



Corrupção em Condomínios: Quando o problema mora ao seu Lado!

O lado obscuro da gestão que ninguém vê

Pág.: 12

Destaques

A BOMBA FISCAL NO
COLARINHO DO SÍNDICO

Pág. 04

COMPRADOR
REGISTRADO NA
MATRÍCULA DO IMÓVEL
RESPONDE POR
CONDOMÍNIO, MESMO
SEM RECEBER AS CHAVES

Pág. 06

CONTRAVENÇÕES PENAIS
EM CONDOMÍNIOS: O
QUE A LEI DIZ SOBRE
IRREGULARIDADES NA
GESTÃO E ASSEMBLEIAS

Pág. 11

SÍNDICOS SOLIDÁRIOS
ARRECADAM 2,1
TONELADAS DE ALIMENTOS
NA UNASÍNDICO 2025

Pág. 16

CONDOMÍNIOS
RESIDENCIAIS ENFRENTAM
POLÊMICA SOBRE USO DE
IMÓVEIS COMO CASAS DE
PROSTITUIÇÃO

Pág. 17

B2B
DOIS

b2bservicos.com

JROFFICE
Assessoria Condominial

www.jroffice.com.br

QUALIFOCO
Serviços

www.qualifoco.com

A melhor instituição financeira
para o seu condomínio

SICOOB
BRMIL

61 99852-5725

Sollo

solloservicos.com.br/

Agenda do Síndico

Calendário de Obrigações Mensais

Julho de 2025						
D	S	T	Q	Q	S	S
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31		
Impostos		Vencimento Mensal		Vencimento Anual		
Salários		5		-----		
FGTS		18		-----		
INSS / IRRF		18		-----		
PIS		18		-----		

Seicon-DF - 2025

Piso Salarial (Seicon-DF)	Apartamentos	Comercial	Casas
Office-Boy/Contínuo	1.618,00	1.657,43	1.690,00
Faxineiro	1.618,00	1.657,43	1.690,00
Trab.Serv.Gerais	1.618,00	1.756,67	1.690,00
Jardineiro	1.618,00	1.756,67	1.690,00
Porteiro (Diurno e Noturno)	1.713,76	2.088,24	1.906,29
Garagista (Diurno e Noturno)	1.647,88	2.088,24	-----
Zelador	1.737,52	2.088,24	1.739,52
Aux.de Escritório/Administração	2.082,61	2.202,99	2.101,43
Vigia	-----	2.088,24	1.906,29
Encarregado	2.085,62	2.661,65	2.138,59
Vale Alimentação	950,00 Mensal	46,50 Dia Trabalhado	47,50 Dia Trabalhado

Validade: 31/12/2025

Sindiserviços-DF - 2025

Piso Salarial	Terceirização
Agente de Portaria	1.900,20
Auxiliar Administrativo	1.802,16
Auxiliar de Serviços Gerais	1.743,69
Encarregado de Limpeza	3.383,50
Encarregado Geral	4.220,33
Garagista	1.900,20
Jardineiro	2.547,37
Office-Boy/Contínuo	1.743,69
Zelador	1.900,20
Vale Alimentação	44,30 Dia Trabalhado

Índice de Custos Condominiais

Data	Total Geral				Pessoal/Encargo				Tarifas				Manut. de Equipamentos				Conservação e Limpeza				Diversos			
	ICON	Var. %			ICON	Var. %			ICON	Var. %			ICON	Var. %			ICON	Var. %			ICON	Var. %		
		Mês	Ano	12 Meses		Mês	Ano	12 Meses		Mês	Ano	12 Meses		Mês	Ano	12 Meses		Mês	Ano	12 Meses		Mês	Ano	12 Meses
dez/23	477,952	0,22	3,44	3,44	489,859	0,00	4,70	4,70	433,654	0,33	8,32	8,32	513,501	0,74	-3,18	-3,18	453,091	0,61	-2,53	-2,53	445,420	0,74	-3,18	-3,18
jan/24	479,133	0,25	0,25	3,40	491,737	0,38	0,38	5,10	433,654	0,00	0,00	6,86	513,860	0,07	0,07	-3,31	453,689	0,13	0,13	-2,66	445,732	0,07	0,07	-3,31
fev/24	478,561	-0,12	0,13	3,27	491,737	0,00	0,38	5,10	433,654	0,00	0,00	6,86	511,188	-0,52	-0,45	-3,76	451,200	-0,55	-0,42	-3,45	443,414	-0,52	-0,45	-3,76
mar/24	478,045	-0,11	0,02	3,15	491,737	0,00	0,38	5,10	433,654	0,00	0,00	6,86	508,785	-0,47	-0,92	-4,26	448,936	-0,50	-0,92	-3,90	441,330	-0,47	-0,92	-4,26
abr/24	478,392	0,07	0,09	3,45	491,737	0,00	0,38	5,10	433,654	0,00	0,00	6,86	510,363	0,31	-0,61	-3,04	450,576	0,37	-0,56	-2,84	442,698	0,31	-0,61	-3,04
mai/24	483,523	1,07	1,17	3,81	491,737	0,00	0,38	5,10	455,390	5,01	5,01	5,18	514,905	0,89	0,27	-0,34	452,966	0,53	-0,03	-0,92	446,638	0,89	0,27	-0,34
jun/24	484,408	0,18	1,35	4,45	491,737	0,00	0,38	5,10	455,390	0,00	5,01	5,18	519,076	0,81	1,09	2,44	456,687	0,82	0,79	1,50	450,256	0,81	1,09	2,44
jul/24	484,754	0,07	1,42	4,69	491,737	0,00	0,38	5,10	454,094	-0,28	4,71	4,88	522,242	0,61	1,70	3,81	458,153	0,32	1,12	2,45	453,002	0,61	1,70	3,81
ago/24	484,941	0,04	1,46	4,77	491,737	0,00	0,38	5,10	453,584	-0,11	4,60	4,76	523,757	0,29	2,00	4,26	458,848	0,15	1,27	2,81	454,316	0,29	2,00	4,26
set/24	485,625	0,14	1,61	4,88	491,737	0,00	0,38	5,10	453,584	0,00	4,60	4,94	527,004	0,62	2,63	4,52	461,641	0,61	1,89	3,32	457,133	0,62	2,63	4,52
out/24	502,836	3,54	5,21	5,57	518,558	5,45	5,86	5,86	453,584	0,00	4,60	4,94	535,014	1,52	4,19	5,58	467,644	1,30	3,21	4,37	464,081	1,52	4,19	5,58
nov/24	504,263	0,28	5,50	5,74	518,558	0,00	5,86	5,86	453,584	0,00	4,60	4,94	541,969	1,30	5,54	6,33	472,924	1,13	4,38	5,01	470,114	1,30	5,54	6,33
dez/24	505,330	0,21	5,73	5,73	518,558	0,00	5,86	5,86	453,584	0,00	4,60	4,60	547,064	0,94	6,54	6,54	477,220	0,91	5,33	5,33	474,533	0,94	6,54	6,54

★ BRASÍLIA E REGIÕES ★

SÍNDICO!

Comande, organize e faça a diferença no condomínio!

CURSO DE FORMAÇÃO E APERFEIÇOAMENTO DE SÍNDICOS

Folha do Síndico

5ª Turma 2025

17 e 18 NOV

BRASÍLIA/DF

Aulas direcionadas - Mesa de debates - Coffee break - Brindes

Produtos e serviços com descontos especiais e muito mais!

★ COM CERTIFICADO DE PARTICIPAÇÃO

Data: 17 e 18 de novembro de 2025

Local: CDL/DF - SIA Trecho 17- Lt. 815

Zona Industrial - Brasília/DF

Horário: das 19h às 22h

Inscrições Gratuitas:

www.folhadosindicoDF.com.br

Oferecimento: Folha do Síndico

Realização: OFFICE TREINAMENTOS

Patrocínio Master: JROFFICE

Apoio: NCC, FOCO NACIONAL

Apoio Institucional: CDL Distrito Federal

Patrocínio: QUALIFOCO, ANIMA VITAL, DESINVEST, eng, ECOM, AQUÍ, SICOOB, DECOR

Ingresso solidário: 1kg de alimento não perecível

5ª TURMA 2025

Tabela do INSS - 2025

Base de Cálculo	Aliquota	Salário-Família
De 0,00 até 1.518,00	7,5%	Valor da cota de Salário-Família 65,00
De 1.518,01 até 2.793,88	9%	Remuneração até 1.906,04
De 2.793,89 até 4.190,83	12%	
De 4.190,84 até 8.157,41	14%	
		Salário Mínimo
Teto Máximo 8.151,741		Valor do Salário Mínimo 1.518,00
Salário Mínimo para 2025	R\$ 1.518,00	

Tabela do IRRF - 05/2025

Base de Cálculo	Aliquota	Deduzir
De 0,00 até 2.428,80	0,00%	0,00
De 2.428,81 até 2.826,65	7,50%	182,16
De 2.826,66 até 3.751,05	15,00%	394,16
De 3.751,06 até 4.664,68	22,50%	675,49
Acima de 4.664,68	27,50%	908,73

EXPEDIENTE

Folha do Síndico

A informação dirigida

Publicação Mensal da:

JROFFICE

Tel.: (61) 3011-7300

Autorizado o uso da marca por:

JROFFICE

Diretor Geral / Editor:

Aldo Araujo Silva Junior

folhadosindico@hotmail.com

Designer Gráfico:

Harlen Borges Frigo

Formato:

Digital

Distribuição:

Download Gratuito

Web:

10.000 Disparos

Abrangência:

Brasil

Contatos:

(61) 3011-7311

folhadosindico@gmail.com

www.folhadosindicoDF.com

A Folha do Síndico não se responsabiliza por conceitos e idéias emitidos em artigos assinados ou em matérias pagas. Proibida reprodução total ou parcial, sem prévia autorização da JR Office.



