

# Jornal dos Condomínios 23 ANOS

ANO 23 - N° 268 - ABRIL DE 2024 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

Informe mensal veiculado nas cidades de Balneário Camboriú, Itapema, Itajaí, Criciúma e Grande Florianópolis

AO SÍNDICO



## O QUE FAZER EM CASO DE COLAPSO

Casos de problemas com estruturas por falta de fiscalização de reformas, inspeções regulares e manutenção das edificações e seus sistemas não podem ser uma sombra para a gestão

# Páginas 08 e 09

**VALE DO ITAJAÍ**  
Corpo de Bombeiros de Santa Catarina atualiza normas de segurança contra incêndio  
# Páginas 10 e 11

**JURÍDICO**  
As regras para receber correspondências judiciais  
# Página 05

**MERCADO**  
Alerta: Contratar segurança clandestina é crime  
# Página 13



**CONSESC ELEVADORES**

ELEVADORES NOVOS  
MANUTENÇÃO  
MODERNIZAÇÃO  
DESMONTAGEM

www.consepsc.com.br  
48 3222.4716 | 48 9 9960.7613  
R. Wilson Menezes, 375 - São José / SC



## Conte conosco!

ACABE COM A INADIMPLÊNCIA NO SEU CONDOMÍNIO

- A MAIS COMPLETA E ESPECIALIZADA ESTRUTURA DO MERCADO
- ESCRITÓRIOS EM TODAS AS REGIÕES DO ESTADO

DUPLIQUE.COM.BR 0800 780 8877

**DUPLIQUE SANTA CATARINA**

LÍDER EM GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS



**DUALTECH ELEVADORES**

**VIDA EM MOVIMENTO**

- ☑ Manutenção Multimarcas
- ☑ Assistência Técnica 24h
- ☑ Modernização

www.dualtechelevadores.com.br  
48 98871.3207 @dualtechelevadores  
Filial Grande Florianópolis



## A SOLUÇÃO PARA O SEU CONDOMÍNIO

sensato.com.br 48 99801-4434  
grupo.sensato 48 3084-8100

Rua Desoberto, 200  
São José - Centro  
Florianópolis/SC

**SENSATO 55 ANOS**



**LojaCond** Equipamentos para Condomínios

SEU CONDOMÍNIO MERECE O MELHOR!

ATENDEMOS TODA A REGIÃO SUL

LOJACOND (48) 3247-8318 (47) 996812280  
CONTATO@LOJACOND.COM.BR WWW.LOJACOND.COM.BR



**escamax**

Manutenção Especializada Preventiva e Corretiva de Elevadores, Esteiras e Escadas Rolantes.

COBERTURA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL  
Filial Florianópolis: (48) 3029-3059

**ECONOMIZAR ATÉ 30% NA SUA FATURA DE ENERGIA PODE SER UMA REALIDADE ATRAVÉS DO MERCADO LIVRE DE ENERGIA!**

A **Rashirama** é a primeira Comercializadora de Energia focada no mercado condominial. Estamos **transformando** a realidade financeira de **condomínios** em toda **Santa Catarina**.

SEM INVESTIMENTO

SEM OBRAS

ECONOMIA GARANTIDA

SOLICITE SUA ANÁLISE DE VIABILIDADE SEM NENHUM CUSTO



**RASHIRAMA**  
ENERGIA PARA CONDOMÍNIOS  
(48) 3211-3159



Jornal dos Condomínios  
www.condominiosc.com.br

**Direção Geral:**  
Ângela Dal Molin  
angeladalmolin@condominiosc.com.br

**Coordenação Administrativa:**  
Luisa Cândido Lopes

**Editor:**  
Jorge Oliveira Jr.

**Equipe de jornalistas:**  
Darlane Campos, Graziella Itamaro e Camilla Godoi

**Revisão:**  
Tony R. de M. Rodrigues

**Criação e suporte web:**  
Ramiro Galan

**Diagramação:**  
Mídia Prime Editora

**Para anunciar:**  
48 9.9989.3647 | 48 9.8801.6784  
comercial2@condominiosc.com.br

**Impressão:**  
Gráfica Soller

**Circulação:**  
Informe mensal distribuído nos condomínios e administradoras das cidades de Balneário Camboriú, Itapema, Itajaí, Criciúma e Grande Florianópolis.

Entrega gratuita e dirigida a síndicos, conselheiros e administradores.



Acesse no QR Code acima o nosso Portal!

inf@jornaldoscondominios



curta e compartilhe: [instagram.com/jornaldoscondominios/](https://www.instagram.com/jornaldoscondominios/)



ABRIL/2024

2

## # EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN

@angeladalmolin@condominiosc.com.br



### Colapso na estrutura de prédios exige vigilância do síndico

Eventos recorrentes de problemas estruturais em edificações têm potencializado a preocupação entre síndicos e condôminos. Um dos casos mais recentes na história de Santa Catarina ocorreu em Florianópolis, no mês de janeiro, e trouxe ao conhecimento público o colapso de parte da estrutura de um prédio na Av. Beira-Mar Norte. O local precisou ser totalmente evacuado devido ao risco gerado aos moradores. No mês seguinte, em fevereiro, um prédio residencial com 133 apartamentos foi evacuado às pressas em Praia Grande, no litoral de São Paulo. Estes fatos passam a ser referência sobre a importância da manutenção e da inspeção predial, existindo inúmeros fatores que devem ser fiscalizados e obedecidos rigorosamente, a fim de manter a conservação e proteger o edifício de qualquer dano à sua estrutura física. A matéria especial desta edição traz orientações para o gestor condominial não ser responsabilizado pela ocorrência de fatos semelhan-

tes e evitar uma série de situações inconvenientes para os condôminos, além de reduzir riscos de acidentes mais graves, prejuízos e ações judiciais.

Em uma iniciativa marcada pelo desejo da sociedade catarinense de garantir maior segurança contra incêndios, o Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina (CBMSC) anunciou uma significativa atualização em suas normas de Segurança Contra Incêndio (SCI). O conjunto de regras e procedimentos entra em vigor a partir de abril de 2024 e busca otimizar a inspeção nos prédios, simplificando os processos de análise de projetos preventivos e vistorias, além de buscar uma padronização da atividade em todo o Estado. Leia matéria sobre o assunto nas páginas do Vale do Itajaí.

Confira também o Canal Aberto especial sobre Mercado Livre de Energia, assunto novo que gerou muitas dúvidas enviadas por síndicos leitores, e ainda a coluna Mercado e o ponto de vista de nossos colunistas. Ótima leitura!

## Valorização dos imóveis no Vale do Itajaí



O município de Itajaí ultrapassou São Paulo e agora é avaliado como o 5º metro quadrado mais caro do Brasil, de acordo com o Índice FipeZAP de Venda Residencial, divulgado pelo DataZAP. Com o m² médio avaliado em R\$ 10.814, o município registrou uma valorização de 12,15% nos últimos 12 meses e corrobora o cenário positivo para a incorporação no estado catarinense.

“A valorização de Itajaí faz parte da conjuntura da valorização do litoral de Santa Catarina, um fenômeno que foi catalisado pela pandemia. As cidades da região tendem a oferecer boa infraestrutura, são próximas da natureza e atraem quem procura ‘qualidade de vida’”, alega Pedro Tenório, economista do DataZAP.

Ele argumenta, entretanto, que o recorte da pesquisa também ajuda a influenciar o valor dos imóveis. “Apesar dos municípios do litoral catarinense não serem pequenos, eles são menores do que a média dos demais municípios acompanhados no estudo. Ainda mais quando se considera a configuração espacial concentrada dos apartamentos nesses municípios,

o que torna os movimentos de valorização mais intensos”, explica.

Fato é que Santa Catarina possui agora 4 das 5 cidades mais caras do País para comprar um imóvel, segundo o índice. A liderança permanece ocupada por Balneário Camboriú, onde o preço do m² custa, em média, R\$ 12.903. Itapema (SC) e Florianópolis (SC) são os outros municípios catarinenses no top 5.

A única “intrusa” é Vitória (ES), que registrou uma valorização de 8,86% nos últimos 12 meses e agora tem o metro quadrado avaliado em mais de R\$ 11 mil. Pedro entende que cidade passa por algo semelhante ao observado no litoral catarinense.

“A pandemia e seus impactos catalisaram um redescobrimto do mercado nos municípios de Vitória e Maceió, que exibem características similares em suas regiões mais verticalizadas: infraestrutura e procura por qualidade de vida”, observa.

No entanto, tem outra cidade do estado catarinense que vivencia um bom momento: São José (SC) registrou uma valorização de 17,94% nos últimos 12 meses.



ESPECIALIZADA EM REFORMAS PREDIAIS

Rogério Alt Lovisi Cravo  
Engenheiro Civil  
CREA-SC 061.287-9

Empresa Registrada no CREA/SC sob nº 201273-9

- Reformas e construções em geral • Limpeza de fachadas
- Manutenção e execução de instalações elétricas e hidrossanitárias
- Instalação de equipamentos de climatização
- Laudos, perícias, avaliações de imóveis e projetos em geral
- Regularização de imóveis junto a órgãos governamentais
- Equipe qualificada, acabamento detalhado e garantia do melhor custo/Benefício no material para sua obra!

(48) 98476-5606

@uniaoreformasprediais



## Soluções sob medida para o seu condomínio.



• Elevadores • Escadas • Esteiras rolantes

- Garantia de peças originais.
- Equipe técnica especializada.
- Manutenção, conservação e modernização.
- e-Service - acompanhamento 24h online dos equipamentos.
- Centro de atendimento ao cliente 24h por dia, 7 dias por semana.



Solicite uma visita técnica gratuita de nossos consultores.  
Florianópolis e região (48) 3205 8200

Central de Atendimento ao Cliente  
0800 704 87 83

www.otis.com

# Presidente da Assembleia Geral: Um Personagem Esquecido

O advogado Felipe Fava Ferrarezi, especialista em Direito Condominial, fala sobre um personagem importante nas reuniões entre condôminos e síndicos

**A**companhamos com frequência, nas Assembleias Gerais, que na inicialização dos trabalhos o presidente eleito faz apenas o papel de mero leitor da Ordem do Dia, repetindo para os presentes o que muito provavelmente todos já leram previamente.

O que se observa é que, após a leitura da ordem do dia do Edital de Convocação, tanto o representante da administradora do condomínio quanto o síndico assumem o diálogo dos assuntos para deliberação.

Entretanto, o que pouco se

comenta é o que se vê na prática, é que este condômino que assumiu o encargo de presidir a Assembleia Geral, possui alguns poderes, verdadeiras prerrogativas suas, na direção dos trabalhos assembleares. Felipe Fava Ferrarezi, especialista em Direito Condominial, exemplifica:

“Embora o síndico seja figura indispensável em qualquer Assembleia Geral, deve observar e não invadir as atribuições do presidente eleito, sejam aquelas eventualmente descritas na Convenção Condominial, como as juridicamente autorizadas”.

Assim, dentro destas perspectivas, é importante ressaltar alguns procedimentos e orientações elencadas pelo advogado. Confira:

a) Eleição de presidente: O que comumente se observa é a “indicação” de presidente da Assembleia por um síndico, enquanto deve-se perguntar a todos os presentes quem deseja aceitar tal encargo. Havendo mais de um interessado, elege-se o mais aclamado pelo voto da maioria simples dos presentes.

b) Síndico pode ser presidente: Embora possa parecer imoral, não havendo proibição na Convenção do Condomínio o síndico poderá assumir esta atribuição, se assim eleito.



