

CICLO DE PALESTRAS SECOVI DE GESTÃO  
CONDOMINIAL  
EM SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

# “COMPLIANCE EM CONDOMÍNIOS”

DRA. PÉROLA MELISSA VIANNA BRAGA



# COMPLIANCE EM CONDOMÍNIOS

DRA. PÉROLA MELISSA VIANNA BRAGA

## PESQUISA LELLO:

Em 2022 a cidade de São Paulo ergueu dois prédios novos por dia e atingiu a marca de 28 mil edifícios.

A chegada de novos empreendimentos em 2022 é 24% maior do que em 2021. Em comparação com 2020, o crescimento é 110% superior.

E a expansão continuará nos próximos anos: de 2023 a 2025 serão mais 1,7 mil lançamentos imobiliários.


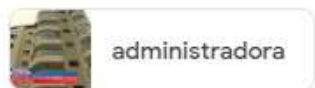





Segundo a pesquisa, a movimentação financeira dos condomínios já existentes na capital paulista chega a R\$ 19 bilhões por ano. Dos 28 mil prédios, 90% são residenciais, os demais são comerciais ou de uso misto.




DRA. PÉROLA MELISSA VIANNA BRAGA

# COMPLIANCE EM CONDOMÍNIOS


DRA. PÉROLA MELISSA VIANNA BRAGA

-  síndico
-  administradora
-  polícia civil
-  goiânia
-  condomínial
-  goiás
- 



 Record TV - R7  
SP: síndico é acusado de desviar dinheiro d...



 GZH  
Polícia Civil apura suspeitas de fraude...



 G1 - Globo  
Investigações da polícia mostram esquemas ...



 ASSOSINDICOS DF  
Síndico e empresário são presos suspeito...



 G1 - Globo  
Empresário é preso suspeito de participar d...



 Record TV - R7  
Reunião de condomínio sobre desvio de ver...

# COMPLIANCE EM CONDOMÍNIOS



CEO  
DESVIO DE DINHEIRO EM CONDOMÍNIO, AÇÕ...



O TEMPO  
Síndico ditador agrava prejuízos do condomíni...



Globoplay  
Meio Dia Paraná - Cascavel | Ex-síndico de co...



ASSOSINDICOS DF  
Síndico e empresário são pre...



Sindiconet  
Corrupção em Condomínio: Saiba Ide...



Sindiconet  
Corrupção em condomínio



Record TV - R7  
Exclusivo: empresa de administração de con...



G1 - Globo  
Sócio de administradora é suspeito de desvi...

# COMPLIANCE EM CONDOMÍNIOS

DRA. PÉROLA MELISSA VIANNA BRAGA

- Aumento dos condomínios
- Aumento de notícias de desvios, processos, prisões, corrupção envolvendo:

➔ Síndicos

➔ Administradoras Condominiais

➔ Empresas atuantes no ramo condominial  
(portaria/governança/facilities/garantidoras/segurança)



DRA. PÉROLA MELISSA VIANNA BRAGA

# COMPLIANCE EM CONDOMÍNIOS

DRA. PÉROLA MELISSA VIANNA BRAGA

- Nunca, como nos tempos atuais, os temas:

Transparência;

Ética;

Anticorrupção;

Prestação de contas;

Ficha limpa;

foram tão comentados pelas redes sociais e imprensa!



DRA. PÉROLA MELISSA VIANNA BRAGA

# COMPLIANCE EM CONDOMÍNIOS

DRA. PÉROLA MELISSA VIANNA BRAGA

- O QUE É COMPLIANCE?

Do inglês *to comply*, compliance significa agir de acordo ou em conformidade com a regra ou com o procedimento.

O compliance em condomínios pressupõe estar de acordo com as leis de Direito Condominial, com a Convenção e com o Regulamento Interno do condomínio (esses últimos muitas vezes precisam ser atualizados).