TABELA REFERENCIAL

de Pró-labores Condominiais do DF



Regiões Administrativas	UNIDADES De 01 a 36 Entre: (R\$)	UNIDADES De 37 a 60 Entre: (R\$)	UNIDADES De 61 a 132 Entre: (R\$)	UNIDADES De 133 a 250 Entre: (R\$)	UNIDADES De 251 a 350 Entre: (R\$)	UNIDADES De 351 a 1.000 Entre: (R\$)
Águas Claras	985 a 1.577	1.578 a 2.368	2.369 a 3.154	3.155 a 4.747	4.748 a 6.317	6.318 a 21.536
Asa Sul/Norte	1.577 a 2.368	2.369 a 3.154	3.155 a 4.747	4.748 a 4.925	4.926 a 5.687	5.688 a 12.203
Ceilândia	787 a 1.163	1.164 a 1.512	1.513 a 1.687	1.688 a 2.398	2.399 a 3.374	3.375 a 8.520
C. A. Vicente Pires	955 a 1.163	1.164 a 1.413	1.414 a 1.577	1.578 a 1.972	1.973 a 2.410	2.411 a 4.305
Cruzeiro	1.577 a 1.770	1.771 a 2.242	--	--	--	--
Gama	1.577 a 1.770	1.710 a 2.242	2.243 a 2.440	2.441 a 3.154	3.155 a 4.880	4.881 a 8.053
Guará	985 a 2.2420	2.243 a 2.871	2.872 a 3.516	3.517 a 4.192	4.193 a 6.537	6.538 a 11.124
Noroeste	1.577 a 2.514	2.515 a 3.157	3.158 a 4.195	4.196 a 5.831	5.832 a 7.377	7.378 a 14.200
Riacho Fundo	786 a 1.075	1.076 a 1.577	1.578 a 1.770	1.771 a 2.178	2.179 a 3.533	3.534 a 4.495
Samambaia	786 a 1.577	1.578 a 1.792	1.793 a 2.760	2.761 a 3.154	3.155 a 4.736	4.737 a 7.770
Sobradinho	1.577 a 2.119	2.120 a 2.222	2.223 a 2.726	2.727 a 3.364	3.365 a 4.560	4.561 a 6.660
Taguatinga	1.577 a 1.880	1.881 a 2.367	2.368 a 2.851	2.852 a 3.364	3.365 a 4.146	4.147 a 4.427
Sudoeste	1.577 a 2.242	2.243 a 3.157	3.158 a 4.304	4.305 a 5.202	4.203 a 6.183	6.184 a 15.788
Mangueiral	--	--	--	--	--	4.736 a 6.318
Octogonal	1.217 a 1.577	1.578 a 2.404	2.405 a 3.335	3.336 a 4.034	--	--
Lago Sul/Norte	1.577 a 2.242	2.243 a 2.762	2.763 a 3.408	3.409 a 4.394	4.395 a 5.554	5.555 a 16.149
Núcleo Bandeirante	787 a 1.577	1.578 a 2.151	2.152 a 2.922	2.923 a 3.245	3.246 a 3.767	--

*Sujeita à alterações - Válida até 31/12/2025

OBSERVAÇÕES

1- Os valores nominais constantes na TRPC/2025, seguem as referências de dados pesquisados por amostragem nos condomínios do DF, com valores mínimos e máximos praticados em cada região administrativa pesquisada, considerando a realidade econômico-financeira de cada região administrativa e suas especificidades;

2- Isenção – Para todas as categorias de valores de pró-labores condominiais previstos devem ser considerados também como pagamento de pró-labore indireto a isenção de (1) uma taxa condominial da unidade do síndico;

3- Subsíndico- São duas as referências de remuneração do subsíndico: a) apenas a isenção de uma taxa condominial, ou: b) o pagamento de ½ valor referência de pró-labore condominial constante nesta tabela considerando a região administrativa;

4- Condomínios Clube – Os condomínios classificados como "Clube" são aqueles com grandes torres residenciais (normalmente acima de 800 unidades) e revestido de complexo comercial agregado, além de área coletiva de grande complexidade e variedade como: piscinas, quadras de esportes, auditórios, Home Cinema, academia, salão de beleza, brinquedoteca, espaços gourmet dentre outras áreas coletivas, acrescenta-se aos pró-labores previstos na TRPC/2025 o percentual de 10% a 12% em média;

5- Condomínios Comerciais – No caso de condomínios comerciais ou mistos, acrescenta-se ao pró-labore referencial o percentual de 7,35% a 14%;

6- Síndico Profissional – As remunerações dos síndicos profissionais sofrem acréscimo médio de 20% a 35% sobre o valor referencial previsto na TRPC/2025, em virtude de custos operacionais com mão de obra especializada, logística, impostos incidentes e despesas gerais sobre a prestação de serviços;

7- Gestão de Obras – Em caso de necessidade de planejamento, organização e acompanhamento por parte do síndico na gestão operacional de obras presentes ou futuras, acrescenta-se aos parâmetros de valores dessa tabela, o valor intermediário correspondente a Região Administrativa.

A BOMBA FISCAL NO COLARINHO DO SÍNDICO

Responsabilidade Tributária do Síndico é real e pode gerar problemas graves se ignorada

Imagine receber, anos depois de deixar a função de síndico, uma intimação da Receita Federal ou da prefeitura para responder por tributos não pagos durante sua gestão. Parece exagero? Pois saiba que essa é uma situação real e cada vez mais comum em condomínios que não tratam com seriedade suas obrigações tributárias.

A figura do síndico vai muito além da gestão de conflitos entre vizinhos ou do conserto do elevador. Ele é o responsável legal pela administração do condomínio — e isso inclui também o campo tributário, o que pode resultar em sanções financeiras e até responsabilidade pessoal por omissões ou irregularidades fiscais.

Quem paga a conta?

Em regra, o condomínio é uma pessoa jurídica sem fins lucrativos. Isso, no entanto, não significa que está isento de obrigações

fiscais. Pelo contrário: tributos como o INSS sobre a folha de pagamento, o ISS sobre a contratação de prestadores de serviços, e a retenção do IRRF são rotineiros em condomínios residenciais e comerciais.

De acordo com o advogado tributarista Daniel Morais, “o síndico, como representante legal do condomínio, pode ser responsabilizado pessoalmente caso haja dolo, fraude ou omissão no cumprimento dessas obrigações”.

Ou seja, se durante sua gestão o síndico deixar de reter e recolher tributos devidos — e for comprovado que houve negligência ou má-fé — ele pode ter seus bens pessoais atingidos por uma execução fiscal.

A armadilha das retenções

Contratar uma empresa de jardinagem ou uma firma de segurança pode parecer simples, mas há uma série de exi-

gências tributárias embutidas nesses contratos. Sempre que um serviço é prestado ao condomínio, a administração deve avaliar se há obrigatoriedade de reter tributos como:

- ISS (Imposto Sobre Serviços): varia conforme o município.
- INSS: obrigatório sobre mão de obra fornecida.
- IRRF: quando os pagamentos ultrapassam determinados valores.

Essas retenções devem ser recolhidas dentro dos prazos legais e declaradas corretamente por meio de obrigações acessórias como a DIRF, DCTFWeb e o eSocial.

A síndica Adriana Teixeira, de um condomínio na zona sul de São Paulo, viveu essa dor de cabeça na prática. “Contratamos uma empresa para pintar a fachada, mas esquecemos de reter o ISS. Um ano depois, o condomínio foi autuado. Tivemos que pagar com multa e juros. Foi um susto”.

Como evitar autuações fiscais?

Prevenir problemas tributários exige atenção aos detalhes e uma boa assessoria contábil. Veja algumas dicas práticas para evitar cair nas armadilhas fiscais:

- Mantenha regularidade no CNPJ do condomínio e atualize os dados junto à Receita Federal;
- Sempre consulte um contador antes de contratar empresas terceirizadas;
- Verifique a obrigatoriedade de retenção antes de efetuar qualquer pagamento a prestadores;
- Recolha e declare tributos dentro dos prazos;
- Solicite e mantenha certidões negativas dos prestadores e do próprio condomínio;
- Documente todas as decisões financeiras e contratuais em atas e relatórios de gestão.

Embora não se espe-

re que o síndico conheça profundamente a legislação tributária, é sua obrigação ter noções básicas e cercar-se de profissionais habilitados.

“Boa parte das autuações que vemos vêm de falta de informação. Um simples esquecimento de reter o INSS sobre a folha ou um erro no eSocial pode custar caro”, afirma a contadora Marília Vasconcellos, especializada em condomínios.

A recomendação é clara: o síndico informado é condomínio protegido.

A gestão condominial moderna exige mais do que boa vontade. Em um cenário fiscal cada vez mais rígido e digitalizado, a negligência pode custar caro. E, no fim das contas, o síndico pode acabar arcando com uma dívida que não é só moral, mas também financeira.

Por isso, se você é síndico — ou pretende assumir o cargo —, lembre-se: com o poder vem a responsabilidade. E ela também é tributária.

Fonte: Da Redação

A melhor instituição
FINANCEIRA PARA o seu
CONDOMÍNIO

FINANCIAMENTO PARA:

-  **Reforma de fachada**
-  **Revitalização de áreas comuns**
-  **Rescisão trabalhista**
-  **Placas fotovoltaicas**
-  **Carregadores elétricos**
-  **E muito mais!**



C1 LOTE 9/10 LOJA 4 - TAGUATINGA CENTRO - BRASÍLIA/DF

(61) 99852-5725 | (61) 99827-9175 | (61) 99650-7013

SICOOB
BRMIL



COLUNA PERGUNTE AO



DR
Condomínio
Aldo Junior



Com Dr. Condomínio – Especialista em Gestão Condominial e Diretor Executivo da JR Office Assessoria Condominial em Brasília-DF

Você tem dúvidas sobre a administração do seu prédio, regras de convivência ou direitos e deveres como condômino? A coluna "Pergunte ao Dr. Condomínio" responde, mensalmente, às principais perguntas dos leitores com a experiência de quem entende do assunto!

1. O síndico pode contratar um prestador de serviço sem aprovação da assembleia?

Resposta: Sim, o síndico tem autonomia para contratar prestadores de serviço para manutenções rotineiras ou emergenciais, desde que respeite os limites orçamentários aprovados na assembleia. Para obras que envolvem altos valores, reformas estruturais ou que impactem a coletividade, é necessário aprovação prévia dos condôminos, conforme a convenção e o Código Civil. Transparência e comunicação são sempre recomendadas, mesmo nos casos onde a autorização formal não é exigida.

