

# Jornal dos Condomínios

ANO 24 - N° 282 - JUNHO DE 2025 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios



AO SÍNDICO

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

## CONECTIVIDADE QUE VAI MUITO ALÉM DO WI-FI

Avanços tecnológicos, como a Internet das Coisas, a automação predial e a integração de sistemas trazem benefícios ao gerenciamento dos condomínios e necessitam de uma boa rede para alavancar as funcionalidades

# Páginas 08 e 09

**VALE DO ITAJAÍ**  
Quando a empatia faz do síndico um herói  
# Página 10

**SEGURANÇA**  
Férias de inverno chegando, hora de cuidar do playground  
# Página 03

**CONDOMÍNIO & CIA**  
O impacto dos aluguéis por temporada nas cidades e condomínios  
# Página 05

**GESTÃO**  
Empresas podem operar em unidades residenciais?  
# Página 07

**GERAL**  
Atualização da NR-1 traz a saúde mental ao rol de doenças ocupacionais  
# Página 16

Nosso legado é *transformar*

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**

30 ANOS GARANTINDO TRANQUILIDADE FINANCEIRA.

@lti\_elevadores

**EFICIENTE DIGITAL CONFIÁVEL**

**ELEVADORES**

- Manutenção Multimarcas
- Assistência Técnica 24h
- Modernização

www.lti-elevadores.com.br  
48 98871.3207  
Filial Grande Florianópolis

## A SOLUÇÃO PARA O SEU CONDOMÍNIO

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

Rua Devolano, 200 Sala 11 - Centro Florianópolis/SC

**SENSATO 55 ANOS**

**LojaCond** Equipamentos para Condomínios

SEU CONDOMÍNIO MERECE O MELHOR!

ATENDEMOS TODA A REGIÃO SUL

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

**escamax**

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

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

## Imóveis Crédito Real

ESPECIALISTA EM ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

IMÓVEIS CRÉDITO REAL  
www.creditoreal.com.br

A Claro tá na sua - tá na minha, tá na nossa família.

CLIQUE AQUI E FALE COM UM CONSULTOR EXCLUSIVO DE CONDOMÍNIO



## # EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN

@angeladalmolin@condominiosc.com.br



# A conectividade integra o nosso cotidiano

Cada vez mais, a conectividade integra nosso cotidiano, seja por meio de celulares, notebooks ou tablets, seja na esfera pessoal ou profissional. A internet está presente em como nos comunicamos e gerenciamos processos atualmente. Especialmente na última década, os condomínios também passaram por uma verdadeira virada de chave, implementando inovações antes impensáveis - como automações em estruturas, aberturas de garagem automáticas, reconhecimento facial na portaria para os moradores e agendamentos online por meio de aplicativos, entre outros.

Todas essas facilidades contribuíram significativamente para a melhoria dos processos internos dos condomínios, especialmente para quem está à frente da gestão. O administrador passou a ter controle total sobre o que acontece na estrutura condominial, o que permite resguardar melhor todo o ecossistema do condomínio. Mas, para que toda essa transformação aconteça de forma eficiente, é fundamental que o síndico invista em uma boa rede

de internet, com um serviço de qualidade e agilidade no atendimento de eventuais imprevistos. Esse é o tema da nossa matéria principal desta edição.

Além disso, destacamos histórias de síndicos que protagonizaram situações marcantes, nas quais atuaram como verdadeiros heróis. Esses relatos evidenciam que empatia e disposição para ajudar ultrapassam os limites da sindicatura - podendo, inclusive, salvar vidas.

Outro tema abordado neste mês é o aluguel de temporada e sua convivência no ambiente condominial. Embora controverso e alvo de diferentes opiniões, esse tipo de locação tem se tornado uma realidade cada vez mais presente, especialmente em Santa Catarina, impactando um dos principais destinos turísticos do país.

Por fim, apresentamos uma importante atualização da NR-1, norma regulamentadora das relações de trabalho, que agora reforça o compromisso com a saúde mental, incluindo as doenças psicossociais no rol das doenças ocupacionais.

Boa leitura!



## # CONDOMÍNIO 2030

IVAN DOS SANTOS

presidente da AMJA  
(Associação de Moradores do Jardim Albatroz)



# Áreas verdes no entorno dos condomínios: o papel dos síndicos na construção de comunidades sustentáveis

O papel de síndicos e gestores condominiais no enfrentamento dos desafios ambientais vai além da administração interna. O futuro sustentável depende de uma visão integrada, considerando condomínios partes ativas de uma comunidade maior. Nessa perspectiva, áreas verdes se destacam como ativos que promovem qualidade de vida, biodiversidade e valorização imobiliária.

Estudos apontam que imóveis próximos a áreas arborizadas são mais valorizados. Um exemplo prático é o Parque Linear do Córrego Grande, em Florianópolis, fruto de um TAC (Termo de Ajustamento de Conduta) entre empreendimentos imobiliários e o poder público. Esse parque trouxe inovação: recuperação de vegetação nativa, corredores ecológicos e espaços de lazer que melhoram a drenagem urbana, criam um refúgio para a biodiversidade e reforçam a segurança na região.

Esses benefícios não vieram sozinhos: a atuação de síndicos foi e segue sendo fundamental para a execução e preservação dessas contrapartidas, promovendo um senso de responsabili-

dade coletiva. A associação dos moradores (AMJA), com 26 condomínios associados, lidera com sucesso essa interface, envolvendo condomínios em projetos voltados ao bem-estar de toda a comunidade.

Por que os síndicos devem se engajar além dos muros? Porque essa liderança resulta em mais valorização imobiliária, maior qualidade de vida e prevenção a problemas climáticos. Iniciativas como formar parcerias locais, implementar programas de compensação ambiental, criar comitês de moradores e investir em educação ambiental são passos práticos e replicáveis.

O Parque Linear do Córrego Grande exemplifica o impacto de síndicos e condôminos que abraçam responsabilidades ambientais externas. Para 2030, a visão deve ser de bairros resilientes, conectados e sustentáveis, com áreas verdes que vão além da beleza e promovem um futuro mais equilibrado e valorizado para todos.

**Ivan dos Santos, presidente da AMJA (Associação de Moradores do Jardim Albatroz)**



Jornal dos Condomínios  
[www.condominiosc.com.br](http://www.condominiosc.com.br)

Direção Geral:  
Ângela Dal Molin  
[angeladalmolin@condominiosc.com.br](mailto:angeladalmolin@condominiosc.com.br)

Coordenação Administrativa:

Luisa Cândido Lopes

Editor:

Jaqueline Moraes  
[redacao@condominiosc.com.br](mailto:redacao@condominiosc.com.br)

Equipe de jornalistas:

Darlane Campos, Graziella Itamaro,  
Jorge Oliveira Jr

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](mailto:comercial2@condominiosc.com.br)

Impressão:

Gráfica Soller

Circulação:

Informe mensal distribuídos nos condomínios e administradoras de condomínios das cidades de Balneário Camboriú, Itapema, Itajaí, Criciúma, Florianópolis, São José, Palhoça e Biguaçu.

Entrega gratuita e dirigida a síndicos, conselheiros e administradores.



Acesse no QR Code acima o nosso Portal!

inf @jornaldoscondominios



- Especializada em projetos, reformas e construções para edificações residenciais e/ou comerciais.
- Mão de obra especializada para serviços hidráulico, sanitário, elétrica, concreto armado e climatização
- Equipe qualificada, acabamento detalhado e garantia do melhor custo benefício no material para sua obra

ESPECIALIZADA EM REFORMAS PREDIAIS

Rogério Alt Lovisi Cravo

Engenheiro Civil  
CREA-SC 061.287-9

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

(48) 98476-5606

(48) 99953-1456

@uniaoreformasprediais



**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

**DEDETIZADORA CASAGRANDE**

**ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS**

- ✓ **Limpeza e Higienização** de Caixas D'água, Cisternas e Torre de Água
- ✓ **Sanitização de Ambientes**
  - Previna-se contra o Covid 19
- ✓ **Controladora de Pragas:**
  - Descupinização
  - Desratização
  - Desinsetização

Atendemos toda a Grande Florianópolis

48 3380.0358 • 9.9941.7262 • [www.dedetizadoracasagrande.com.br](http://www.dedetizadoracasagrande.com.br) • [contato@dedetizadoracasagrande.com.br](mailto:contato@dedetizadoracasagrande.com.br)

**PEREIRA JORGE** 52 ANOS contabilidade desde 1969

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

Assessoria Contábil completa para **Condomínios**

48 3225.1934 [www.pereirajorge.com.br](http://www.pereirajorge.com.br) [condominios@pereirajorge.com.br](mailto:condominios@pereirajorge.com.br)

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

PRESTANDO SERVIÇOS DE QUALIDADE E EFICIÊNCIA.

# Férias: diversão e segurança para os pequenos

O playground deve ser planejado para garantir o entretenimento da criança e a tranquilidade dos pais

Da redação  
As férias de julho já estão chegando e com ela aumenta o entusiasmo da criançada. E para quem mora em apartamento, nada como ter um espaço ao ar livre para os pequenos gastarem essa energia com segurança. Em meio a uma realidade em que os condomínios têm as áreas comuns cada vez mais utilizadas pelos moradores, e também em que há a sensação de insegurança nas grandes cidades - a ideia de deixar as crianças soltas na rua fica cada vez mais para trás -, o playground surge como uma boa opção para garantir a diversão e ocupar o tempo livre.

Os playgrounds, além de divertir as crianças, ajudam a desenvolver a musculatura e coordenação motora, a socialização e o equilíbrio emocional, pois ajudam a lidar com seus limites e desafios. O mercado oferece variedade de produtos, como balanço, escorregador, casinha e equipamentos com multibrinquedos, que cabem em locais com tamanhos reduzidos de até dois por quatro metros quadrados.

Embora grande parte dos novos edifícios seja entregue já



OS SÍNDICOS devem exigir da fornecedora a certificação de que os brinquedos estão dentro da norma ABNT

com esse ambiente, engana-se quem pensa que não é possível implantá-lo nas construções mais antigas. A adaptação para diferentes áreas é feita por empresas especializadas no ramo, que lista os brinquedos mais indicados e cuida da instalação. Os mais usados são os módulos que incluem escorregadores, tobogã, balanços, escadas, tubos e rampas. Nos espaços pequenos, por sua vez, é possível acomodar,

de modo avulso, o carrossel, gangorra e balanços, explica Nelson Krenke, gestor de uma empresa de equipamentos de brinquedos.

“A busca por playgrounds em condomínios tem aumentado”, comenta Nelson, ao avaliar que alguns fatores têm impulsionado essa procura. O primeiro é a qualidade de vida, já que as famílias querem aproveitar as horas de lazer para se divertir ao ar livre. O segundo é a segurança: “as áreas públicas não possuem uma supervisão periódica dos equipamentos, podendo não oferecer a segurança

devida”, alerta. A equipe de manutenção também deve estar atenta à limpeza, parafusos soltos, ferrugens em estruturas metálicas e partes soltas, por exemplo, pois brinquedos mal conservados podem causar acidentes e a responsabilidade pela manutenção do playground é do síndico.

necessária para as crianças, e muito menos a possibilidade de deixá-las sozinhas”, avalia.

## Garantindo a segurança

A segurança, aliás, não está relacionada apenas ao modo que o playground é utilizado. Segundo Nelson, o condomínio deve cobrar da fornecedora a certificação de que os brinquedos estão dentro da norma ABNT 16071-2012. Além disso, deve ser feita vistoria visual todos os dias pela gestão do edifício, e duas vezes por ano pela empresa que fez a implantação, com emissão de um laudo de conformidade. Outra medida eficaz é que o piso seja emborrachado, “para garantir a segurança contra possíveis quedas”, alerta.

A equipe de manutenção também deve estar atenta à limpeza, parafusos soltos, ferrugens em estruturas metálicas e partes soltas, por exemplo, pois brinquedos mal conservados podem causar acidentes e a responsabilidade pela manutenção do playground é do síndico.