O **ADVOGADO** reforça que o presidente da Assembleia Geral detém maior hierarquia que o síndico, sendo a autoridade máxima

c) Hierarquia: O presidente durante a Assembleia Geral detém maior hierarquia que o síndico, sendo a autoridade máxima para coordenação dos trabalhos.

d) Poder de nomeação de secretário: Não há votação assemblear para determinar o secretário, mas sim a nomeação pelo presidente da Assembleia Geral, sendo ele incumbido de registrar todas as informações e fatos ocorridos na referida reunião para a confecção da ata, sob pena de falsidade ideológica por omissão (artigo 299 do Có-

digo Penal).

e) Respeito e Urbanidade: O presidente eleito também tem como incumbência manter a ordem e a boa condução dos assuntos, exigindo comportamento adequado e momento de fala para cada um dos interessados. É de bom tom combinar as participações e as orientações quanto às falas antes da inicialização da abordagem dos assuntos que serão postos para deliberação.

f) Expulsão da Assembleia Geral: Caso alguém perturbe a condução dos trabalhos assem-

bleares, por tumulto, ofensas, xingamentos ou outras ações desrespeitosas frente a um ou alguns dos presentes, o presidente “convidará o importunador a se retirar” e ainda, a depender do caso, poderá recomendar ao síndico a aplicação de multa. Caso haja resistência em sair da reunião assemblear, poder-se-á dar por encerrada a Assembleia, atribuindo ao culpado as despesas da sua realização, ou até mesmo o chamamento de força policial, com fundamento no artigo 40 da Lei das Contravenções Penais.



**FELIPE FERRAREZI** cita procedimentos e orientações para quem preside uma assembleia

**Aqui a nossa AVENTURA só TEM HORA para COMEÇAR!**

**www.krenke.com.br**

Modelos para áreas internas e externas

**35 ANOS**

**A maior fábrica de playgrounds do Brasil!**

**TODOS NOSSOS BRINQUEDOS SÃO CERTIFICADOS PELA ABNT  
BRINCAR AQUI É COISA SÉRIA!**

**47 98803.3068** @krenkebrinquedos



# RADAR

Notícias do setor condominial • Economia • Empresas • Cidades

## Obra estrutural faz mural ser retirado em Florianópolis

As gigantescas imagens de Antonieta de Barros e Franklin Cascaes estão sendo retiradas das fachada do edifício Atlas. O motivo tem a ver com obras estruturais. As duas grandes imagens estão sendo apagadas. O local apresenta problemas com infiltrações e há necessidade de reforma, por isso a pintura precisa ser removida.

Um dos artistas responsáveis pela mudança visual no edifício e autor da pintura, Thiago Valdi comentou sobre o apagamento:

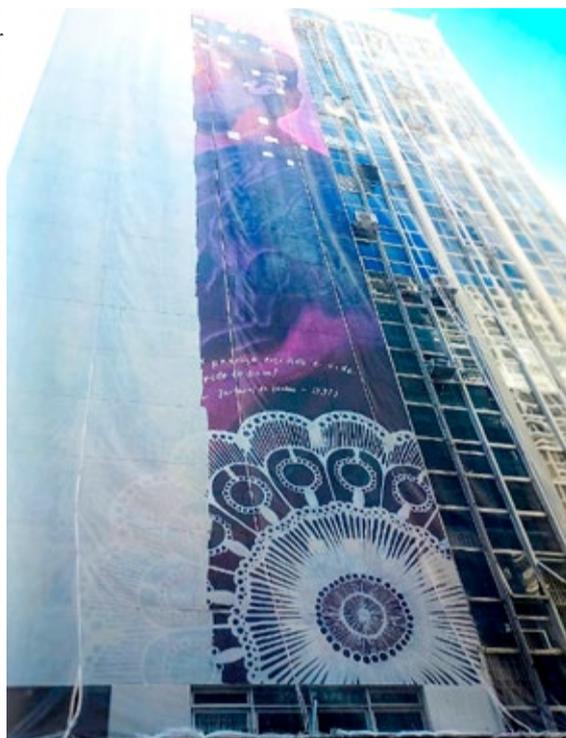
“O motivo é a condição interna da parede devido ao tempo, infiltrações. Contudo minha mensagem às pessoas que admiram e apoiam essas artes é que vamos trazê-las de volta. Pois o legado de Antonieta e Cascaes merece esse destaque e esse espaço novamente.

A pintura no edifício Atlas foi inaugurada em 2019. O painel tem 32 metros de altura e 9 metros de largura. O trabalho foi feito ao longo de dez dias pelos artistas Thiago Valdi, Gugie Cavalcanti e Tuane Ferreira.

Os artistas envolvidos no projeto têm a expectativa de refazer a arte após as obras. Não há confirmação se será reproduzida a mesma imagem ou uma nova, mas a administração do prédio e os artistas já conversam para pintar assim que os trabalhos na estrutura sejam encerrados.

Rycharde Farah, ex-síndico e condômino no Edifício Atlas lamenta, pois os murais retratando dois expoentes na cultura catarinense eram um orgulho para os condôminos.

CRÉDITO DA FOTO GUIA MANEZHINHO DIVULGAÇÃO



“O motivo foi a necessidade de manutenção do edifício, prédio antigo em que havia muita infiltração pelas paredes. Eles foram contatados previamente, tanto os artistas como a municipalidade, avisando desta necessidade, mas não houve interesse em custear a obra. Assim, o condomínio foi compelido a fazer os reparos. Ficamos muito sentidos, uma pena”.

## Proposta do novo Plano Diretor quer liberar hotéis em condomínios residenciais

Com o m<sup>2</sup> mais caro do país, Balneário Camboriú pode ter uma nova disparada na valorização dos imóveis, graças a uma mudança proposta no Plano Diretor do município, que pode triplicar o valor dos imóveis.

A proposta quer implantar um modelo quase inédito no país, autorizando áreas destinadas a hotelaria dentro de edifícios residenciais. 57,2% dos 145 mil habitantes locais reside em prédios e o município conta com os maiores arranha-céus do país.

A medida busca revigorar o setor hoteleiro; Hoje, são cerca de 20 mil leitos em aproximada-

mente 110 hotéis, em uma cidade que espera receber 4 milhões de turistas este ano.

Além de permitir a instalação de hotéis dentro de edifícios residenciais, o governo municipal quer alterar a restrição no tamanho do terreno mínimo para implantação de um hotel, que hoje é de 2 mil m<sup>2</sup> – o que tornaria novos empreendimentos inviáveis devido ao preço dos terrenos. A previsão é que as mudanças no Plano Diretor sejam apresentadas à comunidade em audiências públicas para depois o projeto de lei ser remetido para a aprovação na Câmara de Vereadores.

A mudança é vista com bons olhos pelo Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil (FOHB) e a Associação Brasileira da Indústria de Hotéis (ABIH), que esperam que a alteração ajude a atender uma demanda crescente do turismo de negócios.

Além do turismo de praia, a cidade tem ganhado força com eventos corporativos; inaugurado há menos de dois anos, o Expocentro Balneário Camboriú Júlio Tedesco conta com mais de 33,5 mil m<sup>2</sup> de área construída. Desde a construção, recebeu mais de 100 eventos e cerca de 350 mil pessoas.

Fonte: OCP



# INFORME CONDOMÍNIOS

Associação de Síndicos de Santa Catarina

ASDESC

GUSTAVO CAMACHO



### Síndico: o patrocinador da justiça

Com o mercado condominial em expansão e a crescente demanda por síndicos profissionais, muitas pessoas têm se interessado em ocupar a função de síndico. Mas, será que qualquer pessoa possui virtudes para ser um síndico!?

Assim como em qualquer outra atividade profissional, é indispensável que o indivíduo conheça a si mesmo e encontre na motivação interior, o seu propósito de vida, aquilo que justifica a sua existência e o faz levantar da cama todos os dias, independentemente das circunstâncias.

O indivíduo que conhece o seu propósito acaba por não se apegar aos elementos exteriores e efêmeros, eis que impõe a sua vontade para exercer o caminho almejado em busca da expressão de um ideal. Já quem desconhece suas motivações interiores, vincula-se facilmente aos elementos exteriores, derivados dos desejos corporificados nos resultados de suas ações, tais como bens materiais, prestígio, poder, etc.

Há que se ressaltar que aquele que não cumpre o seu propósito trai, não apenas a si próprio, mas a toda a sociedade que deixa de ter os seus melhores frutos. Vincular-se aos desejos e às paixões materiais e traçar metas físicas e financeiras, bem como abrir campo para a corrupção, rompendo valores éticos e morais de um indivíduo sob o argumento de que um objetivo exterior poderá ser alcançado mais brevemente, tem um alto custo.

Trabalhar com esta mentalidade é aguardar para viver os prazeres exteriores da vida, pois, aqui neste cenário, o enfoque é o resultado e não as experiências obtidas durante o percurso, mentalidade que conduz o indivíduo à uma prisão mental cujo carcereiro é ele próprio. De fato, conhecer o seu propósito leva o indivíduo a viver o trabalho e não apenas sobreviver dele.

E o que o síndico tem a ver com tudo isso!?

De acordo com a tradição filosófica clássica, existem quatro ideias superiores junto ao plano não manifestado: (a) a Beleza, (b) a Bondade, (c) a Verdade e (d) a Justiça. Estas quatro ideias, plasmadas no mundo manifestado representam as (a) artes, (b) religiões, (c) ciências e (d) política.

Sim! A política vincula-se a ideia de Justiça.

Em que pese o vocábulo político seja hoje sinônimo de descrédito, a sua origem deriva da palavra pólis (antigas cidades/estado gregos). O político é aquele responsável por cuidar da pólis/cidade, sempre com a ambição de fazer mais e melhor, subjugando as suas próprias paixões em vista dos interesses da coletividade, motivando sua existência para servir.

A degradação da função da real política é capitaneada pelos politiquieiros, que se fecham em si próprios, por isso, eram chamados pelos gregos de idiotas, com a ganância de obterem resultados pessoais, a fim de que da sociedade possam servir-se. Por isso, o síndico é um político em sua essência, devendo servir como instrumento da Justiça junto à sociedade na qual atua. Exatamente por este motivo, da análise etimológica, verifica-se que o substantivo síndico deriva do grego Syndikos, que significa: o patrocinador da Justiça.

Assim, para que esteja apto a ser síndico, o indivíduo deverá ter ciência de que o artigo 1348 do Código Civil é uma baliza mínima de suas responsabilidades, motivo pelo qual (i) conhecer-se a si mesmo, (ii) para que possa exprimir o seu real propósito de vida (iii) sendo um efetivo instrumento do arquétipo da Justiça junto a sociedade, são os requisitos indispensáveis aos verdadeiros síndicos que desejam liderar e inspirar pessoas.

Gustavo Camacho é advogado e presidente da ASDESC

Acesse o QR Code e conheça o portal da ASDESC



PLANEJAMENTO E ASSESSORIA DE CONDOMÍNIOS LTDA.

35 anos de grandes conquistas e desafios.

Conheça o sistema mais moderno e seguro para administrar seu condomínio.

# Correspondências judiciais

Funcionário de condomínios pode recusar o recebimento de cartas de citação

Em vigor desde março de 2016, o Código de Processo Civil de 2015 pretendeu agilizar as decisões judiciais. Além das cobranças dos inadimplentes nos condomínios se tornarem mais ágeis, o CPC também trouxe outra inovação para o setor de condomínios que diz respeito à entrega das cartas de citação judicial. Antes, os documentos só eram entregues aos destinatários e agora podem ser recebidas pelo porteiro ou até mesmo o zelador.

Segundo o advogado Alberto Luís Calgato, a carta ou mandado de citação é o documento onde constam as informações sobre o processo e a advertência sobre o prazo que o réu terá para apresentar sua defesa. "Cada vez que uma pessoa propõe uma ação judicial, o réu é chamado no processo para apresentar sua defesa e o documento através do qual ocorre esse chamado é o mandado de citação", explica o advogado.

Alberto explica que o antigo Código de Processo Civil (CPC) era omissivo em relação à citação feita em condomínios. "Só se considerava válida a citação de

pessoa física feita pelo correio quando o aviso de recebimento era assinado pessoalmente por ela", esclarece.

Porém, o CPC inovou ao dispor no texto que "nos condomínios, edifícios ou nos loteamentos com controle de acesso, será válida a entrega do mandado a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência, que, entretanto, poderá recusar o recebimento, se declarar, por escrito, sob as penas da lei, que o destinatário da correspondência está ausente".

## Recusa

O advogado ressalta ainda que, conforme previsto no texto do código, se o funcionário souber que o condômino está ausente, ou tiver qualquer receio de que o morador se negará a receber a correspondência, poderá recusar o recebimento ao funcionário do correio. "A recusa não terá nenhuma implicação para o funcionário, pelo contrário, poderá sim surgir um problema se o funcionário receber e não entregar a carta, em tempo razoável, ao condômino", ilustra.

