



ECO LATA ENTULHOS

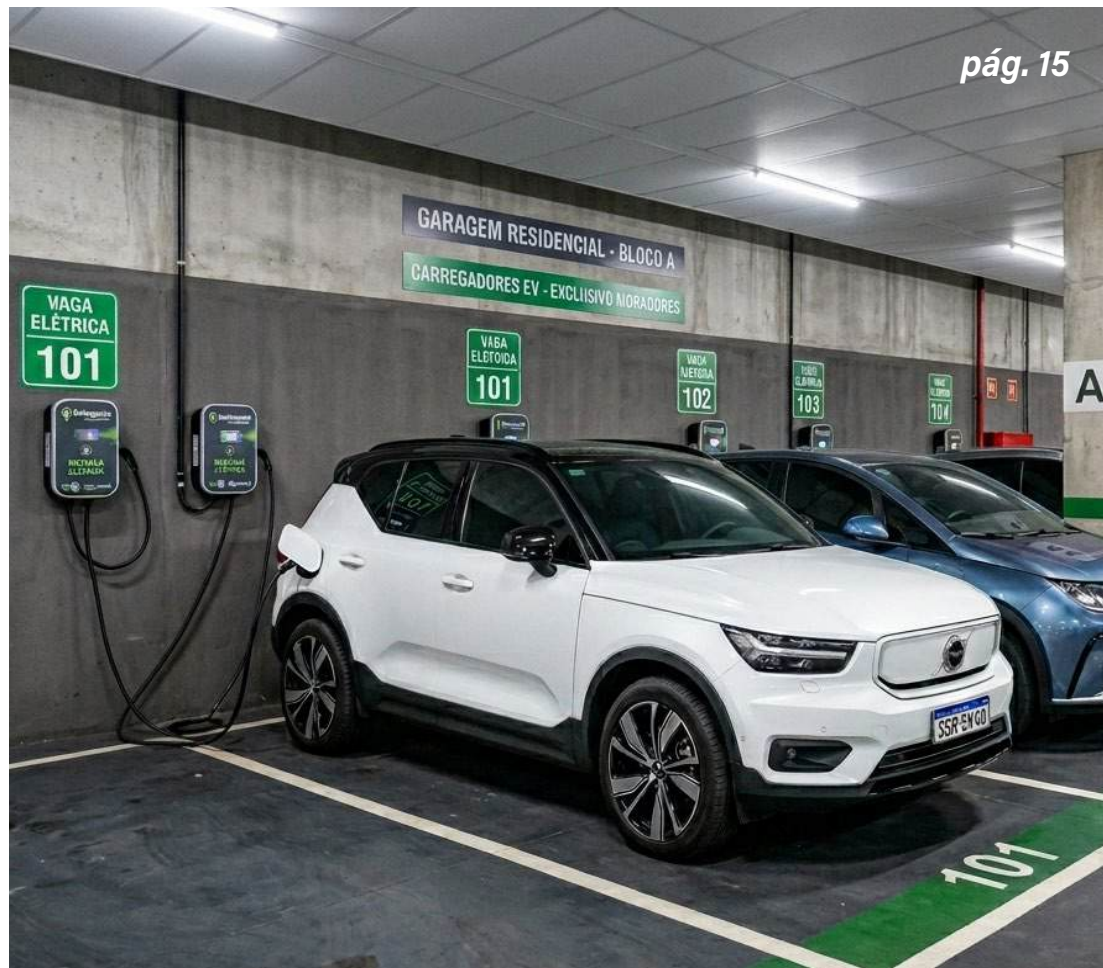
O jeito inteligente de descartar entulhos em seu condomínio.

A lata vai dentro da obra. Do lado do pedreiro, onde o entulho é produzido.

Fale conosco: (27) 99701-9968

ecolata_entulhos

NT 23/2026: Nova norma do CBMES traz previsibilidade e segurança à expansão da mobilidade elétrica no ES



pág. 15

Orçamentário Estratégico: Como prever gastos para manutenção?

pág. 04

Reforma Tributária e aluguel de telhados

pág. 14

Nova lei de poda de árvores em condomínios: O que saber?

pág. 26

Porteiro qualificado: pilar da segurança

pág. 35

Assembléia digital segura e sem riscos para o Condomínio

pág. 45

ACESSE NOSSO PORTAL:




* MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DE ELEVADORES
* FABRICAÇÃO E MONTAGEM DE ELEVADORES NOVOS
* MODERNIZAÇÃO TÉCNICA E ESTÉTICA
* ACESSIBILIDADE

MATRIZ VITÓRIA 27 3322-4447 27 99297-9889
FILIAL GUARAPARI 27 3361-0671 27 99297-9889



MAIS DE 15 ANOS DE EXPERIÊNCIA
Profissionais especializados.

TRANSFORME A FACHADA de seu condomínio com qualidade e Garantias Exclusivas da Barreto Engenharia

- ◆ RETROFIT DE FACHADAS
- ◆ MAPEAMENTO DE FACHADAS
- ◆ LAVAGEM, PINTURA, PORCELANATOS, PASTILHAS
- ◆ LAUDOS DE INSPEÇÃO PREDIAL
- ◆ TESTE DE ANCORAGEM E ARRANCAMENTO
- ◆ RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
- ◆ IMPERMEABILIZAÇÕES
- ◆ LOCAÇÃO E MONTAGEM DE BANDEJA DE PROTEÇÃO
- ◆ ACM

ATENDEMOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS
(27) 99602-1574
@barretoeng
comercial@barretoeng.com
www.barretoeng.com



EXTINTORES E EQUIPAMENTOS DE PREVENÇÃO

NÃO ESPERE O PIOR ACONTECER!

A Brasas Extintores adequa seu condomínio as normas de Prevenção e Combate a Incêndio

(27) 99740-0015 3229-3631
vendas@brasasextintores.com.br
www.brasasextintores.com.br
@brasasextintores

- EXTINTORES**
Recarga e Manutenção de 1°, 2° e 3° nível
- PORTA CORTA-FOGO**
Instalação, Manutenção, inspeção e vistoria técnica
- PARA-RAIOS**
Instalação, manutenção, inspeção e vistoria técnica com laudo e ART.
- SISTEMA HIDRÁULICO PREVENTIVO**
Instalação, manutenção, inspeção e vistoria técnica com laudo e ART.
- MANGUEIRA DE INCÊNDIO**
Teste hidrostático com laudo.
- ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA**
Instalação, manutenção, inspeção e vistoria técnica com laudo e ART.
- CENTRAL DE GÁS**
Manutenção, teste de estanqueidade inspeção e vistoria técnica com laudo e ART.
- SINALIZAÇÃO DE EMERGÊNCIA**
Instalação, inspeção e vistoria técnica
- CENTRAL DE ALARMES**
Instalação, manutenção, inspeção e vistoria técnica com laudo e ART.



KASANOVA
CONSTRUÇÕES

Reforme com
quem tem
**CREDIBILIDADE
E REFERÊNCIAS**

- ▶ Limpeza e Restauração de Fachadas
- ▶ Pinturas Internas e Externas
- ▶ Impermeabilização de Fachadas
- ▶ Retrofit
- ▶ Calefação de Janelas
- ▶ Retirada de Trincas e Infiltrações
- ▶ Testes de percussão
- ▶ Recuperação Estrutural
- ▶ Mapeamento em Fachadas
- ▶ Laudos Técnicos e Inspeções
- ▶ Reforma de Guaritas e Hall de Entrada
- ▶ Reforma de Garagens
- ▶ Calçadas e muito mais...

+ DE 400 CONDOMÍNIOS
REFORMADOS NA **GRANDE VITÓRIA**



27 98123.9971
27 98141.6072

kn pinturas@gmail.com
www.kasanovaconstrucoes.com.br





**CONSTRUÇÃO E
REFORMAS**



**SOLUÇÕES EFICIENTES
E DE ALTA QUALIDADE!**

- Construção de Imóveis;
- Reforma e Revitalização de Fachadas;
- Lavagem / Hidrojateamento;
- Tratamento de Trincas;
- Alvenaria;
- Pinturas em Geral;
- Instalações Elétricas e Hidráulicas;
- Revestimentos em Geral;
- Reposição e Rejuntamento de Pastilhas;
- Drywall;
- Impermeabilização;
- Acabamentos em Geral.

 (27) 9 9506-5649 - (27) 98145.9211

 contatosdconstrucoes@gmail.com

 www.sdconstrucaoereforma.com.br

Planejamento Orçamentário Estratégico:

Como prever gastos com manutenção preventiva em condomínios

*Por Claudia Maria Scalzer

A gestão condominial moderna exige planejamento, técnica e responsabilidade jurídica. Um dos maiores erros praticados por síndicos e administradoras é tratar a manutenção como um evento eventual, e não como um processo contínuo e previsível. A ausência de planejamento para a manutenção preventiva resulta em emergências constantes, gastos elevados, insegurança estrutural e risco de responsabilização civil e criminal do síndico. Mais do que boa prática, prever gastos com manutenção é um dever legal, especialmente quando se ignora o Manual de Uso, Operação e Manutenção da edificação e não se conta com um Gestor de Obras ou profissional técnico.

Manutenção preventiva: conceito e relevância

Manutenção preventiva é o conjunto de ações programadas para evitar falhas, degradações e acidentes em áreas comuns, sistemas e equipamentos do condomínio. A ausência de planejamento orçamentário é uma das principais causas de desequilíbrio financeiro em condomínios. Gastos emergenciais, obras inesperadas e aumento repentino de taxas condominiais geram conflitos, insegurança e desvalorização patrimonial. Nesse contexto, a manutenção preventiva, quando integrada ao planejamento orçamentário estratégico, deixa de ser cus-

to e passa a ser instrumento de preservação financeira e jurídica do condomínio.

Diferentemente da manutenção corretiva (emergencial), a preventiva:

- reduz custos a médio e longo prazo;
- aumenta a vida útil dos equipamentos;
- diminui riscos de acidentes e



passivos judiciais;

- garante previsibilidade financeira.

Planejar não é opção: é uma obrigação legal

O Código Civil, no Art.1.348, inciso V, impõe ao síndico o dever de conservação das áreas comuns, da seguinte forma: Compete ao síndico diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns.

Além disso, o condomínio

responde por danos causados por omissão na manutenção: Art. 927 do Código Civil: Aquele que, por ato ilícito, causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.

A jurisprudência é firme no sentido de que a falta de manutenção configura culpa do condomínio, ainda que o dano seja decorrente de desgaste natural.

Quan-

rior, que envolve:

- Diagnóstico técnico da edificação;
- Leitura do Manual de Uso, Operação e Manutenção (NBR 14037 e NBR 5674);

- Identificação

- Estouro de caixa;
- Chamadas extras;
- Desvalorização do imóvel;
- Ações judiciais.

Como estruturar a previsão orçamentária

- Levantamento técnico dos sistemas;
- Análise do Manual de Manutenção (e caso não exista o Plano de Manutenção, que seja realizado);
- Cronograma anual e plurianual;
- Planilha de provisões mensais;
- Fundo específico para manutenção;
- Acompanhamento por Gestor de Obras ou profissional técnico
- Transparência e aprovação em assembleia: apresentar laudos, cronogramas, impactos financeiros, economia futura

Benefícios jurídicos e financeiros

- Redução de passivos judiciais;
- Maior previsibilidade financeira;
- Transparência;
- Valorização do patrimônio;
- Proteção do síndico contra responsabilização.

A manutenção preventiva não é despesa – é proteção patrimonial, segurança jurídica e gestão responsável. Ignorar o Manual de Manutenção, não planejar e não contar com suporte técnico é abrir espaço para acidentes, prejuízos e ações judiciais. O condomínio que se programa: economiza; valoriza seu patrimônio; protege vidas; e resguarda o síndico de responsabilizações.

Imagem: IA.

do o condomínio não planeja, acaba atuando apenas em caráter emergencial, gasta mais do que o necessário, sofre paralisações, corre o risco de acidentes e se expõe a ações judiciais.

Planejamento Orçamentário Estratégico

É a organização das receitas e despesas do condomínio com base em dados técnicos, ciclos de manutenção e projeções de médio e longo prazo, e não apenas no histórico do ano ante-

da vida útil dos sistemas;

- Cronograma físico-financeiro;
- Fundo de reserva com destinação específica.

Manutenção preventiva é gasto previsível

Itens como elevadores, bombas, fachadas, telhados, impermeabilizações, sistemas elétricos e hidráulicos possuem ciclos de revisão e substituição, permitindo:

- Provisão mensal;
- Diluição de custos;
- Evitar emergências;
- Preservar garantias.

Quando não há previsão, há:

EXPEDIENTE

Publicação Mensal da F.A.M.M
Publicidade e Propaganda
CNPJ: 50.437.125/0001-51

DIRIGIDO A:
Condomínios residenciais,
comerciais, administradoras
de condomínios da
Grande Vitória e Guarapari.

Portal:
www.informesindicoonline.com.br

E-mail:
cotasindicos@gmail.com

Diretora Comercial:
(27) 99769-2977 (Fabiola)

Contato Publicitário:
(27) 99229-4260 (Mônica Silva)

Diagramação/Design:
Profissional Autônomo
Jean Nascimento (27) 99826-7963

O JORNAL INFORME SÍNDICO NÃO SE RESPONSABILIZA POR CONCEITOS,
IDÉIAS EM ARTIGOS ASSINADOS, MATÉRIAS PAGAS E CONTEÚDO DE ANÚNCIOS.
ALGUMAS IMAGENS SÃO GERADAS POR IA E MERAMENTE ILUSTRATIVAS.



*Claudia Maria Scalzer / Advogada OAB/ES 7.385
Membro da Comissão de Direito Condominial da OAB/ES
2023/2024 / Professora Universitária
Especialista em Direito Condominial
Proprietária do Escritório de Advocacia SCALZER Advocacia Condominial
Advocacia Especializada em Condomínio há mais 20 anos
Email: claudia.scalzer@scalzeradvogados.com.br
Instagram: @scalzer_advocaciacondominial
Site:
https://cotidianocondomini.wixsite.com/cotidianocondominial



BRASAS

EXTINTORES E EQUIPAMENTOS DE PREVENÇÃO

Mantenha a segurança de seu Condomínio em dia!

Capacidade técnica, qualidade, profissionalismo e plena satisfação de nossos clientes. É isso que a **Brasas Extintores** vem oferecendo desde 2009 ao mercado capixaba. Somos certificados pelas maiores autoridades na Prevenção e Combate a Incêndio, que avaliaram nossos produtos, processos, serviços e declararam que **oferecemos as melhores práticas, evitando assim riscos à saúde e a segurança de nossos clientes.**



EQUIPE:

Contamos com funcionários rigorosamente treinados para realizar a manutenção dos seus equipamentos contra incêndio. Técnicos e engenheiros formados e capacitados para realizar vistorias técnicas com emissão de laudo e ART.

TREINAMENTO:

Aplicamos treinamento básico, teórico e prático de combate de princípio de incêndio, realizado por nossos Engenheiros e Técnicos especializados em suas funções e com Certificado de Conclusão.

Certificados:



Brasas Extintores sinônimo de segurança e eficiência em Combate a Incêndio.



BRASAS

EXTINTORES E EQUIPAMENTOS DE PREVENÇÃO

NÃO ESPERE O PIOR ACONTECER!

A Brasas Extintores adequa seu condomínio as normas de Prevenção e Combate a Incêndio



EXTINTORES

Recarga e Manutenção de 1°, 2° e 3° nível



PORTA CORTA-FOGO

Instalação, Manutenção, inspeção e vistoria técnica



PARA-RAIOS

Instalação, manutenção, inspeção e vistoria técnica com laudo e ART.



SISTEMA HIDRÁULICO PREVENTIVO

Instalação, manutenção, inspeção e vistoria técnica com laudo e ART.



MANGUEIRA DE INCÊNDIO

Teste hidrostático com laudo.



ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA

Instalação, manutenção, inspeção e vistoria técnica com laudo e ART.



CENTRAL DE GÁS

Manutenção, Teste de estaqueidade inspeção e vistoria técnica com laudo e ART.



SINALIZAÇÃO DE EMERGÊNCIA

Instalação, inspeção e vistoria técnica



CENTRAL DE ALARME

Instalação, manutenção, inspeção e vistoria técnica com laudo e ART



 (27) 99740-0015  3229-3631

 vendas@brasasextintores.com.br

 www.brasasextintores.com.br

 brasasextintores



ANCORAVIX

REFORMAS PREDIAIS

A **REFORMA** DO SEU
CONDOMÍNIO **COMEÇA AQUI!**

+300 EDÍFÍCIOS ATENDIDOS,
OFERECENDO **SOLUÇÃO COMPLETA PARA LONGEVIDADE DO SEU CONDOMÍNIO.**


SERVIÇOS:

- Retrofit de Fachada
- Pinturas Internas e Externas
- Impermeabilizações em Geral
- Reforma de Telhados e Coberturas
- Instalação e Inspeção de Ancoragem

 (27) 99737 - 7269

 ancoravix.com.br

 (27) 99520-5497

 ancoravix



A tall, modern building with a curved facade and many windows. A worker in a safety harness is visible on a ledge, performing maintenance or construction work. The building is set against a clear sky.

VEIAS

ENGENHARIA

com toda
confiança e
segurança

Mapeamento
Reforma fachada
Hidrojateamento



@veias.engenharia

veias.com.br

(27) 9 9973.6862

contato@veias.com.br

Legislação sobre Abandono de Incapaz em Condomínios Edilícios

*Por Ericka Danyelle de Lacerda Lima Corrêa da Costa

No mês de julho de 2025, entrou em vigor a Lei ordinária nº 15.163/2025, trazendo novas penas para o crime de abandono de incapaz que é tipificado no art. 133 do Código Penal e se aplica no âmbito dos condomínios edilícios e pode ensejar a prisão dos responsáveis legais, tutores e curadores de indivíduos vulneráveis e incapazes de se defender, em casos de abandono.

A pena prevista para o caput do referido artigo passa a ser de 2 (dois) a 5 (cinco) anos de reclusão, com aumento de pena para 3 (três) a 7 (sete) anos na hipótese de lesão corporal grave prevista no parágrafo primeiro e de 8 (oito) a 14 (quatorze) anos caso resulte no óbito do incapaz, conforme o parágrafo segundo.

Além da Lei ordinária nº 15.163/2025 que já se encontra em vigor, ainda existe um projeto de lei - PL 4309/20, cujo objetivo é criar uma punição de multa de cinco a vinte salários de referência, para quem permitir a permanência de menores de 10 (dez) anos, desacompanhados dos pais ou responsáveis legais nas áreas comuns de condomínios edilícios.

