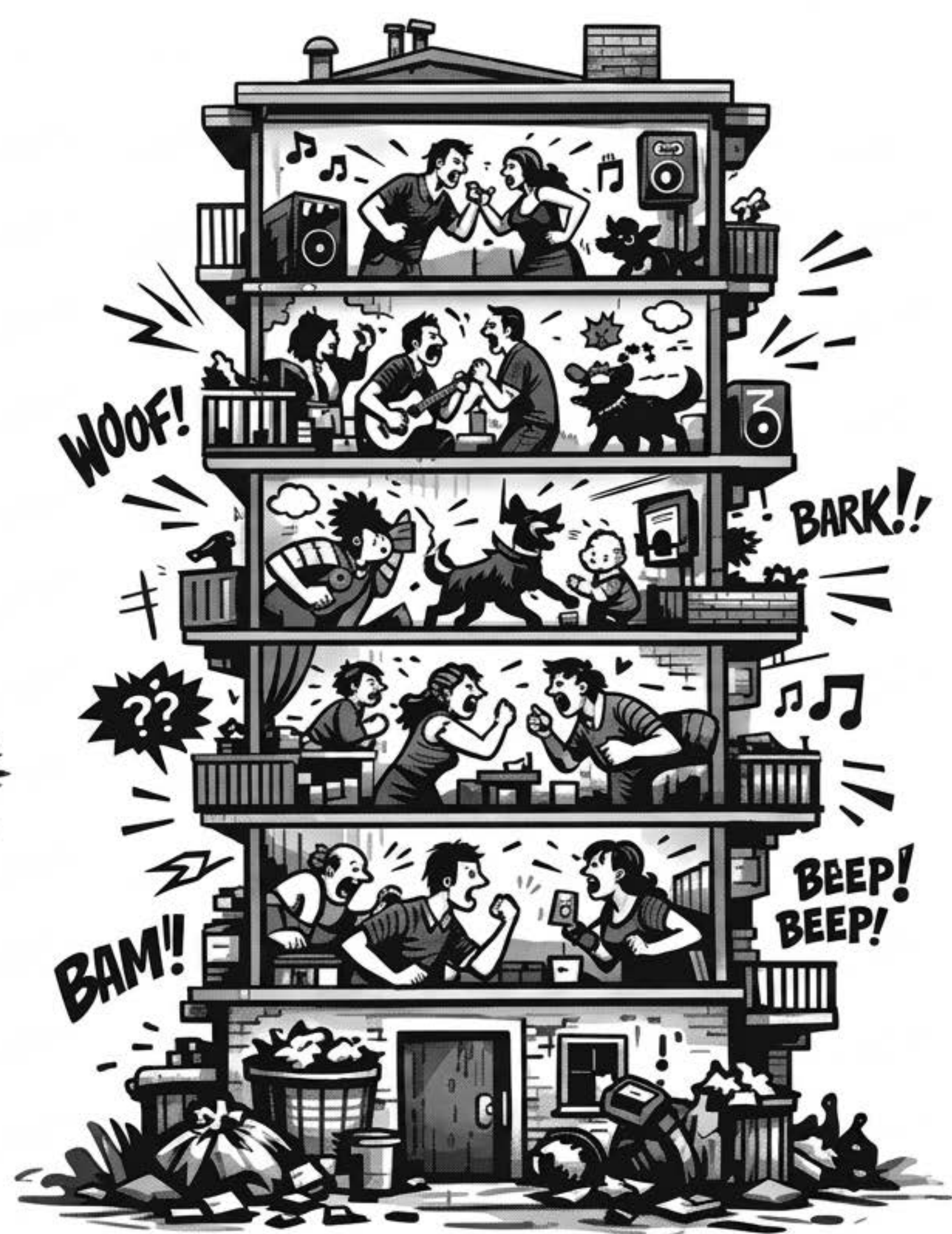




Desordem:

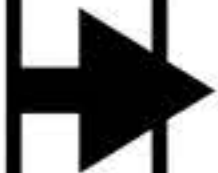
Falta de manutenção
e descuido no
condomínio



