

# Revista - Edição 01

## Condomínio & Condomínio



Direito condominial descomplicado  
para síndicos e condôminos



ESPÍRITO SANTO

Comissão Especial  
de Direito Condominial

## Redatores:

Ellen Matos - OAB/ES 38.459  
Kezia Barboza - OAB/ES 28.237  
Kézia Miez - OAB/ES 35.000  
Lívia Márcia Cunha Ribeiro - OAB/ES 18.188  
Monaliza Castiglioni Stôcco - OAB/ES 24.609  
Rebeca Medina - OAB/ES 25.057

## Diretoria:

**Presidenete da OAB/ES:** Érica Neves - OAB/ES 10.140  
**Presidente:** Pedro Henrique Martins Pires - OAB/ES 22.942  
**Vice- Presidente:** Monaliza Castiglioni Stôcco - OAB/ES 24.609  
**Secretaria Geral:** Kamila Oliveira Carlesso Januário - OAB/ES 17.031  
**Secretário Adjunto:** Gutemberg Pires Novais - OAB/ES 28.865

## Membros da Comissão:

Adriana Batista Lobao - OAB 12.126  
Alexandre Anacleto Alves - OAB 1.865  
Anna Caoline Dias Vieira - OAB 36.761  
Bruna Gilmara Pfeffer Siepierski - OAB 18.383  
Ediane Blunck Rezende Gomes - OAB 13.815  
Ellen Caroliny Matos Pereira - OAB 38.459  
Eva Maria Toledo Marques - OAB 42.710  
Fabricio Valentino Penitente Bento - OAB 36.625  
Geazi Albino da Rocha - OAB 43.229  
Heitor Sergio Dias Broseguini - OAB 19.354  
Kezia da Silva Barboza - OAB 28.237  
Kezia Miez Souza - OAB 35.000  
Livia Marcia Cunha Ribeiro Lippaus - OAB 18.188  
Marcia Leandra Crugel Bonifacio - OAB 28.353  
Raphael de Magalhaes Porto - OAB 38.818  
Rebeca da Silva Paula - OAB 25.057  
Rodolpho Moreira dos Santos - OAB 24.646  
Rosimery Pessoa Egídio - OAB 37.931  
Simone da Silva Zani Erler - OAB 12.232  
Vinicius de Souza Sant'Anna - OAB 20.759  
Vinícius Pessoa Egídio - OAB 39.573



Comissão Especial  
de Direito Condominial

# INTRODUÇÃO

A OAB-ES conta com várias Comissões que possuem a meta de defender o Direito e levar conhecimento a todo Cidadão Capixaba.

A Comissão Especial de Direito Condominial conta atualmente com o novo Presidente, Dr. Pedro Henrique Martins Pires.

Ademais, os Advogados que compõem a Comissão possuem amplo conhecimento no Direito Condominial, e atuam diariamente nesta seara.

A presente Comissão ainda possui o objetivo de levar informação e ajudar aos síndicos e condôminos, nos esclarecimentos das normas que norteiam o Direito Condominial, e dar ciência às legislações vigentes de nosso Estado, a fim de melhorar a vida da massa condominial de cada condomínio edificado em nosso Estado.

Destarte, a atual Comissão não é apenas para Advogados, e, está de portas abertas para Sociedade Capixaba para atender as necessidades de nosso Estado, neste ramo que vem crescendo de forma veloz e fugaz.



# DA IMPORTÂNCIA DO SEGURO PREDIAL E DA AVALIAÇÃO DO CORRETOR

Muitos condôminos e síndicos pensam que o seguro predial é facultativo, igual seguro de vida, veículos, e bicicletas, porém, este SEGURO é obrigatório por força de Lei.

Código Civil, Art. 1.346. "É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial."

Ademais, caso ocorra algum sinistro, e o condomínio não esteja assegurado, o síndico poderá responder na esfera Cível e Criminal por omissão no cumprimento da legislação vigente, e responder com seu patrimônio para repor o bem tutelado avariado no sinistro.



Código Civil, Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.



Destarte, o síndico deve tomar muito cuidado ao contratar o seguro, não basta somente contratar um seguro predial padrão, igual forma de pão, para economizar na hora do pagamento, pois, o seguro predial atualmente é ofertado em duas modalidades. Cobertura Ampla e Cobertura Simples.

