

82 98836-4416

Av. Dr. Antônio Gomes de Barros,
551, Jatiúca, Maceió-AL, Brasil





Votação para regulamentação de síndicos profissionais é adiada

No âmbito condominial, a segurança é o principal aspecto que rege a funcionalidade da convivência, seja ela jurídica, social, financeira ou patrimonial. O síndico, quem assume o papel de protagonista na manutenção de tal aspecto, recebe o voto de confiança dos moradores para gerir as relações e priorizar o bem-estar coletivo. No entanto, garantir que este personagem atue em prol da comunidade condominial não é uma suposição simples, principalmente se o gestor não conhecer a realidade interna do condomínio ou não estiver preparado para assumir o papel, empecilho que ocorre com frequência entre síndicos não moradores, conhecidos como síndicos profissionais. Atualmente, de acordo com o Código Civil – em seu art. 1.347 –, a assembleia condominial é responsável por escolher um síndico, que pode ou não ser morador. Isso significa que

qualquer pessoa física ou jurídica pode ser gestor de um condomínio, mediante deliberação expressa da Assembleia Geral de Condômino. Essa determinação pode, para alguns, não soar como a melhor solução para a administração condominial, haja vista que a presença de um desconhecido pode ocasionar em riscos à segurança do espaço coletivo.

Essa questão levantou discussões profundas no setor, que ao se deparar com casos frequentes de corrupção do síndico e das diversas formas de violência no âmbito condominial, passou a levantar a possibilidade de regulamentação da função de gestor do condomínio. Tal discussão chegou até a Câmara dos Deputados, que por meio do deputado Paulo Alexandre Barbosa (PSDB-SP), protocolou um Projeto de Lei que visa disciplinar o exercício da profissão de síndico administrador de condomínios.

Inicialmente, o PL abrangia todas as categorias de síndico, seja profissional ou condômino, mas com a revisão da Comissão de Trabalho da Câmara dos Deputados foi elaborado um substitutivo pelo deputado Leo Prates (PDT-BA), que agora se concentra somente nos síndicos profissionais. De acordo com o texto, para exercer o cargo de síndico não condômino, é necessário ser graduado em nível superior de Administração, Direito ou tecnólogos em gestão de condomínios, e inscritos nos Conselhos Regionais de Administração (CRA) ou na Ordem dos advogados do Brasil (OAB). O projeto também detalha e amplia as atribuições dos síndicos não condôminos, incluindo responsabilidades como gestão de pessoal, promoção da harmonia condominial, transparência contábil e o direito de advertência. Essas mudanças visam aprimorar a profissionalização da gestão, mas levantam questionamentos sobre a necessidade de tais restrições. Ficam isentos dessa exigência os síndicos proprietários ou moradores eleitos ou escolhidos para administrar seu próprio condomínio ou o condomínio de sua moradia. O texto determina ainda a destituição do síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio. Fica garantido o direito ao contraditório e ampla defesa na ocasião.

Segundo o deputado Leo Prates, regularizar a profissão é padronizar a atuação, garantir a qualificação dos profissionais e proteger tanto os síndicos quanto os condomínios. “A falta de regulamentação pode levar a conflitos, falta de preparo e gestão inadequada, enquanto a regulamentação busca profissionalizar a função e aumentar a segurança e transparência na administração condominial”, ressalta.



Leo Prates, Deputado federal

Essa discussão, no entanto, ocasionou em algumas discordâncias entre as entidades do setor nos últimos meses, que passaram a defender um diálogo mais profundo para que a futura legislação respeite a autonomia dos condomínios e a diversidade de perfis profissionais existentes no país. Com a forte pressão dos atores condominiais, articulados principalmente pelo Secovi Rio, a votação do Projeto de Lei na Câmara dos Deputados foi adiada.

Secovi Rio rebate

Ainda em análise na Comissão de Trabalho da Câmara dos Deputados, a proposta tem sido acompanhada de perto pelo Diretor de Relações Legislativas e Trabalhistas do Secovi Rio, Alexandre Corrêa, que dialogou

com parlamentares de diferentes bancadas e estados, argumentando a importância de uma regulamentação que respeite a autonomia dos condomínios e a diversidade de perfis profissionais atuantes no setor.

