

REVISTA

# SÍNDICAS

DE SERGIPE BRASIL

## EDIÇÃO ESPECIAL

### REGISTROS



### NESTA EDIÇÃO:

**COMPLIANCE: NO DIA A DIA DA GESTÃO CONDOMINIAL**  
por Thais Campos

**LIDERAR E EMPODERAR O SÍNDICO: FUNDAMENTOS ESSENCIAIS PARA ALCANÇAR O SUCESSO NO RAMO CONDOMINIAL**  
por Liliane Macêdo

**HOMENAGEM AOS BOMBEIROS**  
por Mariana Madruga

**AÇÃO OU REAÇÃO?**  
por Tainá Matos Fernandes

**COMO PROSPECTAR NOVOS CONDOMÍNIOS E CRESCER NA SINDICATURA**  
por Fabio Quintanilha

**RECONHECIMENTO FACIAL E NOTIFICAÇÕES: COMO A IA PODE AUMENTAR A SEGURANÇA NO SEU CONDOMÍNIO**  
por Daniel Melo Sobral

**CONDOMÍNIOS E PORTE DE DROGAS PARA USO PESSOAL: O QUE MUDA COM A MAIS RECENTE DECISÃO DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL (STF)**  
por Vander Andrade

**LGPD NOS CONDOMÍNIOS: PROTEGENDO DADOS, EVITANDO MULTAS E PRESERVANDO A PRIVACIDADE**  
por Silvana de Oliveira

Seja um Arquiteto dos seus Sonhos

Um motorista da vida dirigindo no  
escuro Um Plantador de Esperança

Cultivando em cada  
criança um Adulto  
Sonhador.

Bráulio Bessa

*Julho 2024*

Seg	Ter	Qua	Qui	Sex	Sáb	Dom
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				

# NESTA EDIÇÃO

COMPLIANCE: NO DIA A DIA DA GESTÃO CONDOMINIAL

4

LIDERAR E EMPODERAR O SÍNDICO: FUNDAMENTOS ESSENCIAIS  
PARA ALCANCAR O SUCESSO NO RAMO CONDOMINIAL

8

REGISTROS DO 2º FORRÓ DAS SÍNDICAS

11

HOMENAGEM AOS BOMBEIROS

14

AÇÃO OU REAÇÃO?

16

COMO PROSPECTAR NOVOS CONDOMÍNIOS E CRESCER NA  
SINDICATURA

18

RECONHECIMENTO FACIAL E NOTIFICAÇÕES: COMO A IA PODE  
AUMENTAR A SEGURANÇA NO SEU CONDOMÍNIO

21

CONDOMÍNIOS E PORTE DE DROGAS PARA USO PESSOAL: O  
QUE MUDA COM A MAIS RECENTE DECISÃO DO SUPREMO  
TRIBUNAL FEDERAL (STF)

24

LGPD NOS CONDOMÍNIOS: PROTEGENDO DADOS, EVITANDO  
MULTAS E PRESERVANDO A PRIVACIDADE

30

# COMPLIANCE: NO DIA A DIA DA GESTÃO CONDOMINIAL

**Thais Campos**

Administradora, Pós Graduada em Gestão Comercial, MBO em Oratória (em curso), corretora de imóveis e síndica profissional. Atua há 23 anos na área condominial e é Diretora Comercial em uma das maiores administradoras de Condomínios na Bahia.



Compliance é um conjunto de práticas e procedimentos adotados por organizações para garantir que suas atividades estejam em conformidade com as leis, regulamentos e normas internas. O termo "compliance" deriva do verbo em inglês "to comply", que significa "cumprir" ou "obedecer". Portanto, compliance refere-se ao cumprimento de todas as obrigações legais e regulamentares aplicáveis à organização, bem como das políticas internas e diretrizes éticas.

Como administradora de Condomínios, o meu papel é trazer esse assunto para o dia a dia do condomínio de maneira prática e simples. Apesar de parecer algo óbvio que ética e honestidade não precisam ser discutidas, no ambiente condominial as emoções muitas vezes prevalecem sobre o profissionalismo. Temos percebido a mudança de movimento, com os inúmeros síndicos profissionais, com gestores mais capacitados, com facilidade das informações e conhecimento.

Como foi dito, compliance é o conjunto de práticas e medidas que a organização (no nosso caso, Condomínio), garante que suas atividades estejam em conformidade com a legislação, regulamentos e princípios éticos. Isso garante que o Condomínio atue de acordo com padrões e regras estabelecidas, promovendo transparência, integridade e responsabilidade em todas as suas operações. É exatamente isso que síndicos e gestores desejam e que os condomínios precisam: ser conhecidos pela ética, transparência e integridade.

O primeiro passo é que o síndico e os membros da gestão estejam de acordo, pois a liderança é exemplo. Não adiantar pregar transparência, se em diversos momentos, recorrer a “jeitinhos”, aquele famoso jeitinho brasileiro que não vai dar problema. E aí favorece um condômino, um prestador, um contrato, um colaborador.

Assim, é fundamental que a gestão entenda a necessidade e importância de liderar esse movimento de mudança de mentalidade.

Após essa conscientização, deve-se avaliar o condomínio, suas características, riscos e forma de funcionamento. Eu falo sempre que Condomínio é tudo igual com as suas particularidades. Existem princípios básicos, regras semelhantes, mas cada um tem um diferencial. Características específicas, riscos diferentes, pessoas com interesses diferentes, por isso precisamos conhecer as informações.

Em seguida, é necessário elaborar um Código de Ética que detalhe como os procedimentos serão adotados, alinhados com a missão e objetivos do Condomínio. Alguns itens a serem tratados incluem:

- Contratações de fornecedores de maneira imparcial: Sem favorecimentos, baseando-se na qualificação do serviço e não por amizade. Em Condomínios maiores, é comum que membros do Condomínio ou do Conselho sejam impedidos de participar de licitações para evitar concorrência desleal, uma vez que podem ter informações privilegiadas. Buscar empresas confiáveis com tributação correta, que é condizente com a legislação. O que não impede de buscar uma boa negociação, sempre, mas comparando empresas e serviços corretamente.
- Decisões Isentas: O síndico/gestor deve tomar decisões de forma neutra, seguindo a lei e as regras do Condomínio, sem se deixar influenciar por conflitos pessoais. E aqui neste item, é importante a atuação da assessoria jurídica com orientação e imparcialidade para evitar desgastes.
- Comunicação Eficiente: A comunicação é a chave para uma gestão de excelência. Dar publicidade às ações e ter um canal de acesso, seja por email, whatsapp, com horários estabelecidos, ou através dos inúmeros app que existem no mercado.

