

Revista

# Direito & Condomínio

Bonjuris<sup>editorial</sup>



**ANIMAIS DE  
ESTIMAÇÃO  
EM CONDOMÍNIO**

**FIQUE ATENTO**

**NR-1 E OS RISCOS  
PSICOSSOCIAIS  
NOS FUNCIONÁRIOS**

**ARTIGOS & COMENTÁRIOS**

**A VALIDADE DOS  
CONTRATOS DIGITAIS**

**DIA A DIA**

**O DIREITO AO LAZER  
DA CRIANÇA NÃO É  
ABSOLUTO NO  
CONDOMÍNIO**



# De assembleias à manutenção condominial

Nossos livros são seu

## MELHOR INVESTIMENTO!



[livrariabonjuris.com.br](http://livrariabonjuris.com.br)

| 41 3323 4020

ACESSE O QR  
CODE E CONHEÇA  
AS OBRAS



|   |           |
|---|-----------|
| <b>DIA A DIA</b>  | <b>4</b>  |
| <i>O direito ao lazer da criança não é absoluto no condomínio</i>                 |           |
| <i>Por Felipe Fava Ferrarezi</i>  |           |
| <hr/>   |           |
| <b>CAPA</b>   | <b>7</b>  |
|  |           |
| <i>Animais de estimação em condomínio</i>   |           |
| <i>Por Alexandre Berthe Pinto</i>   |           |
| <hr/>   |           |
| <b>ARTIGOS &amp; COMENTÁRIOS</b>  | <b>11</b> |
| <i>Como implementar decisões coletivas de forma transparente</i>                  |           |
| <i>Por Ailton Tertuliano</i>  |           |
| <hr/>   |           |
| <i>A validade dos contratos digitais em condomínio</i>                            | <b>13</b> |
| <i>Por Henrique Gurgel de Castro e Silva</i>                                      |           |
| <hr/>   |           |
| <b>PERGUNTAS E RESPOSTAS</b>  | <b>17</b> |
| <i>De quem é a responsabilidade pela conservação do terraço?</i>                  |           |
| <i>Por Joselia Kuchler</i>  |           |
| <hr/>   |           |
| <b>FIQUE ATENTO</b>   | <b>18</b> |
| <i>Nr-1 e os riscos psicosociais nos funcionários</i>                             |           |
| <i>Por Claudia Hernandes Marofa</i>   |           |
| <hr/>   |           |
| <b>DICIONÁRIO DO CONDOMÍNIO</b>   | <b>20</b> |
| <i>Verbes da vida condominial</i>   |           |
| <i>Por Orandy Teixeira Luz e</i>  |           |
| <i>Priscila Beatriz Alves Andreghetto</i>   |           |

## O sossego que merecemos

Os condomínios no Brasil podem refletir o melhor da nossa sociedade: a convivência com respeito entre diferentes pessoas, a união de esforços pela manutenção do bem comum, o compartilhamento de espaços de convivência, a tomada de decisão democrática, além da confiança no trabalho do gestor. Essa é a realidade de todos os condomínios? Não, sabemos que não. Mas, há muitos condomínios que conseguiram alinhar expectativas entre moradores, estabelecer prioridades comuns e gerar ações rotineiras simples e eficazes para que o condomínio se torne um "lar doce lar", um lugar de descanso.

Depois de um dia cansativo de trabalho, quem não quer chegar em casa, ter paz e conectar com quem amamos? Não é à toa que o Código Civil trata como um dever dos condôminos o respeito ao sossego dos demais moradores. Nesse sentido, o condomínio é um aliado na qualidade de vida que desejamos ter.

Que a leitura desta edição seja proveitosa, especialmente o artigo sobre animais em condomínio; nossos queridos parceiros não-humanos!

Boa leitura!

**Olga Krieger**



**Bonj<sup>editora</sup>uris**

**Revista Direito & Condomínio**  
Edição nº 45 | Fevereiro a Abril | 2026

ISSN 2317-689X  
Publicação periódica de caráter informativo.

**Circulação dirigida e gratuita**

**Periodicidade:**  
Trimestral

**Tiragem:**  
24 mil exemplares

**Editor-chefe:**  
Luiz Fernando de Queiroz

**Editora responsável:**  
Olga Maria Krieger

**Coordenação de marketing:**  
Jéssica Regina Petersen

**Revisão:**  
Jéssica Furtado

**Projeto gráfico e diagramação:**  
Suliane Cardoso

**Imagens:**  
Shutterstock

**Publicação:**  
Editora Bonjuris

**PARA ANUNCIAR:**

(41) 3323-4020  
 contato@bonjuris.com.br

**Atendimento ao leitor:**  
revistadc@bonjuris.com.br  
Receba a revista em sua casa.

**Sugestão de pauta:**  
revistadc@bonjuris.com.br  
0800-645-4020

**Facebook e Instagram:**  
@direitoecondominio

**Versão digital:**  
www.editorabonjuris.com.br



**Clique aqui**

O conteúdo dos anúncios é de responsabilidade dos respectivos anunciantes.  
Os artigos assinados são de responsabilidade dos autores e não refletem necessariamente a opinião desta revista.



# O DIREITO AO LAZER DA CRIANÇA NÃO É ABSOLUTO NO CONDOMÍNIO

Por Felipe Fava Ferrarezi – Advogado – fffadvogado@gmail.com

Que o direito ao lazer de crianças e adolescentes deve ser preservado, todos concordamos, pois afinal de contas é essa a determinação legal prevista na Constituição Federal, replicada no Estatuto da Criança e do Adolescente - ECA (Lei 8.069/90).

Entre tantos outros, o direito ao lazer é fundamental aos menores de idade é dever a ser assegurado pela família, comunidade, sociedade em geral e pelo poder público (art. 4º do ECA). No condomínio residencial também há de se preservar tal direito, sob certos regramentos.



