

Revista

Direito & Condomínio

Bonljuris^{editora}

Ano 11 | n° 42 | Maio a Julho | 2025



INSTALAÇÃO DE CARREGADOR PARA CARRO ELÉTRICO EM CONDOMÍNIO

ARTIGOS & COMENTÁRIOS
A CONTROVERSA
RESOLUÇÃO 654/CFA

DIA A DIA
A REALIDADE DOS IDOSOS
NOS CONDOMÍNIOS

SÍNDICO CONECTADO
GESTÃO EM
CONDOMÍNIOS DE
INTERESSE SOCIAL

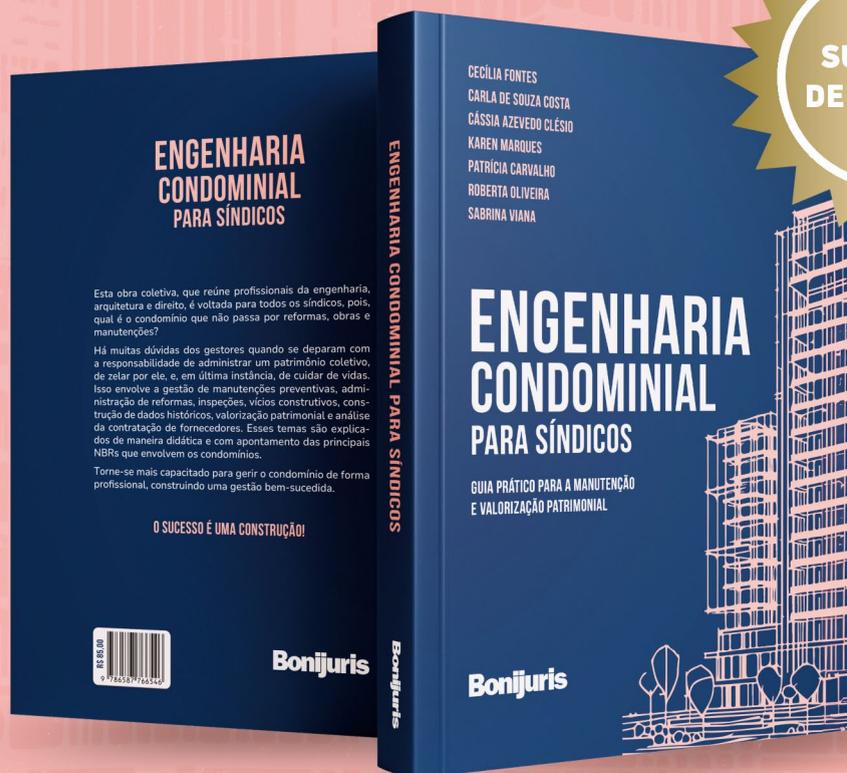
UM GUIA PRÁTICO DE MANUTENÇÃO E VALORIZAÇÃO PATRIMONIAL



ACESSE O QR CODE
E ADQUIRA AGORA

Engenharia Condominial para Síndicos aborda a gestão de manutenções preventivas, administração de reformas, inspeções, vícios construtivos, construção de dados históricos, valorização patrimonial e análise da contratação de fornecedores - com explicações didáticas e a indicação das principais NBRs que envolvem os condomínios.

Autoras: Cecília Fontes, Carla de Souza Costa, Cássia Azevedo Clésio, Patrícia Carvalho, Karen Marques, Roberta Oliveira e Sabrina Viana



SUCESSO
DE VENDAS

ENGENHARIA
CONDOMINIAL
PARA SÍNDICOS

Esta obra coletiva, que reúne profissionais da engenharia, arquitetura e direito, é voltada para todos os síndicos, pois, qual é o condomínio que não passa por reformas, obras e manutenções?

Há muitas dúvidas dos gestores quando se deparam com a responsabilidade de administrar um patrimônio coletivo, de zelar por ele, e, em última instância, de cuidar de vidas. Isso envolve a gestão de manutenções preventivas, administração de reformas, inspeções, vícios construtivos, construção de dados históricos, valorização patrimonial e análise da contratação de fornecedores. Esses temas são explicados de maneira didática e com apontamento das principais NBRs que envolvem os condomínios.

Torne-se mais capacitado para gerir o condomínio de forma profissional, construindo uma gestão bem-sucedida.

O SUCESSO É UMA CONSTRUÇÃO!



Bonijuris

Bonijuris

CECÍLIA FONTES
CARLA DE SOUZA COSTA
CÁSSIA AZEVEDO CLÉSIO
KAREN MARQUES
PATRÍCIA CARVALHO
ROBERTA OLIVEIRA
SABRINA VIANA

ENGENHARIA CONDOMINIAL PARA SÍNDICOS

GUIA PRÁTICO PARA A MANUTENÇÃO
E VALORIZAÇÃO PATRIMONIAL



R\$ 85,00



128 páginas



15,5 x 23 cm



41 3323 4020 |



www.livrariabonijuris.com.br

DIA A DIA

*Solidão compartilhada:
a realidade dos idosos nos condomínios* **5**
Por Soraia Moussa

CAPA

*Instalação de carregador para carro elétrico
em condomínio e a limitação do direito de propriedade* **8**
Por Rebeca Medina

**ARTIGOS & COMENTÁRIOS**

O síndico e os conflitos entre locador e locatário **12**
Por Romério Moura

*A controversa resolução 654 do CFA e
as implicações para a sindicatura profissional* **15**
Por Cláudia Hernandes Marafa

FIQUE ATENTO
*Proteção de dados e IA:
quais os desafios para os condomínios?* **17**
Por Valzira Souza

SÍNDICO CONECTADO
Condomínios de interesse social **20**
Por Solange Cardozo

O que antes parecia invenção de um futuro distante, agora se aproxima do horizonte cotidiano, incorporando-se ao nosso dia a dia sem pedir licença. É assim com as ferramentas de inteligência artificial (I.A.) e também com os carros elétricos. O futuro já é presente.

E como os condomínios estão respondendo às novidades? Não há uma só resposta a essa pergunta, pois há diferentes realidades no mundo condominial. No entanto, uma tendência que se percebe é a necessidade de síndicos e gestores olharem de frente para as exigências que acompanham o avanço tecnológico. Por exemplo, quem possui um carro elétrico e mora em condomínio não pode simplesmente instalar por conta própria um carregador. Nesse sentido, o artigo de capa traz boas reflexões sobre o tema a partir do conflito entre direito de propriedade e a preservação do interesse condominial.