2. Existe um horário legal para uso de áreas comuns como salão de festas e academia?

Resposta: A legislação não determina um horário fixo, mas é comum que o regulamento interno ou a convenção estipulem regras específicas. Em geral, deve-se respeitar os horários de silêncio (das 22h às 7h, na maioria das cidades), mesmo dentro das áreas comuns. Eventos no salão de festas, por exemplo, podem ter horário estendido mediante autorização, desde que não perturbem a vizinhança. O importante é o bom senso e o respeito mútuo entre os moradores.

3. O condomínio pode se responsabilizar por objetos roubados dentro dos apartamentos ou veículos na garagem?

Resposta: Em regra, não. O condomínio não é responsável por furtos ocorridos dentro de unidades privativas ou veículos estacionados, salvo se houver comprovação de falha direta na prestação de segurança, como portão aberto por negligência ou ausência de vigilância contratada. Porém, muitos condomínios possuem cláusulas de isenção de responsabilidade no regulamento, o que reforça a importância da leitura atenta desses documentos por parte dos moradores.

4. Morador inadimplente pode participar e votar em assembleias?

Resposta: Pode participar, mas não pode votar. O Código Civil (art. 1.335) deixa claro que o condômino inadimplente tem direito à voz, mas não ao voto nas decisões assembleares. Essa regra vale inclusive para assembleias online. A exceção ocorre se a convenção do condomínio disser de forma diferente — por isso, é fundamental conhecê-la. E atenção: mesmo sem votar, o inadimplente pode ser afetado pelas decisões tomadas na reunião.

Tem uma dúvida para o Dr. Condomínio?

Envie sua pergunta para o email folhadosindico@gmail.com e ela pode ser respondida na próxima edição!

COMISSÃO APROVA PROJETO QUE MULTA QUEM DEIXAR CRIANÇA SOZINHA EM CONDOMÍNIO



A Comissão de Previdência, Assistência Social, Infância, Adolescência e Família da Câmara dos Deputados aprovou um projeto de lei que prevê multa de cinco a 20 salários mínimos para quem deixar criança menor de 12 anos sem supervisão em veículos, coberturas ou áreas de uso comum em condomínios, como piscinas e elevadores.

A medida será incorporada ao ECA (Estatuto da Criança e do Adolescente). O texto também estabelece multa de três a 10 salários mínimos para síndicos que não afixarem, em local visível, informações sobre faixas etárias e condições de uso dos espaços compartilhados.

A proposta aprovada é o substitutivo da deputada Laura Car-

neiro (PSD-RJ) ao PL 4309/20, da ex-deputada Flordelis (RJ), e ao PL 237/21, que tramita apensado. De acordo com a relatora, a versão ajusta a redação e adequa o conteúdo ao ECA.

“É muito importante que esteja prevista a responsabilidade do poder público, dos síndicos ou qualquer outro administrador de prédios e condomínios, além dos pais ou responsáveis, pela supervisão de crianças e adolescentes a fim de evitar acidentes”, declarou Laura Carneiro.

O texto segue agora para análise das comissões de Finanças e Tributação e de CCJ (Constituição e Justiça e de Cidadania). Para se tornar lei, ainda precisa ser aprovado pela Câmara e pelo Senado.

Fonte: CNN Brasil



Escolha o Melhor em Soluções e Negócios Imobiliários!

DR
Condomínio
Aldo Junior
CRECI/DF 6504

(61)98209-9999

COMPRADOR REGISTRADO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL RESPONDE POR CONDOMÍNIO, MESMO SEM RECEBER AS CHAVES

Os compradores são responsáveis pelo pagamento das cotas condominiais a partir do momento em que figuram como proprietários na matrícula do imóvel, ainda que não tenham recebido as chaves. A decisão é da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), que considerou a natureza propter rem da obrigação para afastar a necessidade de demonstração da relação jurídico-material entre o promissário comprador e o condomínio.

O colegiado seguiu por unanimidade o voto do relator, ministro João Otávio de Noronha, ao reconhecer a responsabilidade dos executados, promissários compradores do

imóvel em questão, pelos respectivos débitos condominiais. Com isso, foi permitido ao condomínio buscar o pagamento das cotas por meio da execução de título extrajudicial, ficando afastadas as teses antes acolhidas pelo Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) nos embargos à execução.

A ação teve origem na cobrança de despesas condominiais vencidas antes da imissão na posse dos compradores. Eles alegaram que, embora constem como proprietários na matrícula, não receberam as chaves do imóvel, jamais foram imitados na posse e apenas visitaram o condomínio uma vez, razão pela qual não poderiam ser respon-

sabilizados por despesas condominiais. Asseveraram que, mesmo havendo "habite-se" e registro, sem a entrega das chaves, o promissário comprador não poderia ser compelido ao pagamento de condomínio.

Registro torna comprador responsável pelas cotas condominiais

Já o condomínio sustentou que os promissários compradores são os legítimos proprietários, segundo a matrícula do imóvel, sendo que a dívida condominial pode ser exigida do proprietário registral ou de quem exerça domínio ou posse, dada

sua natureza em função do bem, inclusive com possibilidade de sucessão do polo passivo na execução.

O TJSP negou provimento à apelação do condomínio e manteve a sentença que extinguiu a execução por ilegitimidade passiva dos compradores. No STJ, o ministro Noronha lembrou o julgamento do REsp 1.910.280, quando a Segunda Seção concluiu que, pela natureza das cotas condominiais, devem responder pela dívida tanto o proprietário registral do imóvel quanto aquele imitado em sua posse por força do contrato de compra e venda não levado a registro, independentemente

da ciência do condomínio sobre o negócio jurídico.

"A propriedade do bem imóvel lhes fora transferida mediante registro público no competente registro de imóveis, atribuindo aos executados a condição de condôminos, obrigados a contribuir com as respectivas cotas decorrentes da propriedade da fração ideal do bem", explicou o relator.

O ministro ainda ressaltou que a falta de entrega das chaves não afasta essa responsabilidade, mas pode fundamentar um direito de regresso contra a construtora ou o vendedor, o que não afeta o condomínio.

Fonte: www.stj.jus.br

B2B

TERCEIRIZAÇÃO DE MÃO DE OBRA

Especializada em Condomínios

Clientes B2B têm vantagens especiais sem custos adicionais como:

- Piscineiro
- Jardineiro
- Pequenos reparos
- Manutenção elétrica e hidráulica
- Dedetização

Solicite um orçamento sem compromisso!

Cuidamos do seu condomínio com qualidade e segurança!

Mais de
20 anos
no mercado

**SIBS QUADRA 01
CONJUNTO B
SIBS, Brasília - DF**

(61) 3340-7904
contato@b2btidf.com.br

www.b2btidf.com.br

Folha do Síndico
A informação dirigida



Classificados

Os melhores fornecedores para o seu condomínio estão aqui!

Outubro / 2025

JROFFICE
Assessoria Condominial

*Sem sombra de dúvida,
a melhor assessoria
condominial do DF*

www.jroffice.com.br
(61) 3011-7300
comercial@jroffice.com.br

B2B
DOIS

b2bservicos.com

QUALIFOCO
Serviços

www.qualifoco.com

Solo

solloservicos.com.br/

LACOMBE
ll
ESSENCIAS E AROMAS

Essências e Aromas
para deixar seu condomínio
mais agradável!

[61\)98217.7777](https://www.whatsapp.com/chat?phone=556198217777) [LacombeAromas](https://www.instagram.com/LacombeAromas)

Escolha o Melhor em
Soluções e Negócios
Imobiliários!

DR
Condomínio
Aldo Junior
CRECI/DF 6504

(61)98209-9999

SALGADOS
ÁRABES

A verdadeira Culinária Árabe
direto para sua mesa!

Encomendas:
(61)98217.7777

ATIVIDADE VERTICAL
Soluções nas Alturas

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO!

61 3025 5474 | 61 98557 3285 | 99247 1414

Síndicos Profissionais PARCEIROS

Síndico Profissional
Ronaldo Levi

Transparência e Honestidade
nas prestações de contas

Solicite já uma proposta!
(61)99584-0891
RONALDOLEVI@GMAIL.COM

Marcelo Faria
SÍNDICO PROFISSIONAL

CONDOMÍNIO SEGURO
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

Experiência na área
condominial, transparência
e ótima relação custo/benefício

Excelente Atendimento!
(61)98116.1200
www.marcelosindico.com.br

Rogério Macedo de Queiroz
Síndico Profissional

Administrando seu condomínio
com seriedade e transparência!

Telefone: **98144-9870**

HERMANO WROBEL
SÍNDICO PROFISSIONAL
EXECUTANDO DECISÕES!

12 ANOS DE EXPERIÊNCIA
VELOCIDADE DE RESPOSTA
REDUÇÃO RESPONSÁVEL DOS CUSTOS

(61)98433-2440
hermano.wrobel@gmail.com

**EFICIÊNCIA NO CUIDADO
COM SEU CONDOMÍNIO!**

Marlene Teles
Síndica Profissional

ATENDIMENTO
NO PLANO PILOTO

Solicite sua proposta!
(61) 98134-6718

Antonio Brito
Síndico Profissional

>> Dedicção >> Competência
>> Compromisso >> Experiência

(61)98125-2472

TST IMPÕE 10 SALÁRIOS A PORTEIROS SUBSTITUÍDOS POR PORTARIA VIRTUAL

O Tribunal Superior do Trabalho (TST) decidiu que condomínios que substituírem porteiros por sistemas de portaria virtual terão de pagar uma indenização equivalente a dez pisos salariais da categoria aos profissionais dispensados. O caso foi julgado com base na convenção coletiva dos trabalhadores e dos condomínios de São Paulo, que prevê o pagamento adicional quando o posto é eliminado por automação.

A decisão cria um precedente importante ao reconhecer que a substituição humana por tecnologia não exclui a necessidade de compensação social, reforçando a validade das cláusulas sindicais diante de mudanças estruturais no mercado de trabalho. Na prática, o valor pode ultrapassar R\$ 20 mil por funcionário, considerando o piso paulista de R\$ 2096,09.