Caso a PL 4309/20 se transforme em lei, também serão estabelecidas mais responsabilidades para o síndico além das que já se encontram previstas no art. 1348 do Código Civil, impondo ao representante legal do condomínio o dever de afixar placas nas áreas comuns com a informação sobre as regras e a idade permitida para o uso de cada espaço comum do condomínio. Em caso de des-

cumprimento desse dever, o síndico estará sujeito à pena de três a dez salários de referência.

É importante esclarecer

Apesar de o síndico não ter o dever de guarda de crianças e vulneráveis nas áreas comuns do condomínio, na qualidade de representante legal, assume o dever de zelar pela segurança das áreas

de multa.

Na prática, se o projeto de lei for aprovado, será recomendada a atualização dos Regimentos Internos dos condomínios edilícios para regulamentar o uso das áreas comuns de acordo com a legislação, a fim de que todos os condôminos e moradores tenham conhecimento das regras e punições, se houver o descumprimento e ainda a atualização da convenção do condomínio quando estiver em desacordo com a lei.

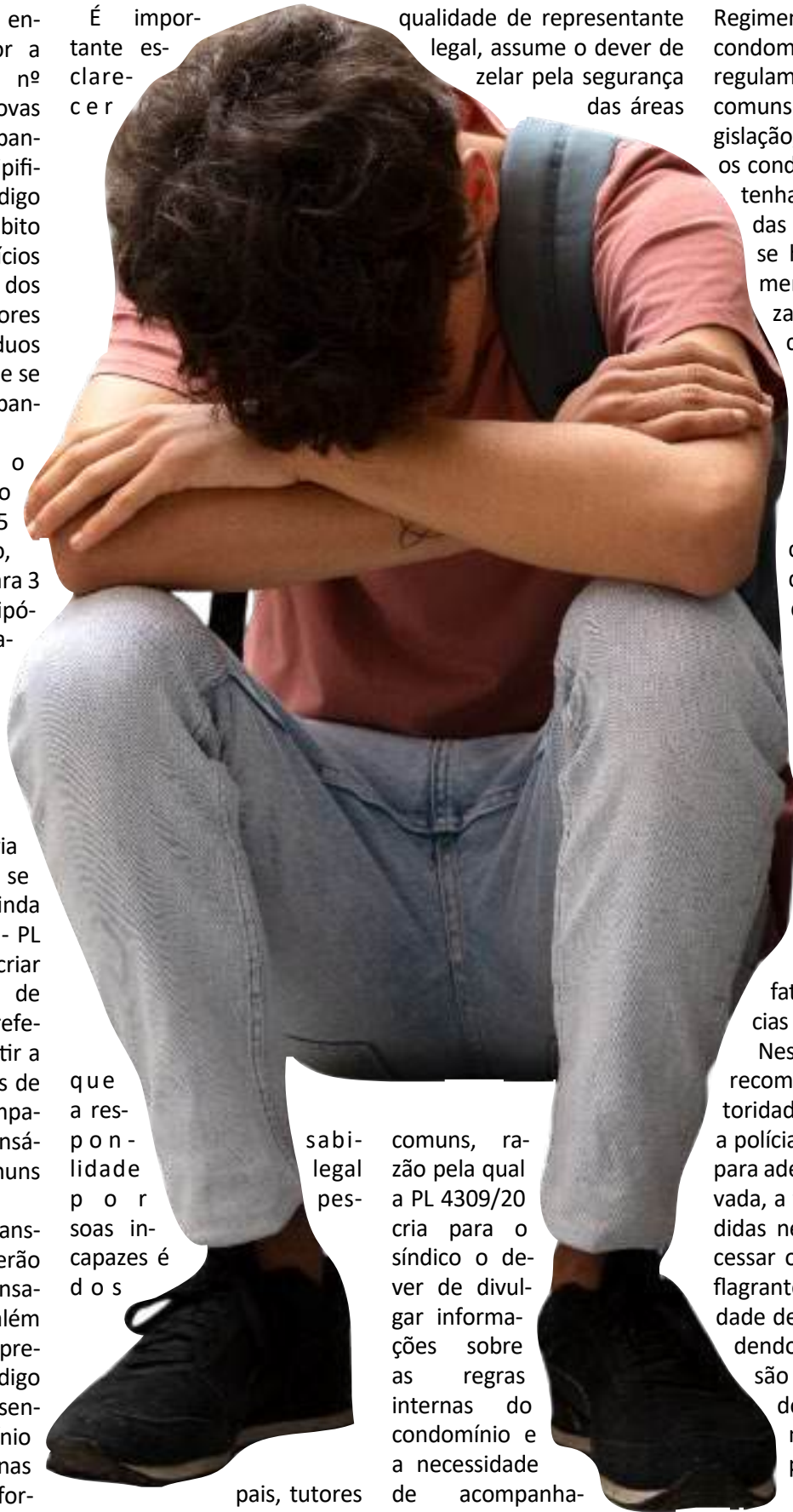
De acordo com a legislação em vigor, o síndico tem o dever de guarda das áreas comuns, mas em caso de suspeita de abandono de incapaz em unidades autônomas dentro do condomínio, se perceber sinais do abandono, tais como choro constante e clamor por socorro, a recomendação é entrar em contato com os responsáveis, além de lavrar um boletim unificado e registrar o fato no livro de ocorrências do condomínio.

Nesses casos, também é recomendado acionar a autoridade competente, como a polícia ou conselho tutelar, para adentrar na unidade privada, a fim de adotar as medidas necessárias para fazer cessar o perigo, em caso de flagrante delito ou necessidade de prestar socorro, podendo responder por omissão na forma do art. 13 do Código Penal, caso não adote nenhuma providência.

Por fim, ainda não existem muitas previstas em lei para os pais ou responsáveis legais de crianças menores de 10 (dez) anos

que permanecem sozinhas nas áreas comuns do condomínio e nem para o síndico que não afixar placas informativas com as regras neste sentido, porém a Lei ordinária nº 15.163/2025 prevê penas majoradas de reclusão para o crime de abandono de incapaz, que também se aplica aos condomínios edilícios e impõe ao síndico o dever de agir para ajudar a combater a prática desse crime no condomínio e não ser omissor em caso de suspeitas.

Imagem: Freepik



*Ericka Danyelle de Lacerda Lima Corrêa da Costa: OAB/ES 34242

● Graduada em Direito pela Universidade Vila Velha-UVV.

● Advogada atuante com ênfase nas áreas de Direito Condominial e Imobiliário. Atua também nas áreas cível, previdenciária e trabalhista.

● Membro da ANACON.

● Membro do Instituto dos Advogados Capixabas.

● Sócia proprietária da Corrêa da Costa & Sarmiento Advogadas Associadas.

● Coautora da obra: DESAFIOS JURÍDICOS E APLICAÇÕES PRÁTICAS - OAB/Espírito Santo, São Paulo: LEUD, 2024.

● Secretária geral da Comissão de Direito Condominial da OAB/ES 2023/2024.

● Membro da Comissão de Direito Imobiliário da OAB 8ª Subseção de Vila Velha/ES 2022/2024.

que a responsabilidade por pessoas incapazes é do s

sabibilidade pes-

pais, tutores e curadores, sendo estes que arcarão com as penas que serão criadas se o projeto de lei for aprovado.

comuns, razão pela qual a PL 4309/20 cria para o síndico o dever de divulgar informações sobre as regras internas do condomínio e a necessidade

acompanhamento de crianças menores de 10 (dez) anos por seus pais e responsáveis nas áreas comuns, sob pena

Solução Inteligente:

Placa Resolve o Problema dos Dejetos Pet nos Condomínios

Publieditorial

A gestão de resíduos animais em áreas comuns acaba de ganhar um aliado definitivo. A **Coralplacas** apresenta, dentro do seu **Projeto Calçada Limpa, a Placa RecolhePet**.

O grande objetivo é eliminar a principal desculpa para o recolhimento dos dejetos.

Por que implantar essa ideia?

• **Praticidade Total:** A placa ficará em local estratégico para que o condômino possa ter

acesso.

• **Higiene Reforçada:** Evita que os dejetos fiquem expostos ao chão.

• **Educação Visual:** A placa educativa incentiva a mudança de comportamento dos moradores de forma natural.

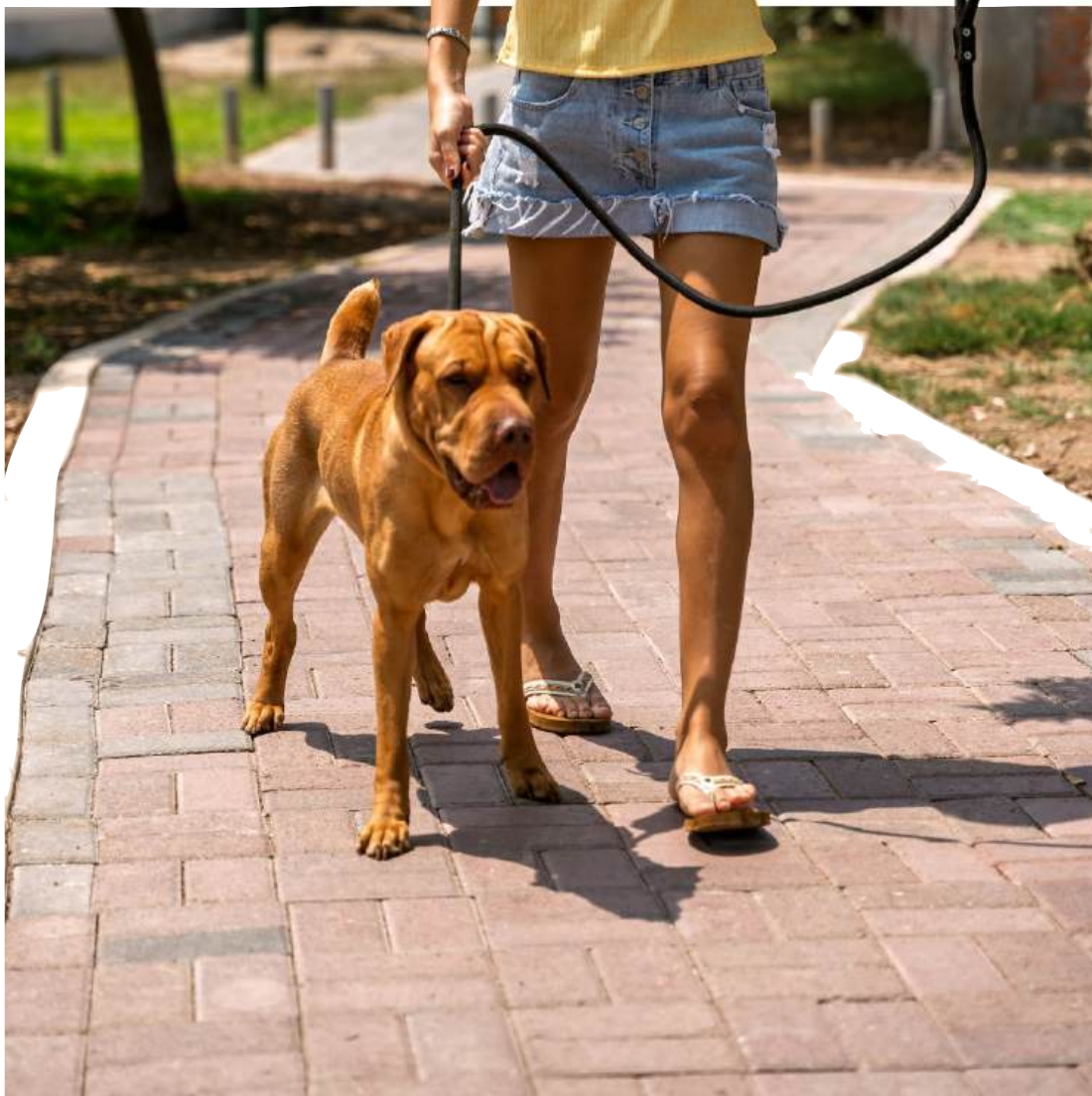
• **Ambiente mais saudável:**

Reduz o mau cheiro e a proliferação de insetos nas áreas de circulação.

Essa solução de baixo custo e alta eficiência demonstra o compromisso do síndico com a organização e o respeito ao espaço coletivo.

Para levar essa inovação para o seu condomínio na Grande Vitória, entre em contato com a **Coralplacas no WhatsApp (27) 99615-3134 ou pelo Instagram @coralplacas**.

Imagem: Freepik





coralplacas
PLACAS e ADESIVOS
PARA CONDOMÍNIOS

PLACA RECOLHE PET

ADOTE ESSA IDÉIA !

Vizinho legal cuida do seu pet e do espaço de todos!

Responsabilidade e respeito!



- ✓ **Recolheu?**
- ✓ **Descartou corretamente?**
- ✓ **Condomínio limpo e organizado!**

Seja um vizinho legal.

27 99615-3134

 coralplacas

Organização e Prazos para a Guarda de Documentos na Gestão Condominial

Imagem: Freepik

*Por Érica Sarmiento Vale

Na gestão condominial, para melhor organização administrativa, os condomínios edilícios reúnem os documentos da gestão em balancetes mensais que conterão os extratos de contas, demonstrativos de receitas e despesas, inadimplência, relatórios CNAB de receitas mensais, relatórios analíticos de contas, transferências e devoluções, receitas e despesas, despesas com pessoal, despesas administrativas, despesas com manutenção e reparos, acompanhados de notas fiscais em regra, dentre outros documentos de estruturação do condomínio.

Os síndicos têm o dever legal de prestar contas à assembleia anualmente e quando exigidas, na forma do art. 1348, VIII do Código Civil. Contudo, ainda que cumpram este dever legal e as contas da gestão sejam aprovadas em assembleia anualmente, recomenda-se guardar os documentos.

Sendo assim, visando resguardar o síndico e o condomínio de responsabilização civil, se houver o ajuizamento de ação de reparação de danos, é recomendado guardar os documentos da gestão nos últimos 3 (três) anos, visto que o prazo prescricional é o triênio do Art. 206, § 3º, CC e as ações indenizatórias são frequentemente pleiteadas por condôminos em caso de vazamentos, acidentes em área comum e danos provocados por terceiros, como prestadores de serviços.

Existem outros prazos prescricionais recomendados para a guarda de documentos do condomínio, sendo ideal arquivar pelo período de 5 (cinco) anos os documentos relacionados aos funcionários, tais como holerites, folhas de ponto, guias de contribuição sindical, dentre outros, cuja prescrição é quinquenal, pois os direitos do trabalhador podem ser pleiteados judicialmente durante o prazo de 5 (cinco) anos, apesar de o empregado



"...visando resguardar o síndico e o condomínio de responsabilização civil, se houver o ajuizamento de ação de reparação de danos, é recomendado guardar os documentos da gestão nos últimos 3 (três) anos..."

ter o prazo de apenas 2 (dois) anos, isto é, bienal, para acionar a justiça após o fim do contrato de trabalho, na forma do Art. 7º, XXIX, da Constituição Federal.

Além da esfera trabalhista, é recomendado que o condomínio guarde pelo período de 5 (cinco) anos os comprovantes relacionados ao seu consumo, tais como notas fiscais de compras de produtos e comprovantes de quitação de faturas de água, energia elétrica, telefone e notas fiscais, cuja prescrição é quinquenal

na forma do Art. 206, § 5º do Código Civil. Tais documentos servem para resguardar os direitos do condomínio, geralmente em casos de cobrança indevida ou pagamento em duplicidade.

Vale ressaltar que, na hipótese de o síndico deixar de prestar contas anualmente à assembleia, os condôminos terão o direito de exigir a prestação de contas, podendo ajuizar uma ação de exigir contas para esta finalidade, que possui prazo prescricional de 10 (dez) anos na forma do

Art. 205 do Código Civil. Por este motivo, é recomendado ao condomínio que mantenha os balancetes guardados durante o decênio do prazo prescricional da ação de exigir contas ou cumpra com o art. 1348, VIII do Código Civil, que é o síndico fazer a prestação de contas anualmente para a assembleia.

Em suma, considerando que existem prazos prescricio-

nais distintos que se aplicam aos documentos do condomínio conforme a legislação vigente, é recomendado que a gestão guarde a documentação, se melhor em balancetes, pelo período de 10 (dez) anos. E se forem aprovadas as contas anualmente, que a documentação seja guardada por no mínimo 5 (cinco) anos, para resguardar os direitos do condomínio.

*Érica Sarmiento Vale: OAB/ES 17479

- Graduada em Direito pela Universidade Vila Velha-UVV.
- Advogada atuante com ênfase nas áreas de Direito Condominial e Imobiliário. Atua também nas áreas cível, previdenciária e trabalhista.
- Membro da ANACON.
- Membro do Instituto dos Advogados Capixabas.
- Sócia proprietária da Corrêa da Costa & Sarmiento Advogadas Associadas.
- Coautora da obra: DESAFIOS JURÍDICOS E APLICAÇÕES PRÁTICAS - OAB/Espírito Santo, São Paulo: LEUD, 2024.
- Membro da Comissão de Direito Condominial da OAB/ES 2022-2024.
- Membro da Comissão de Direito Imobiliário da OAB 8ª Subseção de Vila Velha/ES 2022-2024.





BARRETO

ENGENHARIA

MAIS DE 15 ANOS
 DE EXPERIÊNCIA
 Profissionais
 especializados.

**TRANSFORME
 A FACHADA**

de seu condomínio com
 qualidade e Garantias
 Exclusivas da
 Barreto Engenharia



- ◆ RETROFIT DE FACHADAS
- ◆ MAPEAMENTO DE FACHADAS
- ◆ LAVAGEM, PINTURA, PORCELANATOS, PASTILHAS
- ◆ LAUDOS DE INSPEÇÃO PREDIAL
- ◆ TESTE DE ANCORAGEM E ARRANCAMENTO
- ◆ RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
- ◆ IMPERMEABILIZAÇÕES
- ◆ LOCAÇÃO E MONTAGEM DE BANDEJA DE PROTEÇÃO
- ◆ ACM

**ATENDEMOS CONDOMÍNIOS
 RESIDENCIAIS E COMERCIAIS**

(27)99602-1574 

 comercial@barretoeng.com



@barretoeng

www.barretoeng.com





Um novo conceito para reformas verticais no Brasil.

Revitalizamos fachadas e patrimônios com alta governança operacional, segurança inegociável e qualidade que fala por si.

Entrega no prazo, execução de alto padrão e um mindset que está redefinindo o mercado — obra por obra, fachada por fachada.

Mapeamento e Laudos:
Com drones e testes percutivos.

