

# Jornal dos Condomínios 23 ANOS

ANO 23 - N° 269 - MAIO 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



Foto Secom Gov RS/Divulgação

## AS DIFICULDADES DOS SÍNDICOS GAÚCHOS COM AS CHUVAS NO RS

Profissionais lidam com condomínios inundados e as próprias moradias tomadas pelas águas em uma catástrofe histórica. Síndicos de SC auxiliam na reconstrução.

# Páginas 08 e 09

### VALE DO ITAJAÍ

Reajuste dos cartórios preocupa síndicos e profissionais do mercado imobiliário

# Páginas 10 e 11

### COMPORTAMENTO

As regras para personal trainers nos condomínios

# Página 03

### GESTÃO

Encomendas desencadeiam atritos nas portarias de condomínios

# Página 05

### ARTIGO

Leis mais rígidas em vista para pitbulls em condomínios

# Página 14

## 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

Rua Devotora, 200  
Sala 11 - 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**  
Escadas Rolantes e Esteiras

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

COBERTURA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL

Filial Florianópolis: (48) 3029-3059



TER UMA USINA SOLAR NO SEU CONDOMÍNIO PODE SER UMA REALIDADE.

SOLICITE SUA ANÁLISE DE VIABILIDADE PARA TER UMA USINA RASHIRAMA NO SEU CONDOMÍNIO.

SEM INVESTIMENTO

ECONOMIA DE ATÉ 50% NA CONTA DE LUZ

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

**CONSESC**  
ELEVADORES

ELEVADORES NOVOS  
MANUTENÇÃO  
MODERNIZAÇÃO  
DESMONTAGEM

GII 50 ANOS EM MOVIMENTO

www.consesc.com.br  
48 3222.4716 | 48 9 9960.7613

R. Wilson Menezes, 375 - São José / SC



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/)



MAIO/2024

2

## # EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN

@angeladalmolin@condominiosc.com.br



### Chuvas no RS: o drama de um estado submerso pela água

Convivemos com eventos climáticos em Santa Catarina desde sempre, mas o que ocorre no Rio Grande do Sul transcende os limites de tudo o que já vivenciamos neste sentido. O senso de humanidade aflora, e qualquer ajuda é necessária e bem-vinda diante de tanto sofrimento.

São histórias apagadas por águas barrentas, vidas perdidas junto com infinitas moradias e condomínios. É difícil mensurar a dor de quem tem convivido com a tragédia e, mesmo assim, mantém a disposição de ir além. São os casos de síndicos que perderam tudo no âmbito pessoal e seguem ativos para prestar serviço a tantas famílias nos edifícios que gerenciam.

Nossa matéria especial traz relatos de quem tem encarado a situação de frente e buscado recomeçar. Além disso, destaca a solidariedade de síndicos catarinenses, que fazem campanhas para arrecadar doações em seus condomínios para auxiliar o estado vizinho em um momento tão

impactante.

A edição traz ainda esclarecimento de um assunto em alta nos grupos de síndicos: o aumento dos valores dos cartórios. O reajuste tem deixado profissionais assustados, buscamos entender os motivos e o que isso vai impactar no mercado condominial. Saiba quais os principais atos praticados pelos condomínios que necessitam de registro cartorial, fundamentais para garantir a regularização e a transparência nas operações condominiais, bem como a segurança jurídica das transações imobiliárias. Leia matéria sobre o assunto nas páginas do Vale do Itajaí.

Outro tema é a prestação de serviço de personal trainers em condomínios, como fica a responsabilidade do síndico nessa situação. Confira também o passo a passo dado por especialistas para planejar e executar uma boa reunião em condomínios e, ainda, um time de colonistas antenados com o que acontece atualmente no mercado. Ótima leitura.

## Casan tira dúvidas sobre retenção de caixa de gordura

Durante o primeiro mês de atuação Trato pela Costa Norte, em Florianópolis, os técnicos do programa observaram que muitos moradores e comerciantes enfrentam dificuldades para selecionar a caixa de gordura mais adequada. Por isso, a CASAN (Companhia Catarinense de Águas e Saneamento) reforça aos moradores que a escolha deve ser baseada na capacidade efetiva de retenção de gordura.

“Escolher uma caixa de gordura utilizando como parâmetro o volume total, somando a estrutura e o cesto, pode levar o morador a uma escolha incompatível com as suas necessidades”, explica o engenheiro Tiago Trés, da JPR Ambiental, executora do Trato. Para Trés, o critério de escolha deve ser a capacidade máxima que o dispositivo tem de acomodar gorduras e sólidos antes de precisar ser limpo.

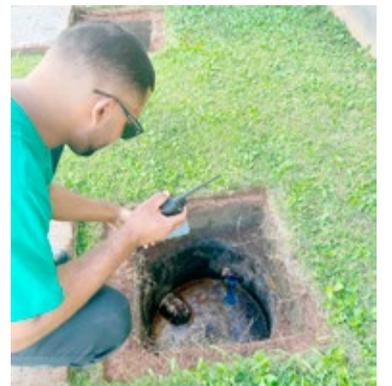
Para condomínios, o tamanho da caixa de gordura é dimensionado utilizando a fórmula:

$V = (2 \times n \times 4) + 20$ , onde “n” é o número de apartamentos do bloco que será contemplado pela caixa de gordura. Exemplo: Um bloco residencial possui 12 apartamentos com somente 01 (uma) coluna de contribuição ( $V = (2 \times 12 \times 4) + 20$  / assim  $V = 116$  litros).

Logo, a capacidade mínima necessária da caixa de gordura deve ser de 116 litros.

Essas caixas podem ser feitas de alvenaria ou PVC, e variam em modelos e formatos, visando facilitar a limpeza ou aumentar sua capacidade.

Os técnicos do programa enfatizam a importância de atenção às especificações técnicas no ato da compra, priorizando a capacidade de retenção em detrimento do volume total. Esta orientação visa assegurar a escolha correta, minimizando custos de manutenção futuros e impactos ao meio



ambiente.

Falta de manutenção pode resultar no entupimento

Em condomínios, bares e restaurantes a limpeza da caixa de gordura precisa ser feita com muito mais frequência, e pode ocorrer mensalmente, semanalmente ou até diariamente, variando em função do número de moradores (no caso de edifícios) e da quantidade e do tipo de alimento que o estabelecimento produz (em caso de lanchonetes e restaurantes).

A falta de manutenção adequada pode resultar no entupimento da caixa de gordura, bloqueando a passagem correta da água e gerando desconfortos, como mau cheiro, além de outros prejuízos. Portanto, é crucial realizar a limpeza preventiva, evitando que a caixa atinja seu limite de capacidade.

Outro ponto importante é evitar o uso de soda cáustica como solução paliativa para adiar a limpeza. Além de ser perigosa, a soda cáustica pode agravar o problema e causar entupimentos mais graves.

Para orientações detalhadas sobre a escolha e manutenção de caixas de gordura, recomenda-se o contato com os técnicos do programa Trato pela Costa Norte pelo telefone 48 98876-8210 (via WhatsApp) ou presencialmente, na rua Rodolfo Hickel, nº 350 – Canasvieiras.



- 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

ESPECIALIZADA EM REFORMAS PREDIAIS

Rogério Alt

Lovisi Cravo

Engenheiro Civil

CREA-SC 061.287-9

Empresa Registrada

no CREA/SC

sob nº 201273-9

## 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



# Personal trainers em condomínio: regramento e orientações para tal modelo de prestação de serviço

Busca por um estilo de vida mais saudável fez surgir o profissional e levanta o debate sobre a utilização das áreas comuns dos empreendimentos

Da redação  
A prestação de serviços em condomínios é algo comum. Nos últimos anos, porém, a demanda por um estilo de vida mais saudável fez surgir a figura do personal trainer, que ganhou destaque não apenas em academias, mas também em ambientes residenciais. O fenômeno leva à reflexão sobre a relação entre esses profissionais e a utilização das áreas comuns desses empreendimentos.

Muitos administradores perceberam a importância de oferecer uma estrutura adequada para que os moradores possam se exercitar sem sair de casa. Nesse sentido, uma relação colaborativa entre profissionais externos e condomínio é essencial para manter a harmonia e o bom funcionamento do espaço compartilhado.

Advogado especialista em direito condominial, Zulmar Koerich Júnior explicou que a maioria dos condomínios possui regras específicas, mas não há como proibir que determinado condômino receba profissionais que prestam serviços.

“Não há proibição e desvirtuamento da finalidade residencial quando um profissional (fisioterapeuta, educador físico, personal trainer) atende determinado condômino na academia, em áreas de lazer, desde que essa atividade não seja perturbadora aos demais condôminos”, explicou o advogado.

Porém, no caso de contratação de um profissional que



atue de forma coletiva (atendendo um grupo, por exemplo) em uma área comum do condomínio, esse tema precisa ser debatido em assembleia geral, principalmente em razão da possibilidade de gerar algum tipo de impacto naquele ambiente.

“Tudo dependerá da atividade e do local. Não há como fechar a academia do condomínio em determinado horário para um grupo seletivo de moradores utilizá-la sob a supervisão de um personal trainer, mas há como reservar um horário no salão de festas para um grupo que pretenda ter aula de pintura ou inglês, utilizando esse espaço de forma momentaneamente privativa”, detalhou Koerich Júnior.

O advogado também pontuou sobre a responsabilidade no caso de algum dano material ser cometido por terceiros no ambiente condominial.

“Em caso de danos ao patri-

mônio do condomínio, o causador direto deverá ser responsabilizado, seja aluno ou professor, salvo regramento preexistente (convenção, regimento, deliberação em assembleia), que disponha em sentido diverso, ampliando a responsabilidade a todo o grupo de moradores ou ao aluno do professor causador do dano”, completou.

## Maus exemplos colocam em risco a relação

Já está clara que a relação entre personal trainers e a prestação de serviços em áreas comuns de condomínios representa uma nova fronteira na promoção da saúde e do bem-estar. No entanto, nem sempre todos os envolvidos (moradores, administradoras e personal trainers) podem colher os frutos dessa relação.

Síndica em Santa Catarina, Francine Trevizan teve problemas com a falta de compromi-

so de um personal trainer prestador de serviço.

“Um personal trouxe uma cliente de fora para dentro do condomínio para treiná-la na nossa academia, sem a devida autorização da administração ou da moradora que contratava os serviços desse profissional. Sempre deixamos bem claro, e reforçamos nessa ocasião, que as áreas comuns são de exclusividade dos condôminos”, afirmou a síndica.

## Cuidados para se exercitar em segurança

Apesar dos benefícios à saúde e das regras sobre o uso das áreas comuns para evitar conflitos, outro aspecto importante é garantir que os personal trainers estejam devidamente



**PRESIDENTE DO CREF-SC, Paulo Maes reforça a necessidade da qualificação do personal trainer**

qualificados e possuam certificações adequadas, garantindo a segurança dos moradores.