O tribunal entendeu que a norma não impede a adoção de

sistemas virtuais, mas estabelece um mecanismo de proteção ao trabalhador diante do avanço da digitalização nas portarias, que vem se expandindo em grandes cidades. Essa decisão pressiona síndicos e administradoras a recalcular o custo da automação, já que o investimento em tecnologia passa a incluir potenciais passivos trabalhistas. O setor de segurança eletrônica e facilities também deve rever contratos para prever responsabilidades em casos de substituição de pessoal.

A tendência é que o tema se espalhe por outras regiões do país e reforce a atuação dos sindicatos, que veem na decisão uma vitória em meio à crescente adoção de soluções digitais para controle de acesso e vigilância remota.

Fonte: Tribunal Superior do Trabalho, Sindicato dos Trabalhadores em Edifícios e Condomínios de São Paulo

DICAS RÁPIDAS PARA SÍNDICOS EFICIENTES

A importância de boas práticas na gestão condominial

Ser síndico é muito mais do que administrar contas e fiscalizar serviços: é liderar pessoas, resolver conflitos e garantir que a vida em comunidade seja equilibrada e sustentável. Por isso, pequenas atitudes no dia a dia fazem toda a diferença. A seguir, algumas dicas práticas que ajudam síndicos — moradores ou profissionais — a exercerem uma gestão mais transparente, participativa e eficiente.

1. Comunicação é tudo

Mantenha os condôminos informados sobre decisões, finanças e obras. Transparência evita rumores e fortalece a confiança.

2. Planeje antes de agir

Elabore um cronograma de manutenção e um plano financeiro anual. Antecipar problemas é mais barato do que corrigir falhas.

3. Seja imparcial



Trate todos os moradores com igualdade. Evite favoritismos ou decisões baseadas em afinidades pessoais.

4. Invista em conhecimento

Busque cursos de gestão condominial, direito e liderança. Um síndico preparado toma decisões mais seguras e assertivas.

5. Delegue com sabedoria

Confie em prestadores de serviço qualificados e no conselho. Delegar tarefas não é fraqueza — é estratégia.

6. Resolva conflitos com empatia

Escute as partes envolvidas e busque soluções

equilibradas. O diálogo é a chave para a convivência harmônica.

7. Avalie seu desempenho

Faça reuniões periódicas para revisar resultados e ouvir sugestões. Um bom líder aprende com o retorno da comunidade.

As melhores gestões condominiais não dependem apenas de regras ou procedimentos, mas da postura do síndico diante dos desafios diários. Boas práticas, quando aplicadas com constância, geram confiança, reduzem conflitos e promovem um ambiente mais harmonioso e valorizado.

Um síndico atento, ético e preparado é o alicerce de uma comunidade saudável — e cada ação positiva se reflete em qualidade de vida para todos os moradores.



ATIVIDADE VERTICAL

Soluções nas Alturas



- MONTAGEM E INSTALAÇÃO DE COBERTURAS
- MANUTENÇÃO DE FACHADAS
- INSTALAÇÃO DE REVESTIMENTOS
- PINTURA PREDIAL
- LIMPEZA E CONSERVAÇÃO
- SILICONIZAÇÃO
- SERVIÇOS DE ALPINISMO INDUSTRIAL
- SERVIÇOS DE ANCORAGEM
- E OUTROS

FUNCIONÁRIOS QUALIFICADOS E HABILITADOS EM CONFORMIDADE COM AS NORMATIZAÇÕES DO MINISTÉRIO DO TRABALHO. UTILIZAÇÃO DE EPIS ADEQUADOS, ESPECIALMENTE DESENVOLVIDOS PARA TRABALHOS EM ALTURAS.

AV. CONTORNO 405 LOTE 01 SALA 03 - NÚCLEO BANDEIRANTE

+55 61 3025 5474 | +55 61 98557 3285 | 99247 1414

CONTATO@ATIVIDADEVERTICAL.COM.BR

WWW.ATIVIDADEVERTICAL.COM.BR

 /ATIVIDADEVERTICAL

Assessoria Condominial

| Por Aldo Junior

Coluna do

DR
Condomínio
Aldo Junior



Diretor da JR Office e da Folha do Síndico

PERFIS DE SÍNDICOS POSITIVOS E NEGATIVOS: AS PERSONALIDADES MAIS INFLUENTES DA GESTÃO CONDOMINIAL

A função do síndico sempre foi essencial na vida condominial, mas nos últimos anos ela passou por uma verdadeira transformação. O que antes era visto como uma atribuição eventual, desempenhada por um morador disposto a “resolver problemas”, hoje se consolidou como uma atividade de gestão complexa, técnica e estratégica. A figura do síndico moderno transcende o papel administrativo — ele é gestor de pessoas, mediador de conflitos, planejador financeiro e guardião do patrimônio coletivo.

Essa mudança acompanha o crescimento dos condomínios como microcomunidades urbanas, que demandam organização, transparência e profissionalismo. Com o aumento da verticalização das cidades e o surgimento de empreendimentos cada vez mais sofisticados, o síndico passou a ocupar uma posição de destaque e influência, não apenas entre os condôminos, mas também no mercado de gestão condominial.

No entanto, assim



como em qualquer posição de liderança, a personalidade e o estilo de gestão do síndico influenciam diretamente o sucesso da administração. Existem síndicos que inspiram confiança, transformam realidades e constroem ambientes saudáveis de convivência. Em contrapartida, há aqueles que, pela falta de preparo ou pela adoção de posturas autoritárias, omissas ou populistas, comprometem o equilíbrio financeiro, a

harmonia e até o valor do patrimônio do condomínio.

Dessa forma, compreender os perfis positivos e negativos de síndicos é fundamental para quem deseja aprimorar a cultura condominial, formar novas lideranças e consolidar boas práticas de gestão. Este artigo apresenta uma análise comparativa entre esses dois polos comportamentais, destacando como cada tipo de síndico

impacta a comunidade e qual legado deixa em seu caminho.

O Síndico Positivo: Liderança e Transformação

O síndico de perfil positivo é aquele que enxerga o condomínio como uma comunidade viva e em constante evolução. Ele exerce influência não apenas pela autoridade do cargo, mas pela credibilidade conquistada

com transparência, empatia e competência técnica.

O Síndico Gestor

É o perfil mais profissionalizado. Planeja, delega, organiza e acompanha resultados. Atua com visão estratégica, buscando eficiência administrativa e sustentabilidade financeira. Costuma utilizar indicadores de desempenho e ferramentas de gestão para fundamentar suas decisões.

O Síndico Comunicador

Tem habilidades interpessoais desenvolvidas e entende que a comunicação é o principal alicerce da boa convivência. Ele mantém os condôminos informados, promove reuniões produtivas e cria canais de escuta ativa. Com isso, reduz conflitos e constrói um ambiente colaborativo.

O Síndico Educador

Investe na conscientização dos moradores sobre o uso responsável

vel das áreas comuns, sustentabilidade e convivência ética. Sua influência é educativa e cultural, promovendo valores de cidadania condominial.

Esses perfis são exemplos de lideranças positivas que deixam legados de boa gestão, transparência e engajamento social. São síndicos que inspiram confiança e valorizam o patrimônio coletivo.

O Síndico Negativo: Autoritarismo e Desgaste

Em contraposição, há síndicos que se destacam por atitudes que prejudicam o ambiente condominial. Embora também exerçam influência, essa influência é negativa e corrosiva, gerando desconfiança e desunião.

O Síndico Centralizador

Deseja controlar todas as decisões e se recusa a delegar funções. Falta-lhe confiança na equipe e transparência na administração. Esse comportamento leva à sobrecarga e à perda de eficiência, além de gerar conflitos cons-

tantes com condôminos e conselheiros.

O Síndico Omissor

Adota uma postura passiva diante dos problemas. Evita decisões difíceis, não se comunica e não fiscaliza contratos ou serviços. Sua inércia gera prejuízos financeiros e deterioração do patrimônio.

O Síndico Populista

Toma decisões com base na popularidade, e não na responsabilidade. Reduz taxas sem planejamento, ignora normas e busca aprovação imediata dos moradores. Embora inicialmente bem-visto, a longo prazo costuma deixar passivos ocultos e desequilíbrio nas contas.

Esses perfis negativos ilustram como a má gestão pode comprometer não apenas o funcionamento do condomínio, mas também a convivência e a confiança coletiva.

A Influência das Personalidades na Cultura Condominial

Síndicos — sejam profissionais ou mo-

radores — moldam a cultura e o futuro dos condomínios. O perfil que assumem define o nível de transparência, engajamento e bem-estar da comunidade.

Síndicos positivos tendem a formar comunidades cooperativas e sustentáveis, enquanto os negativos geram ambientes de conflito e desorganização.

Por isso, eventos, cursos e premiações do setor vêm destacando as boas práticas de liderança condominial e promovendo exemplos que inspiram toda a categoria.

O papel do síndico ultrapassa o simples gerenciamento de contas e manutenção predial — ele é o eixo que sustenta a convivência, a transparência e a harmonia dentro de uma coletividade. Quando essa função é desempenhada por líderes preparados, éticos e comprometidos, o condomínio prospera: há equilíbrio financeiro, valorização do patrimônio e um ambiente de convivência pacífico e colaborativo.

Entretanto, a presença de gestores com perfil negativo pode gerar um efeito dominó de consequências prejudiciais. O síndico centralizador, ao

restringir o diálogo e a participação dos moradores, sufoca o senso de comunidade e impede o surgimento de novas ideias. A falta de transparência alimenta desconfianças, estimulando boatos, disputas e ressentimentos.

Já o síndico omissor fragiliza a estrutura organizacional e financeira. Sua passividade diante de irregularidades ou demandas urgentes causa desperdícios, desvalorização do imóvel e descontentamento coletivo. A ausência de liderança firme abre espaço para conflitos interpessoais e para a perda da credibilidade do cargo.

O síndico populista, por sua vez, representa talvez o risco mais sutil e perigoso. Ao priorizar a aprovação imediata em detrimento da responsabilidade técnica, toma decisões impulsivas, adia investimentos necessários e compromete a sustentabilidade financeira. Essa postura, embora inicialmente vista como simpática, gera desequilíbrios orçamentários, inadimplência e desgaste moral, que recaem sobre todos os moradores a médio e longo prazo.