Para muitos, as áreas comuns do condomínio servem de local para as mais diversas brincadeiras infantis, por entenderem que tal direito previsto no ECA se sobrepõe às regras condominiais. Entretanto, há que se compreender que a aplicação de uma lei não está associada apenas à hierarquia, mas sim abrange uma interpretação complementar.

Os condomínios residenciais devem buscar proporcionar local adequado para a realização de atividades infantis, mas a total liberdade, extrapolando para outros espaços coletivos do condomínio, representa uma ruptura da destinação daquela área comum, colocando em risco a proteção da criança e do adolescente. Brincar em estacionamentos, academias, elevadores e outras áreas comuns conflita com as disposições do ECA, que, se por um lado contempla o direito ao lazer, por outro exige de forma contundente que a saúde e a segurança dos menores sejam preservadas.

Infelizmente, há muitos casos de atropelamentos e outros acidentes dentro de condomínios, e os pais acabam se voltando contra o síndico, exigindo reparações, quando em verdade são eles os responsáveis diretos, como prevê,

inclusive, o Código Civil nos seus artigos 932, I, e 1.336, IV.

O síndico precisa ser ativo na cobrança das regras condominiais, advertindo os pais e tomando as medidas necessárias para que crianças e adolescentes não utilizem erroneamente áreas comuns (competências do síndico no art. 1.348 do CC).

Paralelamente a isso, é indispensável que o local destinado ao lazer infantil seja apropriado e atenda às orientações normativas, notadamente a NBR 16071 da ABNT, aplicável aos componentes dos “parquinhos” (playgrounds), sob pena de responsabilização do síndico e do condomínio por intercorrências ocorridas com os infantes.

Por fim, é essencial que os condôminos atentem para essas questões como uma oportunidade de compreender melhor as necessidades da convivência coletiva e o papel das regras condominiais. Esse olhar também contribui para estimular ideias inteligentes que favoreçam a adaptação dos espaços de lazer, especialmente quando se trata da prioridade de garantir segurança e bem-estar a crianças e adolescentes. ■



# Gostou do nossa conteúdo?

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



**CLIQUE AQUI**

Revista  
**Direito &  
Condomínio**

**Bonjuris**



# ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO EM CONDOMÍNIO



Por Alexandre Berthe Pinto - Advogado - contato@alexandreberthe.com.br

*Afinal, é possível ou não ter  
qualquer animal de estimação  
em condomínio?*

É perceptível que quando o assunto é animal de estimação as dúvidas são as mais variadas possíveis, especialmente nos dias atuais, em que há

um aumento expressivo de famílias que possuem pelo menos um pet.

O ideal seria que nossa sociedade tivesse maior bom senso, assim muitas discussões deixariam de existir. Porém, vários são os litígios judiciais envolvendo o direito ou não da permanência de animal em condomínio.



Em relação ao tema, com apoio no entendimento dos tribunais, podemos afirmar duas situações: **a)** a presença de cão-guia é sempre permitida em condomínio, e **b)** nunca será permitida a permanência de animais silvestres e exóticos que tenham comércio e posse proibidos por normas específicas. Vamos, então, analisar como ficam as demais situações de *pets* em condomínio.

### RESTRIÇÕES COM LIMITE

Por mais que a convenção condominial, ou regimento interno, proíba a posse de animais de

estimação, essa **restrição não será absoluta**, pois o Poder Judiciário poderá anular regras internas do condomínio que sejam contrárias à Constituição Federal e à legislação pertinente.

Em 2019, o Superior Tribunal de Justiça proferiu uma decisão emblemática sobre o tema, na qual reiterou que a norma condoninal que proíbe a permanência de animais em condomínio não deve prevalecer quando não estiver comprovado que o animal (independentemente de sua espécie e raça) prejudica o sossego, a salubridade e a segurança do nicho condoninal.

Vejamos trecho da ementa do Recurso Especial 1.783.076:

[...] Se a convenção não regular a matéria, o condômino pode criar animais em sua unidade autônoma, desde que não viole os deveres previstos nos arts. 1.336, IV, do CC/2002 e 19 da Lei nº 4.591/1964. 4. Se a convenção veda apenas a permanência de animais causadores de incômodos aos demais moradores, a norma condominial não apresenta, de plano, nenhuma ilegalidade. 5. Se a convenção proíbe a criação e a guarda de animais de quaisquer espécies, a restrição pode se revelar desarrazoada, haja vista determinados animais não apresentarem risco à incolumidade e à tranquilidade dos demais moradores e dos frequentadores ocasionais do condomínio. 6. Na hipótese, a restrição imposta ao condômino não se mostra legítima, visto que **condomínio não demonstrou nenhum fato concreto apto a comprovar que o animal (gato) provoque prejuízos à segurança, à higiene, à saúde e ao sossego** dos demais moradores.

Ou seja, segundo a decisão do STJ, a norma condominial que proíbe a permanência de animais em condomínio não deve prevalecer quando não estiver comprovado que o animal (independentemente de sua espécie e raça) prejudica o sossego, a salubridade e a segurança do nicho condominial. Portanto, síndicos continuarão podendo exercer o direito de multar e até mesmo requerer judicialmente a retirada de animais de estimação do condomínio, quando a sua permanência violar as ressalvas previstas em lei.

O STJ se mostrou atento ao direito de propriedade, e prezou pelo direito de o condômino usufruir, dispor e gozar de sua unidade condominial, desde que não prejudique outrem, entendimento semelhante ao existente em decisões proferidas por tribunais estaduais.

## RESTRICÇÃO DE ANIMAIS EM CONDOMÍNIO

Algumas convenções condominiais impõem regras excessivas, como obrigar que todo e qualquer cão só possa circular no condomínio com focinheira. Isso é abusivo e inadequado, já que o correto seria delimitar, em convenção condominial, quais as raças caninas que devem utilizar tal item de segurança (estados como São Paulo e Minas Gerais têm decretos regulamentando o tema). Portanto, não há sentido em obrigar que um cão dócil faça uso da focinheira nas áreas comuns do condomínio.