Sensação de
insegurança
dos moradores



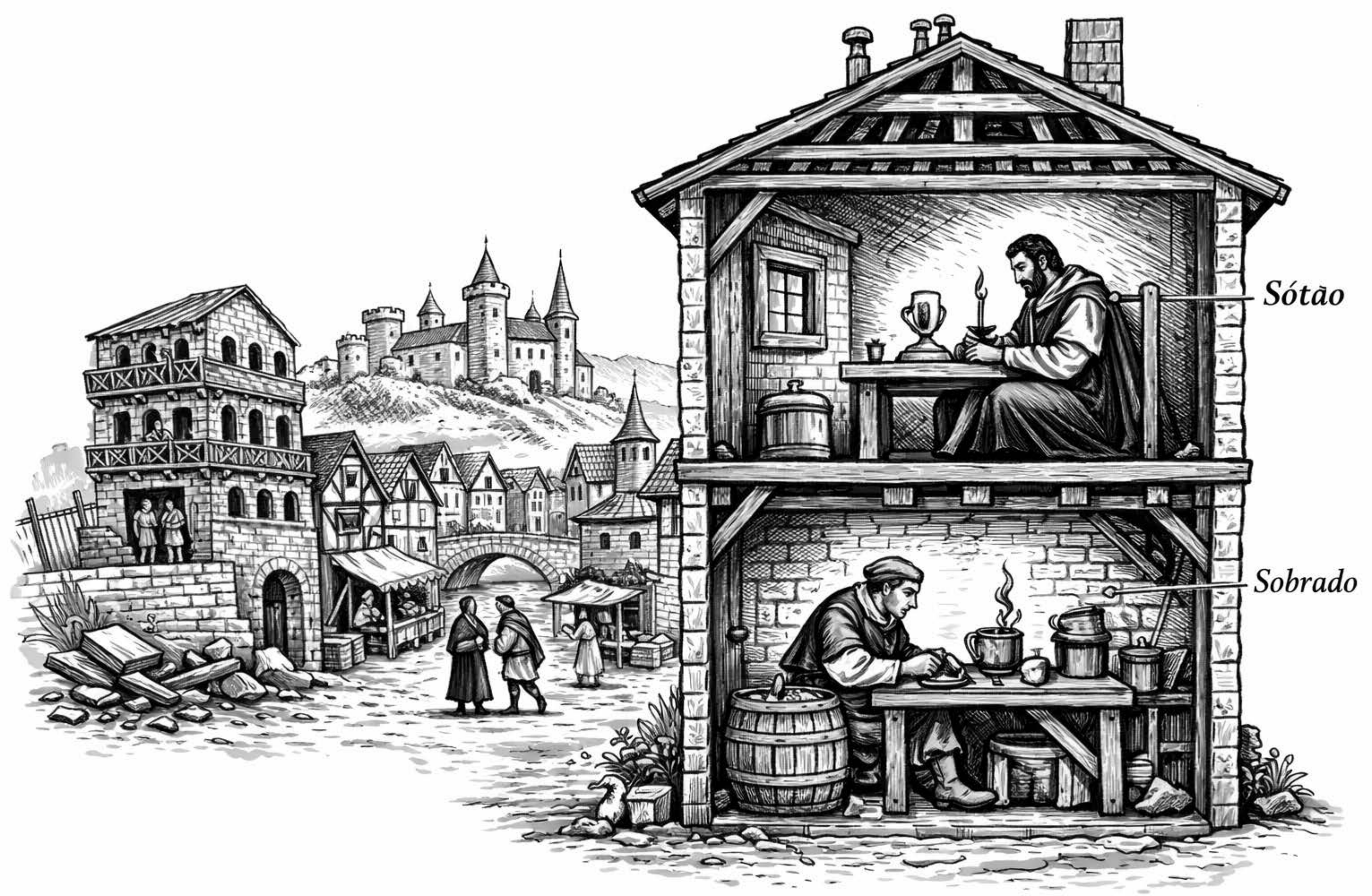
Conflitos entre
moradores



Enfraquecimento
das regras
internas do
condomínio



Problemas e
vandalismo
no condomínio



Sótão

Sobrado



Área Privativa

Apartamento / Escritório

Área Comum

Piscina / Academia / Garagem



**Primeira Janela Quebrada:
Falha na Gestão**



**Primeira Janela Quebrada:
Falha na Gestão**



**Falta de Prestação
de Contas**



**Conselho sem
Independência**



Inadimplência



Judicialização



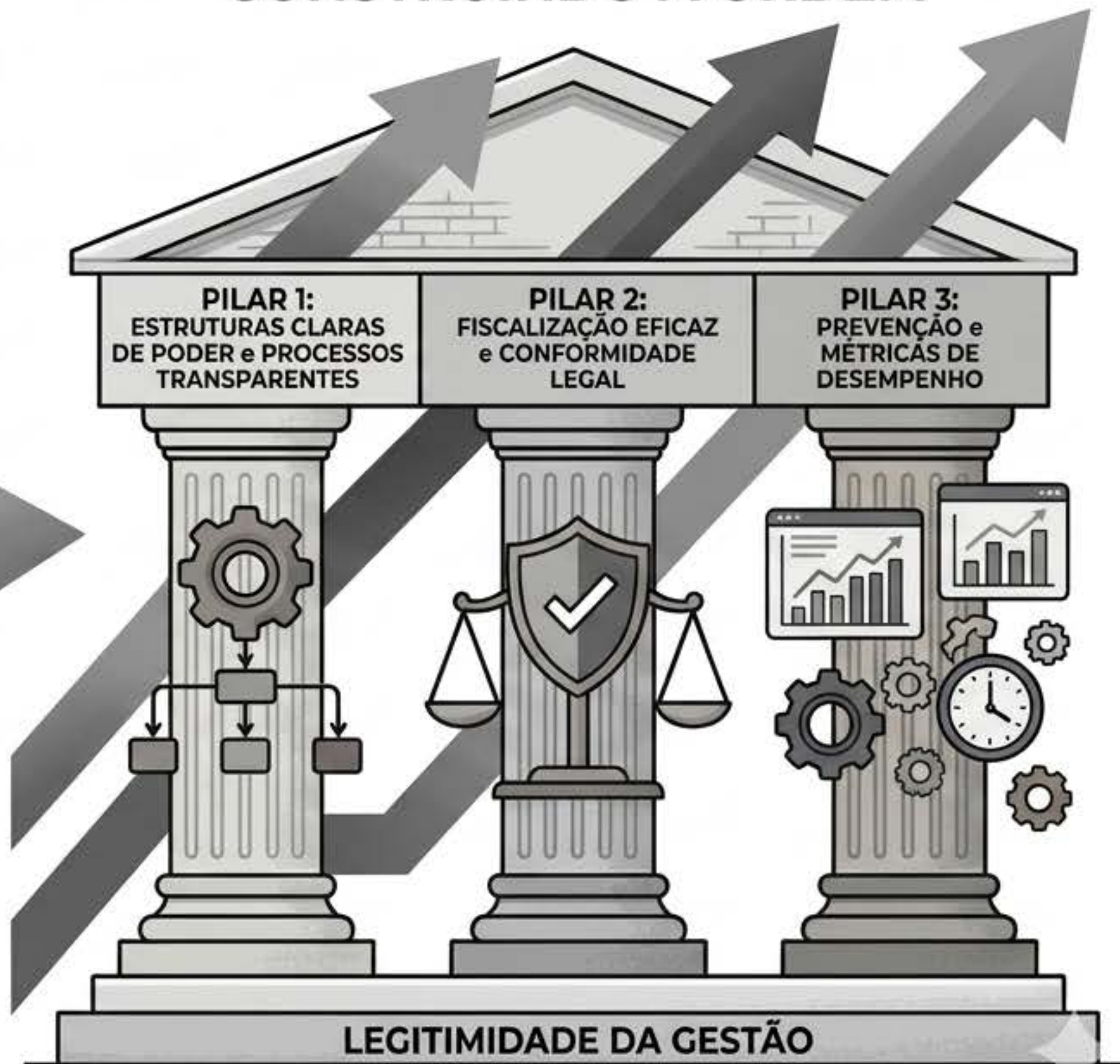
Erosão da Confiança

Degradação



**Erosão da
Confiança**

GOVERNANÇA CONDOMINIAL: CONSTRUINDO A ORDEM





JANELA
QUEBRADA
DIGITAL



Se sinais de abandono convidam à degradação, a divulgação de devedores quebra a confiança coletiva e viola a privacidade.

DIREITO DE
COBRANÇA



EXPOSIÇÃO
PÚBLICA



VIOLAÇÃO DE
INTIMIDADE E LGPD

O CUSTO DA EXPOSIÇÃO INDEVIDA

1. DANO MORAL *IN RE IPSA*



INDENIZAÇÃO PRESUMIDA

Jurisprudência pacífica do STJ: a mera divulgação vexatória gera dever de indenizar, dispensando prova de prejuízo.

2. SANÇÕES DA ANPD sob a LGPD



Fiscalização intensificada sobre tratamento desproporcional de dados pessoais sem base legal.

3. EROSÃO DA GOVERNANÇA



DESCONFIANÇA E CONFLITO INTERPESSOAL

Quebra do ciclo virtuoso de arrecadação, manutenção e valorização. A cooperação é substituída pela hostilidade.