“Personal trainer, como qualquer outro profissional que ministrará aulas personalizadas, deve apresentar a identidade profissional junto ao conselho da profissão. Isso é importante para a segurança dos envolvidos nas atividades, uma vez que o responsável conseguirá observar caso tenha algum equipamento sem condições de uso e prevenir possíveis acidentes”, apontou o presidente do Conselho Regional de Educação Física (CREF-SC), Paulo Maes.



**SÍNDICA FRANCINE TREVIZAN teve dificuldade com um profissional que foi prestar serviço no condomínio**



## 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)



# RADAR

Notícias do setor condominial • Economia • Empresas • Cidades

## Código Civil deve passar por atualização ainda em 2024

A grande reformulação do Código Civil Brasileiro completou 22 anos, em janeiro deste ano. A anterior, de 1916, continha normas que não refletiam mais a complexidade social. Porém, para muitos juristas, o compêndio de leis já está defasado e necessita de atualização.

O presidente do Senado, Rodrigo Pacheco, instituiu uma comissão para estudar a realização de novas atualizações no Código Civil.

Sob o comando de Luis Felipe Salomão, ministro do Superior Tribunal de Justiça (STJ), o grupo tem como missão, além de atualizar o texto da legislação, desburocratizar muitas situações e passar a colocar em prática entendimentos que já vêm sendo adotados pela jurisprudência, de acordo com o advogado Marcos Filipe Araújo, especialista na área cível do Peixoto & Cury Advogados.

Para a advogada Eduarda Gonçalves Câmara, coordenadora do Núcleo de Direito de Família e Sucessões e de Planejamento Patrimonial do Escritório Nelson Wilians Advogados, não é de hoje que o Código Civil merece atenção e precisa de alterações, pois são inúmeras as áreas, não só no Direito de Família e das Sucessões, que merecem atenção. “Como todo bom operador do direito sabe, o nosso código já nasceu velho. É preciso fazer alterações pertinentes para adaptá-lo à nova realidade social”, disse.

Veja temas que devem ganhar destaque na atualização do Código Civil, segundo Araújo:

- Alterações nas regras de



condomínio e de locação de imóvel por aplicativo, possibilitando, por exemplo, a expulsão de condômino que pratique atos de perturbação no local em que reside de aluguel;

- Deve ser incluído capítulo dedicado ao direito dos animais, que dará status a eles de seres com direito à dignidade. É possível que sejam tratadas, também, questões envolvendo indenização, em caso de maus tratos, bem como guarda, em casos de divórcio dos donos;

- A comissão também entende pela necessidade de desburocratização em casos de alteração de regimes de bens de casamentos e uniões estáveis, bem como de casos envolvendo sucessão (inventários) e divórcios, mesmo quando o casal tiver filhos menores de 18 anos. Atualmente, esses procedimentos devem ser discutidos no Judiciário, o que sobrecarrega os Tribunais de Justiça. A intenção é de que tais casos possam ser resolvidos diretamente nos Cartórios, de forma extrajudicial

e rápida;

- Outro ponto é a possibilidade de inclusão de autorização para que os testamentos sejam realizados pela internet, de forma remota, sem a necessidade de comparecimento presencial aos Cartórios. O Conselho Nacional de Justiça (CNJ) já autoriza o ato notarial eletrônico desde o início da pandemia do Covid-19 em 2020;

Segundo Eduarda, caso o novo projeto do Código Civil realmente preveja que inventários e divórcios possam ser realizados diretamente no cartório, mesmo com a existência de menor idade, será de grande avanço, além de possibilitar maior celeridade aos envolvidos. “As alterações são importantes e merecem grande debate na comissão do Senado. Espera-se que o texto final cumpra suas promessas: facilitar e desburocratizar questões que já vem sendo, há algum tempo, aplicadas pelos Tribunais Superiores do país, desafogando a máquina do judiciário”, diz a advogada.

Fonte: Infomoney

## Ação civil pública obriga condomínios a promoverem destinação adequada de esgoto

A 14ª Promotoria de Justiça da Comarca de Joinville ingressou em 2017 com uma Ação Civil Pública buscando a regularização da coleta, do tratamento e da destinação do esgoto sanitário proveniente dos Condomínios Residenciais Trentino I e II.

Agora, o MPSC obteve uma sentença favorável pela 1ª Vara da Fazenda Pública de Joinville, determinando aos condomínios que realizem, no prazo de 180 dias, todas as intervenções necessárias para adequar suas es-

tações de tratamento de esgoto (ETEs), inclusive obtendo as licenças ambientais necessárias. O Município de Joinville deverá atuar se os réus não cumprirem a condenação.

Caso haja o descumprimento das obrigações e dos prazos estipulados na sentença, os réus estarão sujeitos ao pagamento de multa diária no valor de R\$ 1 mil para cada um, limitada a R\$ 80 mil.

A investigação, além de confirmar os problemas no condomínio, revelou que eles ocor-

riam também no Condomínio Residencial Trentino II. Juntos, os condomínios têm 780 apartamentos.

Consta do processo que, devido ao tamanho dos imóveis, o tratamento dos resíduos dos residenciais dependeria da instalação e operação de ETEs. Ficou, então, consignado que os condomínios doariam à Companhia Águas de Joinville os equipamentos necessários para o tratamento de esgoto sanitário produzido no local, o que, porém, nunca ocorreu.



# INFORME CONDOMÍNIOS

Associação de Síndicos de Santa Catarina

ASDESC

GUSTAVO CAMACHO



## Conhecendo as funções organizativas do condomínio

O organograma dos cargos que compõem a administração condominial irá constar da convenção condominial vigente, nos termos do artigo 1.334, inciso II, do Código Civil, de modo que há condomínios que sequer possuem as funções de subsíndico e conselho (fiscais e/ou consultivos). Tudo dependerá da previsão convencional.

Quanto ao síndico, o artigo 1.347 do Código Civil estabelece que “a assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.”

Portanto, não há distinções entre a figura do síndico morador (orgânico) e o síndico profissional, eis que ambos são regulados pelo mesmo dispositivo legal citado anteriormente, inexistindo classes diversas de síndicos.

Em face do mencionado artigo 1.347 do Código Civil, bem como do princípio da hierarquia das normas, a convenção condominial não poderá estabelecer que os candidatos ao cargo de síndico deverão ser apenas condôminos, pois regras desta natureza encontram-se em descompasso com a legislação hierarquicamente superior, que no caso é o Código Civil.

No entanto, a convenção poderá dispor sobre as regras eleitorais aplicáveis aos candidatos, tais como o prazo de inscrição dos candidatos e os documentos que deverão ser apresentados pelos mesmos.

Há que se ressaltar que, tanto o morador, o profissional, poderão ser eleitos para o exercício da sindicatura durante o prazo de mandato estabelecido pela convenção condominial, funcionando a ata da assembleia de eleição como uma espécie de “contrato”, pois prevê a remuneração e o prazo de duração do mandato do síndico eleito.

Ao ser empossado no cargo, o síndico assume toda a carga de obrigações constantes no artigo 1.348 do Código Civil, dentre as quais “representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns.”

Além de representar ativa e passivamente o condomínio,

na forma do inciso VI do artigo 1.348 do Código Civil, compete ao síndico eleito, a elaboração da previsão orçamentária de cada exercício, que será deliberada e aprovada na forma do artigo 1.350 do Código Civil.

A ata da previsão orçamentária funciona como um “cheque” mensal a ser utilizado pelo síndico eleito, pois contempla o limite de despesas ordinárias a serem suportadas pelo condomínio, cabendo ao síndico cumprir a decisão assemblear acerca do planejamento financeiro, na forma do artigo 1.348, inciso IV, do Código Civil, sob pena de não ter as suas contas aprovadas ao final do exercício, nos termos do artigo 1.348, inciso VIII e 1.350, ambos do Código Civil.

Então, o síndico não pode gastar além da previsão orçamentária, utilizar o fundo de reserva sem autorização assemblear ou a comprovação de um evento emergencial, bem como realizar benfeitorias sem a obtenção dos quóruns dos artigos 1.341 e 1.342 do Código Civil.

Ao conselho fiscal, por sua vez, se houver previsão na convenção quanto a sua existência, respeitadas as suas respectivas competências funcionais, via de regra caberá analisar as contas e dar o parecer sobre a aprovação ou a reprovação das mesmas. Anote-se que caberá a assembleia condominial a aprovação ou a reprovação das contas do síndico e não ao conselho fiscal autonomamente.

Compreender o organograma instituído pela convenção é fundamental para o funcionamento harmônico da administração, posto que, quando cada um dos componentes dos órgãos que compõem o macrossistema condominial conhecem as suas competências funcionais, a tendência é a de que os conflitos sejam mitigados, eis que as atividades serão desempenhadas com humildade. Ou seja: nem além, nem aquém de suas responsabilidades, mas na justa medida.

Gustavo Camacho é advogado e presidente da ASDESC

Acesse o QR Code e conheça o portal da ASDESC



## Como a tecnologia pode ajudar a resolver atritos com encomendas na portaria

Sistema de 'smart lockers' permite que o entregador deposite a encomenda em armários automatizados e morador seja avisado via aplicativo

Com o crescimento das compras online e a popularização dos aplicativos de delivery, os condomínios precisam se adaptar para que as encomendas não virem sinônimo de atritos entre moradores, entregadores e porteiros, e também para evitar o acúmulo de objetos nas portarias.

O problema tem se tornado tão grande que alguns estados como Fortaleza e Paraíba já aprovaram leis que proíbem o morador de exigir a subida do entregador. Para o vice-presidente da BR Condos, Fernando Willrich, a questão vai além do debate sobre se o entregador deve subir até o apartamento do cliente para finalizar a entrega ou não. "As compras pela internet já fazem parte da rotina dos brasileiros para além dos deliveries de refeições. Agora, é preciso entender como geren-

ciar esse fluxo crescente de encomendas de forma segura e eficiente para todas as partes", argumenta o executivo. Segundo a pesquisa E-commerce Trends 2024, feita pela Octadesk em parceria com o Opinion Box, 62% dos consumidores fazem de duas a cinco compras online por mês, enquanto 85% dos brasileiros fazem pelo menos uma compra por mês na internet.



ARMÁRIO INTELIGENTE faz com que o entregador possa deixar a encomenda diretamente em armários automatizados



FERNANDO WILLRICH, vice-presidente da BR Condos, fala sobre as mudanças de hábito da população que avançam com a tecnologia

Além de estar a frente das operações da BRCondos, maior administradora de condomínios do Brasil, Fernando tem experiência como síndico profissional e advogado com especialização no setor imobiliário. Segundo ele, é importante serem definidas normas condominiais a respeito das entregas feitas na portaria.

"Cada aplicativo, como Ifood e Rappi, tem suas determinações acerca de qual deve ser a atitude do entregador. Para evitar que ocorram atritos, os condomínios devem estar atentos ao que dizem as plataformas e implementar normas claras a respeito dos protocolos que devem ser seguidos por moradores e funcionários do prédio", explica.

