

Jornal dos Condomínios

ANO 25 - N° 294 - JUNHO 2026 - Distribuição Mensal Digital Gratuita

Condôminos 25 ANOS

O principal canal de informação para Síndicos e Administradores de Santa Catarina

AO SÍNDICO



CRIMINOSOS MODERNOS

Especialistas explicam como funciona a mente do invasor e quais falhas comportamentais ameaçam a segurança condominial

Páginas 08 e 09

■ **VALE DO ITAJAÍ**
Síndicos focam gestão preventiva contra impactos do El Niño
Páginas 10 e 11

■ **SEGURANÇA**
Golpes com pix e boletos falsos avançam sobre condomínios
Página 03

■ **ELETROMOBILIDADE**
IN23 passa a valer: CBMSC lança tutorial para regularizações e promete cartilha de orientações voltado a síndicos
Página 04

■ **JURÍDICO**
Quando e como agir diante de cães perigosos no condomínio
Página 05

■ **GESTÃO**
Cartão corporativo em condomínios: conveniência ou risco à gestão?
Página 06

ACABE COM A INADIMPLÊNCIA NO SEU CONDOMÍNIO

- A mais completa e especializada do mercado
- Escritórios em todas as regiões do estado

0800 780 8877
duplique.com.br

DUPLIQUE SANTA CATARINA
Cuidar é nossa essência. Garantir é nosso compromisso

A SOLUÇÃO PARA O SEU CONDOMÍNIO

sensato.com.br
grupo.sensato

48 99801-4434
48 3084-8100

Rua Decodoro, 200
Sala 11 - Centro
Flóris/SC

SENSATO55
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

O + completo guia de serviços condominiais



Faça sua cotação, é online e gratuito!



SEU CONDOMÍNIO COM INADIMPLÊNCIA ZERO!

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

SUPORTE Condomínios

48 3222-7023
48 3024-7275

48 99161-1862

www.suportecondominios.com.br

PEREIRA JORGE

contabilidade desde 1969

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 condominios@pereirajorge.com.br

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

PRESTANDO SERVIÇOS DE QUALIDADE E EFICIÊNCIA.


 Acesse no
 QR Code acima
 o nosso Portal!

inf @ jornaldoscondominios

EDIÇÃO DIGITAL INTELIGENTE

CONECTANDO O SÍNDICO LEITOR AO QUE HÁ DE NOVO

Aproveite a experiência **100% digital do Jornal dos Condomínios**: mais praticidade, agilidade e informação na palma da sua mão.

NAVEGUE COM UM CLIQUE

Toque nos anúncios para acessar os fornecedores de seu interesse!

EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN

[@angeladalmolin@condominiosc.com.br](https://www.instagram.com/angeladalmolin)


Gestão proativa: a convergência entre técnica, segurança e convivência

A administração de condomínios consolidou-se como uma atividade de alta complexidade técnica, jurídica e de gestão de riscos. Longe de limitar-se à manutenção tradicional, o síndico contemporâneo precisa antecipar cenários e blindar a comunidade em diferentes frentes. Esta edição traz reportagens inéditas que refletem esse ecossistema em transformação, oferecendo subsídios para uma atuação cada vez mais preventiva e eficaz.

No aspecto ambiental e estrutural, analisamos a preparação dos residenciais catarinenses diante do fenômeno El Niño, destacando como o monitoramento oficial auxilia o planejamento dos gestores. Em paralelo, a segurança contra incêndios ganha novos parâmetros com a vigência da norma do CBMSC para recarga de veículos elétricos, que já conta com um tutorial de regularização. Adicionalmente, para facilitar o entendimento das normas de segurança do SAVE, a corporação lançará em breve uma cartilha de orientações e um guia técnico voltados a síndicos, proprietários e profissionais.

A segurança comportamental e financeira também exige atenção redobrada. Especialistas consultados desvendam a mente do invasor, revelando como criminosos modernos exploram falhas

humanas e técnicas de engenharia social para burlar o controle de acesso de forma silenciosa. Esse ambiente de alerta estende-se às finanças: com os golpes de PIX e boletos falsos atingindo 24 milhões de brasileiros, essas fraudes avançam agora sobre os condomínios, demandando processos rígidos de conferência de dados nas arrecadações.

No campo jurídico e da harmonia coletiva, abordamos o manejo de cães perigosos. Embora a legislação catarinense garanta a circulação dos pets nas áreas comuns, ela impõe regras estritas que podem gerar multas. Como muitos conflitos surgem pelo desconhecimento das normas ou pela resistência de alguns tutores em adotar equipamentos de segurança, detalhamos os limites da responsabilização civil e os momentos necessários para a intervenção das autoridades.

Por fim, destacamos o mercado imobiliário com o projeto "Virada de Chave", uma parceria entre Sebrae/SC e CRECI-SC que promoverá 89 ações de capacitação com forte impacto no setor. Esta edição reafirma nosso compromisso com o jornalismo técnico, amparando os gestores na construção de condomínios mais seguros, eficientes e valorizados.

Boa leitura!

NR-1: STF suspende multas sobre riscos psicossociais por 90 dias

Decisão dá fôlego aos condomínios após exigência legal entrar em vigor em maio de 2026; objetivo é criar critérios mais claros antes de punir

O ministro André Mendonça, do Supremo Tribunal Federal (STF), suspendeu por 90 dias a aplicação de multas ligadas à inclusão de riscos psicossociais (fatores que afetam a saúde mental, como estresse, burnout e assédio) no ambiente de trabalho. A decisão atende a um pedido da Confederação Nacional dos Estabelecimentos de Ensino (Confenen), que apontou a falta de parâmetros claros para orientar empregadores e fiscais sobre como avaliar esses riscos.

A medida impacta diretamente os condomínios, onde a saúde mental dos colaboradores virou exigência legal obrigatória em 26 de maio de 2026. A atualização da NR-1 determina que síndicos mapeiem pressões, conflitos e sobrecargas de trabalho dentro do Programa de Gerenciamento de Riscos (PGR). Historicamente focada em demandas administrativas e de manutenção predial, a gestão condominial necessita de parâmetros mais específicos para aplicar a nova exigência legal de forma correta.

Ao pausar as sanções, o relator destacou que, embora a proteção psicológica seja fundamental, a regra atual tem baixa objetividade. Sem critérios prévios, fica difícil para o empregador saber se suas medidas preventivas serão consideradas adequadas pelo poder público.

O que muda na prática para os condomínios?

- **Multas congeladas:** Du-



rante o prazo de 90 dias, nenhum condomínio ou empresa pode ser punido com base nas novas regras de risco psicossocial da NR-1.

- **Processos antigos pausados:** Eventuais penalidades já aplicadas com fundamento nesta norma ficam suspensas enquanto durarem as negociações.

- **A obrigação continua:** A suspensão afeta apenas as punições. As diretrizes gerais da norma continuam válidas e os condomínios devem manter o zelo pela saúde mental da equipe.

Qual o próximo passo?

O STF abriu este período de 90 dias para conciliação. Representantes do governo e das empresas tentarão construir um manual que traga mais objetividade à lei. A liminar do ministro já está valendo, mas será submetida ao Plenário do STF para referendo em sessão virtual entre 7 e 18 de agosto de 2026. A expectativa é que, nesse período, governo, empregadores e demais participantes discutam formas de tornar as regras mais objetivas sem reduzir a proteção à saúde mental dos trabalhadores.

SIMAS TAPETES

CONHEÇA NOSSA

LINHA EXCLUSIVA

PARA CONDOMÍNIOS E

REVITALIZE SEU PRÉDIO!


TAPETES PERSONALIZADOS

- Capachos emborrachados
- CleanKap: tapetes acarpetados que oferecem grande desempenho na absorção da umidade



PLAYKAP

- Piso modular para quadras e parquinhos. Mais segurança e durabilidade.



CAPA DE ELEVADOR

- Mais conforto e segurança



GRAMA SINTÉTICA

- Mais conforto, segurança e menos manutenção



FIREKAP

- Para atender a Legislação


CAPA DE ELEVADORES | PISOS PARA ACADEMIAS | LAMINADOS | PISOS PARA ÁREAS ÚMIDAS | PISOS MODULARES PARA PLAYGROUNDS
SOLICITE JÁ SEU ORÇAMENTO!

48 98878.4070

@simastapetes.kapazi

Golpes com pix e boletos falsos atingem 24 milhões de brasileiros e avançam sobre condomínios

Troca de beneficiário, PDFs adulterados e mensagens falsas elevam o risco; especialistas recomendam checagem minuciosa antes de qualquer pagamento

Golpes envolvendo PIX e boletos bancários atingiram 24 milhões de brasileiros entre julho de 2024 e junho de 2025, segundo dados do Fórum Brasileiro de Segurança Pública. No rastro desse avanço, fraudes com boletos condominiais vêm se multiplicando em todo o país, impulsionadas pela digitalização das cobranças e por brechas na comunicação interna dos condomínios. Em administradoras consultadas por portais especializados, as ocorrências chegaram a dobrar desde 2023 – especialmente em períodos de férias, assembleias e cobranças extraordinárias, quando moradores ficam mais expostos a contatos digitais.

Mas não para por aí. O síndico André Avila Vissirini, do Condomínio Residencial Maria Regina,



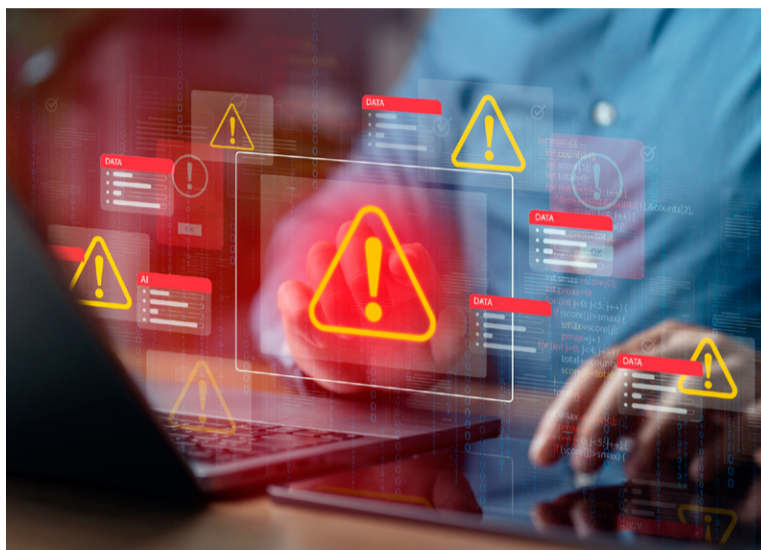
ANDRÉ compartilhou a tentativa de golpe nos grupos de síndicos que faz parte, para alertar os demais gestores.

em Balneário Camboriú, recebeu via whatsapp um arquivo com extensão .zip com suposto orçamento para as melhorias que estava realizando no prédio. Nesse tipo de ação, caso a pessoa descompacte e clique no arquivo, um vírus é instalado no seu dispositivo e rouba suas senhas. Sabe-se também que a ação, muitas vezes, pode incluir o envio do mesmo golpe para todos os seus contatos.

Mesmo com a coincidência de estar em obra no momento, ele desconfiou, pois, apesar de estar fazendo cotações com alguns fornecedores, não havia conversado com esse específico. “Como trabalhei muitos anos na área de T.I. estou sempre atento a questões como essa. Por isso, na ocasião o arquivo não foi aberto e achei melhor compartilhar a situação nos grupos de síndicos a que faço parte, para alertar os demais gestores”, explica.

Golpes desse tipo geralmente envolvem boletos adulterados que reproduzem fielmente a aparência dos documentos oficiais, mas trazem linha digitável e dados bancários desviados para contas de terceiros. Em outras situações, softwares maliciosos (conhecidos como trojan de boleto) alteram automaticamente as informações no momento da impressão ou da geração do PDF, sem que o usuário perceba.