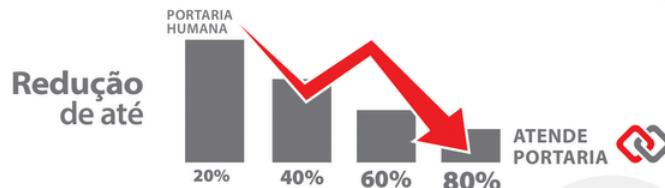
- Contratação de funcionários seguindo critérios bem definidos: Evitar contratações apenas por indicação, garantindo regularidade e necessidade.
- Documentação organizada: Manter contratos assinados e prestação de contas, através de pasta física quanto digitalmente.
- Gestão Tributária Adequada: Emitir NFs com impostos recolhidos corretamente, trabalhando com empresas idôneas.
- Mapeamento de Ocorrências: Implementar controles internos, cronogramas de manutenção e gestão de contratos (vencimentos x reajustes). Controlar documentação, entrega de fardamento e EPIS para a equipe.
- Treinamento: Investir em treinamento e formalizar, dando publicidade as regras. Tudo deve ser documentado.
- Indicadores de Desempenho: Medir o número de treinamentos realizados, número de condôminos que acessam o app, % de condôminos e funcionários que declararam estar ciente das normas. Em auditoria: Número de não conformidades identificadas, tempo necessário para resolver, classificação e acompanhamento dos riscos identificados.

É essencial revisar as regras periodicamente para garantir que continuem alinhadas com a legislação, políticas internas e melhores práticas. Lembrando que o objetivo não é engessar a gestão ou promover uma caça às bruxas, mas sim direcionar para uma gestão de excelência. Essas práticas trarão economia, evitarão desvios, especialmente financeiros, serão um grande diferencial para os condomínios.

E eu falo sempre, que se você implanta algo bom, eficiente, que mostre o resultado, o condômino, que na maioria das vezes não quer se envolver, acaba se acostumando com aquele procedimento e não irá mais aceitar, quando surgir uma gestão que queira fazer de qualquer jeito. E desta forma, vamos mudando a realidade dos Condomínios.



## Por que escolher A Atende Portaria?



### Mais Inteligência

Tecnologia assegurando registros de fatos e dados com qualidade e transparéncia no atendimento.



### Facilidade para o financiamento

Linha de crédito exclusiva para condomínios com financiamento em até 60 vezes com taxas super competitivas.



CENTRAL DE ATENDIMENTO  
**0800 033 33 95**



### Mais Segurança

Mais segurança, padronização e tranquilidade nos processos.



### Conformidade com LGPD

A Atende Portaria já está adequada a LGPD - A Lei Geral de Proteção de Dados, que tem por objetivo assegurar a privacidade dos dados pessoais dos usuários.



**Conheça um novo jeito  
de fazer portaria!**

## Soluções Atende Portaria



### Atende Acesso

Serviço desenvolvido para condomínios residenciais, horizontais e verticais com até 500 unidades. Utiliza a plataforma tecnológica da Atende para executar o controle de acessos localmente, e endereçar para as nossas centrais diferentes eventos de alerta.

O Atende Acesso pode ser evoluído facilmente para portaria remota (12 ou 24 horas), aproveitando 100% da sua infraestrutura e equipamentos, e mantendo 100% dos cadastros de pessoas, veículos e dispositivos.



### Atende Compartilhado

Se o seu condomínio não tem porteiros presenciais e a sua situação orçamentária atual do seu condomínio não permite grandes investimentos em novos equipamentos e infraestrutura de Portaria Remota, sua melhor opção é o Atende Compartilhado, que utiliza sua interfone atual para ligar na unidade e, de lá o morador pode liberar o acesso de um visitante ou prestador de serviço, ficando em nosso sistema o registro do apartamento que autorizou. Caso ninguém atenda na unidade, a ligação é direcionada para a nossa Central de Operações 24h.



### Atende Personalizado

Indicado para condomínios residenciais de 12 até 100 unidades, o serviço Atende Personalizado é dividido por três escopos de serviços:

Completo, Padrão e Econômico.

Adaptamos a infraestrutura de acordo com a opção desejada, oferecendo mais agilidade, segurança e inteligência na gestão do seu condomínio através de soluções inovadoras.



### Atende Direto

Serviço desenvolvido para condomínios verticais residenciais de grande porte, entre 101 até 3.000 unidades. Faixa onde o desafio da viabilidade econômica é superado com muita tecnologia. Oferecemos mais agilidade, segurança e inteligência na gestão do seu condomínio através de soluções inovadoras.



### Atende Corporativo

Serviço desenvolvido para condomínios empresariais multi-empresas, compostos por diferentes gestores de seus respectivos conjuntos comerciais. Permite a gestão de um número ilimitado de funcionários, veículos e visitantes.

Oferecemos mais agilidade, segurança e inteligência na gestão do seu condomínio/empreendimento através de soluções inovadoras.



### Atende Local

Sua operação de portaria e controle de acesso é complexa a ponto de demandar uma central de portaria interna e exclusiva, sua melhor opção de tecnologia e serviços é o Atende Local onde cuidamos da tecnologia e dos processos de atendimento da sua central. E caso necessário, ativamos nossas centrais adicionais para auxiliar no atendimento do seu condomínio.

**Somos uma empresa de tecnologia e serviços, especializada em portaria remota, controle de acessos assistido e monitoramento à distância.**

Trabalhamos para oferecer a melhor experiência para facilitar a gestão do síndico, e aumentar a segurança e tranquilidade para os moradores.

Fundada em janeiro de 2015, nossos serviços atendem todos os perfis de condomínios, garantindo maior SEGURANÇA, INTELIGÊNCIA e ECONOMIA e para gestão remota do acesso de moradores, funcionários, visitantes e prestadores de serviços.

## Nossos Números



Presentes em  
**18 Estados**



+ de 75 mil  
vidas monitoradas



+ de 400  
colaboradores  
diretos e indiretos



+ de 300  
condomínios

**Estamos presentes em  
+ de 50 unidades  
pelo Brasil**





# LIDERAR E EMPODERAR O SÍNDICO: FUNDAMENTOS ESSENCIAIS PARA ALCANCAR O SUCESSO NO RAMO CONDOMINIAL

**Liliane Macêdo**  
Síndica Profissional



O mercado condominial atual é dinâmico, o papel do síndico é crucial não apenas na administração cotidiana, mas também na orientação estratégica e no estímulo de uma comunidade unida e próspera. Neste texto, será analisado como a liderança e a capacitação do síndico são fundamentais para superar obstáculos e aproveitar as chances de crescimento, colaborando para a evolução sustentável dos condomínios.