Porém, ele ressalta que apenas essas definições podem não ser o suficiente para dar conta do volume de pedidos que têm chegado às portarias, que também ficam repletas de com-

pras dos mais variados itens feitas pela internet, o que pode acarretar extravios, enganos e muitos problemas para os condomínios. Por isso, soluções tecnológicas têm despontado como grandes aliadas de administradoras de condomínios.

Uma delas é o smart locker - ou armário inteligente. Com ele, o morador realiza a compra online e o entregador deposita a encomenda no armário. Quando esse depósito é feito, o morador é informado via aplicativo e pode retirar seu produto.

"Essa é uma excelente solu-

ção tanto para prédios que não possuem sistema de portaria, quanto para aqueles que têm, mas querem evitar os problemas que vêm sendo observados por esse comportamento social de aumento da opção pelo online. Também oferece maior segurança nos casos em que a entrega é de um produto perecível. Já soube de casos em que o morador pediu um produto alimentício caro, não recebeu o aviso imediato da entrega e perdeu a encomenda porque ela estragou. Com o aviso em tempo real, esse problema é evitado", conta.



Mais tranquilidade para sua gestão

Cobrança não precisa ser mais um desafio para o síndico

[48] 99171-9780

comercial@condutacobrancas.com.br

**37** Anos Atacado Catarinense

**AQUI VOCÊ ENCONTRA!**

PRODUTOS DE HIGIENE - DESCARTÁVEIS  
ESCRITÓRIO - LIMPEZA GERAL - ALIMENTÍCIOS

@ATACADOCATARINENSE

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

**Atacado Catarinense**  
48 3952.2500

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



# Vazamento de gás: um risco que pode ser evitado nos condomínios

A distribuição de gás no condomínio é uma operação segura, mas a manutenção deve estar em dia para evitar problemas

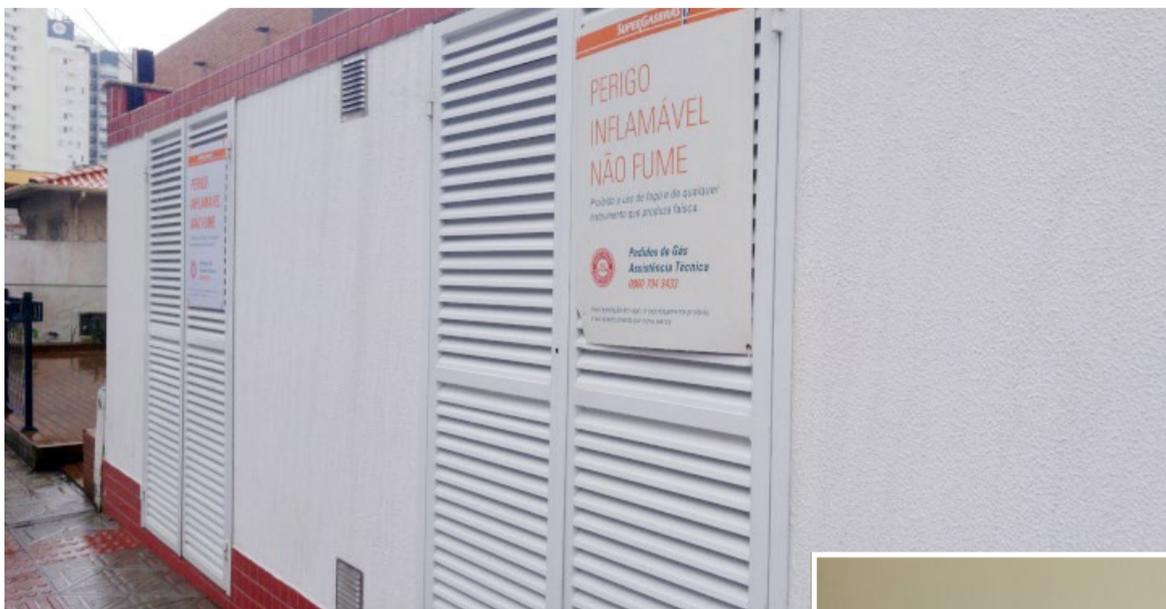
Quando o assunto é instalações de gás em condomínios, os cuidados devem ser redobrados. Da montagem do sistema ao uso diário da estrutura, a atenção de síndicos e moradores com as estruturas e a compreensão sobre as especificações que regulam o sistema central de gás são fortes aliadas.

O engenheiro mecânico Aldo Speck Zaccaron explica que vários são os fatores que podem causar vazamento nas instalações de gás: falta de proteção anticorrosiva da tubulação subterrânea (essa é a mais frequente); falta de vedação na instalação das conexões; trincas nas conexões ocasionadas por excesso de constrição e a má conservação dos acessórios estão entre os problemas mais comuns.

Mas, segundo ele, mais do que atender ao surgimento de problemas, o melhor a se fazer é prevenir. "As pessoas não dão tanta importância na manutenção até terem um problema e que, muitas vezes, acabam tendo que resolver com pressa e a qualquer custo sem analisar as melhores opções", analisa.

Para identificar problemas e garantir a segurança das centrais de gás, a regularidade do teste de estanqueidade é a melhor alternativa. "Deve-se fazer o teste de estanqueidade a cada cinco anos. Em tubulações de grandes extensões ou de grandes diâmetros, o teste de apenas uma hora muitas vezes não garante que a tubulação esteja estanque, pois pequenos vazamentos serão percebidos apenas com muito mais tempo de teste. Assim, para esses casos, indica-se de 4 a 8 horas de teste" explica Aldo.

O engenheiro ainda afirma que, para os ramais de apartamentos, a recomendação também é da execução do teste de estanqueidade quando há cheiro de gás ou a cada cinco anos.



ÁREAS com botijões devem ficar bem identificadas e as manutenções precisam ser regulares

Além da manutenção frequente, Aldo aponta outros cuidados necessários para manter a rede de gás em segurança: "É importante fazer uma análise visual das tubulações, conexões e dos equipamentos que compõem a rede por completo. Verificar onde acumula sujeira, que é uma das causadoras da oxidação", diz.

O engenheiro mecânico ainda salienta questões importantes que devem estar no checklist dessa revisão. "A pressão no manômetro do quadro de manobra deve estar marcando 1,5kgf/cm<sup>2</sup> - que é a pressão limite de fornecimento para a rede que vai para dentro do condomínio. Se a pressão estiver maior, pode ser apenas que o regulador de primeiro estágio esteja desajustado, ou mesmo, uma avaria permanente deste regulador, assim, avise a fornecedora de gás sobre isso, ou chame uma empresa especializada", explica.

## Medidores

O engenheiro afirma que os medidores de gás - apesar de não terem prazo de validade - devem ser calibrados a cada 10 anos por um laboratório credenciado, conforme determina

a Portaria 31 do INMETRO.

"Como é necessário retirar o medidor do condomínio e enviar a um laboratório credenciado, os custos com calibração, transporte e mão de obra, às vezes, são inviáveis. Assim, os condomínios acabam tendo que fazer a substituição dos equipamentos, pois o custo é mais baixo", explica. Já para os reguladores de gás, os fabricantes determinam que a vida útil do equipamento é de cinco anos, devido ao desgaste interno das peças.

Os moradores também devem ficar atentos à segurança dentro das unidades, pois as mangueiras de conexão dos fogões devem ser substituídas a cada cinco anos. "O síndico pode orientar os condôminos para que verifiquem o prazo de validade do material e façam a troca, se necessário", orienta.

## Responsabilidades

Conforme a Portaria n. 47/199 da Agência Nacional do Petróleo (ANP) a distribuidora que fornece gás ao condomínio tem responsabilidade pela manutenção e vistoria da central de gás desde onde está instalada até o primeiro regulador de

cho atende exclusivamente a cada unidade.

## O que regula a instalação de gás

Três principais regras regulam a instalação:

- NBR 13103 de 2006 que define os requisitos para Instalação de aparelhos a gás para uso residencial;
- NBR 15526 de 2009 que instrui projeto e execução das redes de distribuição interna para gases combustíveis em ins-



pressão da linha de abastecimento.

As partes comuns (da central de gás até o quadro de medição) são de responsabilidade do condomínio. Dos medidores até os pontos de consumo dentro das unidades a responsabilidade é dos condôminos, pois esse tre-

tações residenciais e comerciais;

• NBR 15923 de 2011 sobre os procedimentos de inspeção de redes de distribuição interna de gases combustíveis em instalações residenciais e instalação de aparelhos a gás para uso residencial.



# ACABE COM A INADIMPLÊNCIA CONDOMINIAL



A Duplique Santa Catarina faz parte do Grupo DSC, líder absoluto em Garantia de Receita para condomínios

Faça como diversos condomínios do país, 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!

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

Não perca mais tempo, entre em contato conosco e veja que, ter tranquilidade para gerir o condomínio com a receita integral no caixa, é mais simples do que você imagina.

**Conte conosco!**

**0800 780 8877**

  
**DUPLIQUE**  
SANTA CATARINA



# Síndicos gaúchos relatam as dificuldades em condomínios com as chuvas no Rio Grande do Sul

Profissionais têm sedes atingidas e realizam a gestão de condomínios afetados pela pior enchente da história do Rio Grande do Sul

**A**s chuvas no Rio Grande do Sul deixaram um rastro de morte e destruição em diversas cidades. Condomínios inteiros ficaram submersos pela água, outros estão submersos parcialmente e enfrentarão problemas para a retomada quando a água baixar. Os síndicos estão na linha de frente para auxiliar moradores, mas também sofrem com dramas pessoais pela perda de moradia.

O Guaíba ultrapassou a marca histórica de 5,33 metros de elevação, o que significa risco de inundação severa. Dados do governo gaúcho mostram que foram afetadas 450 cidades das 497 que o Estado possui. Ou seja, quase 90% de todo o estado sofreu danos causados pelas chuvas.

Algumas regiões do Rio Grande do Sul possuem histórico de enchentes, mas a proporção da vivida neste mês de maio supera as anteriores. Condomínios residenciais e comerciais foram 'lavados de lama' pelo grande volume de água. A síndica profissional Sabrina Krug fez um relato detalhado sobre o desastre.

"Somos de Montenegro, local que é acostumado a ter enchentes, mas nunca numa proporção como essa. Tem prédios que a gente atende em que há mais de 30 anos a água nunca havia chegado nem até o primeiro degrau da calçada, mas agora entrou a mais de 1,5 metro de altura. Principalmente as salas comerciais no centro da cidade perderam tudo. Um escritório de contabilidade teve a perda de toda a documentação dos clientes, computadores, televisões que estavam fixadas, tudo foi por água abaixo, literalmente. Além disso, tem uma lama densa e grossa que estraga tudo", diz Sabrina.

O síndico Alex Sandro

D'Ávila, da ProCond, conta o que ele próprio tem vivido para poder seguir trabalhando. Morador de Canoas, a casa onde mora está com água até o teto e o carro da empresa está submerso na garagem.

"Levamos em média 4 horas para fazer um percurso de 20 minutos entre Canoas e Gravataí, até os condomínios que atendo. Até as partes alagadiças da cidade a gente não consegue chegar, então nós temos clientes isolados. Fizemos a evacuação de prédios, condomínios nossos totalmente evacuados, trancados com cadeado, pois a falta de segurança está grande nessas áreas alagadiças, por mais que Brigada Militar esteja trabalhando. Está bem complicado, eu sou da cidade de Canoas e a minha casa hoje está embaixo d'água", relata.