Durante as reuniões deliberativas, foi expressa preocupação com a possível imposição de exigências como curso superior e registro profissional como pré-requisitos para o exercício da função. De acordo com Alexandre Corrêa, em entrevista exclusiva concedida à Revista Condomínio & Mercado Imobiliário, o Secovi Rio se posiciona de forma contrária à regulamentação da atuação de síndicos profissionais, alegando reserva de mercado e interferência no princípio da autonomia coletiva dos condomínios.

“Os condomínios devem ter liberdade de escolha do seu síndico e representante legal, buscando sempre adequá-lo ao perfil que melhor atenda aos anseios e as necessidades dos condôminos. Como o PL em tramitação na Câmara dos Deputados interfere no princípio da autonomia coletiva dos condomínios, e passa a exigir graduação em administração e direito para o exercício da função de síndico, criando uma verdadeira reserva de mercado, somos totalmente contrários ao projeto de lei 4739/24”, opina. O diretor ainda reforça que as imposições determinadas pelo projeto em relação à formação em nível superior pode inviabilizar a atuação de muitos síndicos experientes, especialmente em regiões com menor acesso à educação formal. Ele cita o Censo Demográfico realizado em 2022, que expôs a desigualdade existente entre a população com ensino superior completo no Brasil, em que a Região Sul, Sudeste e Centro-Oeste têm uma média de 20,5%, e as Regiões Norte e Nordeste estão por volta de 13,5%. A multidisciplinaridade da atividade exercida pelos síndicos também é um ponto de atenção. Para Alexandre Corrêa, não há nenhuma profissão que contemple todos os atributos necessários ao efetivo exercício do mandato de gestor condominial. “A opção legislativa de eleger e limitar o seu exercício à duas profissões – administrador e advogado – irá atingir um universo muito grande de síndicos não condôminos, que naturalmente investiram tempo e recursos em qualificação, e deixarão de auferir remuneração” defende.



Alexandre Corrêa, Diretor das Relações Legislativas e Trabalhistas do Secovi Rio

“Os condomínios devem ter liberdade de escolha do seu síndico e representante legal, buscando sempre adequá-lo ao perfil que melhor atenda aos anseios e as necessidades dos condôminos.”

Alexandre Corrêa, Diretor das Relações Legislativas e Trabalhistas do Secovi Rio

Adiamento da votação

O adiamento da votação para a regulamentação do cargo de síndico profissional coloca mais um capítulo nesse processo. Nesse contexto, abre-se um período crucial para a continuidade das discussões e para uma análise técnica mais aprofundada dos impactos do Projeto de Lei, permitindo que o setor se organize ainda mais para apresentar suas perspectivas e garantir que a regulamentação seja justa e aplicável à realidade brasileira. Alexandre Corrêa esclarece que o principal motivo para o adiamento foi evitar a sua apreciação imediata pelos parlamentares da Comissão de Trabalho da Câmara dos Deputados antes de haver um diálogo mais profundo sobre a situação. “A expectativa era reverter o entendimento que embasou o relatório e o substitutivo apresentado pelo relator do projeto, cientes de que havia outros interessados atuando pela sua aprovação do texto, o que acabou acontecendo”.

Na perspectiva do Diretor de Relações Legislativas e Trabalhistas, não há necessidade de nenhuma regulamentação que especifique ou determine a formação do síndico não condômino pelo fato do cargo já ser contemplado na legislação desde 1964 e no Código Civil desde 2003. Ele reforça que o poder de decisão deve ser exclusivamente dos condôminos e não da criação de novas legislaturas.

“Posso afirmar com absoluta certeza que os condomí-

nios e os síndicos não condôminos serão os verdadeiros prejudicados se o projeto prosperar nos termos atuais. O condomínio pela interferência indevida no seu legítimo processo de escolha, e o síndico não condômino pelo fato de estar impedido de exercer a função, pouco importando que tenha se qualificado para tanto e conte com avaliação positiva da sua gestão pelos condôminos”.

O uso da denominação “síndico profissional” é usado rotineiramente como forma de diferenciação para o síndico proprietário, tendo em vista que ambos estão sujeitos ao cumprimento da lei, da convenção e do regimento/regulamento interno do condomínio. A busca por qualificação pessoal, além do assessoramento por administradoras que possam dar o suporte em todas as áreas de sua atuação, constituem na visão de Alexandre, a verdadeira fonte de valorização da atividade econômica exercida pelo síndico não condômino.