Ainda sobre os impactos da tecnologia, artigo da advogada Valzira Souza trata da proteção de dados pela LGPD e o uso de I.A. em atividades corriqueiras do condomínio. Abraçar os avanços tecnológicos é preciso, mas com responsabilidade e transparência.

Boa leitura!

Olga Krieger

Bonijuris

Revista Direito & Condomínio
Edição nº 42 | Maio a Julho | 2025

ISSN 2317-689X
Publicação periódica de caráter informativo.

Circulação dirigida e gratuita

Periodicidade:
Trimestral

Tiragem:
24 mil exemplares

Editor-chefe:

Luiz Fernando de Queiroz

Editora responsável:

Olga Maria Krieger

Coordenação de marketing:

Jéssica Regina Petersen

Revisão:

Jéssica Furtado

Projeto gráfico e diagramação:

Suiane Cardoso

Imagens:

Shutterstock

Publicação:

Editora Bonijuris

PARA ANUNCIAR:

(41) 3323-4020

contato@bonijuris.com.br

Atendimento ao leitor:

revistadc@bonijuris.com.br

Receba a revista em sua casa.

Sugestão de pauta:

revistadc@bonijuris.com.br

0800-645-4020

Facebook e Instagram:

@direitoecondominio

Versão digital:

www.editorabonijuris.com.br



Siga-nos no
INSTAGRAM!

Clique aqui

O conteúdo dos anúncios é de responsabilidade dos respectivos anunciantes.

Os artigos assinados são de responsabilidade dos autores e não refletem necessariamente a opinião desta revista.



Condomínios
Garantidos

haus

Onde tem **receita**
garantida tem mais

Valori zação

*Com dinheiro em caixa o síndico
pode investir em melhorias e manter
todas as manutenções em dia.*

*Uma gestão financeira sólida
transforma seu condomínio em um
lugar mais seguro e confortável!*



Saiba mais
através do
QR Code

www.vivacondominio.com.br/condominios-garantidos



SOLIDÃO COMPARTILHADA: A REALIDADE DOS IDOSOS NOS CONDOMÍNIOS

Por Soraia Moussa – Advogada – scm@adv.oabsp.org.br

Parece um paradoxo: **como a solidão poderia ser compartilhada?** Entretanto, com o crescente aumento da população idosa, somado ao fato de

que muitos escolhem viver em condomínio, por vezes considerada uma opção mais “segura”, os idosos estão sendo esquecidos.



À medida que a idade se aproxima, **os idosos passam a sentir mais receio até de pequenas coisas**, se assustam facilmente, ficam de fato mais debilitados, em razão da limitação de audição e visão, e acabam se afastando. Por si só, isso dificulta o convívio com outras pessoas. Mas há situações aterrorizantes. Há um caso verídico em que um familiar diariamente enviava comida por aplicativo ao parente idoso, residente em condomínio; ao observar que a entrega não estava mais sendo recebida, percebeu que o idoso havia falecido. Este caso mostra que não basta alimentar, é necessário entreter, ouvir e conversar, saber de fato como a pessoa tem passado.

Infelizmente estamos vivendo uma época em que o tempo parece correr mais rápido, e, muitas vezes, não percebemos que não estamos dando a devida atenção aos nossos idosos e familiares. Então, que essa triste história real possa ser um alerta e um convite para que você faça uma ligação aos seus pais, avós, ou a um ente idoso querido. Certamente, **you** **aquecerá o coração de quem tiver recebendo sua ligação** e você sentirá algo de bom, pois estará retribuindo aquilo que um dia foi feito por eles a você: o cuidado e o amor!

Já o **síndico, no papel de gestor da comunidade, pode juntamente com a assembleia criar grupos de apoio** dentro do condomínio, reunindo os idosos para desenvolverem atividades recreativas, como pinturas, palavras cruzadas, crochê,

tricô, dobraduras, ou qualquer outra atividade, pois só o fato de estarem juntos, convivendo, fará a diferença na vida dessas pessoas.

E no caso de efetivo abandono, o síndico deve entrar em contato com os familiares e, a depender da gravidade, com a secretaria municipal da pessoa idosa ou prefeitura local, requerendo a visita de um assistente social. Em casos mais graves, a depender da circunstância, deve-se comunicar ao Ministério Público a fim de que se dê cumprimento à Política Nacional do Idoso, regida pela Lei 8.842/94.

O **etarismo é crime previsto no Estatuto da Pessoa Idosa** (Lei 10.741/03), punido com reclusão e multa (art. 96), pois trata-se de um preconceito baseado em estereótipos e na ideia de que a idade avançada é um fator negativo, ou seja, é discriminação e suas consequências podem gerar segregação da população e exclusão social, afetando a saúde mental e física da vítima.

Então, espero que esse artigo possa ter contribuído para a reflexão de muitos leitores, lembrando que, se não agora, **daqui a alguns anos também faremos parte da população idosa**. Em São Paulo, estima-se que a cidade terá um envelhecimento galopante no ano de 2037; e, no Rio de Janeiro, a previsão é para o ano de 2028. Portanto, vamos fazer nosso melhor hoje e propiciar que seja de fato a melhor idade! ■

Vida em Condomínio

120 questões do dia a dia

Luiz Fernando de Queiroz

A 3ª edição chega para esclarecer as mais diferentes questões de forma rápida e descomplicada. São 120 tópicos, que, juntos, fazem da obra não só uma leitura indispensável para síndicos e moradores, como uma ferramenta capaz de tornar a vida em condomínio ainda mais harmoniosa.