Lavagem de Fachadas:
Limpeza técnica e segura.

Restauração e Intervenções de
Fachadas: Recuperação e conservação.

Troca e Reposição de Cerâmicas:
Solução de fachadas com revestimento.

Texturas e Pinturas em Fachadas:
Acabamento que valoriza o imóvel.

Instalação de Pontos de Ancoragem

Retrofit de Atualização técnica e
estética.

Troca e Reparos de Telhados:
Solução de reparação e troca de
telhados.

Nossa Empresa Tem:

Excelência Operacional;
Segurança Como Valor Inegociável;
Governança e Padronização;
Entrega no Prazo e Compromisso com o Cliente;

CONTATO

48 99905-6742
27 99855-5510



WWW.OBRASUL.COM



OBRASUL.BR@GMAIL.COM

Alugou o telhado do condomínio?

▶ A Reforma Tributária pode mexer no seu caixa

O que o síndico precisa saber, sem juridiquês e sem susto desnecessário

*Por Rebeca Medina

Nos últimos anos, muitos condomínios passaram a gerar receitas extras alugando áreas comuns, como o topo do prédio para antenas de telefonia ou o telhado para instalação de painéis solares. Essa prática é positiva, fortalece o caixa e pode reduzir a taxa condominial. Com a Reforma Tributária, porém, esse tipo de receita exige atenção redobrada.

A Reforma Tributária foi aprovada pela Emenda Constitucional nº 132/2023 e está sendo detalhada por leis complementares, entre elas a Lei Complementar nº 214/2025. A partir de 2026, o sistema começa a substituir tributos antigos por dois novos: o IBS (Imposto sobre Bens e Serviços), que unifica ICMS e ISS, e a CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços), que substitui PIS e Cofins. A transição será gradual e se completa apenas em 2033.

Quando o condomínio aluga uma área comum, essa receita deixa de ser simples rateio condominial e passa a ser receita própria. Antes analisada basicamente sob a ótica do Imposto de Renda, ela passa agora a integrar o novo sistema de tributação sobre bens e serviços, dependendo do valor arrecadado e da forma de exploração.

Isso não significa que todo condomínio passará a pagar novos impostos automaticamente. A legislação prevê critérios, valores mínimos, redutores de base de cálculo e regimes de transição.

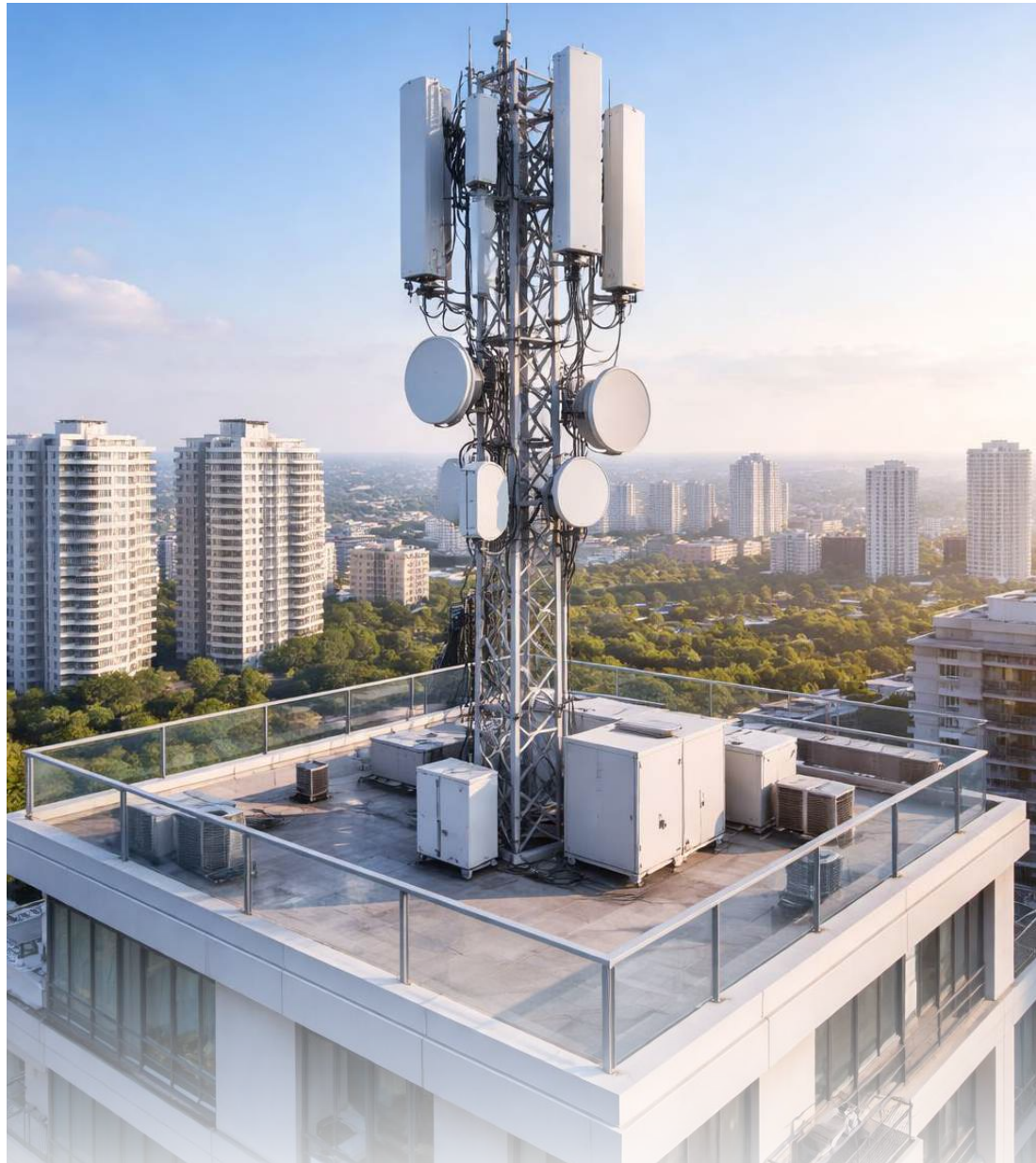


Imagem: Freepik

Ainda assim, o síndico não pode mais ignorar esses contratos.

Uma regra de transição relevante permite que contratos assinados até janeiro de 2025 e devidamente formalizados até dezembro de 2025 optem por um regime tributário específico durante o prazo original do contrato. Essa opção pode reduzir o impacto financeiro da reforma, mas exige organização.

Formalizar não é criar exigências novas, e sim ter contratos claros, escritos, com data, prazo, valor, autorização da assembleia e definição expressa sobre quem arca com os tributos. Esses contratos precisam ser comprováveis, por meio de registro ou outra forma de publicidade prevista na re-

gulamentação, para evitar contratos de gaveta ou ajustes posteriores apenas para fins fiscais.

Quem não formalizar dentro do prazo não sofre multa imediata, mas perde o direito ao regime de transição. Nesse caso, a locação passa a ser tributada diretamente pelas regras gerais do IBS e

da CBS, o que pode reduzir a rentabilidade dessas receitas.

Outro ponto de atenção são contratos antigos ou mal redigidos. Se não houver cláusula clara sobre a responsabilidade tributária, o condomínio pode acabar absorvendo custos não pre-

vistos, anulando o benefício financeiro da locação.

Também merece cuidado o uso de áreas comuns pelos próprios condôminos. No modelo pay per use, como lavanderias compartilhadas, espaços gourmet ou coworking, quando a cobrança serve apenas para cobrir custos operacionais, trata-se de rateio específico, sem caráter de receita tributável. O risco surge quando há lucro recorrente ou exploração econômica, situação que pode ser enquadrada como prestação de serviços.

Da mesma forma, taxas de uso cobradas dos condôminos, como no caso do salão de festas, quando apenas compensam despesas, não se confundem com aluguel. Já o aluguel ocorre quando o condomínio cede espaço para exploração econômica por terceiros, como mini mercados, pet shops, lavanderias terceirizadas ou publicidade. Nesses casos, há receita própria, que se soma às demais locações e pode ser tributada, independentemente da nomenclatura usada.

O momento não é de pânico, mas de organização. O síndico deve mapear todas as receitas e buscar apoio jurídico e contábil. A reforma não elimina essas receitas, mas muda as regras do jogo. Quem se antecipa protege o caixa do condomínio e evita surpresas no futuro.



*Rebeca Medina

- Advogada (OAB/ES 25.057) e Empresária.
 - Idealizadora e hostess da Comunidade UMCC - O maior ecossistema do Empreendedorismo Condominial Capixaba.
 - Atuante e membro da Comissão Especial de Direito Condominial da OAB / ES
 - Atuante e membro da ANACON - Associação Nacional da Advocacia Condominial.
 - Formada em Direito pela Universidade Estácio de Sá, Pós-graduada em Direito Empresarial, em Processo do Trabalho, Processo Civil, Advocacia Extrajudicial, Advocacia Imobiliária, Urbanística, Registral e Notarial.
 - Possui MBA em Direito Imobiliário e atualmente está cursando Comunicação Institucional e Gestão de Marcas.
 - Especialista em Proteção Geral de Dados.
- Instagram: @arebecamedina

NT 23/2026: Nova norma do CBMES traz previsibilidade e segurança à expansão da mobilidade elétrica no Estado

*Por Adjuto Martins Vasconcelos Junior

A implementação de sistemas de recarga para veículos elétricos em condomínios tornou-se um desafio relevante diante da crescente oferta desses veículos e das vantagens que proporcionam aos usuários. A adaptação dos condomínios para a instalação de pontos de recarga deve ser planejada para garantir uma expansão segura, preservando a infraestrutura elétrica e a integridade das áreas comuns.

Projetistas e gestores passam a lidar com limitações da infraestrutura existente, aumento da demanda elétrica, rateio de consumo e adequação dos sistemas de proteção, muitas vezes sem um arcabouço normativo plenamente consolidado.

O avanço da mobilidade elétrica exige transformações nas instalações prediais e introduz novos desafios críticos, especialmente quanto à segurança elétrica e à prevenção de incêndios em garagens e áreas de estacionamento.

Nesse contexto, o **Corpo de Bombeiros do Espírito Santo** desenvolveu a **Instrução Técnica NT 23/2026**, estabelecendo critérios para garantir a segurança dos ambientes e trazer previsibilidade à expansão da infraestrutura de recarga.

A norma define diretrizes para os Sistemas de Alimentação de Veículos Elétricos (SAVE), com foco na segurança contra incêndio e pânico, considerando os



riscos das baterias de alta densidade energética. Seu objetivo é proteger a vida e o patrimônio, evitar a propagação do incêndio, permitir evacuação segura e viabilizar o combate ao incêndio.

O impacto mais imediato recai sobre as instalações elétricas, que devem ser dimensionadas para suportar a nova demanda com segurança. Para licenciamento, é obrigatória a apresentação de projeto técnico com a localização das estações, dispositivos de desligamento, distâncias de segurança e definição de vagas onde a recarga não é permitida,

além da elaboração de laudo técnico por profissional habilitado, contemplando curva de carga, avaliação de demanda, correntes, tensões, proteções e quantidade de pontos de recarga. É fundamental que os serviços sejam executados por profissionais qualificados, sob responsabilidade de engenheiro eletricista, garantindo um projeto de infraestrutura adequado.

Entre os requisitos, destaca-se o uso dos modos de carregamento 3 (wall-box) ou 4 (estações de carregamento rápido de maior capacidade) em ambientes internos, circuitos exclusivos por ponto, pro-

„
...A norma define diretrizes para os Sistemas de Alimentação de Veículos Elétricos (SAVE), com foco na segurança contra incêndio e pânico...“

teção por disjuntores, DR e DPS, além de desligamento de emergência e critérios que não comprometam rotas de fuga.

Para edificações existentes, o prazo de adequação é de até três anos, com exigências básicas em um ano e possibilidade de instalação mediante laudo

técnico no período de transição, sem exigência imediata de sistemas como sprinklers ou detecção.

Requisitos mais complexos, como medidas adicionais para garagens com área superior a 900m² e altura maior que 9m — incluindo detecção e

alarme, chuveiros automáticos (sprinklers), extração de fumaça e estruturas com resistência ao fogo — não são cobrados de forma imediata nesse período.

Já novas edificações devem atender integralmente aos requisitos desde o projeto, sendo responsabilidade do engenheiro, da empresa instaladora e do síndico garantir conformidade com as normas elétricas e de segurança contra incêndio.

Mobilidade elétrica com responsabilidade: siga a NT 23/2026 e proteja seu condomínio.



*Adjuto Martins Vasconcelos Junior
 - Engenheiro Eletricista formado pela UFES.
 - Mestre em Engenharia de Controle e Automação pelo IFES da Serra (ES).



Soluções inteligentes em energia: do projeto elétrico à infraestrutura para veículos elétricos.

GARAGEM DE CONDOMÍNIO · VAGA ELÉTRICA

Especialistas em soluções de energia inteligente. Oferecemos projetos elétricos completos e instalação de sistemas fotovoltaicos on-grid, híbridos e infraestrutura para carregamento de veículos elétricos. Unimos tecnologia e engenharia para garantir sua autonomia energética.

Oferecemos consultoria para realização dos projetos;

» Buscamos realizar projetos com a melhor estratégia para proporcionar os melhores resultados em economia de energia;

» Nossa proposta contempla oferecer produtos de qualidade e desempenho comprovado com preços adequados;

» Temos equipe própria experiente e qualificada primando por entregar serviços executados com qualidade e segurança.

 www.avinstalacoes.com.br

 27 99863-3451

VIXLIMP

SOLUÇÕES EM HIGIENE E LIMPEZA PROFISSIONAL

REDUZA DESPESAS
COM PRODUTOS PROFISSIONAIS



- DESINFETANTES HOSPITALARES E EM GERAL ✓
- PRODUTO PARA LIMPAR CHURRASQUEIRAS ✓
- DETERGENTES E DESENGORDURANTES ✓
- LIMPADORES DE PISOS ✓
- SABONETES LÍQUIDOS E ÁLCOOL 70% ✓
- EQUIPAMENTOS E ACESSÓRIOS DE LIMPEZA ✓
- CARRINHOS FUNCIONAIS E MOPINHO ✓
- CONJUNTOS DE VARRIÇÃO ✓
- DISPENSERS E SUPORTES ✓
- PAPÉIS TOALHA ✓
- SACOS DE LIXO (DIVERSOS TAMANHOS) ✓
- EPIs E PROTEÇÃO ✓

* ENTREGAMOS EM SEU CONDOMÍNIO!
* Consulte condições

(27) 99991-0441 | (27) 99289-8903

 vixlimpsolucoes



Seu condomínio pronto para o futuro da mobilidade elétrica.

Enquanto todos pensam em economia e praticidade, você pode garantir infraestrutura de carregamento veicular que valoriza o condomínio e facilita a vida dos moradores. Seja referência em inovação e sustentabilidade!



Fale com a MobPower e transforme seu condomínio hoje mesmo.

 **mobpowerenergy**



MobPower



Super Síndico: Transformando a Gestão Condominial

Publieditorial

A Super Síndico nasceu com um propósito claro: **profissionalizar e transformar a gestão condominial por meio da capacitação de pessoas.** Mais do que uma empresa de cursos, somos uma parceira estratégica de síndicos e equipes internas que buscam uma administração mais eficiente, segura e harmoniosa.

Fundada por especialistas apaixonadas pela área condominial, a Super Síndico oferece **cursos e treinamentos práticos e atualizados**, voltados para síndicos, subsíndicos, conselheiros, porteiros, zeladores, auxiliar de serviços gerais e colaboradores em geral. Acreditamos que condomínios bem geridos começam com **pessoas bem preparadas.**

Nosso diferencial está na **aplicação prática do conhecimento.** Os treinamentos são conduzidos por instrutores experientes e qualificados, com foco em situações reais do dia a dia condominial, abordando gestão administrativa, financeira, jurídica, operacional, manutenção, liderança, mediação de conflitos e governança. O objetivo é gerar resultados concretos, melhoria contínua e mais tranquilidade para quem administra e para quem vive no condomínio.

A Super Síndico foi idealizada por **Dra. Rosimery**



Serviço:
Super Síndico
Gestão de Condomínios
Contato: 27 99956-9362
Instagram:
@supersindico.capacitacao

Pessoa Egídio, advogada condominial, síndica profissional e membro da Comissão de Direito Condominial da OAB/ES, com mais de 10 anos de experiência na área. Ao longo de sua trajetória, identificou que muitos dos desafios enfrentados pelos condomínios decorrem da falta de capacitação técnica das equipes. Dessa visão nasceu a Super Síndico: um projeto dedicado a fortalecer a gestão condominial por meio do conhecimento.

Atualmente, a Super Síndico está desenvolvendo um **novo Curso de Formação de Síndico Profissional**, com uma grade completa e atualizada, voltada à prática e à realidade do mercado. O curso contempla temas essenciais como fundamentos da gestão condominial, direi-

to aplicado, manutenção predial, finanças e orçamento, gestão operacional, liderança, mediação de conflitos, implantação de condomínios e noções

estratégicas de governança e inovação.

Super Síndico é sobre formar profissionais, fortalecer equipes e transformar condomínios em

comunidades mais organizadas, seguras e bem administradas.

Profissionalize sua gestão. Capacite sua equipe. Torne-se um Super Síndico.

Síndico, gestão eficiente começa com a **Certificação Digital** em dia.

Na **SIC Digital**, você conta com processos confiáveis, agilidade na emissão e suporte especializado para garantir a regularidade da sua gestão.

Fale conosco:

(27)2104-1578

[@sicdigital.com.br](http://sicdigital.com.br)
www.sicdigital.com.br
contato@sicdigital.com.br



**super
síndico**

GESTÃO DE
CONDOMÍNIOS



Do Lixo à Responsabilidade:

O Impacto da Gestão Ambiental nos Condomínios

*Por Larissa Peres Jabôr

Tratar o meio ambiente com respeito e responsabilidade é um dever coletivo. No entanto, ainda é perceptível que grande parte da população desconhece não apenas a legislação ambiental vigente, mas também práticas básicas de sustentabilidade, especialmente no que se refere ao descarte correto dos resíduos sólidos.

Nesse contexto, o condomínio assume papel estratégico e o síndico se torna um agente fundamental de transformação. Mais do que um gestor administrativo, o síndico pode e deve atuar como orientador dos moradores, promovendo a conscientização ambiental e implementando medidas efetivas, como a coleta seletiva.

