

Jornal dos Condomínios

ANO 25 - N° 296 - AGOSTO 2026 - Distribuição Mensal Digital Gratuita

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

Condôminos 25 ANOS

AO SÍNDICO



ARRANHA-CÉUS DESAFIAM OS LIMITES DA GESTÃO CONDOMINIAL

Como as maiores torres do país evidenciam o descompasso entre a engenharia moderna, a legislação clássica e a necessidade de uma gestão hiperespecializada

Páginas 10 e 11

COMPORTAMENTO

Educar ou restringir: o papel do condomínio na infância

Página 03

RADAR

El Niño segue em intensificação e pode atingir força muito alta

Página 04

REFORMA TRIBUTÁRIA

NFS-e obrigatória para condomínios

Página 05

LEGISLAÇÃO

Novo Estatuto da Segurança Privada exige atenção redobrada dos condomínios

Página 13

AGENDE-SE

II Congresso do Mercado Condominial vai reunir síndicos e administradores em Balneário Camboriú em outubro

Página 15

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
48 99801-4434
48 3084-8100

Rua Deodoro, 200
Sala 11 - Centro
Fpolis/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!



RELÂMPAGO

DESENTUPIDORA

RELÂMPAGO PROTECT

Um modelo de contrato flexível de manutenção hidrossanitária que troca emergências caras e imprevisíveis por um custo fixo, previsível e sob medida para o seu condomínio

Desentupimento, hidrojateamento, limpeza de caixa d'água e dedetização das áreas comuns em um único contrato, com uma única equipe

- Lavação de fachadas, painéis solares e telhados com drone.
- Abastecimento de água com caminhão pipa

Solicite uma avaliação técnica gratuita e conheça o nosso diferencial: (48) 3380.2731 • Atendemos toda a Grande Florianópolis





Jornal dos Condomínios
www.condominiosc.com.br

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

Administrativo/Financeiro:
Selanira Maria Moreira Pollmann
financeiro@condominiosc.com.br

Equipe de jornalistas:
Dariane Campos, Sâmia Frantz

Revisão:
Tony R. de M. Rodrigues
Criação e suporte web:
Ramiro Galan

Diagramação:
Mídia Prime Editora

Para anunciar:
48 9.8801.6784
contato@condominiosc.com.br

Entrega digital gratuita e dirigida a
síndicos, conselheiros e
administradores de Santa Catarina.



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!



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



AGOSTO/2026

2

EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN
angeladalmolin@condominiosc.com.br



Da alta engenharia ao convívio humano: como garantir uma gestão eficiente, segura e essencialmente humana

Balneário Camboriú tornou-se o epicentro dos superlativos imobiliários no Brasil, abrigando alguns dos edifícios mais altos da América Latina. A operação dessas supertorres exige o funcionamento integrado de sistemas tecnológicos comparáveis aos de grandes complexos industriais ou hospitais, para suportar o fluxo diário de residentes, colaboradores e prestadores de serviço sob condições rigorosas. Frente a essa engrenagem sofisticada, o gestor contemporâneo precisa reunir competências multidisciplinares para manter a engrenagem diária de alta complexidade funcionando. Contudo, enquanto a engenharia avançou a passos largos, o arcabouço normativo brasileiro permaneceu estático, concebido para edifícios de pequeno e médio porte. Saiba nesta edição que o sucesso da gestão em uma grande torre passa obrigatoriamente pela criação de uma estrutura de governança bem definida, apoiada por processos transparentes e auditáveis.

Esse rigor operacional estende-se também à segurança coletiva, impulsionado pelo

novo marco legal do setor (Lei nº 14.967/2024 e Decreto nº 13.012/2026). A contratação de segurança clandestina ainda é uma realidade no mercado e agora passa a ser tratada com maior rigor. O novo marco legal impõe regras mais rígidas de controle e autorização, aumentando a responsabilidade de empresas e contratantes.

Paralelamente às normas, apresentamos o impacto da neuroarquitetura no planejamento das áreas comuns. Projetar ambientes sob a ótica da neurociência vai além da estética: reduz a fadiga mental dos moradores, humaniza o trabalho das equipes prediais e agrega valor ao patrimônio.