## NOS PLAYGROUNDS, FIQUE ATENTO:

**Todos os brinquedos** devem possuir certificação segundo a norma ABNT 16071-2012

**Para garantir a segurança** deve ser contratada empresa especializada e certificada, que também se encarregue da manutenção periódica. A vistoria visual deve ser realizada todos os dias (pela gestão do condomínio), e de uma a duas vezes por ano pela

empresa certificada, que emite laudo de conformidade

**A limpeza** é feita apenas com água e produtos ecológicos, que não agridam a saúde das crianças

**A faixa etária** indicada é estipulada conforme o brinquedo, variando entre 0 a 12 anos, mas sempre com uma estrutura mínima para que um adulto possa ter acesso

**O playground** deve ser

instalado em piso que absorva impacto

**Tire o capuz e o cachecol** de todas as crianças para evitar perigos de estrangulamento

**Ensine à criança regras** de comportamento, como não empurrar ou esbarrar

**As crianças devem estar sob supervisão** de adultos durante as brincadeiras no playground.

**Mais tranquilidade para a sua gestão**

Cobrança não precisa ser mais um desafio para o síndico

**CONDUTA** [condutacobrancas.com.br](http://condutacobrancas.com.br)  
(48) 99171-9780 @condutacobrancas

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

**KRENKE** [www.krenke.com.br](http://www.krenke.com.br)

35 ANOS

A maior fábrica de playgrounds do Brasil!

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

Modelos para áreas internas e externas

47 98803.3068 @krenkebrinquedos



# RADAR

Notícias do setor condominial • Economia • Empresas • Cidades

## Brasil deverá ter norma sobre recarga elétrica em edifícios em breve

A norma que estabelecerá critérios de segurança para a instalação de pontos de recarga de veículos elétricos em edifícios está prestes a ser oficializada. A informação foi divulgada por integrantes do Corpo de Bombeiros de São Paulo no 1º Workshop Internacional “Eletromobilidade & Segurança nas Edificações”, realizado em junho, na capital paulista.

O encontro, promovido pela Associação Brasileira do Veículo Elétrico (ABVE), com o apoio da Fundabom e da Ligabom, contou com mais de 700 participantes, entre bombeiros e especialistas em segurança de diversas regiões do país. Também estiveram presentes delegações internacionais da China, Alemanha, Bélgica, Austrália e Estados Unidos, que compartilharam experiências e protocolos de resposta a incêndios envolvendo veículos eletrificados.

Segundo o Coronel Max Alexandre Schroeder, presidente do Comitê Nacional de Estudos sobre Eletromobilidade da Ligabom, a nova norma resulta de mais de um ano de análises técnicas e ensaios operacionais.

Os pontos mais polêmicos do parecer de 2024, como o distanciamento dos veículos nos estacionamentos, ou mesmo a construção de muros nas vagas, não constarão na normatização. “O parecer será significativamente diferente do anterior, com foco em mudanças legislativas para novas construções e adaptações em edificações existentes. As mudanças abordam a segurança em garagens, especialmente com a crescente presença de veículos elétricos e híbridos, e não se concentrarão mais em afastamentos em áreas abertas ou fechadas”.

Desde então, a ABVE tem atuado em parceria com os bombeiros, oferecendo suporte técnico, promovendo visitas a centros



A NOVA norma resulta de mais de um ano de análises técnicas e ensaios operacionais

de pesquisa no exterior e viabilizando testes práticos. O esforço abrange todo o ecossistema da mobilidade elétrica, incluindo automóveis, ônibus, bicicletas e demais veículos eletrificados.

### Infraestrutura de testes

Os detalhes técnicos dos avanços foram apresentados pelo Major Ronaldo Ribeiro, coordenador da Comissão Estadual de Estudos sobre Eletromobilidade em São Paulo. Ele destacou a importância dos testes práticos para simular situações reais e validar os procedimentos operacionais. Como parte desse processo, foi implantado um laboratório inédito na Escola de Bombeiros de Franco da Rocha (SP), dedicado a ensaios de incêndio com veículos eletrificados. A estrutura conta com sprinklers, sensores, detectores de fumaça e exaustores, simulando com precisão o ambiente de uma garagem.

A norma nacional, conforme explicou o Coronel Schroeder, será adotada como referência por todos os Corpos de Bombeiros do país. O objetivo é padronizar as práticas e aumentar a segurança de moradores, administradores de edifícios e

técnicos envolvidos na instalação de carregadores em empreendimentos residenciais e comerciais.

No workshop, os especialistas internacionais apresentaram soluções e aprendizados voltados à prevenção e controle de incêndios em baterias de lítio, abordando riscos como reignição, emissão de gases tóxicos e o uso de mantas de supressão em cenários críticos.

Entre os pontos em comum destacados pelos palestrantes, estão: a importância de sistemas automáticos de combate a incêndios em garagens de edifícios, como sprinklers e detectores de fumaça; o risco de reignição em baterias de lítio, a toxicidade dos gases emitidos, além do uso estratégico de mantas de supressão de fogo, sob certas condições.

O Coronel Washington Luiz Vaz Júnior, comandante do Corpo de Bombeiros de Goiás e presidente da Ligabom, reforçou que acompanhar o ritmo das inovações tecnológicas exige ciência, capacitação e articulação entre instituições. Segundo ele, a atualização constante dos profissionais é essencial para enfrentar os desafios trazidos pela eletrificação dos transportes.



# INFORME CONDOMÍNIOS

Associação de Síndicos de Santa Catarina

ASDESC

ADRIANO PEREIRA



## Resolução de Conflitos em Condomínios: caminhos para a boa convivência

Viver em condomínio é, antes de tudo, compartilhar espaços. E, inevitavelmente, onde há convivência, há também divergências. Barulho em horários inapropriados, uso indevido das áreas comuns, animais de estimação, vagas de garagem e inadimplência estão entre os principais motivos de conflitos nos condomínios brasileiros. Saber lidar com essas situações é essencial para garantir um ambiente harmonioso, seguro e respeitoso para todos.

O primeiro passo para a resolução de conflitos é a comunicação. Muitas vezes, desentendimentos são alimentados pela falta de diálogo ou por interpretações equivocadas. Incentivar a escuta ativa e o respeito mútuo pode evitar que pequenas situações se tornem grandes problemas. Um simples “bom dia” ou uma conversa educada pode abrir portas para soluções amigáveis e eficazes.

É papel do síndico ou da administradora agir como mediador nos conflitos. Sua postura deve ser sempre neutra e conciliadora, buscando compreender os dois lados da questão antes de aplicar qualquer medida. Quando necessário, o síndico pode convocar reuniões com os envolvidos para esclarecer os fatos e, se possível, encontrar um acordo que satisfaça ambas as partes.

Outro ponto fundamental é o conhecimento e o cumprimento da Convenção Condominial e do Regimento Interno. Esses documentos funcionam como a “consti-

tuição” do condomínio, estabelecendo direitos, deveres e limites. Uma boa estratégia é reforçar periodicamente as regras por meio de comunicados, assembleias ou informativos. Assim, os condôminos estarão mais conscientes de suas obrigações e das penalidades previstas.

Em casos mais complexos, quando a conversa e a medição interna não são suficientes, pode ser necessário recorrer à mediação profissional ou à via judicial. A mediação extrajudicial, por exemplo, tem ganhado espaço como uma alternativa eficaz e menos onerosa para resolver disputas condominiais.

A empatia e o bom senso também são ingredientes indispensáveis. Colocar-se no lugar do outro e agir com equilíbrio emocional é essencial para manter o convívio saudável. Afinal, todos desejam um lar tranquilo e seguro.

Conflitos em condomínios não são exceções, mas sim parte da dinâmica coletiva. O diferencial está em como são tratados. Investir em uma gestão humanizada, com foco na comunicação e no cumprimento das normas, é o caminho para promover uma convivência pacífica e colaborativa.

**Adriano Pereira** é proprietário da Vibra Gestão de Condomínios, Administrador, Contador e com vasta experiência no setor Condominial com 14 anos de atuação na região de Itapema e associado da ASDESC

Acesse o QR Code e conheça o portal da ASDESC



[www.asdesc.com.br](http://www.asdesc.com.br) | Seja um associado!

**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)

## O impacto dos aluguéis por temporada nas cidades e condomínios

Com a popularização do Airbnb, a regulamentação do setor se torna cada vez mais urgente

Darlane Campos

Com o crescimento do turismo, das plataformas digitais como Airbnb e Booking e da busca por alternativas flexíveis de hospedagem, a locação de temporada tornou-se uma prática cada vez mais comum em condomínios residenciais no Brasil. Santa Catarina, por exemplo, é o estado com a maior proporção de domicílios de uso ocasional do país - casas de veraneio e imóveis residenciais voltados para aluguel de curta duração. Segundo levantamento do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), 10,3% das residências catarinenses se encaixam no grupo.

Mas esse novo modelo de negócio, embora legítimo, tem gerado intensos debates sobre seus impactos na segurança, na gestão das comunidades condominiais, e, principalmente, na economia das cidades. Tanto que, diversas cidades pelo mundo - como Barcelona, Paris e Nova York -, e agora no Brasil - Rio de Janeiro, Salvador, Recife, São Paulo e, mais recentemente, Florianópolis -, vêm buscando medidas legais mais restritivas para locações por plataformas digitais.

### Debate jurídico

O impacto da locação por temporada vai além dos muros dos condomínios e afeta o mercado imobiliário, o planejamento urbano e até o direito à moradia. Muito disso é reflexo da diferença no retorno financeiro. Ou seja, imóveis alugados por temporada



**CAMACHO** explica que a prática resulta na diminuição da oferta de imóveis para moradores fixos

geram mais receita mensal do que contratos de locação tradicionais. Com isso, muitos proprietários têm retirado suas propriedades do mercado de aluguel convencional para listar no Airbnb.

Diante disso, a vereadora Carla Ayres (PT) apresentou um projeto de lei que busca regulamentar essa prática, com o objetivo de conter o aumento dos preços dos aluguéis tradicionais e reduzir a pressão sobre a oferta de moradias. “A ideia é garantir o direito à moradia e equilibrar o uso turístico e residencial dos imóveis”, pontua advogado Gustavo Camacho, especialista em direito condominial. O advogado explica que a prática que vem se popularizando entre os proprietários resulta na diminuição da oferta de imóveis para moradores, o que eleva os preços e pressiona as famílias em busca de moradia estável.

Além disso, também há proposta de reforma do Código Civil em tramitação no Congresso Nacional. O PL 2.474/2023 propõe

regulamentar a prática, concedendo aos condomínios autonomia jurídica para proibir aluguéis via plataformas digitais, caso a convenção condominial assim determine.

“Nesse contexto, a iniciativa visa combater conflitos entre condôminos devido à comercialização de unidades em áreas residenciais, além de proteger o convívio e a segurança”, avalia Camacho. O advogado complementa que é uma tendência legislativa permitir que condomínios decidam internamente sobre o uso das plataformas, alinhados aos precedentes já apresentados pelo STJ.

### Legislação atual

Segundo Camacho, não existe uma legislação federal que regule de forma específica o aluguel por temporada via plataformas digitais. No entanto, o Código Civil (Lei nº 10.406/2002) e a Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991) fornecem previsão jurídica para a locação de imóveis, incluindo os de temporada.

“As plataformas funcionam como meras intermediárias, e a relação contratual entre proprietário e locatário é regida pelas normas já existentes. O que vemos são iniciativas locais e projetos de lei em discussão para regulamentar a prática”, destaca o advogado.

Camacho explica ainda que os condomínios até podem proibir o aluguel por temporada por meio de plataformas, mas para isso é essencial que conste expressamente na convenção condo-

minial essa vedação. “O Superior Tribunal de Justiça já se manifestou sobre o tema em precedentes como o REsp 1819075/RS, reconhecendo que a convenção pode delimitar o uso das unidades, desde que respeitados os direitos constitucionais e legais”, observa.