A base normativa nacional é a **Política Nacional de Resíduos Sólidos (PNRS – Lei nº 12.305/2010)**, que estabelece uma hierarquia clara de prioridades: não geração, redução, reutilização, reciclagem, tratamento dos resíduos e, apenas em último caso, a disposição final ambientalmente adequada dos rejeitos. Trata-se de um verdadeiro guia para a gestão responsável do lixo no Brasil.

No âmbito estadual, o **Espírito Santo complementa a legislação federal por meio de sua Política Estadual de Resíduos Sólidos (Lei nº 9.264/2009)**, incentivando a coleta seletiva e programas de educação ambiental. O **Instituto Estadual de Meio Ambiente e Recursos Hídricos (IEMA)** atua na fiscalização de grandes empreendi-

mentos e no licenciamento de aterros e centrais de tratamento, fortalecendo o controle ambiental no Estado.

Já no **município de Vila**



Velha, as Leis nº 5.470/2017 e nº 6.119/2020 são especialmente relevantes para os condomínios, pois regulamentam

a PNRS no contexto local.

As normas confirmam

a obrigatoriedade da coleta se-

leção e implementação do **Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (PGRS)**, especialmente para empreendimentos que geram grande volume ou resíduos específicos. O descumprimento pode ensejar sanções e multas.

Independentemente da fiscalização, o síndico pode fazer a diferença. O Espírito Santo gera cerca de 3 mil toneladas de resíduos sólidos por dia e se destaca nacionalmente, ocupando a 4ª colocação em sustentabilidade, segundo dados da FINDES. Orientar o descarte correto de pilhas, medicamentos, eletrônicos, entulhos e óleo de cozinha, inclusive com parcerias que transformam resíduos em economia para o condomínio. É uma prática sustentável, legal e financeiramente inteligente.

Sustentabilidade, no condomínio, começa com informação, gestão responsável e compromisso coletivo.

letiva, sobretudo para condomínios com maior número de unidades, e preveem, em determinados casos, a elaboração

”

“...Mais do que um gestor administrativo, o síndico pode e deve atuar como orientador dos moradores, promovendo a conscientização ambiental e implementando medidas efetivas, como a coleta seletiva...”



*Larissa Peres Jabôr é Advogada Condominialista, Pós-graduada em Direito Imobiliário e Presidente da OAB Vila Velha.



SELEG SERVIÇOS

Condomínio seguro, morador satisfeito.
Soluções completas em manutenção
e facilidades.

O que oferecemos:

-  **Portaria Presencial:**
Profissionais treinados para recepção e identificação.
-  **Ronda Preventiva:**
Vigilância interna para garantir a segurança do perímetro.
-  **Limpeza e Conservação:**
Limpeza de Áreas Comuns, Hall, Elevadores, Corredores e Salão de Festas, Limpeza de Vidros, Manutenção estética e conservação externa.
-  **Tratamento de Pisos:**
Aplicação de produtos específicos para pedras e áreas de lazer.
-  **Serviços Elétricos:**
Reparos rápidos e revisões em quadros e bombas.
-  **Zeladoria Profissional:**
Fiscalização diária do estado geral do edifício.
-  **Manutenção de Áreas Verdes**
Jardinagem: Poda, rega, adubação em jardins e canteiros.
-  **Serviços Especializados:**
Auxiliar de Serviços Gerais (ASG), Apoio logístico e operacional diário. Copeiragem Para condomínios comerciais ou eventos em residenciais.



AQUI A GENTE RESOLVE

A SELEG ENTREGA UMA SOLUÇÃO HÍBRIDA.
O SÍNDICO RESOLVE TUDO EM UM ÚNICO CONTRATO,
DA PORTARIA À CONSERVAÇÃO PREDIAL.

27 **99996-7002** 

 www.seleg.com.br

 contato@seleg.com.br



A ConveniAqui é um mini mercado 24h exclusivo para condomínios, 100% automatizado e monitorado.

O sistema utiliza inteligência de estoque para garantir a reposição preditiva, oferecendo praticidade e itens essenciais sem que o morador precise sair de casa.

Mix de Produtos (Portfólio)

- ☑ O estoque é selecionado estrategicamente para resolver emergências e desejos imediatos:
- ☑ Alimentos Essenciais: Itens de mercearia como leite, arroz, feijão, macarrão, massas e molhos.
- ☑ Bebidas: Refrigerantes, sucos, águas, cervejas e vinhos.
- ☑ Snacks e Guloseimas: Salgadinhos, chocolates, biscoitos, doces e chicletes.
- ☑ Higiene e Limpeza: Papel higiênico, itens de cuidado pessoal e produtos de limpeza rápida.
- ☑ Congelados e Perecíveis: Sorvetes, pizzas, pães e outros itens (conforme a estrutura da unidade).



DIFERENCIAIS E TECNOLOGIA

- Serviço baseado em autonomia total e suporte eficiente:
 - Operação 24h: Disponibilidade ininterrupta, dia e noite.
 - Loja 100% Automatizada: Sistema de self-checkout via aplicativo ou totem digital.
 - Suporte 24h: Atendimento via WhatsApp para dúvidas ou auxílio em pagamentos.
 - Gestão de Estoque Inteligente: Monitoramento constante para garantir a reposição preditiva.
- Instalação Customizada: Estrutura adaptável à arquitetura de áreas comuns em condomínios ou empresas.

 27 99293-5375

 conveniaqui@gmail.com



POLIMANTA

IMPERMEABILIZAÇÕES E OBRAS

Serviços especializados:

- ❑ IMPERMEABILIZAÇÃO DE:
CAIXAS D'ÁGUA E CISTERNAS
LAJES E COBERTURAS
RUFOS, CALHAS E PLATIBANDA
PISCINAS E DECKS
LAJES DE GARAGENS
POÇOS DE ELEVADOR
- ❑ IMPERMEABILIZAÇÃO COM
APLICAÇÃO DE POLIURETANO (PU)
- ❑ REFORMAS E
REVITALIZAÇÃO DE FACHADAS
- ❑ RECUPERAÇÃO **ESTRUTURAL**
- ❑ OBRAS DE CONSTRUÇÃO
DESDE A FUNDAÇÃO

⋮
**Nossa
trajetória:**
⋮

35
Anos de experiência
(desde 1989)

⋮
1977
obras realizadas
com sucesso

⋮
38
anos de
conhecimento

Uma empresa sólida com trajetória de mais de 35 anos no mercado oferece soluções definitivas para os problemas de impermeabilização, proteção e recuperação de sua obra.



ORÇAMENTOS:

(27) **99311-6715** 📞

✉ polimanta@hotmail.com

🌐 www.polimanta.com.br

📷 @polimanta



InHouse

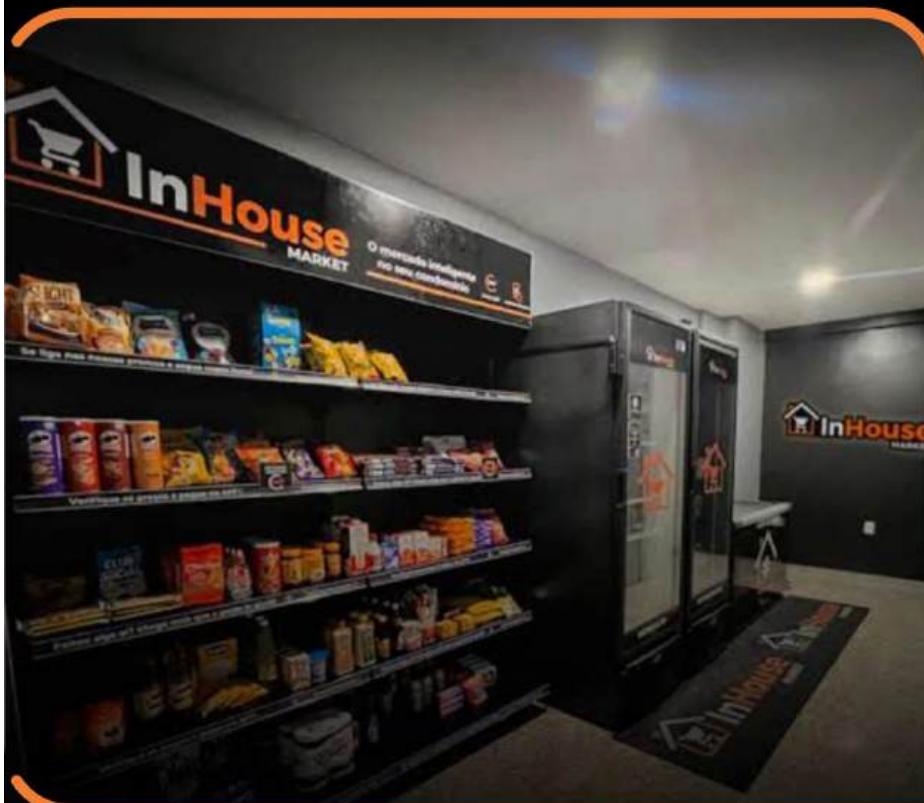
MARKET

Nossa Proposta de Valor.





Não entregamos apenas produtos; entregamos tempo e qualidade de vida.

Nosso modelo de negócio é baseado na conveniência absoluta, permitindo que o morador tenha acesso a um mix completo de produtos – de itens de primeira necessidade a linhas premium – a poucos passos de seu elevador, 24 horas por dia, 7 dias por semana.

InHouse Vila Velha é uma unidade licenciada da rede InHouse Market, pioneira no conceito de honest market no Brasil. Atuamos como parceiros estratégicos de síndicos e gestores, transformando áreas residenciais e corporativas em ambientes inteligentes através da instalação de minimercados autônomos.



Vantagens

- 
Conveniência 24/7: Acesso total a um mix completo de produtos (do essencial ao premium) sem sair do condomínio ou empresa, disponível a qualquer hora.
- 
Gestão Inteligente: Transformação de áreas comuns em espaços tecnológicos e autônomos através do conceito de honest market.
- 
Parceria Estratégica: Atuação próxima a síndicos e gestores para valorizar o imóvel e otimizar a infraestrutura do local.
- 
Qualidade de Vida: Foco na economia de tempo do morador, oferecendo praticidade absoluta a poucos passos do elevador.



InHouse
MARKET



27 99862-7340



inhousevv2026@gmail.com



Assinaturas GOV.BR em procurações para Assembleias de Condomínio: Podem Ser Utilizadas?

*Por Dr. Cristiano Dias Mello

Com a expansão dos meios digitais e a popularização do GOV.BR, síndicos e administradores têm se perguntado: **é válida a procuração assinada pelo GOV.BR para participação e votação em assembleias?** A resposta exige atenção, pois envolve a distinção entre os tipos de assinatura eletrônica previstos na legislação brasileira e a interpretação dos tribunais.

A **Lei 14.063/2020**, que regulamenta o uso de assinaturas eletrônicas por entidades públicas e privadas, classifica as assinaturas em três categorias: **simples, avançada e qualificada**. A assinatura realizada pelo GOV.BR, na maioria dos casos, enquadra-se como **assinatura eletrônica avançada**, que permite identificar o signatário e anexar metadados de integridade, **mas não se confunde com a assinatura qualificada**, que utiliza certificado digital ICP-Brasil, padrão máximo de segurança jurídica no país.

Embora a legislação **não proíba** que particulares utilizem assinaturas avançadas para atos civis, os tribunais têm adotado postura mais rígida quando se trata de **procurações**, especialmente em contextos que envolvem potencial litígio ou representação

sensível. Em recente decisão, o **Tribunal de Justiça de Minas Gerais** reconheceu a **insuficiência de assinatura eletrônica simples/avançada** em procu-

ração para fins judiciais, entendendo que não atendia à segurança exigida para o ato (“TJMG – Apelação Cível nº 1.0000.21.043729-4/001, 5ª Câmara Cível, Rel. Des. Carlos Levenhagen, j. 27/05/2021”). Embora trate de processo judicial, o raciocínio se aplica aos atos de representação privada quando existe **potencial disputa**, como ocorre nas eleições condominiais.

Na esfera federal, o **TRF-4** igualmente rejeitou procuração assinada sem certificação ICP-Brasil, por ausência de comprovação inequívoca da



”

“...A resposta exige atenção, pois envolve a distinção entre os tipos de assinatura eletrônica previstos na legislação brasileira e a interpretação dos tribunais...”

autoria (“TRF4 – Apelação Cível nº 5000437-56.2020.4.04.7108, 3ª Turma, Rel. Des. Vânia Hack, j. 09/03/2022”). A posição reafirma que, quanto maior a relevância do ato de representação, maior deve ser o

cuidado com a forma.

Diante desse cenário jurisprudencial, utilizar procuração assinada via GOV.BR para fins de **voto em assembleia** — especialmente em temas delicados como **eleição de síndico, aprovação**



Dr. Cristiano Dias Mello
Instagram: @melloemuniz
Advogado – OAB/ES 17.367
Colunista do Jornal Informe Síndico.

Imagem: Freepik

de obras, orçamentos e modificações de convenção — pode gerar questionamentos futuros, inclusive pedidos de anulação da assembleia.

Por isso, a recomendação mais segura é exigir que as procurações destinadas a votações sejam firmadas por:

- ▶ (a) assinatura digital **qualificada** (certificado ICP-Brasil/e-CPF); ou
- ▶ (b) assinatura manuscrita com **firma reconhecida**.

O condomínio até pode deliberar em assembleia para aceitar assinaturas GOV.BR como forma válida — mas isso deve ser feito **expressamente**, com ciência dos riscos e previsão no edital.

Em temas de representação, a prudência ainda é o melhor caminho.

Nova Lei de Poda de Árvores e os Condomínios: O Que Síndicos Precisam Saber

Imagem: Freepik

*Por Ellen Matos

A recente edição da Lei nº 15.299/2025 trouxe mudanças relevantes na forma como a poda e o corte de árvores em situação de risco passam a ser tratados no Brasil, impactando diretamente a rotina dos condomínios e exigindo maior atenção por parte dos síndicos. Até então, mesmo diante de árvores visivelmente comprometidas, inclinadas ou com galhos oferecendo perigo, a intervenção dependia exclusivamente de autorização expressa do órgão ambiental competente, o que, na prática, gerava longas esperas e mantinha situações de risco à segurança de moradores, visitantes e ao patrimônio comum.

Com a nova legislação, o cenário muda de forma significativa. A lei estabelece que, uma vez protocolado o pedido de poda ou corte junto ao órgão



*Ellen Matos Advogada Condominial (OAB/ES 38.459), pós-graduada em Segurança Pública pela Universidade de Vila Velha, pós-graduada em Direito Imobiliário e Condominial pela Doctum, atuante e membro da comissão de direito Imobiliário e Condominial da OAB Vila Velha. Compõe a diretoria da OAB Jovem da OAB Vila Velha e Coordenadora de Marketing da OAB Vila Velha.

ambiental, devidamente instruído com laudo técnico elaborado por profissional habilitado que comprove o risco existente, o poder público tem o prazo de até 45 dias para se manifestar. Caso esse prazo seja ultrapassado sem resposta, o condomínio passa a ter respaldo legal para realizar a intervenção necessária, desde que executada por profissional qualificado e respeitados os critérios técnicos indicados no laudo.

Essa alteração acende um alerta importante para os síndicos, pois, embora a lei traga mais agilidade e segurança jurídica para a tomada de decisão, ela também amplia a responsabilidade do gestor condominial. A omissão deixa de ser apenas do poder público e passa a recair sobre o condomínio caso o risco seja conhecido e nenhuma providência seja adotada.

Assim, o síndico precisa

atuar de forma preventiva, monitorando as árvores existentes nas áreas comuns, solicitando vistorias técnicas sempre que identificar sinais de comprometimento e formalizando os pedidos aos órgãos ambientais com a docu-

mentação adequada. Além disso, a nova lei reforça a importância da organização documental. Protocolos de solicitação, laudos técnicos, comunicações oficiais e contratos com empresas especializadas devem ser cuidadosamente arquivados, pois são esses documentos que demonstram que o condomínio agiu dentro da legalidade e com diligência. A ausência

desses registros pode expor o síndico a questionamentos, autuações ambientais e até responsabilização civil em caso de acidentes.

Em um contexto de chuvas intensas, ventos fortes e aumento de eventos climáticos

"...A falta de informação ou a adoção de medidas sem respaldo legal pode expor o condomínio a multas, ações judiciais e responsabilização pessoal do gestor...."

significar não apenas multas ambientais, mas também riscos reais à integridade física de pessoas e ao patrimônio do condomínio.

A nova legislação reforça que a atuação do síndico exige cada vez mais conhecimento técnico e jurídico, especialmente diante de temas sensíveis como a gestão ambiental e a segurança dos moradores. A falta de informação ou a adoção de medidas sem respaldo legal pode expor o condomínio a multas, ações judiciais e responsabilização pessoal do gestor.

Nesse cenário, contar com assessoria jurídica especializada deixa de ser um diferencial e passa a ser uma necessidade, garantindo que decisões sejam tomadas com base na lei, devidamente documentadas e alinhadas às boas práticas de gestão. O síndico bem assessorado atua de forma preventiva, reduz riscos, protege o patrimônio comum e exerce sua função com mais segurança, transparência e credibilidade perante os condôminos.

extremos, a gestão das áreas verdes deixa de ser apenas uma questão estética e passa a integrar o núcleo da segurança condominial.

A Lei nº 15.299/2025 apresenta um avanço ao evitar que a burocracia impeça a adoção de medidas urgentes, mas exige do síndico conhecimento da norma, planejamento e atuação técnica. Ignorar essas mudanças pode













POTENCIA

ANCORAGEM

Linha de Vida, Ancoragem Predial e Serviços Especializados

Atuamos em conformidade com as normativas da NR12, NR18, NR33, Nr35 entre outras



-  Instalação dispositivos de ancoragem predial e industrial
-  Instalação de linhas de vida / ancoragem
-  Teste e ensaios de dispositivos de ancoragem
-  Inspeção periódica
-  Reforço estrutural civil e metálico
-  Manutenção de telhados
-  Reforma de Quadras Poliesportivas
-  Manutenção de Fachadas
-  Pintura Industrial
-  Trabalhos em espaços confinados
-  Impermeabilização



ATENDEMOS TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

(27) 3209.3007 | (27) 99635.4004 

WWW.POTENCIAANCORAGEM.COM.BR

 ancoragem@grupopotencia.net.br

 [potenciaancoragem](https://www.instagram.com/potenciaancoragem)




CAPIXABA
 ELEVADORES

Não espere SEU ELEVADOR PARAR!

Seu elevador precisa funcionar todos os dias com segurança e desempenho máximo.

Na Capixaba Elevadores, seguimos um cronograma técnico rigoroso, revisando todos os componentes para garantir máximo desempenho, segurança total, redução de falhas e maior vida útil do equipamento.