Por fim, abordamos o papel educativo dos espaços compartilhados no desenvolvimento infantil, onde a autonomia e as regras do convívio social são exercitadas na prática. Como evidencia esta edição do Jornal dos Condomínios, a verdadeira sofisticação de um empreendimento não reside apenas na imponência de sua arquitetura, mas na capacidade de garantir uma gestão eficiente, segura e essencialmente humana.

Boa leitura!

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

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

AsBEA-SC lança 3ª edição do Manual de Condomínios para orientar reformas e gestão de obras em Santa Catarina

Atualizada com novas normas técnicas e respaldo jurídico, a publicação simplifica regras operacionais para síndicos, moradores e profissionais do setor



A REEDIÇÃO do manual foi conduzida pelos arquitetos associados Anna Maya, Mário Pinheiro e Cristina Piazza e contou com consultoria jurídica do advogado Gustavo Camacho

Como parte integrante das celebrações da "Jornada AsBEA-SC 20 Anos", a Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura de Santa Catarina apresentou a 3ª edição atualizada do seu Manual de Condomínios. A iniciativa tem como objetivo central traduzir exigências técnicas em orientações acessíveis para o cotidiano dos edifícios, auxiliando síndicos, condôminos e especialistas na elaboração, aprovação e execução de reformas em áreas privativas e de uso comum.

A reedição do documento foi conduzida pelos arquitetos associados Anna Maya, Mário Pinheiro e Cristina Piazza. A equipe incorporou as recentes alterações das normas técnicas da ABNT (como as NBRs do setor) e contou ainda com consultoria jurídica do advogado Gustavo Camacho, alinhando as orien-

tações aos aspectos legais que envolvem obras e reformas em condomínios.

O guia reúne diretrizes sobre documentação obrigatória, atribuições das partes envolvidas, segurança e organização de processos. O foco principal da entidade é oferecer ferramentas que diminuam riscos estruturais e evitem litígios, uma vez que obras em ambientes coletivos demandam diálogo, planejamento e limites claros.

A publicação reforça o pilar da AsBEA-SC de compartilhar o conhecimento técnico de seus membros com a sociedade. Como próximo passo, a entidade planeja levar o material para diferentes regiões catarinenses ao longo de 2027, dentro de seu plano de expansão estadual, promovendo encontros locais para disseminar boas práticas e qualificar a gestão condominial.

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

O papel do condomínio na infância

Educar ou restringir? Os espaços coletivos dos condomínios favorecem experiências onde a criança começa a experimentar algumas das regras da vida em sociedade

Uma criança corre pelo playground. Outra espera sua vez no escorregador. Duas disputam o mesmo brinquedo. Há risadas, conversas, gritos e algumas brigas. Para quem olha de fora, pode parecer apenas mais uma tarde comum no condomínio. Para a criança, porém, aquele espaço pode ser também um lugar de aprendizagem.

É ali, entre brinquedos, corredores, jardins e outras áreas comuns, que ela começa a experimentar algumas das regras da vida em sociedade: dividir, esperar, negociar, lidar com frustrações, respeitar limites e perceber que o outro também tem vontades.

O condomínio, portanto, pode ser mais do que o lugar onde a criança mora. Pode ser um dos ambientes onde ela constrói relações, desenvolve

autonomia e aprende a conviver. O desafio está em encontrar o equilíbrio entre oferecer liberdade para a infância e preservar o direito dos demais moradores ao sossego e à segurança.

Para o psicólogo Mauro Luís Vieira, professor da Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC) e pesquisador de parentalidade e desenvolvimento infantil, os espaços coletivos dos condomínios podem favorecer experiências de bem-estar, pertencimento, exploração, brincadeira e interação social. “Não se trata apenas de construir espaços para as crianças, mas de construir espaços que favoreçam as relações delas com outras crianças e também com adultos”, explica.

Nesse encontro, elas precisam negociar regras, dividir objetos, definir papéis, lidar com diferentes pontos de vista e encontrar maneiras de resolver desacordos. São experiências que, segundo Vieira, contribuem para o desenvolvimento da autonomia e das competências sociais. “Dividir, esperar, negociar e conviver com crianças diferentes não são apenas situações do cotidiano: são também oportunidades de aprendizagem social e de desenvolvimento”, afirma.