Esses comporta-

mentos, somados, não apenas afetam a eficiência administrativa, mas também comprometem o bem-estar coletivo e a confiança na figura do síndico — elemento essencial para a coesão social do condomínio. Quando o líder falha em ética, competência ou empatia, toda a comunidade paga o preço: aumenta a rotatividade de moradores, cresce o número de ações judiciais, e instala-se um clima de tensão e desânimo generalizado.

Portanto, mais do que identificar falhas, é fundamental reconhecer a necessidade de formação contínua e de autoconhecimento por parte dos síndicos. A profissionalização, o treinamento em gestão de pessoas e a busca por transparência devem ser vistos como investimentos e não como custos.

Síndicos positivos constroem pontes; os negativos, barreiras. E entre essas duas posturas reside o futuro da vida condominial: ou se avança rumo à eficiência e à convivência saudável, ou se mergulha em ciclos de conflito e desordem. A escolha — e a responsabilidade — é, sempre, de quem lidera.



TEM SEMPRE ALGUEM PROCURANDO O SEU PRODUTO...

Folha do Síndico
A informação dirigida

Anuncie!
3011-7311



Showroom da TEC-LAR

LOJA FÍSICA EM BRASÍLIA

98122-8367
3465-2322

tecldf.com.br
teclarcondicionado

TEC-LAR AR CONDICIONADO
REVENDEDOR AUTORIZADO

GREE
TCL

ATENÇÃO SÍNDICO!

MANTRA DO MÊS



Não compre preço, compre valor!

Não compre preço, compre valor!

Não compre preço, compre valor!

Não compre preço, compre valor!

Não compre preço, compre valor!

Não compre preço, compre valor!

Não compre preço, compre valor!

Não compre preço, compre valor!

Não compre preço, compre valor!

Não compre preço, compre valor!

Não compre preço, compre valor!

Não compre preço, compre valor!

Não compre preço, compre valor!



CONTRAVENTÕES PENAIS EM CONDOMÍNIOS: O QUE A LEI DIZ SOBRE IRREGULARIDADES NA GESTÃO E ASSEMBLEIAS

Quando o conflito entre vizinhos ultrapassa os limites do bom senso – e da lei

A convivência em condomínios urbanos, cada vez mais comum nas grandes cidades brasileiras, é marcada por uma constante busca por equilíbrio entre interesses coletivos e individuais. Da partilha de espaços à tomada de decisões em assembleias, da fiscalização das regras internas ao convívio cotidiano entre dezenas – ou centenas – de moradores, esse modelo de moradia impõe desafios não apenas sociais, mas também legais.

Muitas das desavenças entre vizinhos ou entre condôminos e a gestão do condomínio costumam ser resolvidas dentro do próprio ambiente condominial, por meio do diálogo ou da mediação. No entanto, há casos em que essas situações extrapolam o campo da convivência civil e adentram o campo do direito penal.

Ataques pessoais, barulho excessivo, ameaças, ofensas, falsificações de documentos e até abusos por parte de síndicos são apenas alguns exemplos de condutas que, além de ferirem a convenção do condomínio, podem configurar contravenções penais ou até mesmo crimes.

Nesse contexto, compreender quais atitudes comuns do dia a dia podem ter implicações legais mais graves é fundamental para moradores, síndicos, conselheiros e administradoras. Afinal, viver em condomínio não significa apenas pagar a taxa condominial em dia, mas também respeitar direitos, regras e limites legais — inclusive os previstos na Lei das Contravenções Penais e no Código Penal.

Este artigo apresenta uma visão clara e acessível sobre as principais contravenções penais que podem ocorrer em condomínios, especialmente nas assembleias, e alerta sobre os riscos jurídicos

envolvidos em comportamentos aparentemente corriqueiros.

O que são contravenções penais?

As contravenções penais são infrações menos graves que os crimes, mas que ainda geram sanções como multa ou prisão simples (sem regime fechado). Embora consideradas de menor potencial ofensivo, elas não devem ser ignoradas, pois causam transtornos jurídicos, civis e até criminais para seus autores.

No contexto condominial, elas podem ocorrer em diversos momentos da gestão ou da convivência, desde a realização de assembleias até situações de barulho excessivo, ofensas entre vizinhos e falsificação de documentos.

Assembleias sob suspeita

As assembleias de condomínio são momentos essenciais para a vida coletiva. No entanto, também são palcos comuns para abusos, irregularidades e tumultos que podem ensejar contravenções penais.

Entre as situações mais comuns destacam-se:

- Confusões com gritos, ameaças e empurrões entre moradores;
- Síndico que omite informações ou manipula atas;
- Condôminos que insultam outros durante as reuniões;
- Impedimento injustificado de participação de moradores nas deliberações.

Segundo a advogada Fernanda Costa, especialista em Direito Condominial, “os problemas não surgem apenas dos gran-

des desvios financeiros. Condutas como manipular a lista de presença, caluniar adversários ou tumultuar assembleias são rotineiras e muitas vezes acabam na delegacia”.

Síndico também responde

O síndico, como representante legal do condomínio, pode ser responsabilizado por diversas condutas ilegais, tanto civis quanto penais. Entre as práticas mais arriscadas estão:

- Expor inadimplentes em murais ou grupos de WhatsApp;
- Impedir moradores de participar de assembleias sem respaldo legal;
- Negar acesso a documentos ou informações da gestão;
- Alterar ou omitir dados de atas e relatórios financeiros;
- Contratar prestadores de serviço sem qualificação ou licença legal.

Em muitos casos, além de responder por contravenções, o síndico pode ser responsabilizado por crime de falsidade ideológica, apropriação indébita ou prevaricação, caso se verifique má-fé ou dolo.

Moradores também cometem infrações

Engana-se quem pensa que apenas o síndico pode ser penalizado. Mo-

radadores também cometem contravenções e crimes, principalmente nas relações com vizinhos e com a administração. Entre as ocorrências mais registradas estão:

- Injúria, calúnia ou difamação em assembleias ou redes sociais;
- Perturbação do sossego com festas ou gritaria em horários proibidos;
- Maus-tratos a animais mantidos em condições inadequadas;
- Uso comercial irregular de unidades residenciais.

Em casos extremos, a insistência nessas condutas pode justificar boletins de ocorrência, instauração de inquérito e até ações judiciais por danos morais.

Como prevenir problemas?

A prevenção ainda é a melhor medida para evitar conflitos que evoluem para o Judiciário. Veja algumas recomendações de especialistas:

- Contratar assessoria jurídica para revisar editais e atas;
- Registrar assembleias por meio de gravação (com consentimento);
- Garantir acesso de moradores às contas e documentos do condomínio;
- Manter linguagem neutra e respeitosa em

comunicados e grupos digitais;

- Não expor inadimplentes publicamente — opte por notificações individuais;
- Incentivar a mediação de conflitos internos e a criação de comissões independentes.

Além disso, síndicos e conselheiros devem se atualizar constantemente sobre a legislação condominial e penal, evitando práticas que possam ser interpretadas como abuso de poder, negligência ou omissão.

Um espaço coletivo com responsabilidade compartilhada

Viver em condomínio exige mais do que cumprir a convenção: é necessário cultivar respeito mútuo, bom senso e atenção à legislação vigente. Muitas vezes, situações aparentemente banais — como uma fala atravessada em assembleia ou a omissão de uma informação — podem gerar processos e até repercussões criminais.

Ao reconhecer os limites da legalidade e os deveres civis e penais envolvidos na convivência condominial, moradores e gestores contribuem para a construção de comunidades mais justas, seguras e harmônicas.

Fonte: Da Redação

SALGADOS ÁRABES

A verdadeira Culinária Árabe direto para sua mesa!

Encomendas: (61)98217.7777

Salgados Congelados

CORRUPÇÃO EM CONDOMÍNIOS: QUANDO O PROBLEMA MORA AO SEU LADO!

O lado obscuro da gestão que ninguém vê

Como a má gestão, a impunidade e o desinteresse coletivo estão transformando os condomínios brasileiros em um novo campo de fraudes, desvios e corrupção cotidiana.

No Brasil, a palavra “corrupção” costuma nos remeter a escândalos de Brasília, obras superfaturadas ou esquemas milionários em governos e prefeituras. Mas, silenciosamente, esse mesmo tipo de prática vem crescendo dentro de um espaço que deveria representar segurança, organização e coletividade: os condomínios residenciais e comerciais pelo Brasil.

Com movimentações financeiras que, em alguns casos, ultrapassam R\$ 1 milhão de reais anuais, os condomínios se tornaram verdadeiros micro-governos, onde síndicos – eleitos ou contratados – exercem poder quase absoluto, muitas vezes sem fiscalização efetiva, sem auditoria e com baixa participação dos moradores. É nesse vácuo de controle que surgem as fraudes, os desvios e os abusos.

Essa reportagem investigativa mergulha em casos concretos registrados entre 2024 e 2025 em estados como Distrito Federal, Minas Gerais, Goiás e Rio de Janeiro, revelando uma face pouco explorada da corrupção cotidiana. Mais do que relatar crimes, buscamos entender por que essas práticas se repetem, o que falha nos sistemas de controle e como o poder, mesmo em pequena escala, corrompe quando encontra espaço livre.

Porque, afinal, talvez o problema não esteja apenas “lá em cima”. Talvez ele more ao seu lado.

Casos que escancaram a corrupção nos condomínios



Goiânia (GO) – Desvio milionário por síndico “modelo”

Em setembro de 2024, um síndico de um condomínio no bairro Jardim Goiás, em Goiânia, foi preso por desviar quase R\$ 1,5 milhão dos cofres do prédio. A investigação revelou que ele utilizava documentos falsificados, fraudava atas de assembleias e solicitava empréstimos bancários em nome do condomínio sem autorização.

O golpe só foi descoberto após moradores notarem movimentações bancárias suspeitas e contratarem uma auditoria independente. A Justiça determinou o bloqueio de R\$ 4 milhões em bens do ex-síndico.