Além disso, apenas nos casos em que o animal refletir em transtorno aos demais moradores, se perturbar o sossego (especialmente pelo barulho), for agressivo e uma ameaça à saúde pública, é que estaremos diante do caso de proibição da sua manutenção no território condonial. Mas, a espécie, a raça e o tamanho do animal não serão o fator decisivo para isso, pois o fator determinante é o quanto incômodo pode seu convívio com os demais moradores.

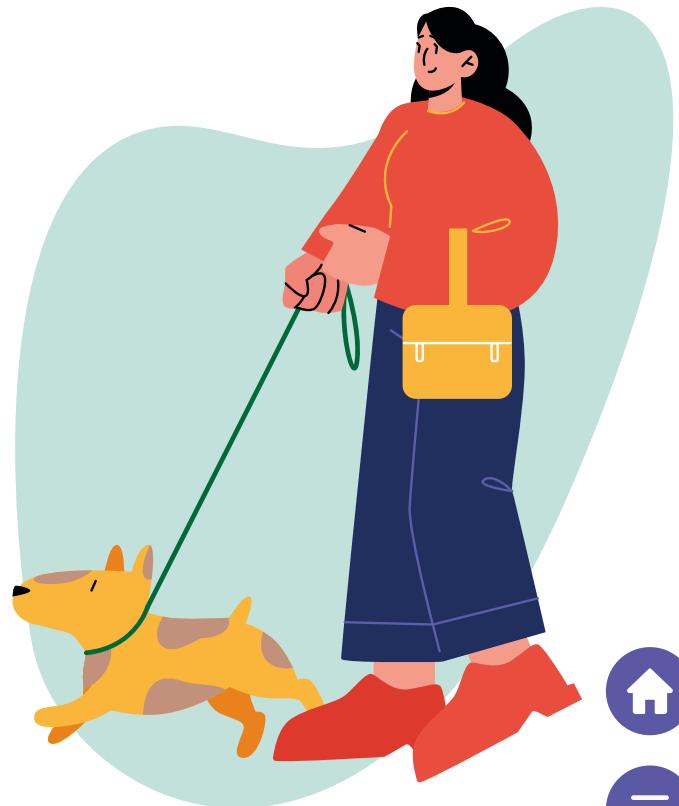
Nesse sentido, **não é legítimo restringir a presença de animais de estimação apenas pelo tipo de porte**, pois há cães de pequeno porte que possuem contumaz desejo de latir e outros de espécies maiores que dificilmente latem. Até mesmo o canto de uma ave pode ser lesivo para o sossego dos demais vizinhos.

Não obstante tudo isso, logicamente que o abandono, maus tratos e outras situações que interfiram na própria integridade do animal poderão ser relatadas ao síndico e às autoridades competentes para que adotem as providências necessárias.

## REGRAS DE CONVÍVO

Compartilho do entendimento de que regras restringindo o acesso a áreas comuns (como espaços de lazer, salão de festas, academia etc.), ou determinando que os animais usem entradas e elevadores de serviço, são válidas, como também o são as regras que objetivam preservar a higiene, saúde e sossego dos demais condôminos.

Novamente, destaco que as **regras condominiais não podem ter restrições excessivas**. A obrigação de que os animais, especialmente cães, devem ser transportados somente no colo é abusiva e, dependendo da situação, pode até ser considerada humilhante e vexatória, podendo repercutir até na esfera criminal. Imaginemos um condômino idoso, ou com qualquer tipo de dificuldade locomotora, que queira transitar com seu cão, mas existe no



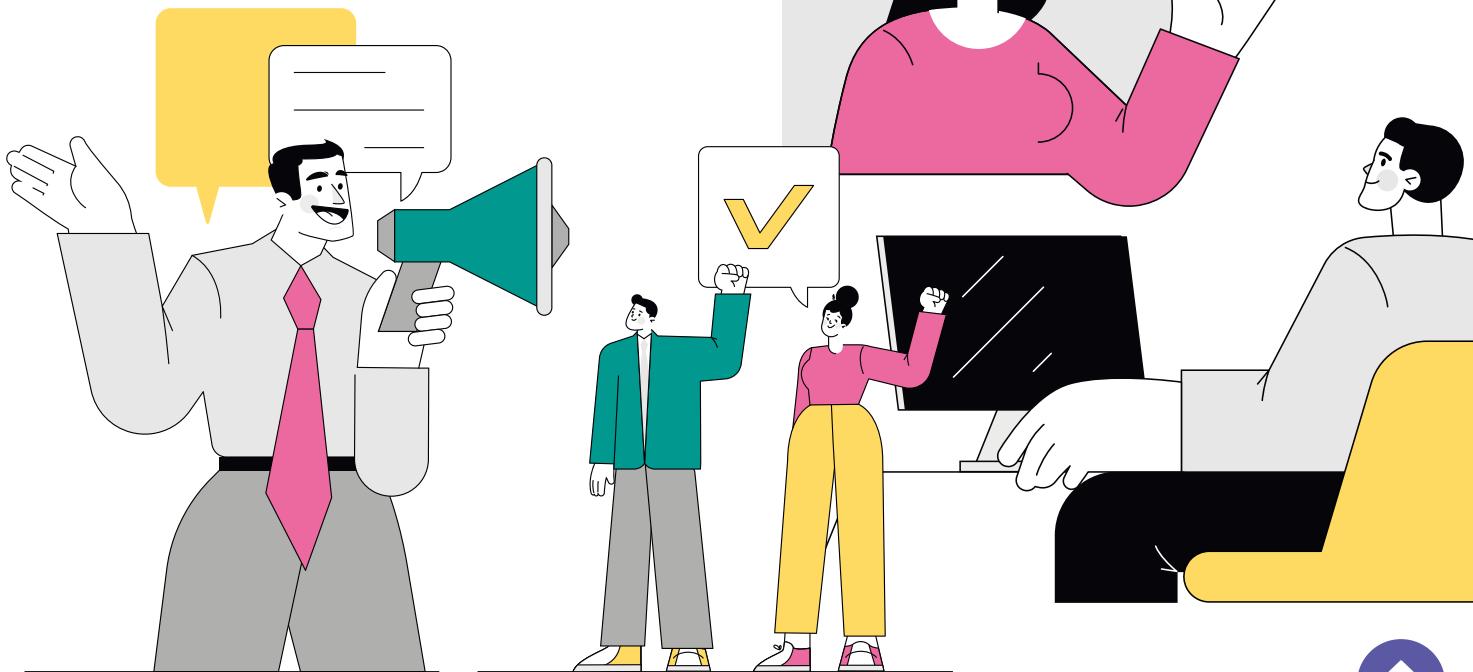
condomínio a obrigação de transportar o pet no colo. Por certo que essa regra se torna reprovável e viola princípios legais superiores à convenção condominal.