### Impactos no dia a dia condominial

Para o síndico profissional Jair Alberto Morello, que administra um condomínio com 136 unidades em Florianópolis - sendo cerca de 15% destinadas a aluguéis de temporada -, o maior desafio está em conciliar o direito de propriedade com o bem-estar coletivo.

“Por não haver uma normatização específica, tivemos casos de hóspedes que desconheciam regras básicas de convivência e até mesmo chegavam sem saber o número do apartamento, tratando a estrutura como se fosse um hotel. A portaria virtual foi sobrecarregada com a demanda de acesso. Também houve excesso de visitantes utilizando a piscina, sauna e academia, o que gerou desconforto entre os condôminos permanentes”, conta Morello.

Segundo ele, o caminho não está na proibição generalizada, mas na regulamentação feita com bom senso e segurança jurídica. “A partir desses episódios, adotamos uma abordagem sistêmica. Elaboramos normas internas específicas para locações de curta temporada, exigimos o envio prévio de dados dos hóspedes e reforçamos a comunicação sobre o uso



**JAIR** pontua que o desafio está em conciliar o direito de propriedade com o bem-estar coletivo

responsável das áreas comuns. O foco foi equilibrar o direito de propriedade com a tranquilidade.

Além disso, Morello defende que a experiência tem mostrado que a inteligência emocional, o diálogo e a construção coletiva das regras são os melhores aliados dos síndicos. “O importante é não transformar a locação de temporada em vilã, mas encontrar um modelo que respeite tanto o direito do proprietário quanto o sossego e a segurança da coletividade”, conclui.

Entre as soluções mais recomendadas por especialistas e gestores estão:

- cadastro prévio obrigatório de hóspedes e visitantes;
- regras claras sobre o uso das áreas comuns;
- limitação do número de ocupantes por unidade;
- aplicação de multas em caso de descumprimento das normas internas;
- investimentos em tecnologias de controle de acesso e segurança.

### 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



# FAÇA CERTO

## Condomínios devem obedecer às leis de trânsito

Questão está prevista no Código de Trânsito Brasileiro que regulamenta as vias internas

**R**esponsável por estabelecer normas de conduta, infrações e penalidades aos usuários do sistema de tráfego em vias terrestres urbanas e rurais, o Código de Trânsito Brasileiro (CTB) também regulamenta as vias internas dos condomínios. É o que está previsto na lei federal 9.503/1997 em seu artigo 2º, e que deve ser cumprida por todos.

Entretanto é o condomínio que define as questões como as taxas aplicadas por alguma infração cometida pelos moradores, que devem ser deliberadas pelas regras internas do condomínio (convenção de condomínio e regulamento interno). Além desse artigo, os condomínios também são citados no artigo 51 do CTB, que trata sobre a implantação da sinalização de trânsito.

Sendo assim e classificadas como abertas à circulação, as vias internas são passíveis de fiscalização, sendo de responsabilidade do condomínio, na figura do seu representante legal, o síndico, a instalação correta da sinalização.

“Mas isso só é possível se o condomínio fizer um projeto para implementar a sinalização de trânsito no local e submeter o planejamento ao órgão municipal para aprovação”, explica a agente de Trânsito da Prefeitura de Palhoça, Cláudia Marques de Andrade, citando que desde altura e local das placas, tudo é regido pela legislação. Segundo ela, o ideal é que o projeto seja encaminhado junto com o da construção do prédio. “Do contrário, não temos como fiscalizar um sistema em que não participamos da instalação”, destaca Cláudia, lembrando que um dos principais problemas é de estacionamento, especialmente em prédios mistos com áreas comerciais.

No projeto viário do condomínio deverá demonstrar o desenho das vias, com a largura e os

raios de curvatura, assim como a localização das vagas com a sua posição, largura, comprimento e acesso, incluindo as sinalizações do chão ou asfalto, tais como faixas, sinais de travessia de pedestres e por fim as Placas de Orientação, de Regulamentação, tudo de acordo com o Código de Trânsito. Em regra, o projeto é submetido para análise e aprovação do órgão de trânsito competente que, após a aprovação, permitirá que o trânsito de automóveis e pessoas possa ocorrer de forma regular.

### Advogado responde às principais dúvidas

**As vias internas dos condomínios (horizontais e verticais) estão sujeitas ao Código de Trânsito Brasileiro?** Apesar de as vias internas dos condomínios serem áreas comuns de propriedade dos condôminos e, portanto, privadas e não vias públicas, estão sujeitas ao Código de Trânsito Brasileiro, por expressa previsão de seu artigo 2º, parágrafo único.

**Placas de velocidade devem seguir o padrão do Código? Os condomínios podem instalar redutor de velocidade sem consultar o órgão municipal?** Cada município possui a sua legislação, de maneira que essa situação pode mudar de uma cidade para outra. Contudo, em regra, caberá ao condomínio a escolha dos equipamentos para impor regras quanto à redução da velocidade.

**Se o condomínio deve se sujeitar ao CTB, o síndico pode solicitar o guinchamento de um veículo estacionado irregular-**



**TAXAS** aplicadas por alguma infração cometida pelos moradores nas vias internas devem ser deliberadas pelas regras internas do condomínio

**mente, por exemplo?** A infração cometida dentro de um condomínio poderá se tratar apenas de uma infração administrativa (desrespeito a uma norma do Estado), apenas de uma infração às normas do condomínio (desrespeito ao regimento interno) ou, ainda, implicar em infração perante o condomínio e perante o Estado.

Se a infração cometida pelo condômino se caracterizar apenas como infração ao regimento interno, não será possível acionar o Estado. Já se vir a configurar também infração à norma oriunda do Estado o pedido de guinchamento poderá sim ser realizado.

O condomínio pode estipular a velocidade de trânsito permitida em suas vias? Sim. Importante ressaltar, apenas, que o desrespeito ao limite de velocidade estabelecido pelo condomínio só será punível por meio de multa convencional e não através de multa de trânsito (sanção administrativa), pois o particular (privado) não pode estabelecer regras à Administração Pública.

**Fonte:** Dennis Martins, advogado especialista em Direito Imobiliário.

### # OPINIÃO

FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA  
@fernandamp81@gmail.com



### Contratação de Cobrança Garantida: uma solução viável e legal para gerir a inadimplência condominial e preservar a convivência harmônica entre os condôminos

Inadimplência em condomínio é uma situação delicada que afeta a saúde financeira do edifício e, ao mesmo tempo, pode comprometer a harmonia entre vizinhos. De um lado, há a necessidade de manter as contas em dia; de outro, o cuidado para não transformar o condomínio em um ambiente hostil. Como, então, equilibrar legalidade e empatia.

A inadimplência impacta a gestão condominial, quando o condômino deixa de pagar sua cota condominial, os demais moradores acabam assumindo, direta ou indiretamente, esse custo. Isso pode comprometer serviços essenciais como limpeza, segurança, manutenção e salários de funcionários.

Há saídas no mercado para que a inadimplência não seja suportada pela coletividade, com a contratação de uma empresa que oferta Cobrança Garantida com Antecipação de Receita.

Mas, o que é uma garantidora de Condomínio? Trata-se de uma empresa especializada que, mediante contrato, antecipa ao condomínio o valor integral das cotas mensais - denominada Receita Condominial, assumindo o risco e a responsabilidade de cobrar os inadimplentes. Em outras palavras, o condomínio passa a receber 100% da arrecadação prevista (receita), independentemente dos atrasos ou da inadimplência real. Dessa forma, pode gerir o condomínio com tranquilidade, pois o caixa estará disponível para honrar os pagamentos e ficará isento do desconforto de cobrar os condôminos inadimplentes.

Paíra, muitas vezes, certa desconfiança sobre o serviço das garantidoras, mas vale ressaltar que não há impedimento legal para a sua contratação. Pelo contrário, o Código Civil (arts. 1.331 a 1.358) e a jurisprudência reconhecem e reafirmam a autonomia da vontade condominial, desde que respeitada a lei e os princípios da boa administração.

A contratação desse serviço deve ser deliberada em assembleia, por maioria simples (salvo disposição diversa na convenção), com registro formal em ata, e devidamente detalhada no contrato com a empresa garantidora.

Se há alguma ressalva sobre a contratação de uma garantidora, a atenção deve ser voltada às cláusulas do contrato, aos prazos nele estipulados, os percentuais a serem aplicados, “as amarras” mui-

tas vezes subtendidas e a solidez da empresa no mercado, para que a garantia de receita seja a solução e não mais um problema para a gestão do condomínio.

Diante da escolha de uma empresa garantidora, as vantagens para o condomínio são:

1. Previsibilidade financeira: o condomínio passa a contar com a certeza de receita integral todo mês, facilitando a execução orçamentária, investimentos e manutenção.

2. Gestão mais eficiente: o síndico pode se concentrar na administração e na melhoria do convívio, deixando a cobrança e eventual judicialização para a garantidora.

3. Redução de conflitos internos: a relação direta entre vizinhos deixa de ser abalada por questões de cobrança. A empresa garantidora atua com profissionalismo, evitando constrangimentos.

4. Cobrança especializada e legalmente segura: a garantidora costuma atuar com respaldo jurídico e utilizar meios legais eficazes de recuperação, como protesto, negativação e ações judiciais, sempre observando os limites legais que já vem explícitos no contrato.

Embora envolva custo - geralmente calculado como percentual sobre a arrecadação mensal - a contratação de uma empresa garantidora pode representar uma economia indireta significativa, ao evitar perdas com inadimplência, ter os adimplentes que suportar as despesas oriundas do inadimplente e judicializações da cobrança que envolverá contratação de advogado.

A decisão de adotar esse modelo deve ser feita com análise técnica e jurídica, mediante contrato claro e transparente, com cláusulas que protejam os interesses do condomínio.

Em tempos de incerteza econômica, a previsibilidade e a profissionalização na gestão condominial são aliados indispensáveis. E a garantidora surge como uma solução viável, legal e vantajosa para enfrentar a inadimplência sem comprometer a convivência e a estabilidade financeira do 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.



**UPCOND**  
CONDOMÍNIOS

Soluções para condomínios,  
tranquilidade para os síndicos.

✉ [condominio@upcond.com.br](mailto:condominio@upcond.com.br)

☎ 48 3202-8855

# Empresa pode operar em unidades residenciais?

Respeito à coletividade e bom senso devem nortear a prática

**T**rabalhar no conforto do lar sem precisar sair de casa, ter flexibilidade de horários, redução de deslocamentos e maior autonomia são alguns pontos positivos do trabalho em formato home office.

Consolidada durante a crise sanitária causada pela covid-19, a modalidade segue ganhando adeptos, mesmo com o fim da pandemia. Profissionais liberais, prestadores de serviços e pequenos empreendedores incorporaram a prática e seguem trabalhando dentro de seus lares, muitos com empresas próprias dentro de condomínios residenciais. Mas será que existem restrições para empresas atuarem em condomínios?

Advogado especialista em condomínios, Alberto Calgaro explica que a finalidade do condomínio está prevista na convenção que define a utilização que pode ser dada às unidades. “Porém, nos condomínios residenciais, obviamente, há uma certa tolerância com relação a algumas atividades profissionais ou até comerciais,



**AS ATIVIDADES** em regime home office não podem implicar em movimento de entrada e saída de pessoas estranhas no condomínio nem impor riscos ou incômodos aos demais moradores

que podem ser exercidas pelo morador em sua unidade”, explica.

Calgaro ressalta que o critério é determinado muito mais pelo bom senso do que por lei específica. “Existem atividades que não geram nenhum tipo de risco ao condomínio, como o trabalho em home office, que não causa nenhum tipo de impacto e sequer é percebido pelos demais moradores”, esclarece.