Assim, o síndico deve solicitar um inventário formal do patrimônio do condomínio, avaliar o valor do metro quadrado da região visando saber o valor total do empreendimento a ser segurado, dentre outras particularidades para que o prêmio não fique menor ao valor do bem tutelado em caso de sinistro, onerando a coletividade a pagar o saldo devedor.



Exemplo clássico são edificações onde apenas 01 apartamento é avaliado em R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), e o prêmio de reconstrução do prédio é igual ao valor de apenas 01 imóvel, ou não atinge o valor total da área construída, ou outro ponto a observar é o prêmio por dano elétrico que geralmente é de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), o que deve ser avaliado com cuidado, pois, atualmente os condomínios estão mais automatizados com veículos elétricos, e o valor do prêmio tem que ser igual ao patrimônio a ser segurado, e não inferior.

Sendo assim, é de suma importância o síndico sempre buscar conhecimento da melhor forma de eliminar litígio judicial, e não o melhor preço. O que custa barato hoje, vai custar caro amanhã. Lembre-se que são vidas que estão sendo tuteladas e administradas.

**Por** Kezia Barboza

# USO DE BICICLETAS ELÉTRICAS EM CONDOMÍNIOS

Com o aumento do uso de bicicletas elétricas (e-bikes) nos centros urbanos, muitos moradores passaram a utilizá-las como meio de transporte no dia a dia. Diante disso, o condomínio precisa garantir a segurança, o bom convívio e a organização do uso desses veículos nas áreas comuns.

## O QUE É CONSIDERADA UMA BICICLETA ELÉTRICA?

As bicicletas elétricas, também chamadas de e-bikes, são veículos de duas rodas semelhantes às bicicletas convencionais, mas equipadas com motor elétrico para auxiliar na locomoção. Elas são projetadas para oferecer maior conforto e agilidade, especialmente em subidas e longas distâncias, podendo ser usadas com ou sem pedalada, dependendo do modelo.



Existem dois tipos principais de e-bikes:

- Pedal assistido (Pedelec): O motor só funciona quando o ciclista pedala. A assistência é automática e para quando a bicicleta atinge cerca de 25 km/h. Esses modelos são considerados bicicletas comuns pela legislação de trânsito e não exigem habilitação.
- Com acelerador (tipo scooter): Possuem acelerador manual, podendo andar sem pedalar. Muitos modelos ultrapassam 25 km/h. Esses modelos podem ser enquadrados como ciclomotores e, pela legislação de trânsito, exigem registro e uso de equipamentos de segurança.

## POR QUE PRECISAMOS DE REGRAS PARA E-BIKES NO CONDOMÍNIO?

Apesar de práticas e sustentáveis, as bicicletas elétricas, são mais pesadas e rápidas do que as comuns, podem oferecer risco a pedestres, principalmente crianças e idosos, demandam cuidados com carregamento elétrico, para evitar sobrecarga ou acidentes, e precisam de espaço adequado para armazenamento.

Por isso, mesmo sem lei federal ou lei municipal específica sobre uso em condomínios, cabe à administração e aos moradores definirem regras internas que garantam o bom uso e a segurança de todos.

## SUGESTÕES DE REGRAS GERAIS DE CIRCULAÇÃO

Com o crescimento do uso de bicicletas elétricas, é fundamental que o condomínio adote regras específicas para garantir a segurança dos moradores, preservar as áreas comuns e evitar conflitos de convivência. Veja abaixo as principais normas recomendadas:

Proibir o uso com motor ligado nas áreas comuns internas:

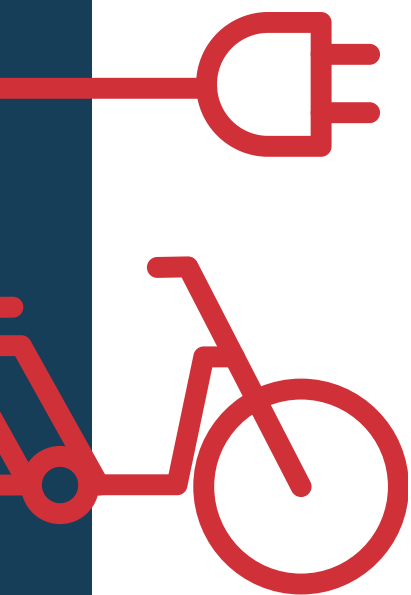
- Proibição na circulação dos moradores com a bicicleta elétrica ligada em: Corredores dos andares; Halls de entrada e recepção; Salões de festas, academias, brinquedotecas ou espaços de lazer; Áreas de piscina, churrasqueira e jardins internos; Escadas ou rampas de pedestres.