Para o advogado Fernando Alvarenga, especialista em direito civil, imobiliário e condominial,



OS GOLPES mais comuns envolvem tentativas de engenharia social via e-mail e WhatsApp, simulando “segunda via”, “taxas judiciais”, “custas processuais” ou cobranças emergenciais.

esses golpes se tornaram mais sofisticados e difíceis de identificar. “Hoje, o golpe não é apenas um boleto malfeito. Há fraudes que reproduzem exatamente o layout da administradora, trocam apenas o beneficiário e usam narrativas de urgência para induzir o morador ao erro. Em algumas situações, nem o condomínio percebe o desvio até notar falhas no caixa”, afirma.

Golpes mais sofisticados e sinais de alerta

Os golpes mais comuns envolvem tentativas de engenharia social via e-mail e WhatsApp, simulando “segunda via”, “taxas judiciais”, “custas processuais”

ou cobranças emergenciais. E, segundo Alvarenga, os sinais de alerta costumam aparecer antes da conclusão do pagamento. “Beneficiário ou CNPJ que não correspondem ao condomínio, mudança repentina no canal de envio, pedidos de pagamento por e-mail pessoal e mensagens com tom de ameaça são pistas claras de fraude”, explica.

Outro ponto crítico é a falta de padronização na comunicação dos próprios condomínios. “Quando não existe um canal oficial único, quando boletos circulam em grupos de WhatsApp ou quando a mudança de conta bancária não é formalizada, abre-se espaço para que golpistas simulem cobranças reais”, afirma o advogado.

O especialista alerta que, caso o morador pague um boleto fraudado, as primeiras horas são decisivas. “É fundamental acionar o banco imediatamente para tentar bloquear a transação, comunicar o síndico e registrar boletim de ocorrência. Quanto mais rápido o morador formaliza a fraude, maiores as chances de recuperação”, orienta Alvarenga.

No entanto, a responsabilização do condomínio ou da administradora depende diretamente de falhas de gestão. “O condomínio só responde se houver omissão grave, como falta de aviso sobre troca de contas, divulgação descontrolada de dados ou ausência de medidas mínimas de segurança. Sem prova de falha, a responsabilidade é do fraudador, não da gestão”, explica o especialista.

Mesmo quando o dinheiro não é recuperado, o advogado ressalta que há caminhos legais. “O morador pode buscar reparação se ficar comprovado que o condomínio ou a administradora contribuíram para a fraude, mas a avaliação é técnica e exige demonstração de culpa”, pondera.

Assim, o segredo para evitar prejuízos é ter atenção redobrada. Segundo o especialista, a checagem do beneficiário no sistema bancário – antes de confirmar o pagamento – é a barreira mais simples e eficaz. “Se o nome não bater exatamente com o do condomínio ou da administradora, não pague”, conclui.

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

Aqui a nossa AVENTURA só TEM HORA para COMEÇAR!



KRENKE
www.krenke.com.br



Modelos para áreas internas e externas



A maior fábrica de playgrounds do Brasil!



47 98803.3068



@krenkebrinquedos



Norma do CBMSC que regulamenta a Recarga de Veículos Elétricos passa a valer e corporação lança tutorial para início das regularizações

Para facilitar o entendimento das normas de segurança do SAVE, será lançado em breve uma cartilha de orientações e um guia técnico voltados a síndicos, proprietários e profissionais

Entrou em vigor na quinta-feira, 25 de junho, a Instrução Normativa 23 (IN 23) do Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina (CBMSC), que regulamenta os locais com Sistema de Alimentação para Veículos Elétricos (SAVE) em edificações no Estado. Assinada em março deste ano, a norma passa agora a produzir efeitos, estabelecendo critérios e padrões mínimos de segurança contra incêndio para a instalação e a regularização de pontos de recarga de veículos elétricos.

Uma nova ferramenta digital foi criada para possibilitar a tramitação dos processos de regularização. Voltado principalmente aos responsáveis técnicos, o CBMSC lançou um tutorial com o modelo de regularização, disponível em vídeo no canal da corporação no YouTube. O material apresenta o passo a passo para a protocolização das regularizações no sistema e-SCI.

Em breve a corporação irá lançar também uma cartilha destinada aos síndicos e proprietários com orientações e um guia técnico aos profissionais para melhor entendimento da norma e dos critérios que visam garantir a segurança dos locais com SAVE, com isso o CBMSC visa facilitar o entendimento das exigências por proprietários, responsáveis técnicos e



A NORMA catarinense é resultado de uma construção coletiva e técnica, com potencial para servir de referência em todo o país

empresas instaladoras.

A IN 23 se aplica a imóveis novos, recentes, existentes e preexistentes que possuam instalação de SAVE, sejam eles fechados, cobertos ou ao ar livre. A norma define dois caminhos para o atendimento das exigências: os requisitos gerais, obrigatórios para todos os locais com sistema de recarga, e o projeto baseado em desempenho (PBD), exigido nos casos que não se enquadram nos critérios de dispensa previstos pela própria instrução.

Para o Major Oscar Washington Barboza Junior, chefe da Divisão de Normatização da

Diretoria de Segurança Contra Incêndio, a norma é resultado de uma construção coletiva e técnica, com potencial para servir de referência em todo o país. "A transição para a mobilidade elétrica exige normas modernas, técnicas e baseadas em desempenho. A construção participativa dessa regulamentação fortaleceu a segurança das pessoas com inovação, sustentabilidade e principalmente com atenção à prevenção", afirmou.



Accesse no QR code o tutorial no canal da corporação no YouTube, com o passo a passo para a protocolização das regularizações no sistema e-SCI. <https://www.youtube.com/cbmscoficial>



- 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

(48) 98476-5606

(48) 99953-1456

@uniaoreformasprediais

Suspensão de todas as ações envolvendo locação por aplicativo

No mês de maio deste ano a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) apresentou um entendimento que altera profundamente a gestão de unidades autônomas em condomínios edifícios. No julgamento do Recurso Especial (REsp) 2.121.055, sob a relatoria da ministra Nancy Andrighi, o tribunal definiu que a exploração de imóveis via plataformas de short stay, como o Airbnb, descaracteriza a destinação residencial. A decisão estabelece que a prática só é legítima mediante autorização expressa na convenção, aprovada por quórum de dois terços dos condôminos.

A análise jurídica da ministra Andrighi fundamentou-se na atipicidade desses contratos. O colegiado entendeu que o modelo não se submete à Lei de Locação (Lei 8.245/1991), por carecer da estabilidade característica da moradia, nem à Lei de Turismo (Lei 11.771/2008), por não configurar hospedagem hoteleira formal. Essa natureza híbrida retira do usuário as garantias típicas do inquilinato, como o direito de renovação, e impõe ao condomínio o desafio de regular uma atividade de exploração econômica profissional em áreas originalmente destinadas ao convívio estritamente residencial.

O ponto central do acórdão reside na interpretação do artigo 1.336, IV, do Código Civil (CC), que impõe ao condômino o dever de dar à sua unidade a mesma destinação da edificação. Para o STJ, a alta rotatividade e o caráter comercial do short stay rompem com o sossego e a segurança coletiva. Assim, a mudança de uso exige a alteração formal da convenção, respeitando o quórum qualificado previsto no artigo 1.351 do CC. A votação apertada (5 a 4) reflete a tensão entre o direito individual de propriedade e o direito real de destinação, que vincula todos os moradores.

Para condomínios que desejam se adequar à nova realidade ou para incorporadoras que lançam empreendimentos vocacionados, a redação das cláusulas tornou-se crítica. Recomendase que a autorização não

seja genérica, mas detalhada para evitar litígios interpretativos. Uma cláusula eficaz deve definir precisamente o conceito de "estadia de curta temporada", estabelecendo limites de ocupação e responsabilidades objetivas do proprietário por danos causados por seus hóspedes às áreas comuns.

Sugere-se a inclusão de dispositivos que condicionem a atividade ao cumprimento de um regulamento de uso específico. Este documento deve prever procedimentos rigorosos de check-in, identificação prévia de usuários junto à portaria e a proibição de eventos ou festas nas unidades. Além disso, é prudente estabelecer a obrigatoriedade de um seguro de responsabilidade civil e a criação de um fundo de reserva suplementar para custear o desgaste acentuado das áreas comuns decorrente da maior rotatividade.

Em suma, o cenário pós-decisão exige que síndicos e investidores abandonem a informalidade. A segurança jurídica agora depende de uma engenharia contratual robusta, que harmonize a rentabilidade do ativo imobiliário com as normas de convivência e a preservação da natureza residencial do condomínio.

Para as incorporadoras o julgado figura como uma excelente oportunidade de mercado para a produção de unidades autônomas com tipologia estúdio, posto que o fluxo de usuários de plataforma de short stay em empreendimentos que não possuem tal autorização na convenção será redirecionado para novos empreendimentos já projetados arquitetonicamente e juridicamente para acomodar esta modalidade de utilização.

Como o assunto se tornou importante e tem gerado muita instabilidade jurídica, todos os processos envolvendo a matéria locações por aplicativos estão suspensas pelo STJ para que o assunto seja pacificado através do tema 1.443 e criada uma tese vinculante.

Gustavo Camacho, advogado, especialista em Direito Condominial e sócio da Panno Waknin & Camacho Sociedade de Advogados

Quando e como o síndico pode agir diante de cães perigosos no condomínio

Legislação catarinense garante a circulação dos pets nas áreas comuns, mas impõe regras de segurança que podem gerar multas, responsabilização civil e intervenção das autoridades

Dariane Campos

A presença de cães considerados potencialmente perigosos em condomínios ainda gera dúvidas entre síndicos e moradores. Casos como o de tutores que se recusam a utilizar focinheira em seus animais, por falta de previsão no Regimento interno, ou de gestores que pretendem restringir o uso de elevadores revelam conflitos frequentes e interpretações equivocadas da legislação.

Segundo o advogado Anito Rocha de Oliveira Junior, especialista em Direito Condominial, a Lei Estadual n.º 18.215/2021, que dispõe sobre a habitação e o trânsito de animais domésticos em condomínios, garante a livre circulação dos animais nas áreas comuns desses espaços, mas estabelece deveres aos tutores. Entre eles estão a condução do animal por pessoa capaz de controlá-lo, o uso de guia e coleira compatíveis com seu porte



ANITO informa que exigências previstas em lei devem ser cumpridas independentemente de constarem nos documentos internos do condomínio



MUITOS conflitos com animais surgem pelo desconhecimento das regras ou pela resistência de alguns tutores em adotar equipamentos de segurança

e, nos casos previstos em lei, a utilização de focinheira.

O especialista ressalta que um dos equívocos mais comuns é acreditar que determinada obrigação só pode ser exigida se estiver prevista na Convenção ou no Regimento interno. Nesse sentido, esclarece que a legislação estadual possui hierarquia superior às normas condominiais. Dessa forma, exigências previstas em lei devem ser cumpridas independentemente de constarem nos documentos internos do condomínio.

Oliveira Junior alerta ainda que a omissão diante de situações de risco pode gerar responsabilização civil: se ficar comprovado que o síndico deixou de agir diante de uma situação conhecida e potencialmente perigosa, tanto ele quanto o próprio

condomínio poderão ser responsabilizados por eventuais danos causados a terceiros.

A realidade dos condomínios confirma a importância do tema. O síndico Robson Ramos, que atua há 12 anos na área, relata já ter enfrentado diversas situações envolvendo cães da raça pitbull circulando sem focinheira ou até mesmo soltos nas áreas comuns. Segundo ele, muitos conflitos surgem pelo desconhecimento das regras ou pela resistência de alguns tutores em adotar equipamentos de segurança.

Para minimizar problemas, Ramos aposta em ações preventivas, como comunicados na portaria, mensagens em grupos de WhatsApp e orientações diretas aos moradores. Após episódios envolvendo cães potencialmente perigosos, o condomínio administrado por ele revisou suas normas internas e aprovou novas regras em assembleia.