Atualmente, existem diversos cursos ligados a entidades de classe que preparam e qualificam quem pretende exercer a função de gestor condominial. Desse modo, entende-se que o adiamento da votação abre um momento estratégico para que o setor participe ativamente desse debate e construa uma regulamentação moderna, justa e adequada à realidade brasileira, permitindo a continuidade das discussões e o aprofundamento técnico sobre os impactos da proposta.



A ADMINISTRAÇÃO QUE PENSA NO COLETIVO, AGE NO DETALHE E ENTREGA RESULTADO.

Cuidar de um condomínio exige equilíbrio entre técnica, empatia e compromisso com a convivência.

A **Zampieri Condomínios** alia tecnologia e relacionamento para uma gestão segura, eficiente e transparente.



**PRESTAÇÃO DE
CONTAS NO 5º DIA ÚTIL**



**FOCO EM VALORIZAÇÃO
DE PATRIMÔNIO**



**COMPROMISSO COM O
CUMPRIMENTO DAS LEIS**

**ANTES DE DECIDIR, CONHEÇA
A ZAMPIERI CONDOMÍNIOS!**

🌐 www.zampiericondominios.com.br

☎ (82) 2121-6000

📱 @zampiericondominios



Administração de Condomínios



Fraudes condominiais: até onde vai o papel do contador?

Casos de fraude e desvio de recursos condominiais costumam acender um alerta sobre a responsabilidade de todos os envolvidos na gestão financeira. Em meio a relatórios, conciliações bancárias e balanços, surge uma dúvida recorrente: até que ponto o contador deve responder por eventuais irregularidades e qual é, de fato, o limite de sua atuação?

Para entender melhor o papel do profissional de contabilidade no contexto condominial e as fronteiras entre registrar, fiscalizar e denunciar, a Revista Condomínio & Mercado Imobiliário ouviu dois especialistas da área. Eles analisam os riscos, deveres e precauções que envolvem o trabalho do contador diante de movimentações suspeitas e falhas de controle interno.



Selma Moura
Contadora



Jonas Gabriel Vanderlei
Contador

Revista Condomínio & Mercado Imobiliário: Quando ocorre uma fraude ou desvio de verba no condomínio, até que ponto o contador pode ser responsabilizado?



Selma Moura: A nossa profissão tem um Código de Ética Profissional do Contador - NBC PG 01. Através dela é tratada a responsabilidade e a conduta ética do contador, inclusive em situações de fraude, omissão e irregularidades. Sendo assim, se ficar comprovado que o contador teve convivência, negligência grave ou dolo, ele pode ser responsabilizado solidariamente com os autores da fraude. Salientando que o contador não pode ser omissor frente às irregularidades, deve agir com integridade e objetividade. Outro ponto importante é que o contador não deve compactuar com desvios, mas sim recusar atos ilícitos, atuando de forma ética profissional se documentando através de parecer contábil sobre as irregularidades encontradas no condomínio. Porém, se for omissor, pode responder, inclusive criminalmente.

da em cartório, por ser dotada de força normativa e oponibilidade a terceiros, pode atribuir responsabilidade direta ao locatário ou ocupante, especialmente se tais regras forem claras, específicas e divulgadas. Nesses casos, o condomínio poderá cobrar diretamente do inquilino infrator, desde que devidamente identificado e notificado, sem prejuízo da notificação do proprietário.



Jonas Gabriel Vanderlei: O contador pode responder em diversas esferas em situações de fraude ou desvio, sendo: criminal: se ele for conivente com a fraude; civil: se ele for conivente e tem que reparar os danos; administrativo: pode ser excluído do quadro de prestadores/funcionários do condomínio, além de ser denunciado no Conselho Regional de Contabilidade.

RC&MI: Você acredita que o contador tem o dever de fiscalizar as movimentações financeiras do síndico ou apenas registrar os dados que lhe são repassados?



SM: Não temos o dever de fiscalizar, essa responsabilidade é função do Conselho Fiscal. O contador faz o registro através de escrituração contábil, com base nos documentos recebidos, devendo alertar as inconsistências sempre que detectar algo, não sendo omissos aos fatos, evidenciando em notas explicativas e parecer contábil.



JGV: O contador tem a obrigação de fiscalizar as movimentações financeiras para que não haja negligência ou omissão de informações e reportar a quem de direito em caso de fraudes.

RC&MI: Na sua visão, o contador deve alertar os condôminos ao perceber movimentações suspeitas ou isso fere o vínculo contratual com o síndico?