**Motivo:** Essas áreas são projetadas para circulação de pessoas. O uso motorizado, mesmo em baixa velocidade, pode causar acidentes, especialmente com idosos, crianças ou pessoas com mobilidade reduzida.

Impor que o transporte deve ser feito com a e-bike desligada e conduzida à mão:

- A condução da e-bike deve ser feita empurrando o veículo, como se fosse uma bicicleta convencional sendo levada ao local de armazenamento.

**Dica:** A empatia e o cuidado com o espaço coletivo evitam conflitos e ajudam a preservar o bom convívio, então o síndico pode colocar informativos educativos no elevador expondo regras e também dicas para se evitar conflitos.



## ELEVADORES – QUAL USAR?

Informe aos moradores para usarem o elevador de carga sempre que possível. Se houver apenas um tipo de elevador, oriente que aguarde a cabine estar vazia ou com espaço suficiente para não atrapalhar outros condôminos, devido ao tamanho maior das e-bikes em comparação com a bicicleta comum. **Sempre oriente que os moradores redobrem o cuidado com pneus sujos ou lama.**

Importante: Síndicos e conselheiros, mediante assembleia, podem deliberar sobre possíveis danos no elevador causados por transporte inadequado e impor multas ao responsável.

## ESTACIONAMENTO E GUARDA DAS BICICLETAS ELÉTRICAS

Informe de forma clara para todos os moradores que a e-bike deve ser guardada na garagem (quando permitido), em bicicletário ou em local designado pela administração. É importante a comunicação de que é proibido estacionar bicicletas em:

- Corredores de andares;
- Áreas de circulação de pedestres;
- Próximo a portas corta-fogo ou saídas de emergência;
- Escadas ou áreas de fuga.

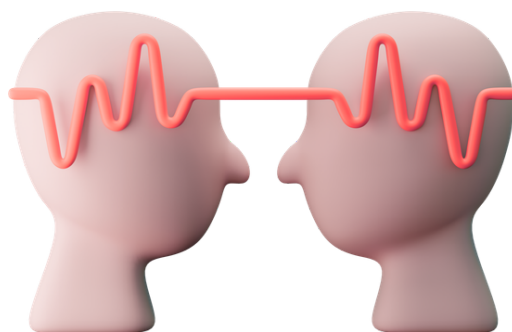
**CONCLUSÃO** O uso de bicicletas elétricas é uma tendência crescente e positiva, pois promove mobilidade sustentável e economia. No entanto, dentro dos condomínios, a ausência de regras claras pode gerar riscos, conflitos e prejuízos à coletividade. Por isso, é fundamental que o condomínio estabeleça normas específicas sobre circulação, armazenamento e carregamento desses veículos. Essas regras não têm o objetivo de restringir o uso, mas sim de garantir a segurança dos moradores, a preservação das áreas comuns e a boa convivência entre todos. Quando há diálogo, organização e bom senso, todos saem ganhando.

**Respeitar as regras protege a vida e a dos demais moradores.**

Por Ellen Matos

# RESPONSABILIDADE DO SÍNDICO E A NR-1: COMO O GERENCIAMENTO DE RISCOS PROTEGE O CONDOMÍNIO

**MAIS DO QUE UMA OBRIGAÇÃO  
LEGAL, O PGR É UMA FERRAMENTA DE  
GESTÃO E SEGURANÇA QUE PRESERVA  
VIDAS, EVITA PASSIVOS E FORTALECE  
A ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL.**



A Norma Regulamentadora nº 1 (NR-1), que trata das Disposições Gerais e do Gerenciamento de Riscos Ocupacionais (GRO), é a espinha dorsal de toda a Segurança e Saúde no Trabalho (SST) no Brasil.

Muita gente acredita que essa norma se aplica apenas a grandes empresas, mas isso é um engano. Toda organização que emprega colaboradores regidos pela CLT deve segui-la, e isso inclui os condomínios.

Para síndicos e administradoras, entender a NR-1 é fundamental. Ainda que o condomínio não seja uma empresa no sentido tradicional, ele é considerado um local de trabalho e, portanto, precisa garantir um ambiente seguro para seus colaboradores.