## O Papel Evolutivo do Síndico

Tradicionalmente considerado como o gestor do conjunto habitacional, o síndico atual desempenha um papel ampliado e estratégico. Além de responsabilizar-se pela manutenção e gestão financeira, ele atua como um líder visionário que estimula a confiança, incentiva a transparência e provoca a participação ativa dos residentes. Sua habilidade de liderança é fundamental para a eficiência e a convivência pacífica no ambiente condominial.

## Liderança como Pilar Fundacional

A função do síndico vai além da administração rotineira; inclui competências como comunicação eficiente, tomada de decisões conscientes e habilidade para resolver divergências de maneira positiva. Um líder eficaz em condomínios é aquele que entende as necessidades e expectativas dos residentes, buscando acordo e criando um ambiente onde todos se sintam reconhecidos e respeitados.

## **Empoderamento (CAPACITAÇÃO) dos Moradores:**

### **Colaboração e Cooperação**

Um síndico eficaz não só lidera, mas também encoraja os condôminos a se envolverem ativamente nas decisões que impactam suas vidas no condomínio. Isso vai além das reuniões gerais; engloba a criação de canais de comunicação abertos, a formação de comitês de trabalho e o estímulo à contribuição de ideias e soluções por parte dos moradores. Um ambiente onde os condôminos se sentem capacitados promove um senso de comunidade mais coeso e um envolvimento mais significativo.

### **Desafios superados pela gestão do condomínio**

No contexto dinâmico do mercado condominial, os desafios são diversos, vão desde problemas financeiros até conflitos entre moradores e pedidos de melhorias na infraestrutura.

A capacidade do síndico para enfrentar estes desafios com equilíbrio e determinação, ao mesmo tempo que envolve a comunidade nos processos de tomada de decisões, é essencial para a sustentabilidade e o sucesso do edifício a longo prazo.

### **Tecnologia como aliada estratégica**

A adoção de tecnologias modernas desempenha um papel cada vez maior na gestão eficaz.

Ferramentas como softwares de gestão integrados, sistemas avançados de segurança e plataformas de comunicação digital facilitam o trabalho do gestor imobiliário, aumentando a eficiência operacional e melhorando a qualidade de vida dos moradores.

Assim podem juntos concluir que, rumo a um futuro promissor para os condomínios, a liderança e a capacitação do síndico são essenciais para o sucesso e a sustentabilidade dos condomínios no mercado atual.

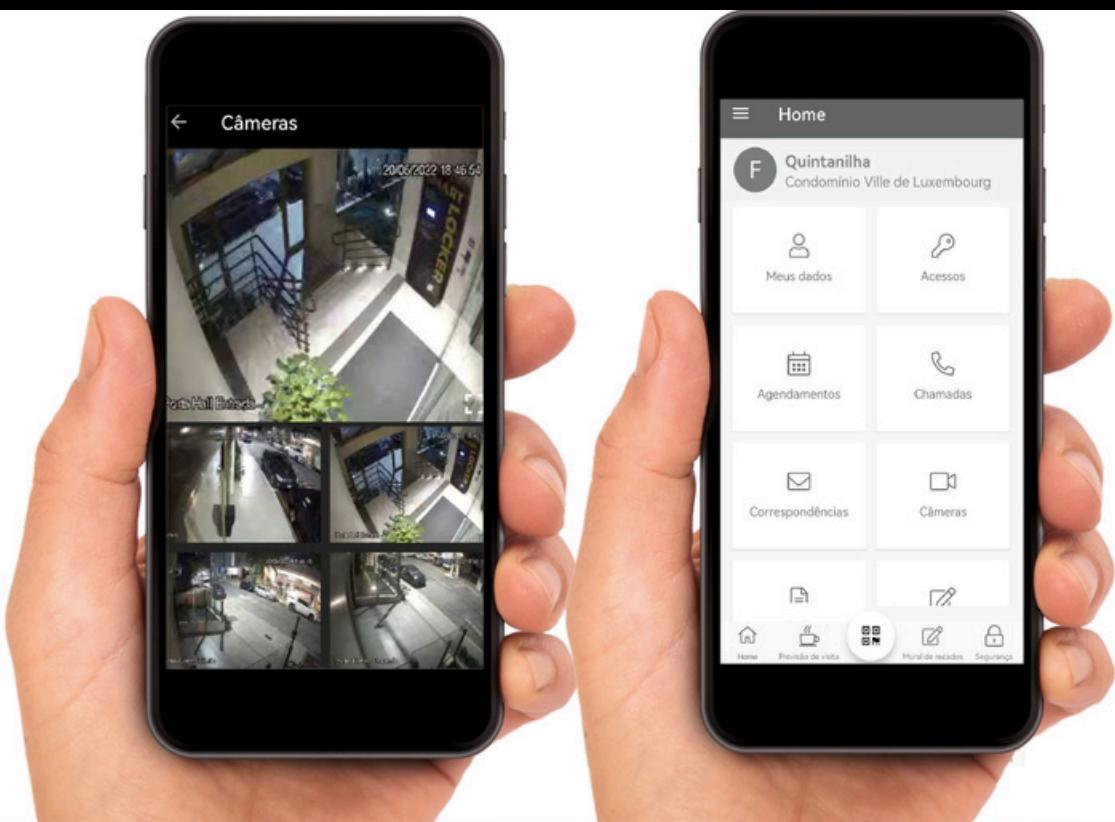
Ao cultivar uma cultura de transparência, participação e inovação, os gestores de propriedades não só administram eficazmente os recursos e as operações, mas também criam comunidades onde todos os moradores se sentem parte e contribuem ativamente para o bem coletivo.

Com uma liderança forte e uma responsabilidade real, os síndicos podem não só enfrentar os desafios atuais, mas também prosperar e destacar-se como exemplos de excelência na gestão de condomínios.



Seu **condomínio**  
**conectado** o  
tempo todo na  
**palma da mão**  
pelo **nossa app**.

...