“As pessoas confiavam cegamente nele. Ele era simpático, presente... ninguém imaginava algo assim”, diz uma moradora que prefere não se identificar.

Belo Horizonte (MG) – Falsos extratos e transferências via Pix

Dois casos marcaram a capital mineira:

1. R\$ 230 mil desviados por uma síndica profissional que atuava em dois condomínios e forjava extratos bancários para esconder dívidas e manipular saldos.

2. Em um segundo condomínio, moradores denunciaram a ex-síndica por transferir mais de R\$ 700 mil via Pix para a própria conta pessoal, usando notas frias e justificativas não comprovadas.

Ambos os casos estão sob investigação criminal. Nenhuma das acusadas foi presa até o momento.

Samambaia (DF) – Casa-mento pago com o dinheiro do prédio

No Distrito Federal, a síndica de um condomínio em Samambaia foi acusada de usar R\$ 350 mil dos recursos condominiais para financiar sua festa de casamento. O evento contou com bufê de luxo, DJ, decoração temática e até iluminação especial – tudo pago com dinheiro

dos moradores.

Após a denúncia, a síndica renunciou ao cargo e está sendo investigada pela Polícia Civil.

Águas Claras e Brasília (DF) – Golpes em série

Outros dois casos chamaram atenção na capital do país:

- Em Águas Claras, uma ex-síndica foi denunciada por fraude qualificada e furto de R\$ 350 mil, sendo presa preventivamente por um período. Após decisão judicial, foi liberada, mas responde ao processo em liberdade.

- No Plano Piloto (Brasília), o Tribunal de Justiça condenou um ex-síndico a ressarcir R\$ 80 mil desviados por repasses indevidos, mesmo sem processo criminal aberto. A decisão fixou jurisprudência relevante sobre responsabilidade civil de gestores condominiais.

Madureira (RJ) – Extorsão com aval do síndico

No Rio de Janeiro, um

caso escandaloso envolvendo o crime organizado explodiu em 2024. O síndico de um prédio em Madureira convocou assembleia para aprovar o pagamento de R\$ 1.800 mensais a traficantes da região, como “taxa de segurança”.

A proposta, feita publicamente, gerou revolta entre os moradores e levou à abertura de inquérito policial por extorsão e coação.

Os padrões das fraudes condominiais

A investigação identificou padrões semelhantes em todos os casos:

- Ausência de auditorias regulares
- Moradores omissos ou desinformados
- Falta de transparência na prestação de contas
- Contratos com empresas de fachada
- Uso pessoal de verbas comuns
- Fraudes bancárias e adulteração de documentos

A impunidade – quando não há resposta rápida ou punição exemplar – se repete em praticamente todos os episódios.

Orçamentos fraudulentos e comissões ilegais: o balcão de negócios no subsolo

Uma das práticas mais recorrentes – e muitas vezes mais difíceis de comprovar – é a fraude em processos de orçamento. O síndico, que deveria

buscar as melhores propostas para o condomínio, frequentemente monta simulações artificiais de concorrência para favorecer empresas “de confiança” ou, pior, empresas das quais recebe comissões ilegais por fora.

Em várias das apurações feitas por esta reportagem, moradores e conselheiros relataram contratos sistematicamente fechados com prestadoras “parceiras”, mesmo com orçamentos inflados em comparação ao mercado. Em muitos casos, há três orçamentos apresentados em assembleia, mas dois deles são falsos, forjados apenas para simular competitividade.

“É um esquema comum: o síndico entra em contato com três empresas, sendo duas delas laranjas ou coniventes. As propostas são montadas para parecer que a empresa que ele quer já era a melhor opção”, explica o auditor Cláudio Rezende, especialista em auditoria condominial.

Em um condomínio de Taguatinga (DF), uma sindicância interna descobriu que a empresa de pintura contratada para reformar três torres havia fornecido orçamento com valor até 60% acima da média regional. O contrato, de R\$ 380 mil, foi fechado sem que nenhum membro do conselho soubesse da existência de outras propostas reais.

Em outro caso, no bairro Santo Agostinho, em Belo Horizonte, um síndico profissional foi flagrado por e-mail solicitando “comissão de 10%” para autorizar a empresa de jardinagem a renovar seu contrato com o prédio. A empresa, desconfiada, encaminhou os e-mails ao conselho, que abriu investigação. O síndico foi destituído, mas não houve processo judicial.

“Essa prática é tão comum que já virou parte do jogo sujo do mercado. Algumas empresas já incluem ‘taxa de comissão’ no valor do serviço porque sabem que o síndico

vai pedir”, denuncia Paula Menezes, síndica profissional.

O crime por trás do “jeitinho”

Essa prática pode configurar corrupção privada, improbidade administrativa (em condomínios públicos ou mistos) e até associação criminosa, a depender da gravidade e da repetição. No entanto, como os condomínios são regidos majoritariamente por regras privadas, a ausência de regulação estatal dificulta o enquadramento penal imediato.

“É como se o síndico fosse uma autoridade pública sem as mesmas regras e punições. Ele mexe com verba coletiva, toma decisões que afetam dezenas ou centenas de pessoas, mas age no vácuo da legislação”, afirma o advogado Eduardo Nogueira.

Moradores que desconfiam de favorecimento devem exigir acesso integral aos contratos, orçamentos originais (em PDF ou e-mail), registrar atas detalhadas de assembleia e, sempre que possível, solicitar auditorias externas.

Penalidades legais para crimes em condomínios: a lei e o peso da punição (Quadro acima)

As práticas ilícitas nos condomínios, embora ocorram em espaços privados, estão sujeitas a penalidades severas previstas no Código Penal Brasileiro e em outras legislações correlatas. Conhecer essas punições é fundamental para que moradores e conselheiros entendam a gravidade dos atos e possam exigir responsabilização.

Dificuldades na aplicação

Embora a lei seja clara, a aplicação efetiva enfrenta desafios:

- Falta de denúncia for-

Principais crimes e suas penas		
CRIME	DESCRIÇÃO RESUMIDA	PENA PREVISTA (Código Penal)
Peculato	Apropriar-se de dinheiro público ou privado que esteja sob sua guarda (como as verbas condominiais)	Reclusão de 2 a 12 anos + multa
Estelionato	Obter vantagem ilícita em prejuízo alheio por meio fraudulento (falsificação de documentos, fraudes em orçamentos)	Reclusão de 1 a 5 anos + multa
Falsificação de documentos	Alterar ou fabricar documento falso para fraudar	Reclusão de 2 a 6 anos + multa
Lavagem de dinheiro	Ocultar ou dissimular origem ilícita de valores financeiros	Reclusão de 3 a 10 anos + multa
Extorsão	Obter vantagem mediante grave ameaça ou violência (exemplo: pagamentos a criminosos)	Reclusão de 4 a 10 anos
Corrupção privada	Oferecer, prometer ou aceitar vantagem indevida em negócios privados (ex.: comissões ilegais)	Reclusão de 1 a 3 anos + multa (art. 317-AdoCP)
Improbidade administrativa	Enriquecimento ilícito ou prejuízo ao patrimônio em gestões públicas ou mistas	Multas, suspensão de direitos políticos, ressarcimento, perda do cargo

mal: moradores muitas vezes preferem resolver internamente, sem abrir processos.

- Ausência de provas documentais robustas: orçamentos falsos, documentos adulterados e movimentações bancárias complexas dificultam a comprovação.
- Burocracia e morosidade judicial: mesmo iniciados os processos, as investigações podem levar anos.

Punição administrativa e civil

Além da esfera criminal, o síndico pode responder:

- Na esfera cível, com obrigação de ressarcir danos causados ao condomínio;
- Administrativamente, com destituição imediata por assembleia e impedimento para novos mandatos;
- Em condomínios mistos ou públicos, aplicam-se ainda regras da Lei de Improbidade Administrativa (Lei 8.429/1992).

A Grande Imprensa Também Acende o Alerta

A escalada da corrupção e das fraudes em condomínios tem chamado a atenção não apenas de moradores e conselhos fiscais, mas também da imprensa nacional. Em diversas reportagens exibidas pelo programa Fantástico, da TV Globo, casos emblemáticos vieram à tona, reforçando que os desvios não são pontuais — mas sim parte de um padrão preocupante.

Em setembro de 2024, o Fantástico revelou um golpe milionário praticado por um adolescente de 17 anos, que invadiu cerca de 40 condomínios de alto padrão em seis estados brasileiros. Se passando por visitante ou familiar de moradores, ele conseguiu acesso a apartamentos e cometeu furtos cujo prejuízo ultrapassa os R\$ 30 milhões. O caso escancarou falhas graves nos sistemas de segurança e de controle de acesso em edifícios residenciais de luxo — e revelou que,

mesmo diante de indícios claros, muitos condomínios não adotaram providências imediatas.

Outro exemplo, exibido em agosto de 2024, ocorreu no município de Farroupilha (RS), onde um síndico foi preso após denúncia de envolvimento em um esquema de fornecimento clandestino de água no condomínio Alvorada I. Segundo a investigação, ele cobrava taxas extras dos moradores por um “serviço” ilegal e ainda ameaçava quem questionava sua autoridade.

Na mesma reportagem, o programa destacou a existência de esquemas liderados por síndicos em várias cidades do Sul do país. Entre as práticas denunciadas, estavam a celebração de contratos sem licitação, a contratação de empresas ligadas a familiares e a venda irregular de unidades sob a justificativa de inadimplência, sem respaldo legal das assembleias.

Esses episódios não são isolados. Estima-se que apenas no Rio Grande do

Sul existam mais de 25 mil condomínios, movimentando aproximadamente R\$ 3 bilhões por ano apenas em taxas condominiais — valores que, sem a devida fiscalização, tornam-se alvos fáceis para administradores inescrupulosos.

Como alertou o auditor condominial Claudio Rezende na reportagem da Globo, “os condomínios hoje são microeconomias sem controle externo. Quando não há conselho fiscal atuante ou auditoria independente, qualquer gestor mal-intencionado encontra espaço para agir — e, pior, muitas vezes permanece impune”.

A veiculação nacional desses casos trouxe à tona uma verdade incômoda: a corrupção não acontece apenas em altos escalões da política ou nas grandes empresas. Ela também mora ao lado, escondida entre reuniões mal convocadas, orçamentos maquiados e assembleias vazias.