SM: O contador deve preservar o sigilo profissional, inclusive após o fim da relação contratual, obedecendo o código de ética. O contador deve sempre agir com responsabilidade e confidencialidade. Caso informe aos condôminos diretamente, estará sob pena de ser processado por quebra de sigilo ou má conduta profissional. O que orientamos neste caso é fazer a comunicação formal ao síndico por escrito e ao conselho fiscal. Caso não seja tomada nenhuma providência sobre os fatos, sugerir que seja incluída em assembleia o relatório do contador com as irregularidades e se afastar através de rescisão de contrato por questões éticas.



JGV: O contador deve reportar os fatos e atos impróprios ao conselho do condomínio para que, assim, os mesmos tomem as devidas providências, seja internamente ou em Assembleia para toda massa condominial. Vale ressaltar que o contrato de prestação de serviços do contador ou escritório é com a pessoa jurídica do condomínio e não com a pessoa física do síndico.

RC&MI: Você acredita que o contador tem o dever de fiscalizar as movimentações financeiras do síndico ou apenas registrar os dados que lhe são repassados?

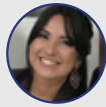


SM: O contador não é gestor dos recursos, mas participa da análise das informações financeiras. Ele precisa se proteger com procedimentos e controles internos que comprovem sua boa-fé, diligência e limites de atuação. Entendo que um dos documentos mais importantes é o contrato de prestação de serviço com cláusulas de limitação de responsabilidade, informando que atuamos no registro contábil em conformidade com os documentos recebidos e que não respondemos por ato de gestão. Fazer sempre recomendações através de notas explicativas, ofício, e-mail oficial do condomínio.



JGV: Controle dos registros e regimes de pagamento (caixa ou banco); prestação de contas mensal; auditoria realizada pelo conselho ou grupo de proprietários; compliance com fornecedores e prestadores de serviços;

RC&MI: O que você diria para síndicos ou administradoras que acreditam que a responsabilidade por desvios recai exclusivamente sobre quem realiza a movimentação bancária?



SM: A gestão dos recursos é do síndico ou administração, porém o profissional da área contábil que seja omissos às irregularidades e faça os registros sem respaldo documental, responde solidariamente, inclusive civil e criminalmente. Salientamos que é de fundamental importância a orientação formal e controle interno eficaz para que se tenha transparência.



JGV: A responsabilidade principal sobre os desvios é de quem autoriza a movimentação (pagamentos ou transferências), geralmente o síndico ou administrador do condomínio. Porém, os demais agentes fiscalizadores, dentre eles, o contador, tem por obrigação apontar as irregularidades ao conselho fiscal do condomínio ou a quem de dever.

Na Zampieri, o
aluguel é tranquilo
pra todos os lados.

Para quem aluga, **segurança.**
Para quem é proprietário, **confiança.**

A **Zampieri Aluguéis** cuida de cada detalhe do processo para que a locação funcione bem para todos, com transparência, atenção e segurança.



ANÁLISE CRITERIOSA DE INQUILINOS



GESTÃO DE RECEBIMENTOS



SUORTE PRÓXIMO E EFICIENTE



GARANTIA DE ALUGUEL

**FALE COM A ZAMPIERI E TRANSFORME
SUA EXPERIÊNCIA COM ALUGUEL.**

 www.zampieriimoveis.com.br

 (82) 2121-6000

 @zampieriimoveis



TRANSPARÊNCIA FINANCEIRA

Como apresentar contas que geram confiança



Jackson Marinho, Especialista em Gestão Financeira, Contabilidade e Compliance

Mais de 65% dos conflitos condominiais têm origem na falta de transparência financeira. A prestação de contas não é apenas uma obrigação legal prevista no Código Civil, mas a ferramenta mais eficaz para construir confiança e prevenir questionamentos dos moradores. Síndicos que adotam práticas transparentes relatam redução significativa de conflitos e maior facilidade para aprovar projetos em assembleias. A transparência protege tanto o patrimônio condominial quanto a própria gestão do síndico.

OS 4 PILARES DA PRESTAÇÃO DE CONTAS EFICAZ

1. **Clareza:** Use linguagem acessível, evite jargão técnico e organize as informações de forma lógica. Condôminos precisam entender onde e como o dinheiro está sendo aplicado.
2. **Completude:** Apresente todas as informações relevantes - receitas, despesas, variações orçamentárias, situação do fundo de reserva e inadimplência. Informações omitidas geram desconfiança.
3. **Periodicidade:** Prestações mensais são ideais. Relatórios atrasados perdem relevância e podem gerar suspeitas sobre irregularidades.
4. **Acessibilidade:** Garanta que todos os condôminos tenham acesso fácil às informações, seja por meio digital ou reuniões informativas.