Na prática, isso significa que todo condomínio que tenha porteiros, faxineiros, zeladores ou outro colaborador, precisa cumprir as exigências da NR-1, especialmente no que diz respeito ao gerenciamento dos riscos no ambiente de trabalho.

Essa norma (NR-1) determina que toda organização adote o GRO (Gerenciamento de Riscos Ocupacionais), um sistema que identifica, avalia e controla os riscos que podem afetar a saúde e a segurança dos trabalhadores. E para colocar o GRO em prática, a principal ferramenta é a elaboração de um documento chamado PGR (Programa de Gerenciamento de Riscos), cujo objetivo é: listar todos os perigos e propor medidas para eliminá-los ou controlá-los.

A estrutura deste documento deve apontar, obrigatoriamente: o Inventário de Riscos, ou seja, uma lista detalhada de todos os perigos presentes nas atividades do condomínio e quem está exposto a eles, e o Plano de Ação: conjunto de medidas preventivas e corretivas que serão adotadas para eliminar ou controlar os esses riscos.

Pense, por exemplo, em um funcionário da limpeza que utiliza produtos químicos fortes no dia a dia. Essa situação representa um risco químico. O PGR deve registrar esse risco no inventário e prever ações e medidas de proteção, como o fornecimento de EPIs adequados, por exemplo, luvas e máscaras, além de treinamentos para o uso seguro dos produtos.

No entanto, a abrangência da NR-1 vai além dos riscos físicos, químicos e biológicos. Com a entrada em vigor da Portaria nº 1.419/2024, em maio de 2025, a norma foi ampliada e passou a contemplar, também os riscos psicossociais, ou seja, aqueles que impactam diretamente a saúde mental e emocional dos trabalhadores.

Entre esses riscos previstos estão o estresse e sobrecarga emocional, o assédio moral ou sexual, os conflitos interpessoais, a falta de apoio da gestão, a ambiguidade ou excesso de funções.

Imagine que durante o turno, um porteiro é repreendido de forma agressiva por um morador insatisfeito. O tom elevado, as ofensas e a exposição pública geram abalo emocional no trabalhador, que passa a se sentir ansioso e inseguro em relação ao trabalho.

Mesmo sem agressão física, esse é um exemplo claro de risco psicossocial, e deve ser considerado no PGR do condomínio e situações como essa, se recorrentes ou mal gerenciadas, podem resultar em afastamentos por questões psicológicas, como ansiedade ou depressão, além de ações trabalhistas.

É importante lembrar que a NR-1 não trata apenas de boas práticas ou orientações genéricas. Trata-se de uma norma legal e obrigatória, e o seu descumprimento pode resultar em autuações, multas por parte da fiscalização do trabalho e, principalmente, ações judiciais por parte dos próprios funcionários e no contexto condominial desvalorização patrimonial.

Mesmo quando o condomínio opta por contratar empresas terceirizadas para o desenvolvimento dos serviços a responsabilidade pela segurança dos trabalhadores não desaparece, pois, a lei impõe o dever de vigilância ao contratante, neste caso, o condomínio.

Isso significa que, embora os empregados sejam formalmente registrados por outra empresa, o condomínio deve zelar para que o ambiente e as condições de trabalho sejam seguros e que as atividades sejam executadas de forma adequada.

Se houver acidente de trabalho com um funcionário terceirizado dentro do condomínio, e ficar comprovado que o síndico ou o condomínio não fiscalizaram se a empresa cumpria as normas de segurança, como o devido fornecimento de EPIs, treinamentos ou cumprimento do PGR, poderá haver responsabilidade solidária ou subsidiária pelos danos causados.

Na prática, isso quer dizer que o condomínio pode ser incluído em ações trabalhistas ou cíveis, respondendo financeiramente por indenizações, afastamentos ou pensões, mesmo sem vínculo empregatício direto com o trabalhador acidentado.

Por isso, é essencial que o síndico adote uma postura preventiva e fiscalizatória, exigindo das empresas contratadas comprovação do cumprimento das normas de segurança, por meio da entrega do PGR, certificados de treinamento de equipe, fichas de EPI e laudos técnicos. Essa checagem deve ser feita antes do início dos serviços e mantida em arquivo no condomínio.