Alberto explica que, o man-



RECEBER correspondência judicial e não entregar ao morador pode trazer problemas para o condomínio

dato de citação confere um prazo ao réu, no qual ele deverá apresentar sua defesa, sob pena de, não o fazendo, serem considerados verdadeiros todos os fatos alegados pelo autor na ação. "Se o funcionário receber a correspondência e não entregar ao morador, é provável que o prazo de defesa se esgote e o morador seja julgado à revelia, podendo sofrer uma condenação sem ter exercido seu direito de defesa. Neste caso, o morador que se sentir prejudicado poderá propor uma ação de indenização contra o funcionário e, também, contra o condomínio, pelo prejuízo que teve ao não poder se defender e por não ter recebido a correspondência da justiça", ressalta.

## Regras para recebimento

A orientação do especialista é que não sejam recebidas pelos funcionários de condomínio as cartas de citação de processo judicial em nome de moradores. Isto porque os condomínios não estão preparados para esta responsabilidade, havendo sério

risco caso o funcionário receba a carta e não consiga entregar ao morador. "Tal recusa em nada prejudica o processo, pois a citação que não pode ser realizada por correio, será feita posteriormente por oficial de justiça, que mediante identificação, deverá ter acesso liberado ao edifício para realizar a citação pessoal do morador", completa.

Para que o condomínio possa receber as cartas de citação judicial, o advogado sugere que seja feita uma Assembleia Geral para discussão do assunto e eventual alteração da Convenção ou Regimento Interno, na qual sejam incluídas regras para o re-

cebimento e repasse deste tipo de correspondência, isentando o condomínio de responsabilidade caso cumpridas todas as regras.

Como exemplo de regras, Alberto sugere ainda a criação de um livro de protocolo na portaria, com o registro das correspondências recebidas, bem como a data de entrega ao condômino mediante assinatura no livro de protocolo, para comprovar que o porteiro entregou a carta.



Accesse Qr Code e saiba mais



ADVOGADO Alberto Luís Calgato



**Serviços Construtivos**

- Pintura predial
- Recuperação estrutural
- Reformas de fachadas
- Reformas de interiores
- Projetos
- Construções

**48 4042.1222**

RESPONSÁVEL TÉCNICO  
ENG. CIVIL:  
ALMIR RODRIGO GONÇALVES  
CREA/SC 108967-2

www.unicasc.com.br  
contato@unicasc.com.br  
Rua Tiradentes, 15 Kobrasol - São José - SC

## CLÍNICA LEMES OCUPACIONAL

ESOCIAL SST: ENVIO DE INFORMAÇÕES TRABALHISTAS E PREVIDENCIÁRIAS

NÃO ESPERE SER MULTADO PARA SE PREOCUPAR COM SAÚDE E SEGURANÇA DO TRABALHO!



**EVENTOS:**  
S2210 - ACIDENTE DE TRABALHO  
S2220 - EXAMES OCUPACIONAIS  
S2240 - RISCOS PREVIDENCIÁRIOS

SEJA PARCEIRO DE UMA EMPRESA ESPECIALISTA E COMPLETA EM SEGURANÇA E MEDICINA DO TRABALHO!

[www.lemesocupacional.com.br](http://www.lemesocupacional.com.br)

+55 48 3278.1128  
+55 48 99960.4282

clinicalesocupacional@gmail.com  
comercial.clinicalesocupacional@gmail.com

Rua Irmãos Vieira, 967  
Campinas - São José - SC



## PEREIRA JORGE

contabilidade desde 1969



Precisando de assessoria realmente completa?  
Fale com quem entende do assunto!

Assessoria Contábil completa para Condomínios

48 3225.1934

[www.pereirajorge.com.br](http://www.pereirajorge.com.br)

condominios@pereirajorge.com.br

Rua Hermann Blumenau, nº 253 - Sobrelaja - Centro - Florianópolis - SC

PRESTANDO SERVIÇOS DE QUALIDADE E EFICIÊNCIA.

## Os 10 mandamentos do WhatsApp de condomínio

*Ninguém está imune às confusões no grupo do condomínio, mas é possível deixar essa questão mais amena seguindo 10 passos*

**A**o reunir centenas de vizinhos na tela de um celular, os grupos de WhatsApp mudaram as rotinas dos condomínios das metrópoles brasileiras. Se por um lado o aplicativo reforçou a integração entre vizinhos, cresceram também as intrigas e discussões em razão da falta de bom senso no uso da ferramenta. Confira uma lista do que fazer e do que não fazer no grupo dos vizinhos.

1. Se limite aos assuntos de interesse comum aos moradores. Política, religião e futebol, por exemplo, são assuntos polêmicos e estritamente pessoais.

2. Só envie fotos, vídeos e áudios se eles estiverem diretamente relacionados ao tema do grupo. O que parece divertido, engraçado ou interessante para você nem sempre é para o grupo.

3. Antes de anunciar a venda de algum produto ou a prestação de algum serviço, se informe se o condomínio tem uma regra



**VEJA DICAS** para que o grupo tenha um bom convívio também no digital

restringindo a prática no WhatsApp. E sempre peça para que os retornos sejam em mensagem privada.

4. O fato de você poder reclamar de algo imediatamente não quer dizer que você deva fazê-lo sempre. Se for possível esperar, faça a reclamação de cabeça fria, respeitando o descanso dos ou-

tros condôminos e do síndico.

5. Se você está em um grupo de condomínio, não repasse automaticamente mensagens a todos os grupos particulares e contatos. Correntes, orações ou cards de cumprimentos \_ "bom dia", "boa segunda", "sextou" \_ não devem ser repassados.

6. Por melhor que seja a in-

tenção, não espalhe boatos no grupo. Vale especialmente para questões de segurança. Dizer que há um crime ocorrendo na região sem que haja comprovação serve apenas para disseminar pânico.

7. Evite fazer intriga e tratar os grupos paralelos como se eles fossem os canais oficiais pra reclamar de algo no prédio. Se

um tema precisa ser levado ao condomínio, mande mensagem ao síndico ou use o grupo para levantar o assunto.

8. Algumas pessoas se incomodam mais de serem constrangidas no grupo do que com a reclamação que você tem a fazer do comportamento dela, de um filho ou do mascote. Conforme o assunto, pode ser legal contar com a mediação do síndico.

9. Não seja o detetive do grupo, fiscalizando carrinhos de supermercado fora de lugar, cocôs de cachorro e outras irregularidades o tempo todo. Se casos assim forem recorrentes, encaminhe os registros ao síndico e peça providências.

10. O principal: se dirija aos seus vizinhos no WhatsApp como faria se estivesse falando com a pessoa frente a frente. Seja educado, tenha sensibilidade e esteja aberto a ouvir opiniões divergentes da sua.

**Fonte:** GZH

DESDE  
2008

PORTAL  
E n e r g i a Sul



16 anos de história só se escreve com profissionais competentes e engajados, oferecendo segurança e qualidade para síndicos e condomínios.  
#somosportalsulenergia

### SEGURANÇA E QUALIDADE EM ELÉTRICA

- Retrofit / Reforma
- Manutenção em Subestações
- Projeto Preventivo de Incêndio
- Projetos Elétricos
- Projetos para Carros Elétricos

- Processos Celesc
- Laudos de Corpo de Bombeiros
- Manutenção Preventiva / Corretiva
- Medição de Energia
- Alarme de Incêndio
- Laudos de Instalações Elétricas
- SPDA (Para-Raios)
- Processos Corpo de Bombeiros



A PORTAL SUL ENERGIA me atende há anos, tanto para temas da área elétrica, quanto de prevenção contra incêndio. Oferecem um suporte importante, o que traz segurança e assertividade nas decisões, pois contam com uma equipe técnica qualificada, que costuma entregar além do contratado!

Minhas experiências com o trabalho deles são sempre bem avaliadas, respeitando os aspectos legais e resultando em ganhos para os condomínios que atendo, como síndica profissional.

Síndica Daniela Igor,  
do Residencial Conceição em Florianópolis





# O Outro Lado da Cobrança Garantida

Empresa catarinense realiza trabalho com excelência em cobrança garantida com atuação em todo o Estado

Desde sua fundação há três décadas, a Duplique Santa Catarina tem sido uma figura fundamental no cenário condominial, oferecendo soluções inovadoras para o combate e controle da inadimplência. Com uma trajetória de sucesso que se estende desde 1994, a empresa estabeleceu-se como uma parceira de confiança para condomínios residenciais e comerciais em todo o Estado.

De acordo com Luís Augusto Fontes, gerente comercial da empresa, um dos principais valores e diferenciais da Duplique está na busca pela excelência no atendimento e na prestação de serviços. Além do seu sistema de antecipação de cotas condominiais, que proporciona segurança financeira e tranquilidade. Tanto para síndicos, na hora do planejamento de obras e melhorias, quanto para os condôminos, que têm a garantia de uma cota condominial sem reajustes pelo maior tempo possível e do patrimônio zelado e

valorizado.

“Com recursos em caixa e com as unidades com cotas em aberto sendo cobradas e auxiliadas na sua recuperação financeira, o ambiente do condomínio fica mais saudável e as assembleias se tornam mais produtivas. Principalmente porque os condôminos se reúnem para tratar de pautas positivas e não mais para resolver os transtornos com a falta de recursos”, pontua Fontes.

## Estratégia e bons resultados

A Duplique Santa Catarina possui uma equipe de cobrança que auxilia as unidades inadimplentes na recuperação financeira através de acordos e parcelamento dos débitos buscando atender às possibilidades de cada morador. E para isso, o time passa por capacitações constantes e consegue negociar de forma clara e objetiva com cada perfil de condômino. Desde aquele que passa por uma dificuldade e busca se habilitar, até

os inadimplentes contumazes.

O resultado disso é que em média 97% dos casos são resolvidos ainda na esfera extrajudicial, preservando o bem do condômino e apresentando resultados concretos para os condomínios no controle, redução e, em muitos casos, até zerando a inadimplência. “Desta maneira ganham o condômino, que consegue se reabilitar deixando em dia as suas cotas condominiais, e o condomínio, que percebe na prática o controle e redução da inadimplência”, reforça o gerente comercial.

Além disso, Fontes lembra que é preciso conscientizar os síndicos e condôminos que a garantia de receita não é um produto meramente financeiro. O depósito da receita é apenas o combate aos sintomas, mas se a causa, que é a inadimplência de fato, não for combatida por uma equipe séria, qualificada e com profissionais altamente competentes, ela nunca irá acabar.

Sendo assim, ele explica que mais do que uma provedo-



**LUÍS AUGUSTO FONTES:** “Equipe séria, qualificada e com profissionais altamente competentes no controle e redução da inadimplência”.

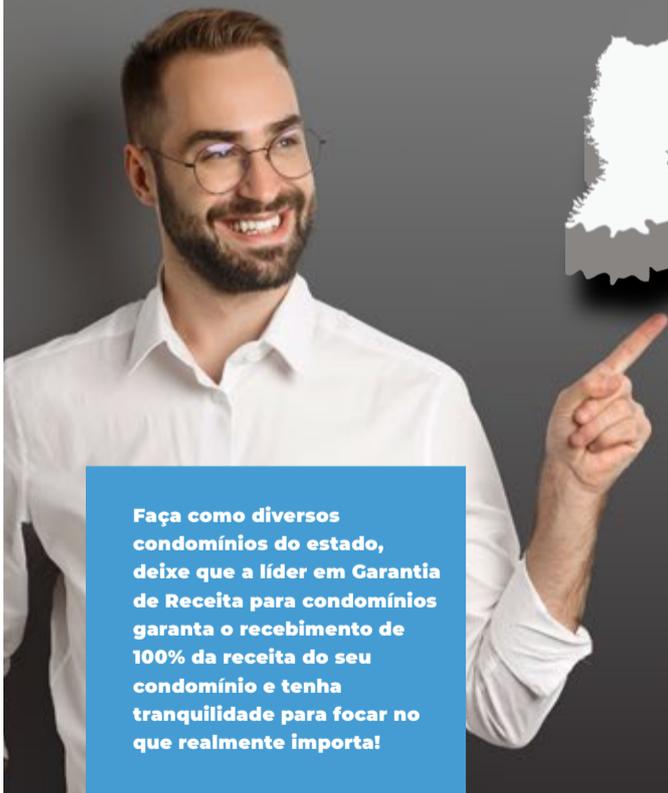
ra de serviços, a Duplique adota uma abordagem completa, buscando excelência em todos os aspectos de suas operações. Seus processos internos são pautados pela ética, transparên-

cia e busca contínua pela excelência. Prova disso é que ela foi a primeira empresa do segmento a implementar o Programa Interno de Proteção de Dados e a única a possuir um programa interno de Compliance, com diretrizes bem definidas.