**PLANTÃO
24 HORAS**

- Modernização de Elevadores;
- Manutenção Preventiva e Corretiva;
- Elaboração de Laudos Técnicos;
- Reformas Técnicas;
- RIA (Relatório de Inspeção Anual);

- Alvará de Funcionamento;
- Pinturas de Cabinas;
- Plataformas de Acessibilidade;
- Adequação dos Elevadores conforme as novas normas da ABNT.



- ☎ 27 99823-7467 (Serra)
- ☎ 27 98845-9448 (Vila Velha)
- ☎ 27 99625-4690 (Vitória)

**VISTORIA 100%
GRATUITA**

Solicite!

📷 @_capixabaelevadores

🌐 www.capixabaelevadores.com.br



APTA
 ELEVADORES

**Elevador parado é prejuízo.
Nós resolvemos!**

Eficiência e Segurança:
Soluções 360º para os
Elevadores do seu Condomínio

Transforme a experiência
dos moradores e reduza custos operacionais
com nossos serviços especializados para todos os modelos:

- **Reparo e Venda de Peças:**
Agilidade na reposição com componentes de alta qualidade
- **Modernização Estética e Técnica:**
Valorização imediata do m² e mais conforto no transporte.
- **Manutenção e Instalação:**
Equipe técnica altamente qualificada para garantir o fluxo perfeito.
- **Montagem de Elevadores:**
Somos especialistas na montagem de sistemas verticais com tecnologia de ponta e precisão técnica.
- **Estética Vertical:**
Seu elevador novo de novo! Trocamos revestimentos, subtetos e botoeiras para criar um ambiente elegante e agradável. Estilo e modernidade em cada detalhe.

**SUA GESTÃO MERECE PARCEIROS
QUE ENTREGAM CONFIANÇA.
CONHEÇA NOSSO PORTFÓLIO!**

Com mais de 16 anos

de trajetória profissional no mercado, os gestores somam experiências, assim também uma reputação baseada em excelência, confiabilidade e profissionalismo.

 **27 99624-9006**

 **www.aptaelevadores.com.br**

 **comercial@aptaelevadores.com.br**

 **@aptaelevadores**

Gestão Financeira Estratégica em Condomínios

*Por Vivian Clark

O início do ano é o período mais decisivo para a saúde financeira de um condomínio. É nesse momento que síndicos e administradores podem sair do modo reativo e assumir uma postura estratégica, baseada em planejamento, previsibilidade e controle.

A gestão financeira condominial moderna exige mais do que cumprir obrigações legais. Ela demanda visão de médio e longo prazo, domínio dos números e, sobretudo, decisões técnicas que preservem o equilíbrio financeiro mesmo diante de cenários desafiadores, como inflação setorial, aumento da inadimplência e custos operacionais cada vez mais complexos.

Neste artigo, abordo três pilares que, quando bem integrados, transformam a administração financeira do condomínio: **planejamento orçamentário antecipado, combate estruturado à inadimplência e gestão inteligente do fundo de reserva.**

Planejamento orçamentário antecipado: prever para não remediar

Elaborar o orçamento condominial não deve ser um exercício de repetição automática do ano anterior com pequenos ajustes. Para 2026, essa prática tende a gerar distorções relevantes no caixa.

A previsão orçamentária eficiente precisa considerar, de forma técnica:

- **Inflação específica do setor condominial**, especialmente em contratos de portaria, limpeza, manutenção, elevadores, seguros e energia;

- **Reajustes salariais e encargos trabalhistas**, que impactam diretamente condomínios com funcionários próprios;

- **Novos custos operacionais**, como adequações legais, manutenções preventivas obrigatórias, investimentos em

segurança e tecnologia;

- **Histórico real de despesas**, eliminando projeções irreais ou subestimadas.

Quando o orçamento é bem estruturado, o condomínio ganha previsibilidade, reduz a necessidade de chamadas extras e transmite segurança aos condôminos. Mais do que um documento financeiro, o orçamento passa a ser uma ferramenta de governança.

Inadimplência em níveis recordes: como enfrentar sem comprometer o caixa

A inadimplência condominial atingiu patamares historicamente elevados, pressionando o fluxo de caixa e colocando síndicos diante de decisões difíceis. O erro mais comum é tratar o problema apenas de forma jurídica, quando, na verdade, ele começa — e muitas vezes se resolve — na gestão contábil e financeira.

Algumas estratégias essenciais incluem:

- **Monitoramento contínuo da inadimplência**, com relatórios claros e atualizados;

- **Provisão técnica para perdas**, evitando que o orçamento seja artificialmente inflado por receitas que não se concretizam;

- **Políticas de cobrança bem definidas**, alinhadas entre síndico, administradora e assessoria contábil;

- **Separação clara entre caixa operacional e recursos vinculados**, impedindo que a inadimplência de hoje comprometa obrigações futuras.

Condomínios financeiramente saudáveis não são os que não têm inadimplência, mas os que sabem **gerenciá-la sem perder o controle do caixa.**

Fundo de reserva: segurança financeira ou risco oculto?

O fundo de reserva existe para proteger o condomínio em situações emergenciais. No entanto, quando mal administrado, ele pode se transformar em uma falsa sensação

Decisões que começam no orçamento e protegem o caixa o ano inteiro

de segurança.

Uma gestão estratégica do fundo de reserva exige:

- **Definição clara de finalidade**, respeitando a convenção e as boas práticas de governança;

- **Separação contábil rigorosa**, garantindo transparência e rastreabilidade dos recursos;

- **Planejamento de uso**, evitando retiradas recorrentes para cobrir déficits operacionais;

- **Análise de impacto no fluxo de caixa**, antes de qualquer decisão de utilização.

O fundo de reserva não deve ser tratado como “caixa extra”, mas como um **instrumento de estabilidade financeira** que protege o patrimônio coletivo.

Gestão financeira condominial é decisão estratégica, não apenas administrativa

Condomínios que alcançam estabilidade financeira sustentável têm algo em comum: **decisões técnicas baseadas em dados, planeja-**

mento e acompanhamento profissional.

Síndicos que desejam reduzir riscos, evitar surpresas ao longo do ano e conduzir uma gestão responsável precisam enxergar a contabilidade não como um custo, mas como

uma aliada estratégica.

Mais do que cumprir rotinas, a contabilidade condominial moderna atua como **suporte à tomada de decisão**, garantindo equilíbrio financeiro, transparência e segurança para síndicos e condôminos.



*Vivian Clark destaca-se por sua sólida experiência e atuação de 29 anos na área contábil, sócia da CF CLARK CONTABILIDADE com expertise em: Gerenciamento de Custos, Análise Gerencial, Fluxo de Caixa e Gestão Financeira.
Tel.: (27) 99225-0779 / E-mail.: contato@cfclark.com.br





SÍNDICO, ESQUEÇA AS FALTAS E A GESTÃO DE PESSOAL. NÓS CUIDAMOS DA LIMPEZA, PORTARIA E MANUTENÇÃO PARA VOCÊ FOCAR APENAS NA GESTÃO.

NOSSO CARRO CHEFE É A PRONTA RESPOSTA, VIATURAS E PROFISSIONAIS PRONTOS PARA TE ATENDER DE IMEDIATO.

NOSSA PRESEÇA CONSTANTE FAZ A DIFERENÇA.

Serviços de Portaria:

- Inclui portaria 24h e controle de acesso, visando a segurança e o funcionamento contínuo do ambiente;

Serviços de Limpeza e Conservação:

- Limpeza geral e manutenção de ambientes;

Vigia Patrimonial:

- Serviço de vigia para proteção de seu patrimônio e da sua empresa;
- Controlador de Acesso;
- Recepcionista;
- Copeira;
- zeladoria.



27 99822-8942 | 99524-6799

sentinela.gesp@gmail.com



ArtNobre
ENGENHARIA

**SUA FACHADA É O CARTÃO
DE VISITAS DO SEU CONDOMÍNIO.
TRANSFORME-A COM A ARTNOBRE.**



Somos especialistas em reformas de áreas comuns e Retrofit de Fachadas, focando na modernização estética e na correção técnica.

Garantimos a valorização do imóvel e o cumprimento de normas com planejamento rigoroso, assegurando o mínimo de impacto na rotina dos moradores.

Portfólio de Soluções:

▶ **Reformas de Condomínios:** Modernização completa de áreas comuns, lazer e acessibilidade, com foco em estética, funcionalidade e bem-estar dos moradores.

▶ **Retrofit de Fachadas:** Recuperação técnica e atualização estética de fachadas, eliminando patologias e valorizando o patrimônio de forma segura.

▶ **Construção Civil:** Execução e gerenciamento de obras novas, ampliações e estruturas de apoio, com rigoroso controle de prazos, custos e qualidade.

▶ **Impermeabilização:** Soluções definitivas contra infiltrações em lajes, piscinas e reservatórios, utilizando sistemas específicos para o clima da Grande Vitória.

▶ **Estruturas Metálicas:** Projetos ágeis de coberturas, mezaninos e reforços estruturais, aliando rapidez de execução e alta resistência.

Por que a ArtNobre?

- ▶ **Solução Única:**
Tudo em um só contrato.
- ▶ **Diagnóstico Preciso:**
Relatórios fotográficos detalhados.
- ▶ **Gestão Completa:**
Obras sem dor de cabeça para o síndico.
- ▶ **Time de Especialistas:**
Equipe local e certificada no ES.
- ▶ **Máxima Durabilidade:**
Materiais de alta performance.
- ▶ **Presença Regional:**
Agilidade e conhecimento local.

27 99889-4136 📞
27 99257-0174 📞

orca.artnobre.vix@gmail.com
www.artnobre.com.br

GRUPO INOVE ELEVADORES

- **Manutenção**
- **Modernização**
- **Assistência Técnica**
- **Qualidade e Garantia**



Visor BIG

Visor BIG LED com ou sem luz de emergência

Intercomunicador (Design Exclusivo)

Perfil Iluminado



Botoeira para pavimento com cantos raídos

Acendimento do Led azul ou vermelho



Botoeira para pavimento com extremidades raçadas (E.R)

Visor Vertical

Chave Pacri diversas funções



Logo resinado

Botoeira SLIM



Entre em contato:

☎ 27 3093-4024 | 📞 99786-3600

✉ elevadoresgrupoinove@gmail.com

🌐 www.grupoinove.com.br

📍 Rua Maria de Oliveira Maresguia, 04
Itaparica - Vila Velha - ES
Cep: 29102-245

Modernizamos seu elevador com o que há de mais moderno e tecnológico do mercado

➤ **Atendimento 24 Horas**



RR ALIANÇA

ANCORAGEM E MANUTENÇÃO

LIMPEZA TÉCNICA DE FACHADAS E AMBIENTES, MAIS LONGEVIDADE PARA O SEU CONDOMÍNIO

Provemos soluções de engenharia e manutenção em altura, garantindo a máxima segurança dos trabalhadores e a preservação impecável do patrimônio de nossos clientes.

- » Instalação de sistemas de ancoragem, com emissão de Laudo Técnico e ART de engenheiro responsável.
- » Limpeza e revitalização de vidros, esquadrias de alumínio, ACM e fachadas em geral;
- » Remoção de chuva ácida e demais manchas em superfícies envidraçadas;
- » Limpeza técnica de placas solares (sistemas fotovoltaicos);
- » Pintura externa de edificações;
- » Manutenção, substituição e aplicação de rejunte em pastilhas e cerâmicas;

CONTRATE EMPRESA ESPECIALIZADA:

RR Aliança:

Ancoragem e manutenção dentro das normas NR-35/18 e NBR 16325, com total documentação técnica.

(27) 99689-8146

✉ rraliancaancoragem@gmail.com

📷 [@rrancoragemmanutecao.pro](https://www.instagram.com/rrancoragemmanutecao.pro)





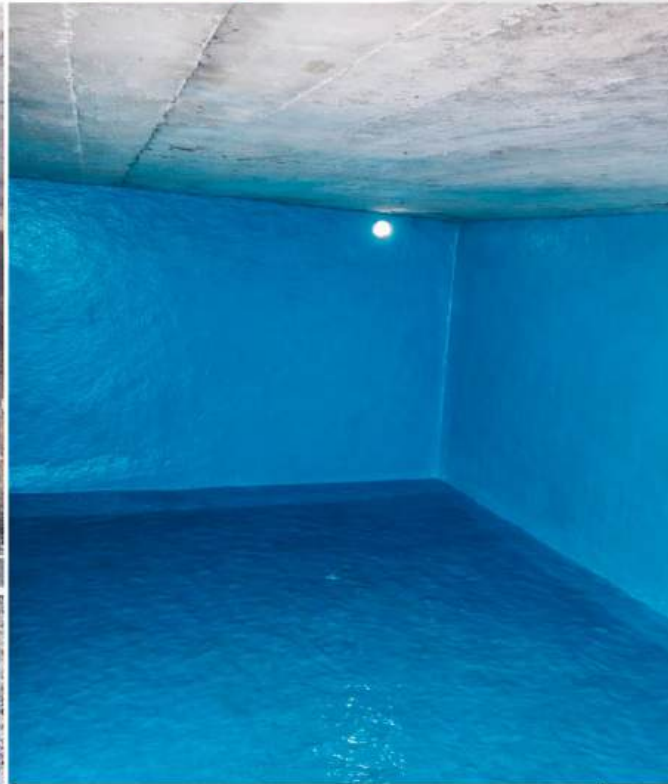
REVEST FIBRAS

Não deixe para depois:
 Revestimento e Impermeabilização
 em Caixas D'água e Cisternas

ANTES 



DEPOIS 



- » Feito em fibra de vidro.
- » Acaba de vez com a infiltração.
- » Facilita a limpeza.
- » Material próprio para armazenamento de água
- » 15 ANOS DE GARANTIA

Proteja seu condomínio de infestação de pombos. Protetores para caixas de ar condicionado

- » Padroniza a fachada
- » Inibe a aproximação de pombos e morcegos
- » Sistema de dreno p/ escoamento d'água.



AGENDE
 UMA VISITA:

(27) **99719.5296** 

revestfibras@hotmail.com »

A importância da qualificação do porteiro para a segurança condominial

Imagem: IA



*Por Marina Moreno

Quando um crime acontece dentro de um condomínio, a primeira pergunta costuma ser: como alguém conseguiu entrar? A resposta, na maioria das vezes, não está na falta de tecnologia, mas em uma falha silenciosa e recorrente: o fator humano na portaria.

Durante anos, morar em condomínio foi sinônimo de proteção e segurança. Muros altos, portões automatizados e câmeras criaram uma sensação de proteção. Mas a realidade atual mostra algo diferente: equipamentos protegem estruturas, pessoas preparadas protegem vidas.

Na Grande Vitória, onde

o crescimento urbano acelerou a verticalização e a expansão de condomínios, os desafios de segurança também evoluíram. Ao longo de 2025, os registros de crimes contra o patrimônio em áreas residenciais continuaram presentes, muitos deles com um ponto em comum: falhas no controle de acesso.

Esse cenário evidencia um ponto essencial: mesmo com avanços tecnológicos e ações públicas de segurança, o fator humano segue sendo decisivo na proteção dos condomínios.

Em muitos casos de invasões ou golpes dentro de condomínios, a fragilidade não está nos sistemas de segurança, mas na operação da portaria. Criminosos utilizam estratégias

de persuasão, disfarces ou informações falsas para tentar acessar o prédio. Nessas situações, o porteiro se torna a principal barreira entre o risco e a segurança dos moradores.

É nesse ponto que o porteiro deixa de ser apenas um funcionário operacional e passa a ser o elemento estratégico da segurança condominial.

E aqui está o erro mais comum de gestão: tratar treinamento como custo.

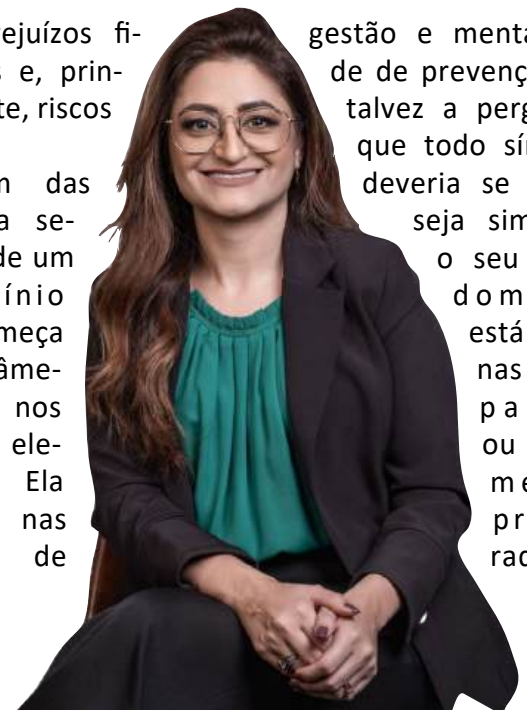
Capacitar a equipe de portaria não é um gasto... é uma das decisões mais inteligentes que um condomínio pode tomar. Um profissional treinado não apenas controla acessos; ele identifica padrões, reconhece comportamentos suspeitos e aplica procedimentos que podem

evitar prejuízos financeiros e, principalmente, riscos à vida.

No fim das contas, a segurança de um condomínio não começa nas câmeras ou nos portões eletrônicos. Ela começa nas decisões de

gestão e mentalidade de prevenção. E talvez a pergunta que todo síndico deveria se fazer seja simples:

o seu condomínio está apenas equipado... ou realmente preparado?



* Marina Moreno

Gestora e Coordenadora Operacional com mais de 27 anos de experiência no setor condominial. Paulistana radicada no Espírito Santo há 8 anos, atua em uma das maiores administradoras do estado. É fundadora da E.agora.marina e colunista da comunidade UMCC e do site Mundo Condomínios.

- Formação Acadêmica e Especializações:
- MBA em Gestão de Pessoas e Formação de Gestores (FGV-ES);
- Pós-graduação em Gestão de Empresas (Mackenzie-SP);
- Síndica Profissional (Gabor-SP).



Renove os móveis de seu condomínio! Reforma de Estofados com economia e qualidade.

- Reforma de estofados de móveis externos;
- Reforma de Cadeiras e Mesas Externas;
- Reforma de Móveis em Fibra Sintética;
- Substituição de tela sling de estofados área externa;
- Troca de Revestimentos;
- Substituição de Espumas;
- Recuperação da Estrutura;
- Reforço do madeiramento, troca de cintas elásticas e molas;
- Higienização, limpeza profissional e impermeabilização de estofados;
- Pintura e substituição de telas;
- Substituição tela Sling em Espreguiçadeiras e Poltronas externas.



antes

depois

 @eduardo.estofados_


reforma de móveis em fibra sintética

 (27) 99874-7000

 eduardoxf@gmail.com

Segurança financeira para o seu condomínio!