O espaço físico também favorece essas experiências. A Krenke Brinquedos, empresa especializada na criação de playgrounds, defende que o ambiente não deve ser pensado apenas para fazer a criança gastar energia ou repetir movimentos, como balançar e escorregar.



O PLAYGROUND é uma ferramenta pedagógica silenciosa: a criança sobe, se esconde, interage e cria suas próprias histórias

É preciso que haja a combinação de diferentes estímulos sensoriais, motores e cognitivos.

Para a empresa, o playground é uma ferramenta pedagógica silenciosa: a criança sobe, se esconde, interage e cria suas próprias histórias. Uma mesma plataforma pode virar um castelo, um navio ou uma montanha, dependendo da imaginação de quem brinca. O espaço, nesse sentido, não apenas recebe a brincadeira: ele ajuda a construí-la.

Quando a regra passa do limite

É preciso lembrar, no entanto, que o condomínio é um espaço coletivo. E é justamente aí que a infância pode entrar em choque com expectativas adultas de ordem e silêncio. A solução pode parecer simples: criar regras, restringir horários

ou limitar a circulação. Só que o poder de regulamentação do condomínio não é ilimitado.

A advogada condominialista Fernanda Pfeilsticker explica que o condomínio pode disciplinar o uso das áreas comuns, inclusive playgrounds e brinquedotecas, mas ele deve organizar a convivência, não restringir direitos. O problema aparece quando a regra deixa de organizar o espaço e passa a esvaziar a finalidade para a qual ele foi criado. É o caso, por exemplo, de um playground com horário de uso tão restrito que crianças em idade escolar não conseguem utilizá-lo, ou de uma exigência de silêncio absoluto em um espaço criado justamente para a brincadeira.

Segundo Fernanda, a regra deve disciplinar o uso, e não transformar a presença da criança em um incômodo a

ser contido. Exigir o acompanhamento de um adulto na piscina ou limitar o acesso a equipamentos inadequados para a idade, por exemplo, são medidas que podem ser justificadas por questões de segurança. Mas restringir a circulação de crianças simplesmente porque elas podem fazer barulho é uma situação bem diferente: nesse caso, a restrição não está relacionada a um risco concreto, mas à própria presença dela no espaço comum.

“Crianças correm, riem, conversam e gritam enquanto brincam. Esse é um ônus normal da vida em condomínio e não se confunde com o sossego, que não é um direito absoluto. Ele coexiste com o direito ao lazer e cabe ao síndico ponderar os dois”, afirma.



MAURO LUÍS VIEIRA, psicólogo, professor da UFSC e pesquisador de parentalidade e desenvolvimento infantil



FERNANDA PFEILSTICKER, advogada condominialista

Aqui a nossa AVENTURA só TEM HORA para COMEÇAR!

KRENKE
www.krenke.com.br

35 ANOS

A maior fábrica de playgrounds do Brasil!

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

Modelos para áreas internas e externas

47 98803.3068

@krenkebrinquedos



RADAR

Notícias do setor condominial • Economia • Empresas • Cidades

El Niño deve intensificar chuvas na primavera em Santa Catarina, aponta Fórum Climático

Previsão da Defesa Civil com outras instituições mostra aumento na frequência e intensidade de chuvas e tempestades entre setembro e novembro

O inverno em Santa Catarina já registrou chuvas acima da média sob impacto do El Niño, e a previsão para o próximo trimestre (setembro a novembro) é de tempestades ainda mais frequentes e severas. A análise é do 245º Fórum Climático Catarinense, composto por meteorologistas da Defesa Civil de SC e da Epagri/Ciram.

Conforme alerta o meteorologista Caio Guerra, da Defesa Civil, o volume de chuva previsto eleva significativamente o risco de alagamentos, enxurradas, vendavais e deslizamentos no estado. Em relação aos termômetros, embora setembro ainda possa ter entradas pontuais de ar frio, a tendência para a primavera é de temperaturas dentro ou acima da média, com menor variação diária devido à constante presença de nuvens. Historicamente, o número de ocorrências relacionadas a vendavais e enxurradas é maior na primavera. Neste ano, com o El Niño atuando com maior intensidade na estação, o aumento nas ocorrências pode ser ainda mais perceptível.