Especialista em Direito Condominial e Imobiliário, Livia Furlan avalia que os critérios para

definir as atividades que podem ou não ser exercidas nos condomínios devem observar o direito individual e não podem se sobrepor ao coletivo. “A restrição para realizar atividades comerciais deve assegurar os famosos 3 Ss: saúde, sossego e salubridade, que estão no artigo 1.336 do Código Civil”, esclarece a profissional.

A advogada lembra que os condomínios residenciais não foram projetados para atividades comerciais, ou seja, não possuem capacidade para receber equipa-

mentos, como fogões industriais ou sobrecargas elevadas de energia elétrica. E caso a atividade realizada dentro da unidade venha a gerar gasto extra como, por exemplo, a água, estes podem ser cobrados pelo condomínio. “Todo e qualquer custo extra ou prejuízo causado por uma unidade residencial pode ser cobrado pelo condomínio de acordo com os termos do artigo 927 do Código Civil”, completa Livia.

## Sem incômodos aos demais moradores

As atividades também não podem implicar em movimento de entrada e saída de pessoas estranhas no condomínio nem impor riscos ou incômodos aos demais moradores. “Não é possível, por exemplo, montar um escritório para atendimento de pessoas, ter empregados trabalhando no local, abrir um restaurante de tele-entrega ou uma confecção de roupas com máquinas funcionando. O condomínio residencial é um local de moradia e descanso, e a prática de atividades profissionais ou

comerciais deve ser uma exceção”, ressalta Alberto Calgaro.

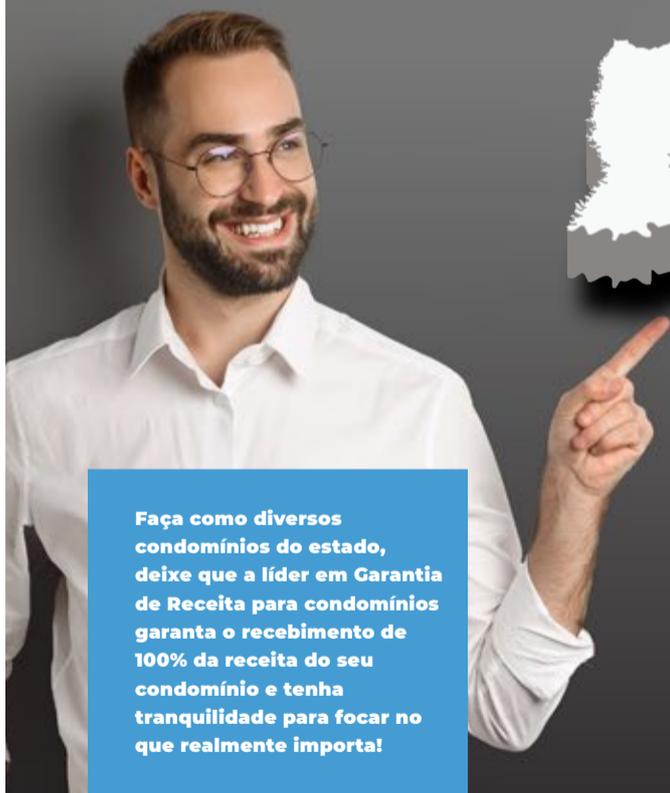
De acordo com o especialista, o assunto deve ser tratado com cautela para não haver excessos, seja por parte do condomínio ou por parte do morador. “O síndico não precisa ser informado nos casos de home office, ou serviços de consultoria, no entanto, qualquer caso diferenciado deve ser objeto de consulta para evitar problemas”, orienta.

## Endereço fiscal

Atribuído com frequência a domicílios, o endereço fiscal não se confunde com o exercício de uma atividade comercial na unidade. “O endereço fiscal é apenas uma referência utilizada para fins contábeis e tributários. Muitas empresas ou profissionais liberais não possuem sede, porém registram o endereço fiscal na sua residência, mesmo não exercendo nenhuma atividade no local. O mero cadastro de um endereço fiscal não implica em irregularidade junto ao condomínio”, completa o advogado.

f @ dupliquesantacatarina

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



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

## DUPLIQUE SEMPRE AO SEU LADO!

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



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

**0800 780 8877** Conte conosco!

**30 ANOS**  
GARANTINDO  
TRANQUILIDADE  
FINANCEIRA.

**DUPLIQUE**  
SANTA CATARINA

# Conectividade que vai muito além do Wi-Fi

Avanços tecnológicos, como a Internet das Coisas, a automação predial e a integração de sistemas, trouxeram novas possibilidades que impactam diretamente os condomínios

**S**Dariane Campos e no passado ter sinal de internet em áreas comuns do condomínio era visto como um diferencial de conforto, hoje a conectividade tornou-se essencial para o bom funcionamento das estruturas e para a gestão eficiente dos espaços. Muito além de garantir acesso ao wi-fi para moradores e visitantes, a internet passou a ser uma ferramenta estratégica que promove economia, otimiza serviços e contribui para a segurança e a sustentabilidade dos empreendimentos.

No caso do síndico profissional Fábio da Cunha Campos, a internet ajuda na eficiência da gestão. “Utilizamos a plataforma de uma administradora, onde são disponibilizados documentos, informações e reservas de espaços. Isso cria uma conexão maior com os moradores, que valorizam esse tipo de serviço, e diminui os custos com a digitalização e automação dos processos”, descreve.

No entanto, o gestor destaca que essa automação também pode gerar desafios em termos de empregabilidade, principalmente por conta do avanço da inteligência artificial, que facilita a leitura, a análise e a formatação de documentos para o dia a dia do empreendimento.

Já no condomínio administrado por Giana Alessandra de Souza Odorissi, os desafios enfrentados por esta síndica têm a ver com a qualidade do wi-fi. Recentemente, o espaço ficou sem internet e isso impactou diretamente o fluxo de alguns serviços.

“Ocorreu um problema com os equipamentos externos da operadora de internet, isso dei-



A INTERNET passou a ser uma ferramenta estratégica que promove economia, otimiza serviços e contribui para a segurança e a sustentabilidade dos condomínios

xou toda a região do condomínio sem sinal por cerca de 10 horas. O mercadinho do condomínio ficou sem funcionar nesse período, ocasionando transtornos aos moradores que utilizam o sistema com frequência, pois sem internet não tem como realizar o pagamento”, explica a síndica.

Além disso, Giana complementa que outras áreas do empreendimento também foram afetadas. “A empresa de segurança que faz o controle de acesso perdeu a comunicação com o condomínio devido à falta da internet, então algumas portas não funcionavam e o aplicativo da empresa para abertura de portas também não”, relata.

## Gestão moderna e conectada

Para os síndicos e administradoras, uma boa rede de internet possibilita atuar em diferentes frentes com mais agilidade

e eficácia. A comunicação, por exemplo, ganha em velocidade: mensagens, comunicados e alertas podem ser enviados em tempo real, seja por aplicativos adotados pelo condomínio, seja por plataformas integradas.

Além disso, a conectividade permite o monitoramento em tempo integral. As câmeras de segurança conectadas à rede garantem mais proteção ao condomínio, com acesso remoto e registro contínuo das imagens. Áreas sensíveis, como depósitos de gás, garagens e entradas de serviço, podem ser acompanhadas de forma mais precisa, inibindo ações indevidas e facilitando a tomada de decisões em situações emergenciais.

Outro destaque está no controle dos espaços comuns. A transmissão ao vivo de imagens e dados viabiliza o acompanhamento das atividades em salões de festas, academias e outras áreas,

contribuindo para a preservação do patrimônio coletivo e o uso responsável dos ambientes.

Um dos maiores ganhos proporcionados pela internet nos condomínios está na integração dos sistemas de automação. Com o suporte de uma boa rede, dispositivos como portões eletrônicos, sistemas de iluminação e bombas de água podem ser programados e monitorados à distância.

## O que dizem os especialistas

Para Ney Oliveira e Silva Junior, gerente de Pesquisa e Desenvolvimento do Grupo Khronos, com dez anos de experiência no setor condominial, a Internet das Coisas (IoT) já faz parte do presente da gestão condominial e transforma a administração ao integrar dispositivos inteligentes para otimizar a eficiência e reduzir custos.

Mas não para por aí. O especialista destaca que, com processos mais organizados e acessíveis digitalmente, os condôminos encontram respostas e soluções rapidamente, diminuindo a necessidade de acionar o síndico para questões rotineiras e tornando sua administração mais eficiente e menos desgastante.

“Isso facilita a vida do síndico porque ele e demais responsáveis passam a receber dados e alertas, permitindo resolver problemas de forma preventiva. Tudo isso de forma prática, por meio de app no celular. Da mesma forma, os moradores também podem monitorar seus hidrômetros e medidores de gás, consultando gastos em dinheiro ou o consumo, além de estabelecer metas desse con-

sumo”, pontua Junior.

Entre os benefícios, ele também destaca a segurança aprimorada, a redução de custos com consumo e, com uma conectividade de qualidade, a otimização dos processos administrativos. “Permite automação de agendamentos, emissão de boletos e comunicados. Isso reduz a burocracia e melhora a transparência”, afirma.

Já Luís Cláudio Ramos do Prado, diretor executivo da LCP Intelligent Solutions, reforça que a internet é a base para soluções que transformam o dia a dia nos condomínios. “Entre as mais relevantes estão os sistemas de controle de acesso inteligente, monitoramento remoto por câmeras IP, automação da iluminação das áreas comuns, fechaduras digitais e integração com assistentes de voz”, explica.

Prado destaca o papel estratégico da internet na gestão: “Ela oferece ao síndico mais controle, segurança e acesso a informações em tempo real. Automatizar tarefas simples economiza tempo e reduz falhas”. Sobre comunicação, ele observa que as ferramentas digitais eliminam ruídos



FÁBIO, que é síndico, aposta no uso da internet para dar eficiência à gestão

**“AVANÇOS TECNOLÓGICOS: O IMPACTO DA INTERNET DAS COISAS, DA AUTOMAÇÃO PREDIAL E DA INTEGRAÇÃO DE SISTEMAS NA GESTÃO DE CONDOMÍNIOS.”**

- COM NEY OLIVEIRA.

**CONHEÇA NOSSAS SOLUÇÕES EM SEGURANÇA CONECTADA PARA CONDOMÍNIOS.**

**Khronos**  
grupokhronos.com.br  
0800 - 642 - 0222



NEY afirma que a Internet das Coisas (IoT) já faz parte do presente da gestão condominial e transforma a administração

e tornam o relacionamento entre síndico, condôminos e funcionários mais direto e eficiente. “A dica para o síndico que deseja modernizar sua gestão é começar pelo essencial: segurança, eficiência energética e comunicação. Um projeto sob medida traz resultados efetivos e valoriza o condomínio”, conclui.

### Infraestrutura que sustenta a conexão

Com o aumento da automação e da IoT nos condomínios, garantir uma internet robusta, estável e segura tornou-se fun-

damental. “A internet é requisito básico para os condomínios operarem e automatizarem suas atividades com segurança. Os principais requisitos são velocidade, qualidade, confiabilidade e que o serviço seja customizado para o ambiente”, explica Thomás Simon Pereira, gerente de vendas da Claro em Santa Catarina.

Segundo ele, há diferenças claras entre o serviço residencial e o ofertado para condomínios. “No residencial, o foco está no lazer e no entretenimento, com benefícios como streamings e apps. Já nos condomínios, o foco é na disponibilidade do serviço e na



GIANA pondera sobre os desafios enfrentados por conta da instabilidade do serviço oferecido no condomínio que administra



LUÍS CLÁUDIO reforça que a internet é a base para soluções que transformam o dia a dia nos condomínios

segurança”, esclarece.

O especialista lembra que os sistemas condominiais mais comuns que dependem de rede estável incluem: portarias remotas, controle de acesso, elevadores, sistemas de segurança e vigilância, automação de bombas, climatização, iluminação, recarga de veículos elétricos e gestão de perímetro com reconhecimento facial.