ASG
GARANTIA CONDOMINIAL

✓ Antecipação da receita TOTAL do condomínio

Nossa solução definitiva para a saúde financeira do condomínio. Repassamos mensalmente a receita TOTAL do condomínio, independente do número de unidades inadimplentes e assumimos a cobrança extrajudicial e judicial de todas essas unidades.

✓ Cobrança de taxas atrasadas sem custo

Assumimos toda a inadimplência, pagando ao condomínio as taxas que condôminos inadimplentes não pagaram. Isso garante que o condomínio receba os valores devidos em dia, podendo assim honrar com todos seus compromissos financeiros, sem atrasos, multas ou juros.

✓ Antecipação para obras e benfeitorias

Nossos clientes contam com a antecipação de recursos para a realização de obras e benfeitorias no condomínio. Os valores são antecipados para o condomínio e cobrados dos condôminos em até 36x, garantindo que o prédio se mantenha sempre conservado, bem cuidado e, conseqüentemente, valorizado.

✓ Prestação de contas

Transparência, organização e clareza para síndicos e condôminos.

 27 99201.0384

 asgcobrancas@gmail.com

 www.asgcobrancas.com.br





A Contabilidade do
seu **Condomínio**
está **em dia?**

CF CONTABILIDADE
ESPECIALISTAS TRABALHANDO POR VOCÊ



- ☞ **Assessoria Contábil**
- ☞ **Planejamento Tributário**
- ☞ **Gestão Financeira**
- ☞ **BPO Financeiro**
- ☞ **Emissão de Documentos**
- ☞ **Certificado Digital**
- ☞ **Planejamento e orçamentos**
- ☞ **Regularidade Fiscal**
- ☞ **Prestação de Contas**
- ☞ **Auditoria Contábil**

Vivian Clark

Sócia Contadora da
CF Clark Contabilidade

30 anos de atuação na área
contábil com expertise em:

- ✓ **Gerenciamento de Custos**
- ✓ **Análise Gerencial**
- ✓ **Fluxo de Caixa**
- ✓ **Gestão Financeira**

📍 @cfclark.contabilidade



(27) 99225-0779
(27) 98843-3735



contato@cfclark.com.br



www.cfclarkcontabilidade.online

NOVA REDAÇÃO DA NR-1: GESTÃO DOS RISCOS PSICOSSOCIAIS NO AMBIENTE DE TRABALHO E A RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO CONDOMÍNIO

*Por Claudia Maria Scalzer

A Norma Regulamentadora nº 1 (NR-1), aprovada pela Portaria MTP nº 3214/1978 e atualizada pela Portaria SEPRT nº 6.730/2020, estabelece as disposições gerais relativas à segurança e saúde no trabalho, bem como institui o Gerenciamento de Riscos Ocupacionais (GRO), sendo de observância obrigatória por todos os empregadores e equiparados, inclusive os condomínios edilícios, na condição de tomadores ou empregadores diretos de mão de obra, à luz das alterações introduzidas pela nova redação da Norma Regulamentadora nº 1 (NR-1), abrangendo não apenas os riscos físicos, químicos, biológicos, ergonômicos e de acidentes, mas também os riscos psicossociais, tais como estresse ocupacional, assédio moral, sobrecarga de trabalho, conflitos interpessoais, jornadas extensas e exposição a situações de tensão, especialmente no que se refere à gestão dos riscos psicossociais no ambiente de trabalho.

ENQUADRAMENTO LEGAL – RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO CONDOMÍNIO

O condomínio, ao admitir trabalhadores próprios — tais como porteiros, zeladores, faxineiros, vigilantes e auxiliares de manutenção — enquadra-se no conceito legal de empregador previsto no artigo 2º da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), ficando, portanto, sujeito ao cumprimento integral das Normas Regulamentadoras do extinto Ministério do Trabalho, especialmente da NR-1. E, mesmo que não possua finalidade lucrativa, o condomínio exerce poder diretivo, fiscalizatório e disciplinar sobre os empregados, circunstância suficiente para atrair a incidência das Normas Regulamentadoras expedidas pelo Ministério do Trabalho, notadamente a NR-1.

Nos termos da NR-1, é dever do empregador implementar e manter o Gerenciamento de Riscos Ocupacionais, por meio da elaboração e execução do Programa de Gerenciamento de Riscos (PGR), que deve contemplar a identificação de perigos, a avaliação dos riscos ocupacionais e a adoção de medidas de

prevenção compatíveis com a natureza das atividades desempenhadas no ambiente condominial. Tais riscos devem incluir, entre outros, riscos físicos, químicos, biológicos, ergonômicos e de acidentes, comuns às rotinas de limpeza, portaria, jardinagem e manutenção predial.

Além disso, a NR-1 impõe ao empregador a obrigação de informar e capacitar os trabalhadores quanto aos riscos existentes no ambiente de trabalho, bem como quanto às medidas de prevenção adotadas, assegurando que todos os empregados tenham ciência clara de seus deveres e direitos relacionados à segurança e saúde ocupacional.

No contexto condominial, o PGR deve abranger as atividades desenvolvidas pelos empregados próprios, considerando os riscos físicos, químicos, biológicos, ergonômicos e de acidentes inerentes às funções exercidas, tais como exposição a produtos de limpeza, esforço físico repetitivo, trabalho em áreas comuns, manuseio de equipamentos e circulação de pessoas.

A NR-1 também impõe ao empregador a obrigação de promover a capacitação, orientação e informação dos trabalhadores quanto aos riscos ocupacionais existentes e às medidas de prevenção adotadas, garantindo ambiente de trabalho seguro e compatível com as normas legais vigentes.

No caso de trabalhadores terceirizados, embora o vínculo empregatício seja mantido com a empresa prestadora de serviços, o condomínio, na condição de contratante, possui responsabilidade solidária quanto à observância das normas de segurança e saúde no trabalho, devendo cooperar com a implementação das medidas de prevenção e assegurar que o ambiente condominial não exponha os trabalhadores a riscos adicionais ou não controlados, conforme preconiza a NR-1.

DA AVALIAÇÃO PSICOLÓGICA: OBRIGATORIEDADE E LIMITES LEGAIS

A NR-1 não impõe, de forma automática ou genérica, a obrigatoriedade de avaliação psicológica individual dos empregados. Todavia, impõe ao empregador o dever de avaliar



e gerenciar os riscos psicossociais, o que pode, conforme o caso concreto, justificar a adoção de instrumentos técnicos adequados, entre eles avaliações psicológicas coletivas ou individuais, desde que, porém, não apenas:

- estejam fundamentadas na identificação prévia de riscos no Programa de Gerenciamento de Riscos (PGR);
- sejam conduzidas por profissionais legalmente habilitados;
- respeitem a dignidade da pessoa humana, a intimidade e a privacidade do trabalhador;
- não sejam utilizadas como critério discriminatório para admissão, permanência ou desligamento do empregado, salvo quando houver exigência legal específica.

Ressalte-se que a avaliação psicológica não se confunde com exame médico ocupacional, regulado pela NR-7 (PCMSO), devendo sua adoção observar os princípios da necessidade, proporcionalidade e finalidade preventiva, sob pena de violação aos direitos fundamentais do trabalhador.

CONSEQUÊNCIAS DO DESCUMPRIMENTO

O descumprimento das disposições da NR-1 sujeita o condomínio às penalidades administrativas previstas na legislação trabalhista, dentre as quais multa e autos de infração lavrados pela fiscalização do trabalho, sem prejuízo da responsabilização civil por eventuais danos materiais, morais, à saúde ou à integridade física dos trabalha-

dores, bem como da caracterização de culpa em demandas judiciais decorrentes de acidentes ou doenças ocupacionais.

Além disso, a inobservância das normas de segurança pode caracterizar culpa do condomínio em demandas trabalhistas e previdenciárias, inclusive para fins de reconhecimento denexo causal e responsabilização judicial.

Dessa forma, resta evidente que a correta aplicação da NR-1 no âmbito condominial não constitui mera faculdade administrativa, mas sim obrigação legal, essencial à preservação da dignidade do trabalhador, à prevenção de passivos trabalhistas e ao cumprimento da função social do condomínio enquanto ente empregador ou tomador de serviços.

DA RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO – RISCOS PSICOSSOCIAIS

Identificados riscos psicossociais relevantes no ambiente condominial, o condomínio tem o dever de adotar medidas preventivas, tais como, mas não somente:

- reorganização de jornadas e escalas de trabalho;
- treinamento de gestão de

conflitos e atendimento ao público;

- políticas internas de prevenção ao assédio moral;
- canais de escuta e apoio aos trabalhadores;
- acompanhamento psicológico preventivo, quando tecnicamente indicado.

A omissão do empregador na gestão desses riscos pode ensejar responsabilização administrativa, civil e trabalhista, especialmente em casos de adoecimento mental relacionado ao trabalho.

A nova NR-1, portanto, impõe aos condomínios a obrigação de identificar, avaliar e gerenciar os riscos psicossociais existentes no ambiente de trabalho. Não há imposição legal genérica de avaliação psicológica individual de todos os empregados. Esta avaliação psicológica deve ser adotada como medida preventiva, desde que tecnicamente justificada no PGR e realizada dentro dos limites legais e éticos. Por sua vez, o condomínio deve priorizar medidas organizacionais e preventivas voltadas à saúde mental dos trabalhadores, pois a inobservância da gestão dos riscos psicossociais pode gerar responsabilização do condomínio.

*Claudia Maria Scalzer
Advogada OAB/ES 7.385

Membro da Comissão de Direito Condominial da OAB/ES 2023/2024
Professora Universitária

Especialista em Direito Condominial

Proprietária do Escritório de Advocacia SCALZER Advocacia Condominial
Advocacia Especializada em Condomínio há mais 20 anos

Email: claudia.scalzer@scalzeradvogados.com.br

Instagram: @scalzer_advocaciacondominial

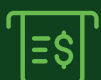
Site: <https://cotidianocondomini.wixsite.com/cotidianocondominial>



Gestão descomplicada para condomínios? Só com o Sicredi.

A gestão exige responsabilidades: pagamentos, controle de receita, prestação de contas e transparência com os moradores.

Com a tradição e segurança do Sicredi, sua administração fica mais eficiente.



Conta Corrente



**Linha Especial
de Crédito**



Investimentos



Boletos - economia para seu condomínio com o **CUSTO ZERO** no PIX



**Gerente de relacionamento
dedicado ao seu condomínio**



*Encontre a
agência mais
próxima!*

Há mais de 120 anos cuidando de você, do seu patrimônio e apoiando o desenvolvimento local.
É ter com quem contar.

 **Sicredi**

@sicrediserrana    



EJ COSTA[®]
c o n s t r u t o r a

EXCELÊNCIA

NO ATENDIMENTO AO SETOR CONDOMINIAL

- ▶ RETROFIT
- ▶ REVITALIZAÇÃO DE FACHADAS
- ▶ LIMPEZA DE FACHADAS
- ▶ PINTURAS INTERNAS E EXTERNAS
- ▶ IMPERMEABILIZAÇÕES EM GERAL
- ▶ REFORMA DE TELHADOS
- ▶ REFORMA DE PORTARIA
- ▶ REFORMA DE CAIXAS D'ÁGUA E PISCINAS
- ▶ CALÇADA CIDADÃ
- ▶ MAPEAMENTO DE FACHADAS
- ▶ ACESSIBILIDADE P.N.E
- ▶ REFORMA DE ÁREAS COMUNS

Orçamento ligue:

 (27) **99524-4604**

 [ejcosta.construtora](https://www.instagram.com/ejcosta.construtora)

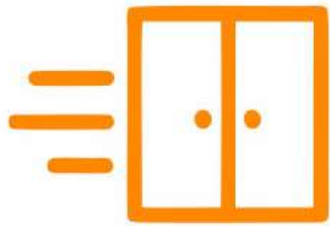
 ejcosta.construtora@gmail.com



EMPRESA VENCEDORA!

RECONHECIDA PELA EXCELÊNCIA EM SERVIÇOS
E ELEITA PELOS SÍNDICOS COMO DESTAQUE NO SETOR.
PRÊMIO CONDOMÍNIO COMPLETO 2025.





VILLA BOX

Armários Autônomos de Entrega



Central
com 6
portas



Central
com 7
portas



Central
com 8
portas



Central
com 9
portas



Central
com 10
portas



Central
com 12
portas



Central
com 18
portas

Oferecemos armários inteligentes que armazenam encomendas e produtos de forma segura e automatizada, reduzindo riscos e custos desnecessários.

Principais Vantagens:

- Evita passivos trabalhistas por desvio de função.
- Reduz custos fixos e tempo da portaria.
- Valoriza o condomínio com tecnologia e modernidade.
- Disponibilidade 24h, com segurança e rastreabilidade.

27 97400.0175 ☎

✉ villaexpress9@gmail.com

A importância da assessoria jurídica exclusiva para o síndico: proteção pessoal, orientação estratégica e segurança jurídica

Imagem: Freepik

*Por Ellen Matos

A atuação do síndico vai muito além da administração cotidiana do condomínio. Trata-se de uma função que envolve responsabilidades legais, tomada de decisões sensíveis, mediação de conflitos e representação formal da coletividade condominial. Nesse cenário, a assessoria jurídica exclusiva para o síndico torna-se um instrumento indispensável de proteção, orientação e segurança jurídica pessoal, sobretudo diante do aumento significativo da judicialização das relações condominiais.

Diferentemente da assessoria jurídica contratada pelo condomínio, que tem como foco principal a defesa dos interesses da massa condominial enquanto pessoa jurídica, a assessoria jurídica exclusiva ao síndico atua de forma direcionada à proteção individual daquele que exerce a função. Isso é essencial porque, não raras vezes, o síndico responde pessoalmente por atos de gestão, omissões ou decisões que são questionadas judicial ou extrajudicialmente por condôminos, terceiros, prestadores de serviço ou até órgãos públicos.

A defesa direta ao síndico é um dos pilares dessa modalidade de assessoria. Processos judiciais por danos morais, acusações de abuso de poder, alegações de perseguição, impugnações de assembleias, responsabilização por contratos, multas administrativas e denúncias em órgãos fiscalizadores são exemplos comuns de situações em que o síndico figura como parte individual no polo passivo.



Nesses casos, a existência de um advogado que atua exclusivamente em sua defesa garante uma estratégia jurídica adequada, técnica e imparcial, evitando conflitos de interesse e assegurando que os direitos do síndico sejam plenamente resguardados.

Outro aspecto fundamental é a prestação de orientações jurídicas específicas e personalizadas. O síndico lida diariamente com decisões que exigem respaldo legal, como aplicação de multas, advertências, gestão de funcionários, contratação e rescisão de prestadores, condução de assembleias, resposta a notificações, demandas de moradores e situações emergenciais. A assessoria jurídica exclusiva permite que essas decisões sejam tomadas de forma preventiva, com base na legislação, na convenção, no regimento interno e na jurisprudência atual, reduzindo significativamente os riscos de nulidades, questionamentos futuros e responsabilização pessoal.

Além disso, a segurança jurídica pessoal proporcionada por esse tipo de assessoria re-

flete diretamente na tranquilidade e na eficiência da gestão. Um síndico que se sente juridicamente amparado atua com mais firmeza, autonomia e segurança, evitando a paralisia decisória causada pelo medo de errar ou de ser processado. Essa proteção não apenas preserva o patri-

mônio e a imagem do síndico, como também contribui para uma administração mais profissional, transparente e alinhada às boas práticas de governança condominial.

Importante destacar que a assessoria jurídica exclusiva não substitui a assessoria do condomínio, mas a comple-

menta. Enquanto uma atua na defesa institucional do ente condominial, a outra protege a pessoa física do síndico, suas decisões, sua reputação e sua responsabilidade civil e administrativa. Essa distinção é essencial para evitar situações em que o síndico fique desassistido justamente nos momentos mais delicados da gestão.

Diante da complexidade crescente das relações condominiais e do aumento da exposição jurídica do síndico, investir em uma assessoria jurídica exclusiva deixa de ser um custo e passa a ser uma medida estratégica de proteção, prevenção e valorização da função. Trata-se de um instrumento que assegura não apenas conformidade legal, mas também estabilidade, confiança e segurança para quem assume a desafiadora missão de gerir um condomínio.



Já Pensou que sua Administradora pode contar com uma empresa que oferece suporte e **gestão estratégica** para outras empresas do setor, auxiliando na **otimização** de processos e **gestão de tecnologias**?



QUEM SOMOS

Somos especializados em **administração de condomínios, gestão de administradoras e gestão de tecnologias. Entregamos soluções completas e personalizadas para garantir a eficiência operacional, a manutenção preventiva e a máxima valorização dos patrimônios.**

NOSSOS SERVIÇOS

Administração para Administradoras: Oferecemos suporte e gestão estratégica para outras empresas do setor, auxiliando na otimização de processos e gestão de tecnologias.

Terceirização de Serviços: Disponibilizamos soluções de limpeza, conservação e manutenção, garantindo a infra-estrutura necessária para a operação condominial.

Gestão Tecnológica e Consultoria: Focamos em uma gestão moderna e transparente, utilizando ferramentas tecnológicas para relatórios e comunicação direta com a administração.

Vamos conversar?

0800 591 9590

www.grupopensou.com.br
atendimento@grupopensou.com.br

*Ellen Matos

Advogada Condominial (OAB/ES 38.459), pós-graduada em Segurança Pública pela Universidade de Vila Velha, pós-graduada em Direito Imobiliário e Condominial pela Doctum, atuante e membro da comissão de direito Imobiliário e Condominial da OAB Vila Velha. Compõe a diretoria da OAB Jovem da OAB Vila Velha e Coordenadora de Marketing da OAB Vila Velha.



► Por que escolher a **Elevadores Nacional?**

Com mais de **50 anos de domínio no setor**, somos especialistas em manutenção e modernização de elevadores de todas as marcas, oferecendo projetos personalizados com fábrica própria e o maior estoque de peças no Espírito Santo.

Nossos colaboradores altamente treinados garantem atendimento 24 horas em todo o estado, solidificando nossa reputação como a escolha confiável para todas as necessidades relacionadas a elevadores na região.

NOVIDADE!

► Conheça nossos **serviços:**

- Manutenção e Conservação de elevadores;
- Fabricação e Montagem de elevadores novos;
- Modernização Técnica e Estética;
- Acessibilidade.