El Niño segue em intensificação e pode atingir força muito alta

Projeções da NOAA apontam 93% de chance de o El Niño atingir intensidade "muito forte" nos próximos três meses, com efeitos que podem se estender pelo menos até o outono de 2027. Diante desse cenário de alto risco, a Defesa Civil estadual manterá o monitoramento dos acumulados sob atenção redobrada, especialmente durante a atuação de sistemas capazes de provocar chuva intensa e tempestades severas.

Defesa Civil recomenda

A Defesa Civil reforça que este período apresenta potencial para tempestades severas. Por isso, recomenda que a população:

- fique atenta aos alertas de tempestades com risco de ventos fortes, granizo e chuvas volumosas;
- em casos de chuva persistentes,



te, com altos volumes, evite o contato com as águas e não transite em locais alagados, pontes e pontilhões submersos;

- em casos de movimentos de massa, atente-se à inclinação de postes e árvores, a qualquer movimento de terra ou rochas próximo à residência e ao aparecimento de rachaduras em muros e paredes;

- durante temporais com raios, rajadas de vento e granizo, busque local abrigado, longe de árvores, placas e de outros objetos que possam ser arremessados; em casa, procure ficar no cômodo central ou no banheiro, geralmente de alvenaria e com janelas menores;

- se estiver na praia, jamais permaneça na água durante temporais.

A Defesa Civil reforça a necessidade de acompanhar diariamente os avisos e boletins de previsão do tempo, em razão das constantes atualizações nos modelos meteorológicos.

Como receber os alertas da Defesa Civil

- **SMS:** O cadastro é gratuito. Basta enviar uma mensagem de texto com o número do CEP para o telefone

40199. A partir da confirmação do cadastro, o usuário passa a receber alertas referentes à região informada.

- **WhatsApp:** Os alertas também podem ser recebidos pelo WhatsApp. O acesso é feito por meio do serviço oficial da Defesa Civil, onde um assistente virtual orienta o cidadão durante todo o processo de cadastro. Disponível neste link: <https://whatsapp.com/channel/0029VagXA5V3GJP04QTwmX0j>

- **Defesa Civil Alerta (Cell Broadcast):** O sistema de transmissão via Cell Broadcast envia mensagens diretamente para os celulares localizados em áreas de risco, sem necessidade de cadastro prévio. Os alertas são utilizados em situações de perigo iminente ou emergência e alcançam todos os aparelhos compatíveis conectados às redes de telefonia móvel na área afetada.

- **Site e redes sociais:** A Defesa Civil também publica diariamente previsões meteorológicas, boletins, avisos e orientações em seus canais oficiais, permitindo que a população acompanhe a evolução das condições climáticas e as recomendações para cada situação.

COLUNA JURÍDICA

GUSTAVO CAMACHO



Perda da garantia por falha na gestão das manutenções: o que o condomínio precisa saber

A ABNT NBR 17170: 2022, norma técnica que estabelece diretrizes e prazos de garantia para edificações - traz uma exigência fundamental, muitas vezes ignorada pelos condomínios: as garantias construtivas estão condicionadas à correta utilização, operação e manutenção do empreendimento, conforme o manual respectivo e a ABNT NBR 5674, que disciplina o sistema de gestão de manutenção.

Isso significa que a garantia não é absoluta. O item 6.4 da norma enumera situações que podem acarretar a perda da garantia, e o Anexo A detalha, nos incisos a a k, as hipóteses concretas. Entre elas, destacam-se: a inobservância do manual de uso, operação e manutenção; a falta de execução do programa de manutenção previsto; a utilização da edificação em desacordo com o projeto; reformas e alterações executadas sem projetos e responsáveis técnicos; a não execução das manutenções por profissional habilitado; e a ausência de registros de manutenção.

A norma define, no item 3.10, o conceito de "falha de uso, operação ou manutenção" como aquela decorrente de utilização inadequada ou ausência de manutenção. Trata-se de elemento central: quando a patologia construtiva tem origem nessa falha, o construtor ou incorporador pode se eximir da responsabilidade. Na obra Vícios Construtivos, Garantias e Responsabilidades na Construção Civil (2025), alerta que a gestão negligente das manutenções configura, à luz do Código de Defesa do Consumidor, culpa exclusiva do consumidor, sendo esta uma

excludente de responsabilidade prevista no art. 14, §3º, II do CDC. Rompido o nexo causal entre a falha construtiva e o dano, o dever de reparar se desfaz.