Por outro lado, em busca de **boas soluções** para dar espaço de qualidade aos bichanos, muitos condomínios estão criando “cachorródromos” (ou “pet places”), que nada mais são do que espaços liberados aos animais de estimação, onde eles podem brincar, interagir e fazer suas necessidades, tudo sob o olhar responsável do dono.

O bom senso é sempre o principal fator para regular a vida condominial. Talvez o mais importante seja entendermos que os pets estão, cada vez mais, integrados nas famílias e há estudos mostrando o quanto úteis são no tratamento de autismo, depressão e enfermidades.

Então, por qual motivo proibir a presença de seres que, em princípio, não trazem problema algum à coletividade? ■





# COMO IMPLEMENTAR DECISÕES COLETIVAS DE FORMA TRANSPARENTE

Por Ailton Tertuliano – Consultor e palestrante – ailtontertuliano@gmail.com

**“Se todos  
estão avançando  
juntos, então  
o sucesso  
encarrega-se  
de si mesmo.”**

Henry Ford

Na comunidade condominial, construir consenso e promover a unidade são fundamentais para tomar decisões alinhadas às expectativas e necessidades coletivas. O desafio é integrar visões e interesses divergentes, superando caprichos individuais. Isso exige a busca por um terreno comum que unifique moradores, conselheiros e administração. Essa diversidade de opiniões e prioridades – com diferentes estilos de vida, anseios e valores – é inevitável. Esses interesses divergentes surgem em questões como uso de espaços comuns, recursos financeiros e regras de convivência. Inclinações pessoais complicam ainda mais a situação quando interesses individuais se sobrepõem ao bem-estar coletivo.





Ou seja, gerir um condomínio vai muito além da administração de recursos e serviços; envolve a gestão de pessoas, suas expectativas e diferentes visões. Para uma administração eficiente e equilibrada, é essencial saber mediar interesses, construir um ambiente de diálogo e tomar ações assertivas.

Veja algumas estratégias para garantir a transparência nas decisões do condomínio:

- ▶ **Comunicação clara:** Comunique decisões a todos os moradores – o quê, por quê, quem e quais os próximos passos. Use boletins, e-mails ou plataformas digitais. Um cronograma mantém todos informados.
- ▶ **Acesso à documentação:** Disponibilize atas, relatórios e planos de ação em um portal online ou biblioteca física. Isso permite que moradores revisem decisões passadas e reforça a responsabilidade da gestão.
- ▶ **Canais de feedback:** Crie canais de feedback – reuniões, fóruns, caixas de sugestões – para que moradores expressem opiniões e preocupações.

Isso oferece insights e eleva o compromisso da gestão.

► **Monitoramento e relatórios:** Monitore o progresso das decisões e compartilhe relatórios com a comunidade, destacando realizações, obstáculos e próximas etapas. Isso mantém todos envolvidos e identifica ajustes.

► **Participação dos moradores:** Incentive a participação na implementação das decisões, formando comissões ou grupos de trabalho com voluntários. Isso distribui a carga de trabalho e favorece a responsabilidade compartilhada.

► **Revisão e ajustes:** Após a implementação, revise os resultados com feedback dos moradores para identificar melhorias.

Com essas estratégias, o síndico implementa decisões coletivas de forma transparente, propiciando confiança e colaboração. A transparência confirma a legitimidade da gestão e amplia a conexão comunitária, onde todos se sentem parte da construção de um condomínio melhor.

Consenso e unidade levam ao êxito comunitário. Com harmonia, as decisões refletem objetivos compartilhados, aumentando a satisfação. Essa coesão facilita a gestão e fortalece a resiliência diante de adversidades. Priorizando o consenso, o condomínio se torna um espaço de convivência harmoniosa, onde o bem-estar comum é fruto do esforço de todos. ■



## Cadastre-se e Receba gratuitamente a Revista Direito & Condomínio



Cadastre-se  
através do  
QR Code

Ou acesse nosso Instagram  
[@direitoecomdominio](https://www.instagram.com/direitoecomdominio)