Além das medidas técnicas e formais previstas na NR-1, é fundamental que o condomínio também promova um ambiente de saúde emocional e psicossocial saudável. Isso pode ser feito por meio de campanhas educativas e orientações aos condôminos, reforçando a importância

de tratar os prestadores de serviço com respeito, cortesia e educação, evitando exposições públicas, cobranças em tom agressivo ou situações constrangedoras.

Atitudes desse tipo, quando negligenciadas, podem gerar responsabilidade ao condomínio, uma vez que a conduta coletiva dos moradores também influencia diretamente o ambiente de trabalho, mesmo que existam programas de gerenciamento de riscos devidamente implantados.

O compromisso com a construção de um ambiente coletivo, seguro e saudável no condomínio é uma responsabilidade compartilhada entre todos os agentes condominiais: condôminos, gestores, prestadores de serviço, colaboradores e também terceiros que frequentam o ambiente da comunidade condominial, portanto agir com diligência não apenas cumpre a lei, mas também protege o condomínio, fortalece a gestão responsável e valoriza o patrimônio.

Em outras palavras, ignorar a NR-1 é expor o condomínio a riscos legais e financeiros, algo que pode ser evitado com organização, informação e a adoção das medidas corretas de segurança.

**Por** Kézia Miez e Rebeca Medina

# **AS DECISÕES JURISPRUDENCIAIS MAIS ATUAIS ACERCA DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO NO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO QUE FAVORECEM A AÇÃO EFETIVA DO ADVOGADO NA DEFESA DOS INTERESSES DE SEU CLIENTE.**

O homem é um ser social e desde as primeiras civilizações já convivia em agrupamentos. Com o passar do tempo, a vida em comunidade foi tomando relevância e surgiram as normas para que esta convivência fosse respeitosa, segura, organizada, sem comprometer as individualidades de seus componentes.

A vida em condomínio edilício, especificadamente, é regulada pelo Código Civil Brasileiro, nos artigos 1.331 a 1.358, estabelecendo a base legal para seu funcionamento; e pela Convenção e Regimento interno, que detalham as regras específicas de cada condomínio. Conta ainda com as jurisprudências que solucionam àquelas demandas de casos concretos, ainda não previstos.

Neste sentido, apresentaremos abaixo entendimentos mais recentes e relevantes sobre Direito Condominial no Espírito Santo, que tem orientado advogados e juízes nas questões divergentes, sem previsão legal. Tais entendimentos contribuem para a eficácia do trabalho e a satisfação da gestão condominial, senão vejamos:

## **1- Condômino antissocial:**

É possível a exclusão judicial de um condômino antissocial, desde que o condomínio siga rigorosamente o devido processo legal, documentando todas as infrações e garantindo o direito de defesa do infrator. Embora a exclusão seja uma medida severa que limita o direito de propriedade, ela se justifica de forma excepcional quando a função social da propriedade é violada de forma contínua e grave. Trata-se de uma consequência da quebra dos deveres de convivência, devendo-se ser tomada após todas as demais medidas convencionais, restando-a como única forma eficaz para restaurar a paz e a ordem no ambiente condominial.

**TJ-ES — AGRAVO DE INSTRUMENTO 50010143220238080000 — 2023**

Vale dizer, recentemente, no primeiro semestre de 2025, a 4º Vara Cível da Comarca da Serra-ES deferiu liminarmente em favor do condomínio, e em desfavor de duas condôminas (mãe e filha), a desocupação do imóvel pela insuportabilidade da convivência comum. Tal fato tomou ampla repercussão nos principais veículos de comunicação do Estado. Ocorre que o processo ainda encontra-se em andamento e cabe recurso da decisão liminar.

Importante dizer ainda que, o Código Civil está na iminência de ser reformado e contém proposta de inclusão de procedimentos referentes ao condômino que causa transtornos contínuos. Trata-se de um avanço em nosso ordenamento, tendo-se em vista os casos cada vez mais frequentes nas convivências dos condomínios edilícios.

## **2- Penhora de bem de família:**

A impenhorabilidade do bem de família não se aplica a dívidas de condomínio do próprio imóvel. Essa é uma exceção legal consolidada na jurisprudência. O tribunal reafirma a possibilidade de penhora do imóvel para garantir o pagamento das despesas condominiais, essenciais para a manutenção do próprio bem. Trata-se de mais uma forma de se manter a saúde da vida financeira do condomínio, garantindo a efetividade da gestão, sem sobrecarregar àqueles que pagam a cota em dia.