Para o síndico, a consequência é direta. Sem um sistema de gestão de manutenção estruturado, com plano de manutenção preventiva, rotinas de inspeção, registros documentais e contratação de profissionais habilitados, o condomínio pode perder garantias de até 5 anos sobre sistemas estruturais, hidrossanitários e de vedação externa. Pisos, revestimentos, impermeabilização, esquadrias e pinturas, com prazos de 1 a 3 anos, também ficam descobertos.

A NBR 5674 exige que o condomínio mantenha um programa de manutenção com planos, procedimentos e registros. A NBR 16747, por sua vez, estabelece a metodologia de inspeção predial que identifica anomalias e classifica sua prioridade. A inobservância dessas normas não apenas compromete a durabilidade do edifício como também afasta a cobertura garantida.

A mensagem é clara: a garantia é um direito que precisa ser cuidado. Manter o edifício em conformidade com as normas técnicas não é mera recomendação, é condição legal e técnica para preservar a proteção que o incorporador e o construtor ofereceram. A gestão competente das manutenções é, portanto, o melhor seguro do condomínio contra vícios construtivos e prejuízos irreparáveis.

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

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



NFS-e obrigatória para condomínios a partir de dezembro de 2026

Mudança integra a Reforma Tributária e exige que síndicos e administradoras revisem receitas, contratos e processos antes do início da obrigatoriedade

ADariane Campos
partir de 1º de dezembro de 2026, os condomínios edilícios terão de se adaptar à emissão da Nota Fiscal de Serviços Eletrônica (NFS-e), conforme previsto no Ato Conjunto RFB/CGIBS n.º 4, de 30 de julho de 2026. A medida integra a regulamentação da Reforma Tributária do Consumo e traz dúvidas para síndicos, administradoras e condôminos.

Um dos principais pontos é entender que emitir nota fiscal e pagar Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) são obrigações diferentes. A NFS-e terá a função de documentar cobranças e operações realizadas pelo condomínio, mas sua emissão não significa, automaticamente, aumento da carga tributária. O tratamento fiscal dependerá da natureza das receitas e das regras previstas na legislação.

Por isso, a recomendação é iniciar a adequação desde já. O advogado tributarista Rodrigo Schwartz, especialista em Reforma Tributária pela Menezes Niebühr Sociedade de Advogados, explica que a cota mensal passará a integrar o sistema nacional de documentação fiscal. Isso, porém, não altera a natureza jurídica da contribuição condominial nem a transforma, por si só, em receita tributável pelo IBS e pela CBS.



RODRIGO SCHWARTZ, advogado tributarista



A NFS-E terá a função de documentar cobranças e operações realizadas pelo condomínio

A distinção também exige atenção na rotina administrativa. Letícia Sell, administradora de condomínios e gestora da VivaOne Condomínios, orienta para que as diferentes receitas sejam corretamente separadas. Cotas ordinárias e extraordinárias, destinadas à manutenção da estrutura condominial, não devem ser confundidas com valores provenientes de operações realizadas com terceiros.

“O condomínio precisa separar corretamente aquilo que é receita própria da manutenção da estrutura condominial das receitas provenientes de operações realizadas com terceiros ou de determinadas atividades que podem ter tratamento tributário específico”, afirma a especialista.

Receitas das áreas comuns

A separação ganha importância quando o condomínio explora economicamente áreas comuns. O cronograma da NFS-e contempla operações como locações, cessões onerosas e arrendamentos de imóveis. Entre os exemplos estão publicidade em fachadas, instalação de antenas em lajes ou coberturas, cessão de espaços para máquinas, minimercados e quiosques, estacionamentos e locação

de salões para terceiros.

Segundo Letícia, as administrações devem fazer um “raio-X das receitas”, identificando a origem de cada valor e revisando contratos. A dúvida mais comum dos síndicos é: “Eu recebo esse valor, preciso emitir nota?”. A resposta depende da natureza da receita, do contrato, de quem realiza o pagamento, da estrutura da operação e do enquadramento tributário.