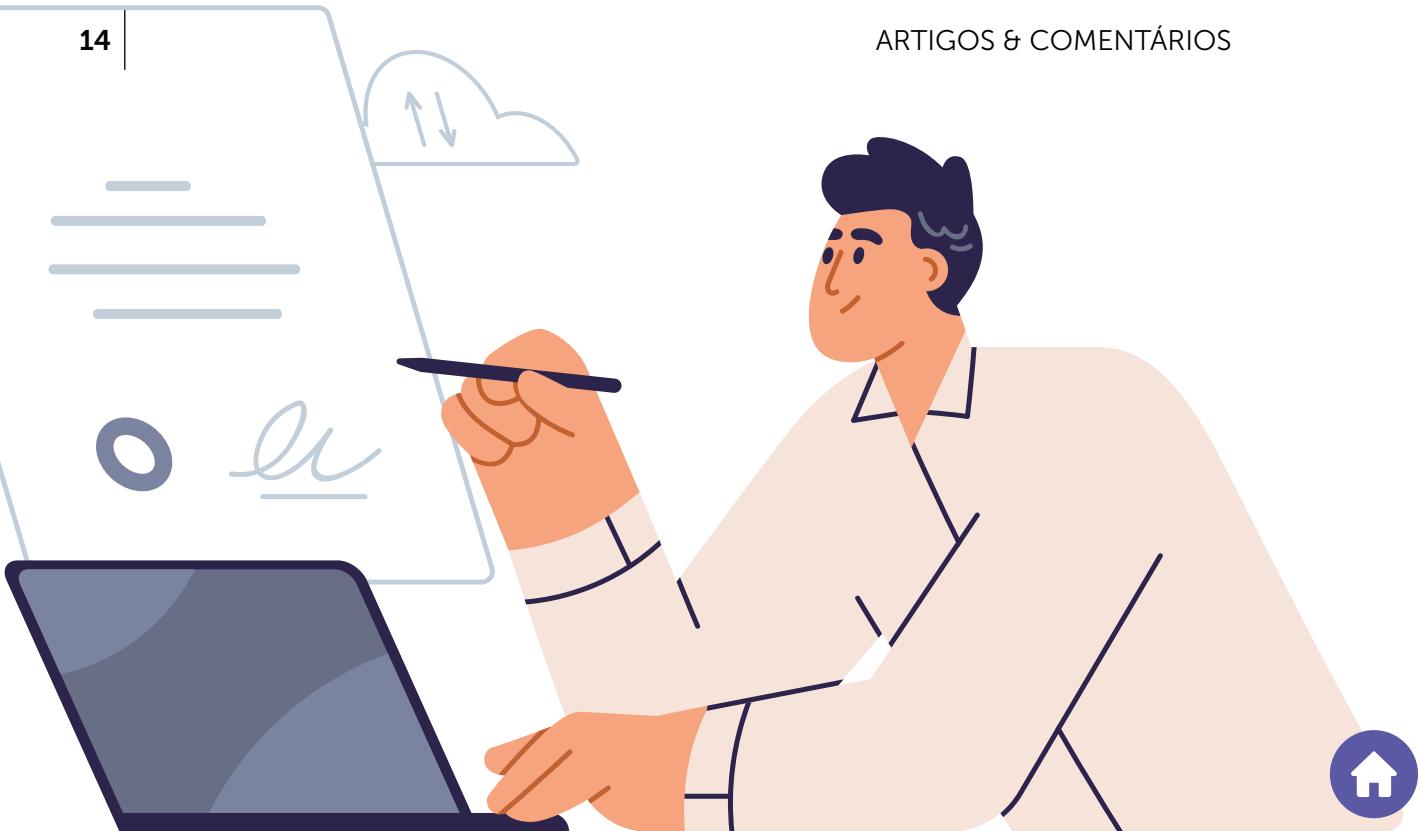
# A VALIDADE DOS CONTRATOS DIGITAIS EM CONDOMÍNIO: QUEM PODE ASSINAR?

Por Henrique Gurgel de Castro e Silva – Assessor de condomínios – hgurgelcs@gmail.com

Nos últimos anos, a digitalização transformou a gestão condominial. Assembleias online, boletos eletrônicos e a possibilidade de celebrar contratos digitais passaram a fazer parte do dia a dia de condomínios, trazendo mais agilidade e eficiência para síndicos, administradoras e fornecedores. Contudo, com tantas inovações, uma dúvida ainda é frequente: um contrato **assinado digitalmente** em nome do condomínio é válido juridicamente?

A resposta é simples: sim! No entanto, para que a validade jurídica seja garantida, a assinatura digital deve ser feita pelo representante legal do condomínio ou por alguém que tenha poderes expressamente concedidos para tal função.

E o que significa assinar digitalmente em nome do condomínio? Quais cuidados devem ser observados para garantir que o contrato digital seja um instrumento juridicamente seguro?



## QUEM REPRESENTA O CONDOMÍNIO EM CONTRATAÇÕES?

Embora o condomínio não seja uma empresa e não possua personalidade jurídica plena, ele é, juridicamente, capaz de contratar serviços, movimentar recursos financeiros e assumir obrigações, sempre por meio de um representante legal. Essa representação é concentrada na figura do síndico, conforme dispõe o art. 1.348 do Código Civil, que atribui ao síndico as responsabilidades de administrar o condomínio, celebrar contratos e agir em defesa dos interesses da coletividade.

Contudo, no caso dos contratos digitais assinados em nome do condomínio, é muito comum que esses documentos sejam formalizados com o uso de **certificados digitais** vinculados ao CNPJ do condomínio – o chamado **e-CNPJ**. Esse tipo de assinatura, embora utilizada pelo síndico ou por outra pessoa autorizada, não apresenta diretamente o nome da pessoa física que operou a assinatura, mas sim o nome e o CNPJ do condomínio.

Por essa característica peculiar, surgem os questionamentos: essa assinatura é válida? A ausência do nome do síndico diretamente no contrato pode comprometer a legalidade do ato?

A resposta é que o contrato firmado com assinatura digital em nome do condomínio é plenamente válido, desde que respeite os seguintes critérios:

1. O certificado digital utilizado (e-CNPJ) deve pertencer ao condomínio;
2. A operação do certificado digital deve ser feita pelo síndico ou por alguém com poderes expressos para representar o condomínio, tais como um procurador formalmente designado ou administrador, nos limites estabelecidos pela convenção condominial ou assembleia;
3. O contrato celebrado não pode exceder os limites de gestão atribuídos ao síndico pela convenção condominial, por exemplo, contratação de serviços com valores que exijam autorização prévia dos condôminos.



Portanto, mesmo que o documento seja assinado diretamente “em nome do CNPJ do condomínio”, sem que o nome do síndico apareça como signatário, a assinatura é válida desde que tenha sido realizada por quem detém poderes de representação.