Andreia dos Reis Vendruscolo, advogada e CEO da Casa dos Síndicos, do Rio Grande do Sul, tem dificuldade com a equipe de trabalho, já que alguns tiveram a casa devastada pela água. Além disso, a instabilidade de luz, internet e locomoção tem deixado o trabalho ainda mais complicado.

"É um momento muito desafiador, até mais do que o da pandemia, porque estávamos dentro das nossas casas. Nós temos sete pessoas da equipe que tiveram perda total das casas, isso reduziu o número de quem pode fazer home office e também a internet oscila demais. Muitas vezes estamos numa rotina de retorno bancária, remessa e registro de boletos e de repente falta luz e perdemos tudo. Nós estamos nos empenhando ao máximo".

Uma das tantas dificuldades que os síndicos enfrentam nessa situação dramática é a contratação de alguns serviços, seja pela alta demanda ou pela dificuldade de transporte. Airtton Roxo, CEO do Clic Síndico,



FOTO AÉREA mostra condomínios alagados por conta do aumento do nível do Guaíba na região metropolitana de Porto Alegre

relata uma situação vivida nos últimos dias.

"Uma empresa de brinquedos aquáticos do litoral ofereceu gratuitamente 50 mil litros de água a cada 6 horas, mas deveríamos buscar. Pedimos para que os síndicos manifestassem interesse já informando a quantidade de litros de água e os pedidos chegaram aos montes", disse.

## Dificuldades diárias

Alex Sandro D'Ávila ainda fez um apontamento sobre as principais dificuldades que tem encontrado diante da catástrofe que ocorreu no Rio Grande do Sul.

"A primeira delas é a falta de água na cidade, em alguns pontos. O Departamento Municipal de Águas (Demae) está trabalhando para botar as casas de bomba em funcionamento o mais breve possível. Mas como os equipamentos são sucateados ao longo dos anos e não foram feitas as devidas manutenções, nós temos problemas. Segundo ponto é que nós temos boa parte da cidade ainda sem luz nas partes alagadas, então

cado cada minuto de meus dias a garantir o bem-estar e a segurança dos moradores, buscando soluções em meio à escassez de recursos e à incerteza que paira no ar. As noites são curtas, tristes e carregadas de preocupações e decisões difíceis. A exaustão física e emocional toma conta, e por vezes a vontade de desistir me invade. Mas, ao olhar para o rosto de alguns moradores, vejo a esperança e a força que me impedem de sucumbir. Testemunhei

atos de gentileza, solidariedade e união entre os moradores que me inspiram e me dão a força para continuar lutando", conta.

Sabrina Krug também relata a experiência que tem vivido ao lidar com pessoas que estão fragilizadas também pelas perdas. É uma equação difícil de resolver, pois o momento é de extrema complexidade.

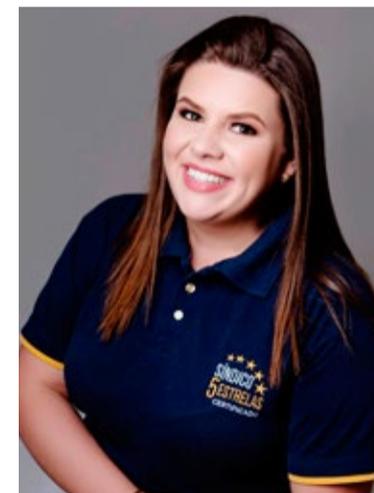
"A pressão acaba vindo de todas as partes, o morador que foi atingido pelo alagamento que precisa de todo amparo possível faz com que muitas vezes

para condomínios principalmente que têm caixa de água abastecida com o sistema de bombas, não tem como abastecer, e isso gera um outro problema aqui, que é a ganância das empresas que vendem água potável. Um caminhão-pipa está muito caro, quadruplicaram ou quintuplicaram os valores de água vendida em caminhão. Um de 10 mil litros custa R\$ 15 mil.

## Saúde mental em meio à calamidade

Síndica profissional e diretora social da Associação dos Síndicos do Rio Grande do Sul (Assosíndicos RS), Silvana Astarita faz um apontamento sobre a capacidade de doação do gestor em um momento de extrema dificuldade. Além disso, a questão mental também tem afetado os profissionais em um ambiente sem precedentes na região.

"Estou com o coração carregado de cansaço e frustração. A calamidade que assola o Rio Grande do Sul nos colocou à prova, exigindo uma força sobre-humana que, confesso, em alguns momentos começa a me faltar. Como síndica, tenho dedi-



SÍNDICA SABRINA KRUG relata as dificuldades encontradas nas salas comerciais devastadas pelas águas

**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.suportcondominios.com.br](http://www.suportcondominios.com.br)

**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



nós síndicos atuemos até como assistentes sociais, mas por outro lado tem os moradores dos prédios que não foram alagados e que também demandam atenção, e nessa fase não tem como se dizer que o problema de um é mais ou menos complexo do que o do outro. Estamos na linha de frente todos os dias, ajudando na limpeza das casas, sendo voluntários em abrigos, apoiando as campanhas para arrecadar e mesmo assim a sensação é de ser completamente impotente”, detalha.

Ao mesmo tempo que há esperança, Silvana Astarita lembra de uma das dificuldades que o gestor de condomínio encontra no dia a dia: o bom senso.

“No entanto, a falta de empatia e o imediatismo de alguns me entristecem profundamente. A cobrança incessante por soluções mágicas, a falta de compreensão e o desrespeito com o meu trabalho me fazem questionar se vale a pena tanto esforço. É importante que reconheçamos que a situação ainda é crítica. A falta de água potável, a escassez de alimentos e a instabilidade social nos colocam em uma posição vulnerável. Precisamos manter a calma, agir com responsabilidade e seguir as orientações das autoridades. É fundamental que nos unamos ainda mais, compartilhando recursos, oferecendo ajuda aos mais necessitados e buscando soluções conjuntas para os problemas que enfrentamos”.

## Eventos climáticos

O engenheiro Albélio Dias, consultor em ESG e que atua em edifícios comerciais com certificações ambientais, publicou um artigo recentemente em que cita a mudança no clima como um fator que precisa ser levado em consideração pela socieda-



**SÍNDICO ALEX SANDRO D'ÁVILA** teve a casa submersa em Canoas e se manteve atendendo os condomínios

de. Ele aponta que é necessário buscar diminuir o impacto de casos como o do Rio Grande do Sul, que é de chuva extrema.

“As mudanças climáticas têm provocado um aumento significativo na frequência e intensidade de eventos climáticos extremos, como fortes chuvas,



**SILVANA ASTARITA**, diretora social da Assosíndicos-RS, aponta cuidados com a saúde mental dos profissionais

levando a inundações que causam danos sociais e econômicos às cidades ao redor do mundo. Para enfrentar essa realidade desafiadora e mitigar seus impactos adversos, as cidades afetadas pelo grande volume de chuvas devem adotar uma abordagem holística e integrada, alinhada com o Objetivo de Desenvolvimento Sustentável 11 (ODS-11) das Nações Unidas, que visa tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis”, detalha.

O que Albélio Dias cita está sendo vivido pelos gaúchos. A síndica profissional Sabrina Krug exemplifica em números a situação vivida em um dos condomínios localizados na Grande Porto Alegre.

“Tem um condomínio residencial com 600 unidades, mas 120 unidades são apartamentos térreos que ficaram totalmente embaixo da água. A água chegou a 1,80 metro nesses apartamen-

tos, então as pessoas perderam tudo. Essa inundação foi numa região em que não havia nenhum tipo de previsão de enchente, dentro dos cronogramas e marcações que a Defesa Civil tinha”.

O engenheiro ainda aponta para uma questão, se levada para o universo condominial, que é a necessidade de investimento em ações sustentáveis e preventivas.

“Uma resposta eficaz a esses desafios exige uma combinação de medidas preventivas, adaptativas e de

gestão de riscos. Primeiramente, é crucial investir em infraestrutura resiliente para drena-

gem pluvial, incluindo sistemas de escoamento de água adequados, reservatórios de água e sistemas de gestão de enchentes. Isso pode envolver a construção de canais de drenagem, bacias de retenção e reservatórios subterrâneos para armazenar o excesso de água durante eventos de chuva intensa, reduzindo assim o risco de inundações”.

## Apoio dos síndicos de SC

O síndico Leandro Pandolfo Bonapaz, do Residencial Bosque das Estações, de Palhoça, é um dos profissionais que auxiliam na recepção e distribuição de mantimentos, roupas, calçados e águas para os gaúchos. No local há parentes e amigos de pessoas que sofrem com as enchentes e houve uma grande mobilização dos moradores.

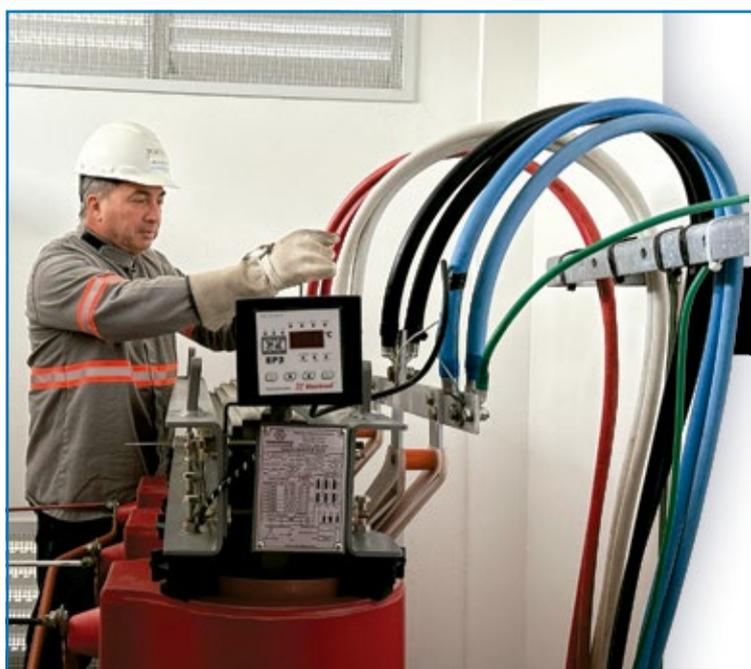
“Começamos a juntar todas as doações e organizar a logística para a entrega diretamente para as pessoas. Fiquei muito

emocionado pela mobilização dos moradores pelo grande volume de doativos que conseguimos arrecadar”, conta.

Em diversos condomínios da Grande Florianópolis e do Estado houve arrecadação e distribuição de mantimentos. O síndico Marcelo Bavaresco, de Criciúma, foi até Canoas (RS) ajudar na distribuição e entrega de roupas arrecadadas nos condomínios em que atua.