### **TJ-ES — AGRAVO DE INSTRUMENTO 50041971120238080000 — 2024**

## **3-Inclusão de parcelas futuras:**

Na execução de dívidas condominiais, é possível incluir as parcelas que se vencerem no decorrer do processo, até o pagamento integral da obrigação. Essa medida visa a celeridade e a efetividade processual, evitando a necessidade de novas ações para cada parcela não paga do mesmo condômino devedor, durante o trâmite judicial da primeira cobrança. Tal possibilidade ensejará em ganho para o condomínio que terá a cobrança realizada de forma mais célere e também ganho ao advogado da causa que aumentará o montante da cobrança, aumentando, conseqüentemente, seus honorários. Aquele advogado que souber utilizar das decisões jurisprudências em benefício de seu cliente, também será beneficiado.

### **TJ-ES — AGRAVO DE INSTRUMENTO 50037831320238080000 — 2024**

#### **4-Destituição de Síndico:**

A destituição do síndico exige a observância do direito ao contraditório e à ampla defesa. A convocação para a assembléia deve especificar as irregularidades imputadas para que o síndico possa se defender adequadamente. A decisão destaca que uma convocação genérica, que não detalha as acusações, pode levar à anulação da destituição por cerceamento de defesa. Desta forma, àquele profissional cuidadoso saberá instruir seu cliente sobre as ações a serem observadas para que a destituição seja válida.

**TJ-ES — AGRAVO DE INSTRUMENTO 50063441020238080000 — 2024**

#### **5-Locação por Curtíssimo Prazo (Plataformas Digitais):**

Se a convenção estabelece o uso exclusivamente residencial das unidades, a locação por períodos muito curtos (hospedagem atípica) pode ser proibida. A alteração para permitir essa modalidade de uso exigiria um quórum qualificado de 2/3 dos condôminos. O TJES entende que a alta rotatividade de pessoas descaracteriza a finalidade residencial e afeta a segurança e o sossego dos demais moradores, justificando a restrição. Com base neste entendimento, a assistência jurídica do condomínio, bem como o síndico, ou qualquer dos interessados, terão respaldo na proibição do aluguel de curta temporada.

**TJ-ES — AGRAVO DE INSTRUMENTO 50111274520238080000 — 2024**

#### **6-Uso de Áreas Comuns:**

O condômino inadimplente não pode ser proibido de utilizar as áreas comuns do condomínio como forma de coagí-lo ao pagamento da dívida. Tal prática é considerada constrangimento ilegal e pode gerar dano moral. O tribunal entende que o condomínio dispõe de meios legais para a cobrança da dívida, não sendo lícito restringir o direito de propriedade do condômino. O síndico bem assistido não passa por este constrangimento.

**TJ-ES — APELAÇÃO CÍVEL 205204220178080048 — 2024**

## Novas leis e novos temas passíveis de julgamento:

Questões atuais e relevantes, mas ainda sem jurisprudência específica do TJES valem ser brevemente comentadas aqui tendo-se em vista serem alvo de conflitos recentes e\ou futuros. A lei nº 14.905\2024, conhecida como “Lei da inadimplência condominial” que prevê como calcular os juros de quem atrasa o pagamento da taxa do condomínio. Agora não restam dúvidas; esta lei determina que os débitos condominiais devem ser corrigidos pelo IPCA (índice da inflação) e os juros aplicados devem seguir a taxa Selic. Desta forma, a lei traz transparência e evita cobranças abusivas.

Os carros elétricos são as mais recentes questões de conflitos, em decorrência de seu carregamento em garagens de condomínios. As problematizações ainda estão começando a chegar ao Poder Judiciário e referem-se à instalação, custos, sobrecarga, uso individual ou coletivo entre outros. Como o tema é novo, a tendência é que as decisões judiciais busquem soluções que viabilizem o uso da tecnologia, garantindo a segurança e a justa distribuição dos custos. Trata-se de mais uma demanda que merece atenção dos gestores de condomínio e de advogados que terão que procurar se atualizar no tema, buscando soluções para os possíveis conflitos futuros.