### Soluções de alta performance

Para atender às demandas dos condomínios modernos, as redes fixas seguem sendo as mais confiáveis. “É cada vez mais co-

num termos contingência de conectividade em condomínios, e o 5G FWA surge como alternativa para garantir disponibilidade elevada e robustez”, destaca Pereira.

Mas ele alerta: o maior desafio das empresas de Telecom está em manter uma infraestrutura moderna, escalável e segura, que acompanhe o ritmo da transformação digital. “Hoje um condomínio é um ecossistema conectado, onde fechaduras eletrônicas, câmeras inteligentes, sensores, assistentes virtuais e até eletrodomésticos estão integrados à rede. Isso exige conexão de altíssima qualidade, baixa latência e alta



THOMÁS aponta que a internet é requisito básico para os condomínios operarem e automatizarem suas atividades com segurança

disponibilidade”, pontua Pereira.

Por mais benefícios que a conectividade proporcione, o avanço tecnológico também exige atenção à segurança cibernética. As vulnerabilidades incluem desde invasão de câmeras e sistemas de acesso até ataques cibernéticos e ransomware, que bloqueiam dados administrativos e podem gerar prejuízos.

Sendo assim, Junior explica que ao investir em tecnologia é fundamental mensurar os riscos e possíveis vulnerabilidades, assim como avaliar os riscos de não o fazer. “A ausência de medidas de segurança digital pode expor o condomínio a invasões e falhas operacionais, comprometendo tanto a segurança física quanto a gestão administrativa. Por isso, adotar boas práticas, como redes protegidas, autenticação multifator e atualizações constantes é essencial para garantir um ambiente conectado seguro e eficiente”, reforça.

Essa preocupação é compartilhada por Pereira. “Com tantos dados trafegando na rede, proteger essas informações é crítico. Isso deve ser prioridade no planejamento”, afirma.

## VANTAGENS E DESAFIOS NO USO DA TECNOLOGIA

### Vantagens

- **Segurança aprimorada:** monitoramento 24/7, controle de acesso digital e alarmes inteligentes;
- **Redução de custos:** eficiência no consumo, principalmente de água, energia e gás, além de colaborar com a manutenção preditiva;
- **Conveniência:** notificações em tempo real de alertas para tomadas de decisão.

### Desafios

- **Custo inicial:** investir em equipamentos inteligentes pode ter um custo inicial maior, por isso é importante sempre avaliar a economia futura gerada ao longo

do tempo de funcionamento do equipamento, além da segurança e comodidade que ele poderá lhe proporcionar;

- **Segurança cibernética:** todo equipamento de IoT está ligado à rede mundial de computadores e pode compartilhar os mesmos riscos de qualquer outro dispositivo caso a rede não seja protegida adequadamente;

- **Adoção e aprendizado:** no início, pode haver resistência por parte de alguns moradores, como ocorre com qualquer nova tecnologia. Assim, pode ser necessário fornecer treinamento para síndicos e funcionários.

### Checklist: o que avaliar ao contra-

### tar internet para seu condomínio

Para garantir uma conexão robusta e segura, os gestores devem estar atentos aos seguintes pontos:

- **Velocidade e estabilidade** - escolha um serviço que atenda ao volume de dispositivos e sistemas conectados, com baixa latência e alta disponibilidade;
- **Infraestrutura moderna** - opte por empresas com redes atualizadas, capazes de oferecer contingência (ex.: 5G FWA como alternativa de alta disponibilidade);
- **Segurança digital** - verifique se o fornecedor oferece soluções de proteção cibernética e oriente boas práticas na rede interna (senhas fortes, autenticação multi-

fator; atualizações);

- **Qualidade dos equipamentos** - exija tecnologia adequada ao perfil do condomínio, com capacidade de suportar automação, IoT e sistemas de segurança;

- **Suporte técnico** - prefira empresas que garantam atendimento ágil e qualificado, com prazos claros para solução de problemas;

- **Projeto sob medida** - busque soluções personalizadas, com diagnóstico prévio para identificar as reais necessidades do condomínio;

- **Transparência contratual** - avalie cláusulas, prazos de resposta e canais de atendimento.

Fonte: Ney Oliveira e Silva Junior

A Claro tá na sua -  
tá na minha,  
tá na nossa família.



APONTE A CÂMERA DO SEU CELULAR E FALE COM UM CONSULTOR DE CONDOMÍNIO



claro

# Empatia para além da sindicatura

O papel do síndico, muitas vezes, extrapola a preocupação apenas com administração e estrutura, podendo ser fundamental em situações sensíveis, que necessitam não do profissional, mas do ser acolhedor

**O** Jaqueline Moraes síndico, muitas vezes visto com maus olhos por cobrar posturas dos moradores, ou como um mero "resolvedor de problemas", é, na verdade, muito mais do que isso. Ele também é pai, mãe, filho, amigo - um ser humano empático, que pode, em situações de emergência, extrapolar seu papel profissional e se tornar um verdadeiro braço amigo. Não são raros os casos em que síndicos foram fundamentais para oferecer ajuda em momentos delicados, que exigem cuidado, proteção e, não raras vezes, até mesmo envolvem risco de vida.

## Moradores em emergência médica

Um desses episódios ocorreu com Marciana Aguirres Schmengler, síndica profissional que administra seis condomínios em Brusque, foi acionada emergencialmente por um casal de idosos. O marido enfrentava uma grave crise de saúde e, sem conseguir contato com os filhos, a esposa buscou ajuda imediata com Marciana.



**DANILO** reforça que somos naturalmente impelidos à ajuda e ao auxílio, mesmo em situações extremas e de emergência

"Em 24 de fevereiro de 2024, fui acionada por volta das 23h50 por uma moradora em pânico. O marido dela sofria de um sangramento nasal intenso e, sem conseguir contato com o SAMU, a moradora pediu ajuda. Mesmo já deitada, não hesitei, me vesti rapidamente e fui até o condomínio. Lá, o morador pediu para ser levado ao hospital, em vez de esperar pelo SAMU. Prontamente levei o casal, dirigindo o mais rápido e seguro possível, mesmo com o sangramento do homem piorando e atingindo a boca durante o trajeto".

Mas a ajuda não parou por aí: "no hospital, o senhor foi atendido imediatamente. Permaneci ao lado da esposa, que estava muito abalada, até a chegada dos filhos do casal. Por volta da 1h da manhã, os filhos ligaram e expli-

quei a situação, aguardando com a moradora até que eles chegassem e pudessem ficar com o pai. Após me certificar de que o casal estava sendo cuidado, levei a moradora de volta para casa e só então retornei à minha residência. Já tínhamos um vínculo de carinho e respeito, mas, naquele momento, criou-se um laço de amor. Sempre fui tratada como filha por eles e, ao acolhê-los naquele momento de desespero, também me senti assim."



**EDERSON** diz que ficou muito feliz de ter conseguido salvar uma vida durante um incêndio

Para Marciana, o episódio reforçou a noção de que o papel do síndico vai além de cuidar da estrutura - é, também, cuidar das pessoas. "Quando ela sentiu necessidade, me chamou, e eu não medi esforços. Nunca vou medir. Se eu puder ajudar, sempre ajudarei. Tento fazer da melhor forma possível, e é muito gratificante ser reconhecida por isso. Eu amo ser síndica. Essa é uma história que vou levar para sempre."

## Um incêndio e um resgate heroico

O administrador e síndico profissional Ederson dos Santos Maciel passou por uma emergência que assusta qualquer síndico. No dia 1º de janeiro de 2023, em um condomínio no bairro João Paulo, em Florianópolis, ele foi acionado por volta das 5h da manhã por um morador, que relatou um incêndio dentro de uma das unidades do condomínio. Logo, Ederson, que era síndico daquele condomínio à época, pediu que os bombeiros fossem contatados enquanto ele se deslocava até o local.

"Quando a notícia chegou até mim peguei minha moto e fui correndo para o local. Não tive tempo nem de me arrumar direito, tamanho foi o desespero. Assim que cheguei ao bairro, já avistei a fumaça. Eu sabia que o prédio, sob minha gestão desde 2022, estava totalmente regularizado, com todas as autorizações dos Bombeiros em dia, incluindo

extintores e alvará. Ao chegar, encontrei dois vizinhos tentando resgatar um senhor com deficiência visual que estava sozinho no apartamento em chamas. Ele havia percebido o calor e a fumaça, mas não encontrava os óculos nem a chave para sair do quarto em chamas. Foi então que usei a força para arrombar a porta com a ajuda dos vizinhos. Conseguimos tirar o senhor e um dos cachorros que viviam com ele. Nesse momento, a família chegou, desesperada, avisando que havia outro cachorro, mas, infelizmente, não foi possível encontrá-lo. Esse episódio me mostrou, na prática, a importância de ter a segurança em dia. Fico feliz por ter salvado uma vida e por ter tido a ajuda de parceiros como o Sr. Jaci e sua esposa, que me apoiaram em todo o processo".

Após o susto, houve a constatação da motivação do incidente: houve curto-circuito dentro da unidade por conta da ligação de muitos eletrônicos na mesma fonte, justamente no quarto do morador.



**LETÍCIA** acredita no propósito da sindicatura e reforça que o síndico precisa entender as dores, desafios e expectativas do outro

## Empatia e senso de urgência como motivadores no auxílio

Em Balneário Camboriú, a síndica profissional Letícia Duarte viveu uma situação semelhante ao atender um pedido de socorro de uma moradora de 79 anos. Após uma tontura, a idosa caiu e não conseguiu mais se levantar, conseguindo, com dificuldade, li-

gar para a nora em São Paulo. A nora, por sua vez, orientou que um chaveiro fosse acionado para abrir a porta do apartamento.

Letícia foi rapidamente para o condomínio, pedindo a um morador que ajudasse o chaveiro a ter acesso ao apartamento. Ao chegar, encontrou a senhora bastante debilitada. A família, acompanhando a situação por telefone, pediu que a levassem a um hospital particular devido ao plano de saúde. Letícia organizou a contratação de uma ambulância, acompanhou todo o atendimento pré-hospitalar e foi com a idosa até o hospital.

Ela permaneceu no hospital até que o diagnóstico fosse concluído e a medicação administrada, saindo por volta da 1h30 da manhã quando o sobrinho da paciente chegou para assumir o acompanhamento.

Dias depois, Letícia foi surpreendida com um gesto de carinho: "a família daquela senhora me convidou para um café muito especial, cheio de afeto, e fui presenteada com um vaso murano lindíssimo. Estavam todos muito gratos. Fiquei feliz por poder contribuir além do papel técnico. Ali, eu era um ser humano, não apenas a síndica."

## O entender o outro na sua existência é fundamental

Letícia reflete sobre a função do síndico: "sempre defendi que a sindicatura vai além da estrutura. Não era um cargo ali, era o cuidado com pessoas. A gente precisa entender as dores, desafios e expectativas do outro. Muitos moradores que apresentam problemas não o fazem por maldade, mas pelas suas vivências. É nosso papel promover conscientização e convivência harmoniosa. Não é fácil, mas faz parte do propósito. O reconhecimento nem sempre é financeiro - é saber que você fez o que era certo e ser valorizada por isso".

Do ponto de vista da Psicologia, a empatia é intrínseca ao ser humano. De acordo com o psicólogo Danilo Lopes Jr., pós-gradu-

ando em conciliação e mediação de conflitos, da mesma forma que se pode desenvolver determinadas atitudes para se afastar das pessoas e do mundo, pode-se também desenvolver atitudes para se aproximar deles. E, sendo assim, a atitude mais correta nesse caso é cultivar uma atitude acolhedora, receptiva, continente, de amparo e de simpatia.