## PRINCIPAIS CUIDADOS

Para evitar problemas relacionados à validade de contratos digitais, é importante adotar as seguintes boas práticas:

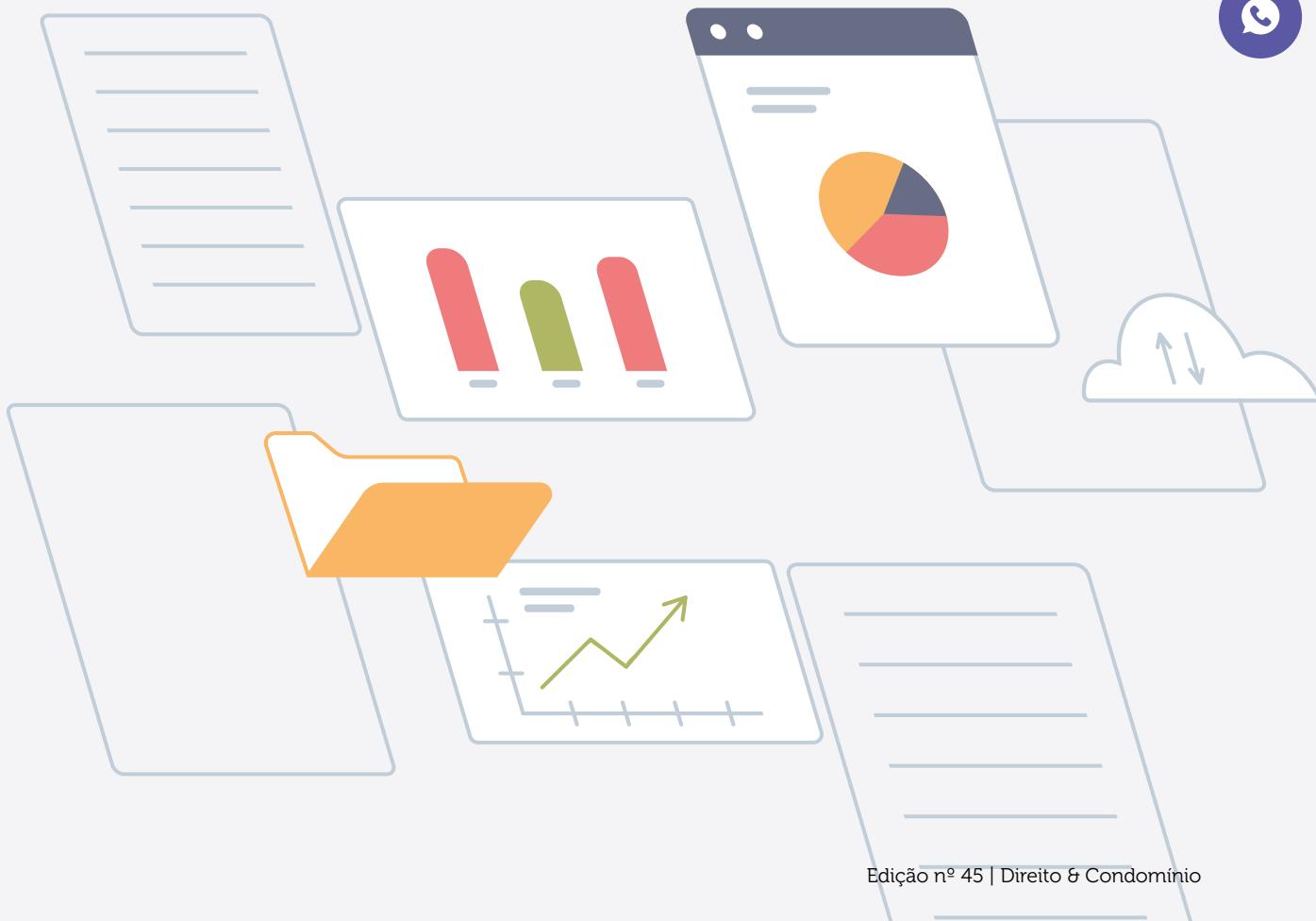
**Δ Controle do certificado e-CNPJ:** Certifique-se de que o e-CNPJ do condomínio esteja sob controle exclusivo do síndico ou de um responsável autorizado pelo condomínio.

**Δ Procuradores formalmente designados:** Caso o acesso ao e-CNPJ seja delegado a terceiros (administradora, subsíndico etc.), é essencial que haja procuração expressa autorizando tais atos.

**Δ Respeito às regras internas:** Avalie os limites estipulados na convenção condominal e na assembleia para assinaturas de contratos digitais que representem o condomínio.

**Δ Auditorias e transparência:** Para maior segurança, o síndico pode submeter contratos digitais relevantes ao conselho fiscal ou à aprovação em assembleia, dependendo de sua complexidade ou valor.

Celebrar contratos digitais “em nome do condomínio” é uma prática válida, eficiente e adaptada à nova realidade tecnológica da gestão condominal. Mas é imprescindível que o uso da assinatura digital observe os limites de representação da convenção condominal e as formalidades legais. Com isso, é possível garantir a regularidade do ato, evitar questionamentos judiciais e assegurar tranquilidade às partes envolvidas no contrato. ■



# E-book gratuito



Neste e-book você encontra o essencial das regras sobre condomínio, com a transcrição de diversos artigos de leis brasileiras sobre o tema, e com destaque para o conteúdo mais relevante de cada norma.



Aponte para  
o QR Code e  
baixe agora

Ou acesse: [editorabonijuris.com.br/ebooks](http://editorabonijuris.com.br/ebooks)

**Bonijuris**



# DE QUEM É A RESPONSABILIDADE PELA CONSERVAÇÃO DO TERRAÇO?

Por Joselia Kuchler - Advogada - [joseliakuchler@grupojuridico.com.br](mailto:joseliakuchler@grupojuridico.com.br)

*"Sou morador do último andar e gostaria de saber quem deve arcar com a manutenção do terraço da cobertura, que é usado por todos. Quando acontece infiltração essa responsabilidade é do condomínio?"*

O Código Civil dispõe no art. 1.344 que "ao proprietário do terraço de cobertura incumbem as despesas da sua conservação, de modo que não haja danos às unidades imobiliárias inferiores."