Normas internas x legislação

Embora a legislação estadual tenha aplicação imediata, especialistas recomendam que os condomínios atualizem seus regulamentos para adequá-los

às normas vigentes. A medida facilita a atuação do síndico e reduz questionamentos.

Um dos temas mais recorrentes envolve o uso dos elevadores. Apesar de muitos moradores defenderem que cães potencialmente perigosos utilizem apenas o elevador de serviço, Oliveira Junior explica que essa restrição não pode ser criada de forma arbitrária. A exigência somente será válida se houver previsão expressa na Convenção ou no Regimento interno. Caso contrário, poderá ser considerada ilegal.

Já em relação à focinheira, o entendimento é diferente. Como os elevadores integram as áreas comuns do condomínio, as mesmas regras de segurança aplicáveis a corredores, halls e demais espaços coletivos também devem ser observadas durante o transporte dos animais.

Outro ponto importante é o Decreto Estadual n.º 1.047/2025, que regulamenta a circulação de pitbulls e raças derivadas em Santa Catarina.

Embora a norma preveja multa de R\$ 5 mil para o descumprimento das regras em determinadas situações, o advogado esclarece que as áreas comuns dos condomínios não são consideradas logradouros públicos. Portanto, a aplicação dessa penalidade não ocorre automaticamente nesses espaços.

Ainda assim, o descumprimento das normas não deve ser ignorado. Quando um morador insiste em desrespeitar a legislação, o síndico pode adotar

medidas como advertências e multas condominiais, desde que previstas na Convenção ou no Regimento interno. Além disso, a legislação estadual permite a comunicação aos órgãos competentes para adoção das providências cabíveis.

A Polícia Militar de Santa Catarina (PMSC) reforça que não é necessário aguardar um ataque para buscar ajuda. Situações que representem risco à integridade física das pessoas, ameaça de ataque ou descumprimento de medidas de segurança justificam o acionamento preventivo da corporação por meio do telefone 190 ou do aplicativo PMSC Cidadão.

A PM também destaca que sua atuação não se restringe às vias públicas. Mesmo em áreas privadas de uso comum, como corredores, halls e garagens, a corporação pode intervir sempre que houver necessidade de preservar a ordem pública e garantir a segurança das pessoas.



ROBSON relata que após episódios envolvendo cães perigosos, o condomínio revisou e aprovou novas regras em assembleia

OTIS

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.

improve
efficiency™

Solicite uma visita técnica gratuita de nossos consultores.

Florianópolis e região 0800 704 87 83



Central de Atendimento ao Cliente

0800 704 87 83

www.otis.com



Falsos corretores podem responder com prisão de até três anos

Projeto em tramitação na Câmara quer transformar em crime o exercício ilegal de profissões regulamentadas



DELEGADO de polícia Ulisses Gabriel: punição atual é insuficiente diante do impacto que uma fraude imobiliária pode causar

Em um país onde 56 milhões de brasileiros foram vítimas de algum tipo de golpe financeiro virtual com prejuízo nos últimos 12 meses, segundo levantamento do Instituto Datafolha, o mercado imobiliário também acendeu um alerta. Falsos corretores, anúncios fraudulentos e negociações sem fiscalização têm ampliado o risco para compradores, vendedores e locatários. Hoje, atuar ilegalmente como corretor de imóveis é contravenção penal, com pena de prisão simples de 15 dias a três meses ou multa. Mas esse cenário pode mudar: o Projeto de Lei 3614/2015, em tramitação na Câmara dos Deputados, propõe criminalizar o exercício ilegal de profissões regulamentadas, com pena de reclusão de seis meses a três anos, além de multa quando houver finalidade de lucro.

Para o delegado de polícia Ulisses Gabriel, ex-delegado geral da Polícia Civil de SC, a punição atual é insuficiente diante do impacto que uma fraude imobiliária pode causar. “Quando uma pessoa exerce ilegalmente uma atividade sem fiscalização, sem formação e sem compromisso ético, ela coloca o consumidor em risco. No caso do corretor de imóveis, isso é ainda mais sensível porque estamos falando de negociações que podem envolver um, dois, três milhões de reais ou até mais”, afirma. Segundo ele, o corretor registrado está submetido ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis, tem formação, fiscalização e pode ser punido administrativamente, enquanto quem atua

fora desse sistema não oferece as mesmas garantias.

O risco aumenta com a digitalização das negociações. De acordo com o delegado Ulisses, criminosos têm usado imagens e informações reais de imóveis para criar anúncios falsos, receber sinais, reservas ou pagamentos antecipados e desaparecer antes da entrega do imóvel ou da hospedagem. Em cidades turísticas e mercados valorizados, como Balneário Camboriú, Itapema e outras regiões do litoral catarinense, o potencial de prejuízo é ainda maior. “Não existe ‘negócio da China’. Quando um imóvel vale R\$ 1 milhão e aparece anunciado por R\$ 600 mil, é preciso desconfiar. Pode ser golpe, lavagem de dinheiro ou uma negociação sem lastro real. O consumidor precisa verificar quem está intermediando, se há registro profissional e se a empresa existe de fato”, orienta.

Dicas para se proteger de golpes

Para evitar golpes, o delegado recomenda que compradores, vendedores e locatários verifiquem o registro do profissional no CRECI antes de qualquer pagamento ou assinatura de contrato, desconfiem de preços muito abaixo do mercado, pesquisem a reputação da empresa e evitem transferências antecipadas sem segurança documental. Em caso de suspeita ou prejuízo, a orientação é registrar boletim de ocorrência e procurar o CRECI para verificar se há profissional registrado envolvido.

PONTO DE VISTA

DR. RODRIGO KARPAT



Cartão corporativo em condomínios: conveniência ou risco à gestão do síndico?

O uso de cartão corporativo em condomínios pode ser uma ferramenta útil, mas carrega riscos relevantes de gestão, transparência e responsabilidade do síndico, que precisam ser bem avaliados antes da aprovação. O debate sobre a adoção de cartão corporativo em condomínios precisa partir de uma premissa básica: o condomínio não é empresa, apesar de possuir CNPJ, orçamento aprovado em assembleia e um regime jurídico próprio, centrado na figura do síndico, cujos poderes e deveres estão definidos no artigo 1.348 do Código Civil. Compete a ele representar o condomínio e, sobretudo, prestar contas à assembleia, anualmente ou quando exigidas (art. 1.348, VIII, CC), o que condiciona qualquer decisão sobre meios de pagamento.

Base jurídica e necessidade de autorização

Do ponto de vista jurídico, não há proibição expressa ao uso de cartão em nome do condomínio, desde que respeitado o núcleo da governança condominial: deliberação executiva, publicidade ao procedimento adotado, observância da convenção e compatibilidade com a previsão orçamentária. Especialistas ressaltam que o cartão de crédito ou corporativo só deve ser contratado, após autorização expressa em assembleia convocada com pauta clara, pois, embora não seja formalmente um empréstimo, na prática representa acesso a uma linha de crédito sujeita a juros e encargos, aproximando-se de operações que não podem ser assumidas unilateralmente pelo síndico. De toda forma, entendo que é uma medida que pode ser adotada de forma executiva pelo síndico, porém sempre vinculado a este, inclusive a responsabilidade pelo seu uso. A doutrina lembra que o gestor não pode assumir obrigações que extrapolem o orçamento ou aumentem o risco financeiro sem anuência dos condôminos, sob pena de atuar além

do mandato conferido.

Prestação de contas e transparência

O primeiro grande eixo de risco está ligado ao dever de prestação de contas previsto no artigo 1.348, VIII, do Código Civil, que exige documentação clara e suficiente para permitir a conferência pelos condôminos. O uso de cartão corporativo pode dificultar essa transparência, com faturas que trazem descrições genéricas, múltiplas compras fracionadas e, muitas vezes, ausência ou perda de notas fiscais correspondentes, como alertam materiais técnicos sobre o tema. Gastos não suficientemente justificados podem ensejar contestação em assembleia, reprovação de contas e até discussão judicial sobre eventual gestão temerária, justamente pela falta de lastro documental adequado.

Responsabilidade pessoal do síndico

Outro ponto sensível é a responsabilidade pessoal do síndico em caso de uso inadequado do cartão. A doutrina e orientações práticas em gestão condominial destacam que atrasar fatura havendo recursos, contrair parcelamentos sem respaldo assemblear ou utilizar o cartão para despesas estranhas ao interesse comum pode caracterizar má gestão e gerar obrigação de ressarcimento ao condomínio. A situação se agrava quando o cartão pessoal do síndico é utilizado para despesas condominiais, criando confusão patrimonial e grande dificuldade de separar o que é gasto privado e o que é gasto comum, cenário expressamente desaconselhado por especialistas.

Limites e controles mínimos em caso de adoção

Publicações especializadas em administração condominial recomendam que, caso se opte pela adoção do cartão, seja ins-

tituído um protocolo claro de governança: definição em ata da finalidade (pequenas despesas emergenciais, de baixo valor), proibição de saques e parcelamentos, fixação de limite mensal compatível com o orçamento e vedação expressa ao uso para fins pessoais. Indica-se ainda a obrigatoriedade de emissão de nota fiscal vinculada a cada transação, arquivamento das faturas e conferência regular por conselho fiscal ou comissão de moradores, com reporte em assembleia caso haja encargos ou desvios relevantes. Somente com esse desenho de controles o cartão se aproxima dos parâmetros de transparência exigidos pelo regime jurídico condominial. Uma opção são cartões pré-pagos.

Conclusão técnica: deve ou não ser aprovado?

À luz da legislação e da doutrina aplicáveis, a resposta não é simplesmente “sim” ou “não”, mas “depende da maturidade da governança do condomínio”. Em condomínios com conselho atuante, administradora profissional e cultura consolidada de prestação de contas, o cartão corporativo pode ser autorizado como instrumento de conveniência, desde que cercado de limites objetivos e controles efetivos. Já em contextos de fragilidade documental, conflitos recorrentes ou ausência de fiscalização, a adoção tende a ampliar o risco de reprovação de contas, responsabilização do síndico e judicialização das relações internas. Como advogado em direito condominial, a orientação é que a busca por praticidade jamais se sobreponha ao dever legal de transparência, ao respeito à vontade assemblear e à integridade na gestão dos recursos comuns.

Dr. Rodrigo Karpat é advogado militante na área cível há mais de 20 anos, é sócio do escritório Karpat Sociedade de Advogados e referência em direito imobiliário e questões condominiais.



UPCOND
CONDOMÍNIOS

Soluções para condomínios,
tranquilidade para os síndicos.

✉ condominio@upcond.com.br

☎ 48 3202-8855

Recorde de endividamento das famílias: o que síndicos e condomínios precisam observar

O Brasil acaba de registrar um novo recorde histórico de endividamento das famílias. Segundo dados da Pesquisa de Endividamento e Inadimplência do Consumidor (PEIC), da Confederação Nacional do Comércio de Bens, Serviços e Turismo (CNC), 81,6% das famílias brasileiras possuem algum tipo de dívida.

O índice é o maior desde o início da série histórica da pesquisa, em 2010. Os números acendem um alerta importante sobre a capacidade financeira das famílias e seus reflexos em diversos setores da economia, incluindo a inadimplência condominial.

Os números que chamam atenção

A pesquisa mostra que o desafio não está apenas no volume de famílias endividadas, mas também na dificuldade de pagamento enfrentada por uma parcela significativa da população.

- Atualmente, 29,9% das famílias brasileiras possuem contas em atraso.
- 12,3% afirmam que não terão condições de quitar suas dívidas.

O cenário é ainda mais preocupante entre as famílias com renda de até três salários mínimos. Nesse grupo, aproximadamente 85% estão endividadas, quase 39% possuem débitos em atraso e cerca de 18% acreditam que não conseguirão pagar suas obrigações financeiras.



Os dados revelam uma pressão crescente sobre o orçamento doméstico, especialmente em um contexto de juros elevados e aumento do custo de vida.

O que isso tem a ver com os condomínios?