**Conheça nossas soluções**

CAPA

# EDIÇÃO EPECIAL

## REGISTROS



2º  
**FORRÓ**  
**DAS SINDICAS**

A RESSACA

Organização  
Edilma Oliveira  
Catherine Araújo

**DIA 13/07**  
A PARTIR DAS 17H  
LOCAL: CONDOMÍNIO PASEO BEIRA MAR



# CAPA

## REGISTROS





Caro cliente,

É com grande satisfação que comunicamos que a **Clareon Elevadores** agora faz parte do grupo ONE!

A ONE Elevadores é distribuidora autorizada e exclusiva KONE no Brasil. Em crescimento exponencial, a empresa hoje é uma das maiores players do mercado do transporte vertical em território nacional, enquanto a marca KONE é a maior fabricante de elevadores e escadas rolantes do mundo.

A Clareon que anteriormente representava o grupo ONE na região Nordeste, agora oficialmente é ONE Elevadores.

Entendemos que a mudança pode gerar algumas dúvidas, por isso, seguem alguns esclarecimentos sobre esta nova fase:

O CNPJ continua o mesmo, apenas o nome fantasia da empresa foi alterado para **ONE Elevadores** seguido da sigla de cada estado.

Os e-mails referentes ao envio de boletos e notas fiscais chegarão através do remetente: [nfe@oneelevadores.com.br](mailto:nfe@oneelevadores.com.br)

O número da central permanece: **4007-2815**

A prestação de serviços e cuidado com seus equipamentos serão ainda melhores!

Este passo só foi possível graças à sua confiança em nosso trabalho. Vamos continuar a escrever esta história de primor no segmento do transporte vertical juntos!

Para mais esclarecimentos entre em contato com o gestor de cada região:

#### BA

Bruno Bastos  
(71) 3528 0397 | (71) 99999 4268  
[bbastos@oneelevadores.com.br](mailto:bbastos@oneelevadores.com.br)

#### PB | RN

Everton Luis  
(83) 3021 1661 | (83) 98146 9015  
[esilva@oneelevadores.com.br](mailto:esilva@oneelevadores.com.br)

#### PE

Flávio Brito  
(81) 3038 0898 | (81) 98116 8503  
[fbrito@oneelevadores.com.br](mailto:fbrito@oneelevadores.com.br)

#### SE

Junior Ribeiro  
(79) 3246 2818 | (79) 98111 3744  
[jribeiro@oneelevadores.com.br](mailto:jribeiro@oneelevadores.com.br)

Atenciosamente,  
**ONE Elevadores.**

Fernando Moura  
Presidente



# HOMENAGEM AOS BOMBEIROS



**Mariana Madruga**

Engenheira com foco em  
Regularização & Projetos



Neste mês, dedico este espaço para prestar uma merecida e sincera homenagem a esses profissionais que representa coragem, dedicação e heroísmo: os bombeiros. No dia 02 de julho, celebramos não apenas uma data simbólica, mas também a oportunidade de reconhecer e agradecer a esses verdadeiros heróis que enfrentam o fogo para salvar vidas e preservar propriedades, muitas vezes colocando suas próprias vidas em risco. É como sempre digo: "é sobre segurança, é sobre patrimônios, é sobre vidas".

Os bombeiros não são apenas combatentes do fogo; são também especialistas em resgates complexos, primeiros socorros e apoio em desastres naturais. São pessoas que se dedicam a um serviço árduo e essencial, mostrando coragem e comprometimento diante das adversidades. E Além disso, desempenham um papel essencial na prevenção e conscientização, educando a população sobre medidas de segurança contra incêndios. É muito mais que o heroísmo visível;

É importante reconhecer o trabalho incansável dos bombeiros, que estão sempre prontos para responder ao chamado, independentemente da hora ou das condições. Eles representam o melhor do espírito humano: altruísmo, solidariedade e determinação.

Portanto, neste mês de celebração, quero parabenizar e agradecer a todos os bombeiros e convidar a todos a refletir sobre a dedicação incansável e o sacrifício pessoal dos bombeiros. São verdadeiros heróis, cujo trabalho diário molda um ambiente mais seguro e protegido para todos nós.

A vocês, bombeiros, em especial a todos os bombeiros de Sergipe, meu mais sincero reconhecimento e agradecimento por seu serviço exemplar. Que seu trabalho seja sempre valorizado, suas vidas protegidas e que recebam o reconhecimento que merecem.

Feliz dia do Bombeiro!

# homeclick

portas - pisos - rodapés - ripados

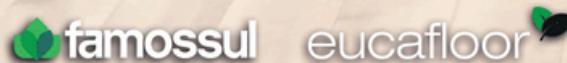


Pensou em trocar porta,  
piso ou rodapé de forma  
rápida e limpa ?

Vem pra Homeclick!

O melhor pra sua obra  
direto de fábrica.

*Personalize seu ambiente*



# AÇÃO OU REAÇÃO?

**Tainá Matos Fernandes**

Gestora de empreendimentos imobiliários  
Executiva Sindico Foco



A distinção entre agir e reagir é fundamental para a tomada de decisões estratégicas e operacionais. Ambas as abordagens têm seu valor e aplicação, dependendo das circunstâncias e dos objetivos.

Agir de forma proativa envolve planejamento antecipado e execução de estratégias, já reagir de forma eficiente é crucial em situações onde se enfrenta desafios inesperados ou crises.

Para uma gestão eficaz, é importante encontrar um equilíbrio entre agir de forma proativa e reagir de forma eficaz.

Agir ou reagir com emoção, muitas vezes significa deixar de lado a razão e a técnica e não ter uma visão estratégica.

Portanto é importante manter um planejamento flexível, desenvolvendo planos que possam ser reajustados conforme a necessidade e sabendo lidar com imprevistos; o monitoramento contínuo também é uma ferramenta para identificar sinais precoces de possíveis problemas; já outro método eficaz é a cultura de aprendizado, mantendo-se atento as inovações do mercado e incentivando a equipe aos avanços e mudanças que se apresentam.

Por vezes, o que vimos são gestores reagindo muito mais que agindo. Não como uma verdade absoluta, mas, bons gestores agem, maus gestores reagem!



Conheça ainda os benefícios dos  
**PROJETOS EXCLUSIVOS**



MAIS DE  
CLIENTES

+100

...



**ATENDEMOS  
PROJETOS**

Condomínios,  
Shoppings,  
Empresas,  
Industrias,  
Supermercados,  
entre outros...