Atendendo mais de 80 mil unidades residenciais e comerciais em todo estado, a Duplique Santa Catarina possui a mais completa estrutura do mercado, com treze unidades localizadas estrategicamente para facilitar o acesso a seus clientes e parceiros. A empresa, líder absoluta em garantia de receita para condomínios, acredita firmemente que a proximidade fortalece a relação, aumentando o grau de informação e confiança entre as partes.

f @ duplikesantacatarina

[www.duplique.com.br](http://www.duplique.com.br)



Faça como diversos condomínios do estado, deixe que a líder em Garantia de Receita para condomínios garanta o recebimento de 100% da receita do seu condomínio e tenha tranquilidade para focar no que realmente importa!

## DUPLIQUE SEMPRE AO SEU LADO!

Fique tranquilo, somos líderes em garantia de receita para condomínios e temos unidades em todas as regiões do estado.



- Recebimento da receita integral mensalmente
- 3 décadas de experiência
- A mais completa e qualificada estrutura para cobrança condominial do mercado
- Departamento Jurídico próprio

**0800 780 8877 Conte conosco!**

**30 ANOS**  
GARANTINDO TRANQUILIDADE FINANCEIRA.

**DUPLIQUE**  
SANTA CATARINA



# Colapso na estrutura de prédios novos e antigos exige vigilância

Casos de problemas com estruturas por falta de fiscalização de reformas, inspeções regulares e manutenção das edificações e seus sistemas não podem ser uma sombra para gestão, por isso os síndicos devem ser vigilantes e pró-ativos na questão

**A** segurança dos condôminos tem de ser uma das prioridades de qualquer gestão. Exemplos de problemas estruturais têm sido recorrentes e deixam em alerta síndicos e condôminos. O desabamento do Edifício Liberdade, no Rio de Janeiro, em 2012, vitimou 22 pessoas e a Justiça condenou a empresa responsável pela obra dentro do edifício que, de acordo com a perícia, fez a estrutura colapsar e ir ao chão.

A NBR 16280:2024 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), surgiu a partir deste caso e é considerada um marco para que os prédios contem com mais segurança quando reformas em áreas comuns e dentro das unidades são realizadas. A partir dela, que entrou em vigor em 18 de abril de 2014, apenas 10 anos atrás, passou-se a estabelecer que obras privadas ou na área comum devem passar por análise da construtora, incorporadora ou projetista se estiverem dentro do prazo de garantia da edificação. Após este prazo, as obras/reformas devem seguir um plano elaborado por profissional habilitado, acompanhado de documento de Responsabilidade Técnica (ART/RRT).

A norma orienta os condôminos a apresentar ao síndico o plano de reforma, com a indicação do profissional técnico responsável, o síndico ou a administradora, por sua vez, poderão autorizar, permitir com ressalvas ou até mesmo proibir a reforma caso entendam que a obra poderá colocar em risco a edificação.

Presidente do CREA-SC (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia), Kita Xavier detalha sobre questões adotadas após a publicação da norma.

“A norma técnica garante a segurança ao estabelecer etapas de reformas, além de listar requi-

sitos para todo processo de obra em condomínio ou nas unidades. A norma apresenta mecanismos para prevenção de perda de desempenho da edificação exigindo avaliação técnica desde pequenas reformas até alterações mais expressivas. Ela é também uma ferramenta crucial para evitar a execução de serviços complexos por leigos, que podem vir a ocasionar desabamentos ou acidentes relacionados à construção civil”.

## Casos recentes e as responsabilidades

Um dos casos mais recentes na história do Estado de Santa Catarina aconteceu em Florianópolis no mês de janeiro, e trouxe ao conhecimento público o colapso de parte da estrutura de um prédio na Av. Beira-Mar Norte. O local precisou ser totalmente evacuado pelo risco gerado aos moradores.

No mês seguinte, em fevereiro, um prédio residencial com 133 apartamentos foi evacuado às pressas em Praia Grande, no litoral de São Paulo. O abalo em cinco colunas do subsolo fez a estrutura correr riscos. A construtora teve de realizar um plano emergencial para estabilizar a estrutura e recuperá-lo, enquanto isso ofereceu aos moradores a hospedagem em hotéis enquanto não houvesse a liberação das autoridades. A advogada Mariana Salum, que há oito anos atua no direito imobiliário e condominial, fala sobre qual procedimento deve ser adotado nesses casos.

“Independente de colapso,



**A ADVOGADA MARIANA SALUM** explica sobre os direitos em casos de colapso

havendo um vício construtivo qual configura a necessidade do condomínio ser evacuado ou algumas unidades serem evacuadas para conserto, por conta da teoria da responsabilidade civil, a construtora deverá arcar com todas as despesas inerentes a essa evacuação, seja o aluguel de uma nova residência, para que os condôminos possam morar durante esse período, seja uma indenização, aí cada caso precisa ser avaliado de forma concreta”.

Uma das perguntas que comumente surgem é: de quem é a responsabilidade em casos de sinistros na estrutura do condomínio quando dentro do período de garantia? A advogada Mariana Salum, explica sobre quem fica como responsável em caso de incidentes:

“O Código Civil é muito claro quando, em regra geral, fala que a construtora empreiteira é responsável pela solidez e a segurança da obra pelo prazo de cinco anos, contada a entrega do

empreendimento. Em empreendimentos regulares o prazo começa a contar a partir da entrega do habite-se, conforme o entendimento jurisprudencial. Porém, durante esse prazo de cinco anos é muito difícil configurar algum tipo de colapso da estrutura, salvo em caso de imperícia grosseira do empreiteiro que beira o dolo eventual, que é quando a gente assume o risco de causar um dano”.

A advogada explica ainda que: “Se for um vício oculto, cujo aparecimento se deu após o prazo quinquenal, a responsabilidade não é do síndico, até porque ele estava escondido, não tinha como ninguém saber, e aí por conta disso o STJ já até se manifestou que o prazo começa a contar do aparecimento do vício em si, quando oculto”.

## O papel do síndico

O síndico tem um papel importante na conservação predial durante e após o prazo de garantia. Ele pode ser responsabilizado civil e criminalmente por possíveis danos resultantes da má conservação predial. Por isso, seja uma manutenção preventiva ou corretiva, ele tem de estar atento.

“O condomínio quando é entregue aos moradores é acompanhado do manual de uso, operação e manutenção (conforme NBR 14037:2024) e essas manutenções por obrigação legal são de responsabilidade do síndico, inclusive são manutenções que se não forem realizadas

pelo condomínio faz com que haja a perda da garantia de certos componentes, até da própria estrutura de acordo com o manual e com as normativas técnicas”, detalha Mariana Salum.

O engenheiro civil Leopoldo Vinter, também colunista do Jornal dos Condomínios, explica que: “Após o recebimento da edificação e do Manual de Uso, Operação e Manutenção é de responsabilidade do gestor predial a implantação de um programa de manutenção, seguindo as recomendações do manual entregue pela construtora/incorporadora e as diretrizes estabelecidas na NBR 5674:2024 que trata da gestão de manutenção nas edificações. Neste programa, estão listadas e programadas todas as intervenções necessárias para conservar e manter o desempenho requerido para edificação e seus sistemas.”

O experiente engenheiro civil Aécio Miranda Breitbach, reforça que não há obrigação legal para que o síndico tenha



**KITA XAVIER** é presidente do CREA-SC e alerta sobre manutenção

**JOMANI** CORRETORA DE SEGUROS **35 ANOS**

O **SEGURO DE CONDOMÍNIO** foi feito para proporcionar **segurança** e **tranquilidade**, tanto aos condôminos quanto aos administradores.

FALE CONOSCO  
48 9.8421.2559

**37** Anos Atacado Catarinense

**AQUI VOCÊ ENCONTRA!**

PRODUTOS DE HIGIENE - DESCARTÁVEIS  
ESCRITÓRIO - LIMPEZA GERAL - ALIMENTÍCIOS

@ATACADOCATARINENSE

**Atacado Catarinense**  
48 3952.2500

**MATRIZ JARDIM ATLÂNTICO**  
Rua Pintor Eduardo Dias, 334  
Florianópolis - SC

**FILIAL ESTREITO**  
Rua General Liberato Bitencout, 1518  
Florianópolis - SC



conhecimento técnico, mas que ele deve ser vigilante e proativo mantendo a regularidade das manutenções e promovendo inspeções regulares acompanhadas de laudos que permitam identificar precocemente quaisquer anomalias, e assim evitar desastres.

“O síndico não necessariamente tem de ter conhecimento específico sobre manutenção, mas é fundamental que ele conte com profissionais gabaritados para realizar o trabalho, seja de inspeção ou correção. Estrutura e rede elétrica sempre têm prioridade, pois há riscos de incêndio ou colapso. Por exemplo, o síndico deve estar atento às instruções básicas e prestar atenção nas rachaduras e fissuras que aparecem para agir rapidamente. Aliás, não só o síndico, mas os moradores também”, reforça.

Mas em que lugar ficam os síndicos quando há um problema da estrutura que é apontado por meio de uma inspeção? O engenheiro civil Leopoldo Vinter destaca a necessidade de agir de forma rápida e ainda sugere a presença de um profissional habilitado que possa auxiliar na gestão.

“O que os síndicos realmente precisam saber é que, apesar da responsabilidade dirigida a eles pelo Código Civil no art. 1.348 [...] V – diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;”, é seguro dizer que eles não precisam fazer isso sozinhos, especialmente em temas que fogem de seu conhecimento. Uma nova especialização vem surgindo no mercado: a Assessoria Técnica Condominial e os síndicos devem contar com profissionais dessa área para auxiliá-los a manter seus condomínios seguros e eficientes”.



O ENGENHEIRO Aécio Miranda Breitbach fala sobre a importância das inspeções prediais

Os casos de colapso estruturais, como o da Beira-Mar Norte e o de Praia Grande, passam a ser referência sobre a importância da manutenção e da inspeção predial, que evitam uma série de situações inconvenientes para os moradores, além de reduzir riscos de acidentes mais graves, prejuízos e ações judiciais. Nesse sentido, como forma principalmente de prevenção, o engenheiro Aécio Miranda Breitbach diz que “ao menor sinal visual de problema o síndico deve debater o assunto em assembleia e chamar um profissional gabaritado para realizar o trabalho”. Segundo ele, um relatório técnico completo leva de 30 a 60 dias para ser concluído.

### Legislação sobre o tema

Por fim, é preciso dizer que Santa Catarina ainda engatinha quando o assunto são leis que abordem a inspeção predial. Apenas os municípios de Balneário Camboriú e Rio do Sul contam com regramentos específicos sobre o tema. Em Florianópolis o projeto de lei foi arquivado ainda em 2015 e não foi retomado até então. No Brasil, cidades como Porto Alegre, Ribeirão Preto, Bauru, Fortaleza e Rio de Janeiro contam com leis específicas para a questão.

Por exemplo, em Balneário Camboriú as edificações com mais de 15 anos precisam realizar vistorias periódicas a cada três anos. Os gestores das edificações também são obrigados pela lei a apresentar

cópia da ART referente ao Parecer Técnico e da Ficha Técnica da Edificação à Prefeitura.

### Sugestão aos síndicos

Ao profissional que busca conhecimento e ter um suporte, o Manual do Síndico do CREA-SC

é um material que serve como apoio em caso de dúvidas. Revisado no segundo semestre de 2023, o conteúdo traz informações detalhadas sobre os processos que envolvem a manutenção das edificações.

O engenheiro Leopoldo Vinter relata que o material atualizado pode ser uma verdadeira ferramenta para que o síndico não tenha dor de cabeça quando os edifícios sob sua tutela necessitem de intervenções de manutenção e/ou reforma.