**IMAGEM** enviada pelo síndico Leandro Bonapaz, com doações realizadas para as vítimas no Rio Grande do Sul



DESDE  
2008

PORTAL  
E n e r g i a Sul



## 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

# Reajuste dos cartórios preocupa síndicos e profissionais do mercado imobiliário

Santa Catarina está entre os estados com maior índice de aumento, podendo chegar a 200%

O recente aumento nas taxas dos serviços cartorários em Santa Catarina tem gerado insatisfação entre síndicos e profissionais do mercado imobiliário. Tanto que o Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI/SC) vai apresentar, para o Tribunal de Justiça (TJ/SC) e para a Frente Parlamentar Imobiliária de Santa Catarina, um estudo sobre os impactos dos aumentos, que chegam a 200%.

Marcelo Brognoli, vice-presidente da entidade, explica que o trabalho está sendo realizado em conjunto com a Câmara de Desenvolvimento da Indústria da Construção da Federação das Indústrias do Estado de Santa Catarina (FIESC) e com a Comissão de Direito Imobiliário da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB/SC).

“Defendemos uma revisão dos valores, fazendo justiça tributária, mas sem aumentos excessivos. Sendo assim, é pre-

ciso que o TJ, que apresentou o projeto de aumento, e a Assembleia Legislativa, que o aprovou, percebam o prejuízo que isso vai trazer para os negócios imobiliários, para a regularização dos imóveis e para a sociedade”, pontua Brognoli.

Ele explica ainda que um levantamento do Observatório da FIESC mostra que os novos aumentos não se justificam, pois estão acima da inflação nos últimos anos. Entre 2017 e 2024, o crescimento acumulado dos registros sem valor foi de 349,9%, contra 37,8% do IPCA e 70% do IGP-M. Dessa forma, a maioria dos atos de registro de imóveis está acima do IPCA.

Diante disso, o advogado Gustavo Camacho, especialista em direito imobiliário e condominial, avalia que o aumento abusivo dos emolumentos, além da indesejável prática do confisco vedada pela Constituição Federal, ainda implicará a redução do número de transações imobiliárias realizadas, sobretudo

para o público de baixa renda.

“Não bastasse isso, os empreendedores do mercado da construção civil, em especial os menores, passarão a amargar a impossibilidade de dar seguimento em suas atividades, as quais já possuem suas margens de lucro bastante singelas e que, possivelmente, acabem por ter suas operações inviabilizadas”, reforça Camacho.

## Aumento

Como forma de justificar o aumento, o advogado diz que o argumento do TJ/SC defende que o reajuste se refere a um suposto reequilíbrio econômico face à defasagem da moeda em função do interstício no qual os emolumentos não fo-



REAJUSTE no valor dos serviços oferecidos pelos cartórios tem impacto no dia a dia de síndicos e condomínios de Santa Catarina

ram reajustados no Estado.

Enquanto isso, a comunidade condominial e os profissionais do setor buscam formas de adaptar seus orçamentos para lidar com os novos desafios financeiros impostos pelas

tarifas reajustadas, sem comprometer a legalidade e a qualidade dos serviços prestados. Situação que, de acordo com o síndico Renato Giacomini Antunez, de Balneário Camboriú, impacta diretamente o aumento

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.





**MARCELO BROGNOLI** defende a revisão de valores, mas vê aumentos excessivos

da cota condominial. “Quando já há uma previsão de que vai ter aumentos ao longo do ano, é importante que o gestor coloque na previsão orçamentária. Só assim será possível driblar os possíveis efeitos negativos”, comenta.

Só que a insatisfação com os serviços não para por aí. O gestor diz que, além do aumento, os cartórios também estão demorando demais na devolutiva de solicitações. “Um processo que normalmente seria simples está levando de 30 a 60 dias para dar o retorno de um pedido. A ata da nossa assembleia levou quase dois meses para ser entregue. E isso impacta diretamente no dia a dia da gestão”, destaca Antunez.

O síndico explica ainda que, a conta bancária do condomínio, por exemplo, fica travada, pois os bancos não liberam acesso sem que o documento esteja registrado em cartório. Mesmo que o condomínio se organize e faça a assembleia no tempo correto, por esse fator acaba repressando todos os processos internos do empreendimento.

### Impacto nos condomínios

Entre os principais atos praticados pelos condomínios que necessitam de registro cartorial estão a lavratura de atas de assembleias, a emissão de certidões de convenção de condomínio e a averbação de obras e reformas. Processos que, segundo Camacho, são fundamentais para garantir a regularização e a transparência nas operações condominiais, bem como a segurança jurídica das transações imobiliárias.

O especialista explica que, muito embora a Súmula 260 do STJ reconheça a ausência de

necessidade do registro das atas, convenções e regimentos internos, a fim de que tais expedientes possuam validade jurídica aplicável aos condôminos, o registro desses atos confere publicidade dos mesmos perante terceiros.

“Caso uma ata de eleição não tenha sido registrada, o seu conteúdo terá validade interna perante os condôminos, mas terceiros, tais como instituições bancárias, Receita Federal, fornecedores, Judiciário, entre outros players do

seguimento, não reconhecerão os efeitos dos atos praticados e não registrados pelo condomínio”, destaca Camacho.

### Driblando o aumento

O registro de cada ato praticado nos expedientes formais condominiais encontra-se substancialmente mais caro e isso certamente impactará no caixa do empreendimento, motivo pelo qual é fundamental que a administração condominial considere a majoração no valor dos emolumentos para fins de fixação da previsão orçamentária

anual.

“Uma forma possível, porém não muito recomendada de gerar economia ante o aumento no preço dos emolumentos cartórios, é a de que apenas as atas das assembleias gerais ordinárias nas quais houve eleição de conselheiros e síndico sejam levadas a registro”, pontua Camacho.

Além disso, o advogado pontua que, diante desse cenário, entidades representativas dos setores envolvidos estão se mobilizando para dialogar com as autoridades competentes, no intuito de propor uma revisão do expediente legal aprovado a ‘toque de caixa’ e sem o devido debate com a sociedade interessada.

Sendo assim, como conselho para que os gestores evitem incômodos internos e externos, Camacho reforça a importância dos síndicos se manterem atentos e atualizados sobre as alterações legislativas. Principalmente no momento da elaboração da previsão orçamentária de seus condomínios, para que esta não reste defasada.



**GUSTAVO CAMACHO** reforça que empreendedores da construção civil serão prejudicados

### OS PRINCIPAIS ATOS QUE IMPACTARÃO O COTIDIANO CONDOMINIAL SÃO:

- registro de atas de assembleias;
- registro de regimentos internos;
- obtenção de certidões de inteiro teor de matrículas imobiliárias;
- registro de convenções condominiais;
- obtenção de memoriais de incorporação dos empreendimentos constituídos pelos condomínios edilícios;
- notificações extrajudiciais expedidas via cartório;
- protesto de quotas condominiais inadimplidas.

## # OPINIÃO

FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA  
@fernandamp81@gmail.com



### Síndico ausente, quem o substitui?

Síndico fica doente? Tira férias? Viaja? Mas, quem fica no lugar do síndico quando ele se ausenta? Subsíndico? Administradora? Conselho? Esposa ou marido do síndico (a)? Quais desses é o substituto do síndico? Vejamos:

O afastamento momentâneo do síndico das suas funções jamais poderá causar encargo ou desarmonia para a dinâmica condominial. O cargo de síndico é eletivo, não se tratando de um empregado do condomínio, mesmo quando remunerado ou profissional. Portanto, pode acontecer seu afastamento breve.

A legislação condominial não se aprofunda ou detalha a situação, deixando ao encargo da manifestação de vontade das partes através da convenção e/ou regimento interno. Neste caso, geralmente a convenção é utilizada para estabelecer quem substituirá o síndico no caso de sua ausência.

Caso o regramento condominial seja omissivo no tocante a estabelecer o substituto do síndico, é importante que a administração condominial exponha a situação para a coletividade, estabelecendo procedimentos para que os condôminos e os funcionários permaneçam com as rotinas preservadas no tempo do afastamento momentâneo do síndico. Lembrando que este afastamento deverá ser de curto período visando preservar a atividade condominial.

Comumente as convenções e/ou regramentos internos estabelecem a figura do subsíndico e

do conselho como oficial substituto do síndico, que já possuem prerrogativas de auxiliá-lo na administração condominial.

Portanto, sim! O síndico pode se ausentar por motivos diversos, desde que seja por curto período de tempo e que esse afastamento não resulte em prejuízo para administração condominial, estabelecendo procedimentos e deixando um substituto para qualquer eventualidade.

Se a ausência do síndico se tornar definitiva, como nos casos de renúncia, abandono do cargo, doença grave ou até mesmo morte, o condomínio deverá convocar uma assembleia para substituir de forma também definitiva o síndico através de uma nova eleição. O mandato deste substituto poderá ser no período que faltava daquele ausente ou ainda para um período novo integral, dependendo de como o regramento interno do assunto e costar o edital de convocação da assembleia.

Portanto, constituir regras específicas para o caso de ausência do síndico, independente do motivo que seja, é primordial para o desenvolvimento satisfatório da administração condominial, possibilitando a continuidade do trabalho e não ocasionando prejuízo para o 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

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



# FAÇA CERTO

## Pane no elevador deve ser resolvida por profissionais

Conhecimento específico dos equipamentos garante a segurança da operação

Ficar preso no elevador é o tipo de situação pela qual ninguém quer passar, mas, para os síndicos que passam pela experiência, ficar do lado de fora de um elevador travado é tão desgastante quanto estar no lado de dentro. Porém, a pressa em retirar as pessoas pode causar acidentes. A orientação para estes casos é unânime: nunca tente destravar o equipamento, chame o técnico responsável.

Para Daniel Montenegro, técnico de uma empresa de manutenção elevadores em Florianópolis, a orientação para que as pessoas sejam retiradas somente por pessoas capacitadas em casos de parada involuntária do elevador é uma questão unicamente de segurança. "O técnico é treinado para as diversas situações que ele pode enfrentar para garantir o máximo de segurança para todos os envolvidos. Um elevador parado com a porta na metade da altura do piso pode se mover e causar um grave acidente. Parado acima do nível do piso pode causar uma queda no fosso se alguém tentar abrir na pressa de sair do equipamento", explica.

O Corpo de Bombeiros também recomenda que a primeira ação seja o contato com o serviço de emergência da empresa responsável pelo equipamento do edifício. "O Corpo de Bombeiros pode ser acionado caso não haja tempo hábil ou alguém esteja passando mal ou com condições insalubres. Possuímos um conhecimento geral para fazer o resgate enquanto o técnico tem o conhecimento específico de cada elevador", declara o tenente André Prates, Chefe do Centro de Comunicação Social do Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina.

Uma vez preso dentro de um elevador, a recomendação do Corpo de Bombeiros é a de manter a calma. "A claustrofobia natural do ser humano pode apavorar as pessoas, mas, uma vez feito contato com o técnico e ele esteja a caminho, o ideal é aguardar. Os elevadores são projetados com saídas de ventilação segundo normas técnicas e testados pelo INMETRO", explica o tenente.