# COMO PROSPECTAR NOVOS CONDOMÍNIOS E CRESCER NA SINDICATURA



**Fábio Quintanilha**  
CEO Síndicos de Valor



Muitos síndicos estão investindo em formação e networking para estarem preparados quando a oportunidade de assumir um novo condomínio surgir. No entanto, essa espera pode ser longa e gerar frustrações, levando alguns a desistirem da carreira de síndico profissional (aquele que se dedica exclusivamente à sindicatura).

Pensando nisso, preparamos este conteúdo para compartilhar dicas valiosas sobre como conquistar novos condomínios e prosperar na sindicatura. Siga estas orientações e coloque-as em prática para alcançar o sucesso.

## 1. Crie seu portfólio com cases de sucesso

Se você já administra um condomínio, comece definindo melhorias que são importantes para os moradores e que estão dentro do seu orçamento. Estabeleça um prazo para concluir-las e registre tudo. Esses cases de sucesso serão seu cartão de visita para futuros clientes.

## 2. Inicie como síndico auxiliar

Se ainda não conquistou seu primeiro condomínio, ofereça-se para ajudar um síndico profissional já consolidado e respeitado na sua região. Trabalhe como síndico auxiliar em troca de honorários, visando aprender na prática o que poucos cursos ensinam. Além de ganhar experiência, você poderá criar seu portfólio com projetos aprovados e executados.

### **3. Apresente-se às administradoras**

Visite administradoras de condomínios para se apresentar e colocar-se à disposição. Lembre-se de que a maioria delas precisa estabelecer um elo de confiança com o síndico antes de indicá-lo. Portanto, foque nas administradoras da sua região, faça visitas constantes, participe de eventos e trabalhe para gerar um bom relacionamento.

### **4. construa parcerias com construtoras**

Alguns síndicos estão apostando em criar parcerias com pequenas construtoras que estão em crescimento. De forma profissional e criativa, busque conquistar a confiança delas a ponto de ser indicado na assembleia de constituição do condomínio.

### **5. cuide da sua imagem e marketing pessoal**

Antes de buscar novas parcerias, é fundamental cuidar da sua imagem. Crie e mantenha um Instagram e um LinkedIn que promovam suas qualidades, realizações e relacionamentos no mercado. Tenha uma apresentação comercial impecável para quando surgir a oportunidade, e use uniforme e crachá para transmitir mais credibilidade. As pessoas enxergarão em você um profissionalismo acima da média, e você precisa corresponder a essa expectativa.

### **6. Mantenha-se informado e atualizado**

Siga perfis relevantes, como o nosso Instagram @sindicosdevalor, e acompanhe nossas lives para estar sempre bem informado sobre as novidades e melhores práticas do mercado condominial. Informação é poder, e estar atualizado é um diferencial competitivo.

Com essas estratégias, você estará bem posicionado para prospectar novos condomínios e crescer na sindicatura. Lembre-se, a chave para o sucesso é a combinação de uma boa formação, um forte networking e a capacidade de transmitir confiança e profissionalismo. Boa sorte e sucesso na sua jornada!



**CLIQUE E SE INSCREVA**

# RECONHECIMENTO FACIAL E NOTIFICAÇÕES: COMO A IA PODE AUMENTAR A SEGURANÇA NO SEU CONDOMÍNIO

**Daniel Melo Sobral**  
Advogado



A inteligência artificial e suas aplicações vem ganhando cada vez mais espaço na nossa sociedade. Um exemplo disso é como a análise facial por IA pode tornar nosso condomínio ainda mais seguro e eficiente no que tange ao tempo de resposta aos incidentes de segurança envolvendo pessoas não identificadas ou não autorizadas nas dependências do condomínio.

O reconhecimento facial por inteligência artificial permite que câmeras identifiquem automaticamente rostos conhecidos, como moradores e funcionários. Isso garante que apenas pessoas autorizadas tenham acesso às áreas comuns.

Caso uma pessoa não reconhecida seja detectada, a central de monitoramento é imediatamente notificada pelo sistema. Os vigilantes podem conversar com a pessoa via interfone, ou ainda, dirigir-se ao local exato onde se encontra o perfil não identificado, para verificar as credenciais de entrada.

Eis como funcionaria na prática o processo de notificação, por software de IA, caso uma pessoa não reconhecida seja detectada:

- 1.O sistema de inteligência artificial faz a leitura facial constante das imagens capturadas pelas câmeras de vigilância do condomínio.
- 2.Ao detectar um rosto desconhecido, o sistema não consegue fazer a correspondência com nenhum morador ou funcionário previamente cadastrado em seu banco de dados.
- 3.Imediatamente é emitido um alerta na central de monitoramento, que pode ser um computador ou um painel.

- 1.Os vigilantes que operam a central recebem a notificação com a localização exata da câmera que detectou o rosto desconhecido.
- 2.Por meio de um sistema de interfone com câmera, os vigilantes falam com a pessoa detectada pela câmera, ou de dirigem ao local.
- 3.É solicitado que a pessoa mostre um documento de identidade ou crachá funcional para fins de identificação e checagem de acesso.
- 4.Caso esteja tudo em ordem, o acesso é autorizado e o rosto da pessoa é automaticamente cadastrado no sistema de reconhecimento facial.
- 5.Desta forma, em uma próxima visita ela já será reconhecida, evitando novos alertas desnecessários.

Trazemos exemplos práticos de Plataformas de Vídeo Inteligentes, em preços mais acessíveis: Ex. BriefCam, Genetec Security Center. Capazes de indexar, procurar e notificar sobre eventos de vídeo com base em reconhecimento facial.

Além disso, os registros faciais podem ser usados como uma espécie de “presença digital” caso ocorra qualquer incidente. As gravações facilitam a identificação de possíveis suspeitos em investigações posteriores.

Essas tecnologias respeitam a privacidade dos moradores, pois imagens só são armazenadas quando há movimentação nas áreas monitoradas. Dados pessoais também são devidamente protegidos.

Com a IA, condomínios podem proporcionar um ambiente ainda mais seguro para todos. Os benefícios superam eventuais preocupações, desde que a tecnologia seja usada de maneira ética e responsável.



17/08  
DAS 08H ÀS 18H  
LOCAL: FACULDADE MAURICIO NASSAU - OLINDA/PE

# 2º FORUM

## TECNOLOGIA PARA CONDOMÍNIO

APOIO: OAB OLINDA

EDIÇÃO RECIFE

ORGANIZAÇÃO:  
EDILMA OLIVEIRA: 79 98828 1283  
ROBÉRIA MORAIS: 81 99651 7524

Sindicas  
SERIPE - BRASIL

# **CONDOMÍNIOS E PORTE DE DROGAS PARA USO PESSOAL: O QUE MUDA COM A MAIS RECENTE DECISÃO DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL (STF)**

**Vander Andrade**

Advogado. Mestre e Doutor em Direito. Diretor Acadêmico do "Instituto Vander Andrade" (Cursos de Direito e Gestão Condominial).