O limite de 20%

Outro ponto de atenção é o chamado limite de 20% das receitas provenientes de fontes diferentes das cotas condominiais. Schwartz explica que, quando o condomínio não opta pelo regime regular, as taxas e demais valores cobrados dos próprios condôminos precisam representar

pelo menos 80% da receita total. Se essa participação ficar abaixo desse percentual, poderá haver incidência de IBS e CBS sobre as operações com bens e serviços realizadas pelo condomínio.

O parâmetro, portanto, não significa que o condomínio pode simplesmente ter até 20% de receitas extras. É um critério de composição da receita total que deve ser acompanhado continuamente.

Letícia recomenda que essa análise seja feita mês a mês e em conjunto com a contabilidade e a assessoria tributária. “É justamente por isso que o nosso trabalho é criar uma classificação adequada das receitas e acompanhar essa proporção de forma contínua”, explica.

Schwartz, por sua vez, ressalta que ultrapassar o percentual não significa que toda a arrecadação, inclusive as cotas condominiais, será automaticamente tributada. No condomínio que não optou pelo regime regular, a incidência recai sobre as operações com bens e serviços realizadas pela entidade, conforme as regras legais.

E o Imposto de Renda?

A NFS-e também não elimina eventuais reflexos das receitas de exploração econômica das áreas comuns no Imposto de Renda dos proprietários das unidades.

Segundo Schwartz, em determinadas situações, a Receita

Federal considera que rendimentos provenientes da locação de espaços comuns pertencem aos próprios condôminos, proporcionalmente às suas participações, mesmo que o dinheiro permaneça no condomínio ou seja utilizado para despesas ou redução de cotas.

Assim, a emissão da NFS-e e a declaração do rendimento no Imposto de Renda são obrigações distintas.

A Reforma Tributária será implementada gradualmente até 2033 e ainda haverá regulamentações e definições operacionais, incluindo o leiaute da NFS-e previsto para outubro de 2026. Para Letícia, o momento é de “informação, organização e planejamento”. A preparação antecipada permitirá que cada condomínio identifique, com apoio profissional, quais obrigações efetivamente se aplicam à sua realidade.



LETÍCIA SELL, gestora da VivaOne Condomínios

VIVAONE
CONDOMÍNIOS
ELEVANDO O PADRÃO DA GESTÃO CONDOMINIAL

DIFERENCIAIS QUE TRANSFORMAM A GESTÃO CONDOMINIAL

Mais tecnologia, transparência e praticidade para síndicos e moradores.

- GESTÃO ESTRATÉGICA
- TRANSPARÊNCIA E CONTROLE
- ATENDIMENTO PREMIUM
- TECNOLOGIA APLICADA
- VALORIZAÇÃO PATRIMONIAL

Telefone/WhatsApp: 48 99211-0099 | E-mail: vivaonecondominios@gmail.com

LETÍCIA SELL
DIRETORA

PEREIRA JORGE
contabilidade desde 1969

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

Assessoria Contábil completa para Condomínios

48 3225.1934 | www.pereirajorge.com.br | condominios@pereirajorge.com.br
Rua Hermann Blumenau, nº 253 - Sobreloja - Centro - Florianópolis - SC

PRESTANDO SERVIÇOS DE QUALIDADE E EFICIÊNCIA.

UNIÃO 10 ANOS
REFORMAS PREDIAIS

ESPECIALIZADA EM REFORMAS PREDIAIS

- 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

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

www.uniaoreformasprediais.com.br

(48) 98476-5606 | (48) 99953-1456

@uniaoreformasprediais



O que fazer quando a intimidade tira o sossego dos vizinhos

Por se tratar de um tema mais delicado, administrar reclamações sobre barulhos íntimos que ultrapassam as paredes é um desafio para qualquer síndico

Da Redação

O ambiente dos condomínios, por sua própria natureza, impõe desafios constantes à convivência harmoniosa entre vizinhos. E um dos problemas que, embora não seja amplamente discutido, afeta significativamente o cotidiano de muitos moradores, é o barulho sexual. Esse tipo de incômodo, além de constrangedor, coloca em pauta questões de privacidade, respeito mútuo e limites de convivência.