### Lei em São José

Para reduzir os incômodos e garantir a segurança, em São

José, na Grande Florianópolis, desde 2016 vigora a Lei n. 5.566 que torna obrigatória a fixação de aviso contendo orientação de como proceder em caso de pane nos elevadores instalados em prédios residenciais e comerciais do município.

A lei determina que os prédios dotados de elevadores ficam obrigados a fixar no interior de suas cabines um aviso contendo as seguintes informações:

I - Se o elevador parar entre os andares, mantenha a calma, pois o perigo não é eminente;

II - Acione o botão do alarme ou utilize o interfone para pedir ajuda;

III - Não force as portas. Se as portas abrirem, não tente sair por conta própria, o elevador pode voltar a funcionar quando você estiver saindo. Aguarde autorização".

### Orientações a síndicos e moradores

- Antes mesmo de acontecer um incidente com o elevador, observe se o equipamento de seu prédio traz fixado na parede da cabine, placa com os contatos da empresa responsável pela manutenção do maquinário, do Corpo de Bombeiros e do edifício. Caso não tenha, faça a solicitação ao síndico.

- Quando o elevador enguiçar, alguns passageiros têm a reação de tentar abrir a porta. O que não é correto, pois eles podem acabar provocando acidentes. No lugar de mexer nas portas ou no teto, acione o alarme, interfone para a portaria, telefone para algum vizinho ou parente, chame pelo zelador, mas não tente intervir.

- Os elevadores não são totalmente vedados, como alguns imaginam. Mas há, de fato, uma restrição de ar. Portanto, caso esteja acompanhado de outros pas-



USUÁRIOS devem ser orientados a acionar o botão de emergência

sageiros, evitem falar muito.

- O resgate não deve ser feito por zeladores nem porteiros. Ambos não são habilitados a fazer tal procedimento. Mesmo com o elevador desligado, os riscos de acidentes são altos. Os funcionários do edifício e os síndicos devem acionar a assistência técnica e o Corpo de Bombeiros e conversar com os passageiros que estão presos, mantendo-os informados até a chegada do resgate.

- Se você for síndico, zelador ou morador e estiver ajudando no socorro, procure repassar para os profissionais de resgate o número e as condições de todos os passageiros.

- Após o resgate das vítimas, o elevador deve permanecer interdito e com as portas dos andares travadas, para evitar que outras pessoas se acidentem. O equipamento só deve voltar a funcionar depois de liberação da assistência técnica.

- Os edifícios devem contratar empresas credenciadas para manutenção periódica de seus elevadores. Caso contrário, o síndico ou administrador poderá ser responsabilizado pelas consequências da má conservação.

Fonte: Corpo de Bombeiros

## # SINDICO NO DIVÃ

DANILO LOPES



### Protocolo de saúde em condomínios afetados no RS

Os novos eventos climáticos já são uma realidade para todos nós, e com eles surge a necessidade urgente de adaptarmos-nos a este novo contexto ambiental, que seguramente nos trará inúmeras consequências e desafios, já para nós e para as nossas próximas gerações. Prova disso é que atualmente, já estamos enfrentando a maior tragédia climática do sul do país e seguramente uma das maiores de toda a história do país.

Mais de 90% dos municípios do estado do Rio Grande do Sul foram atingidos pela catástrofe climática que se abateu há poucas semanas naquele estado, somado às mais de 165 pessoas que perderam suas vidas em decorrência daquele sinistro. Somam-se às perdas humanas, as perdas materiais de milhares de pessoas, seus comércios, seus trabalhos, suas casas, suas moradias, condomínios e cidades inteiras castigadas e invadidas pelas águas das enchentes das chuvas das últimas semanas em todo o estado do RS.

Infelizmente as consequências de tanta devastação não se limitam às vidas que se perderam, nem tampouco às coisas materiais, mas fatalmente os reflexos emocionais, psicológicos e psíquicos do trauma de todas as perdas trágicas aparecerão, mais cedo ou mais tarde, àqueles que direta ou indiretamente sofreram com toda esta mazela, moradores de condomínios afetados, seus respectivos síndicos, enfim, todos estão sendo afetados, de uma maneira ou de outra, com todo o trauma que naturalmente uma catástrofe dessa magnitude, pode acarretar.

Para um segundo momento, para o pós-desastre, em consequência, infelizmente é esperado um evento chamado "SINDEMIA", isto é, um conjunto de problemas de saúde, sociais e econômicos, interligados de forma sín-

gica, que contribuem para o adoecimento global de uma população atingida por uma guerra, catástrofe, evento climático hostil, ou emergência sanitária, como foi a Covid-19. Neste sentido, é comum e esperado, que as pessoas, direta ou indiretamente atingidas e envolvidas por esses eventos, possam desenvolver em um primeiro momento, além de perdas sociais e econômicas, e doenças contraídas em razão das enchentes, sintomas emocionais e psíquicos nocivos, onde emoções como raiva, medo e ansiedade estão presentes, assim como sentimentos de tristeza e desesperança, isolamento, abandono, confusão mental e psíquica, podendo evoluir em casos mais severos.

Sendo assim, em se tratando de um ambiente condominial, onde a concentração e densidade populacionais são relativamente grandes, é necessário que haja, sobretudo a partir de agora, protocolos de segurança e de contingência, elaborados coletivamente, entre os síndicos e seus respectivos condôminos, contemplando também um protocolo de emergência em saúde mental, onde profissionais da saúde mental, tais quais, psicólogos e psiquiatras, sejam acionados a darem sua contribuição voluntária, tal qual acontece atualmente em todas as frentes de atenção aos atingidos pela catástrofe no RS.

É de suma importância, portanto, que a partir de agora possa haver em cada condomínio, um protocolo em saúde mental para essas situações, onde esses profissionais possam ser acionados a servir e colaborar com os síndicos, por tratar-se de fardo demasiadamente grande para somente ele poder gerir, haja vista a magnitude e complexidade do problema.

Daniilo Lopes é Psicólogo Clínico e Psicoterapeuta.

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



### Uma hora de cada vez

Dificuldade extrema, essa é a situação dos afetados pelas cheias do Rio Grande do Sul neste ano de 2024. A palavra calamidade nunca foi tão significativa para mim. E olha que em meus 52 anos de idade já passamos por várias situações semelhantes aqui no nosso estado catarinense. As dimensões dessa catástrofe são tão significativas que a cada atualização, a cada comparação com episódios da mesma natureza, vamos nos dando conta das proporções dos danos causados e das necessidades para recuperar o que foi perdido, como também a força de espírito para lidar com o que se tornou irrecuperável.

Ao entrar em contato com vários conhecidos que moram na região, para poder oferecer algo além do interesse pelo seu bem-estar, perguntei como eles estavam lidando com a situação. A expressão de uma dessas pessoas me marcou muito: "Estou vivendo tudo isso uma hora de cada vez!" Na minha idade já é tempo de saber que o tempo tudo cura, os quatro anos afastados da pandemia do covid-19 podem provar isso. Porém, a ideia de viver juntando forças para cada próxima hora me traz certa angústia. Isso muito pelo fato que o desabafo dessa pessoa amiga representa não só um lamento individual, mas sim o desespero coletivo.

Cabe a nós, nesse momento, que temos horas, dias, semanas, meses e anos das nossas vidas com uma perspectiva mais segura e confortável do que essas pessoas que estão vivendo uma hora após a outra, contribuímos para aos poucos ampliarmos esse escopo de esperança, segurança

e conforto dentro dessa linha do tempo.

Talvez o que entendemos por solidariedade deva ser ressignificado, sem querer menosprezar qualquer que seja a ajuda dispensada neste momento aos atingidos, pois toda ajuda é necessária, mas é preciso ir mais além do trivial. Principalmente aqueles que não foram atingidos. Para alguns desses tudo ocorreu há um mês e talvez o tempo já tenha curado as memórias dos horrores das imagens recebidas pela TV e redes sociais, mas para quem está lá um mês é a soma de uma hora de angústia após a outra.

Colegas de sindicatura e grande nação condominial, constantemente vivenciamos dificuldades que a vida cotidiana nos traz pelas situações inusitadas da nossa profissão no que diz respeito às restrições de disponibilidade das soluções de infraestrutura que uma edificação deve oferecer para seus habitantes e nos cabe resolver ou dar direcionamento. Sabemos como é um prédio sem água, sem luz, sem recolhimento de lixo ou com infiltrações e a dimensão de uma dor de cabeça dessas. Durante toda nossa jornada no exercício da função de síndico buscamos capacitação para agir com a melhor prática nesses momentos. Lembremos que, para aqueles que tiveram a vida transformada num piscar de olhos, esta jornada de uma possível capacidade para suportar ou transpor o desafio está sendo de uma hora de cada vez.

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

## GTC Contabilidade & Assessoria amplia cobertura para condomínios

Empresa de Florianópolis apresenta possibilidades para facilitar a gestão de condomínios



Cuidar da conta do condomínio, pagamento de impostos e gestão de recursos é um trabalho que o síndico tem, mas tem como ser facilitado a prestação de contas e demais rotinas. A GTC Contabilidade e Assessoria é uma empresa especializada na prestação de serviços na área condominial.

Por sinal, a GTC emprega o uso de ferramentas tecnológicas que facilitam ainda mais no dia a dia do síndico e também dos condôminos, como o aplicativo "Área do Condômino" dedicado para acesso aos boletos, balançetes, documentos e até para reserva de espaços como salão de festas, totalmente sem custo.

Além disso, os síndicos e também administradoras têm acesso a uma plataforma de controle financeiro para contro-



lar as contas a pagar e receber, além de conferir em tempo real o fluxo de caixa do condomínio.

A empresa conta com profissionais experientes e faz todo o controle da parte tributária, sejam impostos fiscais ou trabalhistas, além da entrega das declarações necessárias aos órgãos competentes, assim como tem automatização das certidões negativas através do Portal do Cliente. Dessa forma, o síndico pode acompanhar se há alguma irregularidade na parte fiscal e trabalhista que necessita

de atenção. Na área administrativa, também oferece consultoria completa para dar ainda mais segurança para a gestão.

Ao contar com os serviços da GTC Contabilidade, o síndico tem direito a uma plataforma de streaming gratuita para utilizar uma câmera para a administração ou para área comum dos moradores, com sete dias de gravação disponíveis.

Localizada na Av. Rio Branco, 404, Sala 506, no Planel Towers, em Florianópolis, a GTC Contabilidade & Assessoria também terceiriza o financeiro para condomínios. Assim, realiza toda a gestão e controle de contas, com o síndico livre para todas as demais rotinas do condomínio. Entre em contato com a empresa: (48) 3223-5332 | [www.gtccontabilidade.com.br](http://www.gtccontabilidade.com.br)

## Curso EAD de Zeladoria e Portaria Predial com certificação abre inscrições

A Beuter Cursos e Treinamentos, atuante desde 1997 na formação de zeladores e porteiros para condomínios, abriu inscrições para seu curso de Zeladoria e Portaria Predial na modalidade EAD. Com treinamentos certificados em conformidade com a Lei 9394/96, a instituição já formou mais de 2.000 alunos em cursos presenciais e agora oferece a flexibilidade do ensino à distância, permitindo que os alunos escolham os melhores horários e locais para assistir às aulas.