Compre através do QR Code:



Canais de venda:

www.livrariabonijuris.com.br

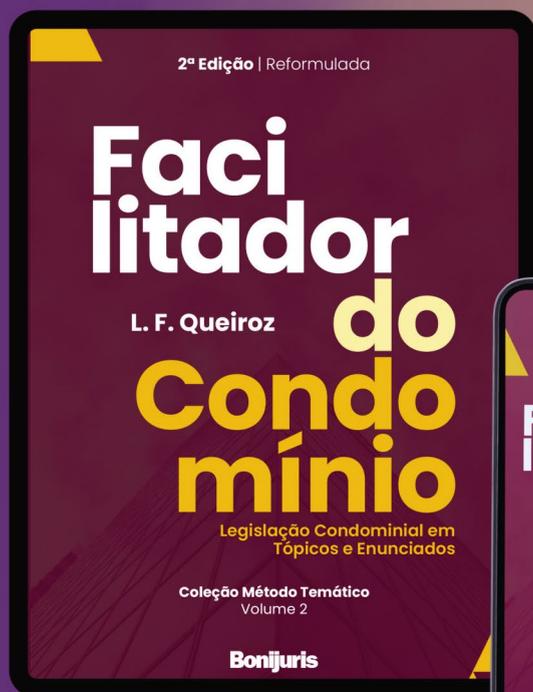
0800 645 4020

41 3323 4020

E-BOOK

gratuito

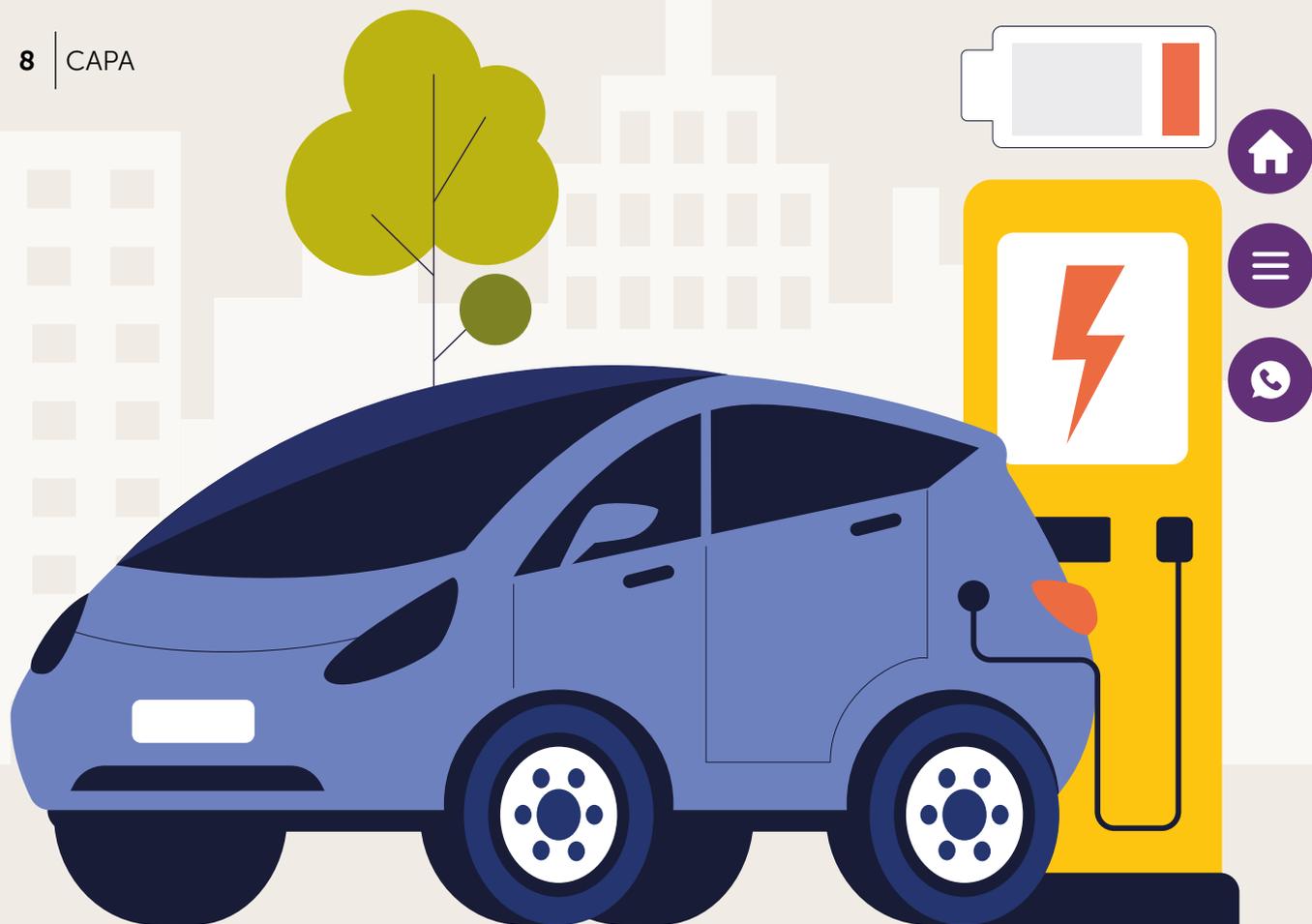
Facilitador do Condomínio abrange dispositivos de toda a legislação condominial no Brasil, em tópicos e enunciados de fácil compreensão. São mais de 300 tópicos versando sobre condomínio edilício, novos tipos condominiais, além do condomínio tradicional.



Aponte para
o QR Code e
baixe agora

Ou acesse: editorabonijuris.com.br

Bonijuris



INSTALAÇÃO DE CARREGADOR PARA CARRO ELÉTRICO EM CONDOMÍNIO E A LIMITAÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE

O direito de propriedade não é absoluto, encontrando seus limites no dever de preservação da convivência harmoniosa e na segurança das áreas comuns. Mesmo quando o condômino se dispõe a arcar com os custos da instalação de carregador de veículo elétrico, o processo deve ser submetido à aprovação em assembleia condominial.

Por Rebeca Medina – Advogada – contato@rebecamedina.com.br

O avanço dos veículos elétricos trouxe à tona a necessidade de infraestruturas adequadas para recarga em ambientes residenciais, especialmente nos condomínios. Diante desse cenário, questiona-se até

que ponto o direito de propriedade pode ser utilizado para justificar a instalação de carregadores em vagas privativas, considerando as limitações impostas pela convivência em espaços coletivos.



Temos observado o entendimento do judiciário no sentido de que, mesmo com a assunção dos custos por parte do condômino, a decisão de instalação deve ser tomada coletivamente, em assembleia, respeitando os limites do uso adequado das áreas comuns e os princípios de equidade e segurança.