O porte de drogas para uso pessoal, conforme sua previsão legal constante do art. 28 da Lei 11.343 de 2006, é previsto com a natureza de crime, tendo como penas:

- I - advertência sobre os efeitos das drogas; -
- II - prestação de serviços à comunidade;
- III - medida educativa de comparecimento a programa ou curso educativo.

No entanto, a partir de junho de 2024, uma decisão do Supremo Tribunal Federal do curso do julgamento do Recurso Extraordinário (RE) 635.659 levou a descriminalização do porte de maconha para uso pessoal.

Nesse mesmo julgado, nos termos do voto do Relator, apreciando o tema 506 da repercussão geral, a Suprema Corte conferiu provimento ao recurso para declarar a constitucionalidade, sem redução de texto, do art. 28 da Lei 11.343/2006, de modo a afastar do referido dispositivo todo e qualquer efeito de natureza penal, ficando mantidas, no que couberem, até o advento de legislação específica, as medidas ali previstas.

Doravante, o portador de maconha para uso pessoal poderá ter a droga apreendida, o Delegado de Polícia deverá autuá-lo administrativamente, ele poderá ser submetido a um processo judicial e apenado sob a égide do direito administrativo sancionador, contudo, sua pena não terá mais feição criminal, mas tão somente índole administrativa.

Ademais, segundo o STF, as medidas aplicáveis à pessoa que for encontrada com maconha para uso pessoal poderá sofrer as sanções de advertência sobre os efeitos das drogas e de medida educativa de comparecimento a programa ou curso educativo, ou seja, as mesmas previstas nos incisos I e III do art. 28 da Lei 11.343 de 2006, sendo a autoridade competente para a sua aplicação o juiz criminal.

De ser observado que a decisão do STF logrou fixar 8 (oito) teses, dentre as quais, 3 (três) delas interessam aos gestores condominiais, pois seus contornos jurídicos podem impactar o modo de se proceder em face de ocorrências que envolvam o porte de drogas, especialmente maconha, dentro dos condomínios edilícios.

Destarte, convém desmistificar algumas assertivas que vem sido equivocadamente divulgadas no âmbito da sociedade e, consequentemente, responder a questionamentos de forma a bem informar todos os que operam em condomínios edilícios.

### **1. Houve a descriminalização do uso pretérito de drogas?**

O uso pretérito de drogas não é considerado crime pela legislação atual, de modo que uma pessoa que tenha feito uso de um cigarro de maconha, aspirado cocaína em papelote ou injetado droga injetável em si mesmo, nenhum crime comete, de modo que nesse contexto, não houve qualquer alteração no âmbito da lei de drogas.

### **2. Houve a descriminalização do porte de drogas para uso pessoal?**

O porte de drogas para uso pessoal foi descriminalizado tão somente em relação à maconha, permanecendo crime a posse de drogas para uso pessoal em relação a outras substâncias ilícitas.

### **3. Qual a importância das tais 40 gramas de maconha?**

Nos termos do § 2º do artigo 28 da Lei 11.343/2006, será presumido usuário quem, para consumo próprio, adquirir, guardar, tiver em depósito, transportar ou trouxer consigo, até 40 gramas de cannabis sativa ou seis plantas-fêmeas, até que o Congresso Nacional venha a legislar a respeito.

As plantas-fêmeas (diversamente das plantas-machos) são posicionadas em destaque, pois elas produzem flores ricas em canabinoides, em particular o tetra-hidrocannabinol (THC), que é o principal composto psicoativo da planta, atuando no córtex cerebral com a qualidade de ativos químicos capazes de desencadear reações corporais, até mesmo sob o prisma terapêutico, visto que eles são dotados de propriedades de alívio para dores e relaxamento físico.

A decisão do STF pontua uma presunção relativa de que a posse de até 40 gramas de cannabis deverá ser concebida como hipótese de simples, uso, onde o agente é classificado aprioristicamente como mero usuário; acima desse patamar, poderá se cogitar da hipótese de tráfico de drogas, desde que existam elementos comprobatórios dessa conduta típica.

Da mesma forma, havendo elementos de que determinada pessoa comercializa maconha, ainda que em quantidade inferior a 40g, esse sujeito deverá ser responsabilizado pelo crime de tráfico, ocasião em que o Delegado de Polícia deverá certificar no auto de prisão os elementos necessários a justificar a prisão do suspeito.

**4. Caso o síndico se depare com uma pessoa portando drogas na área comum do condomínio, poderá ele acionar a polícia?**

Sim. Isso porque uma das teses fixadas pelo Supremo Tribunal Federal é a de que, em se tratando da posse de cannabis para consumo pessoal, o Delegado de Polícia deverá apreender a substância e notificar o autor do fato para comparecer em Juízo, na forma do regulamento a ser aprovado pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ). Por outro lado a fase incipiente do procedimento de apreensão de drogas, ao que tudo indica, deve ser atribuído às polícias militares. Destarte, a nosso ver, em se tratando de ilícito administrativo, até mesmo as Guardas Municipais poderão ser acionadas para esse fim.

**5. A pessoa que for encontrada com determinada quantidade de maconha poderá ser presa?**

Depende. Se houver elementos indicativos de tráfico de drogas, sim, ela poderá ser presa, por exemplo, em flagrante delito. Caso a presunção seja a de usuário de drogas, a autoridade policial deverá formalizar um auto de infração administrativa e encaminhar o usuário para o Juizado Especial Criminal, onde ele poderá ser apenado com as sanções administrativas dos incisos I e III do art. 28 da Lei de Drogas.

**6. O síndico poderá aplicar sanções condominiais (advertência ou multa) para uma pessoa que se encontre fumando maconha nas áreas comuns do condomínio?**

A resposta é positiva pois o uso de qualquer substância fumígena nas áreas comuns configura ilícito condominial. Isso porque, de acordo com o preceituado no art. 2º da Lei 9.294 de 1996 (de amplitude territorial nacional), “é proibido o uso de cigarros, cigarrilhas, charutos, cachimbos ou qualquer outro produto fumígeno, derivado ou não do tabaco, em recinto coletivo fechado, privado ou público”.