Bandeja de Delivery Retrátil:

Cansado de ver entregas espalhadas pelo chão do elevador?
Bandeja de Delivery Retrátil, solução em aço inox que une higiene e sofisticação
Por que instalar?

- **Higiene:** Acaba com o contato direto de embalagens com o piso.
- **Durabilidade:** Suporta até 20kg e protege o aço do elevador contra riscos.
- **Praticidade:** Design retrátil que não ocupa espaço quando não está em uso.
- **Valorização:** Um detalhe que demonstra cuidado e modernidade na gestão.

Transforme a experiência de moradores e entregadores com um toque de organização.

► Conheça **algos de nossos clientes:**



► **MATRIZ (VITÓRIA):**
 (27) 3322-4447 | 99297-9889

► **FILIAL (GUARAPARI):**
 (27) 3361-0671 | 99297-9889

 elevadoresnacional.com.br

 [elevadoresnacionais](https://www.instagram.com/elevadoresnacionais)

 nacional@elevadoresnacional.com.br

*Por Rebeca Medina

Assembleia Digital sem Risco: o que o síndico precisa fazer para não ter dor de cabeça

A assembleia virtual veio para facilitar a vida do condomínio, mas também trouxe uma nova responsabilidade para o síndico: fazer tudo certo desde a convocação. Se a forma estiver errada, a assembleia pode ser questionada e até anulada.

Hoje, a lei brasileira já permite que assembleias sejam realizadas de forma virtual ou híbrida. Isso significa que o encontro pode acontecer totalmente on-line ou combinar participação presencial e digital. O ponto-chave é simples: todo condômino precisa ter a mesma chance de participar, falar e votar, independentemente do formato escolhido.

Antes de marcar a assembleia, o síndico precisa olhar para a convenção do condomínio. Se o documento não proibir expressamente o uso de meios digitais, a assembleia virtual é permitida. Mesmo assim, atualizar a convenção é uma atitude preventiva que reduz conflitos e traz mais segurança para as decisões coletivas, inclusive de ritos a serem adotados.

Outro cuidado essencial está na convocação. O edital precisa ser claro de maneira que o condômino consiga identificar como vai participar, onde acessar, quais dados usar, como se identificar e de que forma sua presença e seu voto serão registrados. Convocações genéricas ou incompletas são um dos principais motivos de anulação.

Durante a assembleia, a tecnologia utilizada deve estar



aliada com a dinâmica que será empenhada, de maneira que a plataforma escolhida permita a identificação dos participantes, garanta que cada unidade vote corretamente e registre tudo o que acontece. Por isso, a gravação da reunião se tornou uma aliada importante, funcionando como prova e proteção em caso de questionamentos futuros, mas há que observar os limites da Lei Geral de Proteção de Dados.

As decisões tomadas devem

ser registradas em ata, que pode ser totalmente digital, que tem o mesmo valor atá física, desde que reflita fielmente o que foi deliberado.

Nos condomínios que optam pelo modelo híbrido, é recomendável, mas não obrigatório, que a condução da assembleia ocorra no local físico, com síndico, presidente e secretário presentes. Ao mesmo tempo, é fundamental organizar a lista de presença de quem participa, evitando

”
”...Antes de marcar a assembleia, o síndico precisa olhar para a convenção do condomínio. Se o documento não proibir expressamente o uso de meios digitais, a assembleia virtual é permitida...”

duplicidades ou falhas no controle.

Muitos problemas jurídicos nascem de detalhes simples, tais como: link não enviado, dificuldade de acesso, voto sem identificação ou uso indevido de procurações. Esses erros, que parecem pequenos, podem custar caro ao condomínio.

Por isso, cada vez mais síndicos têm recorrido a plataformas especializadas, integradas

às administradoras, que organizam convocação, presença, votação e registro. Mais do que modernidade, isso representa prevenção de conflitos e proteção jurídica.

A assembleia digital é uma realidade irreversível. Mas, no condomínio, não basta decidir é preciso decidir bem, e decidir dentro da lei, de forma clara e transparente, garantindo a boa governança condominial.

*Rebeca Medina

- Advogada (OAB/ES 25.057) e Empresária.
 - Idealizadora e hostess da Comunidade UMCC - O maior ecossistema do Empreendedorismo Condominial Capixaba.
 - Atuante e membro da Comissão Especial de Direito Condominial da OAB / ES
 - Atuante e membro da ANACON - Associação Nacional da Advocacia Condominial.
 - Formada em Direito pela Universidade Estácio de Sá, Pós-graduada em Direito Empresarial, em Processo do Trabalho, Processo Civil, Advocacia Extrajudicial, Advocacia Imobiliária, Urbanística, Registral e Notarial.
 - Possui MBA em Direito Imobiliário e atualmente está cursando Comunicação Institucional e Gestão de Marcas.
 - Especialista em Proteção Geral de Dados.
- Instagram: @arebecamedina / Imagem da matéria: Freepik



SEU CONDOMÍNIO REALMENTE SEGURO!

- CFTV - Circuito Fechado de TV
- Sistema de Alarme
- Monitoramento 24 horas
- Cerca Elétrica
- Cerca Sensorizada
- Interfonia Digital
- Catracas de Acesso
- Controlador de Acesso Facial
- Portaria Virtual
- Manutenção Preventiva e Corretiva
- Controle de Acesso (Tag / Biometria / Facial)
- Portões Eletrônicos (Conserto e Automação)




Câmera Speed Vip 3216 Intelbrás

- ✓ É possível aproximar a imagem em até 16x sem perder a qualidade.
- ✓ A VIP 3216 SD IR IA apresenta resolução Full HD, oferecendo imagens sempre com ótima qualidade e alto nível de detalhamento da cena.
- ✓ Conta com sensor de imagem de alta sensibilidade noturna, garantindo uma ótima performance mesmo com o mínimo de claridade.
- ✓ Com funções de inteligência, a câmera cria uma linha/cerca virtual no perímetro monitorado, identificando o abandono ou a retirada de objetos.
- ✓ O IR inteligente de 100 metros garante imagens nítidas e iluminação uniforme no modo Noite, identificando mesmo objetos longe da câmera.

 (27) **99995-6900**

ORÇAMENTO GRATUITO!

VIVEIRO
FRUTI  **MUDAS**
 DESDE 1994



CONFIE
O PAISAGISMO
DE SEU CONDOMÍNIO
A QUEM ENTREGA
QUALIDADE

Imagem: <https://www.pexels.com/>



■ **Serviços:**

- ✓ Paisagismo em Geral
- ✓ Implantação e Execução de Jardins
- ✓ Manutenção e Conservação de Jardins
- ✓ Fornecimento de Plantas Naturais, Insumos e Vasos.

■ **Produtos:**

- ✓ Grama Natural | Grama em Tapete
- ✓ Grama Esmeralda | Grama São Carlos Plus (Única resistente a sombra)
- ✓ Grama Zeon Americana (Exige menos manutenção)
- ✓ Mudas Frutíferas
- ✓ Mudas Cítricas | Plantas e Mudas Ornamentais
- ✓ Flores | Pedras | Vasos | Substratos | Adubos |
- ✓ Terra Adubada.



 (27) 9 9900-8606

 @frutimudas_gramas |  @viveirofrutimudas

www.viveirofrutimudas.com.br



SOLDART

SERRALHERIA E ANDAIMES

DA REFORMA DO PLAYGROUND A INSTALAÇÃO DE GRADES, PORTÕES E CORRIMÃOS, OFERECEMOS SOLUÇÕES COMPLETAS EM SERRALHERIA E ESTRUTURAS METÁLICAS.



- ▶ Reforma de Playgrounds
- ▶ Grades ,Portões
- ▶ Portas, Escadas
- ▶ Bicicletários
- ▶ Fechamento de Área
- ▶ Corrimão, Guarda Corpo
- ▶ Serviços de Serralheria
- ▶ Tampas, Tampões e Grehas em Ferro galvanizado
- ▶ Chapas de Passagem de Carros
- ▶ Cobertura e Estruturas Metálicas
- ▶ Aluguel de andaimes e acessórios
- ▶ Travas diagonais, Plataformas Metálica
- ▶ Aluguel de betoneiras, andaimes e acessórios



ANTES

DEPOIS



Garantimos durabilidade e acabamento impecável para valorizar cada detalhe do seu espaço.

27 98822-5147



O fim do Airbnb nos condomínios? Reforma do Código Civil acende alerta

Imagem: Freepik



*Por Cristiano Dias Mello

O uso de imóveis para aluguel por curta temporada, popularizado por plataformas como Airbnb, pode estar com os dias contados nos condomínios residenciais brasileiros — ou, pelo menos, prestes a enfrentar novas e importantes limitações.

Isso porque tramita no Congresso Nacional uma proposta de reforma do Código Civil que pretende alterar significativamente essa realidade. Pelo texto em discussão, a locação por curta duração dependerá de autorização expressa da convenção condominial ou de aprovação em assembleia.

Na prática, a mudança é profunda.

Atualmente, em mui-

tos casos, prevalece o entendimento de que, na ausência de proibição expressa, o proprietário pode utilizar seu imóvel para locações de curta temporada. Com a possível alteração legislativa, essa lógica será invertida: o silêncio da convenção passará a significar proibição.

O tema, contudo, está longe de ser simples.

De um lado, há o direito de propriedade, que assegura ao titular do imóvel a possibilidade de explorar economicamente o seu bem. De outro, surgem preocupações legítimas dos moradores, especialmente quanto à segurança, à rotatividade de pessoas estranhas e à descaracterização do ambiente estritamente residencial.

A proposta, portanto,

não apenas regulamenta uma prática moderna, mas também reforça o papel da coletividade condominial na definição dos limites de uso das unidades.

Se aprovada, caberá aos condomínios decidir — de forma democrática — se desejam permitir ou restringir esse tipo de locação, exigindo maior participação dos condôminos e uma atuação ainda mais estratégica dos síndicos.

Mais do que uma simples mudança legal, o que se desenha é uma redefinição do equilíbrio entre o direito individual e o interesse coletivo dentro dos condomínios.

E, ao que tudo indica, essa discussão está apenas começando.

Dr. Cristiano Dias Mello
Instagram: @melloemuniz
Advogado – OAB/ES 17.367



VOCE ENCONTROU!

**O JEITO INTELIGENTE DE
DESCARTAR ENTULHOS
EM SEU CONDOMÍNIO**



NOSSOS CARRINHOS NÃO RISCAM O CHÃO

**NOSSAS LATAS CHEGAM ONDE A
CAÇAMBA NÃO CHEGA**

**O ENTULHO VAI EMBORA SEM DEIXAR
AQUELE RASTRO DE SUJEIRA**

**O ENTULHO VAI DIRETO PARA A LATA SEM
A NECESSIDADE DE ENSACAR**

**ATENDIMENTO COM RAPIDEZ, AGILIDADE
E DESTINAÇÃO CORRETA DOS RESÍDUOS**

**SUSTENTABILIDADE E RESPEITO
ÀS NORMAS AMBIENTAIS**

FALE CONOSCO!

 27 **99701-9968**


 ecolata_entulhos


 ecolataentulhos@gmail.com

Crianças no Condomínio: Onde Termina a Liberdade e Começa a Responsabilidade?

*Por Larissa Peres Jabôr

Crianças em condomínio sempre foi um tema de bastante polêmica. Muitos pais acreditam que não há problema em permitir que os filhos brinquem livremente nas áreas comuns; em contrapartida, há síndicos preocupados, e muitas vezes desesperados, com as consequências que essa prática pode gerar.

Embora seja perfeitamente compreensível a sensação de segurança que os pais atribuem às instalações do condomínio, essa percepção nem sempre corresponde à realidade. Estamos falando de crianças, pessoas em processo de formação, cuja curiosidade e brincadeiras podem, por vezes, resultar em acidentes graves.

O síndico possui, sim, o dever de guarda das áreas comuns e de praticar atos necessários aos interesses dos condôminos. No entanto, isso não significa que ele seja responsável pela guarda e vigilância dos menores, obrigação que é atribuída aos pais ou responsáveis, conforme dispõe o art. 22 do Estatuto da Criança e do Adolescente.

Para fins legais, considera-se criança a pessoa com até 12 anos de idade incompletos, a quem é assegurado o direito à liberdade, inclusive de frequentar espaços comunitários e brincar, ressalvadas as restrições legais. Assim, quando o regimento interno do condomínio impõe regras quanto à permanência de crianças em determinadas áreas, o objetivo não é simplesmente tolher a liberdade, mas proteger os menores de situações de risco que podem, inclusive, resultar em morte.

Um exemplo recorrente é o afogamento de crianças em piscinas de

edifícios, muitas vezes desacompanhadas ou acompanhadas apenas por outras crianças. Outro fato comum é o atropelamento de menores que brincam em garagens, área unanimemente proibida para esse fim pelos regimentos internos.

Por outro lado, há a possibilidade de



Imagem: Freepik

responsabilização do condomínio em casos de acidentes quando as condições do espaço ou a omissão do próprio condomínio contribuírem para o evento danoso. Um caso emblemático ocorreu em Uberlândia/MG, no qual o condomínio foi condenado ao pagamento de danos morais e materiais após uma criança de 9 anos machucar o pé em uma escada. Na sentença, o magistrado entendeu que o condomínio tinha ciência do risco à integridade física dos moradores, pois já havia solicitado a substituição

da escada à construtora, mas não adotou medidas eficazes para evitar o acidente.¹

Diante disso, cabe ao síndico levar às assembleias regras claras sobre a permissão de uso das áreas comuns por menores, sempre pautadas nas normas internas e na segurança, além de alertar os moradores por meio de comunicados.

Ademais, é fundamental a aplicação de advertências e, em casos mais graves, de multas aos pais que não cumprem as normas e deixam de

exercer a devida vigilância sobre os filhos.

Por fim, o foco deve ser sempre a proteção e a segurança das crianças, cabendo aos pais o dever de guarda e vigilância, e ao síndico a obrigação de cumprir e fazer cumprir as normas, bem como manter a correta manutenção e a sinalização de segurança nas áreas comuns do condomínio.

*Larissa Peres Jabôr é Advogada Condominialista, Pós-graduada em Direito Imobiliário e Presidente da OAB Vila Velha.



SOLICITE SEU ORÇAMENTO!!



 27 99855-6651

 @tapetesimperio

Há 14 anos no mercado, somos especialistas em atender condomínios com tapetes de alta qualidade, durabilidade e acabamento impecável.

TAPETES EM VINIL PERSONALIZADO PARA CONDOMÍNIOS, ELEVADORES E TAPETE PARA ÁREAS ÚMIDAS.

TEMOS A MELHOR SOLUÇÃO PARA SEU CONDOMÍNIO

VISITAS TÉCNICAS, TINTA EMBORRACHADA, TINTA INDUSTRIAL E MATERIAL ELÉTRICO.

**SERRA**

AV. DES. MÁRIO DA SILVA
NUNES, 88 - JARDIM LIMOEIRO,
SERRA - ES, 29164-044

VILA VELHA

AVENIDA - RUA HENRIQUE
MOSCO, 1146 - CENTRO DE VILA
VELHA - ES, 29100-540

VITÓRIA

AV. LEITÃO DA SILVA, 1451 -
GURIGICA, VITÓRIA - ES,
29050-045

CARIACICA

AV. MÁRIO GURGEL, 4640 -
VILA CAPIXABA, CARIACICA -
ES, 29148-022



Taxas condominiais que cobrem despesas ordinárias devem ser iguais para todas as moradias

► Uma nova realidade de acordo com os precedentes recentes do STJ

*Por Claudia Maria Scalzer

O Art. 1.336, inciso I, do Código Civil determina, como regra geral, que o condômino deve concorrer para as despesas na proporção de sua **fração ideal**, salvo disposição em contrário na convenção. Isso historicamente levou proprietários de apartamentos maiores (como coberturas) a pagarem taxas mais altas. Esta, ainda é a realidade de muitas convenções. Contudo, decisões judiciais recentes têm argumentado que, para despesas ordinárias (manutenção, folha de pagamento, limpeza, segurança, uso de áreas comuns), que beneficiam todos os moradores de forma semelhante, o rateio pela fração ideal pode ferir o princípio da isonomia e configurar enriquecimento sem causa para as unidades menores.

O entendimento, em muitos Tribunais, é de que o uso dos serviços e áreas comuns é o mesmo para todos, independentemente da metragem do imóvel. Este entendimento, recentemente, formou precedente do STJ que, ao julgar recurso interposto nos autos de nº 5004979-73.2021.8.13.0024, em trâmite na 5ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte Minas Gerais, reforçou a possibilidade de afastamento do critério da fração ideal quando este se revelar abusivo e gerador de enriquecimento ilícito para despesas que não guardam proporcionalidade com a área da unidade, permitindo assim que coberturas paguem o mesmo valor que as demais unidades nas despesas comuns, as chamadas “despesas ordinárias”, sob o fundamento do princípio da isonomia e vedação do enriquecimento sem causa dos demais moradores, embora a validade dependa da convenção e das circunstâncias específicas.

A Convenção do meu Condomínio estabelece que o rateio de todas as despesas é de acordo com a fração ideal. A cobertura deve pagar pela fração ideal de acordo com a Convenção?

A Assembleia é soberana! Será mesmo?

“A soberania da assembleia condominial, que rejeitou a alteração da convenção, encontra limites na vedação ao abuso de direito. Ao imporem à minoria (no caso, uma única unidade) um custo desproporcional que desonera a maioria, os condôminos agem em excesso de poder, passível de correção judicial”, afirmou a juíza Cláudia Fontes.

A partir dessa conclusão, a juíza Cláudia Fontes aplicou entendimento do Superior Tribunal de Justiça em caso análogo, no julgamento do Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.837.019/AL, tomando a decisão como paradigma.

Nos termos do Art. 1.333, da Lei 10.406/02, a convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção. Esta mesma Lei, em seu Art. 1.334 determina que além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará, além de outras, a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio (inciso I) e a competências das assembleias (inciso III). O legislador, assim, conferiu competência para que as Assembleias Condominiais decidissem a forma de contribuição das despesas condominiais (ordinárias e extraordinárias). **Assim, a cobertura deve pagar de acordo com a fração ideal. De um lado**, tem-se a lei, principal fonte formal do Direito, que autoriza prima facie, a cobrança por fração ideal. **De outro lado**, tem-se princípio da Intervenção Mínima do Estado, que minimiza a interferência dos três poderes do Estado nas relações contratuais privadas, porém, há o pedido de intervenção estatal com supedâneo na viola-

ção no princípio da isonomia.