DRA. PÉROLA MELISSA VIANNA BRAGA

# COMPLIANCE EM CONDOMÍNIOS

DRA. PÉROLA MELISSA VIANNA BRAGA

- Em 2015, a ISO 37001 normalizou o compliance.
- A ISO 37001 é o Sistema de Gestão Antissuborno desenvolvido pela ISO (International Organization for Standardization).

- **O que é suborno para a ISO 37001?**

“Oferta, promessa, doação, aceitação ou solicitação de uma vantagem indevida de qualquer valor (que pode ser financeiro ou não financeiro), direta ou indiretamente, e independente de localização (ões), em violação às leis aplicáveis, como um incentivo ou recompensa para uma pessoa que está agindo ou deixando de agir em relação ao desempenho das suas obrigações”.



DRA. PÉROLA MELISSA VIANNA BRAGA



# COMPLIANCE EM CONDOMÍNIOS

DRA. PÉROLA MELISSA VIANNA BRAGA

- Em 2015, a ISO 37001 normalizou o compliance.
- A ISO 37001 é o Sistema de Gestão Antissuborno desenvolvido pela ISO (International Organization for Standardization).

## O que é corrupção?

A corrupção constitui o abuso de poder ou de cargo visando ganho ou favorecimento pessoal ou de terceiros.

Quando uma pessoa que ocupa uma posição dominante aceita receber ou dar uma vantagem indevida em troca da prestação de um serviço/contratação ela está sendo corrupta.

Um exemplo comum de corrupção em condomínios:

Os síndicos têm o poder de disciplinar, mas multam os inimigos e advertem ou “conversam” com os amigos.

Os síndicos trocam prestadores de serviço em prejuízo aos interesses do condomínio apenas para favorecer “parceiros”.



DRA. PÉROLA MELISSA VIANNA BRAGA

# COMPLIANCE EM CONDOMÍNIOS

DRA. PÉROLA MELISSA VIANNA BRAGA

- Por que usar COMPLIANCE em condomínios?

**O que te diferencia hoje?**

Seu preço?

Seu trabalho?

Sua honestidade?

Sua credibilidade?

Sua reputação no mercado?



DRA. PÉROLA MELISSA VIANNA BRAGA

# COMPLIANCE EM CONDOMÍNIOS

DRA. PÉROLA MELISSA VIANNA BRAGA

- **Não basta** ser honesto(a) e competente! **Isso é o mínimo!**
- É preciso provar a honestidade e a competência o tempo todo!

Como?

Competência na elaboração dos processos  
Transparência nos procedimentos  
Ética nas relações



DRA. PÉROLA MELISSA VIANNA BRAGA

# COMPLIANCE EM CONDOMÍNIOS

DRA. PÉROLA MELISSA VIANNA BRAGA

- O sistema de compliance proporciona **procedimentos corretos, claros e iguais para todos**. Isso proporciona aos moradores/condôminos:

Regras claras

Transparência na gestão

Credibilidade (gestores/administradores/prestadores de serviço)



DRA. PÉROLA MELISSA VIANNA BRAGA

# COMPLIANCE EM CONDOMÍNIOS

DRA. PÉROLA MELISSA VIANNA BRAGA

Compliance não é auditoria! É procedimento permanente antissuborno e anticorrupção!



DRA. PÉROLA MELISSA VIANNA BRAGA

# COMPLIANCE EM CONDOMÍNIOS

DRA. PÉROLA MELISSA VIANNA BRAGA

- O compliance analisa sempre as melhores práticas para os condomínios, sempre seguindo as leis e regras.
- Frases comuns de síndicos:

***É mais barato contratar serviço sem Nota Fiscal! Não é uma opção porque sonegação fiscal é crime (e o crime está sendo praticado em nome do condomínio!***

***Meu prestador de serviço “me ajuda” nas campanhas e festas que realizo e nos brindes que dou aos funcionários, “somos parceiros”. Se o patrocínio não puder ser divulgado, não pode ser aceito!***