Outrossim, o **terraço de cobertura pode ser área comum ou privativa de uma unidade autônoma**. Caso seja área comum, pode ser de uso privativo ou não da unidade do último piso, consoante disposto na convenção de condomínio ou deliberação unânime da assembleia condominial.

Por esta razão, a interpretação da regra geral estabelecida no Código Civil é no sentido de que a manutenção e a conservação do terraço de cobertura incumbem ao *condômino* quando integrar a *propriedade exclusiva* da unidade autônoma ou, ainda que de propriedade comum, for de *uso exclusivo* de um condômino, que dele se serve. Por exclusão, terraços, lajes e telhados de propriedade e uso comum devem ser mantidos e conservados pelo condomínio.

Trata-se de **responsabilidade objetiva** e alcança tanto vazamentos como quedas e calhas, reboco ou outros objetos. Eventuais condôminos prejudicados pela má conservação, ou sob risco, podem ajuizar ação de dano infecto, indenizatórias, ou de execução de fazer ou não fazer, com tutela específica, além de pedido cominatório para a realização das benfeitorias de manutenção e conservação. ■



# NR-1 E OS RISCOS PSICOSSOCIAIS NOS FUNCIONÁRIOS

Por Claudia Hernandes Marofa - Advogada - claudia@hernandesmarofa.adv.br

Você já ouviu falar em "riscos psicossociais"? No ambiente de trabalho, são as condições que podem causar estresse, ansiedade, depressão e outros problemas emocionais e comportamentais nos funcionários. No condomínio, esses riscos podem ser particularmente "invisíveis" e, por isso, ainda mais perigosos quando não identificados. Eles surgem da interação entre o trabalho, o ambiente, a organização e as necessidades do trabalhador.

## RISCOS PSICOSSOCIAIS COMUNS

- **Excesso de carga de trabalho**

Zeladores acumulando funções, porteiros sobrecarregados com demandas administrativas, de segurança e de atendimento aos moradores.

- **Falta de equilíbrio entre vida pessoal e profissional**

Funcionários que moram no condomínio ou que recebem chamados fora do horário, sem conseguir "desligar" do trabalho.

- **Ambiente organizacional tóxico**

Assédio moral por parte de síndicos, moradores ou colegas, manifestado por xingamentos, desrespeito, cobranças humilhantes ou tratamento inadequado. Pressão dos moradores através de exigências excessivas, falta de educação ou desvalorização do trabalho dos funcionários.

- **Baixo reconhecimento profissional**

Falta de feedback positivo, elogios ou oportunidades de crescimento, levando à desmotivação.

- **Insegurança no emprego**

Constantes mudanças de síndico ou rumores de terceirização, gerando ansiedade e instabilidade.

- **Falta de autonomia e participação**

Funcionários que são apenas executores, sem voz para sugerir melhorias ou resolver pequenos problemas.

- **Eventos traumáticos**

Lidar com situações como roubos, acidentes ou violência dentro do condomínio, que podem ter um impacto psicológico duradouro.

## A NR-1 E A SAÚDE MENTAL: POR QUE O SÍNDICO PRECISA SABER?

A Norma Regulamentadora nº.1 (NR-1) do Ministério do Trabalho, atualizada em 2025, representa um marco na segurança e saúde no trabalho. Ela ampliou o conceito de riscos ocupacionais, passando a incluir explicitamente os riscos psicossociais. Isso significa que, assim como o condomínio se preocupa com a segurança física (gestão administrativa, manutenções, limpeza etc.), agora deve também se preocupar com a saúde mental de seus funcionários.

**PGR obrigatório:** Programa de Gerenciamento de Riscos (PGR) do seu condomínio, que é um documento fundamental para a gestão da segurança do trabalho, deve agora contemplar a identificação, avaliação e controle dos riscos psicossociais.

**Passivos trabalhistas:** Processos judiciais por doenças ocupacionais (indenização por danos morais, materiais e até pensão vitalício se o nexo causal for comprovado). Ações por assédio moral ou dano existencial, caso o ambiente de trabalho seja tóxico. Multas e fiscalizações dos órgãos competentes.

**Blindagem jurídica:** Uma gestão que ignora os riscos psicossociais está vulnerável a processos trabalhistas caros. Cumprir a NR-1 nessa dimensão é uma poderosa ferramenta de proteção jurídica para o condomínio.

A negligência com os riscos psicossociais não é apenas uma questão de bem-estar, ela gera problemas concretos e custos significativos, como: despesa com substitutos temporários, pagamento

de hora extra para a equipe remanescente, processos judiciais por doenças ocupacionais, queda na produtividade e na qualidade do trabalho, alta rotatividade, entre outros.

## INVESTIR EM SAÚDE É PRECISO

Não cuidar da saúde mental é uma “falsa economia”. Por outro lado, o investimento em seus funcionários é uma estratégia inteligente de gestão que traz resultados concretos:

- **Redução de riscos legais:** diminuição significativa de processos trabalhistas por assédio, burnout ou outras doenças ocupacionais.
- **Melhoria na qualidade dos serviços:** equipes motivadas prestam um serviço de excelência, elevando a satisfação dos moradores.
- **Ambiente mais harmonioso:** um clima de trabalho positivo se reflete na convivência geral do condomínio.
- **Aumento da produtividade:** funcionários mais felizes e saudáveis são mais engajados, produtivos e eficientes.
- **Diminuição do absenteísmo e rotatividade:** menos faltas e demissões, resultando em menor custo e maior estabilidade na equipe.
- **Fortalecimento da imagem do condomínio:** seu condomínio se torna um empregador de referência, atraindo e retendo os melhores profissionais.