GESTÃO CONDOMINIAL É ÉTICA E RESPONSABILIDADE

**DADOS DE
MANUTENÇÃO**



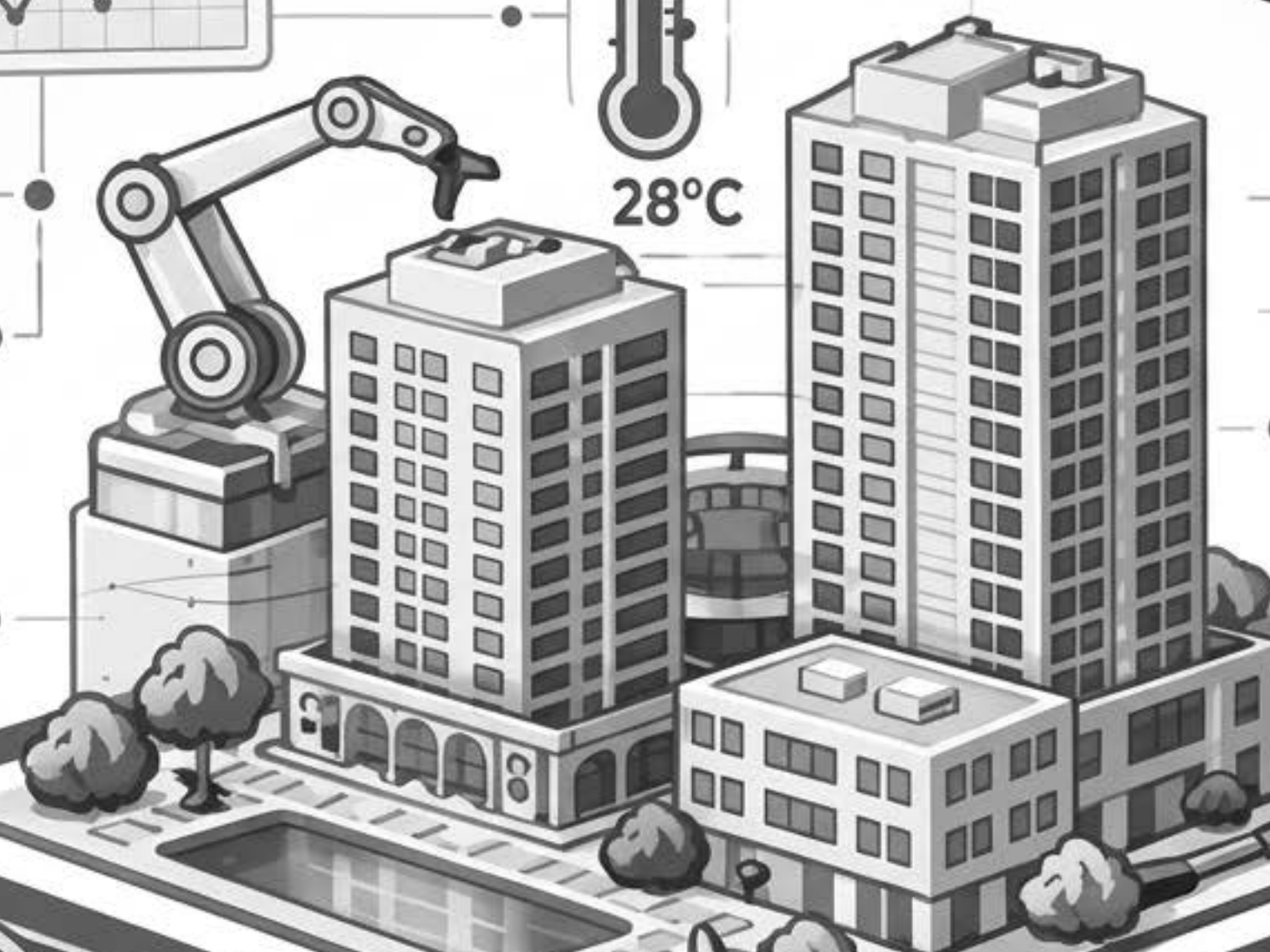
28°C

SISTEMA DE SEGURANÇA



**VIGILÂNCIA
POR CÂMERA**

**CONSUMO
DE ÁGUA**



**PROCESSOS
E CHECKLISTS**

**GESTÃO E
OTIMIZAÇÃO**

**ENGRENAGEM
DE EFICIÊNCIA**



Sensores IoT



Monitoramento Contínuo

Alerta Enviado



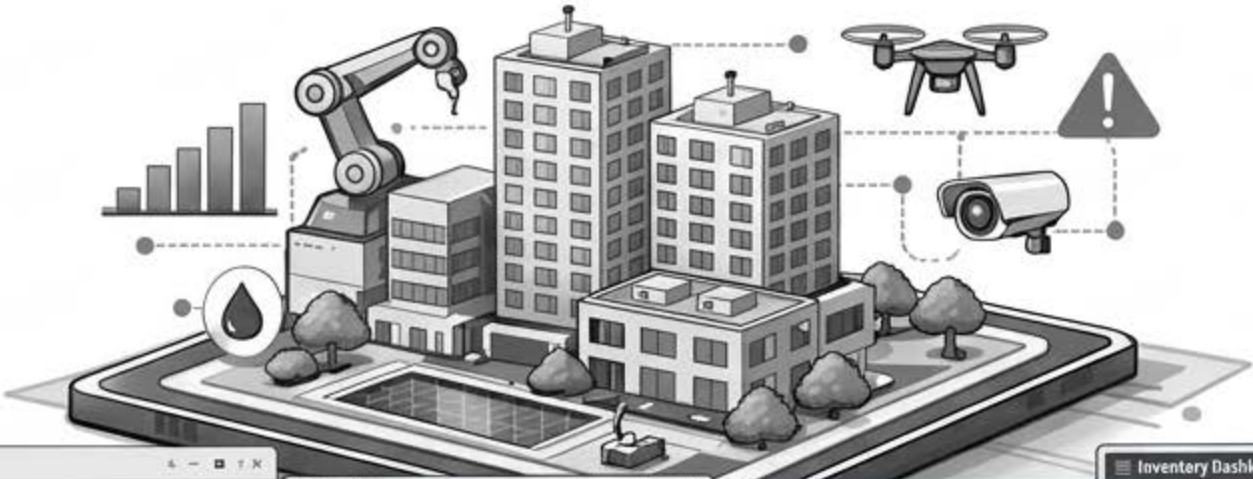
Aviso Imediato

Ação Preventiva



Problema Resolvido

Tecnologia	Aplicação	Benefício
 IA Orçamentária	 Previsão de Custos	 Otimização Financeira
 IoT & Gêmeos Digitais	 Manutenção Preditiva	 Redução de Custos
 Portaria Inteligente	 Controle de Acesso	 Segurança Aumentada
 Blockchain & Auditoria	 Registro Imutável	 Transparência e Controle



Resposta ecclalonada e proporcional do Conselho Fiscal

1. IDENTIFICAÇÃO

Verificação Documental ou Denúncia Fundamentada

Registro em Ata do Conselho Fiscal

2. CLASSIFICAÇÃO

 **LEVE**

Erro Formal / Digitação



- Notificação por E-mail / AR
- Prazo 5 Dias
- Correção Registrada

 - **MÉDIA** -

Falta de NF, Atraso e-Social,
Contacto Vencido



- Ofício ao Síndico • Prazo 10 Dias
- Reunião de Alinhamento

 **GRAVE**

Desvio, Obra sem ART,
Vazamento LGPD



- Notificação Extrajudicial • AGE
- Convocação da (AGE)
- Parecer com Ressalva / Reprovação

3. DELIBERAÇÃO

 Regularizado

- Arquivamento Registrado

 Problema Mantido

- Parecer com Ressalvas ou Reprovado
- Encaminhamento à Assembleia

 **Ílícito Penal ou Dano Iminente**

- Representação MP / Polícia
- Ação Cautelar (se necessário)

CICLO VIRTUOSO DA GOVERNANÇA



DIMENSÃO JURÍDICA

- Regras claras (Convenção/Regimento)
- Aplicação imparcial, ampla defesa administrativa
- Vedação a sanções arbitrárias ou exposições
- Conformidade com LGPD e devido processo legal

DIMENSÃO HUMANA

- Resolução de conflitos por diálogo e mediação prévia
- Síndico como facilitador, não como carrasco
- Protocolos de cobrança ética e comunicação não-violenta
- Arbitragem prevista em convenção para agilidade

DE E
→
feito?"