O DIREITO DE PROPRIEDADE NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

O direito de propriedade, consagrado pelo artigo 1.228 do Código Civil, assegura ao proprietário o uso, a fruição e a disposição de seu bem. No entanto, esse direito é limitado pela convivência em regime de condomínio, onde as áreas comuns são de uso coletivo e deve-se respeitar a destinação previamente estabelecida. Também o artigo 1.335, inc. III, prevê que os condôminos têm o direito de usar as partes comuns, desde que em conformidade com sua destinação e de modo a não prejudicar os demais moradores.

Assim, parece razoável que a instalação de carregadores elétricos, que afeta a infraestrutura comum, deva ser submetida à deliberação coletiva, mesmo que o condômino se ofereça para custear integralmente a obra.

O PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

O princípio da função social da propriedade – previsto no artigo 5º, inc. XXIII, da Constituição

Federal e no artigo 1.228, § 1º, do Código Civil – impõe limites ao seu uso individual em prol do bem-estar coletivo.

No ambiente condominial, isso significa que o direito de propriedade de uma unidade autônoma deve ser exercido em consonância com os interesses da coletividade e com o respeito às normas que regem o uso das áreas comuns.

A instalação de um carregador elétrico envolve o uso da rede elétrica e de outros componentes do edifício, o que afeta diretamente os demais moradores, que compartilham a infraestrutura comum.

Nesse sentido, a função social da propriedade impede que um condômino imponha sua vontade individual à coletividade sem a devida aprovação da assembleia condominial, responsável por analisar os impactos dessa intervenção na infraestrutura comum e garantir que todos os moradores sejam igualmente beneficiados e protegidos.

NECESSIDADE DE APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA MESMO COM ASSUNÇÃO DOS CUSTOS

O uso de um carregador de veículo elétrico pode sobrecarregar a rede elétrica do condomínio, que provavelmente não foi projetada para suportar a demanda adicional de energia.

Legislação do Condomínio

6ª edição: Com notas explicativas

Olga Maria Krieger e Luiz Fernando de Queiroz

Sucesso de vendas, este vade mecum da legislação condominial reúne as normas legais aplicáveis ao condomínio, trazendo os artigos de lei que importam de verdade, seguidos de ementas que indicam o tema abordado.



Compre através do QR Code:



Canais de venda:

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020

41 3323 4020

A NBR 17019, da ABNT, estabelece normas específicas para a instalação de sistemas de recarga de veículos elétricos, incluindo requisitos para a adequação da capacidade elétrica, segurança da instalação e contra choque elétrico, além de prever padrões para as tomadas e cabos do carregador, como exemplo: *“cada tomada de corrente ou tomada móvel para veículo elétrico deve estar localizada a uma distância compatível com o comprimento do cabo de recarga. [...] Não é permitida a utilização de extensões elétricas com tomadas múltiplas e adaptadores múltiplos.”* As regras valem para todo o Brasil, não apenas para condomínios.

Ainda que o condômino esteja disposto a custear essas adaptações, a obra pode afetar a integridade do sistema elétrico e, conseqüentemente, comprometer a segurança de todos os moradores. Por essa razão, é essencial que a instalação seja precedida por uma análise técnica detalhada e aprovada em assembleia, na qual os condôminos possam deliberar sobre a viabilidade e os riscos envolvidos.

Em muitos edifícios, a capacidade de carga elétrica é limitada, o que pode gerar exclusão a outros condôminos que futuramente possam desejar instalar seus próprios pontos de recarga. Para garantir a equidade no uso dessas áreas comuns, a assembleia condominial deve deliberar sobre a possibilidade de criação de uma infraestrutura coletiva de carregamento, ou definir critérios justos para a instalação de carregadores individuais.

Mesmo que o condômino se responsabilize pelos custos iniciais, questões relacionadas à manutenção e responsabilidade por eventuais danos à infraestrutura comum permanecem em aberto. Se a instalação não for corretamente planejada e mantida, pode haver custos futuros que serão rateados entre todos os condôminos, gerando conflitos e aumentando a responsabilidade coletiva.

A jurisprudência brasileira tem se debruçado sobre o tema, reforçando a importância da deliberação coletiva. Tribunais como os de São Paulo e do Ceará têm decidido que a instalação de carregadores de veículos elétricos constitui **obra que altera a estrutura comum do edifício, exigindo, portanto, aprovação em assembleia condominial**, com quórum qualificado de dois terços dos condôminos. Além disso, decisões têm ressaltado a necessidade de se considerar a segurança e a equidade na utilização das áreas comuns, em especial a rede elétrica.

A tentativa de um condômino de instalar unilateralmente um carregador de veículo elétrico com base apenas no direito de propriedade ignora o impacto que essa decisão pode ter sobre a coletividade. A infraestrutura elétrica é uma área comum, e qualquer alteração deve ser feita com a anuência dos demais condôminos, especialmente quando envolve questões de segurança e custos adicionais. A deliberação coletiva, prevista pelo Código Civil, assegura que todos os moradores possam participar dessa decisão, tendo em conta a preservação da harmonia e da segurança condominial.

CONCLUSÃO

O direito de propriedade, ainda que fundamental, não pode ser utilizado de forma a prejudicar a coletividade. No contexto condominial, a instalação de carregadores de veículos elétricos deve ser submetida à aprovação da assembleia, mesmo quando o condômino se oferece para custear a obra. Isso é necessário para garantir a segurança da infraestrutura comum, a equidade no uso das áreas coletivas e a responsabilidade por custos futuros.

A deliberação coletiva, portanto, é a melhor forma de assegurar o interesse comum e proteger o condomínio de eventuais prejuízos. ■



Gostou do nosso conteúdo?

Cadastre-se e receba gratuitamente
as próximas edições da revista e outros
produtos sobre o universo condominial!



CLIQUE AQUI

Revista
**Direito &
Condomínio**

Bonijuris



O SÍNDICO E OS CONFLITOS ENTRE LOCADOR E LOCATÁRIO

Por Romério Moura – Advogado – romeriomoura@adv.oabsp.org.br

A DINÂMICA DE LOCAÇÃO E OS CONDOMÍNIOS

Você sabia que grande parte dos imóveis residenciais alugados no Brasil estão dentro de condomínios?