“Nele encontram-se definições sobre manutenção predial, responsabilidades de todas as partes envolvidas, fluxos de contratação de serviços pelo condomínio e procedimento de reforma pelos moradores, um modelo de ART com destaque para os



LEOPOLDO VINTER destaca a importância do Manual do Síndico como apoio para a gestão

pontos que devem ser conferidos pelo síndico quando recebe este documento e ainda, uma lista de todos os documentos que devem compor o histórico da edificação.”

## CUIDADOS PARA PRESERVAR A ESTRUTURA DA EDIFICAÇÃO

- Fissuras em pilares e de pé de pilares, em garagens ou não, “afinando” à medida que sobem no pilar;
- Fissuras em centro de vigas de teto e próximas aos apoios das vigas (encontro das vigas com os pilares); fissuras centrais e de canto em lajes;
- Afundamento no entorno de pilares, com abatimento do piso ao redor;
- Desencaixe de tubulações horizontais com verticais, sob os prédios;
- Desaprumos, desníveis

de elementos estruturais como vigas e pilares;

- Vegetação crescendo pelos rejuntas vazios
- Ruídos noturnos de estalos e sons quebradiços;
- Em revestimentos cerâmicos, sons ocos, identificando peças soltas;
- Descolamento de pisos cerâmicos com sentido de baixo para cima;
- Recalques de pisos ou contrapisos;
- Sinais de gotejamento de carbonatos de cálcio (indi-

cam a passagem d’água através do concreto), formando escorrimentos semelhantes a estalactites;

- Manchas esbranquiçadas sobre a superfície de revestimentos cerâmicos (lixiviação de carbonatos de cálcio).
- Presença de infiltrações ou vazamento.
- Armaduras de pilares, vigas ou lajes expostas com “corrosão” e “deslocamentos” de concreto.

**Fonte:** Aécio Miranda Breitbach

**UPCOND**  
CONDOMÍNIOS

Soluções para condomínios,  
tranquilidade para os síndicos.

✉ [condominio@upcond.com.br](mailto:condominio@upcond.com.br) ☎ 48 3202-8855

**SEU CONDOMÍNIO COM INADIMPLÊNCIA ZERO!**

- ✓ Administração de Condomínios
- ✓ Cobrança Garantida
- ✓ Síndico Terceirizado
- ✓ Terceirização de Mão de Obra  
Zeladoria, Limpeza & Portaria

**SUPORTE**  
Condomínios

☎ 48 3222-7023  
☎ 48 3024-7275  
☎ 48 99161-1862

[www.suportecondominios.com.br](http://www.suportecondominios.com.br)

Segurança e tranquilidade  
para o seu condomínio

**CONDUTA**

[48] 99171-9780

**CONDUTA**  
COBRANÇAS

[comercial@condutacobrancas.com.br](mailto:comercial@condutacobrancas.com.br)

# Corpo de Bombeiros atualiza normas de segurança contra incêndio

Medida simplifica os processos de análise de projetos preventivos e vistoria, além de buscar uma padronização da atividade em todo o Estado

Em uma iniciativa marcada pelo desejo da sociedade catarinense de garantir maior segurança contra incêndios, o Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina (CBMSC) acaba de anunciar uma significativa atualização em suas normas de Segurança Contra Incêndio (SCI). Esta medida, influenciada por eventos trágicos como o incêndio do Edifício Joelma, que acaba de completar 50 anos, e a dolorosa lembrança da Boate Kiss, visa aprimorar e simplificar os procedimentos em todo o Estado.

O diretor de Segurança Contra Incêndio do CBMSC, Tenente-Coronel Willyan Fazzioni, explica que motivados pela percepção da comunidade sobre a necessidade de revisão nos processos de análise de projetos preventivos contra incêndios (PPCI) e vistorias, tanto o Governo Estadual quanto o CBMSC uniram forças para estabelecer uma legislação mais eficiente e acessível.

“As mudanças propostas visam não apenas simplificar, mas também padronizar as atividades relacionadas à segurança contra incêndio, garantindo uma abordagem consistente e abrangente em todo o território catarinense”, pontua Fazzioni. E para isso, reforçando o debate e a construção de proposições que garantissem a eficácia da atualização, também participaram desta força tarefa entidades como FIESC - Federação das Indústrias do Estado de Santa Catarina, CREA/SC - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia e CAU/SC - Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Santa Catarina.

As mudanças foram muito bem recebidas pelo especialista em segurança contra incêndio Romário Julio Bittencourt, que há 20 anos é bombeiro civil voluntário e atua como bombeiro civil em condomínio shopping e parque de diversões. “Nós estamos passando por uma série de mudanças dentro da construção



O CONJUNTO de regras e procedimentos entra em vigor a partir de abril de 2024 e busca otimizar o processo de inspeção nos prédios

civil, principalmente no que diz respeito a tecnologias, novos materiais de acabamento, entre outras situações. Por isso, se torna tão importante que as normas

acompanhem esse processo evolutivo”, explica.

Ele lembra ainda da importância de os síndicos estarem sempre a frente do tempo para

evitar situações mais graves no condomínio. “O gestor, assim como qualquer outro responsável que tenha dentro do seu público, tanto fixo quanto circu-

Se o seu  
condomínio  
não for Sicredi

Chama o  
**SÍNDICO**

**CONTA  
ESPECIAL  
CONDOMÍNIOS**

Custo zero para boletos.  
Custo zero para TED/DOC  
Cesta de Relacionamento de R\$ 29,90

Consulte as condições com o seu gerente.

\*Para ter acesso a cesta de relacionamento de R\$ 29,90 o condomínio deverá ter uma aplicação mínima de R\$ 500,00 em Sicredinvest (CDI)

O valor original da cesta é de R\$ 39,90.

Condições válidas até 31/12/2023, exclusivamente para as agências da Sicredi Vale Litoral SC.





**ESPECIALISTA** Romário Júlio Bittencourt destaca a importância das mudanças

latório, vidas, deve ter atenção redobrada quando o assunto é segurança contra incêndio. Eles também precisam se manter atualizados e preparados para garantir a segurança das pessoas e do patrimônio, trazendo para perto de si equipes qualificadas e treinamentos específicos conforme a atividade do condomínio, seja ele residencial ou comercial”, reforça Bittencourt.

### O que muda na prática?

A nova legislação estabeleceu claramente as responsabilidades de todos os envolvidos na SCI, definindo os limites e competências de cada um. Sendo assim, dentre as atualizações que afetam diretamente a comunidade dos condomínios residenciais e comerciais estão os serviços de análise de PPCI e vistorias, que foram simplificados através de itens de fiscalização mais objetivos, com foco na segurança global dos imóveis.

Um bom exemplo disso é que alguns critérios ganharam uma margem de segurança que antes não existia. Como no caso de equipamentos que antes por uma diferença de centímetros na instalação acabava inviabilizando a liberação de licenças de toda a edificação. Na prática o cidadão catarinense continuará contando com a mesma qualidade do serviço e segurança, porém com mais agilidade em um processo mais simplificado.

Segundo o especialista do Corpo de Bombeiros, a nova metodologia de análise de PPCI é focada na verificação objetiva de

itens pré-definidos em regulamentação interna e os despachos desse tipo de projeto seguirão um modelo padrão para todo o estado. Com isso, é esperado que haja uma diminuição de até 70% no tempo dos despachos e serviços relacionados à segurança contra incêndio.

“A análise será focada no correto enquadramento do imóvel e verificação se no projeto constam todos os sistemas e medidas de segurança contra incêndio (SMSCI) necessários para aquele imóvel. O dimensionamento e detalhamento dos SMSCI serão de exclusiva responsabilidade do responsável técnico”, reforça Fazzioni.

### De olho nos requisitos

Vale lembrar que, neste cenário a função do síndico se enquadra como a de responsável pelo imóvel. Ou seja, de acordo com a Instrução Normativa 4, que trata sobre a manutenção dos sistemas preventivos, o gestor é a figura responsável por adotar os SMSCI exigidos pelas Normas de Segurança Contra Incêndio (NSCI) e por colocar todos os procedimentos em prática para manter o condomínio em plena condição de funcionamento.



**TENENTE-CORONEL WILLYAN FAZZIONI** fala sobre atualização nas normas de segurança contra incêndio

Sendo assim, ele indica que primeiramente o imóvel necessita estar completamente regularizado perante as NSCI, com PPCI e Habite-se aprovados. “Com estes requisitos cumpridos, anualmente é necessário solicitar o atesta-

do de funcionamento do imóvel. A IN 4 estabelece as orientações gerais de manutenção dos SMSCI do imóvel, logo, se o síndico cumprir os requisitos lá estabelecidos estará garantindo a segurança do condomínio e livre de qualquer incômodo durante uma fiscalização”, reforça Fazzioni.

### LISTA DE INSTRUÇÕES NORMATIVAS ATUALIZADAS

- Procedimentos administrativos
- Sistemas e medidas de segurança contra incêndio
- Infrações administrativas
- Carga de incêndio
- Manutenção dos sistemas preventivos
- Edificações existentes e recentes
- Sistema preventivo por extintores
- Sistema hidráulico preventivo
- Instalações de gás combustível
- Sistema de saída de emergência
- Sistema de controle de fumaça
- Sistema de iluminação de emergência
- Sistema de detecção e alarme de incêndio
- Sinalização para abandono de local
- Tempo de resistência ao fogo
- Sistema de chuveiros (sprinklers)
- Controle de materiais de acabamento e revestimento
- Instalações elétricas de baixa tensão
- Uso e armazenamento de líquidos inflamáveis
- Eventos temporários
- Rede pública de hidrantes
- Locais onde a liberdade das pessoas sofre restrições
- Prevenção em espetáculos pirotécnicos
- Brigada de incêndio
- Comercialização de gás combustível
- Fogos de artifícios, explosivos e munições
- Plano de emergência
- Piscinas e áreas recreativas com opção aquática de lazer
- Estufas de secagem e silos
- Acesso de viaturas

### # OPINIÃO

FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA  
@fernandamp81@gmail.com



### Regularização, sempre a melhor opção para o Condomínio.

O que percebemos Brasil a fora é que o estado de Santa Catarina é diferenciado para o mercado condominial, inclusive no que tange a documentação e regularização do condomínio.

No melhor dos mundos os condomínios teriam toda documentação pertinente para estar regular. Porém, o que percebemos é uma realidade bastante diversa, não sendo incomum condomínios operarem de forma completamente irregular, sem documentos como CNPJ, Convenção registrada e outros, o que causa uma imensa insegurança jurídica, inviabilizando até mesmo a cobrança das taxas condominiais trazendo a luz dúvidas sobre sua legalidade.

Diante das irregularidades na documentação do condomínio, deparamo-nos com um instituto jurídico chamado “condomínio de fato”, que diz respeito ao condomínio que “existe”, mas não tem CNPJ nem Convenção devidamente registrada. Quando isso acontece pode ocasionar imbróglio jurídico de legitimação da taxa condominial, matéria controversa entre os juristas e o Poder Judiciário, tendo de um lado o entendimento no sentido de haver legitimidade na cobrança das taxas quando do “condomínio de fato”, haja vista existir as despesas e a necessidade do ressarcimento desta, e de outro lado o entendimento que não há legitimidade gerando um limbo acerca das despesas oriundas do período em que o condomínio não possuía sua documentação regular.

Mesmo valendo-se da tese do “condomínio de fato” para validar a cobrança das taxas condominiais, o condomínio terá que possuir um vasto dossiê documental para comprovar a devida cobrança da taxa condominial, tais quais: ata de instalação condominial para con-

lidar a convenção não registrada ou minuta de convenção ou convenção de incorporação, ata da aprovação orçamentária e dos rateios, demonstrativo de débito atualizado tal qual os percentuais legais e convenionados, entre outros documentos. Ainda assim, se subordinada a cobrança ao Poder Judiciário poderá sofrer revés jurídico no tocante ao êxito almejado.