Os cursos foram atualizados e adaptados para atender às necessidades dos condomínios modernos, oferecendo um diferencial competitivo aos participantes. Entre os tópicos abordados nas aulas estão:

- Organograma e Hierarquia
- Ética Comportamental
- Sistema de Segurança
- Tarefas Diárias e Periódicas
- Procedimentos de Incêndio e Rotas de Fuga
- Manutenção Predial

- Vistoria Periódica dos Sistemas de Segurança e Abastecimento (água, gás, produtos de limpeza)
- Manutenção da Piscina
- Organização Pessoal
- Comunicação Eficiente
- Uso de Rádio-comunicador/Código Q
- Descrição de Suspeitos

Cada aula é seguida por uma avaliação correspondente, que permite ao aluno avançar para o próximo nível. O curso, que dura cerca de duas semanas, culmina em uma avaliação ao vivo com especialistas para verificar a proficiência final do aluno. Após a conclusão de todas as etapas, o aluno recebe um certificado, qualificando-o a concorrer a vagas no mercado de trabalho.

Trabalha em prédio resi-

dencial ou comercial e gostaria de aprimorar os seus serviços? É síndico e gostaria de capacitar seu colaborador? Entre em contato com a Beuter Cursos e Treinamentos para informações da capacitação pelo fone/whatsapp (48) 98419.1918 Estude quando e onde preferir no seu próprio ritmo. Qualifique-se!





# CANAL ABERTO

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

## # PONTO DE VISTA

CLEUZANY LOTT



### Condomínios: leis mais rígidas em vista para pitbulls e outras raças ferozes

Os moradores de condomínios residenciais, sejam casas ou apartamentos, e que possuem raças de cães consideradas perigosas devem redobrar os cuidados durante os passeios. A proposta de tornar obrigatório o uso de guia curta e focinheira dentro desses residenciais está em tramitação na Assembleia Legislativa de Santa Catarina, ainda em fase de análise. A justificativa para o projeto de lei (PL) reside no aumento dos casos no estado envolvendo cães de raças conhecidas pela agressividade. Exemplos recentes ocorreram em Florianópolis, onde, em maio, um bebê sobreviveu após ser atacado por um pitbull na rua. Em abril, um trabalhador de 38 anos foi brutalmente atacado por quatro Pitbulls e não resistiu.

Além dos Pitbulls, o PL incluiu na lista de raças perigosas os Rottweilers, Dobermanns, Presa Canários, Chow-chows, Cane Corsos e Dogos Argentinos. O projeto contempla ainda a possibilidade de apreensão desses animais, caso sejam flagrados nas áreas comuns sem os dispositivos de segurança.

Outro projeto em análise, que trata das raças com características semelhantes, propõe restrições para locais públicos para cães de guarda treinados para ataque: Mastins Napolitanos, Bull Terriers, American Staffordshires, Pastores-alemães, Filas-brasileiros, Dobermanns, Bulldogs, Boxers, Chow-chows, entre outros. Esses cães só poderão circular entre as pessoas quando estiverem devidamente equipados com coleira, guia curta, enforcador e focinheira. A mesma regra se aplica aos animais que pesam 20 kg ou mais, quando conduzidos por pessoas sem condições físicas para o domínio do animal.

Desde 1999, o estado de Santa Catarina possui leis restritivas direcionadas a Pitbulls e raças resultantes de cruzamentos. Além de proibir a reprodução, essas espécies só podem circular em locais públicos quando estiverem utilizando guias com enforcador e focinheira apropriados para cada tipo de animal, devendo estar na companhia de maiores de 18 anos.

No país, os ataques de cães, principalmente pitbull, dispararam nos últimos anos. Segundo o Sistema de Informa-

ções Sobre Mortalidade (SIM), do Ministério da Saúde, entre 2021 e 2023, 126 pessoas morreram em decorrência de ataques de cães. Só no ano passado foram registradas 1.430 vítimas de ataque; 53 delas não sobreviveram.

### Pitbulls em condomínios

Nenhuma convenção condominial possui autoridade para proibir a criação de pitbulls ou qualquer outro cão considerado agressivo, perigoso, independentemente do tamanho, em apartamentos, casas, lotes, associações ou em qualquer outro tipo de residência. No entanto, a Constituição Federal estipula que esses animais não podem interferir ou colocar em risco a vida dos demais moradores. Entretanto, por meio de uma assembleia, os condôminos podem estabelecer regras visando garantir a segurança, a saúde e a tranquilidade da comunidade, conforme previsto no Código Civil. Nesse sentido, o síndico tem o poder de exigir que animais que representem uma ameaça à integridade física dos moradores, trabalhadores ou visitantes do condomínio, sejam conduzidos com guia enforcadora e focinheira ao circular pelas áreas comuns. Além disso, pode ser proibida a circulação de pets conduzidos por crianças, adolescentes ou pessoas que não tenham a força física compatível para controlar o animal.

Por fim, o artigo 936 do Código Civil estabelece que o tutor é responsável por indenizar qualquer dano causado pelo animal. Essa responsabilidade é objetiva, ou seja, não requer prova de culpa; basta que o cão cause um prejuízo para que o tutor seja responsabilizado por ele. Isso, no entanto, não se aplica se o tutor puder comprovar a culpa da vítima ou se o incidente ocorreu por força maior. Em suma, nos lugares onde as leis municipais e estaduais disciplinando a criação de pitbulls não existem, a legislação oferece mecanismos para garantir a segurança e a tranquilidade nos condomínios.

**Cleuzany Lott** é advogada especialista em direito condominial, síndica, jornalista, publicitária, Diretora Nacional de Comunicação da Associação Nacional da Advocacia Condominial (ANACON)

## ORDEM DE RESTRIÇÃO

**Temos no condomínio um morador que entrou com uma ordem de restrição contra uma pessoa. Porém, o prédio é misto e possui cartório, consultório, lojas, etc. De modo que não posso impedir que essa pessoa circule nestes locais comerciais. O condômino encontrou essa pessoa em um destes estabelecimentos e soltou os cachorros na direção do edifício e atribuiu ao condomínio a responsabilidade de bloquear a entrada dessa pessoa. Segundo ele, caso o porteiro veja essa pessoa, precisa chamar a polícia. Como agir nesta situação?**

Jorge Santos / São José

A situação peculiar trazida pelo leitor precisa ser analisada por dois prismas.

Primeiramente, entendemos pelo relato que a ordem de restrição não exigiu do condomínio qualquer ato para o seu cumprimento. Ou seja, o Condomínio não é parte, nem interessado e muito

menos foi intimado pelo Juízo para impedir o acesso do ofensor ao condomínio ou "alertar" o condômino do descumprimento da ordem.

O segundo ponto reside na responsabilidade do síndico que é de "diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores" (art. 1348, inciso V do Código Civil). Neste caso, o condomínio se responsabiliza pela conservação das áreas de uso comum e à segurança dessas áreas, conforme estipulado pela legislação. Assim, o condomínio não tem controle direto sobre as áreas privativas, ainda mais se possuem entradas independentes, sendo o caso das lojas comerciais.

Portanto, se não houver uma ordem direta do Juízo compelindo o condomínio a impedir a entrada do ofensor nas áreas comuns ou comunicar a polícia se constatar a presença da pessoa restrita em áreas privativas, não há

obrigação direta de agir por parte do síndico e/ou dos funcionários do edifício.

Contudo, isso não impede que síndico ou porteiro avise o condômino caso constatada a presença do ofensor, para que o interessado acione as autoridades em virtude do descumprimento da ordem de restrição, além de outras medidas práticas (registro no livro de ocorrência, preservação das imagens da transgressão da ordem etc.).



RMP Advocacia  
Rogério Manoel Pedro  
OAB/SC 10745  
(48) 99654.0440

## BARULHO

**Estamos com problema de barulho tarde da noite em uma das unidades. Mas o condomínio não tem estabelecido na convenção o horário de silêncio, que geralmente é após às 22h00. Como ter amparo legal para notificar o morador?**

Amábile Krieger - Criciúma

Sempre há uma dualidade de situações: de um lado, temos o morador que julga não incomodar o vizinho; de outro, temos um vizinho que não consegue desfrutar da unidade privativa por conta da produção de barulho.

O artigo 1.336 do Código Civil dispõe que "São deveres do condômino: [...] IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes."

A Constituição Federal dispõe sobre o princípio da preservação do meio ambiente no artigo 225, ao estabelecer que "todos têm direito ao

meio ambiente ecologicamente equilibrado".

Não havendo dispositivos expressos sobre a produção de barulho na Convenção e no Regimento, o reclamante deve fazer o registro formal da reclamação. O incômodo produzido e percebido somente entre unidades, deverá ser tratado entre unidades. Vale uma conversa amigável com o vizinho.

Contudo, se a infração for percebida por mais de um morador, afetando a coletividade do Condomínio, o síndico detém poderes para intervir em defesa destes.

A Lei do Silêncio é exercida e legislada pelos órgãos municipais. Em Criciúma, a Lei que dispõe sobre ruídos urbanos nocivos à saúde e proteção do bem-estar e do sossego público e dá outras providências é a de nº 5.373/09, estabelecendo que "É proibido perturbar o sossego e o bem-estar público com ruídos, vibrações, sons excessivos ou incômodos de qualquer natureza, produ-

zidos por qualquer forma ou que contrariem os níveis máximos de intensidade fixados por esta lei." Sendo considerado diurno compreendido das 7h às 22h e noturno das 22h às 7h. Não obstante aos dispositivos acima mencionados, os Condomínios possuem legitimidade para, dentro dos limites legais, erigirem normas regulamentadoras como a Convenção Condominial e o Regimento Interno, os quais devem estar em conformidade com as normas acima colacionadas, além de atentar-se com relação a outras normas municipais, estaduais e federais.