Com o aumento do número de imóveis locados em condomínios, os conflitos entre locadores e locatários acabam, muitas vezes, recaindo sobre o síndico e a administração condominial. Mas a grande questão é: esses problemas são realmente respon-

sabilidade do condomínio? *Spoiler*: na maioria das vezes, não!

QUANDO O PROBLEMA NÃO É DO CONDOMÍNIO

Nem tudo que acontece em um condomínio é problema do condomínio. A relação entre locador e locatário, por exemplo, é estritamente privada. Misturar essas esferas pode transformar o síndico em algo parecido com um mediador de novela mexicana, e ninguém quer isso.

Abaixo, listamos três exemplos para ilustrar situações que, apesar de parecerem responsabilidade do condomínio, não são.

Inadimplência do aluguel: O pagamento do aluguel é um acordo exclusivo entre locador e locatário. O condomínio não tem qualquer relação com essa obrigação contratual, por isso, não cabe ao síndico realizar cobranças de aluguel ou intermediar conflitos relacionados a essa questão.

Impedimentos de uso das áreas comuns por inadimplência do aluguel: O locatário tem direito ao uso das áreas comuns do condomínio, independentemente de eventuais inadimplências no pagamento do aluguel. Caso o locador deseje impor restrições, essa é uma questão entre as partes do contrato de locação. O condomínio, por sua vez, não pode, por iniciativa própria, proibir o uso de áreas como piscina, salão de festas ou qualquer outro espaço comum com base em conflitos entre locador e locatário. Essas decisões devem respeitar as regras da convenção condominial e não podem ser influenciadas por problemas particulares.

Emissão de relatórios sobre o locatário ao locador: O condomínio não tem a responsabilidade de fiscalizar e informar sobre o comportamento ou as atividades do locatário, como o uso das áreas comuns, frequência no imóvel, recebimento de visitas. Síndicos, administradores e funcionários do condomínio não devem assumir o papel



de intermediários ou “fiscais” na relação entre locador e locatário. Além disso, o condomínio deve respeitar a privacidade de todos os moradores, incluindo os locatários, evitando qualquer tipo de interferência indevida.

COMO O SÍNDICO PODE SE PROTEGER DE CONFLITOS ENTRE LOCADOR E LOCATÁRIO?

Neutralidade acima de tudo: O condomínio não é responsável por mediar conflitos. Sua função é garantir o cumprimento das normas internas e ponto final. Síndicos que tentam agradar a todos frequentemente acabam se envolvendo em questões que não dizem respeito ao condomínio. O resultado? Problemas e até possíveis processos.

Recuse ações indevidas: O síndico deve se recusar a intervir em questões que não estejam dentro de suas atribuições ou que envolvam diretamente a relação entre locador e locatário. É fundamental que o síndico atue dentro dos limites da convenção e do regimento interno, evitando agir como intermediário em disputas pessoais.

Treinamento e capacitação da equipe: O síndico e a equipe administrativa devem estar bem treinados para lidar com as questões do dia a dia e, especialmente, com as relações entre locadores, locatários e moradores. O conhecimento claro das normas do condomínio, das responsabilidades legais e dos direitos de cada parte ajuda a evitar mal-entendidos e decisões equivocadas. Capacitar a equipe também minimiza o risco de falhas que possam gerar complicações jurídicas.

RESPONSABILIDADE DO SÍNDICO: EVITANDO PROBLEMAS JURÍDICOS

Em diversas situações, a jurisprudência tem destacado a responsabilidade do síndico em manter a



independência e a legalidade da administração do condomínio. Isso implica não se envolver em questões privadas entre locador e locatário, especialmente no que diz respeito ao contrato de locação ou à inadimplência de aluguel.

A responsabilidade do síndico é garantir que as normas do condomínio sejam cumpridas, sem interferir diretamente nas relações entre locador e locatário, a não ser que haja violação direta das regras internas do condomínio.

DICAS PRÁTICAS PARA SÍNDICOS EVITAREM PROBLEMAS

Atualize as regras: É fundamental que o regimento interno inclua disposições claras sobre o papel do condomínio em questões relacionadas à locação. Dessa forma, os moradores e locatários sabem exatamente onde começa e termina a responsabilidade do síndico.

Comunique-se bem: Enviar circulares ou comunicados periódicos para os moradores é uma excelente forma de manter todos informados sobre os limites de responsabilidade do condomínio. Isso também ajuda a evitar mal-entendidos e cria um ambiente de maior transparência;

Treine a equipe: É essencial que porteiros, zeladores e demais colaboradores do condo-

mínio estejam bem treinados. Eles devem ser orientados a não fornecer informações pessoais sobre os moradores nem se envolver em questões privadas que não digam respeito à administração condominial.

SÍNDICO, EVITE PROBLEMAS: SEJA FIRME E PROTEJA O CONDOMÍNIO

O síndico é o guardião do condomínio, não o advogado do locador nem o mediador do locatário. Ser firme na aplicação das normas internas e evitar interferências em questões privadas é essencial. Ao evitar se envolver em conflitos privados e respeitar os limites da sua função, o síndico garante uma gestão eficiente e protege o condomínio de complicações legais.

Cuidar das responsabilidades do condomínio vai além de uma obrigação; é uma forma de assegurar o bom funcionamento, garantir harmonia entre os moradores e evitar dores de cabeça – e, claro, problemas que podem afetar o bolso! Por isso, é fundamental que o síndico tenha clareza sobre os limites de sua competência, saiba onde começa e termina sua atuação, e se proteja de complicações jurídicas, possibilitando uma gestão eficiente e tranquila.

Lembre-se: a melhor forma de proteger o condomínio e a sua gestão é ser claro nos limites de sua atuação, agir com firmeza e sempre assegurar o cumprimento das normas internas. ■



Questões Recorrentes da Vida em Condomínio

2ª edição

Rodrigo Karpat

O presente livro busca enfrentar as principais questões do dia a dia dos síndicos, gestores e advogados, respondendo as dúvidas que não são encontradas facilmente na doutrina, que têm poucos julgados nos tribunais, ou que estão escondidas entre o direito e a gestão.