A nova era da gestão condoninal exige um olhar mais amplo e humano. Ao desvendar os riscos psicossociais e agir proativamente, você não apenas cumpre a lei, mas constrói um condomínio mais forte, seguro e com um ambiente de trabalho que realmente valoriza as pessoas. ■

# DICIONÁRIO DE VERBETES DO CONDOMÍNIO



*Para garantir uma gestão eficiente e harmoniosa no condomínio, a padronização de termos e conceitos facilita a comunicação entre síndicos, administradoras, condôminos e profissionais do setor. Nesta edição, trazemos três verbetes muito mencionados no dia a dia do condomínio.*

**Condômino** (sm) ges **1** Aquele que detém a propriedade da unidade autônoma e a copropriedade das partes de uso comum do condomínio, mesmo que não a ocupe. São equiparados a ele, nos termos do § 2º do CC art. 1.334, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas, e, por analogia, também o usufrutuário. **2** Seus **direitos**, segundo o CC art. 1.335, são (i) usar, fruir e livremente dispor das suas unidades, (ii) usar das partes comuns conforme a sua destinação e contanto que não exclua a utilização dos demais, e (iii) votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite. **3** Seus **deveres**, aqueles enumerados no CC art. 1.336: contribuir para as despesas, não realizar obras que comprometam a segurança da edificação, não alterar a fachada, dar às suas partes a mesma destinação da

Por Orandyr Teixeira Luz e  
Priscila Beatriz Alves Andreghetto

edificação e não as utilizar de forma a prejudicar a *saudade, sossego e segurança* dos demais. A despeito dessa tímida relação, qualquer comando inscrito nas normas internas do condomínio em relação a determinada conduta, em determinado ambiente, tem conotação de dever.

**Conselho consultivo** (sm) dir **1** Colegiado eleito em assembleia, atendendo ao disposto na convenção do condomínio, cuja principal atribuição é auxiliar o síndico na gestão. **2** A lei civil remete à convenção a forma de se administrar o condomínio, mas sugere que haja um *conselho fiscal*, a quem competiria dar parecer sobre as contas do síndico. Já a lei 4.591, de 1964, no art. 23, dispõe que o *conselho consultivo* será constituído de três condôminos, restrição esta que busca assegurar que suas decisões estejam alinhadas, evitando possíveis conflitos de interesse. **3** Nada impede, portanto, que a convenção preveja a criação de outros conselhos – deliberativo, de obras etc. – definindo suas funções, o que poderia ser de grande valia, ao auxiliar o síndico e servir de ponto de união entre este, condôminos, funcionários, prestadores de serviços, e a própria administradora.

**Conselho fiscal** dir **1** Sugerido pelo CC art. 1.356, esse colegiado será eleito pela assembleia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico. Esse parecer é apenas um indicativo à assembleia de que as contas poderão – ou não – ser aprovadas (ver *contas não aprovadas*). **2** Embora não seja obrigatório, é um importante componente na estrutura administrativa do condomínio. ■



Tenha acesso a este e-book com dicas práticas para escrever melhor no dia a dia. Tire dúvidas de português e aprimore a escrita de e-mails, trabalhos e provas de concursos. Uma leitura descomplicada e útil para todos.



Acesse agora nosso  
**E-book**  
**gratuito**



Aponte para  
o QR Code e  
baixe agora

OU acesse  
[editorabonijuris.com.br/ebooks](http://editorabonijuris.com.br/ebooks)

re<sub>2</sub>

# UM CONDOMÍNIO ONDE A CONTA

# *fecha*

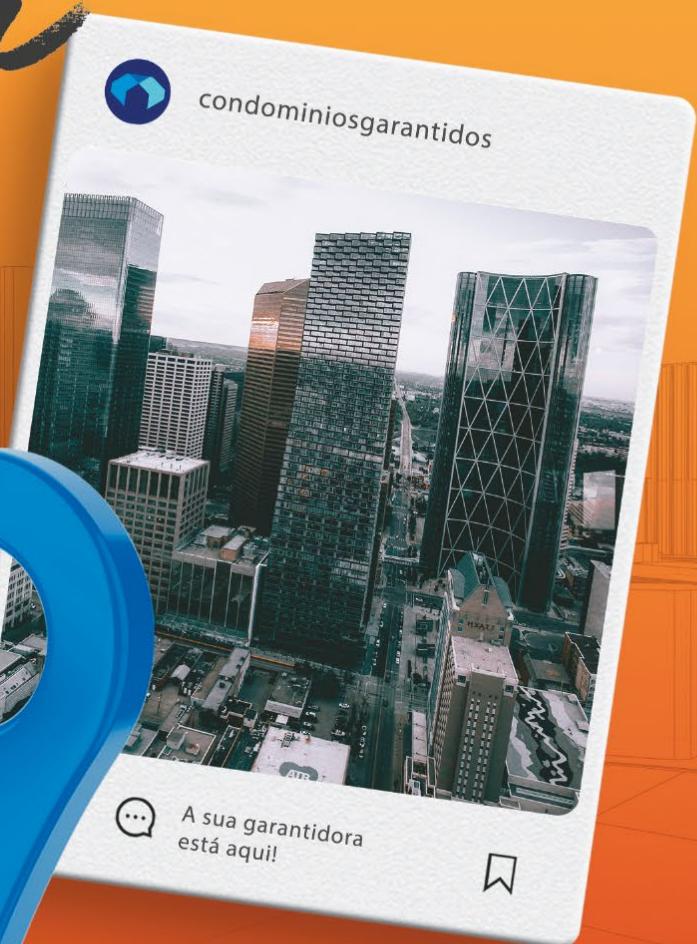
É garantia de agilidade  
na recuperação dos  
débitos condominiais.

Além de não pagar  
pela inadimplência  
de outros moradores,  
todos têm a certeza  
de morar em um lugar  
com as contas em dia  
e a possibilidade de  
investir na manutenção  
e melhorias no seu  
condomínio.

*Nunca foi tão fácil  
viver em condomínio.*



Condomínios  
Garantidos



## O QUE UMA GARANTIDORA FAZ?

Assegura o recebimento das  
taxas e a receita todo mês.

Controla o percentual  
de inadimplentes,  
recuperando os débitos.

Cobrança judicial para os casos  
mais graves de atraso, sem nenhum  
custo ao condomínio.