



CONDOMÍNIO JARDIM UBÁ PENDOTIBA

COMUNICAÇÃO INTERNA

Nº 082/2025

DATA: 06/10/2025

FL. 001/003

DE: CJUBAP ADMINISTRAÇÃO

PARA: SRS. CONDÔMINOS E MORADORES

ASSUNTO: **MATÉRIA DO JORNAL "O DIA" PUBLICADO EM 29/09/2025**

Prezados Srs. Condôminos e Moradores do Condomínio Jardim Ubá Pendotiba.

Segue uma matéria amplamente divulgada pela mídia condominial especializada há um bom tempo, principalmente em São Paulo, mas que aos poucos vem tomando espaço aqui no Rio de Janeiro, ela não cita quais são as administradoras, os síndicos profissionais e os possíveis fornecedores, mas coloca uma interrogação que deve ser analisada com muito critério e cuidado, vale de alerta, e um passo muito importante da nossa gestão **é a atualização da nossa convenção que é de 1.983, que faz parte do plano de interesses** deliberado e aprovado na ultima AGO em março deste ano.

Niterói - Por trás das fachadas elegantes de muitos edifícios residenciais, uma trama silenciosa e sofisticada tem se desenrolado: a chamada "máfia dos condomínios".

Trata-se de um esquema onde síndicos profissionais e conselhos administrativos, em conluio e às vezes com a participação de administradoras, manipulam regras internas e decisões assembleares para tomar posse de imóveis com dívidas condominiais — muitas vezes agindo com má fé e em prejuízo dos proprietários.

Em Niterói, bairros com imóveis de médio e alto padrão tem proprietários e herdeiros passando por estas tentativas de golpe.

O Esquema

O modus operandi começa com a identificação de unidades com dívidas acumuladas. Em vez de buscar acordos ou facilitar a

regularização, alguns síndicos e conselheiros aceleram processos judiciais de cobrança, muitas vezes inflando valores com juros abusivos e taxas questionáveis. Quando o imóvel vai a leilão, o grupo já tem compradores previamente alinhados — em alguns casos, empresas ligadas aos próprios administradores.

A máfia dos condomínios é um fenômeno que escancara a fragilidade da governança condominial no Brasil. Em tempos de crise econômica, onde o número de inadimplentes cresce, é urgente repensar os mecanismos de cobrança e garantir que o direito à moradia não seja atropelado por interesses escusos.

A legislação brasileira permite que condomínios cobrem judicialmente dívidas e, em último caso, levem o imóvel a leilão. No entanto, especialistas apontam que há abusos:

- Honorários inflacionados: advogados ligados à gestão cobram valores desproporcionais, elevando artificialmente a dívida.
- Falta de transparência: proprietários não têm acesso claro aos extratos e cálculos que justificam os valores cobrados.

Alguns casos reais pelo Brasil já foram notícia na mídia. Em São Paulo, um morador perdeu seu apartamento avaliado em R\$ 800 mil por uma dívida de R\$ 30 mil. O imóvel foi arrematado por uma empresa ligada ao ex-síndico por apenas R\$ 200 mil. No Rio de Janeiro, uma investigação do Ministério Público revelou que uma administradora de condomínios operava em parceria com síndicos para adquirir imóveis em bairros valorizados, sempre após processos de cobrança acelerados e pouco transparentes.

Pode haver conluio: quando se percebe que funcionários ou prestadores de serviço - zelador, gerente da administradora ou qualquer pessoa que trabalha para o condomínio - formam um time fechado com o síndico, unidos para dificultar acesso a informações ou atendimento a demandas. "Quando só se atende às ordens do síndico, deixando os moradores de lado, que têm direitos, é um indício muito claro de que algo está errado", diz o advogado Marcio Rachkorsky

A troca da gestão pode ser necessária não apenas por corrupção no condomínio. Gestão ruim, que deixa a desejar, síndico com "síndrome de pequeno poder" ou uma saudável renovação são outras razões.

Outros Golpes

Moradora e proprietária de imóvel no bairro Vital Brazil, a entrevistada - que não quis ser identificada para evitar represálias - desabafou sobre outro tipo de golpe ligado aos condomínios: a cobrança de taxa condominial abusiva. "Moro em um edifício que não oferece nada, tem um síndico profissional que mora em outra cidade, não tem subsíndico e apenas uma pessoa no conselho, o valor mensal do condomínio está altíssimo e ninguém faz nada. Os aumentos não se justificam, ao contrário, deveria haver corte de funcionários", explicou a moradora. "Estou vendendo meu imóvel e o preço do condomínio atrapalha a venda", encerrou.

Advogados e especialistas alertam para a necessidade de maior **fiscalização sobre a atuação de síndicos profissionais, conselheiros do** condomínio e administradoras. "O condomínio não pode se tornar um instrumento de expropriação. É preciso garantir o direito à ampla defesa e à negociação justa", afirma a jurista Mariana Lopes, especialista em direito condominial.

Como se proteger:

- Participe das assembleias e exija atas detalhadas.
- Solicite sempre os extratos da dívida e cálculos de juros.
- Desconfie de cobranças excessivas e honorários desproporcionais.
- Denuncie ao Ministério Público ou à Defensoria Pública em caso de abuso.

At. te,

LUIZ GUSTAVO LEITE – SÍNDICO
GESTÃO COM ADMINISTRAÇÃO COLEGIADA