Compre através do QR Code:



Canais de venda:

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020

41 3323 4020



A CONTROVERSA RESOLUÇÃO 654 DO CFA E AS IMPLICAÇÕES PARA A SINDICATURA PROFISSIONAL

Por Claudia Hernandes Marofa – Advogada – claudia@hernandesmarofa.adv.be

No mês de novembro de 2024, o Conselho Federal de Administração (CFA) emitiu a Resolução 654, que propõe a obrigatoriedade de registro de síndicos profissionais e empresas de sindicatura junto a um conselho regional de administração, sob o pretexto de regulamentar a profissão. Para o CFA, o objetivo é estabelecer um marco regulatório para a atividade de sindicatura profissional, atrelando-a ao campo da administração.

No entanto, tal resolução está causando alvoroço no mercado condominial, pois o CFA deveria atuar

fiscalizando os seus profissionais regulamentados (conforme ditames da Lei 4.769/65), e não é o caso do síndico profissional.

O fato é que a resolução cria categorias e obrigações não previstas no Código Civil, lei, esta sim, que estabelece as atribuições e requisitos para a função de síndico. Nesse sentido, a atividade de síndico não é oficialmente reconhecida como profissão regulamentada. E, se de fato fosse, a competência para a regulamentação é exclusiva do Poder Legislativo federal, e não de um conselho profissional.



Ora, ninguém poderá fazer ou deixar de fazer se não em virtude de lei. E essa lei ainda não existe.

Outro ponto importante para reflexão é que não se vislumbrou, até o momento, qualquer contrapartida do CFA que justificasse a arrecadação exigida. Não há indicação de suporte jurídico aos síndicos em casos de litígio, não foram anunciados cursos ou treinamentos específicos para síndicos, não está claro como o CFA representaria os interesses específicos dos síndicos, tampouco há menção a um sistema que poderia agregar valor à atuação dos síndicos registrados.

A ausência de benefícios tangíveis para os síndicos, combinada com a imposição de custos, sugere que esta medida pode ser uma manobra com fins predominantemente arrecadatários.

É fundamental que o setor condominial permaneça vigilante diante de tentativas de regulamentação que não sigam os devidos trâmites legais. A profissão de síndico, dada sua complexidade e relevância, merece uma discussão ampla e democrática sobre possíveis formas de regulamentação e aprimoramento.

PROJETO DE LEI

Recentemente (19/02/25), foi apresentado junto à Câmara dos Deputados o Projeto de Lei 550/25, com uma nova proposta para a regulamentação de "síndico administrador profissional".

Mais uma vez, a justificativa do texto é de que as atividades desenvolvidas pelos síndicos têm natureza administrativa. *"Portanto, para que haja maior garantia e segurança aos condôminos e moradores relativos à administração condominial, o PL propõe que o CRA seja a entidade responsável pelo registro, disciplina e fiscalização dos profissionais que exercem a atividade de síndico administrador profissional (externo), como carreira, como um negócio e que se propõe a administrar bens de terceiros."*

Ao que se compreende, mais uma vez há o total desconhecimento de que a função de síndico transcende a mera administração, englobando aspectos de gestão de conflitos, conhecimento jurídico, manutenção predial e relações interpessoais. É essencial que qualquer iniciativa de regulamentação reconheça e respeite esta complexidade.

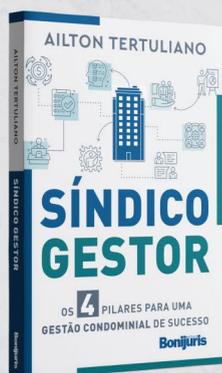
Em tempo: diante de toda a polêmica gerada pela Resolução 654 e da pressão causada no âmbito jurídico e condominial, no dia 08/04/25 foi editada nova Resolução Normativa de nº 664, que revogou a resolução ora debatida. Parecia uma boa notícia, porém, a nova resolução apenas corrigiu as contradições da norma anterior, mas ainda mantém a obrigatoriedade de registro no CRA das pessoas físicas e jurídicas que exerçam ou explorem a atividade de síndico profissional e administração condominial. Assim, a luta continua. ■

Síndico Gestor

Os 4 pilares para uma gestão condominial de sucesso

Ailton Tertuliano

Apresenta as quatro funções básicas da administração aplicadas à gestão condominial: planejamento, organização, direção e controle. Além da fundamentação conceitual de cada pilar, o leitor encontrará ferramentas e exemplos práticos para auxiliá-lo na aplicação de cada um desses conceitos à realidade do dia a dia da administração do seu condomínio.



Compre através do QR Code:



Canais de venda:

www.livrariabonjuri.com.br

0800 645 4020

41 3323 4020



PROTEÇÃO DE DADOS E IA:

QUAIS OS DESAFIOS PARA OS CONDOMÍNIOS?

Por Valzira Souza – Advogada – valzira.adv@gmail.com

O uso da inteligência artificial cresce exponencialmente nos condomínios por meio de portarias remotas e controle de acesso, monitoramento por câmeras inteligentes, assistentes virtuais e *chatbots* para atendimento, além de sistemas de análise financeira baseados em IA e ferramentas de transcrição e análise de áudio de assembleias. No entanto, o grande desafio é aproveitar ao máximo o potencial dessas tecnologias em conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD).

VOCÊ SABIA QUE EXISTEM DIFERENTES TIPOS DE INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL?

O aprendizado de máquina (*machine learning*) é uma forma de IA em que a máquina aprende

a identificar padrões e organizar informações a partir de um banco de dados previamente alimentado. Por exemplo, a IA pode reconhecer padrões de comportamento ou preferências com base em dados anteriores.

Já a IA generativa se destaca por sua capacidade de criar conteúdo, como imagens, textos e áudios. Sistemas de IA generativa precisam de grandes volumes de dados para seu treinamento e podem criar conteúdo semelhantes aos dados utilizados nesse processo. Isso é possível porque utilizam diversas técnicas computacionais. É preciso ficar atento a alguns riscos:

Raspagem de dados: Técnica que consiste na coleta massiva de informações de sites públicos para alimentar sistemas de IA. O Google foi processado por usar conteúdo da web sem consentimento para treinar seu modelo Gemini.

Dados sintéticos: Dados artificiais que simulam informações reais, mas que não correspondem a dados verídicos, a exemplo de perfis falsos criados na internet.