A saúde financeira de um condomínio está diretamente ligada à capacidade de pagamento dos seus moradores.

A taxa condominial é uma despesa recorrente e essencial para o funcionamento da comunidade. É por meio dela que são custeadas despesas como folha de pagamento, contratos de manutenção, segurança, limpeza, consumo de água e energia das áreas comuns, além de obras e melhorias aprovadas em assembleia.

Quando o orçamento das famílias

fica mais comprometido, aumenta o risco de atrasos em diferentes compromissos financeiros. E, embora não exista uma relação automática entre endividamento e inadimplência condominial, os indicadores econômicos ajudam a compreender o ambiente em que os condomínios estão inseridos.

Por isso, acompanhar o comportamento da economia também faz parte de uma gestão condominial responsável.

Os impactos da inadimplência para a gestão

Quando a inadimplência aumenta, os reflexos são sentidos por todo o condomínio.

Dependendo do volume de atrasos, a gestão pode enfrentar dificuldades para manter o fluxo de caixa equilibrado,

cumprir obrigações financeiras, executar obras planejadas e realizar investimentos necessários para a conservação do patrimônio.

Em muitos casos, síndicos e conselheiros precisam rever prioridades, adiar projetos ou utilizar recursos de reserva para garantir o funcionamento da operação.

Além disso, a insegurança financeira pode gerar desgastes nas assembleias e tornar mais complexa a tomada de decisões que envolvem investimentos ou reajustes.

Previsibilidade financeira se torna ainda mais importante

Em cenários econômicos mais desafiadores, a previsibilidade financeira deixa de ser apenas uma vantagem e passa a ser uma necessidade.

Condomínios que conseguem manter estabilidade no fluxo de caixa têm melhores condições de planejar suas ações, cumprir compromissos e conduzir a gestão com segurança, independentemente das oscilações econômicas.

Finalmente, a realidade dos condomínios não está isolada da realidade das famílias. Quando os indicadores econômicos mostram aumento do endividamento e da pressão sobre o orçamento doméstico, torna-se ainda mais importante adotar estratégias preventivas que

fortaleçam a saúde financeira da gestão.

Um olhar para o futuro

Os dados divulgados pela CNC reforçam uma reflexão importante para síndicos, conselheiros e gestores: a inadimplência não deve ser observada apenas quando se torna um problema instalado.

Acompanhamento constante, planejamento financeiro e previsibilidade são medidas que ajudam os condomínios a enfrentar períodos de instabilidade com mais tranquilidade e segurança.

Em um cenário em que mais de oito em cada dez famílias brasileiras possuem algum tipo de dívida, preparar o condomínio para enfrentar possíveis oscilações financeiras não é apenas uma decisão estratégica. É uma medida de proteção para toda a comunidade.

Quer entender como proteger o fluxo de caixa do seu condomínio mesmo em cenários de aumento da inadimplência? Converse com a equipe da Duplique Santa Catarina e conheça as soluções que ajudam síndicos e condomínios a manter previsibilidade financeira durante todo o ano.

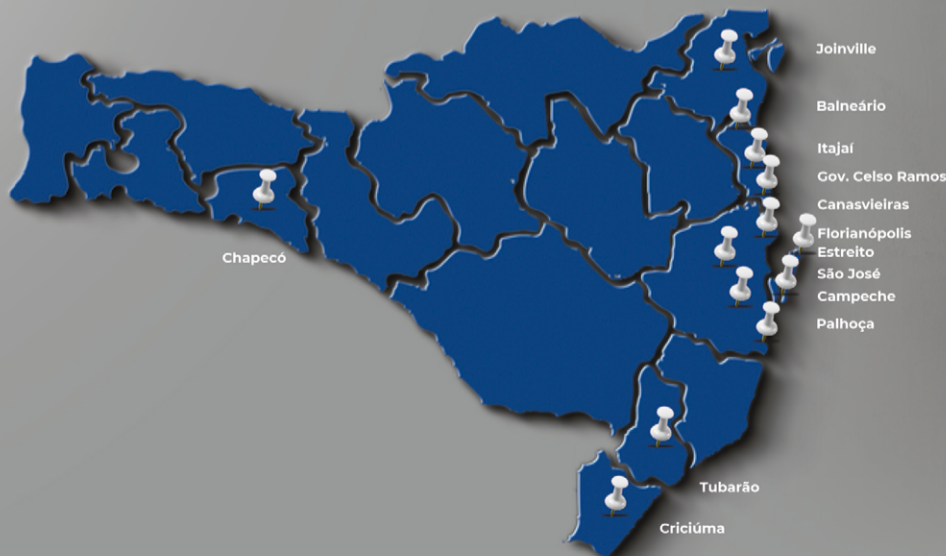
Cuidar é nossa essência. Garantir é nosso compromisso.

Fonte: Pesquisa de Endividamento e Inadimplência do Consumidor (PEIC), Confederação Nacional do Comércio de Bens, Serviços e Turismo (CNC).



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!

Criminosos modernos exploram falhas humanas e ameaçam a segurança dos condomínios

Especialistas explicam como funciona a mente do invasor e quais os pontos mais negligenciados

Sâmia Frantz

Por muito tempo, a imagem de uma invasão a condomínio esteve associada a muros escalados, portões arrombados e ações violentas. Hoje, porém, a realidade é outra. Respalda-da por especialistas e levantamentos de segurança, análises da área apontam que cerca de 90% das invasões a edifícios ocorrem pela porta principal. Utilizando técnicas de engenharia social, invasores aproveitam-se da confiança, da distração e da rotina de moradores, funcionários e prestadores de serviço para driblar sistemas de controle e acessar áreas restritas sem levantar suspeitas.

O avanço da tecnologia trouxe ferramentas cada vez mais sofisticadas de monitoramento e controle de acesso. No entanto, autoridades alertam que câmeras, biometria e portarias remotas, por si só, não garantem proteção. As principais vulnerabilidades continuam sendo comportamentais. Um portão aberto para um desconhecido, uma informação compartilhada sem cuidado ou o descumprimento de protocolos básicos podem ser suficientes para comprometer toda a estrutura de segurança.

Nesse cenário, a pergunta que síndicos e administradores precisam fazer não é apenas se o condomínio está equipado, mas se está preparado. Afinal, o criminoso moderno não busca necessariamente o empreendimento mais luxuoso ou tecnológico: ele procura o mais vulnerável. E identificar essas brechas, muitas vezes invisíveis no dia a dia, tornou-se um dos maiores desafios da gestão condominial contemporânea.

Empreendimentos vulneráveis

Segundo o especialista em segurança condominial Leandro Santos, houve uma mudança significativa na forma como os criminosos atuam. Se antes a estratégia era superar barreiras físicas, hoje o objetivo é explorar vulnerabilidades hu-



ORGANIZAÇÃO prévia e regras claras de convivência garantem a ordem nos condomínios durante os dias de jogos

manas. "O criminoso moderno sabe que invadir sistemas eletrônicos ou romper estruturas físicas é caro, arriscado e complexo. Manipular pessoas é muito mais fácil", afirma.

Em seus trabalhos de auditoria e testes operacionais realizados em condomínios, Santos observa que as invasões bem-sucedidas quase sempre estão associadas à quebra de protocolos, à confiança excessiva ou à falta de treinamento dos envolvidos.

Para ele, a vulnerabilidade atual dos condomínios está apoiada em cinco pilares: i) exploração do fator humano; ii) excesso de confiança na tecnologia; iii) falhas nos processos internos; iv) deficiência na gestão de terceiros; e v) ausência de auditorias periódicas.

"O condomínio vulnerável é aquele que acredita estar seguro apenas porque nunca sofreu uma invasão. Com o tempo, moradores passam tags para terceiros, funcionários relaxam nos procedimentos e a segurança vai se deteriorando silenciosamente", explica Santos.

Outro problema recorrente é a pressão sofrida por porteiros e controladores de acesso. Ambientes em que moradores reclamam constantemente da aplicação dos protocolos acabam criando profis-

sionais inseguros, que cedem com mais facilidade diante de situações de pressão.

A engenharia social e os novos personagens do crime

A figura do criminoso também mudou. Em vez de indivíduos com aparência suspeita, os invasores frequentemente se apresentam como pessoas perfeitamente integradas ao contexto do condomínio. Entre os perfis mais utilizados estão falsos entregadores, técnicos de concessionárias, arquitetos, corretores de imóveis, visitantes ocasionais e até moradores recém-chegados.

Segundo Santos, uma estratégia cada vez mais comum é a construção de narrativas extremamente detalhadas. Os criminosos pesquisam previamente informações sobre moradores, obras em andamento, unidades à venda e rotinas do condomínio para criar histórias convincentes.

"Quando alguém chega dizendo que veio fazer um reparo no apartamento do senhor Carlos ou que está acompanhado de um cliente interessado em uma unidade anunciada, a tendência natural é acreditar. É justamente nessa confiança que eles atuam", explica o especialista.

Outra modalidade crescente é a exploração da empatia. Pessoas fingem passar mal, alegam ter sido vítimas de um assalto ou inventam emergências médicas para provocar uma quebra dos protocolos de segurança.

O efeito carona ainda é o grande vilão

Entre todas as vulnerabilidades comportamentais, uma permanece liderando as estatísticas de ocorrências: o chamado efeito carona. A prática ocorre quando um morador permite, consciente ou inconscientemente, que outra pessoa aproveite a abertura do portão ou da porta para ingressar no condomínio sem qualquer validação.

A síndica Kelly Dencker, de Joinville, afirma que essa é uma das maiores dificuldades enfrentadas pela gestão. "Eu vejo isso acontecer praticamente toda semana. Já compartilhei vídeos educativos, alertas e notícias sobre ocorrências na região para conscientizar os moradores, mas ainda é um comportamento muito presente", pontua.

Segundo ela, muitos condôminos enxergam o ato de segurar a porta para alguém como um gesto de educação, sem perceber o impacto que

isso pode ter sobre a segurança coletiva.

Santos concorda. Para ele, o efeito carona é atualmente o "calcanhar de Aquiles" dos condomínios. "O espaço pode ter reconhecimento facial, biometria e clausuras (ou eclusas). Basta uma pessoa segurar a porta por gentileza para toda essa estrutura perder a eficácia", destaca. O especialista defende que o combate ao problema passa pela combinação entre tecnologia, engenharia física e a necessidade de educação permanente dos moradores.

Só a tecnologia não faz milagres

O diretor de relacionamento da Porter Group, Odirley Felício da Rocha, reforça que o mercado tem evoluído rapidamente em soluções de controle de acesso, mas alerta que um erro comum é acreditar que a tecnologia resolverá sozinha os problemas de segurança. "Não existe tecnologia sem processos. A tecnologia é uma ferramenta extremamente importante, mas ela depende do comportamento das pessoas", afirma.

Segundo ele, ainda existem milhares de condomínios utilizando sistemas vulneráveis, como controles remotos clonáveis, tags simples de proximidade e teclados de acesso protegidos por senhas previsíveis. Existem equipamentos facilmente encontrados na internet capazes de clonar controles remotos e credenciais de acesso. Muitas vezes o criminoso sequer precisa se aproximar da vítima para capturar esses sinais.

Odirley explica que tecnologias mais modernas, como reconhecimento facial, oferecem níveis superiores de segurança, mas somente quando acompanhadas por procedimentos confiáveis. Para ele, um dos caminhos mais promissores é o fortalecimento do monitoramento perimetral, com uso de inteligência artificial para identificar movimentações suspeitas antes de se sofrer uma invasão.



GLEYDSA destaca que o registro documental de riscos comprova a diligência do síndico e fortalece sua defesa em eventuais disputas judiciais

Além disso, Santos explica que muitos operadores acabam desenvolvendo hábitos perigosos em meio à rotina, como ignorar alertas, liberar acesso de entrada manualmente com frequência, exceder a confiança na própria percepção, entre outras situações comuns.