Desta forma, a análise estaria entre a violação de princípios da legalidade e da razoabilidade da cobrança por fração ideal para custear as despesas com pessoal, administrativas, de conservação de áreas comuns e manutenção de equipamentos de uso geral, gastos com água e gás, fundo de obras, benfeitorias e seguro predial. e mantido pela fração ideal para despesas de consumo (água e gás, na ausência de hidrômetro individual), e fundo de obras/benfeitorias que agreguem valor ao imóvel proporcionalmente à sua fração, bem como o seguro predial.

Utilizando-se do critério da **razoabilidade e da legalidade**, ao julgar o Recurso nos autos de nº 5004979-73.2021.8.13.0024, o TJMG, aplicou entendimento do STJ, em caso análogo, no julgamento do Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.837.019/AL, entendeu que há despesas onde o critério da fração ideal se justifica, tais como o seguro da edificação (cujo prêmio

e eventual indenização são atrelados ao valor/tamanho do bem) e obras estruturais, benfeitorias ou de fachada (que valorizam o imóvel proporcionalmente), para consumos de água e gás caso não haja medição individualizada, partindo-se da premissa de que uma unidade maior, com mais áreas de lazer privativas tende a consumir mais recursos naturais. Por outro lado, o pagamento dever ser rateado de forma igualitária entre todas as unidades para as despesas de pessoal, administrativas, de conservação de áreas comuns e manutenção de equipamentos de uso geral.

O precedente do STJ não é Súmula Vinculante, porém, está sendo utilizado como paradigma em decisões. Cada caso é um caso. Depende de perícia técnica a provar alegação de enriquecimento ilícito do condomínio. Uma vez provado, e a depender dos pedidos, poderá ensejar desde a nulidade quanto à forma de rateio das despesas à restituição os valores pagos a maior a título de taxas condominiais.

É cediço que o artigo 1.336, inciso I, do Código Civil estabelece que é dever do condômino contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção. A lei, portanto, confere à Convenção de Condomínio a legitimidade de estipular a forma de rateio. Contudo, essa autonomia privada coletiva não é absoluta e não pode servir de escudo para a perpetuação de situações de flagrante iniquidade ou abuso de direito, devendo ser interpretada à luz dos princípios constitucionais e das cláusulas gerais do próprio Código Civil, notadamente a vedação ao enriquecimento sem causa (art. 884 do CC) e a boa-fé objetiva (art. 422 do CC). Enquanto o tema não for pacificado, a recomendação é que condôminos que se sentirem prejudicados busquem orientação jurídica e, se necessário, acionem o Judiciário para revisar os critérios de rateio. E aos condomínios, que busquem Assessoria Jurídica especializada.



SUA OBRA NÃO PRECISA SER UM IMPREVISTO

GERENCIAMENTO INTELIGENTE COM QUEM JÁ ECONOMIZOU **R\$ 20 MILHÕES** EM UM ÚNICO PROJETO

O que eliminamos da sua obra:

- ✗ Orçamentos estourados
- ✗ Falta de visibilidade em tempo real
- ✗ Atrasos no cronograma
- ✗ Aditivos inesperados

O que entregamos com Gestão de Obras:

- ✓ Controle rigoroso de processos
- ✓ Antecipação de riscos e desvios
- ✓ Planejamento técnico com base em dados
- ✓ Dashboards claros para decisões assertivas

NOSSA METODOLOGIA

Unimos mais de 15 anos de expertise em obras, transformando complexidade em previsibilidade.

- Monitoramento de KPIs em tempo real
- Previsibilidade financeira total
- Cultura de transparência absoluta
- Decisões baseadas em dados, não em achismos



+ 1 Milhão
de horas técnicas



57%
de economia média em obras



+ 2 Milhões de m²
gerenciados e fiscalizados

REDUZA RISCOS. AUMENTE A EFICIÊNCIA. ESCOLHA A RECICLAR.



 (27) 99309-9300
  @reciclarengenharia
  www.reciclarengenharia.com.br

*Claudia Maria Scalzer / Advogada OAB/ES 7.385

Membro da Comissão de Direito Condominial da OAB/ES 2023/2024 / Professora Universitária

Especialista em Direito Condominial

Proprietária do Escritório de Advocacia SCALZER Advocacia Condominial

Advocacia Especializada em Condomínio há mais 20 anos

Email: claudia.scalzer@scalzeradvogados.com.br

Instagram: @scalzer_advocaciacondominial

Site: <https://cotidianocondomini.wixsite.com/cotidianocondominial>



sc films

Síndico, a segurança de seu Condomínio começa pela Guarita!







Oferecemos:

Portaria e guaritas são locais onde há grande fluxo de pessoas e veículos.

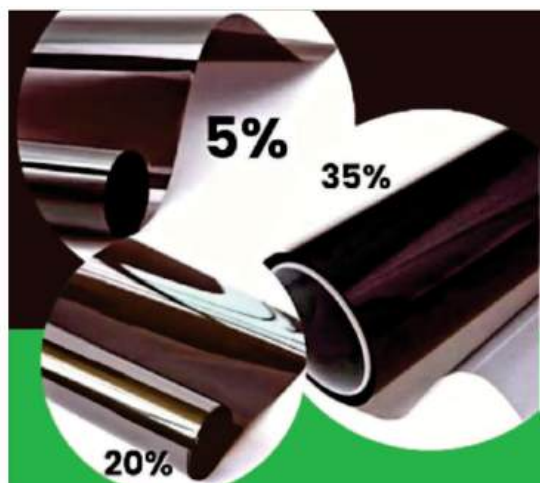
É possível aplicar insulfilmes em guaritas e portarias com materiais de qualidade e garantia de fábrica.

Estes impedem a visualização de fora para o interior proporcionado: conforto, segurança, privacidade, reduzindo o calor e radiação UV do ambiente.

Faça já um orçamento!

- Películas para janelas; 
- Películas para sacadas; 
- Películas decorativas; 
- Película anti vandalismo; 
- Película espelhada; 
- Películas de alta performance; 
- Adesivos. 

+ DE 20 ANOS PRESTANDO SERVIÇOS DE QUALIDADE!



 (27) **99667-7643**

 (27) **99234-9097**

scfilms.ltda 

DISTRIBUIDORA DE PELÍCULA SOLAR E ADESIVOS



A Evolução da Violência contra a Mulher no Brasil: Algumas reflexões filosóficas, Culturais e o Dever de Enfrentamento (também) no Ambiente Condominial

*Por Claudia Maria Scalzer

A violência contra a mulher constitui um fenômeno histórico e estrutural que atravessa diferentes períodos da sociedade brasileira. Muito além de episódios isolados, trata-se de um problema social profundamente enraizado em construções culturais, históricas e filosóficas que moldaram as relações de poder entre homens e mulheres ao longo do tempo. Nas últimas décadas, o Brasil avançou significativamente no reconhecimento jurídico e institucional dessa problemática, sobretudo com a criação de legislações específicas de proteção à mulher. Todavia, apesar dos avanços normativos, a violência de gênero ainda se manifesta de forma alarmante, inclusive em espaços que deveriam representar segurança e convivência pacífica, como os condomínios residenciais.

Nesse contexto, torna-se fundamental compreender a evolução da violência feminina no país sob uma perspectiva filosófica e cultural, bem como analisar os desafios jurídicos e sociais relacionados à sua ocorrência no ambiente condominial.

Raízes filosóficas e culturais da violência de gênero

A compreensão da violência contra a mulher exige o reconhecimento das estruturas filosóficas que historicamente contribuíram para a formação das desigualdades entre os gêneros.

Na tradição filosófica ocidental, diversas correntes reproduziram concepções hierárquicas entre homens e mulheres. Em muitos momentos da história, a mulher foi associada à fragilidade, à emoção e à irracionalidade, enquanto o homem era vinculado à racionalidade e ao poder político.

A filósofa Simone de Beauvoir, em sua obra *O Segundo Sexo*, argumenta que a condição feminina não é determinada biologicamente, mas construída socialmente. Segundo a autora, “não se nasce mulher,

torna-se mulher”, expressão que evidencia o caráter cultural da desigualdade de gênero. Sob essa perspectiva, a violência contra a mulher surge como instrumento de manutenção de estruturas sociais que historicamente privilegiaram o masculino como referência de poder.

Outro importante referencial teórico encontra-se na análise do sociólogo Pierre Bourdieu, especialmente em sua obra *A Dominação Masculina*. Para o autor, as relações entre homens e mulheres são estruturadas por mecanismos de dominação simbólica, nos quais práticas culturais e representações sociais reforçam hierarquias aparentemente naturais.

Nesse sentido, a violência de gênero não se limita à agressão física, mas abrange também formas simbólicas e psicológicas de controle e subordinação.

Historicamente, as estruturas sociais foram organizadas

gênero.

A violência contra a mulher, portanto, não pode ser compreendida apenas como uma conduta individual desviante, mas como expressão de relações de poder historicamente construídas.

A evolução da proteção jurídica no Brasil

A partir do final do século XX, o Brasil passou por um importante processo de transformação normativa no enfrentamento à violência contra a mulher.

A Constituição Federal de 1988 representou um marco ao estabelecer a igualdade entre homens e mulheres e ao reconhecer a dignidade da pessoa humana como fundamento da República.

Posteriormente, importantes instrumentos legais foram criados, entre os quais se destaca a Lei Maria da Penha, considerada um dos mais avançados

“... a violência de gênero não se limita à agressão física, mas abrange também formas simbólicas e psicológicas de controle e subordinação....”

a partir de modelos patriarcais, nos quais o homem ocupava posição de poder político, econômico e familiar. A filosofia clássica, em muitos momentos, contribuiu para a legitimação dessa hierarquia.

Durante séculos, a mulher foi concebida socialmente como figura subordinada, associada ao espaço doméstico e à dependência masculina. Essa construção cultural consolidou uma lógica de dominação simbólica e material, naturalizando comportamentos de controle, opressão e violência.

No Brasil, essa dinâmica foi reforçada por fatores históricos específicos, como: a herança colonial patriarcal; estruturas familiares autoritárias; desigualdade socioeconômica; reprodução de estereótipos de

dos diplomas legais do mundo no combate à violência doméstica. Essa legislação inovou ao reconhecer diferentes formas de violência (física, psicológica, moral, sexual e patrimonial); criar medidas protetivas de urgência; ampliar a atuação do Poder Judiciário e das instituições de proteção.

Outro marco relevante foi a Lei do Feminicídio, que incluiu no Código Penal a qualificadora do homicídio praticado contra mulher por razões da condição de sexo feminino.

Esses avanços demonstram que o Estado brasileiro passou a reconhecer a violência de gênero como problema estrutural e de interesse público, exigindo políticas públicas e instrumentos jurídicos específicos. Mas, infelizmente, não é o bastante.

A violência contra a mulher no ambiente condominial

O ambiente condominial ocupa posição peculiar na análise da violência de gênero. Trata-se de um espaço privado de convivência coletiva, no qual coexistem relações familiares, vizinhança e administração patrimonial. Em muitos casos, episódios de violência doméstica ocorrem dentro das unidades autônomas, tornando-se perceptíveis aos demais moradores por meio de gritos, agressões, pedidos de socorro ou perturbações reiteradas. **Esse cenário levanta importantes questionamentos jurídicos:**

- Qual o papel do condomínio diante de situações de violência doméstica?

- O síndico pode ou deve intervir?

- Como equilibrar privacidade e proteção à vítima?

Embora o condomínio não possua competência policial ou jurisdicional, ele exerce função relevante na proteção da coletividade e na preservação da dignidade humana dentro do ambiente comum.

A atuação do síndico e da administração pode ocorrer por meio de registro de ocorrências internas; comunicação às autoridades competentes; cooperação com medidas protetivas judiciais; orientação aos moradores e funcionários. Em diversas situações, porteiros, zeladores e vizinhos são os primeiros a perceber sinais de violência, tornando-se atores relevantes na prevenção de tragédias.

Responsabilidade social e gestão condominial

A gestão condominial moderna ultrapassa a mera administração financeira e patrimonial. Atualmente, espera-se

do condomínio uma postura ativa na promoção de um ambiente seguro e socialmente responsável. **Nesse contexto, algumas medidas preventivas podem ser adotadas:** criação de protocolos internos para situações de violência doméstica; treinamento de funcionários para identificar sinais de agressão; campanhas de conscientização entre moradores; incentivo à denúncia e à proteção das vítimas.

O condomínio, enquanto microcosmo social, reflete as dinâmicas da sociedade em geral. Assim, políticas internas de prevenção contribuem não apenas para a segurança dos moradores, mas também para a construção de uma cultura de respeito e proteção à dignidade humana.

A evolução do combate à violência contra a mulher no Brasil demonstra que mudanças jurídicas, embora essenciais, não são suficientes para erradicar um problema de raízes históricas e culturais profundas.

A superação desse fenômeno exige transformação social, educação para igualdade de gênero e atuação integrada entre Estado, instituições e sociedade civil.

No âmbito condominial, essa responsabilidade também se manifesta. Síndicos, administradores, funcionários e moradores desempenham papel importante na identificação e enfrentamento da violência doméstica.

Mais do que um espaço de moradia, o condomínio deve se consolidar como ambiente de convivência baseado no respeito, na solidariedade e na proteção da dignidade de todos os seus integrantes — especialmente daqueles que se encontram em situação de vulnerabilidade.

*Claudia Maria Scalzer / Advogada OAB/ES 7.385

Membro da Comissão de Direito Condominial da OAB/ES 2023/2024 / Professora Universitária

Especialista em Direito Condominial

Proprietária do Escritório de Advocacia SCALZER Advocacia Condominial Advocacia Especializada em Condomínio há mais 20 anos

Email: claudia.scalzer@scalzeradvogados.com.br

Instagram: @scalzer_advocaciacondominial

Site: <https://cotidianocondomini.wixsite.com/cotidianocondominial>

DEDETIZAÇÃO PARA CONDOMÍNIOS

Proporcione Proteção nas Áreas Comuns.



SERVIÇOS

- ✓ Dedetização;
- ✓ Desratização;
- ✓ Descupinização;
- ✓ Assepsia em Areia;
- ✓ Jardinagem;
- ✓ Plantio e Manutenção de Hortas, Pomares e Gramado;
- ✓ Sistema de Irrigação;
- ✓ Paisagismo;
- ✓ Captura de Abelhas e Marimbondos.

**OS MELHORES
PREÇOS ESTÃO
AQUI!**

 (27) **99989-5286**

 (27) **99828-3453**

 **lider.dedetizacao**

Empresa especializada com Responsável Técnico, fornecimento de laudo técnico e licenciada pelas Vigilância Ambiental, CFTA, Vigilância Sanitária Municipal e Estadual.

Expulsão em condomínio

RJ: Justiça expulsa ex-jogador por conduta antissocial



Terça-feira, 17 de março de 2026

O ex-jogador Carlos Alberto foi expulso do Condomínio Alphaland Residence Club, na Barra da Tijuca, zona oeste do Rio de Janeiro. A decisão foi proferida pela juíza Erica Batista de Castro, da 1ª Vara Cível Regional da Barra da Tijuca, na quinta-feira (12). **A medida ocorreu após moradores apresentarem 52 denúncias contra o ex-atleta, que atuou por Vasco e Fluminense.**

A magistrada fundamentou a sentença na existência de "conduta antissocial reiterada e incompatível com a convivência no condomínio". A decisão considerou que multas aplicadas anteriormente ao ex-jogador não

provocaram mudanças em seu comportamento.

As denúncias relatam "comportamento antissocial reiterado" do ex-atleta. Os episódios ocorreram entre junho de 2019 e março de 2023, período de aproximadamente quatro anos.

A sentença registra que os episódios incluem gritaria, ofensas, uso inadequado das áreas comuns e festas em horários variados com música alta. **Moradores também citaram danos ao patrimônio alheio, ameaças de tiro, orgias, agressões e urina no corredor.**

O ex-jogador admite que tenha cometido excessos com som em alto volume. Ele nega as outras práticas e afirma ser vítima de perseguição de outros moradores. Carlos Alberto pede indenização por danos morais. O ex-atleta tem direito a recorrer da decisão na justiça.

Como proceder em casos de comportamento antissocial no condomínio?

Priorize a segurança: **evite** confronto direto; acione portaria/zeladoria e, se houver risco, **chame**

a polícia.

1. Registre tudo: datas/horários, local, descrição, **testemunhas** e evidências (câmeras, áudios, mensagens).

2. Notifique formalmente (por escrito) apontando a regra violada (Convenção/Regimento). **A multa exige notificação prévia e direito de defesa.**

3. Escalone as medidas: advertência → multa (conforme Convenção/RI) → em **caso reiterado e grave**, leve à **assembleia** para deliberar medidas mais duras (podendo chegar a **multa de até 10x a cota**, conforme o caso e previsão/legalidade).

4. Oriente a vítima a fazer B.O. Isso dá amparo para medidas judiciais e evita omissão do condomínio.

Melhor caminho: **documentar + notificar com direito de defesa + aplicar penalidades gradualmente, e assembleia** quando a conduta for **repetida** e tornar a convivência insustentável.

* Conteúdo gerado pela Inteligência Artificial do SíndicoNet

Fonte: Conteúdo SíndicoNet (Produzido com o Auxílio de IA)



Produtos de Limpeza & Utilidades

ECONOMIZE COM A REFORMA

CARRINHOS DE COMPRAS

Somos especializados na reforma de carrinho de compras de seu prédio!



- ✓ Retiramos em seu condomínio
- ✓ Deixamos carrinho reserva
- ✓ Reforma ✓ Desmontagem
- ✓ Solda e alinhamento
- ✓ Devolução impecável

SOLICITE ORÇAMENTO

@maislimpo

27 99309-3800

SEU PARCEIRO IDEAL

Seja qual for o projeto de Climatização



REIS

CLIMATIZAÇÃO

VENIDAS

Comercializamos a melhores as marcas e modelos. Contamos com uma equipe extremamente capacitada vos aguardando.

MANUTENÇÕES • INSTALAÇÕES • PROJETOS

Realizamos serviços de manutenção preventiva e corretiva, que incluem limpeza e higienização dos equipamentos (filtros, serpentinas e dutos), verificações de sistemas elétricos e eletrônicos, substituição de peças, e diagnóstico de falhas para garantir o conforto térmico, a qualidade do ar, a eficiência energética e o prolongamento da vida útil dos aparelhos, conforme exige a Lei nº 13.589/2018

Contratos*

Contratos de manutenção mensal com (PMOC), exigência do Ministério da saúde Portaria nº3.523/98.

(27) 99256-2116

comercial@reisc climatizacao.com.br

reisc climatizacao

ORÇAMENTO

SEM COMPROMISSO!