Gleydsa Wagner  
OAB/SC: 37.594  
Gleydsa Wagner Advocacia  
(48) 98471.4118



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)  
amplaempreiteira@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\_ | empreiteiradarci@gmail.com | (48) 99161.3057

**Empreiteira Viana**  
Pintura - Reformas - Manutenção

- ✓ PINTURA
- ✓ REFORMAS
- ✓ MANUTENÇÃO PREDIAL

(48) 3234.1245 (48) 9.8410.6049 empreiteiraviana@gmail.com  
Rua Olga Lacerda, 128 - Florianópolis - SC 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 • www.csengqualitativa.com

**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 Engenheiro Lineo

**MULDER ENGENHARIA**

ENTRE EM CONTATO:  
+55 48 99936-0922  
[www.mulderengenharia.com.br](http://www.mulderengenharia.com.br)

- Perícias e Investigações de Engenharia
- Laudos Técnicos
- Gerenciamento e Fiscalização de Obras
- Assistência Técnica Judicial

**PRIME LEVER ENGENHARIA**

ENGENHARIA CIVIL & DIAGNÓSTICA:  
• ENGENHARIA E CONSULTORIA CONDOMINIAL • LAUDOS TÉCNICOS  
• VISTORIA CAUTELAR • LAUDOS DE INSPEÇÃO PREDIAL  
• VISTORIA E INSPEÇÃO COM DRONE • ENSAIOS DE TERMOGRAFIA  
• FISCALIZAÇÃO E GESTÃO DE OBRAS  
• PERÍCIAS E ASSISTÊNCIA TÉCNICA JUDICIÁRIA  
• EXECUÇÃO, INSPEÇÃO, REABILITAÇÃO E REFORÇO DE ESTRUTURAS DE CONCRETO ARMADO  
• PROJETOS: INSTALAÇÕES E ESTRUTURAS DE CONCRETO ARMADO

48 99925.3939 - 98414.6463  
contato@primelever.com.br  
[www.primelever.com.br](http://www.primelever.com.br)  
@primelever

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



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 • 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 (47) 3363 4143  
lanci@lanci.eco.br 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 | Desde 1997 formando profissionais de condomínios com excelência

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

## AGENDE-SE

### Workshop avançado de presidência e secretaria de assembleias condominiais abre inscrições

Uma das grandes dificuldades que o mercado condominial se depara é a existência de bons profissionais que possam conduzir uma assembleia na qualidade de presidente dos trabalhos, bem como a respectiva secretaria, de maneira competente, segura e eficaz. Tal dificuldade traz diversos transtornos, muitas vezes prejudicando os condomínios e denigrando as empresas de contabilidade e administradoras de condomínios contratadas, em muitos casos.

A problemática é decorrente, muitas vezes, da falta de conhecimento técnico, de treinamento e da adoção de boas práticas de quem se coloca à disposição (ou até mesmo, muitas vezes, forçados a tal) a assumir a presidência e secretaria dos encontros. Não obstante à realização da própria reunião, elaborar as respectivas atas são grandes "problemas" para os secretários, demandando destes energia e tempo que poderiam ser empregados perante outras demandas laborais necessárias. "O seu telefone continuará a tocar sucessivamente no dia seguinte da reunião enquanto você tenta se concentrar na redação da ata."

Visando fornecer uma capacitação técnica, legal e prática para a condução assertiva, bem como elaboração rápida de atas de assembleias de condomínios, abre inscrições o **Workshop avançado de presidência e secretaria de assembleias condominiais**, que ocorrerá em Florianópolis e pretende proporcionar aos profissionais o desenvolvimento de competências que possibilitem aprimorar o seu desempenho nas reuniões de condomínios. A capacitação será ministrada pelo professor Walter João Jorge Jr, mentor jurídico condominial, especialista na área e autor do livro *Assembleias de Condomínios - Aspectos Jurídicos*.

O workshop ocorrerá no dia 18 de julho de 2024, das 14h às 21h, com público-alvo administradoras de condomínios, contabilidades, advogados, síndicos e gerentes condominiais em geral. Vasto material de apoio será também fornecido, bem como um adequado coffee break.

Inscrições e informações contate o organizador pelo telefone: (48) 98853-8817 ou e-mail [walter@condsolution.com.br](mailto:walter@condsolution.com.br)

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

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

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

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





# Assembleia precisa ter regras

Confira o passo a passo dado por especialistas para planejar e executar uma boa reunião em condomínios

**A**nimos acirrados, dúvidas e conflitos são situações já esperadas, mas que podem ser minimizadas durante uma assembleia de condomínio. Uma das soluções mais objetivas está em um edital bem planejado e uma reunião conduzida com foco e ordem. Para obter orientações mais detalhadas, especialistas forneceram dicas de como expor com sucesso os assuntos de interesse comum dos condôminos.

O primeiro passo para uma assembleia de condomínio é elaborar o edital de convocação após amplo estudo dos assuntos que necessitarão ser tratados. A definição de uma boa data, horários adequados e o local de realização da reunião fazem parte das estratégias para favorecer o maior número de participantes presentes. Ele deve ser fixado em locais estratégicos, com boa visibilidade, e divulgado de maneira impressa e/ou pela internet a todos os condôminos, com 8 a 15 dias de antecedência ou conforme prazo previsto na convenção do condomínio. Prazos muitos longos entre a divulgação e o dia da reunião poderá culminar no esquecimento por parte dos condôminos. Agora em 2024, em pleno ápice da utilização de sistemas digitais no cotidiano dos cidadãos no Brasil, a assinatura do síndico de forma esférica pode ser dispensada ou substituída por formas digitais. O importante é que o convocante seja exatamente quem esteja inserido como tal no documento. A quantidade de assuntos também é determinante. O recomendado são, no máximo, quatro assuntos por assembleia, para evitar que o evento se torne cansativo. "O edital de convocação deve ser redigido de maneira simples e conter todos os elementos possíveis para que os condôminos possam conhecer e se preparar previamente para os assuntos da reunião", explica o advogado especialista em direito imobiliário Paulo Henrique de Moraes Júnior.

Outro ponto importante é a preparação do local onde será realizada a assembleia. As cadeiras devem ser preparadas para o número esperado de participantes. Se forem poucos, o ideal é dispô-las em círculo, para facilitar o diálogo. Na escolha pela modalidade eletrônica (virtual) da assembleia, a configuração do ambiente se torna facilitada.

## Presidente da mesa

Iniciada a reunião, os presentes devem escolher o presidente dos trabalhos, sempre observando os ditames da convenção. Este será responsável por conduzir os



condôminos para as deliberações para os quais foram convidados a emitir. Para tanto, além de manter a ordem e o bom andamento, deve se atentar constantemente à pauta estabelecida no edital. A responsabilidade de averiguar a legitimidade dos condôminos presentes também recai sobre o presidente, podendo coletar as assinaturas destes em lista impressa e/ou mediante a sua citação no corpo da ata, conforme a modalidade do ambiente escolhido pelo convocante. Desta forma, as procurações de representantes (caso ocorram) e a eventual presença de um condômino inadimplente são funções do presidente. Segundo o artigo 1.335, inciso III, do Código Civil, será impedido de votar o inadimplente, como lembra Paulo Henrique. "A principal função do presidente da mesa é saber conduzir a assembleia, de modo a permitir que a reunião ocorra em um ritmo apropriado e evite que assuntos sejam estendidos desnecessariamente, além de advertir o condômino que estiver tumultuando e com atitude agressiva".

Outra atribuição do presidente da mesa, explica o mentor jurídico condominial Walter João Jorge Júnior, é a de não permitir que assuntos que não estejam no edital sejam deliberados, sob pena de ser invalidado judicialmente, além de verificar se há o atendimento aos quóruns suficientes para as decisões que o código civil ou a convenção assim exija. Ter em mãos a cópia da convenção pode ajudar nesse e em outros momentos. "A assembleia só pode deliberar dentro dos itens previstos no respectivo edital de convocação, por isso dizemos que o item 'assuntos gerais' não possui caráter deliberativo", afirma.

Já o secretário pode ser eleito pelo presidente da mesa (se assim a convenção não vetar) e tem como função auxiliá-lo na redação da ata da assembleia e com o manuseio dos demais documentos que forem necessários para o desenvolvimento da reunião de forma produtiva. E o síndico, caso não seja nomeado como presidente da mesa e/ou

secretário, não poderá interferir na condução da reunião, restringindo-se apenas ao seu direito de voto, como os demais condôminos, se ele possuir esta condição. "Eventualmente, caso os ânimos fiquem exaltados e o ambiente se torne conturbado, o síndico poderá auxiliar o presidente na ordem da reunião", completa Paulo Henrique, que também é especialista em direito civil.

Importante lembrar que a lista de presentes deve ser atualizada no decorrer da reunião e anexada à ata para uma maior garantia das aquisições dos quóruns legais.

A ausência dos condôminos na reunião implica na aceitação automática das decisões legalmente emitidas, ou seja, quem não compareceu não poderá questionar uma decisão tomada pela maioria dos moradores. No entanto, Walter João Jorge Jr. lembra que também devem ser observadas as quantidades mínimas de votantes conforme o tipo de deliberação a ser realizada. "Para isso o Código Civil deve ser observado como complemento dos dispositivos da convenção".

## Elaboração da ata

Terminada a reunião, esse é o momento do síndico tirar dúvidas individualmente e discutir de forma mais informal o que foi tratado na assembleia. A ata deve ser redigida pelo secretário sob responsabilidade do presidente dos trabalhos e disponibilizada para consulta. "A ata deve refletir o que foi deliberado, independente dessa decisão ter sido adequada do ponto de vista prático ou até mesmo legal, tendo em vista que, certo ou errado, esta deve ser fiel ao que de fato ocorreu", recomenda Walter. A redação não deve ser extensa e não há a necessidade de registrar todos



**WALTER JOÃO JORGE JÚNIOR:** O presidente da mesa não deve permitir que assuntos que não estejam no edital sejam definidos, sob pena de ser invalidado judicialmente.

os comentários realizados.

O documento deve ser enviado pelo síndico aos condôminos em um prazo máximo de oito dias, com base na Lei de Condomínios. Inquilinos e condôminos-locadores também devem receber. "O inquilino tem direitos estabelecidos, já que cabe a ele o pagamento das despesas ordinárias da taxa condominial", alerta Paulo Henrique.

Não é obrigatório registrar a ata em cartório, a não ser que esteja determinado na convenção de condomínio. No entanto, o advogado recomenda o registro, "pois torna a decisão da assembleia pública e permite a reconstituição do livro de ata no caso de extravio".

## SAIBA MAIS

**Assembleia Geral Ordinária (AGO):** É obrigatória por lei e deve ser realizada uma vez por ano. Daí vem o nome "ordinária", que é relativo à ordem, obrigação legal e também "ordem" no sentido de "previsível". O foco é a prestação e votação das contas, dos últimos 12 meses e a aprovação do orçamento de despesas ordinárias, que definirá o valor das "taxas de condomínio" (cotas condominiais) para o próximo ano. Muitos condomínios aproveitam a AGO para fazer a eleição de síndico, subsíndico e conselho consultivo e/ou fiscal.

**Assembleia Geral Extraordinária (AGE):**

Toda assembleia "extra" realizada para além do obrigatório, ou seja, entre uma ordinária e outra. Podem ser realizadas várias no decorrer do ano para aprovar despesas emergenciais e outras necessidades que não foram discutidos em assembleias anteriores.

**Assembleia Geral de Instalação (AGI):** É praticamente a primeira assembleia da vida do condomínio, destinada a possibilitar o início da gestão do patrimônio comum pelos próprios condôminos adquirentes, nos casos do condomínio que acabou de ser entregue pela incorporadora, por exemplo.



**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





**PLAC**  
PLANEJAMENTO E ASSESSORIA DE CONDOMÍNIOS LTDA.

35 anos de grandes conquistas e desafios.

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

Rua Felipe Schmidt, 315 | Sala 601 | Ed. Aliança | CEP 88010-000 | Centro - Florianópolis | SC | 48 3223 5492 | [plac.srv.br](http://plac.srv.br)