***Tenho parcerias fixas! Se o foco for qualidade e preço justo, não há problema. Não vale “fabricar” orçamentos mais caros para priorizar “parceiros”.***



DRA. PÉROLA MELISSA VIANNA BRAGA

# COMPLIANCE EM CONDOMÍNIOS

DRA. PÉROLA MELISSA VIANNA BRAGA

Frases comuns de administradoras:

***Sou apenas uma empresa de apoio ao síndico. A responsabilidade é dele.*** Esse entendimento mudou! Tribunais por todo país têm reconhecido a responsabilidade civil e criminal de administradoras condominiais.

***Eu avisei o síndico, mas ele não deu atenção. Fez do jeito dele. Eu cumpro ordens.*** Não é verdade! A PS não cumpre ordens. A administradora documentou a orientação? Negou compactuar com procedimentos errados ou fez o que o síndico “mandou” e executou comandos irregulares em prejuízo dos interesses de seus clientes (que são os condôminos)? Lembrando que, na dúvida, a culpa é sempre da administradora (cultural)!



DRA. PÉROLA MELISSA VIANNA BRAGA

# COMPLIANCE EM CONDOMÍNIOS

DRA. PÉROLA MELISSA VIANNA BRAGA

- Frases comuns das demais terceirizadas:

***O mercado é competitivo, damos uma “gratificação” para os síndicos que nos contratam. É a praxe de mercado. Esse é o exemplo claro de suborno. O mercado conhece o subornador e os subornados...***

***Nosso contrato “amarra” o contratante! Ele não consegue se libertar! Ficamos seguros por anos! Contratos abusivos, com renovações automáticas compulsórias, multas exageradas e grande dificuldade de rescisão demonstram truculência do prestador de serviço e falta de qualidade no pós-venda. A insatisfação do cliente é a pior propaganda! O mercado se comunica!***



DRA. PÉROLA MELISSA VIANNA BRAGA



# COMPLIANCE EM CONDOMÍNIOS

DRA. PÉROLA MELISSA VIANNA BRAGA

- Como iniciar a implantação de um sistema de compliance?
- **1 passo:** Buscar assessoria jurídica especializada em compliance para identificar o perfil do condomínio e dos condôminos;
- **2 passo:** Registrar as falhas da gestão e da administração;
- **3 passo:** Identificar as falhas nos procedimentos (portaria, segurança, limpeza, comunicação, disciplinamento, manutenção, RH, zeladoria);
- **4 passo:** Estudar as regras existentes/fazer as atualizações corretas;
- **5 passo:** Criar canais de comunicação simples e divulgá-los constantemente;



DRA. PÉROLA MELISSA VIANNA BRAGA

# COMPLIANCE EM CONDOMÍNIOS

DRA. PÉROLA MELISSA VIANNA BRAGA

- **6 passo:** Elaborar (e seguir) um MANUAL DE COMPLIANCE (BOAS PRÁTICAS) e treinar constantemente os colaboradores e equipe;
- **7 passo:** Agir e contratar seguindo as regras de compliance (qualidade, prazo, ética e preço) e seguir os contratos. Não permitir práticas abusivas de terceirizados (Ex. valores abusivos de cobranças de inadimplência);
- **8 passo:** Nunca aceitar comissões, benefícios “prêmios secretos”, “presentes que não podem ser divulgados” ou “vantagens”;
- **9 passo:** Aplicar medidas disciplinares justas aos praticarem ou aceitarem suborno e corrupção;
- **10 passo:** Não contratar parentes ou pessoas próximas que possam comprometer a imparcialidade, salvo por aprovação em assembleia ou conselho por excepcionalidade.



DRA. PÉROLA MELISSA VIANNA BRAGA



**OBRIGADA!**

Dra. Pérola Melissa Vianna Braga  
[perola.braga@uol.com.br](mailto:perola.braga@uol.com.br)

(12) 981416973