Um fator crítico é o chamado viés de aparência. "O sistema trata todos os dados de forma objetiva. Já o ser humano é influenciado por roupas, postura, tom de voz e status social. Um criminoso bem-vestido costuma despertar menos desconfiança do que deveria", alerta. Segundo ele, a engenharia social explora justamente essas questões psicológicas.

Segurança também é uma questão jurídica

Quando as falhas de segurança resultam em prejuízos, a discussão deixa de ser apenas operacional e passa a ter reflexos jurídicos. A advogada Gleydsa Wagner explica que síndicos e condomínios podem ser responsabilizados quando houver omissão ou negligência na gestão dos riscos.

Segundo ela, o condomínio responde pelos atos de seus funcionários e pela qualidade dos serviços oferecidos aos moradores. Quando falhas previsíveis são ignoradas, a

responsabilidade civil pode surgir e, em determinadas situações, inclusive, o dever pode atingir diretamente o patrimônio pessoal do síndico.

"Quando o gestor conhece um problema recorrente, não comunica os moradores e não toma providências, ele deixa de compartilhar a decisão com a coletividade e assume individualmente o risco daquela omissão", explica a advogada.

A especialista destaca que uma das maiores proteções para a gestão está na documentação. Levar vulnerabilidades para assembleias, registrar riscos em atas e formalizar recomendações cria um histórico que demonstra a diligência do síndico e fortalece sua defesa em eventuais disputas judiciais.

Outro aspecto frequentemente ignorado é a responsabilidade dos próprios moradores. Emprestar tags de acesso, compartilhar senhas, permitir a entrada de desconhecidos ou descumprir protocolos não são apenas atitudes inconvenientes, podem gerar advertências, multas e até responsabilização civil.

Segundo Gleydsa, a legislação e as normas internas dos condomínios permitem a aplicação de sanções quando a conduta de um morador co-



LEANDRO SANTOS relata que o objetivo do criminoso moderno é explorar vulnerabilidades humanas



ODIRLEY reforça que o melhor equipamento do mundo não substitui moradores conscientes, equipes treinadas e processos bem executados

loca em risco a coletividade. "A segurança é um dever compartilhado. Quem compromete deliberadamente os mecanismos de controle de acesso pode responder pelos prejuízos causados."

Para a síndica Kelly Dencker, essa conscientização ainda é o principal desafio dos gestores. "Não adianta ter a melhor estrutura tecnológica se as pessoas não entenderem que segurança é um compro-

misso coletivo", avalia.

O futuro será tecnológico, e continuará sendo humano

Drones de monitoramento, inteligência artificial, reconhecimento facial, sensores inteligentes, automação residencial e integração de sistemas já fazem parte da realidade de muitos empreendimentos e devem se tornar cada vez mais presentes nos próximos anos.

No entanto, apesar da evolução tecnológica, os especialistas concordam em um ponto: a segurança continuará dependendo das pessoas. "A tecnologia é tendência e não tem volta", resume Odirley. "Mas a gestão de pessoas será cada vez mais importante. O melhor equipamento do mundo não substitui moradores conscientes, equipes treinadas



KELLY aponta que o segurar a porta para um desconhecido por educação, o chamado "efeito carona", compromete a segurança coletiva do condomínio

e processos bem executados", afirma o especialista.

Em um cenário em que os criminosos exploram emoções, hábitos e distrações, a principal defesa dos condomínios talvez seja justamente a mais antiga de todas: a atenção. Porque, na prática, a invasão mais perigosa não é aquela que derruba muros, mas a que, muitas vezes, convence alguém a abrir a porta.

AS SOLUÇÕES MAIS EFICIENTES DIVIDEM-SE EM QUATRO EIXOS OPERACIONAIS:

- **No acesso de veículos (clausura real com laço indutivo duplo e intertravamento):** o sistema deve ser automatizado via hardware, utilizando laços indutivos (sensores de massa metálica no chão). O portão 2 só se abre após o fechamento completo do portão 1 e a validação da credencial (por exemplo, biometria facial). Associado a isso, o uso de motores de alta velocidade reduz drasticamente a janela de oportunidade do invasor.
- **No acesso de pedestres (barreiras anticarona e sensores):** implementação de catracas ou torniquetes de altura total em áreas de serviço e alta circulação, que travam fisicamente após a passagem de

uma única pessoa. Para clausuras sociais, a tecnologia de intertravamento inteligente com barreiras físicas modernas entre os portões, desescalam antecipadamente a tentativa de intrusão por efeito psicológico, antes mesmo da tentativa. Se duas pessoas entrarem com apenas uma validação, o sistema trava o segundo portão e alerta o operador.

- **Alarme de obstrução e suporte operacional:** criminosos costumam colocar o pé ou objetos na linha da fotocélula para impedir o fechamento físico e manter o fluxo livre. O sistema deve ser configurado para que, se a fotocélula for interrompida por mais de 5 segundos, um alarme sonoro local de alta potência seja dis-

parado na clausura.

- **Engajamento e consciência:** "Segurança não é falta de educação": é fundamental desconstruir o viés de que não segurar a porta para o vizinho é grosseria. O condomínio deve promover campanhas educativas permanentes. Placas de sinalização direta devem ser fixadas nas clausuras para reforçar o hábito coletivo.

Distribuição de ocorrências:

Efeito carona: 34%
Falso prestador: 23%
Visitantes falsos: 14%
Falso morador: 12%
Relativo falso: 8%
Falso corretor: 5%
Outros: 4%

Fonte: Leandro Santos



Soluções Elétricas Condominiais

(48) 3205.9404
(48) 9 8802.0406
/zpnengenharia

INFRAESTRUTURA PARA MOBILIDADE ELÉTRICA

CARREGADORES ELÉTRICOS EM CONDOMÍNIOS

CONHEÇA NOSSAS SOLUÇÕES

www.zpnengenharia.com.br



Condomínios focam gestão preventiva contra impactos do El Niño

Em estado considerado "corredor de desastres", síndicos em SC mudam postura administrativa e antecipam manutenção para mitigar riscos

Sâmia Frantz

Com a confirmação do El Niño e a previsão de chuvas acima da média para os próximos meses, o alerta nos condomínios catarinenses foca a velocidade dos eventos climáticos. Para síndicos e administradores, o alerta não está apenas no volume de chuva, mas na velocidade com que ela chega. Em poucas horas, sistemas de drenagem podem saturar, gerando infiltrações, alagamentos e falhas em equipamentos essenciais ao funcionamento dos edifícios.

Essa vulnerabilidade tem explicação geográfica, já que o estado fica em uma zona de transição entre os climas tropical e subtropical, o que gera um embate constante entre diferentes massas de ar e instabilidades frequentes.

"Ao contrário de outras regiões do Brasil, que têm desastres característicos e sazonais, aqui temos praticamente todos os tipos de eventos extremos em todos os meses do ano", explica o coronel Fabiano de Souza, secretário da Proteção e Defesa Civil do Estado, que define a região como um corredor natural para esses fenômenos. Diante da previsão de intensificação do fenômeno nos próximos meses, o governo estadual adotou um conjunto de medidas preventivas inéditas, estabelecendo critérios objetivos para decretar situações de emergência e atribuindo obrigações diretas às prefeituras catarinenses para mitigar os impactos.

No âmbito condominial, a resposta tem sido reforçar a prevenção e antecipar vistorias, como aponta a síndica profissional Joice Honório, vice-presidente da Associação dos Síndicos do Estado (ASDESC). Segundo ela, as prioridades são a limpeza de calhas e ralos, revisão de bombas de recalque, ins-



SE ANTES enchentes e temporais eram vistos como eventos pontuais e isolados, hoje o risco climático integra o planejamento dos condomínios

peção de coberturas e telhados e checagem de equipamentos essenciais de energia. "Embora isso represente um investimento adicional, o custo da prevenção é muito menor do que os prejuízos causados por eventos extremos", diz Joice.

Na avaliação do síndico profissional Rodrigo Lüttke, a principal lição dos últimos anos é que a gestão condominial precisa ser cada vez mais preventiva e menos reativa. Ele reforça que a preparação não envolve apenas a estrutura física, mas também a definição clara de responsabilidades para momentos de crise.

"Não existe gestão eficiente sem planejamento. Danos sempre vão existir, mas é possível reduzir os impactos com manutenção preventiva e organização", afirma.

Prevenção precisa virar rotina

Se antes enchentes e tem-

porais eram vistos como eventos pontuais e isolados, hoje o risco climático integra o planejamento dos condomínios. Segundo Rodrigo, esse movimento ampliou também o escopo de atuação dos síndicos, que passaram a olhar para além da conservação do edifício. Revisão de planos de contingência, análise de coberturas de seguro e definição de protocolos para situações de emergência entraram de vez na agenda da administração.

Para Joice, o novo contexto exige uma mudança de postura permanente: "O síndico moderno precisa atuar não apenas na administração do dia a dia, mas também na gestão de riscos, na prevenção e na preparação para situações emergenciais".

Após enfrentar o alagamento de um condomínio em Itajaí, ela passou a adotar um conjunto de medidas preventivas que incluem monitoramento constante das previsões meteorológicas, inspeções antes de

eventos severos, acionamento antecipado das equipes de manutenção e comunicação rápida com moradores e órgãos competentes.

"As situações que vivemos reforçaram a importância da manutenção constante e da criação de protocolos de resposta rápida. Hoje trabalhamos com planejamento preventivo, monitoramento climático e ações antecipadas para reduzir riscos e proteger moradores e patrimônio", afirma a vice-presidente da ASDESC.

A preparação para períodos de chuva intensa também passou a envolver medidas voltadas à orientação dos moradores. Para os meses de El Niño, Joice instalou avisos com telefones de emergência e QR codes em áreas de grande circulação, como os elevadores, para facilitar o acesso a pedidos de socorro caso os equipamentos parem de funcionar durante alagamentos ou quedas de energia.

Para realizar esse acom-

panhamento, os gestores contam com uma das estruturas de monitoramento climático mais avançadas do país. Santa Catarina se destaca nacionalmente por ser o único estado capaz de captar imagens meteorológicas diretamente de satélites - por meio do satélite GOES-19 -, sem dependência de servidores externos ou internet. Coordenada pelo Centro Integrado de Gerenciamento de Riscos e Desastres (Cigerd), em Florianópolis, a rede possui quatro radares e 172 estações hidrológicas e meteorológicas. O sistema inclui uma página oficial da Defesa Civil com informações, relatórios e orientações de prevenção voltadas ao El Niño, que serve de base para o planejamento dos condomínios.

Comunicação com moradores vira peça-chave em situações de crise

Em períodos de eventos climáticos extremos, a gestão condominial não depende apenas de manutenção e estrutura física. A forma como a informação circula dentro do condomínio também passa a ser decisiva para evitar danos, orientar moradores e organizar respostas rápidas em situações de risco.

Em um cenário marcado pelo uso de aplicativos de mensagens e redes sociais, o desafio dos síndicos é garantir que orientações corretas cheguem aos moradores com agilidade, mas sem ruídos ou distorções.

"Um dos maiores desafios é lidar com ruídos e fake news em grupos paralelos. Isso sempre acaba prejudicando", pontua Rodrigo Lüttke.

Segundo ele, é fundamental que os moradores saibam previamente como agir em situações adversas, com informações centralizadas estritamente nos



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

Serviços para Condomínios

Fone: (47) 3366 3562 / 3366 7013

www.balnear.com.br/condominio

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



DUPLIQUE
SANTA CATARINA

LÍDER EM GRANTIA DE RECEITA
PARA CONDOMÍNIOS

duplique.com.br



O seu condomínio na palma de sua mão!

É simples e prático, você pode ter acesso ao seu boleto mensal e até mesmo reservar do salão de festas!

www.hbcondominios.com

☎ 47 3354.3512 ☎ 47 99900.8889

[hbcondominios](https://www.instagram.com/hbcondominios) | Rua Riachuelo, nº 63 • Salas 02 e 03 • Centro • Brusque • SC





PARA DÉBORA o problema não está só no evento extremo, mas nas falhas não corrigidas entre uma chuva e outra

canais oficiais do condomínio.