Isto posto, torna-se imprescindível para a eficácia plena de um condomínio, com minoração de risco e segurança jurídica, buscar as vias para regularização. Para isso, deve obter um CNPJ junto a Receita Federal e levar a registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis a Convenção Condominial aprovada por 2/3 dos condôminos em Assembleia. Ante a aprovação da Convenção por 2/3 dos condôminos devidamente comprovada através da Ata da Assembleia e sendo levada a registro junto no cartório de Títulos e Documentos, esta já é válida para a comunidade condominial que a instituiu, tornando-se lei entre os convenionados. Porém, para sua perfectibilização perante terceiros a convenção deverá ser registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis, ato indispensável para legitimar o condomínio para contratar prestadores de serviços, dentre outros atos que viabilizam a administração condominial.

Destarte, a regularização é importante tanto para administração condominial eficaz e transparente, quanto para os condôminos e também para as empresas que prestarão serviços ao condomínio.

**Fernanda Machado Pfeilsticker Silva** Advogada OAB/SC 29.431

Pós-graduação em Direito Imobiliário, Negocial e Civil. Pós-graduação em Direito Processual Civil. Experiência em Direito Imobiliário - ramo condominial.



**ESPINDOLA  
E HELFRICH LTDA**  
C.R.A 0948-J

**Serviços para Condomínios**

Fone: (47) 3366 3562 / 3366 7013

[www.balnear.com.br/condominio](http://www.balnear.com.br/condominio)

Av. Brasil, 1151 - Sl. 04 - Centro - **Baln. Camboriú/SC**



**DUPLIQUE**  
SANTA CATARINA

LÍDER EM GRANTIA DE RECEITA  
PARA CONDOMÍNIOS

[duplique.com.br](http://duplique.com.br)

Lançamentos e tendências em produtos, serviços e eventos que movimentam o mercado de condomínios

## # DE OLHO NO MERCADO



ROGÉRIO DE FREITAS  
contato@condominiosc.com.br



### São duas alegrias!

Caro colega que acompanha essas linhas, acredito que certamente você já ouviu a expressão: "são duas alegrias". Ela geralmente é usada para uma situação em que alguém queria muito alguma coisa, mas após ter conquistado percebeu que a realidade da conquista é muito distante do sonho idealizado. É comum vê-la atribuída a sonhos de consumo, como uma moto, um carro, uma casa de praia, um sítio, uma lancha: "Uma moto dessas são duas alegrias, uma quando compra e outra quando vende".

Essa expressão me faz pensar que na maioria das vezes somos, na verdade, mais atraídos pela ideia da coisa, do que pela própria "coisa em si". Gostamos mais da ideia de conquistar a coisa, do que da ideia de viver aquilo que conquistamos. E nunca nos preocupamos em mensurar a distância dessas duas realidades. Porém, quando temos a habilidade de medir essa distância, geralmente chegamos no momento da verdade que nos responderá se teremos o benefício da segunda alegria, onde sairemos de cabeça erguida dessa experiência, ou amargaremos a frustração de ter sido derrotados pela ilusão de um sonho.

A tese que neste texto compartilho com vocês, colegas, me ocorreu em uma assembleia de eleição de síndico que participei agora em abril. De um lado dessa história

estava eu, com os meus quase 13 anos de exercício na função de síndico, finalizando um mandato tampão - que me trouxe muita alegria há seis meses no momento de minha eleição -, mas agora vivenciava uma alegria maior de estar finalizando o mandato de cabeça erguida, sem nenhuma intenção de me candidatar novamente. E do outro lado a alegria do síndico recém-eleito, totalmente inexperiente no exercício da função, mas animado e alimentado por todas as ilusões e paixões da ideia de possuir a coisa que agora havia conquistado.

Pois é, caro colega de sindicatura, será que no anseio de desejar ser eleito síndico de um determinado condomínio já desenvolvemos também o termômetro para medir a febre do nosso desejo de viver os desafios dessa função? Ou estamos nos aventurando pela simples paixão de sermos síndicos? Agora, será que estamos correndo o risco de no final da jornada vendermos o sonho a um preço muito menor do que aquele que compramos? Em resumo, as dores da jornada do exercício da função de síndico não têm nenhuma relação com a alegria da eleição. Tenha consciência disto!

**Rogério de Freitas**  
é síndico profissional, graduado em Administração de Empresas e pós-graduado em Marketing e Gestão Empresarial.

## Alerta Máximo: salve seu condomínio e sua administradora das penalidades da LGPD

A entrada em vigor da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) impôs novos desafios para diversos setores, deixando os condomínios e administradoras de condomínios especialmente vulneráveis.

De acordo com a Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD), estes segmentos estão em 6º (sexto) lugar entre os grupos que mais receberam petições por falta de atendimento às exigências da legislação. Esse cenário expõe a urgência de uma gestão eficaz de dados para evitar penalidades severas, ações judiciais e danos à reputação.

A DPOnet surge como uma ferramenta essencial para enfrentar esses desafios. Desenvolvida para atender todos os segmentos, inclusive o setor IMOBILIÁRIO, a plataforma simplifica a adequação de forma ágil e com suporte completo e especializado em LGPD.

### Principais Funcionalidades da DPOnet:

**Pré-Mapeamento de Dados:** A plataforma entrega processos pré-mapeados conforme segmento contratado, com o passo a passo dos tipos de dados que devem ser coletados, o tempo de armazenamento, com quem deve compartilhar, dentre outros, otimizando o tempo de implementação e adequação.



Identifica quais dados são processados e como são armazenados, reduzindo o risco de não conformidade;

**Treinamentos e Alertas:** A DPOnet oferece treinamentos para síndicos, colaboradores dos condomínios e administradores, assegurando que estejam conscientizados sobre as melhores práticas de proteção de dados;

**Canal de atendimento aos titulares e a ANPD:** Disponibilizamos um canal personalizado para recebermos os questionamentos dos condôminos, e de qualquer outro titular de dados, ficando a nosso cargo esse retorno, dentre outras funcionalidades.

A adesão à DPOnet já mostrou resultados positivos em diversas administradoras e condomínios. Um síndico relatou: "A DPOnet revolucionou nossa ma-

neira de gerenciar informações, nos protegendo contra possíveis penalidades e fortalecendo a credibilidade de nossa gestão junto aos moradores".

Diante do alto número de denúncias e da complexidade da LGPD, é fundamental que administradoras e condomínios adotem soluções como a DPOnet, que direciona e orienta sobre os procedimentos a serem seguidos, minimizando os impactos negativos e consequentemente falhas internas de gestão.

### Adesão:

Valor para o condomínio mensal: R\$ 214,00.

Valor para administradora de condomínios: consultar nosso time.

Para os assinantes do Jornal dos Condomínios 20% de desconto.

Para mais informações sobre como a DPOnet pode ajudar sua administradora ou condomínio a se adequar à LGPD, visite nosso site ou entre em contato com nossa equipe de suporte: [www.dponet.com.br](http://www.dponet.com.br) | (11) 94250-0760

Acesse o Qr Code e saiba mais:



**AGORA MAIOR E MELHOR!**

Quer participar? Acompanhe as redes do JC e SINDHUB!

@jornaldoscondominios  
@sindhub.official

**NOVA DATA**  
22 A 24 DE NOVEMBRO

**Equilibra Evolui Supera**

**IMERSÃO**

**SER SÍNDICO PREMIUM**

Proporcionar a síndicos de alta performance uma experiência exclusiva de aprimoramento pessoal e profissional focada exclusivamente no cuidado integral da TRIADE: Corpo, Mente e Espírito.

**MONJA COEN**

ANILIZE MALLMANN | GISELE SILVA | RUDSON BORGES | ARIANE PADILHA | CAROL MAZURK

REALIZAÇÃO: CONECTA

RESERVAS E INFORMAÇÕES: 01 6166-3966  
[www.sindexpo.com.br](http://www.sindexpo.com.br) | [adm@sindexpo.com.br](mailto:adm@sindexpo.com.br)

## Alerta à sociedade: Contratar segurança clandestina é crime

O Sindicato das Empresas de Segurança Privada de SC destaca que rondas em vias públicas não possuem autorização da Polícia Federal.

A segurança privada no Brasil é regulamentada pela lei 7.102/83. Somente empresas e profissionais autorizados pela Polícia Federal podem atuar e comercializar serviços de segurança. Mesmo com a legislação vigente, ainda é recorrente no país a contratação de segurança clandestina. Atualmente, estima-se que para cada posto de trabalho formal, existem 3 vigilantes trabalhando de forma ilegal, causando a chamada "concorrência predatória".

"A contratação de segurança clandestina coloca em risco a vida ou o empreendimento do contratante. São pessoas que não possuem a capacitação adequada para exercer a função, podendo, inclusive, ter antecedentes criminais", destaca o presidente do Sindicato das Empresas de Segurança Privada de SC (Sindesp-SC), Dilmo Wanderley Berger.

Uma das formas mais comuns de vigilância clandestina são as famosas rondas de bairro por motociclistas, popularmente conhecidas como "piuí". Esses "profissionais", além de não ter a capacitação para atuar na área, não possuem responsabilidade civil sob sua atuação, realizada de maneira informal. A ronda em vias públicas é uma atividade exclusiva da Polícia Militar, podendo a segurança privada atuar apenas de forma "intramuros".

"É importante reafirmar que as rondas são ilegais. Esses clandestinos em motocicletas afirmam para os moradores do bairro que fazem a segurança local, muitas vezes intimidando-os, mas em via de regra não estão executando nada além de um golpe no contratante. Se o cliente for arrombado, violado, furtado, assaltado, eles não têm qualquer suporte ou qualificação para oferecer um serviço de pronta resposta", exalta o presidente do Sindicato dos Empregados em Empresas Prestadoras de Serviços nas áreas de Instalação e Monitoramento em Alarmes, Imagens e Rastreamento de SC (Sindese-SC), Antony Nelson Pinto

Empresas autorizadas pela Polícia Federal possuem dispositivos eletrônicos, como alarmes e circuito de câmeras, plano tático

de segurança e pronta resposta em caso de ocorrências, além de ter responsabilidade civil e criminal perante o cliente, gerando segurança e tranquilidade para o contratante.

Outro ponto a se destacar é o prejuízo financeiro da atuação dos clandestinos no país. Atualmente são mais de 2500 empresas de segurança privadas registradas, companhias com nome, sobrenome, CNPJ, que pagam impostos municipais, estaduais e federais, contribuindo com a arrecadação do Estado.

Enquanto isso, os clandestinos não pagam os devidos impostos, não tem direitos trabalhistas, não geram receitas ou empregos e não contribuem com a segurança pública e privada. Os prejuízos da clandestinidade são incalculáveis.

"As empresas de segurança privada geram empregos e retorno financeiro em impostos para o país. Diferente da informalidade, os empregados possuem salário



"A ATUAÇÃO de seguranças ou empresas clandestinas é crime e deve ser denunciada à Polícia Federal. Essa atitude pode salvar vidas", destaca o presidente do Sindicato das Empresas de Segurança Privada de SC (Sindesp-SC), Dilmo Wanderley Berger.

e Segurança Pública, por meio da Polícia Federal. Em Santa Catarina são mais de 20000 empregos gerados diretamente pela atividade.

"Convidamos a sociedade a contribuir com esse movimento pela legalidade na segurança privada. Precisamos do apoio dos contratantes em não optar por uma vigilância clandestina e deixar seus bens mais preciosos nas mãos de pessoas que não estão preparadas para a atividade. A atuação de seguranças ou empresas clandestinas é crime e deve ser denunciada à Polícia Federal. Essa atitude pode salvar vidas", conclui o presidente Dilmo Berger.

### CARTILHA

Visando contribuir com a contratação legal, a Federação Nacional das Empresas de Segurança e Transporte de Valores apresenta a cartilha "Como Contratar Segurança Privada Legal e Qualificada". A publicação traz informações que orientam a forma correta de contratação de uma empresa de segurança, a fim de evitar a clandestinidade e, conseqüentemente, os riscos.

adequado à categoria, FGTS, a estabilidade em caso afastamento por acidente ou por doença, o amparo do INSS, entre outros direitos que a clandestinidade não possui", ressalta Antony Pinto.