Outra questão relevante é o caso de animais de estimação. Embora esteja pacificado no país a permanência de pets nos condomínios, sabe-se que os animais de estimação vem cada vez mais sendo inseridos no seio familiar como um integrante, exigindo assim, novas regras que atendam as novas situações. Cabe aos síndicos alinharem com sua assistência jurídica a alteração da convenção e\ou do regimento interno a fim de atender as novas demandas.

E por fim, a Lei do Inquilinato que traz novas alterações deixando mais claro quem paga o que das obrigações condominiais. As mudanças ajudarão o síndico e administradores quanto a cobrança de obrigações ao proprietário e ao inquilino. A lei indica qual obrigação é de quem e assim evita-se geração de conflitos desnecessários.

Concluindo, vê-se que os temas relacionados a boa convivência em condomínio são variados e demandarão julgamentos caso a caso até que se regularize por julgados ou legislação própria. Aos síndicos, a necessidade de uma assessoria jurídica competente e eficaz. Aos advogados, estudo constante para acompanharem as novas demandas sociais.

**Por:** Livia Márcia Cunha Ribeiro e  
Monaliza Castiglioni Stocco

## REDATORAS



**Ellen Matos - Advogada OAB/ES 38.459.**

Escritora e Palestrante;  
Pós-graduada em Segurança Pública pela Universidade de Vila Velha;  
Pós-graduada em Direito Imobiliário e Condominial pela Doctum;  
Membro da comissão de Direito Imobiliário e Condominial da OAB Vila Velha;  
Membro da Comissão Estadual de Direito Condominial da OAB/ES.



**Kézia Barbosa, Advogada OAB/ES 28.237.**

Síndica Profissional;  
Pós-Graduada em Processo Civil - FDV;  
Membro da Comissão Estadual de Direito Condominial da OAB/ES.



**Livia Márcia Cunha Ribeiro, Advogada OAB/ES 18.188.**

Pós-graduada em Direito Público pela Unimontes;  
Pós-graduada em Processo e Direito do Trabalho pela FDV;  
Membro da Comissão Estadual de Direito Condominial da OAB/ES.



**Rebeca Medina - Advogada OAB/ES 25.057.**

Membro da Comissão Estadual de Direito Condominial da OAB/ES;  
Vice-Diretora da ANACON-Associação Nacional da Advocacia Condominial;  
Membro da 4ª Turma do Tribunal de Ética e Disciplina da OAB/ES;  
Idealizadora da Comunidade UMCC (Um mundo Chamado Condomínios), Palestrante e Produtora de Conteúdos Digitais.



**Monaliza Castiglioni Stocco - Advogada OAB/ES 24.609.**

Advogada e Vice-Presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB/ES. Síndica Profissional, Palestrante. Gestora Empresarial e Assessora Administrativa imobiliária. Graduada em Direito e Especialista em Direito e Processo do Trabalho.



**Kézia Miez Souza - Advogada OAB/ES 35.000**

Pós-graduanda em Direito Condominial pela Legale;  
Pós-graduanda em Direito Tributário pela FDV;  
Membro da Comissão Estadual de Direito Condominial da OAB/ES.



**Erica Ferreira Neves- OAB/ES 10.140**

Advogada e Presidente da OAB/ES

Graduada em Direito pela UFES e Especialista em Direito do Estado e Direito do Consumidor. Atuou como Diretora da Associação Brasileira de Advogados (ABA) no ES e Secretária Geral Adjunta da OAB-ES (2016-2018), Presidente da Comissão de Fiscalização e Propaganda (2016-17) e membro da Comissão Nacional do Direito do Agronegócio (2016-18). Diretora Estadual da Associação Brasileira dos Advogados (ABA) 2023/2024. Membro da Associação Brasileira de Mulheres em Carreiras Jurídicas ABMCJ. Em 2024.



**Pedro Henrique Martins Pires - OAB/ES 22.942**

Advogado atuante no ramo condominial desde 2014, Presidente da Comissão de Direito Condominial OAB/ES, membro da Comissão Nacional de Direito Condominial, especialista em Direito Imobiliário - EPD/SP.



**Monaliza Castiglioni Stocco - Advogada OAB/ES 24.609.**

Advogada e Vice-Presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB/ES. Síndica Profissional, Palestrante. Gestora Empresarial e Assessora Administrativa imobiliária. Graduada em Direito e Especialista em Direito e Processo do Trabalho.