Os casos de barulho gerado por “namoros” que ultrapassam as paredes do apartamento são comuns. Mas qual seria o limite permitido? Para Walter João Jorge Júnior, mentor jurídico condominial, o limite é subjetivo e o vizinho incomodado é que poderá defini-lo. Contudo, segundo ele, existem basicamente duas hipóteses de quebra da subjetividade: quando o volume do barulho gerado ultrapassar os limites em decibéis ou quando houver gritarias e afins.

Assim aconteceu no condomínio administrado pela síndica Cláudia Medeiros Soares, de Joinville. Ela conta que, em um dos empreendimentos em que atuou como gestora, um casal recém-casado passou a incomodar os demais moradores com os barulhos da cama batendo na parede e com gemidos. Para driblar a situação, a síndica, de maneira leve e descontraída, deu algumas dicas ao casal e acabou ganhando o respeito dos moradores.

“É uma situação recorrente e, muitas vezes, as pessoas não se dão conta do que está acontecendo. Para eles não ficarem constrangidos, eu traba-

lhei de uma maneira bem natural com a questão e ainda fiz algumas sugestões para amenizar o problema”, avalia Cláudia.

Mas não para por aí. Colecionadora de bons casos, a síndica conta que, em outro momento, outros casais ficaram conhecidos em seus condomínios pelas frases que eram ditas na hora H.

Diante disso, a síndica chamou o responsável pela unidade, explicou o ocorrido e multou o apartamento também pela recorrência das reclamações. “Com uma boa mediação e sempre falando a verdade dá certo, pois as pessoas passam a nos entender. Nesse caso, por exemplo, acabei ficando mais próxima dos moradores, mesmo aplicando a punição”, reforça a gestora.

Como driblar a situação

Ouvir eventualmente os barulhos das tarefas cotidianas do vizinho não é, em regra, um problema. Faz parte do dia a dia da moradia coletiva. Os excessos podem ser combatidos mediante a adoção de pequenos cuidados pelos “amantes” em geral. Por exemplo, pode-se fechar a janela do banheiro que dá para o fosso de ventilação ou para o parquinho das crianças. Só esse cuidado já diminuirá a propagação de som do interior das unidades.

Júnior recomenda que o síndico deve intervir quando os barulhos incomodarem os usuários que estejam nas áreas comuns. Fora isso, a atuação deve ser comedida e necessária quando houver impasse entre os vizinhos. “O incomodado deve fazer contato direto e privado com o emissor dos barulhos, quer seja por interfone, telefone ou notificação escrita”, explica.

Ele ainda complementa orientando que os condôminos que estiverem com esse problema podem utilizar como base o art. 42 das Leis das Contravenções Penais para a emissão de um Boletim de Ocorrência por meio da Delegacia Virtual da Polícia Civil. E, para as notificações pessoais, poderão se embasar no arts. 1.277 e 1.336 do Código Civil.

Outro fato que chama a atenção são as salas de massagem em edifícios comerciais. Com a alta rotatividade de colaboradores e clientes, a dinâmica do negócio acaba comprometendo o sossego dos demais condôminos. Só que para esse impasse a solução é mais simples, explica Júnior.

“Os prejuízos e dificuldades no uso de salas comerciais para atividades de alta rotatividade de colaboradores e clientes podem ser evitados se houver um maior controle de acesso das áreas comuns, principalmente na portaria do edifício, preferencialmente com o uso de tecnologias. Além disso, o investimento na arquitetura interna das salas poderá mitigar possíveis perturbações aos vizinhos”, pontua o especialista.

Para ele, a situação é semelhante à das escolas de música, que funcionam fora do horário comercial, com grande fluxo de pessoas e com emissão de ruídos. Dessa forma, a recomendação é para que se desenvolvam medidas de controle tanto pelo condomínio quanto pelo condômino, relativas aos acessos e às perturbações sonoras.