Para ser um vigilante, de forma armada ou desarmada, o profissional passa por um curso de formação regulamentado e fiscalizado pelo Ministério da Justiça

O material está disponível no site do Sindesp-SC: <https://www.sindesp-sc.org.br/publicacoes>

Acesse a cartilha também pelo QR Code:



### # PONTO DE VISTA

RAFAEL SARDÁ



## Morar em condomínio implica em restrições e em decisões coletivas

Quem decide morar em condomínio precisa entender duas coisas fundamentais: » A vida em condomínio é restritiva, ou seja, existem limites a serem respeitados. Deve-se observar as características dos empreendimentos, a estrutura de cada um deles e as regras locais instituídas (Convenção, Regulamento Interno e decisões de assembleia).

» O desejo da maioria dos membros dessa coletividade – em consonância com as leis e regras vigentes – é o que prevalece no condomínio. Quem entende esses dois preceitos não terá problema ao se mudar para um condomínio. E o síndico tem o dever de deixar isso muito claro aos moradores, mantendo, com esse objetivo, medidas educativas constantes ao longo da sua gestão. Ao compreender, por exemplo, que pode ser voto vencido em uma decisão de assembleia do condomínio, ao entender que isso é natural e que não se trata de uma questão pessoal, o condômino não terá problemas em seguir o que for determinado pela maioria. O morador precisa sempre ter total consciência de que, se insistir em fazer as coisas do seu jeito, independentemente do que foi determinado pela maioria, estará indo contra o coletivo, o que dificultará a operação do condomínio.

Assim, para que os moradores possam circular à vontade pelas áreas coletivas e para que os padrões de qualidade de vida sejam sempre os mais elevados, é essencial o espírito de boa vi-

zinhança. Para tanto, é fundamental que os condôminos consigam:

- conhecer e seguir o Regimento Interno do condomínio;
- utilizar os espaços coletivos de forma consciente;
- entender que, nos assuntos do condomínio, o individual está submetido ao coletivo;
- compreender que as ações de um morador podem afetar direta e indiretamente a vida dos outros condôminos.

Por isso, aquela velha justificativa de que entrou na sua unidade, fechou a porta e "passou a habitar um mundo paralelo", no qual o que vale são as próprias regras e não as estabelecidas no Regimento Interno, não "cola" na vida em condomínio. O condômino deve sempre lembrar que a unidade habitacional de um condomínio é parte intrínseca de um todo que forma este condomínio, o qual, por sua vez, compreende estrutura física e pessoas, todos regidos pelas regras locais que contemplam o direito à saúde, à segurança e ao sossego, conforme explicitado no artigo 1.277 do Código Civil, e em outras leis aplicáveis.

**Rafael Sardá** - Contador, MBA em Gestão Empresarial pela FGV, pós-graduado em Auditoria Contábil, especialização em Auditoria Condominial, escritor, com dois livros publicados sobre Administração de Condomínios, sócio da Sensato Contabilidade Empresarial e Administradora de Condomínios onde trabalha desde 1995.



# CANAL ABERTO

Suas dúvidas respondidas por profissionais da área • **Mande sua pergunta para:** [contato@condominiosc.com.br](mailto:contato@condominiosc.com.br)

## MERCADO LIVRE DE ENERGIA

A possibilidade dos condomínios em aderirem ao Mercado Livre de Energia faz levantar dúvidas sobre o assunto. Aqui mesmo no Jornal dos Condomínios trouxemos uma matéria completa explicando a viabilidade, porcentagem de economia e facilidade de contratação. O Canal Aberto desta edição traz dúvidas enviadas por leitores sobre o assunto, respondidas por profissionais da Rashirama, empresa catarinense que desenvolve projetos para que condomínios possam entrar no MLE e passar a economizar.

### **Como funciona a contratação de energia no Mercado Livre?**

O Mercado Livre de Energia refere-se a um ambiente no qual condomínios contam com o apoio de comercializadoras para fechar contrato com os produtores de energia elétrica, sem a intermediação das distribuidoras locais - no caso de Santa Catarina, por exemplo, a Celesc é quem faz a distribuição. Esse modelo permite uma maior flexibilidade e possibilita que os consumidores tenham um custo mais baixo em seu consumo de energia por poderem escolher e contratar sem o intermediário das distribuidoras.

### **Quais os tipos de consumidores que podem comprar energia no ambiente de contratação livre?**

A partir da portaria 50/2022 ficou permitido que qualquer consumidor atendido por Tarifa do Grupo A, independentemente do seu consumo, possa escolher seu fornecedor e migrar ao mercado livre através de uma comercializadora. São condomínios atendidos em média ou alta tensão, com perfil comercial ou misto ou os que possuem subestação de energia de uso exclusivo do condomínio. Porém a Rashirama por ser especializada em condomínio, tem soluções para condomínios atendidos também em baixa tensão (Grupo B), com o perfil residencial.

### **E se der apagão, como fica o condomínio?**

O condomínio atendido pelo mercado livre de energia também ficará sem energia, pois ele ainda depende da infraestrutura de distribuição de energia da concessionária local para receber eletricidade.

### **Toda a estrutura da Celesc, que continua entregando, ainda continua sendo responsabilidade da Celesc? A leitura deste consumo quem faz?**

Sim, a manutenção da rede continua sendo responsabilidade da Celesc. Após a migração para o mercado livre de energia, o condomínio continua pagando para a distribuidora o custo pela transmissão dessa energia + taxas obrigatórias.

### **Existe tempo mínimo de contrato entre a comercializadora e o condomínio?**

É uma prática comum esse contrato ter duração entre três e cinco anos, vai depender muito da negociação entre as partes e a demanda do condomínio.

### **Qual a vantagem de comprar energia neste modelo? O que eu deixo de entregar para o meu condomínio quando ele escolhe não migrar para o Mercado Livre de Energia?**

Economia, energia limpa e previsibilidade. O condomínio optando por manter o seu consumo na distribuidora local, ele continuará amarrado aos preços por ela praticados e não poderá escolher uma fonte de energia limpa e renovável.

### **Qual a diferença do consumidor do mercado livre para o consumidor especial?**

Os consumidores especiais são aqueles com demanda de energia entre 500 kW e 2.500 kW. Eles podem acessar o Mercado Livre de Energia, mas sob condições mais restritas, tipicamente optando por fontes incentivadas de energia, como eólica, solar, biomassa ou pequenas cen-

trais hidrelétricas.

Já os Consumidores livres devem ser atendido em alta tensão (grupo A) não ficando restrito ao valor da demanda. Com a total autonomia para escolher seus fornecedores de energia, negociar preços e escolher a fonte de energia.

### **Qual o estado do Brasil mais evoluído em sistema de energia?**

Historicamente, São Paulo, Minas Gerais e Rio de Janeiro são líderes na infraestrutura energética devido a alta demanda de indústrias e população. São Paulo ainda se destaca entre esses três.

### **Celesc tem uma tarifa baixa em relação aos outros estados. Quais estados tem tarifas menores?**

Segundo dados de resoluções da Agência Nacional de Energia Elétrica (Aneel) de 2023, comparando com as demais concessionárias de energia do Brasil, Santa Catarina lidera o ranking com uma tarifa média de R\$ 0,593/kWh, seguidos por Rio Grande do Sul com tarifa média de R\$ 0,622/kWh e Paraná tarifa média de R\$ 0,631/kWh. A exemplo da mais cara, o Rio de Janeiro lidera o ranking entre os estados com a tarifa de energia residencial mais cara do país: R\$ 1,324/kWh.



**Silmar Costa**  
Rashirama Energia  
(48) 3211-3159  
[www.rashirama.com](http://www.rashirama.com)

## # PONTO DE VISTA

CLEUZANY LOTT



## Condomínios: Lições da explosão em Campinas e desafios na regulamentação de materiais perigosos

A recente explosão no apartamento de um coronel aposentado do Exército que deixou 44 feridos e interditou o prédio por uma semana, é um alerta para todos.

A Lei 10.826/23 (Estatuto do Desarmamento) proíbe a posse de artefatos explosivos, enquanto um decreto de 2019 classifica granadas como "PCE" (Produto Controlado pelo Exército). O militar guardava armas, munições e até granadas no cofre. O que provocou o acidente ainda não foi descoberto.

Mesmo que não seja comum armazenar esse tipo de material em casa, é difícil controlar o que as pessoas levam para o condomínio. Nesse contexto, a explosão em Campinas (SP) traz à tona a necessidade de prevenção não apenas desse, mas de outros riscos, como botijão de gás, armazenamento de gasolina, álcool e demais inflamáveis que podem causar desastres semelhantes.

O botijão de gás, usado por 91% dos brasileiros, representa um fator de risco para acidentes. Por ser um produto químico incendiável, pressurizado no vasilhame, qualquer impacto, descuido ou armazenamento inadequado é suficiente para causar o vazamento no recipiente. Quando isso ocorre, o GLP fica retido, quando encontra uma forma de combustão, como um interruptor elétrico para acender a lâmpada ou qualquer fagulha, onde não existe ventilação, o gás queima, se expande e em milésimos de segundo, provoca a explosão.

Essa possibilidade levanta dúvidas sobre a permissão dos botijões dentro dos apartamentos, especialmente em prédios com gás canalizado ou natural proveniente de canalizações térreas. A resposta está nas legislações municipais e estaduais, já que não existe uma lei nacional que autorize ou proíba o uso desses recipientes domésticos nos prédios.

A Portaria nº 108, de 12 de junho de 2019, do Ministério da Justiça e Segurança Pública do Governo Federal, é, no momento, a única que estabelece os parâmetros a serem seguidos pelos estados e Distrito Federal na elaboração do modelo de regulamentação de segurança contra incêndios e emergências.

Ela é que atribui ao Corpo

de Bombeiros Militar a competência para elaboração de normas, fiscalização, vistorias, regularização e licença autorizando a ocupação e o funcionamento das edificações, conhecido como AVCB - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, cuja renovação varia de acordo com o estado.

Com mais de 25 milhões de pessoas vivendo em apartamentos atualmente é normal que milhares deles nunca tenham morado em condomínios antes. Por isso é comum algumas pessoas levarem o botijão na mudança.

Apesar das restrições, segundo a norma técnica, existem algumas possibilidades do uso dos botijões nas habitações verticais. É o caso dos prédios antigos projetados antes da regulamentação sobre as instalações, válvulas e mecanismos de segurança, de unidades que contam com áreas ventiladas, causando mais confusão ainda na cabeça do morador.

O condomínio, por meio da Convenção e do Regimento Interno, também pode proibir o uso dos cilindros domésticos, visando resguardar a integridade dos moradores da edificação. Se essa proibição estiver na legislação interna do prédio, o morador não pode utilizar o botijão, mesmo em áreas abertas ou ventiladas. A desobediência poderá acarretar advertência, multa e até uma ação judicial exigindo o cumprimento da convenção.

Concluindo, a recente explosão na cidade paulistana não apenas evidencia a urgência de atenção às leis que regulamentam a posse de materiais perigosos, mas também ressalta a importância de abordar os diversos riscos presentes em nossos lares. A prevenção, a educação e o cumprimento rigoroso das normas são pilares fundamentais para garantir a integridade e o bem-estar de todos. Afinal, a segurança é uma questão que demanda atenção constante e ação coletiva.

**Cleuzany Lott** é advogada especialista em direito condominial, síndica, jornalista, diretora da Associação de Síndicos, Síndicos Profissionais e Afins do Leste de Minas Gerais (ASALM), Diretora Nacional de Comunicação da Associação Nacional da Advocacia Condominial (ANACON).