ELEMENTOS ESSENCIAIS DO RELATÓRIO MENSAL

- **Demonstrativo Financeiro Simplificado:** Apresente receitas e despesas organizadas por categoria, sempre comparando com o orçamento aprovado. Destaque variações superiores a 10% com explicações claras.
- **Situação do Fundo de Reserva:** Informe saldo inicial, movimentações do período e saldo final. Se houve uso do fundo, explique o motivo e o prazo para recomposição.
- **Relatório de Inadimplência:** Mostre a evolução dos valores em atraso e as ações de cobrança implementadas. Condôminos adimplentes precisam saber que medidas estão sendo tomadas.
- **Principais Contratos:** Liste fornecedores principais com valores e prazos, demonstrando que as contratações seguem critérios técnicos.

DOCUMENTOS OBRIGATÓRIOS NA PRESTAÇÃO DE CONTAS

DEMONSTRATIVOS ESSENCIAIS

- Balancete mensal com receitas e despesas por categoria
- Comparativo orçado x realizado com análise de variações
- Evolução do fundo de reserva com justificativas de uso
- Relatório de inadimplência com ações de cobrança

COMPROVAÇÃO NECESSÁRIA

- Extratos bancários de todas as contas
- Notas fiscais e recibos organizados por data
- Contratos vigentes com principais fornecedores
- Comprovantes de recolhimento de tributos

CONTROLES INTERNOS

- Conciliação bancária mensal
- Atas de assembleias que aprovaram despesas
- Certidões negativas atualizadas
- Documentação trabalhista em dia

DICAS PRÁTICAS PARA IMPLEMENTAR

- **Comece Simples:** Use planilhas básicas se não tiver sistema específico. O importante é a consistência e clareza das informações.
- **Padronize Relatórios:** Crie um modelo padrão e use sempre a mesma estrutura. Isso facilita a compreensão dos condôminos.
- **Antecipe Questionamentos:** Se uma despesa foi maior que o previsto, explique o motivo antes que alguém pergunte.
- **Documente Tudo:** Mantenha arquivo organizado de todos os comprovantes. A documentação é sua proteção.
- **Capacite-se:** Se não tem conhecimento técnico, busque orientação profissional. O investimento em assessoria é sempre menor que os custos de conflitos e problemas legais.

Síndicos transparentes enfrentam menos questionamentos, têm maior apoio dos moradores para implementar melhorias e reduzem significativamente os riscos de responsabilização pessoal. A transparência também facilita a aprovação de orçamentos e projetos em assembleias. Condomínios com gestão transparente apresentam menor inadimplência, maior valorização dos imóveis e ambiente de convivência mais harmonioso. A confiança gerada pela transparência é o melhor investimento que uma gestão pode fazer. Transparência não é custo, é investimento na harmonia e valorização do condomínio.

A implementação de práticas transparentes é um processo gradual, mas os resultados aparecem rapidamente. Comece hoje mesmo organizando melhor suas prestações de contas. Seus condôminos e sua tranquilidade como gestor agradecem. Para orientações específicas sobre organização de prestação de contas e implementação de controles transparentes no seu condomínio, consulte um especialista em gestão financeira condominial.

REFORMA DO CÓDIGO CIVIL

Novidades que irão interferir nas relações condominiais



Inaldo Dantas, Advogado, autor do Livro do Síndico

O mercado condominial aguarda ansiosamente a aprovação do Projeto de Lei 04/2025 com ansiedade. Na forma prevista originalmente, o texto traz novidades que irão de certa forma impactar nas relações entre condôminos, moradores, síndico e demais profissionais do setor principalmente, a questão jurídica.