Por que a corrupção acontece “em casa”? Uma reflexão além do óbvio

O que leva alguém a desviar recursos de um prédio onde mora ou trabalha? A resposta vai além do “caráter” do indivíduo e se enraíza em estruturas sociais e filosóficas.

O filósofo Michel Foucault dizia que o poder está presente nas pequenas relações do dia a dia, e não apenas nas grandes instituições. Em condomínios, o síndico frequentemente exerce um poder centralizado, opaco e pouco fiscalizado, o que cria terreno fértil para abusos.

Já Hannah Arendt nos alertava para “a banalidade do mal” — a ideia de que pessoas comuns cometem atos imorais por se acostumarem a não refletir sobre suas consequências.

“A estrutura atual dos condomínios é vulnerável. Sem conselho atuante, sem prestação de contas,

sem auditoria, o síndico vira uma figura intocável — um mini-ditador eleito pela omissão dos moradores”, diz o sociólogo Marcelo Faria.

Profissionais do setor corroboram:

- A síndica profissional Paula Menezes afirma que “falta educação financeira e cidadania condominial. Muitas vezes, o morador vê o síndico como inimigo, não como gestor eleito para cuidar do patrimônio coletivo.”

- O advogado Eduardo Nogueira reforça: “Sem transparência, o poder corrompe. Não é necessariamente má fé, mas ausência de controle, cultura permissiva e medo de enfrentar conflitos.”

O universo dos condomínios brasileiros é, por essência, um microcosmo da sociedade nacional. As fraudes e desvios que ocorrem nesses espaços refletem problemas maiores: falta de transparência, ausência de fiscalização e a cultura da impunidade.

Mais do que identificar culpados, é urgente que os moradores assumam protagonismo, participem das assembleias, exijam prestação de contas detalhada e auditada, e adotem práticas de governança que previnam abusos. Porque a corrupção que começa dentro de casa, se ignorada, pode crescer e contaminar o ambiente em que vivemos — nosso lar.

Como escreveu Arendt, “o mal cresce onde reina o silêncio e a passividade”.

MEDIDAS PREVENTIVAS CONTRA CORRUPÇÃO EM CONDOMÍNIOS

1. Auditoria contábil e financeira independente

Contratar auditorias periódicas realizadas por empresas especializadas é uma das formas mais eficazes de detectar e inibir irregularidades. O ideal é que sejam feitas pelo menos uma vez ao ano ou ao fim de cada gestão.



2. Prestação de contas transparente

O síndico deve apresentar balancetes mensais, extratos bancários, notas fiscais e contratos de forma clara e acessível. A documentação deve estar disponível para todos os moradores, preferencialmente em plataforma digital.

3. Conselho fiscal ativo e capacitado

O conselho fiscal não deve ser apenas figurativo. É fundamental que seus membros acompanhem as movimentações financeiras, aprovem orçamentos e questionem despesas atípicas. Treinamentos e orientações jurídicas são recomendáveis.

4. Assembleias participativas e informadas

Incentivar a participação dos condôminos nas assembleias evita que decisões importantes sejam tomadas por poucos. A convocação deve ser clara, com pauta detalhada e documentos de apoio distribuídos com antecedência.

5. Orçamentos comparativos reais

Sempre que for contratar serviços, o síndico é aconselhável pelo menos a análise de três orçamentos verdadeiros e verificáveis, com CNPJs e propostas formalizadas. Desconfie de orçamentos muito próximos, preços muito baixos ou sem divergência de preços.

6. Contratos e pagamentos rastreáveis

Evitar pagamentos em dinheiro ou a prestadores sem nota fiscal. Todos os pagamentos devem ser feitos via transferência bancária e associados a documentos legais (con-

trato, nota, comprovante de entrega).

7. Portal de transparência do condomínio

Implantar um sistema digital (como aplicativos ou portais online) onde qualquer morador possa acessar boletos pagos, contratos assinados, atas, documentos e balancetes em tempo real.

8. Capacitação de síndicos e conselheiros

Síndicos e conselheiros devem ser treinados em noções de gestão, finanças, ética e legislação condominial. Entidades como o CRA, CREA, Secovi e associações de síndicos oferecem cursos e certificações.

9. Regulamento interno com cláusulas anticorrupção

Incluir no regulamento interno ou na convenção do condomínio cláusulas sobre transparência, dever de prestação de contas e penalidades em caso de irregularidades, além de prever processos de destituição.

10. Criação de canal de denúncias

Estabelecer um canal confidencial para que moradores possam reportar suspeitas de irregularidades sem medo de retaliação. O canal pode ser gerenciado por uma empresa terceira ou pela administradora.

11. Limitação de poderes do síndico na Convenção

A convenção pode prever limites para gastos sem aprovação em assembleia (ex.: até 2% do orçamento mensal), impedindo decisões unilaterais excedentes ao orçamento

aprovado em AGO, que comprometam o patrimônio comum e a saúde financeira do condomínio.

12. Contratação de empresa idôneas

Verificar o histórico e as referências de mercado da contratada. Evitar empresas sem sede física, sem CNPJ regularizado, conferir a inscrição no Conselho de Classe, e visitar presencialmente as empresas para conferir

“in loco” sua estrutura e capacitação de pessoal.

Apesar dos casos de corrupção condominial vir à tona com constância cada vez mais frequente e crescente, é fundamental reconhecer que a imensa maioria dos síndicos e gestores condominiais atua com seriedade, responsabilidade e compromisso com o bem coletivo. Muitos enfrentam jornadas exaustivas, conciliando demandas administrativas, conflitos entre moradores e limitações orçamentárias, tudo isso sem qualquer benefício pessoal. No entanto, justamente por envolverem verbas significativas e pouca fiscalização externa, os condomínios exigem vigilância constante. A transparência, o controle social e a participação ativa dos condôminos são essenciais não para desconfiar de todos, mas para proteger quem trabalha corretamente e prevenir que exceções comprometam a integridade de toda a gestão.

O combate à corrupção nos condomínios não é tarefa só do síndico ou do conselho. É um dever coletivo que começa com informação, fiscalização e coragem para dizer não.

Referências e fontes: Tribunal de Justiça do DF, Ministério Público de MG, Polícia Civil de Goiás, Tribunal de Justiça do RJ, Conselho Regional de Administração, consultorias especializadas em auditoria condominial, entrevistas com profissionais da área.

Fonte: Da Redação



- » Limpeza e conservação de ambientes;
- » Portaria e ronda 24 horas;
- » Ajardinamento;
- » Vigilância armada e desarmada;
- » Locação de mão de obra especializada;
- » Terceirização de secretárias, garçons, coqueiras;
- » Recepcionistas, ascensoristas, e outros.



SCIA QUADRA 8 · CONJUNTO 14 · LOTE 12
CEP 71250-740 · BRASÍLIA/DF

(61) 3361 6004 @gruposollo
WWW.SOLLOSERVICOS.COM.BR



JÁ ESTAMOS PRESENTES EM MAIS DE 23 ESTADOS

CHEGAMOS EM BRASÍLIA!

Assessoria condominial completa, englobando contabilidade, administrativo, recursos humanos/ departamento pessoal, controle financeiro, supervisão e treinamento dos funcionários e terceirização de mão de obra



Segurança Jurídica
Relatórios em Tempo Real
Financeiro e Controle de Pagamentos
Realização de Balancete sem Atraso
Portaria Virtual
Aplicativo Gecon
Redução de Custo
Banco Digital Próprio



Gecon é a administradora que vai mudar o jeito de fazer a gestão do seu Condomínio

(61) 99374-6774

SÍNDICOS SOLIDÁRIOS ARRECADAM 2,1 TONELADAS DE ALIMENTOS NA UNASÍNDICO 2025

Ação social promovida durante o maior encontro de síndicos do país beneficia a Casa do Idoso Amor à Vida, localizada em Luziânia (GO)

Brasília foi palco de um dos maiores gestos de solidariedade do setor condominial em 2025. Durante o evento UNASÍNDICO 2025, realizado no Grande Oriente do Brasil, mais de 5 mil síndicos de todo o país se uniram para um propósito além da gestão predial: ajudar quem precisa. Cada inscrição no evento solicitava a doação de 2 quilos de alimentos não perecíveis — e o resultado foi surpreendente: 2,1 toneladas arrecadadas.

Os alimentos foram doados à instituição Casa do Idoso Amor à Vida, localizada na Rua Belo Horizonte, Quadra 1, Chácara 1, Setor de Chácaras Marajoara, em Luziânia (GO), que abriga e cuida de dezenas de idosos em situação de vulnerabilidade.

Um evento de conhecimento e solidariedade

A UNASÍNDICO 2025, considerada a principal feira e congresso voltado para síndicos, gestores condominiais e profissionais da área condominial, reuniu milhares de participantes entre os dias 18/09/2025 a 20/09/2025 em Brasília. Com foco em inovação, gestão e qualidade de vida nos condomínios, o evento também trouxe à tona a importância do papel social dos síndicos.

A ação de arrecadação foi pensada como parte da inscrição dos participantes. Para garantir o acesso ao evento, cada inscrito doou ao menos dois quilos de alimentos, que foram entregues no ato do credenciamento. “Nosso objetivo era unir capacitação profissional com responsabilidade social, e



os síndicos abraçaram a causa com entusiasmo”, destacou Bruna Karkour, coordenadora Geral da UNASÍNDICO 2025.

O Dr. Condomínio destaca o papel solidário do gestor condominial

Figura conhecida e respeitada no setor, o Dr. Condomínio, especialista em gestão condominial e presença marcante em eventos da área, também acompanhou de perto a campanha de arrecadação e parabenizou os participantes: “Foi emocionante ver tantos síndicos engajados não só com as boas práticas administrativas, mas também com o lado humano da gestão. A solidariedade demonstrada aqui é um reflexo do que os síndicos representam: líderes comunitários capazes de transformar a realidade de dentro e fora dos condomínios. Essa doação mostra que juntos somos mais fortes e podemos gerar impacto real na

vida de muitas pessoas”, declarou.