Alucinação da IA: Quando a IA gera informações falsas e as apresenta como se fossem verdadeiras.

Esse cenário desafia condomínios e administradoras a alinhar o uso das novas tecnologias à LGPD, sobretudo no que se refere aos direitos dos titulares e às hipóteses legais que autorizam o tratamento dos dados envolvidos.

A PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS:

A LGPD – Lei 13.709/18 tem como objetivo proteger os direitos fundamentais à privacidade, liberdade e ao livre desenvolvimento da personalidade. No entanto, ela também se baseia no incentivo ao desenvolvimento econômico, tecnológico e à inovação.

Para o síndico e demais administradores equilibrem inovação tecnológica com proteção, devem ser observadas as salvaguardas impostas pela LGPD,

garantindo o cumprimento dos princípios de tratamento dos dados pessoais, especialmente: finalidade, necessidade, transparência e segurança (art. 6º, incisos I, III, VI e VII). Dessa forma, os titulares podem exercer seus direitos, incluindo o consentimento e a eliminação de dados quando aplicável.

PONTOS A SEREM OBSERVADOS

Antes de contratar um serviço que envolva a utilização de inteligência artificial, o síndico deve se ater à escolha de sistemas éticos e responsáveis que atendam às exigências da LGPD. Vejamos alguns exemplos:

Software de identificação e acesso: Esses softwares não usam IA generativa, mas sim IA de análise de dados. Há empresas oferecendo pesquisas sobre visitantes e prestadores de serviços, incluindo antecedentes criminais. Mas a utilização de dados públicos para identificar pessoas não pode ser realizada livremente, mesmo que estejam acessíveis. Isto poderá gerar discriminação indevida, já que o software pode apresentar registros de pessoas com nomes idênticos ou processadas sem condenação, gerando o dever de o condomínio indenizar a pessoa discriminada por danos morais e até mesmo sofrer sanções da ANPD - Autoridade Nacional de Proteção de Dados.

Softwares de whatsapp para síndicos:

Os softwares de whatsapp para síndicos são



Siga-nos
nas redes sociais

Acesse nosso Instagram
@direitocondominio



Revista
Direito & Condomínio

ferramentas úteis para a comunicação no condomínio, mas é necessário garantir que a coleta e o armazenamento de dados sejam feitos de forma transparente e segura. Alguns desses softwares podem capturar e armazenar números de telefone, fotos de perfil, status e mensagens. Se o software salva mensagens e arquivos sem criptografia ou sem controle de acesso, há risco de vazamento de dados. É preciso verificar se o software usa criptografia e armazena os dados com proteção adequada. Ademais, alguns sistemas cruzam dados de whatsapp com outras informações pessoais (CPF, unidade do apartamento, histórico de pagamentos), gerando perfis detalhados dos moradores sem base legal, o que pode ser considerado tratamento abusivo de dados. Sempre verifique como os dados são tratados no software utilizado, a base legal que autoriza esse tipo de tratamento e a possibilidade de eliminação dos dados quando não houver mais necessidade de mantê-los.

Transcrição de áudios de assembleias com IA:

Softwares de IA estão sendo usados para transcrever automaticamente as assembleias condominiais. O sistema grava a reunião através de microfones ou dispositivos móveis, e um modelo de voz converte o áudio em texto. A alucinação de uma IA pode gerar transcrições imprecisas ou palavras não ditas. Para evitar riscos, deve-se utilizar plataformas seguras e confiáveis, verificar a precisão da transcrição e os condôminos devem ser informados sobre a gravação.

Biometria nas portarias remotas: A maioria das empresas de portaria remota não utiliza IA generativa, adotando, em geral, modelos tradicionais de reconhecimento facial. Para garantir a proteção efetiva desses dados sensíveis e a privacidade dos titulares, é fundamental que existam regras claras, preferencialmente estipuladas em cláusulas contratuais com as empresas contratadas. É essencial assegurar o armaze-

namento e o compartilhamento seguro dessas informações, bem como a possibilidade de eliminação dos dados coletados. Além disso, os dados devem ser utilizados exclusivamente para o controle de acesso, em conformidade com sua finalidade principal: a segurança. O condomínio deve garantir que as imagens e digitais sejam criptografadas e armazenadas de forma segura, reduzindo riscos de vazamento ou uso indevido.

ADEQUAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS À LGPD

Não se pode esquecer que os condomínios são obrigados a proteger os dados pessoais das pessoas, tanto no meio físico como no digital, trazendo a premissa da boa-fé para o tratamento dessas informações. A coleta desses dados não pode ocorrer para fins discriminatórios, ilícitos ou abusivos. O tratamento envolve toda operação praticada com os dados pessoais, como coleta, armazenamento, modificação, transferência, compartilhamento e descarte.

A LGPD trouxe uma gama de direitos para os titulares, que podem exigir que o controlador confirme a existência de tratamento dos seus dados pessoais, o acesso, a retificação, a eliminação, o compartilhamento e o consentimento, para os casos que a lei não excepciona esta exigência.

A necessidade de segurança digital se estende tanto aos responsáveis pela operação dos sistemas dentro dos condomínios quanto às empresas parceiras. Além disso, o contrato com empresas que operam dados pessoais deve incluir cláusulas claras quanto ao compartilhamento de dados e à proibição de tratamentos incompatíveis com a LGPD.

É inegável que a inteligência artificial traz grandes benefícios para a gestão condominial, e seu uso deve ser pautado pela responsabilidade e transparência. Dessa maneira, a tecnologia e a proteção de dados podem caminhar juntas. ■





CONDOMÍNIOS DE INTERESSE SOCIAL

Por Solange Cardozo – Síndica profissional – solange_cardozo@yahoo.com.br

Você já ouviu falar em condomínio de interesse social?

Eles existem para trazer a igualdade entre os povos, para facilitar o sonho da casa própria com valor acessível, ou simplesmente para pessoas de baixa renda ou moradores em situação de risco e vulnerabilidade que são inscritas no “sistema de cadastro habitacional de interesse social” para serem contempladas pelo governo através de sorteios. Depois de feito o cadastro único, a seleção dependerá do programa de cada estado ou cidade.