A proposta de atualização do Código Civil, que está em vigor desde janeiro de 2003, portanto, mais de duas décadas, introduz mudanças não apenas na área condominial, mas em diversas outras, como por exemplo, capacidade civil, direitos da personalidade, registro civil, responsabilidade civil e contratos. O anteprojeto, realizado por uma comissão de juristas a dimensão do trabalho realizado pela Comissão de Juristas formado por Ministros, Desembargadores, professores, acadêmicos e advogados, e apresentado ao Senado Federal em abril de 2024, prevê a modificação ou revogação de 897 artigos, dentre os 2.063 que hoje possui o Código, em compensação, traz outros 300 dispositivos. Segundo o autor do projeto, o Senador Rodrigo Pacheco (PSD-MG), as consequências possivelmente incluem:

- Atualização da legislação para o ambiente digital, com a criação de um Livro autônomo de Direito Civil Digital
- Maior segurança para os negócios, com regras mais claras para empresas e contratos, incentivando investimentos e o crescimento econômico
- Simplificação de processos como o divórcio e inventários, tornando-os menos burocráticos e mais acessíveis
- Modernização da responsabilidade civil para lidar com danos causados por novas tecnologias e para prevenir comportamentos prejudiciais

No que cabe ao tema “condomínios edilícios”, está sendo proposta uma significativa alteração, que vai desde a regulamentação sobre as vagas de garagem, com o reconhecimento da personalidade jurídica do condomínio, elevação do teto da multa por inadimplemento, a possibilidade de exclusão do morador antissocial e

até a questão do uso das unidades para fins de hospedagem atípica, aquelas já tão popularmente conhecidas como “AIRBNB”. O projeto, protocolado em janeiro de 2025, não tem previsão de conclusão, e até a conclusão deste meu trabalho, não evoluiu, encontrando-se na Secretaria Legislativa do Senado. Vamos tor-

cer para que nesse ano progrida, já que só entrará em vigor 365 dias após sua aprovação. A seguir, trazemos nosso comentário acerca dos principais pontos constantes no projeto de lei de alteração das cláusulas que interessam ao segmento condominial:

Hospedagem ATÍPICA de temporada

Nos condomínios residenciais, a convenção terá poderes para permitir ou não a prática da locação dos apartamentos para curtíssimas temporadas, já que esses apartamentos passam a ter atividade de hospedagem atípica. Essa novidade não significa que a locação nessa situação esteja proibida e sim, que caberá a cada condomínio, com o quórum de 2/3, decidir se isso poderá ou não ocorrer.

Validade da convenção sem registro

A proposta não traz nenhum efeito prático, uma vez que atualmente isso já é contemplado pelo atual código, quando diz que a convenção só terá efeito contra terceiros se registrada no Cartório de Registro Imobiliário. Portanto, nada muda.

Aumento da multa por inadimplência

Quem já atuava no direito condominial antes de 2003, viu com a entrada em vigor do atual código em janeiro daquele ano, a drástica redução do limite da multa por atraso no pagamento da taxa de condomínio de 20% para 2%. Na época, isso trouxe consequências graves, onde os condomínios enfrentaram um sério aumento no índice de inadimplência. Com a nova proposta, de certa forma se corrige, mesmo sem se recuperar o que existia antes.

Devedor contumaz passará ser considerado antissocial

Além da multa de 10% proposta no novo texto, a proposta ainda traz uma excelente novidade, já que vai enquadrar o devedor contumaz, aquele que insiste em não cumprir com sua obrigação de pagar a taxa de condomínio, na pena de até 500% (quinhentos por cento – isso mesmo), como multa, desde que aprovado por 2/3 dos presentes na assembleia. Essa regra vai de vez punir o inadimplente contumaz.

Remuneração do síndico e previsão da existência do subsíndico

Jamais existiu no Brasil qualquer lei que prevísse remuneração para o Síndico. Essa iniciativa chega num momento importante em que o aumento de síndicos que buscam a profissionalização é significante e uma regulamentação quanto a isso, traz segurança jurídica ao mercado. Já a previsão do Subsíndico, não vejo muita importância, visto que para isso já existe lei que trata do assunto.

Quorum para alteração do Regimento Interno

Apesar do atual Código Civil, já trazer em seu artigo 1.334, V, que a Convenção deverá determinar o Regimento Interno, por analogia podemos entender que o quórum para sua alteração, quando não previsto nela (na convenção), é o mesmo de sua alteração (da convenção), entendo que essa novidade traz mais segurança jurídica, visto que a partir de então, o assunto estará expressamente regulamentado.

Multa para o condômino antissocial – redução do quórum de 3/4

O Texto atual, apesar de já prevê a penalidade para o condômino antissocial, aquele que por seu comportamento nocivo traz incompatibilidade de convivência com os demais moradores, a proposta facilita a aplicação da multa, já que reduz o quórum de 3/4 do total dos condôminos para 2/3 dos que estiverem presentes na assembleia, tomando assim, na prática, muito mais fácil a aplicação da multa, já que o quórum anterior, matematicamente possível, é do conhecimento de todos que muitas são as vezes que esse número não é atingido.