Em alguns residenciais mais suscetíveis a alagamentos, a comunicação ganha uma camada extra de proteção, com sistemas de alerta secundários, como sirenes acionadas quando há necessidade de retirar veículos das garagens subterrâneas ou evacuar áreas de risco.

Após enfrentar eventos severos nos últimos anos, Joice Honório criou o "SOS Chuvas", um grupo de comunicação formado por membros da administração e moradores voluntários para acompanhar, em tempo real, as condições climáticas e o nível dos rios próximos aos empreendimentos.

"Essa rede colaborativa

permite que a gestão tome decisões mais rápidas, antecipe alertas e prepare ações preventivas antes que uma situação de risco se agrave. E a proximidade com os moradores fortalece significativamente a capacidade de resposta em momentos de emergência", diz a síndica profissional.

O risco oculto no "caminho da água"

Os riscos técnicos persistem mesmo após a água baixar. Infiltrações aparentemente pequenas, sistemas de drenagem sobrecarregados e falhas quase imperceptíveis em telhados, fa-



RODRIGO avalia que a principal lição dos últimos anos é que a gestão condominial precisa ser cada vez mais preventiva e menos reativa.



JOICE relata que o síndico moderno precisa atuar também na gestão de riscos e na preparação para situações emergenciais

chadas e impermeabilizações podem continuar comprometendo a edificação muito depois do fim da tempestade.

Para a engenheira civil Débora Farias Vignali, especialista em patologia das construções e fundadora da Hepta Engenharia Condominial, em um cenário de eventos extremos cada vez mais frequentes, os danos deixaram de ser vistos como ocorrências isoladas e passaram a exigir atenção contínuas à forma como as edificações se comportam ao longo do tempo.

O ponto de atenção técnica está no percurso da água dentro da edificação, do telhado ao subsolo. Os primeiros sinais aparecem em lajes e tetos, mas

rapidamente se espalham pela estrutura: calhas entupidas, solos alagados por ralos sobrecarregados, danos em antenas e claraboias, curtos-circuitos em áreas comuns, recalques em pisos e garagens e, do lado externo, queda de árvores sobre muros e veículos.

Segundo a engenheira, os danos são cumulativos e um novo temporal tende a agravar as patologias já existentes.

"O problema não está só no evento extremo, mas nas falhas não corrigidas entre uma chuva e outra. Não basta secar, é preciso identificar e reparar o caminho da água", afirma Débora.

Em um cenário de instabi-

lidade climática adiar reparos custa caro ao caixa do condomínio: intervenções emergenciais chegam a ser cinco vezes mais caras do que as preventivas, com mão de obra e insumos inflacionados em média 40% em relação aos serviços cotados com antecedência.

"Hoje não se trata mais de se os eventos extremos vão acontecer, mas de quando. E os condomínios precisam estar preparados", resume a engenheira.



Acesse pelo Qr Code o site da Defesa Civil de acompanhamento do fenômeno climático El Niño

O QUE OS MORADORES PODEM FAZER EM PERÍODOS DE ALERTA

- Acompanhar com atenção os comunicados oficiais do condomínio
- Evitar deixar objetos soltos em sacadas, janelas e áreas externas, que podem ser levados pelo vento
- Manter ralos das unidades desobstruídos para evitar retorno de água
- Proteger veículos sempre que houver orientação ou possibilidade de alagamento
- Informar imediatamente a administração sobre qualquer sinal de risco ou anormalidade
- Seguir as orientações da equipe do condomínio e dos órgãos de Defesa Civil



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.

Abra sua conta PJ com soluções completas para condomínios.

Saiba mais em sicredi.com.br/solucoes-para-condominios



SAC - 0800 724 7220 / 0800 724 4770 - para qualquer região sem custo.
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

Sindicatura da vitrine ou da prática?

Vivemos a era da exposição. Nunca foi tão fácil produzir conteúdo, alcançar milhares de pessoas e construir uma imagem pública de autoridade. O universo condominial também foi impactado por esse fenômeno. Síndicos, administradoras, advogados e fornecedores disputam diariamente a atenção de um público cada vez mais conectado.

Mas existe uma reflexão importante, até que ponto o esforço para construir relevância digital é compatível com o exercício eficiente da própria sindicatura?

Em quase todas as atividades profissionais, a presença nas redes sociais possui uma finalidade clara, conversão. O influenciador converte seguidores em vendas, o advogado converte audiência em clientes e o comerciante converte alcance em faturamento. A lógica é simples: relevância gera confiança e confiança gera negócios.

Na sindicatura, porém, a dinâmica é diferente. O síndico não deveria ser avaliado pela sua popularidade, mas pela qualidade da sua gestão. Sua função é administrar patrimônios, pessoas, conflitos, contratos, riscos e recursos financeiros.

O problema surge quando o tempo investido na construção da imagem digital começa a competir com o tempo necessário para administrar condomínios. Produzir conteúdo exige estudo, planejamento, gravação, edição, interação com seguidores e acompanhamento constante das plataformas. Não é uma atividade secundária.

Para o síndico profissional, especialmente aquele que administra vários empreendimentos, cada hora dedicada às redes sociais é uma hora que deixa de ser utilizada em visitas técnicas, análise de contratos, acompanhamento de obras, atendimento aos moradores ou aperfeiçoamento profissional. Isso não significa que a presença digital seja negativa. Pelo contrário. As redes sociais podem exercer um importante papel educativo, esclarecendo dúvidas e difundindo conhecimento sobre convivência, legislação e

gestão condominial.

Durante anos, produzi conteúdos com esse propósito, explicando temas frequentemente confundidos pelo senso comum, como os limites da atuação do síndico, as responsabilidades das unidades privativas e as diferenças entre direito condominial e direito de vizinhança. Nesse aspecto, as redes sociais são uma ferramenta valiosa.

O problema aparece quando a busca por relevância se transforma em um fim em si mesma. Curtidas não substituem resultados. Seguidores não substituem governança. Alcance não substitui capacidade técnica. Engajamento não substitui gestão. A verdadeira autoridade continua sendo construída no cotidiano das decisões corretas, dos problemas resolvidos, dos contratos fiscalizados e das contas equilibradas. A boa sindicatura raramente é espetacular. Na maior parte do tempo, ela é discreta, técnica e quase invisível.

Para quem deseja manter presença digital sem comprometer o desempenho profissional, existe uma solução simples, delegar. Assim como o condomínio contrata especialistas para atividades específicas, o síndico pode contar com profissionais de comunicação e marketing, concentrando sua energia naquilo que ninguém pode fazer em seu lugar: administrar bem.

Antes de investir horas produzindo conteúdo, vale uma pergunta simples, qual é o objetivo dessa presença digital? Se a resposta for educar, compartilhar conhecimento ou fortalecer a atividade, existe um propósito legítimo. Mas, se a busca for apenas por números e reconhecimento, convém lembrar que popularidade e competência não são sinônimos. No final das contas, os melhores síndicos não são necessariamente os que mais aparecem. São os que mais entregam.

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

O "coração elétrico" do condomínio: por que a manutenção da subestação não pode ser ignorada?

Falhas silenciosas nesse sistema essencial podem causar apagões, prejuízos financeiros e até riscos graves de incêndio

Uma queda de energia inesperada, elevadores parados, portões sem funcionamento e prejuízos com reparos emergenciais. Transbordos como esses, que afetam diretamente a rotina dos condomínios, muitas vezes têm origem em um sistema que nem sempre recebe a devida atenção dos síndicos: a subestação elétrica.

Considerada o "coração" do sistema elétrico do edifício, a subestação é responsável por receber a energia fornecida pela concessionária e distribuí-la para todo o condomínio, das unidades às áreas comuns.

Por concentrar etapas essenciais do fornecimento de energia, especialistas alertam que eventuais falhas nesse sistema raramente acontecem de forma repentina. Em geral, elas se desenvolvem ao longo do tempo, a partir de problemas como conexões frouxas, pontos de aquecimento, corrosão, desgaste de componentes e acúmulo de sujeira, que evoluem de maneira silenciosa, até comprometer o funcionamento da instalação.

Quando esse processo não é acompanhado de forma adequada, o impacto vai além da falta de energia. A ausência de manutenção pode afetar a segurança de toda a instalação, aumentando o risco de acidentes elétricos, incêndios e danos ao patrimônio do condomínio. Para evitar esse cenário, a manutenção periódica é apontada como essencial para garantir a continuidade do fornecimento de energia e reduzir riscos operacionais.

Atento a essa demanda, o engenheiro eletricista Fabiano da Silva, diretor da ZPN Engenharia, alerta que a subestação está entre os sistemas mais críticos da infraestrutura condominial e, por isso, exige acompanhamento constante. "As inspeções periódicas permitem agir de forma preventiva, aumentando a vida útil dos equipamentos e reduzindo custos com reparos emergenciais", explica.



Engenheiro eletricista Fabiano da Silva, diretor da ZPN Engenharia



A SUBESTAÇÃO está entre os sistemas mais críticos da infraestrutura condominial e, por isso, exige acompanhamento constante

Na prática, a recomendação geral é que seja realizada uma manutenção preventiva completa ao menos uma vez por ano. No entanto, a periodicidade pode variar conforme a idade da instalação, o estado de conservação dos equipamentos e o histórico de intervenções já realizadas.

Além do cronograma de inspeções e da análise dos laudos técnicos, o diretor da ZPN Engenharia destaca que a escolha de empresas especializadas é determinante para a segurança da operação. "Essa é a regra de ouro para garantir conformidade com as normas e segurança operacional", afirma.

Maresia e idade do prédio exigem atenção redobrada

Em regiões litorâneas, como em grande parte de Santa Catarina, a presença constante da maresia exige cuidados adicionais. O sal presente no ar acelera os processos de oxidação, o que reforça a necessidade de um monitoramento mais frequente para garantir a confiabilidade da instalação.

Além do fator ambiental, a idade do edifício também influencia diretamente. Em condomínios mais antigos, é comum encontramos equipamentos próximos do fim da vida útil e tecnologias defasadas, o que demanda interven-

ções mais rigorosas.

Com a adoção de um plano contínuo de manutenção, o condomínio não apenas reduz riscos e custos com emergências, mas também valoriza o patrimônio e garante o sossego dos moradores.

Sinais de alerta

Problemas na subestação costumam evoluir gradualmente antes de causar falhas mais graves. Por isso, alguns sinais exigem atenção imediata e avaliação técnica especializada:

- desarmes frequentes;
- ruídos anormais;
- aquecimento excessivo;
- cheiro de queimado;
- corrosão visível;
- infiltrações;
- oscilações de energia.

Garanta a segurança do seu condomínio

Quer avaliar as condições da subestação do seu edifício ou planejar a próxima manutenção preventiva? Entre em contato com a equipe de especialistas da ZPN Engenharia e solicite uma avaliação:

Telefone: (48) 3205-9404 /
WhatsApp: (48) 98802-0406
contato@zpnengenharia.com.br |
www.zpnengenharia.com.br



Projeto Virada de Chave une Sebrae/SC e CRECI-SC para 89 ações de capacitação com forte impacto no mercado imobiliário

Parceria foi lançada no dia 25 de junho, com palestra do especialista Clayton Bielau sobre os efeitos da Reforma Tributária no setor catarinense

Uma série de eventos de grande impacto para o desenvolvimento do mercado imobiliário catarinense foi lançada dia 25 de junho, no auditório da sede do Sebrae/SC, em Florianópolis. O projeto Virada de Chave é uma parceria estratégica entre o Sebrae/SC e o Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Santa Catarina (CRECI-SC), com o propósito de fortalecer o setor por meio da capacitação, profissionalização e desenvolvimento de corretores de imóveis, gestores e empresas imobiliárias.

No total, serão realizadas 89 ações gratuitas ao longo dos próximos meses, cobrindo todo o território catarinense. O objetivo central é preparar os profissionais para os desafios atuais e futuros do mercado, promovendo formação técnica, inovação, desenvolvimento empresarial e adaptação às recentes transformações econômicas e regulatórias.