**MARCIANA** acredita que o papel do síndico, mais do que cuidar da estrutura, é cuidar das pessoas

"Quando nos sentimos amparados e acolhidos, por uma atitude simpática e receptiva, diante de nossas demandas ou sentimentos, sejam eles quais forem, naturalmente somos impelidos a nos aproximar de quem nos receba com essas características e atributos de comportamento e conduta, logo, a aproximação e a qualidade desse contato se estabelecem naturalmente, de forma a conduzir beneficentemente esse relacionamento", afirma Danilo.

O psicólogo fala também da questão da personalidade e do caráter, e de como isso pode influenciar as relações humanas: "Somos seres emocionais, dotados de um sistema límbico, estrutura cerebral responsável pelas emoções mais básicas de sobrevivência, como o medo e a raiva, mas também as mais superiores, como a empatia e o sentimento de altruísmo. No caso de um ambiente coletivo, como o condomínio, onde os síndicos estão sujeitos aos mais diversos tipos de ocorrência, é natural e esperado que eles, sendo moralmente constituídos, não se furtem de tal comportamento em prejuízo do senso humanitário e coletivo".



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

## Serviços para Condomínios

Fone: (47) 3366 3562 / 3366 7013

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

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

Com a nossa  
parceria, você  
dá conta do  
**condomínio**  
com mais segurança  
e tranquilidade.



**O Sicredi está em todo o Brasil e possui mais de 120 anos de história.**

Seja síndico(a) ou administradora de condomínios, nós temos as soluções para apoiar você no dia a dia e deixar tudo mais sossegado.



**Seguros com assistências** e coberturas completas.



**Conta completa** com soluções e serviços que você precisa.



Soluções para **emissão de boletos** com distribuição do valor para mais de um recebedor.



**Soluções para realizar pagamentos** com eficiência e segurança.



**Pix para empresas gratuito** para realizar pagamentos pelos canais digitais e com permissão para mais de um usuário.



Portfólio completo de **investimentos com segurança e rentabilidade** para guardar e investir recursos do seu condomínio.



**Cartão empresarial** com opções de limite por portador.

**Abra sua conta PJ com soluções completas para condomínios.**



Saiba mais em  
[sicredi.com.br/solucoes-para-condominios](https://sicredi.com.br/solucoes-para-condominios)

0800 724 4770 - para qualquer região sem custo SAC - 0800 724 7220  
Deficientes Auditivos ou de Fala - 0800 724 0525. Ouvidoria - 0800 646 2519.



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**A Arte de Perguntar: Uma Ferramenta Poderosa na Gestão Condominial**

Caro colega de sindicatura, Se há algo que a prática cotidiana nos ensina é que ser síndico vai muito além da gestão patrimonial. Somos, antes de tudo, mediadores de relações humanas. Nos últimos tempos, passei a adotar uma técnica que tem transformado significativamente minha relação com os condôminos e, principalmente, a maneira como conduzo demandas, especialmente aquelas que envolvem conflitos interpessoais e o cumprimento das regras do Regimento Interno. Trata-se de responder às demandas com... perguntas. Sim, perguntas bem elaboradas, intencionais e estratégicas.

Não é raro que o condômino, por falta de habilidade relacional ou até por comodismo, transfira para o síndico a responsabilidade de resolver conflitos que, muitas vezes, poderiam - e deveriam - ser tratados diretamente entre vizinhos. Questões como perturbação de sossego, infiltrações, desentendimentos sobre o uso de vagas, entre outras, frequentemente chegam até nós na expectativa de que sejamos os protagonistas da solução, enquanto eles se colocam na posição de meros espectadores.

Ao utilizar perguntas, meu objetivo é provocar reflexão e, principalmente, gerar consciência no condômino sobre qual é, de fato, o seu papel na situação que traz. Quem é responsável pelo quê? Até onde vai a responsabilidade do síndico? E qual é a parte que cabe ao próprio condômino na condução do problema? Para isso, lanço mão de questionamentos como: "O senhor já conversou diretamente com seu vizinho sobre isso?", "De que forma essa situação fere objetivamente o Regimento Interno?", "O senhor tem registros ou evidências que comprovem essa ocorrência?", além de perguntas que aprofundam ainda mais a responsabilidade do solicitante, como: "Até onde o senhor está disposto a se expor para tratar desse assunto?" e "Caso essa situação tome proporções judiciais, o quanto o senhor está comprometido a manter o seu posicionamento?". Esse conjunto de pergun-

tas faz com que o condômino compreenda, com clareza, que há etapas, protocolos e ritos a serem seguidos, e que a atuação do síndico se dá dentro de limites bem definidos, onde cada parte tem sua cota de responsabilidade no processo de resolução do conflito.

Essa abordagem não é apenas uma forma de se proteger de sobrecargas indevidas, mas sobretudo de educar. Quando o condômino percebe que a administração do condomínio não é um balcão de reclamações automáticas, mas sim um espaço de construção coletiva de soluções, ele passa a se responsabilizar mais pelas próprias atitudes, a entender os limites da gestão e a se comprometer com os processos. As perguntas, nesse contexto, funcionam quase como um contrato psicológico: ao respondê-las, o condômino assume a responsabilidade de seguir determinados passos e entende que a intervenção do síndico ocorre dentro de critérios claros e previamente estabelecidos.

Além disso, essa técnica permite que se esclareçam, desde o início, quais são as possibilidades e as impossibilidades da atuação do síndico. Muitas frustrações e desgastes nascem justamente da expectativa equivocada de que o síndico é uma espécie de juiz ou delegado do convívio social. Quando tudo fica devidamente alinhado, o trabalho flui melhor, os conflitos diminuem e as relações dentro do condomínio se tornam mais maduras e colaborativas.

Portanto, meu convite aos colegas é: experimentem transformar as respostas em perguntas. Vocês vão se surpreender com a mudança de postura dos condôminos e, principalmente, com a leveza que essa prática traz para o exercício da sindicatura. Afinal, mais do que resolver problemas, nosso papel é conduzir processos de convivência - e isso começa, muitas vezes, por fazer as perguntas certas.

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

**Evento debate o futuro da eletromobilidade em empreendimentos residenciais e comerciais**

Encontro focado em segurança, normas e infraestrutura de recarga para veículos elétricos vai reunir especialistas, síndicos e profissionais do setor imobiliário

Com o avanço da eletromobilidade no Brasil e a popularização dos veículos eletrificados, surge um novo desafio para os empreendimentos residenciais e comerciais: como adaptar suas estruturas com segurança, eficiência e responsabilidade?

Para discutir esse cenário emergente, o **Jornal dos Condomínios** promove o evento "**Eletromobilidade e Segurança dos Empreendimentos**". O encontro, que acontece no dia **14 de agosto, das 17h às 21h, no auditório da AEMFLO e CDL-SJ, em São José (SC)**, é um marco para profissionais que buscam se atualizar sobre as transformações do ambiente urbano.

**O Que Esperar?**

• **Conteúdo de Ponta:** Debates e painéis com foco nas normas técnicas, prevenção de riscos e conformidade legal para a instalação de pontos de recarga.

• **Especialistas Renomados:** A presença confirmada de Marcelo Valle, referência nacional na elaboração de normas da ABNT para sistemas eletrificados e segurança



contra incêndios.

• **Networking Estratégico:** Conecte-se com outros profissionais do setor, troque experiências e amplie sua rede de contatos.

• **Programação Completa:** Painel técnico com o Corpo de Bombeiros e Celesc, mesa-redonda com especialistas, coffee de recepção e um coquetel de encerramento.

Se você é síndico, administrador de condomínios, profissional de engenharia e arquitetura, incorporador ou profissional do setor imobiliário, este evento é a oportunidade ideal para atualiza-

ção técnica e troca de experiências sobre a recarga de veículos eletrificados em edificações brasileiras.

Com o patrocínio de empresas comprometidas com a inovação e a segurança, e o apoio institucional de importantes entidades do setor, o evento tem inscrição gratuita e vagas limitadas.



As inscrições podem ser feitas pelo Symppla, ou no QR Code:

**Criciúma sediará encontro exclusivo para síndicos**

Síndicos e administradores de condomínios da Região Sul de Santa Catarina têm um compromisso marcado para o dia **28 de agosto**, a partir das **19h**, no auditório da **Associação Empresarial de Criciúma (ACIC)**. A cidade será palco do segundo "Encontro de Síndicos - Região Sul", evento exclusivo que promete trazer conhecimento aprofundado e networking estratégico.

Organizado por Rosi Silva, síndica profissional há mais de 10 anos e produtora de eventos, o encontro visa proporcionar um ambiente fértil para a troca de experiências e o fortalecimento de contatos, bem como tecnologias e soluções para o dia a dia do condomínio.

A programação contará com palestras de profissionais renomados, abordando temas essenciais para a rotina dos gestores:

• **Dr. Alessandro Di Giuseppe:** Com mais de duas décadas de experiência prática no universo condominial, o Dr. Alessandro Di Giuseppe trará metodologias inovadoras para otimizar as assembleias, oferecendo ferramentas para reuniões com maior fluidez, organização e resultados concretos.

• **Gustavo Camacho:** Advogado especializado em direito condominial e mercado imobiliário, e presidente da Associação de Síndicos de Santa Catarina (Asdesc), Gustavo Camacho abordará aspectos jurídicos fundamentais sobre garantias e responsabilidades na construção civil.

Os participantes do segundo "Encontro de Síndicos - Região Sul" receberão **coquetel e certificado**. Não perca essa oportunidade de aprimorar sua gestão e expandir sua rede de contatos no setor condominial.



As inscrições podem ser realizadas de forma prática e rápida através da plataforma Symppla ou pelo QR Code:

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

## Automação predial: conforto e eficiência para todos

Tecnologia para integrar, monitorar e controlar os sistemas podem ser aplicados em apartamentos ou casas dentro de condomínios

A LCP Intelligent Solutions leva tecnologia, conforto e segurança para dentro da sua casa. Com mais de 19 anos de experiência em automação residencial, a empresa é especialista em transformar ambientes comuns em espaços inteligentes, funcionais e personalizados - tudo com acabamento profissional e atenção aos detalhes.

Se você mora em apartamento ou casa dentro de condomínio e deseja mais praticidade no dia a dia, conheça as soluções que a LCP pode oferecer:

- Fechaduras eletrônicas, que eliminam o uso de chaves e permitem controle de acesso direto pelo celular;
- Automação da iluminação, com programação inteligente, sensores de presença e controle por comando de voz;
- Sonorização de ambientes com receiver, ideal para quem quer curtir música com qualidade em todos os cômodos;
- Instalação profissional de TVs, com suporte adequado, cabos embutidos e acabamento limpo;
- Controle integrado de climatização, cortinas e iluminação, com cenários programáveis;



- Integração com Alexa e assistentes de voz, para controlar tudo sem sair do sofá.

A LCP atende residências em Balneário Camboriú, Camboriú, Itajaí, Itapema e grande Florianópolis, oferecendo soluções sob medida para quem valoriza conforto, estética e tecnologia no dia

a dia. Cada projeto é pensado de forma personalizada, respeitando seu estilo de vida e o que realmente faz sentido para o seu lar.

Além das residências, a LCP também desenvolve projetos para escritórios e embarcações, com o mesmo padrão de qualidade, sofisticação e funcionalidade.

### Quer modernizar sua casa, escritório ou embarcação?

Fale com a LCP Intelligent Solutions: [www.lcpsolutions.com.br](http://www.lcpsolutions.com.br) | (47) 99740.5051

## SindDay fecha primeira edição com sucesso

Feira reuniu mais de mil participantes em Florianópolis

No último dia 6 de junho, o Hotel Majestic em Florianópolis foi palco do SindDay 2025, a maior feira de networking condominial de Santa Catarina. Com mais de mil participantes, entre síndicos vindos de várias cidades do estado, administradores, empresários, construtores e especialistas do setor, o evento foi uma verdadeira imersão no universo condominial.