Doações que fazem a diferença

A entrega das 2,1 toneladas de alimentos foi realizada no dia 22/09/2025 na própria sede da instituição. A equipe da UNASÍNDICO, acompanhada de voluntários, representantes de entidades de classe e síndicos participantes, foi recebida com emoção pelos idosos e pelos cuidadores da Casa do Idoso Amor à Vida.

A instituição atende atualmente cerca de 150 idosos, oferecendo cuidados médicos, alimentação, recreação e acompanhamento social. Para a coordenadora da casa, Sra. Sirlene Paulino, a ajuda chegou em ótima hora: “Dependemos inteiramente de doações. Esta arrecadação vai garantir alimentos por vários meses, ou até 1 ano e representa um gesto de carinho e respeito com nossos idosos.”

Como ajudar a Casa do Idoso Amor à Vida

Quem quiser contribuir com a instituição pode entrar em contato diretamente pelo telefone (61) 4102-8792 ou fazer visitas presenciais na Rua Belo Horizonte, Quadra 1, Chácara 1, Setor de Chácaras Marajoara, próximo à ROTAM, em Luziânia - GO. Toda forma de ajuda é bem-vinda — alimentos, produtos de higiene, materiais de limpeza ou doar de seu tempo como voluntário.

Vozes da solidariedade

“A união faz a força. Ver tantos colegas engajados em algo que vai além da vida condominial nos inspira a continuar promovendo ações como essa”,

afirmou o síndico Claudio Freitas, que veio de Águas Claras para participar do evento.

“Foi emocionante ver o impacto que podemos causar quando nos mobilizamos por uma causa justa”, completou Dr. Condomínio Aldo Junior.

Mais do que síndicos: agentes de transformação

A ação da UNASÍNDICO 2025 reforça o papel dos síndicos como agentes transformadores não apenas dentro dos condomínios, mas também na sociedade. A solidariedade demonstrada é um exemplo de que, juntos, é possível ir além da gestão: é possível mudar vidas.

Fonte: Da Redação



CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS ENFRENTAM POLÊMICA SOBRE USO DE IMÓVEIS COMO CASAS DE PROSTITUIÇÃO

Atividade comercial proibida em áreas residenciais reacende debate sobre limites legais e deveres dos condôminos

Nos últimos anos, síndicos e moradores de diversos condomínios residenciais em grandes cidades têm enfrentado uma situação polêmica e juridicamente delicada: a utilização de apartamentos e casas como pontos de prostituição. Embora a atividade em si não seja crime no Brasil, quando exercida em áreas residenciais e em desacordo com as normas condominiais, ela pode configurar infrações administrativas e contravenções penais.

Em especial, o artigo 59 do Decreto-Lei nº 3.688/1941 (Lei das Contravenções Penais) prevê sanção para quem “exercer profissão ou atividade, em desacordo com as prescrições legais”, o que inclui o uso de imóveis residenciais para fins comerciais vedados pelo regimento interno do condomínio ou pela legislação urbana municipal.

O que diz a lei?

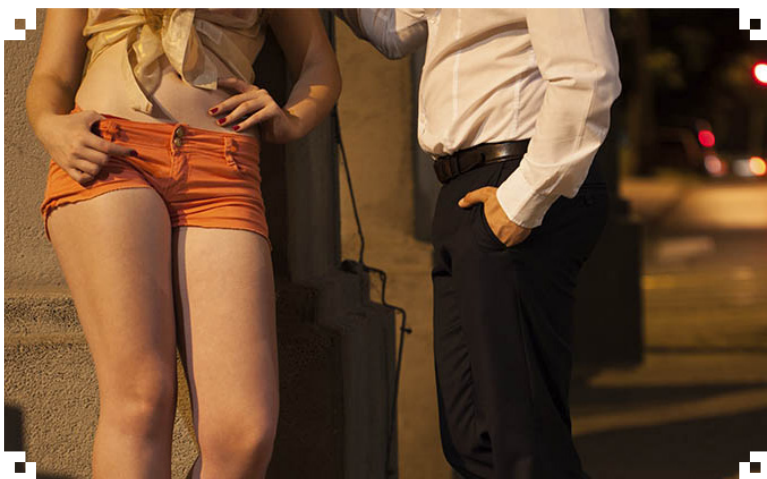
O artigo 59 da LCP estabelece:

“Exercer profissão ou atividade econômica, ou servir-se de meios de publicidade, em desacordo com as prescrições legais.”

Pena: prisão simples de quinze dias a três meses, ou multa.

A jurisprudência tem interpretado que essa contravenção pode ser aplicada em casos nos quais o uso do imóvel contraria expressamente a convenção condominial ou o zoneamento urbano, como é o caso de estabelecimentos de prostituição em prédios residenciais.

Ademais, o artigo 229 do Código Penal vai além ao penalizar diretamente



quem “mantém casa de prostituição ou nela participa da administração”, com pena de reclusão de 2 a 5 anos e multa. Ou seja, enquanto a prostituição individual não é criminalizada, manter um local fixo e destinado à prostituição de terceiros é, sim, tipificado como crime.

Quando o condomínio pode agir?

A maior parte das convenções condominiais determina expressamente que as unidades residenciais devem ser utilizadas exclusivamente para fins de moradia. Nessas condições, o uso comercial — ainda mais quando se trata de atividades que envolvem constante circulação de pessoas, ruídos, e riscos à segurança — pode ser contestado.

O condomínio pode tomar medidas nas esferas:

- Administrativa: advertência, multa e, em casos extremos, ajuizamento de ação para fazer cessar a atividade.
- Judicial (Cível): ação de obrigação de fazer ou não fazer, para proibir a utilização irregular do imóvel.
- Judicial (Penal): comunicação às autoridades sobre possível contravenção ou crime, especialmente quando há indícios de casa de prostituição,

aliciamento ou tráfico de pessoas.

Segundo os especialistas em Direito Penal, “o condomínio não pode julgar moralmente o que ocorre na unidade, mas pode e deve agir quando há violação do uso permitido, barulho, risco à segurança ou impacto no sossego e na imagem da coletividade”.

Exemplos práticos e casos reais

Em São Paulo, um edifício de alto padrão localizado no bairro da Bela Vista enfrentou uma longa disputa judicial após moradores denunciarem que dois apartamentos estavam sendo usados para encontros sexuais mediante pagamento. A grande movimentação de pessoas, entrada e saída em horários variados, barulho e inclusive anúncios online com o endereço do condomínio foram suficientes para que a assembleia determinasse a aplicação de multas e, posteriormente, buscasse a via judicial.

Em Curitiba, o Tribunal de Justiça do Paraná reconheceu, em 2021, o direito de um condomínio multar uma proprietária que alugava sua unidade, por temporada, para uso como ponto de encontros sexuais mediante anúncio

em sites especializados. O entendimento foi de que havia violação do uso residencial do imóvel, conforme previsto na convenção.

Em outros casos, a simples presença de publicidade explícita nos corredores ou a circulação de visitantes desconhecidos, em grande número e horários noturnos, já levou à instauração de sindicância e ações de cessação da atividade, com apoio da polícia civil.

Diferença entre uso pessoal e exploração comercial

É importante destacar que o exercício da prostituição em si — quando feito de forma autônoma e individual — não é proibido por lei. A questão jurídica se complica quando há indícios de:

- Exploração por terceiros (cafetões, redes organizadas);
- Publicidade explícita com endereço do condomínio;
- Entrada e saída frequente de diferentes pessoas, afetando a tranquilidade dos demais moradores;
- Uso coletivo ou rotativo da unidade por diferentes profissionais;
- Pagamento de aluguel especificamente para esse tipo de uso.

Nessas hipóteses, pode haver não apenas contravenção, mas crime penal (manutenção de casa de prostituição), o que permite atuação policial, investigação criminal e possível condenação judicial.

Como o condomínio deve proceder?

A recomendação de especialistas é que o condomínio atue com prudência, mas de forma firme, sempre respeitando o devido processo legal interno. O ideal é:

1. Observar o comportamento reincidente e reunir provas (sem invadir privacidade);
2. Notificar formalmente o morador ou proprietário;
3. Registrar reclamações em assembleia e aplicar penalidades previstas;
4. Buscar orientação jurídica antes de expor ou constranger condôminos;
5. Comunicar a polícia civil quando houver indícios de atividade criminosa.

Em paralelo, é recomendável que a convenção condominial contenha cláusulas claras sobre o uso exclusivo residencial das unidades e a proibição de atividades que comprometam a segurança, imagem ou tranquilidade da coletividade.

A polêmica envolvendo o uso de imóveis residenciais como casas de prostituição exige uma análise cuidadosa entre o respeito à liberdade individual e a preservação do interesse coletivo. O condomínio não tem o papel de vigiar a moral dos moradores, mas tem o dever legal de preservar o uso adequado das unidades, a segurança e a convivência harmônica entre todos.

Enquanto o tema continuar sem regulamentação clara, a jurisprudência tende a pesar a favor dos interesses da coletividade — principalmente quando o uso comercial da unidade infringe o regimento interno e interfere no sossego e na segurança dos demais moradores.

Fonte: Dr. Condomínio

PROCURANDO POR TERCEIRIZAÇÃO DE QUALIDADE? **A QUALIFOCO É A SOLUÇÃO.**



Gestão total do profissional alocado.



Profissionais competentes e cordiais.



Empresa referência no mercado de terceirização.



QUALIFOCO
Serviços

3327.3336

www.qualifoco.com /qualifocoservicos @qualifoco

No mercado de generalistas somos especialistas!

Principais Serviços

- ◆ Assessoria Contábil
- ◆ Assessoria Administrativa
- ◆ Assessoria Fiscal e Trabalhista
- ◆ Pasta exclusiva Office Book
- ◆ Gestão completa - Online

Diferenciais

- ◆ A melhor pasta de prestação de contas
- ◆ Assessoria em assembleias sem custo
- ◆ Sistema de votação eletrônica
- ◆ Informativos mensais exclusivos
- ◆ Controle patrimonial exclusivo



e ainda...
O melhor APP
de atendimento
ao cliente



Aplicativo Exclusivo
JR OFFICE

www.jroffice.com.br

3011-7300 / 3044-7585