Para o diretor técnico do Sebrae/SC, Fabio Búrigo Zanuzzi, a iniciativa é um divisor de águas para um dos setores mais pujantes da economia catarinense. "O mercado imobiliário exige, cada vez mais, precisão técnica e inovação. Com o Virada de Chave, estamos unindo a capilaridade e a inteligência do Sebrae para entregar soluções de ponta aos corretores e imobiliárias, abordando desde ferramentas de inteligência artificial aplicadas às vendas até a capacitação gerencial. Além disso, estruturar um planejamento estratégico sólido e entender a fundo a nova realidade fiscal são passos indispensáveis para que as empresas locais sigam crescendo de forma sustentável e altamente competitiva", destaca o diretor.

O presidente do CRECI-SC, Marcelo Brognoli, reforça que o projeto representa uma oportunidade inédita de evolução profissional. "Os próximos meses serão decisivos para os corretores de imóveis catarinenses que querem crescer. Será o maior programa de capacitação do mercado imobiliário catarinense, uma verdadeira virada de chave que vai abrir as portas para o futuro de suas carreiras", salienta.

As atividades foram desenha-



A INICIATIVA prevê a realização de um roadshow com eventos presenciais distribuídos em 35 municípios catarinenses, abrangendo as dez regionais do Sebrae/SC

das para responder às principais demandas mapeadas pelo setor e englobam temas como liderança, gestão de pessoas, inteligência artificial, branding, marketing digital, vendas, planejamento estratégico, gestão financeira, comunicação e performance comercial. Os eventos presenciais e de capacitação corporativa serão concentrados em quatro polos estratégicos do estado: Foz do Itajaí, Grande Florianópolis, Norte e Vale do Itajaí.

Dois eixos de atuação

O projeto Virada de Chave está estruturado em dois grandes eixos operacionais. O primeiro contempla ações de desenvolvimento e capacitação do mercado imobiliário, por meio de oficinas, workshops, imersões, consultorias especializadas, diagnósticos empresariais, palestras e programas de desenvolvimento empresarial e liderança.

Ao longo da execução, os profissionais terão acesso a programas consagrados como o Lidere e o Empretec - principal programa de formação de empreendedores do

mundo, criado pela Organização das Nações Unidas (ONU) e aplicado no Brasil exclusivamente pelo Sebrae. Entre os destaques está a imersão "Corretor na Prática", voltada a profissionais em início de carreira ou em fase de consolidação, focando em posicionamento, relacionamento com clientes e performance comercial.

Roadshow Reforma Tributária percorrerá 35 municípios

O segundo eixo do projeto será dedicado exclusivamente à disseminação de conhecimento prático sobre a Reforma Tributária e seus impactos diretos nas transações de bens imóveis. A iniciativa prevê a realização de um roadshow com eventos presenciais distribuídos em 35 municípios catarinenses, abrangendo as dez regionais do Sebrae/SC.

O tema foi inaugurado já no evento de lançamento com uma palestra de Clayton Bielau, especialista no assunto e em operações com bens imóveis. Os encontros reunirão especialistas e representantes do setor para discutir os impactos, riscos, oportunidades e estratégias de adaptação às mudanças tributárias que entrarão em vigor nos próximos anos. O objetivo é oferecer atualização técnica e orientação prática para que os profissionais possam se antecipar ao novo cenário regulatório, fortalecendo a segurança jurídica e a sustentabilidade dos negócios.

Mais informações acompanhe os canais oficiais do CRECI-SC e Sebrae/SC



Balneário Camboriú tramita projeto que dá desconto no IPTU para quem compartilhar câmeras de segurança

Programa 'Smart BC: Câmera Parceira' visa expandir o monitoramento urbano da cidade em colaboração com moradores e condomínios.



INICIATIVA vai otimizar o tempo de resposta em ocorrências suspeitas

A Câmara de Vereadores de Balneário Camboriú iniciou em junho a tramitação do Projeto de Lei 118/2026, de autoria do vereador Alessandro Teco, que cria o programa "Smart BC: Câmera Parceira". A proposta prevê a concessão de descontos no IPTU para moradores, empresas e condomínios que integrem seus sistemas particulares de videomonitoramento à central de vigilância do município.

O objetivo é expandir a "muralha digital" da cidade sem a necessidade de investimentos massivos por parte do poder público. Ao compartilhar imagens de câmeras voltadas para a rua, a comunidade colaborará diretamente com a Guarda Municipal e a Polícia Militar na identificação de infrações e atividades suspeitas, otimizando o tempo de resposta em ocorrências.

Como funcionam os incentivos fiscais

Os benefícios tributários serão concedidos no imposto anual conforme o perfil do imóvel:

Imóveis residenciais: Abatimento de até 5% no valor do imposto;

Imóveis comerciais e condomínios: Desconto de até 10% no tributo;

Bônus de conectividade: Desconto adicional de até 5% para equipamentos integrados ao sistema municipal de monitoramento em tempo real.

O programa é aberto a proprietários de residências, estabelecimentos comerciais, industriais e de serviços, além de condomínios residenciais e comerciais.

Requisitos técnicos e privacidade

Para homologação do benefício, os equipamentos privados devem atender a critérios mínimos de qualidade: resolução Full HD, capacidade de captação noturna e posicionamento estratégico voltado para vias públicas e acessos urbanos. O texto assegura que o uso das imagens respeitará rigorosamente a legislação de proteção de dados pessoais (LGPD) e a privacidade dos cidadãos.

Além de reforçar a segurança pública e eliminar pontos cegos, o projeto é visto como uma medida de justiça fiscal, premiando o contribuinte que investe em infraestrutura de interesse coletivo.

A expectativa de adesão é alta, especialmente em comércio e condomínios de grande porte da Avenida Brasil e da Rodovia Interpraia. Atualmente, a proposta aguarda parecer das comissões permanentes antes de seguir para votação em plenário. Se aprovada, a medida colocará Balneário Camboriú na vanguarda das Smart Cities (Cidades Inteligentes), utilizando a colaboração comunitária e a tecnologia como pilares fundamentais para a redução dos índices de criminalidade no litoral catarinense.



CANAL ABERTO

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

OPINIÃO

FERNANDA PFEILSTICKER
@fernandamp81@gmail.com

PROCURAÇÃO DE ANTIGO PROPRIETÁRIO

Recentemente, a proprietária de uma das unidades vendeu o apartamento, mas o imóvel segue locado por meio de uma imobiliária. O locatário compareceu à assembleia do condomínio portando uma procuração assinada por essa antiga dona. Questionado pela mesa, ele disse que não foi informado da venda e que não tem um documento atualizado, sendo que nossa Convenção permite a participação de inquilinos sem procuração somente para assuntos ordinários. Diante disso, ele pode participar e votar na assembleia?

Maria Eduarda - Conselheira

A situação reúne duas questões distintas: a validade da procuração apresentada e o direito do locatário de participar da assembleia independentemente desse documento.

Quanto à procuração, ela realmente não pode produzir efeitos. Esse instrumento serve para que alguém represente o outorgante,

exercendo em seu nome direitos que ele próprio possui. Ao vender o imóvel, a antiga proprietária deixou de ser condômina e, com isso, perdeu a titularidade para participar e votar nas deliberações. Não é possível conferir a outra pessoa poderes sobre uma condição que já não se detém. Por isso, a mesa diretora agiu corretamente ao não aceitar aquele documento como forma de representação.

Isso não significa, porém, que o locatário esteja impedido de participar. Se a Convenção prevê que inquilinos podem comparecer e votar em assuntos ordinários sem procuração, essa regra deve ser respeitada, pois decorre de prerrogativa própria do locatário, e não de representação do proprietário. Para exercê-la, contudo, ele precisa demonstrar à mesa que ocupa a unidade nessa condição, com vínculo locatício regular e atual.

É exatamente aí que o caso se complica: o morador afirmou não saber da venda e não trouxe nenhum documento comprovan-

do sua situação perante a nova proprietária ou a imobiliária. Sem essa comprovação, a mesa não tem como verificar se ele preenche, hoje, a condição de locatário legítimo, o que justifica o questionamento sobre o voto naquele momento.

O caminho mais seguro é registrar em ata, com detalhes, a recusa da procuração e a impossibilidade de votação por falta de comprovação do vínculo locatício vigente, orientando o morador a regularizar sua situação junto à imobiliária ou à nova proprietária antes da próxima assembleia.

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

EX-MORADOR NO CONSELHO

Um membro do nosso conselho consultivo se separou da esposa e mudou-se do prédio. Apesar de ele ser muito ativo, o imóvel está em nome da ex-mulher, que inclusive proibiu a entrada dele nas dependências do condomínio. Ele ainda pode ser conselheiro ou pedimos a ele assinar um documento de renúncia do cargo? Que atitude tomar nesta situação?

Elísio / Síndico

Para entender a situação, o mais importante é saber que, para a lei, existe uma grande diferença entre ser morador de um apartamento e ser o proprietário dele.

O proprietário é chamado de condômino. O Morador é qualquer pessoa que vive no prédio (o proprietário, um inquilino, um parente, etc.), já o Condômino é o dono do imóvel, aquele cujo nome está na escritura, no registro do imóvel. O Conselho Consultivo ou Fiscal, em alguns condomínios, é um órgão criado para representar

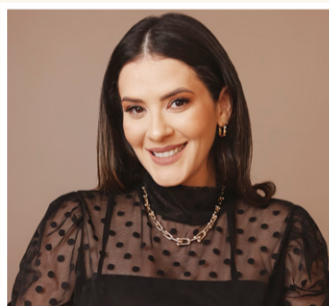
os interesses dos donos do patrimônio. A função dele é fiscalizar as contas do síndico e dar pareceres, agindo como um guardião dos interesses dos proprietários/coletividade.

Por essa razão, a maioria das regras exige que seus membros sejam, eles mesmos, proprietários. O Código Civil é a grande lei federal que vale para todos os condomínios do Brasil. Ela diz que os condomínios podem ter um Conselho, formado por três membros, com mandato de até dois anos. A Convenção do Condomínio é o documento mais importante para a gestão.

É como se fosse a "Constituição" do prédio e não pode contrariar o Código Civil, mas pode ser mais específica. É ela que vai dizer, com todas as letras, se um inquilino ou ex-morador pode ou não participar do conselho. Desta forma, o síndico precisa analisar primeiro a convenção do seu condomínio. Se a mesma prevê que apenas condôminos podem ser

conselheiros, o caminho é chamá-lo para uma conversa.

Agradecer a dedicação e informar que, por uma formalidade legal prevista na Convenção, o cargo de conselheiro exige que seja membros proprietário. Se a conversa não for produtiva, será necessário convocar uma assembleia para destituí-lo e na própria assembleia explicar a situação, para que a mesma vote para declarar o cargo vago e, em seguida, eleger um novo membro para a posição.

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

Cobrança eficiente é resultado de gestão organizada

A inadimplência condominial costuma ser percebida apenas quando o boleto não é pago. No entanto, o sucesso da cobrança começa muito antes: na organização do condomínio.

Quando se fala em inadimplência condominial, a atenção normalmente se volta ao momento em que a taxa deixa de ser paga: cobrança amigável, negativação, protesto, acordo ou ação judicial. Contudo, a efetividade da recuperação do crédito não começa no boleto vencido e tampouco no ajuizamento da execução.

Ela começa muito antes, na organização documental, na qualidade das deliberações assembleares, na atualização da convenção e na identificação correta dos responsáveis pelas unidades.

O crédito condominial pode ser cobrado judicialmente por execução, desde que esteja previsto na convenção ou aprovado em assembleia e seja documental comprovado. Para isso, não basta existir uma planilha com valores em aberto. É necessário demonstrar, com clareza, a origem da dívida, o critério de rateio, os encargos aplicados e quem efetivamente responde pela unidade.