Referida norma, conhecida como “lei antifumo”, encontra-se em perfeita consonância com os deveres do condômino associados à tutela da saúde previstos no art. 1336, IV do Código Civil, onde se observa ser obrigação do coproprietário dar às suas partes “...a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes”.

**7. Caso o síndico se depare com menores de idade fazendo uso de maconha nas áreas comuns do condomínio, qual o procedimento que deverá ser adotado?**

Neste caso, o síndico deverá acionar as autoridades policiais para o fim de apreensão da substância fumígena, dada a sua natureza de ilícito administrativo. Contudo, eventual sanção condominial deverá ser aplicada aos responsáveis legais pelos menores de idade.

**8. A decisão do STF de descriminalização do porte de drogas para uso pessoal se aplica a outras drogas, diversas da maconha?**

Outras espécies de drogas, como tais reconhecidas em portarias do Ministério da Saúde e da ANVISA, diversas da maconha, continuam sendo punidas nos termos do vigente art. 28 da Lei 12343 de 2006, valendo dizer que inexiste para o sujeito ativo do delito a possibilidade de aplicação de medida privativa de liberdade (prisão de qualquer natureza).

Convém lembrar que a recente decisão do STF que houve descriminalizar o porte de maconha para consumo pessoal poderá ser modificada por projeto de emenda constitucional que tramita atualmente no Congresso Nacional, bem como poderão surgir novas diretrizes a respeito dos procedimentos de registro, apreensão e responsabilização dos sujeitos que forem encontrados na posse da substância denominada “cannabis sativa”.

# O PODER DAS TECNOLOGIAS CONVERGENTES



**Prepare-se para uma noite de muito CONHECIMENTO, NETWORKING E INOVAÇÃO**

As tecnologias estão remodelando os serviços condominiais, integrando soluções inteligentes que facilitam desde a segurança até a gestão financeira e a comunicação interna. **No próximo dia 13 de agosto, às 19h, Aracaju será palco de um evento imperdível para todos os síndicos da região.** O Conexão Síndicos 360, com o tema "O Poder das Tecnologias Convergentes", promete trazer **insights valiosos e soluções inovadoras para a gestão de condomínios.**

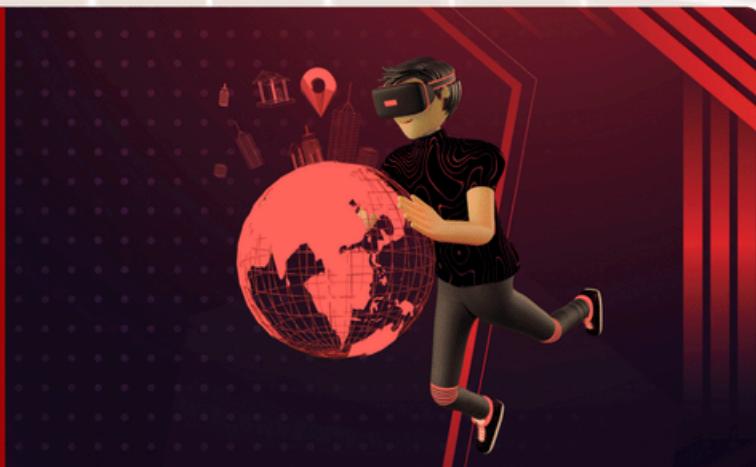
Realizado no **centro gastronômico e empresarial a Villa Paiol**, o evento será uma excelente oportunidade para os síndicos se atualizarem sobre **as mais recentes tecnologias que estão transformando a administração de condomínios**. Desde sistemas de segurança integrados até plataformas de comunicação e gestão financeira, as tecnologias estão redefinindo a forma como os **síndicos lidam com os desafios do dia a dia**.

**NÃO FIQUE DE FORA DESSA REVOLUÇÃO TECNOLÓGICA!**

**13 de Agosto de 2024**

**Às 19h**

**Villa Paiol  
Av. Antônio Alves, 388 -  
Atalaia, Aracaju - SE**



@atendeportaria

Patrocinadores oficiais:

**intelbras**

**atende portaria**  
Um novo jeito de fazer portaria

**EUROTECH**

**SOBRAL ALMEIDA COBRANÇAS**

**SÍNDICOS DE VALOR**

## PROGRAMAÇÃO

- 19h** Início
- 19h15** Novidades Intelbras
- 19h40** Integração da Tecnologia em Condomínios
- 20h20** Clientividade Atende Portaria
- 20h45** Futuro dos condomínios com a Inteligência Artificial
- 21h20** Clientividade Atende Portaria
- 21h50** Sorteio de prêmios com Coquetel

A ENTRADA É GRATUITA, mas os ingressos são limitados. Portanto, não perca tempo e garanta já o seu lugar nesse encontro que promete ser um divisor de águas para o conhecimento condominial em Aracaju.

Venha fazer parte deste movimento e descobrir como a tecnologia pode potencializar a eficiência e a segurança do seu condomínio. Marque na agenda e prepare-se para uma noite de muito CONHECIMENTO, NETWORKING E INOVAÇÃO.

**> Participe**



Garanta sua vaga e aproveite essa oportunidade única para se atualizar sobre as últimas inovações tecnológicas que estão transformando a gestão condominial. Será uma noite de muito aprendizado, networking e inovação.

**PARA PARTICIPAR, BASTA ESCANEAR O QR CODE AO LADO E GARANTIR O SEU INGRESSO.**

**NÃO FIQUE DE FORA DESSA REVOLUÇÃO TECNOLÓGICA!**



13 de Agosto de 2024



Às 19h



Villa Paiol  
Av. Antônio Alves, 388 -  
Atalaia, Aracaju - SE



Patrocinadores oficiais:

**intelbras**

**atende portaria**  
Um novo jeito de fazer portaria

**EUROTECH**

**SOBRAL ALMEIDA COBRANÇAS**

**SÍNDICOS DE VALOR**

# LGPD NOS CONDOMÍNIOS: PROTEGENDO DADOS, EVITANDO MULTAS E PRESERVANDO A PRIVACIDADE

## Silvana de Oliveira

Mediadora e Árbitro, Vice-presidente da Just Arbitration, Câmara de Mediação e Arbitragem, coord. da Just Tech e do Núcleo de Ensino, formada em Marketing e Marketing Digital, Perita Judicial e extrajudicial CBO 371110, Gestão e Compliance, LGPD, Práticas em Tratamento de Denúncias pela CGU, Prof. e BPO (Business Process Outsourcing) em Provas Digitais desde Fev/2021, Blockchain, Metadados, Investigação Defensiva, Marcas e Patentes, Síndica profissional, direito condominial e imobiliário, videomaker.  
Instagram: @justarbitrations @silvanadeoliveiraoficial



**A Era da Privacidade em Condomínios e a Importância do Síndico em dar o Primeiro Passo na Implementação da LGPD**  
A Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), Lei nº 13.709, entrou em vigor no Brasil em agosto de 2020. Esta legislação estabelece diretrizes claras sobre o tratamento de informações pessoais, impactando vários setores, incluindo condomínios, que têm acesso a uma ampla gama de dados dos moradores. Este artigo explora a aplicação da LGPD em condomínios e a importância do papel do síndico neste contexto.