3. MANUTENÇÃO E COMPLIANCE TÉCNICO → "Com que padrão?"

DIMENSÃO PATRIMONIAL

- Seguimento de NBRs (5674, 16280, 9050)
- Cronogramas preventivos, ARTs, laudos, AVCB
- Gestão de riscos via Matriz Condominial
- Auditoria técnica semestral independente

4. TRANSPARÊNCIA E GOVERNANÇA DIGITAL → "Com que prova?"

DIMENSÃO TECNOLÓGICA

- Prestação de contas auditável, conciliação automática
- e-Social validado, logs imutáveis, RBAC
- Canal de denúncias seguro, indicadores ESG públicos
- Portabilidade de dados e anti-vendor lock-in

ORDEM E LEI

O que pode ser feito?



- Regras claras (Convenção/Regimento)
- Aplicação imparcial, ampla defesa
- Vedações a sanções arbitrárias ou excessivas
- Conformidade com LGPD e de acordo com o processo legal

DIGNIDADE E MEDIAÇÃO

Como deve ser feito?



Erro Formal / Digitação
Notificação por E-mail/AR → Prazo 5 Dias
Correção Regulada

- Resolução de conflitos por diálogo prévio
- Síndico como facilitador, não carrasco
- Cobrança ética e comunicação não-violenta
- Arbitragem prevista na Convenção

MANUTENÇÃO E COMPLIANCE TÉCNICO

Com que padrão?



- Seguimento de NBRs (5674, 16280, 9050)
- Cronogramas preventivos
- ARTs
- AVCB
- Gestão de riscos via Matriz Condominial
- Auditoria técnica semestral

TRANSPARÊNCIA E GOVERNANÇA DIGITAL

Com que padrão?



- Prestação de contas auditável
- e-Social validado
- Logs imutáveis
- RBAC
- Canal de denúncia seguro
- ESG públicos
- Portabilidade de dados & Anti-vendor lock-in

CICLO VIRTUOSO DA GOVERNANÇA



[1] TRANSPARÊNCIA ATIVA

[1] TRANSPARÊNCIA

- Contas em tempo real, atas com logs, canais seguros
- Relatórios ESG públicos, métricas acessíveis



[2] FISCALIZAÇÃO TÉCNICA

[2] FISCALIZAÇÃO TÉCNICA

- Conciliação mensal, e-Social validado, ARTs
- Pareceres com ressalvas fundamentadas



[3] CONFORMIDADE DIGITAL & LEGAL

[3] CONFORMIDADE DIGITAL & LEGAL

- Criptografia, RBAC, LGPD em contratos, mediação
- Redução de judiação de judicialização e multas regulatórias



[4] ADESÃO COLETIVA & VALORIZAÇÃO

[4] ADESÃO COLETIVA & VALORIZAÇÃO

- Condôminos pagam no prazo (confiança)
- Respeito às normas (exemplo visível)
- Participação assemblear (transparência)

[RETORNO AO 1] Maior engajamento → mais transparência



[1. IDENTIFICAÇÃO]

Detecção documental, denúncia fundamentada ou conferência rotineira.
Registro imediato em Ata do **Conselho Fiscal** + pasta digital segura (LGPD)



[2. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO]

● LEVE

erro de digitação / pequena divergência contábil

● MÉDIA

falta de NF, atraso e-Social, contrato vencido, multa não aplicada

● GRAVE

desvio de recursos, obras sem ART, inadimplência sistêmica, vazamento de dados, risco à segurança



[3. NOTIFICAÇÃO E PRAZOS]

Notificação interna (e-mail/AR/APP)

→ **Prazo:** 5-10 dias

→ Regularização

→ Arquivamento com registro

Ofício formal ao síndico / administradora

→ **Prazo:** 15 dias

→ Reunião de alinhamento CF + Gestão

→ Ressalve expressa no parecer mensal

Notificação extrajudicial com AR + cópia ao Conselho → **Prazo:** 10 dias

→ Convocação de AGE imediata

→ Parecer **REPROVADO**



[4. ASSEMBLEIA GERAL (AGE/AGO)]

Regularizado

Aprovação das contas com recomendações de melhoria

→ Monitoramento contínuo

Não regularizado: Deliberação sobre:

- Auditoria externa independente
- Destituição do síndico (art. 1.349 CC)
- Autorização para propositura de ação judicial
- Mediação/Arbitragem (se cláusula vigente)



[5. VIA JUDICIAL / CONSENSUAL]



Mediação/Arbitragem
conflitos patrimoniais / contratuais, se previsto



Ação de prestação de contas
ressarcimento de danos



Medidas cautelares
se risco iminente à vida, patrimônio ou dados



Representação criminal
apropriação indébita, estelionato, crime ambiental/LGPD