GESTÃO EM CONDOMÍNIOS DE INTERESSE SOCIAL

Administrar um conjunto habitacional é um desafio para os síndicos. Muitos deles consideram que a maior dificuldade é a questão dos costumes e do modo de viver desses novos moradores, pois, imaginem comigo: o esgoto passava na porta da casa ou do barraco em que viviam; eles não pagavam água ou luz, vivendo de ligações elétricas clandestinas (os famosos “gatos”) e colocando todos em risco; crianças correndo des-

Condomínio Vivo

Uma jornada de reflexão e aprendizados

Rosalia Schmuck Zardetto

Conheça estratégias que transformam não apenas espaços físicos, mas lares vibrantes e unidos. É uma imersão calorosa na qual os leitores – síndicos, condôminos e profissionais do setor – podem apreciar ideias, insights e histórias vividas pela autora, que moldaram este livro único e especial.



Compre através do QR Code:



Canais de venda:

➤ www.livrariabonjuris.com.br

☎ 0800 645 4020

📞 41 3323 4020

calças atrás de pipas e aquela gritaria. Geração “raiz”! Mas, de repente, eles têm que dividir o espaço do *hall* e a área comum, respeitando regras. Neste momento, o síndico tem que pensar em estratégias que possam ajudar a todos a viver em coletividade.

Eu, como síndica de conjunto habitacional, adoro contar como, de um simples conjunto cheio de desafios, nos tornamos referência e exemplo de condomínio em nossa cidade. No meu caso, eu precisava trazer para os moradores a experiência de conviver em um ambiente harmonioso, mostrando a eles como é possível criar crianças e fazer deles bons cidadãos.

Fiz um trabalho social junto com outros parceiros – pois não fazemos nada sozinhos –, e levei rodas de conversas com temas como “morar em condomínio”, “empatia”, entre outros. Imagine que nessas rodas os moradores se conheceram e se identificaram com as mesmas dores. Esse espaço era voltado para idosos e adultos que, às vezes, passavam o dia em casa, tendo aquele momento como uma distração e aprendizado, além de um belo café da tarde.

Com as crianças, não foi diferente. Levamos um projeto chamado “pequenos grandes heróis” para lhes ensinar sobre telefone de emergências, a não brincar com extintores e a identificar algumas formas de abusos, saber onde buscar ajuda e ligar para a portaria ou síndica, polícia, Samu e bombeiros.

Para adolescentes e mãe solos, levamos capacitação, cursinho rápido de sobrancelhas, barbeiro, colocar cílios, tranças... foi um sucesso! Ganhamos todos os materiais e tivemos vários voluntários da área.

Consegui utilizar os recursos que a própria cidade disponibiliza como o Centro de Referência de Assistência Social (Cras), fui até lá e pedi para me encaminhar curso e vagas de emprego para que eu

pudesse disponibilizar aos moradores através dos grupos de whatsapp ou no mural dos blocos.

Você consegue imaginar que, durante a pandemia, algumas mães solos tinham a responsabilidade de levar as atividades das crianças prontas, mas não tinham nem como imprimir? E se não entregassem não recebiam a cesta básica do mês! Os professores me mandavam as atividades, eu imprimia no condomínio e disponibilizava para as mãezinhas. Mas o mais difícil era a mãe que nem sabiam ler e escrever; como ajudaria seu filho? Pedimos reforço nos grupos: “quem pode ajudar uma mãezinha com esta questão”, e sempre tínhamos um voluntário; no final, ninguém ficava fora da escola e sem cesta básica.

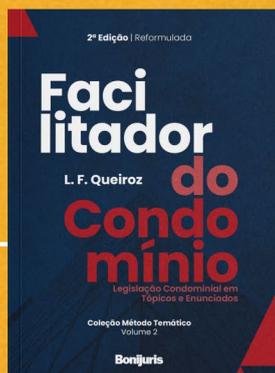
Com a saúde, também conseguimos uma atenção depois da pandemia: a UBS deixa nossos agendamentos de consulta na porta do condomínio, inacreditável, não é?

Conjunto habitacional não é carente de dinheiro e sim de informação. Como síndica, fiz e faço dessa forma, pois a gestão se torna mais tranquila dentro da realidade da cultura em que está inserida. Algumas das vezes que os moradores tinham atitudes erradas era por não saberem o que era o certo. Hoje pagar água e luz traz dignidade, e pagar a taxa de condomínio é qualidade de vida.

Prazer, condomínio de interesse social, vulgo conjunto habitacional! ■



Invista em conteúdo condominial de qualidade



Facilitador do Condomínio

L. F. Queiroz

Adquira agora



Finanças para Síndicos

Sérgio Gouveia

Adquira agora



Os Segredos do Síndico de Sucesso

Fábio e Daniele Barletta

Adquira agora



Legislação do Condomínio

Olga Maria Krieger e
L. F. Queiroz

Adquira agora



Gestão Condominial Eficiente

Fábio e Daniele Barletta

Adquira agora

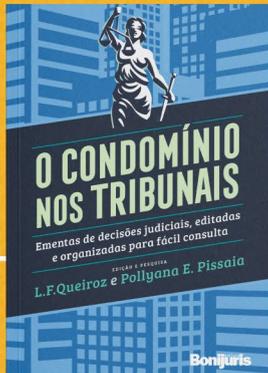


Vida em Condomínio

Luiz Fernando de Queiroz

Adquira agora

Bonijuris



O Condomínio nos Tribunais

L. F. Queiroz e
Pollyana E. Pissaia

Adquira agora



Questões Recorrentes da Vida em Condomínio

Rodrigo Karpát

Adquira agora



Condomínio em Foco

L. F. Queiroz

Adquira agora



Síndico Gestor

Ailton Tertuliano

Adquira agora



Coisas Básicas do Condomínio

Luiz Fernando de Queiroz

Adquira agora



Xô, Inadimplência!

Robéria Moraes
e Caroline Pio

Adquira agora

Obras indispensáveis
para a gestão do seu condomínio



Condomínios
Garantidos

haus

Onde tem **receita**
garantida tem mais

Valori zação

Com dinheiro em caixa o síndico
pode investir em melhorias e manter
todas as manutenções em dia.

Uma gestão financeira sólida
transforma seu condomínio em um
lugar mais seguro e confortável!



Saiba mais
através do
QR Code

www.vivocondominio.com.br/condominios-garantidos