### LGPD em Condomínios: Um Novo Paradigma

Os condomínios residenciais coletam e tratam uma variedade de dados pessoais, desde informações de contato até dados biométricos. A LGPD exige que essas instituições justifiquem a coleta de dados pessoais e solicitem autorização para o proprietário das informações.

As sanções administrativas para quem descumprir a LGPD estão em vigor desde 1º de agosto de 2021. Isso significa que quem tratar dados fora das bases legais, inclusive o segmento condominial, estará sujeito a estas sanções: multas e outras penalidades, como suspensão do funcionamento do banco de dados.

**O Papel do Síndico e a importância em dar o Primeiro Passo na adequação a LGPD** Ele é responsável por tomar decisões importantes e seguir um passo a passo para cumprir as regras da LGPD. Além disso, o síndico deve garantir a implementação de políticas internas, cláusulas contratuais e treinamento de colaboradores.

Entre as responsabilidades do síndico estão a realização das provisões financeiras de sua gestão, o pagamento das despesas condominiais, a cobrança de condôminos inadimplentes e a contratação de fornecedores para a prestação de serviços, estas responsabilidades estão detalhadas no Código Civil Brasileiro, Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, especialmente no capítulo referente ao condomínio edilício. No contexto da LGPD, o síndico deve garantir que todos os processos de coleta e tratamento de dados estejam em conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) é a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018.

Os síndicos enfrentam vários desafios na implementação da LGPD nos condomínios, como, a falta de conscientização e preparação, o investimento em tecnologia e segurança da informação, o treinamento de funcionários, a adaptação de práticas de negócios e a criação de um ambiente seguro para dados. No entanto, com a orientação adequada e a liderança eficaz do síndico, os condomínios podem navegar com sucesso por esses desafios e garantir a proteção dos dados pessoais de seus moradores. É essencial que os síndicos continuem a se educar sobre a LGPD e busquem orientação jurídica quando necessário para garantir a conformidade contínua.

A Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD) recentemente publicou orientações específicas para a implementação da LGPD em condomínios, destacando a importância de medidas práticas para garantir a segurança e a privacidade dos dados pessoais dos moradores e recomenda uma série de medidas para que os condomínios implementem a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) de forma eficaz. como:

Mapeamento de Dados, Obtenção de Consentimento, Políticas de Privacidade, Treinamento de Funcionários, Capacitar todos os funcionários e prestadores de serviços do condomínio sobre as diretrizes da LGPD, suas responsabilidades e as melhores práticas de segurança da informação, Medidas de Segurança, Contratos com Prestadores de Serviços, Revisar e atualizar contratos com fornecedores e prestadores de serviços para incluir cláusulas de proteção de dados, garantindo que eles também cumpram com a LGPD, Gestão de Consentimento, Implementar sistemas para gerenciar o consentimento dos moradores, permitindo que eles possam revisar, alterar ou revogar seu consentimento a qualquer momento, Direitos dos Titulares, estabelecer processos para facilitar o exercício dos direitos dos titulares dos dados, como o direito de acesso, retificação, exclusão e portabilidade dos dados pessoais, Monitoramento e Auditoria,

Gerenciamento de Incidentes, Transparéncia mantendo os moradores informados sobre as práticas de proteção de dados do condomínio, incluindo a publicação de políticas de privacidade em locais acessíveis e a realização de assembleias para discutir questões de proteção de dados, Gravação de Assembleias implementando medidas que ajuda a garantir que os condomínios estejam em conformidade com a LGPD, protegendo os dados pessoais dos moradores e evitando possíveis sanções e multas.

A liderança proativa do síndico é crucial para o sucesso dessas iniciativas.

A conformidade contínua com a LGPD não é apenas uma obrigação legal, mas também um compromisso com a privacidade e a segurança dos dados, refletindo uma gestão condominial responsável e moderna. Com a orientação adequada e a dedicação do síndico, os condomínios podem não apenas evitar sanções, mas também fortalecer a confiança e a satisfação dos moradores.

Fonte:

Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) - Lei nº 13.709/2018: Portal da Legislação([http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/lei/L13709.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/L13709.htm)). Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD): Orientações e publicações da ANPD disponíveis no [site oficial](<https://www.gov.br/anpd/pt-br>). Conjur - Consultor Jurídico Disponível em [Conjur] (<https://www.conjur.com.br/>).

Sindiconet: Portal especializado em administração condominial Disponível em Sindiconet (<https://www.sindiconet.com.br/>).

Secovi-SP: Sindicato da Habitação de São Paulo Disponível em Secovi-SP (<https://www.secovi.com.br/>).

Publicações de Consultorias Jurídicas: Informações e guias práticos de implementação da LGPD, disponíveis em sites de consultorias como [Trench Rossi Watanabe] (<https://www.trenchrossi.com/>) e [Deloitte Brasil] (<https://www2.deloitte.com/br/pt.html>).



@sindicas\_de\_sergipe\_brasil

BUSCANDO GRANDES OPORTUNIDADES?

# ANUNCIE AQUI

REVISTA SÍNDICAS DE SERGIPE BRASIL



## ALGUMAS VANTAGENS:

- 12 EDIÇÕES NO ANO
- 1.000 VISUALIZAÇÕES POR PUBLICAÇÃO<sup>\*</sup>
- 15K SEGUIDORES ORGÂNICOS
- CONTEÚDO PARA O DIA A DIA DO SÍNDICO
- INFORMAÇÕES SOBRE A VIDA CONDOMINIAL
- CAPACITAÇÕES
- DESCONTOS E PROMOÇÕES

DISTRIBUIÇÃO NO **INSTAGRAM**



@SINDICAS\_DE\_SERGIPE\_BRASIL



MAIS INFORMAÇÕES  
79 98828 1283