Outro ponto decisivo é o cadastro condominial. O condomínio não pode se limitar a conhecer o morador ou o destinatário do boleto.

Precisa conhecer o titular da unidade e manter informações atualizadas sobre matrícula, proprietários, CPF ou CNPJ, endereços, copropriedade, inventário, usufruto, locação, alienação e eventuais procurações.

Convenções desatualizadas, atas genéricas e cadastros incompletos frequentemente atrasam a recuperação do crédito. Uma ata que não informa adequadamente valores, parcelas, vencimentos ou forma de rateio pode gerar discussões sobre a própria exigibilidade do débito. Da mesma forma, cobrar quem não é mais proprietário, ignorar coproprietários, inventários, usufrutos ou alterações na matrícula compromete a efetividade do processo.

Por isso, convenção atualizada, assembleias bem registradas, matrículas recentes e cadastros robustos não são mera burocracia. São instrumentos de proteção financeira do condomínio.

O Jurídico é a última etapa da cobrança, mas o resultado judicial é construído por toda a gestão condominial.

Documentação organizada hoje significa recuperação de crédito mais rápida, segura e efetiva amanhã.

Dra. Fernanda Pfeilsticker - Advogada especialista em Direito Condominial - OAB/SC 29.431

PLANEJAMENTO E APOIO
DE CONDÔMIOS 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


Danilo Lopes Jr.
PSICÓLOGO CLÍNICO
CRP 07/25885
54 99134.7840
www.danilolopesjrpsicologia.com

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



GUIA DE FORNECEDORES

Aqui o síndico encontra produtos e serviços para condomínios | Encontre mais fornecedores acessando www.condominios.com.br/fornecedores

Confira mais no
QR Code ao lado



CONTABILIDADE 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

Soluções contábeis completas para condomínios 48 3223.5332 | gtc@gtccontabilidade.com.br

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

48 99983.6633 | 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
- ✓ CONSULTORA BIM
- ✓ COORDENAÇÃO E COMPATIBILIZAÇÃO DE PROJETOS

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS



Pintura e Reforma de Condomínios

ampla.se
(48) 3337.0889 / 3371.5512
amplase.com.br
amplaempreiteira@gmail.com

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS



Fiscalização e Acompanhamento de Obra Condominial

(48) 99189-5333

@nexwaengenharia

ADRIANO WAGNER
Técnico Edificações - CRT/SC
Graduando Engenharia Civil / MBA
Gestão Projetos e Obras



Aponte a câmera e fale conosco



FILTROS DE ÁGUA / POÇO ARTESIANO



Temos o filtro certo para a sua necessidade

- Filtros para tratar água garantindo potabilidade: Ferro, manganês, alumínio, etc.
- Perfuração de poços artesianos ou semi com tratamento da água e locação de equipamentos



Atendemos Santa Catarina, PR e RS, solicite uma visita!

47 99611.5052 Penha/SC | 49 99150.8250 Fraiburgo/SC | tecsolfiltros@twc.com.br

DARCI PINTURAS

(48) 3066.8425

(48) 99161.3057

Pintura Predial | Lavação | Reformas Eng. Resp. Rafael Silva de Souza Cruz

Especializado em Condomínios há mais de 14 anos!

[_darci_pinturas_](https://www.instagram.com/_darci_pinturas_) | empreiteiradarci@gmail.com | www.darcipinturas.com.br



PINTURAS E CONSTRUÇÕES



COMPROMISSO E EXCELÊNCIA COM SUA OBRA
Especializada em Pinturas Prediais

48 99606.4508 • megapinturaseconstrucoes.com.br • Rua São Pedro, 02 - Sala 201 - Areias - São José - SC

MINIMERCADO AUTÔNOMO

TENHA UM **MERCADO 24H** NO SEU CONDOMÍNIO

market4u
no seu tempo, do seu jeito.

- SEM CUSTO DE IMPLANTAÇÃO
- ABERTO 24 HORAS
- MIX DE PRODUTOS SELECIONADOS
- VÁRIAS FORMAS DE PAGAMENTO
- MAIS COMODIDADE E VALORIZAÇÃO

FALE CONOSCO NO WHATSAPP (48) 98802-8950



A MAIOR REDE DE MERCADOS AUTÔNOMOS DA AMÉRICA LATINA!

MAIS PRATICIDADE PARA O SEU DIA A DIA!

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS



ENGENHARIA QUALITATIVA
LAUDOS E PERÍCIAS

Vistórias 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
Especialista em Engenharia Diagnóstica - Patologista e Perícias na Construção Civil

48 9.9919.1211
48 3238.9631

claudiolsk@gmail.com
www.csengqualitativa.com

A **ECOND** tem as melhores **SOLUÇÕES** de ENGENHARIA para CONDOMÍNIOS

INSPEÇÃO PREDIAL

Vistórias em estruturas e vedações | Vistórias com auxílio de drone
Indicação de técnicas e materiais | Quantificação de reformas
Levantamento de riscos e responsabilidades

PLANEJAMENTO DE REFORMAS

Elaboração de edital para contratação | Análise das propostas
Sabatina com concorrentes | Elaboração de planilha comparativa

ACOMPANHAMENTO DE REFORMAS

Visitas regulares in loco | Elaboração de diário de obra
Atendimento a dúvidas | Elaboração de relatórios mensais

Aponte a câmera do seu celular e conheça nossas soluções



econdengenharia.com.br
(48) 9 8820-5405

LMF
ENGENHARIA

FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DE OBRAS EM CONDOMÍNIOS

48 99982.1196 | @lineoengenharia | lineomfilhoengenharia@gmail.com | Engenheiro Lineo

INSPEÇÃO PREDIAL LAUDOS TÉCNICOS DE VISTORIA E PERÍCIAS EM CONDOMÍNIOS



AGENDE-SE

#Matrículas Abertas

Capacite sua equipe e transforme os resultados do seu condomínio ou empresa!

Investir no treinamento dos funcionários é o caminho mais seguro para **aumentar a eficiência e garantir a segurança** do seu patrimônio.

Prepare sua equipe com quem já transformou a trajetória de mais de 2 mil profissionais no mercado de trabalho. Conheça os cursos rápidos e práticos da **Prof.ª Magali!**

Cursos Básicos Disponíveis:

- Porteiro
- Zelador
- Faxineiro

Duração: 4 horas de conteúdo direto, objetivo e de fácil aplicação.

Nossos Diferenciais:

• **Conteúdo 100% Prático:** Focado no dia a dia e nos desafios reais da função.

• **Flexibilidade Total:** Aulas inclusive aos sábados, domingos e feriados - adaptadas à rotina da sua equipe.

• **Formato Sob Medida:** Os cursos podem ser realizados no modelo coworking ou in loco (nas dependências do seu condomínio ou empresa), garantindo atenção exclusiva da instrutora aos seus colaboradores.

• **Qualidade Garantida:** Apostila e certificado inclusos para todos os participantes.

"Capacitar é investir. Crescer é o resultado!"

CURSOS DE CAPACITAÇÃO

MATRÍCULAS ABERTAS

Capacitando pessoas. Transformando resultados.



Capacite seus colaboradores, com quem já ajudou mais de 2K pessoas a se profissionalizarem e ingressarem no mercado de trabalho, através dos seus cursos.

CURSOS BÁSICOS DE PORTEIRO, ZELADOR E FAXINEIRO
com 04 horas de duração, inclusive, aos sábados, domingos e feriados.

CONTEPLA: APOSTILA E CERTIFICADO

OBS: Além de ministrar os cursos no modelo Coworking, tem a opção também de serem ministrados nas dependências do condomínio/empresa, com atenção exclusiva da instrutora a seus colaboradores.

É preciso treinar os funcionários, se quisermos aumentar sua eficiência e a segurança do condomínio/empresa.

Prof.ª Magali

CURSOS PRÁTICOS
Conteúdo direto, objetivo e de fácil aplicação.

FLEXIBILIDADE
Aulas aos sábados, domingos e feriados.

QUALIDADE
Apostila completa e certificado incluso.

MAIORES INFORMAÇÕES:
(48) 99647-1440

Capacitar é investir. Crescer é o resultado!

Garanta as Vagas da sua Equipe!

Para informações, orçamentos e matrículas, entre em contato agora mesmo: **WhatsApp: (48) 99647-1440**



Férias escolares: quais cuidados os condomínios devem adotar?

Com orientação, diálogo e prevenção, é possível transformar o período das férias em uma oportunidade para fortalecer a convivência

Da Redação

As férias escolares trazem um aumento natural na circulação de crianças e adolescentes nas áreas comuns dos condomínios. Isso exige atenção redobrada de síndicos, administradores, pais e condôminos para prevenir acidentes e garantir um ambiente seguro e acolhedor.

Segundo dados do Ministério da Saúde, cerca de 3,6 mil crianças de até 12 anos morrem anualmente no Brasil em decorrência de acidentes, e outras 111 mil são hospitalizadas. João Marcelo Frey, gerente de condomínios da APSA, alerta para a importância de medidas preventivas e da conscientização coletiva.

“Recentemente, alguns casos fatais envolvendo crianças em áreas comuns foram amplamente noticiados, como o de uma menina de 12 anos eletrocutada em São Paulo e outra de sete anos que faleceu no Rio de Janeiro após o desabamento de uma pilastra em um playground. São tragédias que poderiam ter sido evitadas com cuidados básicos de manutenção e supervisão”, destaca Frey.

Medidas que os condomínios devem tomar nas férias escolares:

• Revisão completa das áreas comuns:

Intensificar o cronograma de manutenção e limpeza, especialmente em áreas como playgrounds, quadras e salões de jo-



O SÍNDICO deve aproveitar o período de férias para reforçar as normas do regimento interno

gos. Verificar pisos, brinquedos, estruturas metálicas e pontos de energia.

• Regras claras para o uso da piscina:

Além de exigir a presença de um adulto responsável, é essencial que todos os usuários conheçam e sigam as regras do regimento interno, como o uso de boias, horários permitidos e comportamento apropriado, devidamente sinalizados.

Reforço na segurança e controle de acesso:

O período de férias pode coincidir com maior fluxo de visitantes, sendo fundamental intensificar a vigilância, atualizar

cadastros de visitantes e revisar os protocolos de entrada.

• Escolha criteriosa de prestadores de serviço:

Caso o condomínio opte por contratar colônias de férias ou recreadores, certifique-se de que a empresa seja especializada, com boas referências e seguro de responsabilidade civil. É recomendado que a decisão deve ser debatida/aprovada em assembleia.

• Comunicação ativa com moradores:

O síndico deve aproveitar o período para reforçar as normas do regimento interno, usando murais, e-mails ou aplicativos de comunicação condominial. Informações sobre horários de uso das áreas comuns, proibi-

ção de brincadeiras em escadas e elevadores, e penalidades por infrações devem ser lembradas.

• Postura adequada dos funcionários:

A equipe do condomínio deve evitar advertir diretamente as crianças, salvo em situações urgentes. Sempre que

possível, a comunicação deve ser feita com os pais ou responsáveis, de forma respeitosa e colaborativa.

• Criação de uma comissão infantil:

Como forma de engajar as crianças e adolescentes nas boas práticas do condomínio, é possível criar uma comissão infantil. Essa iniciativa estimula o protagonismo dos jovens, promove o senso de responsabilidade e facilita o entendimento das regras de convivência. Atividades educativas, oficinas de cidadania e pequenas tarefas sob supervisão podem ser incluídas.

Consciência coletiva é essencial

Frey reforça que os cuidados não devem se restringir às férias: “A segurança é resultado de um conjunto de fatores, que inclui manutenção preditiva, gestão eficiente e participação ativa dos moradores. É fundamental que todos, especialmente pais e responsáveis, estejam atentos aos riscos e compartilhem a responsabilidade de cuidar das crianças”.

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

GTC

Soluções Contábeis

desde
1985

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

48 3223.5332

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

www.gtccontabilidade.com.br

gtc@gtccontabilidade.com.br