Expulsão do antissocial e sua proibição de entrar no condomínio

A lei também promete trazer textualmente a previsão de expulsão do antissocial, já que o atual código não prevê tal possibilidade. A importância dessa regra está na questão educacional, já que no síndico, de quando da notificação ao infrator que após penalizado com a multa, insiste na perturbação, já poderá citar tal possibilidade (da expulsão). Essa penalidade é extensiva a todos os membros da família.

Comprar ou vender um imóvel envolve sonhos, decisões e expectativas.



É por isso que na **Zampieri Imóveis**, cada negociação é conduzida com transparência e experiência de quem conhece o mercado há mais de três décadas.

AVALIAÇÕES JUSTAS

NEGOCIAÇÕES SEGURAS

ACOMPANHAMENTO ATÉ A ESCRITURA

**MAIS DO QUE IMÓVEIS.
A GENTE ENTREGA TRANQUILIDADE.**

 www.zampieriimoveis.com.br

 (82) 2121-6000

 @zampieriimoveis



Longa história de grandes negócios

Alagoas aprova lei que obriga condomínios a permitir recarga de carro elétrico

Alagoas se tornou o primeiro estado do Nordeste a aprovar PL que regulamenta a instalação de pontos de recarga para veículos elétricos e híbridos em condomínios residenciais e comerciais. De autoria do deputado Bruno Toledo (MDB) e aprovado em 2º turno na Assembleia Legislativa, o texto autoriza moradores a instalar carregadores em suas próprias vagas, desde que sejam seguidas normas técnicas como o padrão ABNT e a Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica por profissional habilitado. O consumo de energia será individualizado, custeado exclusivamente pelo usuário e sem repasses ao condomínio. A norma vale tanto para condomínios já existentes quanto para novos empreendimentos, acompanhando o avanço da mobilidade sustentável e da modernização da infraestrutura condominial no país. O texto ainda precisa ser sancionado pelo governador para virar lei.



RC&MI alcança novo recorde de visualizações no Instagram: 1,6 milhão

No último mês, mais de 1,5 milhão de pessoas consumiram conteúdos da Revista Condomínio & Mercado Imobiliário no Instagram. Além de trechos exclusivos das reportagens da revista, você encontra as principais novidades, dicas e informações atualizadas sobre o universo imobiliário e condominial. Acompanhe de perto e fique por dentro: @revistacondominioal



STJ define: honorários advocatícios não podem ser incluídos nas cotas condominiais

O Superior Tribunal de Justiça decidiu que honorários advocatícios não podem ser incluídos no valor cobrado de condôminos inadimplentes em execuções de cotas condominiais, mesmo que a convenção do condomínio assim preveja. O entendimento, firmado pela Terceira Turma no REsp 2.187.308 sob relatoria da ministra Nancy Andrighi, afirma que tais honorários são verba autônoma relacionada ao contrato entre condomínio e advogado e não podem ser repassados ao devedor. O STJ reforçou que o Código Civil limita às penalidades ao atraso a multa de até 2%, juros e correção monetária, vedando cobranças adicionais. A decisão cria precedente nacional e impacta diretamente síndicos, administradoras e profissionais jurídicos nas ações de execução condominial.



Mudanças no tratamento de piscinas

A Resolução nº 332/2025 do Conselho Federal de Química passou a exigir que piscinas de uso coletivo em condomínios tenham tratamento e controle da água sob responsabilidade técnica de um profissional de Química registrado no CRQ, com emissão anual de ART. A norma autoriza fiscalização pelos Conselhos Regionais e eventual acionamento da Vigilância Sanitária em casos de descumprimento. A medida gerou críticas de síndicos e entidades do setor, que apontam aumento de custos e questionam a proporcionalidade da exigência em condomínios residenciais.



FECON/AL aconteceu em Maceió-AL

Nos dias 17 e 18 de outubro, no Iate Clube Pajussara, aconteceu a segunda edição da FECON/AL, a Feira de Condomínios de Alagoas. Nesta edição, que foi duas vezes maior que a primeira, além de estandes de empresas expositoras, o evento contou também com palestras sobre gestão condominial com foco na estrutura dos condomínios. A feira teve a presença de inúmeros convidados, de diversos estados do Brasil.