Simule o empréstimo para o seu condomínio na maior plataforma financeira do segmento: [www.emprestacondo.com.br](http://www.emprestacondo.com.br)

# GUIA DE FORNECEDORES



Aqui o síndico encontra produtos e serviços para condomínios | Encontre mais fornecedores acessando [www.condominios.com.br/fornecedores](http://www.condominios.com.br/fornecedores)

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

**Ampla**  
Questão de Confiança  
[www.amplase.com.br](http://www.amplase.com.br)  
[amplapreiteira@gmail.com](mailto:amplapreiteira@gmail.com)

Pintura e Reforma de Condomínios  
(48) 3337.0889 / 3371.5512  
Cml (48) 99163.7233 99175.9900

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

**DARCI PINTURAS** 14 Anos  
Pintura Predial | Lavação | Reformas Eng. Resp. Rafael Silva de Souza Cruz  
Especializado em Condomínios (48) 3066.8425  
[\\_darci\\_pinturas\\_](https://www.instagram.com/_darci_pinturas_) | [empreiteiradarci@gmail.com](mailto:empreiteiradarci@gmail.com) | (48) 99161.3057

**Viana** Empreiteira  
Pintura - Reformas - Manutenção

- ✓ PINTURA
- ✓ REFORMAS
- ✓ MANUTENÇÃO PREDIAL

48 3234.1245 48 9.8410.6049 [empreiteiraviana@gmail.com](mailto:empreiteiraviana@gmail.com)  
Rua Olga Lacerda, 128 - Florianópolis - SC [jeanempreiteira@gmail.com](mailto:jeanempreiteira@gmail.com)

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS

**ENGENHARIA QUALITATIVA** LAUDOS E PERÍCIAS

Vistorias Prediais com Auxílio de Drone e Câmera Térmica  
Avaliação Imobiliária • Relatório de Análise Técnica  
Perícia de Engenharia • Fiscalização de Obras e Serviços  
Vistoria de Vizinhança • Vistoria Predial em Garantia

Eng. Claudio L. Skroch • Especialista em Estruturas de Concreto e Fundações  
48 9.9919.1211 3238.9631 [claudiolsk@gmail.com](mailto:claudiolsk@gmail.com) • [www.csengqualitativa.com](http://www.csengqualitativa.com)

**LEGO ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO**

- Laudos Técnicos
- Gestão de Obras
- Execução de Obras
- Manutenção Predial
- Reformas

(48) 99930-8039  
[lego\\_engenharia](https://www.instagram.com/lego_engenharia)  
[lego@legoengenharia.com.br](mailto:lego@legoengenharia.com.br)

ESTAMOS PRONTOS PARA REFORMAR O SEU CONDOMÍNIO!

**MAPA** ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO  
FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DE OBRAS EM CONDOMÍNIOS

LAUDOS TÉCNICOS DE VISTORIA E PERÍCIAS EM CONDOMÍNIOS

48 99982.1196 • 98406.5470 [lineofilho@gmail.com](mailto:lineofilho@gmail.com) Engenheiro Lineo

MOTOBOMBAS / HIDRÁULICA E ELÉTRICA

**ILHA NOVA MOTOBOMBAS**

- Vendas e Instalação | Motobombas | Bombas de Piscinas
- Manutenção e Conserto | Pressurizadores
- Limpeza e Impermeabilização de Caixas D'Água
- Serviços Hidráulicos e elétricos
- Plantão 24 horas

48 3500.0571 • 99642.4983 [ilha\\_nova\\_motobombas](https://www.instagram.com/ilha_nova_motobombas) • Rua Santo Antônio, 1397 - São José - SC

MOBILIÁRIOS ECOLÓGICOS PARA ÁREAS EXTERNAS

**LANCI** MADEIRA PLÁSTICA MOBILIÁRIO ECOLÓGICO

Mobiliário ecológico para área externa de condomínios com 10 anos de garantia sem a necessidade de manutenção. A NATUREZA AGRADECE

BANCOS DE JARDIM • DECKS • BICICLETÁRIOS • LIXEIRAS • PERGOLADOS • FLOREIRAS • MESAS E CADEIRAS • PLAYGROUNDS

(47) 9 9232 3393 [lanci@lanci.eco.br](mailto:lanci@lanci.eco.br)  
(47) 3363 4143 [lanci.eco.br](http://lanci.eco.br)

TREINAMENTO PARA PORTARIA E ZELADORIA PREDIAL

**BEUTER** Treinamento profissionalizante para Portaria e Zeladoria Predial

- Aulas detalhadas e exemplos práticos
- Suporte com professor on line
- Lista de tarefas diárias, semanais e mensais
- Link de síndicos para candidatos formados

(48) 98419.1918 [cursosbeuter@gmail.com](mailto:cursosbeuter@gmail.com) | Desde 1997 formando profissionais de condomínios com excelência

Síndico, indicamos profissionais treinados para cobrir férias ou contratação permanente sem custos!

## AGENDE-SE

### Imersão Ser Síndico Premium

Jornada de autoconhecimento e transformação projetado para síndicos e gestores condominiais de alta performance inicia em maio e traz oportunidade única de fortalecimento emocional e profissional em um evento exclusivo.

Através de palestras inspiradoras, atividades re- vigorantes e momentos de conexão, que ocorrerão nos dias 22 a 24 de novembro no Plaza Caldas da Imperatriz Resort & SPA, em Santo Amaro da Imperatriz /SC, os síndicos terão a oportunidade de trabalhar não apenas aspectos profissionais, mas também emocionais.

O destaque do encontro está na presença da Monja Coen, uma das principais representantes do Budismo no Brasil, com a palestra A importância do fortalecimento emocional e espiritual para o síndico, entre outros palestrantes renomados.

Reservas e informações: (51) 98965.8123 | [www.sindexpo.com.br](http://www.sindexpo.com.br) | [adm@sindexpo.com.br](mailto:adm@sindexpo.com.br)



MONJA COEN



ou Acesse o Qr Code

### 1º Fórum Área Comum - Os Danos Morais nas relações Condominiais

Um talking em formato de Mesa Redonda com especialista referência no mercado imobiliário e condominial da Grande Florianópolis!

O Fórum Área Comum é o resultado da união de profissionais atuantes, que visam a disseminação de ideias e informações reais e atualizadas sobre as vivências de Condomínios e o mercado que o envolve.

O encontro acontece dia 23 de

maio no Centro de Florianópolis no hotel Faial Prime Suites, os ingressos são gratuitos para mais informações (48) 99675.9762 ou @areacomu- mconfraria



Acesse o Qr Code e faça a sua inscrição:

**SUPERMATEC** CASA & CONSTRUÇÃO  
CASA & CONSTRUÇÃO É AQUI!

**NÃO DEIXE A OBRA PARAR POR FALTA DE MATERIAL!**

[supermatec](https://www.instagram.com/supermatec)

✓ VARIEDADE EM PRODUTOS  
✓ PAGAMENTO FACILITADO

✓ PREÇOS ESPECIAIS E ATENDIMENTO SOB MEDIDA PARA O SEU CONDOMÍNIO

ENTREGA GRÁTIS



TRINDADE | 48 3333.2710  
Avenida da Saudade, Nº 10 - Trindade  
\*Não fechamos para o almoço



JOÃO PAULO | 48 3334.8847  
Rodovia José Carlos Daux, s/n (SC 401) - João Paulo  
\*Não fechamos para o almoço

CUPOM DE DESCONTO JORNAL DOS CONDOMÍNIOS, ACESSE O QR CODE ABAIXO!



Não encontrou o que buscava? Acesse nosso portal e encontre fornecedores de diversas cidades e áreas de atuação para o seu condomínio!  
<http://www.condominiosc.com.br/guia-de-fornecedores>





# Síndico profissional pode ser destituído?

Especialistas orientam às regras e cuidados necessários na hora de romper o vínculo com o síndico profissional

**E**scolha de tantos condôminos, a contratação de um síndico profissional pode ser uma boa alternativa para a administração condominial. Mas, você sabe o que fazer caso o recurso não seja tão eficiente quanto o imaginado? Para sanar dúvidas sobre como destituir síndicos profissionais, conversamos com dois especialistas e trazemos algumas dicas e cuidados importantes que incidem sobre essa relação profissional.

Responsável pela administração do condomínio, o síndico profissional tem plenos poderes sobre a sua gestão, correto? Errado. Ao contrário do que ronda o imaginário de muitos condôminos, assim como na democracia, a manifestação da maioria é sempre soberana. E nesse caso, quando as coisas não vão bem com a administração, mesmo os síndicos que atuam profissionalmente, podem ser destituídos. "Ele pode ser notificado por qualquer condômino, incluindo os membros do Conselho, para que este faça a expedição de Edital de Convocação para assembleia de eleição", explica o consultor jurídico, Walter João Jorge Junior.

Apesar disso, Walter afirma que em regra, o síndico, quer seja condômino ou profissional, não possui obrigação de convocar eleição antes da proximidade do encerramento do seu mandato. E, para esses casos em que síndicos se recusem a chamar assembleia, é a mobilização de um quarto dos condôminos adimplentes quem poderá se fazer valer e, de maneira independente, convocar a assembleia.

Também é necessário estar atento aos termos acordados por meio de contrato social, se houver. "As cláusulas de um eventu-

al contrato nada mais são do que acordos operacionais realizados na assembleia que o tenha eleito. Se os termos do contrato foram escritos a posteriori, alerta que a assembleia ou a convenção condominial deverão prever esta possibilidade. De qualquer forma, o contrato é meramente operacional, pois quem inicia e encerra a obrigação de ambas as partes será sempre a assembleia", esclarece.

Durante a assembleia, a destituição se dará pelo voto da maioria absoluta, o que equivale a 50% + 1 dos presentes. "Friso que se trata da maioria absoluta relativa dos condôminos que estarão participando do ato na assembleia e não do total de unidades privativas de todo o condomínio", destaca ainda o consultor.

Ao encontro disso, o advogado especialista em Direito Imobiliário, Guilherme Zapelini, lembra que também é possível ocorrer a renúncia do síndico profissional. "Na prática, essa situação pode ser sanada através de solicitação do Conselho, simplificando o ato", observa também.

## Prática de irregularidades

O advogado ainda aponta que o art. 1349 do Código Civil garante a destituição do síndico sempre que houver a prática de irregularidades, como a não prestação de contas ou quando a administração não estiver convenientemente ao condomínio. "As irregularidades estão ligadas aos deveres descritos no art. 1348 do Código Civil do síndico. Ou seja, deverá ocorrer a violação das obrigações previstas na legislação, e, por óbvio, sua prova. A simples resistência (por oposição ou opinião) pessoal não são suficientes para em-

basar a pretensão. No entanto, situações que desabonem condutas da pessoa do síndico, que comprometam sua reputação, por exemplo, podem ensejar a medida", expõe Zapelini.

Já o consultor jurídico condominial, Walter Júnior, ainda reforça a legitimidade das assembleias na hora de embasar a destituição. "A eleição e destituição do síndico é resultado da vontade dos condôminos, emitida em assembleia legalmente estabelecida. Logo, mesmo que o Código Civil preveja hipóteses em que o síndico poderá ser destituído, a assembleia detém poder de eleger outro", aponta.

Para o caso de descontentamento por parte do síndico, os especialistas salientam a importância do alinhamento em ata e edital de convocação. "A Justiça está a serviço do cidadão. Para o síndico ocorre idêntico raciocínio. Deverá a assembleia oportunizar sua defesa, em mesma forma e prazo de sua acusação, sob pena de preterimento de devido processo legal, o que é vedado no ordenamento jurídico. Seu socorro será o apontamento judicial", finaliza Zapelini.



**WALTER JOÃO JORGE JUNIOR ORIENTA:** "O assunto de destituição possui muitas particularidades que podem gerar dúvidas na hora de romper o vínculo, mas a consulta a um bom advogado da área condominial poderá facilmente suplantá-las"



**SC PISOS**  
TECNOLOGIA EM CONCRETO

☎ 48 3343.7519  
☎ 48 9 8423.1482  
@scpisos  
www.scpisos.com.br  
Rua Padre Raulino Reitz, 310  
Serraria - São José - SC

**OBTENHA DESEMPENHO, ESTÉTICA E FACILIDADE DE LIMPEZA NAS GARAGENS E QUADRAS ESPORTIVAS DO SEU CONDOMÍNIO**

- ▣ Recuperação de pisos | Pintura e demarcação
- ▣ Soluções em revestimentos Epóxi para garagens
- ▣ Projeto, execução e reforma de quadras poliesportivas
- ▣ Recuperação estrutural de concreto armado



**GTC**  
Contabilidade & Assessoria

## CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS

- ✓ Acompanhamento on line da contabilidade
- ✓ Acesso individualizado para cada condômino
- ✓ Controle diário da inadimplência

**O Cliente GTC Contabilidade conta com serviços diferenciados que auxiliam na gestão do condomínio.**

**DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA**

Av. Rio Branco, 404 - Sl 506 - Torre 1 - Centro - Fpolis

[www.gtccontabilidade.com.br](http://www.gtccontabilidade.com.br)

☎ 48 3223.5332

✉ [gtc@gtccontabilidade.com.br](mailto:gtc@gtccontabilidade.com.br)