Durante todo o dia, duas salas simultâneas receberam mais de 15 painéis e palestras com temas atuais e desafiadores: desde carregadores para veículos eletrificados até a responsabilidade civil do síndico, passando por supercondomínios, convivência, gestão do tempo e inovações tecnológicas. A programação foi pensada para qualificar e inspirar, com nomes como Dr. Gustavo Camacho, Dr. Márcio Panno, Letícia Duarte, Dra. Mariana Salum, Rodrigo Machado, Fernando Willrich e Rogério de



Freitas, além do CRECI/SC e empresas como CELESC e CASAN.

Para deixar o clima ainda mais leve e interativo, o SindDay promoveu um game durante toda a programação, que incentivou os participantes a visitarem os estandes e se conectarem com os expositores. Ao final do evento, houve o sorteio de grandes prêmios, como uma air fryer e uma televisão, celebrando com alegria

um dia de maratona de capacitação e networking estratégico.

O SindDay, realizado pelo SindHub e Jornal dos Condomínios em parceria com o Secovi Florianópolis, reafirmou seu papel como espaço de aprendizado, conexão e crescimento.

E já temos uma boa notícia: em breve será lançado o SindDay 2026. Prepare-se para mais uma edição que promete surpreender!

## # ELÉTRICA CONDOMINIAL

NÉIA LEHMKUHL



### Carros elétricos: ainda estou perdido nesse assunto!

Cada vez mais comum, o tema de carros elétricos, assim como o de bicicletas, patinetes e similares, tem sido motivador de inúmeros debates, estudos e testes, pois, como já sabemos, o assunto ainda é muito recente e a cada dia surge uma nova situação, uma nova solução ou um novo impasse. Aí vem a dor do síndico: o que fazer? Qual o melhor caminho a seguir? Por onde começar?

Buscando auxiliar a administração condominial para não incorrer nos erros mais comuns, que são:

- conectar a instalação diretamente:

- no barramento do quadro de medidores existente - isso é furto de energia!

- no relógio do apartamento - é terminantemente proibido, por norma da CELESC;

- na tomada da garagem ou quadro de distribuição da área condominial - isso fará com que todos os moradores paguem pelo carregamento individual;

- no quadro de disjuntores do apartamento e levar até a garagem: além de exigir uma infraestrutura que "atravessará" boa parte da edificação, essa demanda vai sobrecarregar ainda mais as instalações do quadro de medição (que muitas vezes já está no seu limite de capacidade), podendo causar desarme do quadro geral e, por consequência, desligar também os demais apartamentos que estiverem naquele quadro;

- criar uma vaga rotativa: essa possibilidade só é viável em casos específicos, em que exista um número de vagas extras considerável, pois certamente essa

vaga rotativa acabaria virando uma "vaga vitalícia" - ou alguém imagina que o morador que coloca seu veículo para carregar às 22h vai descer de seu lar para retirar o carro da vaga às 3h da manhã? É bonito no papel, mas na prática, é utópico;

- deixar de contratar empresa de engenharia, que seja especializada no tema - são esses profissionais que estarão aptos a confeccionar um projeto objetivo, respeitando todas as normas, premissas de segurança e que permita que qualquer morador possa usufruir do sistema, porém de forma regada e segura;

- deixar de seguir os ritos legais, como por exemplo a aprovação do projeto em assembleia;

- deixar de exigir ART de projeto e da execução;

- deixar de comunicar o corretor de seguros etc.

Agora que já estamos mais situados sobre o que não fazer, recomendamos a leitura dessa mesma coluna, com o artigo "Carros elétricos: os 7 passos para uma solução eficiente e segura". Você vai encontrar esse conteúdo no QR code abaixo:



**Nêia Lehmkuhl** é administradora, especialista pós-graduada em Gerenciamento de Projetos, em Gestão da Segurança Contra Incêndio e Pânico, em Gestão da Qualidade e em Segurança no Trabalho, pós-graduada em Engenharia da Manutenção, palestrante e gerente de projetos na Portal Sul Energia.



**Danilo Lopes Jr.**  
PSICÓLOGO CLÍNICO  
CRP 07/25885

PSICOTERAPIA ONLINE  
• PSICOTERAPIA PARA SÍNDICOS E CONDÔMINOS  
• CONSULTORIA PSICOLÓGICA PARA SÍNDICOS  
• APRENDA A TRATAR COM OS DIVERSOS TIPOS DE PERSONALIDADE

☎ 54 99134.7840 [www.danilolopesjrpsicologia.com](http://www.danilolopesjrpsicologia.com)



# CANAL ABERTO

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

## CONDOMÍNIO COM DÍVIDA

**Ficamos sabendo que alguns dos impostos do nosso condomínio relativo aos anos de 2020 a 2024, não foram recolhidos nos devidos prazos legais durante a gestão anterior do condomínio. Eles encontram-se em protesto e dívida ativa, com risco de bloqueio judicial e impedimento para operações com bancos e prestadores. O síndico profissional anterior sabia e não pagou, a administradora sabia de toda a situação e omitiu as informações junto ao Conselho e condôminos. A pendência nunca constou em balancetes e nem das prestações de contas em assembleias, levando os condôminos a aprovarem as contas baseadas em falsas informações. A administradora tem um contrato de prestação de serviços contábeis e administrativos e não teria, por obrigação, que comunicar ao Conselho tal situação? De quem cobrar essa responsabilidade?**

Conselheira / Florianópolis

A situação descrita revela graves falhas na gestão condominial que podem gerar res-

pensabilização civil. Quando impostos não são recolhidos e essa informação é omitida dos condôminos, configura-se violação aos deveres legais fundamentais.

A administradora contratada para serviços contábeis e administrativos possui obrigação legal de informar ao Conselho e aos condôminos sobre todas as pendências tributárias. O Código Civil estabelece que a gestão deve ser transparente e baseada na boa-fé. Omitir débitos em protesto e dívida ativa constitui prestação de contas falsa, violando frontalmente o contrato firmado e a legislação condominial.

O ex-síndico também responde pessoalmente pelos danos causados ao condomínio. Conforme os artigos 186, 927 e 1.348 do Código Civil, o síndico que age com culpa ou dolo deve ressarcir os prejuízos. A omissão consciente de informações tributárias caracteriza gestão temerária e negligente.

Os condôminos podem ajuizar ações judiciais contra ambos, pleiteando ressarcimento dos valores em atraso, juros, multas e eventuais danos

morais. Quanto às contas aprovadas, caberá propor uma ação anulatória da deliberação assemblear cumulada com perdas e danos contra o ex-síndico, que aprovou as contas baseadas em informações falsas. Essa ação visa desconstituir a aprovação viciada por omissão dolosa de informações essenciais. E mais: se foram utilizados documentos falsos nos balancetes (CND inexistentes, por exemplo), poderá haver responsabilização criminal dos envolvidos.

Caberá, ainda, a propositura de uma rescisão contratual cumulada com perdas e danos contra a administradora pelo grave descumprimento contratual, incluindo a cobrança da multa prevista no respectivo contrato.



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

## DANOS NO ELEVADOR

**Uma moradora ficou presa no elevador por 3 minutos durante uma queda de energia e, mesmo após avisar no grupo do condomínio e ser informada de que providências imediatas seriam tomadas, forçou a porta e saiu por conta própria danificando o elevador. Felizmente nenhum sinistro ocorreu com ela, mas quem deve arcar com os custos do reparo - a moradora ou o condomínio? Como resolver a situação da melhor maneira?**

Síndica / Florianópolis

Infelizmente, episódios de pessoas presas em elevadores por conta de queda de energia ainda são mais comuns do que gostaríamos. No entanto, é fundamental que todos saibam como agir nesses momentos com calma e responsabilidade - tanto para preservar a própria segurança quanto para evitar prejuízos ao condomínio.

No caso relatado pela leitora, a moradora ficou presa no elevador por cerca de três minutos, comunicou a situação no grupo do condomínio e, ao receber a informação de que

as providências estavam sendo tomadas, ainda assim decidiu forçar a porta e sair por conta própria, o que acabou causando danos ao equipamento.

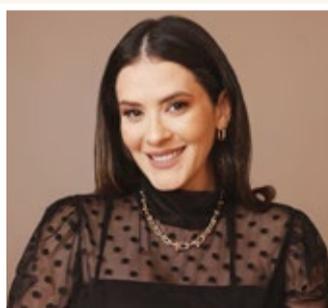
É importante esclarecer que os elevadores modernos contam com diversos mecanismos sensíveis e complexos para garantir o funcionamento e a segurança de seus usuários. Qualquer manuseio indevido ou forçado pode comprometer esses sistemas, além de representar um risco significativo à integridade física da pessoa.

Diante dos fatos apresentados, é possível concluir que a conduta da moradora foi precipitada e imprudente. Ainda que a intenção tenha sido buscar socorro, ela foi orientada a aguardar as providências e, ao agir por conta própria, expôs-se a um risco desnecessário e gerou prejuízo ao patrimônio comum.

Nesse contexto, a responsabilidade pelo dano recai, sim, sobre a moradora. Ela deve arcar com os custos do reparo no elevador e, dependendo das regras da convenção e do regimento do condomínio, pode estar sujeita a aplicação de advertência e/ou multa.

Para garantir a transparência e a segurança jurídica da situação, recomenda-se que a administração condominial preserve as imagens de câmeras de segurança, registros de conversas e demais provas, especialmente para o caso de eventual questionamento judicial.

Por fim, vale ressaltar a importância de campanhas de conscientização no ambiente condominial sobre como agir em situações de emergência. Preparar os moradores pode evitar acidentes e preservar tanto vidas quanto o patrimônio coletivo.



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

## # OPINIÃO

ALEX ALVES GARCEZ



### Multas a autistas e pessoas com deficiência em condomínios podem estar com os dias contados

Em meio ao crescimento da conscientização sobre os direitos das pessoas com deficiência, um projeto de lei em tramitação na Câmara dos Deputados vem ganhando destaque por propor uma mudança significativa na forma como os condomínios lidam com moradores que apresentam comportamentos atípicos relacionados a condições como o autismo e outras deficiências. A proposta pretende proibir a aplicação de multas por perturbação do sossego sempre que o comportamento da pessoa estiver diretamente ligado à sua condição de deficiência.

A medida, que avança com apoio de diferentes comissões na Câmara, nasceu da necessidade de proteger pessoas com Transtorno do Espectro Autista (TEA), frequentemente alvos de penalidades por comportamentos como gritos, agitação e crises sensoriais - reações comuns a contextos de estresse ou sobrecarga sensorial. Porém, o texto foi ampliado para contemplar outras deficiências que também podem provocar manifestações semelhantes.

É importante destacar que o tema não se restringe apenas às pessoas com TEA, mas abrange outras deficiências que apresentam características similares, como a paralisia cerebral, algumas condições neurológicas que afetam a regulação sensorial, síndromes que envolvem comportamentos atípicos e condições relacionadas à falta de atenção, inquietação e impulsividade. Com essa abordagem mais ampla, o projeto busca garantir que moradores com essas condições não sejam punidos por atitudes que, embora possam ser incômodas para os demais, são expressões legítimas de suas dificuldades.

A proposta prevê que, sempre que houver relação direta entre o comportamento e a condição da pessoa, os condomínios deverão adotar posturas de compreensão e acolhimento, afastando a ideia de penalidade. Além disso, o projeto traz uma importante inovação ao propor a inclusão dessa proteção tanto na Política Nacional de Proteção dos Direitos da Pessoa com Transtorno do Espectro

Autista quanto no Estatuto da Pessoa com Deficiência, reforçando o princípio de que a convivência em sociedade deve estar fundamentada na empatia, no respeito à diversidade e na promoção da inclusão.

Outro ponto relevante é a proposta de alteração no Código Civil, vedando a aplicação de penalidades previstas para condôminos antissociais nos casos em que o comportamento for resultado de uma condição diagnosticada, como o autismo. Trata-se de um avanço importante na harmonização entre a legislação civil e os direitos das pessoas com deficiência, colocando um limite claro ao poder disciplinar dos condomínios quando esse poder colide com a dignidade humana.

A tramitação do projeto tem seguido em ritmo positivo. Com pareceres favoráveis nas comissões temáticas, ele agora segue para análise na Comissão de Constituição e Justiça, última etapa antes de ser encaminhado ao Senado. Como tramita em caráter conclusivo, há possibilidade de aprovação sem a necessidade de votação em plenário.

Se aprovado, o projeto representará um marco na forma como a legislação brasileira trata a convivência em ambientes coletivos. Para os síndicos, administradores e moradores em geral, será necessário um novo olhar sobre o que significa viver em comunidade - um olhar que compreenda as diferenças, respeite as limitações alheias e busque soluções pacíficas e humanas para os desafios da convivência.

Mais do que uma questão jurídica, trata-se de uma escolha ética: a de construir espaços que não apenas tolerem, mas verdadeiramente incluam. Afinal, a inclusão não se limita à acessibilidade física - ela se estende ao acolhimento emocional e ao reconhecimento de que cada pessoa, com suas particularidades, tem direito à moradia digna e ao respeito no lugar onde vive.

**Alex Alves Garcez,**  
Advogado Pós-graduado em direito e processo do trabalho e Direito Condominial e Imobiliário



# 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)

Confira mais no Qr Code ao lado



## AR CONDICIONADO / ACESSÓRIOS

Seu **ar-condicionado** está **FAZENDO BARULHO?**



**CHEGOU A SOLUÇÃO! VIBRA ZERO KIT ANTI RUÍDO**

**GARANTE REDUÇÃO DO RUÍDO ACIMA DE 90%**



Absorve vibração da condensadora dissipando a energia e reduzindo o ruído e desgaste dos componentes

48 9 9941.8772 | [vibrazero](https://www.vibrazero.com.br)

COMPATÍVEL COM CONDENSADORAS DE 9.000 | 12.000 | 18.000 BTUS  
Envio para toda Santa Catarina

## Soluções de Engenharia para o seu Condomínio

<b>LAUDO DE INSPEÇÃO</b>	Descreve e classifica graus de risco e responsabilidade dos problemas levantados nas vistorias
<b>MEMORIAL DESCRITIVO</b>	Indica materiais e técnicas ideais para a resolução dos problemas apresentados
<b>MEMORIAL QUANTITATIVO</b>	Mensura o serviço a ser realizado, formando uma base sólida para a fundamentação dos orçamentos
<b>PLANO DE OBRA</b>	Análise, sabatina e comparação de todos os dados das propostas e das empresas que desejam participar da concorrência
<b>ACOMPANHAMENTO</b>	Otimiza a qualidade da reforma condominial através de planejamento, visitas in loco, elaboração de relatórios, comunicados, termos etc.



[econdengenharia.com.br](http://econdengenharia.com.br)  
**(48) 3093-3595**



## CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS



**Soluções contábeis completas para condomínios**

- Balancete 100% "digital" com links para os comprovantes
- Linhas de crédito exclusivas para condomínios
- Programa "Inadimplência zero"
- App completo e sem custos | Conta PJ sem tarifas
- Plataforma exclusiva para recebimento de documentos
- Canal exclusivo para síndicos e condôminos via WhatsApp

48 3223.5332 | [gtc@gtccontabilidade.com.br](mailto:gtc@gtccontabilidade.com.br)



**LILIAN LIDIA WOJCIKIEWICZ**  
ARQUITETA & URBANISTA / BIM MANAGER  
CAU A-14.750-8

48 99983.6633 | [arquitetalilian@yahoo.com.br](mailto:arquitetalilian@yahoo.com.br)

- ✓ PROJETOS DE ARQUITETURA
- ✓ PROJETO DE LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS
- ✓ PROJETOS DE ENGENHARIA
- ✓ ACOMPANHAMENTO DE OBRAS, LEGALIZAÇÕES, HABITE-SE E APROVAÇÕES:
  - PREFEITURA MUNICIPAL • VIGILÂNCIA SANITÁRIA • CORPO DE BOMBEIROS
- ✓ CONSULTORIA TÉCNICA CONDOMINIAL
- ✓ CONSULTORIA BIM
- ✓ COORDENAÇÃO E COMPATIBILIZAÇÃO DE PROJETOS

## ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS



Questão de Confiança

[www.amplase.com.br](http://www.amplase.com.br)  
[amplaempreiteira@gmail.com](mailto: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\\_](https://www.instagram.com/_darci_pinturas_) | [empreiteiradarci@gmail.com](mailto:empreiteiradarci@gmail.com) | (48) 99161.3057

## SERVIÇOS ELÉTRICOS



**Ledline Serviços Elétricos Inteligentes e Sustentáveis**

Atendimento de Emergência | Manutenção Elétrica | Instalação de Infraestrutura  
Laudos e Manutenção de SPDA | Laudos e Manutenção de Preventivo de Incêndio  
Instalação de Carregadores Veiculares | Projetos Elétricos | Análise de Energia  
Balanceamento de Carga | Laudos, Vistoria, Inspeções e Perícias  
Montagem de entrada de energia de baixa, média e alta tensão

48 99975.1193 | [contato@ledlineservicoseltricos.com.br](mailto:contato@ledlineservicoseltricos.com.br)  
48 99975.1193 | Atendemos Florianópolis e região

## MOBILIÁRIOS ECOLÓGICOS PARA ÁREAS EXTERNAS



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

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



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

## ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS



**ENGENHARIA QUALITATIVA**  
LAUDOS E PERÍCIAS

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

Eng. Claudio L. Skroch • Especialista em Estruturas de Concreto e Fundações

48 9.9919.1211 | 3238.9631 | [claudiolsk@gmail.com](mailto:claudiolsk@gmail.com) • [www.csengqualitativa.com](http://www.csengqualitativa.com)

## FILTROS | POÇOS ARTESIANO



SISTEMAS AUTOMATIZADOS PARA TRATAMENTO DE ÁGUA

- Filtros para remoção de ferro, manganês, cálcio para poços artesanais
- Perfuração de poços artesanais ou semi com tratamento e análises de água



[www.tecsolfiltros.com.br](http://www.tecsolfiltros.com.br) | 47 99611.5052 • 49 99150.8250 | Atendemos em Santa Catarina, Paraná e Rio Grande do Sul



Soluções Contábeis

48 3223.5332

Av. Rio Branco, 404 - SI 505 - Torre 1 - Centro - Fpolis

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

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



## SOLUÇÕES COMPLETAS PARA CONDOMÍNIOS

- ✓ Balancete 100% "digital" com links para os comprovantes
- ✓ Linhas de crédito exclusivas para condomínios
- ✓ Programa "Inadimplência zero"
- ✓ App completo e sem custos
- ✓ Conta PJ sem tarifas
- ✓ Plataforma exclusiva para recebimento de documentos
- ✓ Canal exclusivo para síndicos e condôminos via WhatsApp

# Atualização da NR-1 reforça medidas ligadas à saúde mental dos trabalhadores

Norma traz impacto no dia a dia dos condomínios e reafirma a importância da prevenção e responsabilidade legal

Jorge Jr.

A NR-1, que serve como base para todas as outras Normas Regulamentadoras e trata das disposições gerais sobre segurança e saúde no trabalho, passou por uma atualização relevante. Em vigor desde 26 de maio deste ano, a norma passou a exigir o Gerenciamento de Riscos Ocupacionais (GRO) e a implementação do Programa de Gerenciamento de Riscos (PGR).

Entre os principais avanços está a inclusão da análise de fatores psicossociais, como a sobrecarga de trabalho e a pressão por resultados, reconhecendo o impacto direto desses elementos na saúde mental dos trabalhadores. A nova diretriz orienta que os riscos psicossociais sejam identificados, avaliados e gerenciados com o mesmo rigor aplicado aos riscos físicos e químicos.

Segundo especialistas, a atualização da norma vai além das mudanças técnicas, representando um marco regulatório na gestão da segurança do trabalho - com efeitos significativos também no cotidiano do setor condominial.



BION afirma que a atualização é um marco importante para a regulamentação das condições de trabalho, pois reconhece a necessidade de se gerenciar o risco psicossocial



ENTRE os principais avanços está a inclusão da análise de fatores psicossociais, como a sobrecarga de trabalho e a pressão por resultados

As doenças psicossociais são cada vez mais reconhecidas como um problema de saúde ocupacional. E os condomínios, com suas rotinas específicas e complexidades operacionais, também podem ser ambientes propícios ao surgimento de quadros como Síndrome de Burnout, depressão, ansiedade generalizada, transtornos de estresse pós-traumático (TEPT) e distúrbios do sono, entre outros. A mudança trazida pela NR-1 representa um desafio, mas também uma oportunidade. Mais do que atender a uma exigência legal, ela permite fortalecer a harmonia no ambiente condominial, proteger os colaboradores e prevenir eventuais passivos jurídicos.

O advogado especialista em direito do trabalho, Vinícius Bion, destaca a relevância da atualização da NR-1:

“É um marco importante para a regulamentação das condições de trabalho no nosso país, pois reconhece a necessidade de se gerenciar o risco psicossocial. Essa regra deve ser aplicada na mesma

proporção - ou até maior - do que os riscos físicos e químicos.”

Bion também ressalta a responsabilidade compartilhada entre empregadores e condomínios na prevenção de afastamentos:

“A prevenção dos transtornos mentais e de comportamento relacionados ao trabalho é essencial, já que essas condições estão entre as principais causas de afastamento previdenciário. A importância da atualização da NR-1 para o setor condominial está na obrigação de prevenir e gerenciar riscos. A negligência pode resultar em responsabilidade civil, trabalhista e

previdenciária. A responsabilidade não deve recair apenas sobre a empresa empregadora de um trabalhador que atua em condomínio, como porteiro ou auxiliar de limpeza, mas ser solidária entre o condomínio e o empregador. É fundamental um esforço conjunto de prevenção entre todas as partes envolvidas.”

A especialista em direito condominial Cleuzany Lott reforça o papel dos síndicos, administradoras e empresas terceirizadas na adaptação às novas diretrizes, com foco na preservação da saúde dos colaboradores que integram o universo condominial:

“Mesmo que os condomínios não sejam empresas no sentido tradicional, eles têm funcionários regidos pela CLT e contratam prestadores de serviço terceirizados. Portanto, estão diretamente sujeitos às normas de saúde e segurança no trabalho. Quem está na gestão de um condomínio precisa, mais do que nunca, ampliar seu olhar para além da limpeza e da manutenção predial. É preciso cuidar de quem cuida. Isso inclui garantir que os colaboradores tenham suas funções respeitadas, que não sejam pressionados por

demandas que fogem ao seu escopo, e que contem com apoio emocional e estrutura organizacional para trabalhar com dignidade. Os Programas de Gerenciamento de Riscos (PGR) devem contemplar não apenas riscos físicos, mas também aspectos emocionais e organizacionais.”



CLEUZANY diz que quem está na gestão de um condomínio precisa ampliar seu olhar para além da limpeza e da manutenção predial

A NR-1 permanece em vigor com caráter educativo por um período de um ano, a partir de maio. Nesse intervalo, não haverá penalidades para as empresas, e o foco será na orientação e adaptação às novas diretrizes. O objetivo é oferecer tempo hábil para que empregadores promovam os ajustes necessários e atendam plenamente aos pontos abordados pela atualização da norma.



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)





PORTAL Sul

E n e r g i a

JUNTOS PELA SEGURANÇA E SERVIÇOS DE QUALIDADE EM ENGENHARIA ELÉTRICA

- Reforma | Retrofit condominial
- Projetos, Manutenções e Medições de Carga
- Laudos e Inspeções de Prevenção Contra Incêndio
- Projetos para Carregamento de Carros Elétricos

DESDE 2008




/portalsulenergia


48 4105-3177

48 99965-7189

www.portalsulenergia.com.br