PONTO DE VISTA

DR. RODRIGO KARPAT



Animais silvestres e as regras condominiais

Quando falamos em animais de estimação nos condomínios, ainda que esse seja um tema que levante alguns problemas de convivência, não há dúvida quanto à possibilidade de manutenção, isso porque a Constituição Federal (Art. 5º) determina que o morador tem o direito de propriedade e, portanto, de manter pets em sua casa, desde que isso não interfira na vida dos outros moradores ou que não represente nenhum perigo.

Além disso, é muito importante que o morador tenha plena consciência do que é ter um animal de estimação, isso porque é essencial que na hora de escolher o tipo de animal e raça, ele procure saber se o seu ambiente e estilo de vida se adequarão ao do animal e vice-versa.

Essa situação ganha em importância quando falamos em animais silvestres. No final das contas: pode?

Inicialmente, é preciso saber junto ao IBAMA quais espécies são passíveis de serem criadas como animais de estimação e, além disso, por óbvio, a forma de aquisição desse animal deve ser legal. Qualquer situação que contradiga esses dois pontos, acaba fazendo com que o “tutor” caia em diversas contravenções.

Da parte do condomínio, é fundamental que a gestão receba do condômino o certificado de origem, dessa forma, isso garante a segurança quanto ao animal e, consequentemente, de todos que coabitam o condomínio. Sendo assim, a gestão pode pedir isso ao proprietário.

Fora essa questão, da parte do condômino, é necessário que ele busque não só seguir

as leis para manutenção desse tipo de animal como, também, crie um ambiente perfeito para mantê-lo, dessa forma, não prejudicando esse e muito menos podendo perturbar os vizinhos ou a si mesmo, já que alguns animais como, por exemplo, cobras, podem ser muito perigosos se não bem criados com total atenção.

Sendo assim, estando com tudo certo quanto à legislação, nada impede a criação de animais silvestres em apartamentos, assim como ocorre com outros tipos de animais, digamos assim, “mais comuns”. O que poderá proibir ou não, será o fato de a manutenção desse estar prejudicando a convivência condominial, conforme define o artigo 1.336, do Código Civil que determina que o condômino deve “IV – dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes”.

Nesse caso, os vizinhos ou a própria gestão (caso perceba um caso de perturbação constante), precisará levantar provas e documentar a situação a fim de poder tomar atitudes para resolver o caso, desde passando por advertências, notificações e multas, até, em casos mais graves, caso o fato não se resolva, a entrada na justiça pedindo a retirada do animal do convívio condominial.

Dr. Rodrigo Karpat

Advogado militante na área cível há mais de 20 anos, é sócio no escritório Karpat Sociedade de Advogados e referência em direito imobiliário e questões condominiais.



**Soluções para condomínios,
tranquilidade para os síndicos.**

condominio@upcond.com.br 48 3202-8855




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

FALE CONOSCO
48 9.8421.2559



Seu condomínio se comunica bem? O impacto da comunicação na gestão

Pesquisa mostra que a comunicação está entre os fatores que mais influenciam a avaliação dos síndicos pelos moradores. Mais do que informar, o desafio está em construir uma comunicação que seja compreendida

Administrar contas, acompanhar manutenções, contratar fornecedores, conduzir assembleias, cumprir exigências legais e resolver imprevistos fazem parte da rotina de quem administra um condomínio. Mas existe uma tarefa menos técnica que pode interferir diretamente na percepção de todo esse trabalho: comunicar.

Um síndico pode realizar uma boa gestão e, ainda assim, enfrentar a sensação de que os moradores não reconhecem o que está sendo feito.

Pode enviar comunicados e ouvir que “ninguém avisou”. Pode explicar uma decisão e perceber que cada morador entendeu de uma maneira. Pode ainda ver uma informação simples se transformar em dezenas de mensagens no grupo do condomínio.

Não por acaso, a comunicação tem ganhado espaço entre as competências necessárias para uma boa gestão condominial.

O Raio-X do Mercado Condominial 2025/26, realizado pelo Síndico-Net com 2.120 participantes, aponta que a boa comunicação é a segunda maior razão para avaliações positivas dos síndicos pelos moradores. Ao mesmo tempo, aparece como a principal causa de notas baixas.

O dado revela algo importante:



não basta fazer uma boa gestão. Os moradores também precisam compreender essa gestão.

Durante muito tempo, a comunicação do condomínio esteve concentrada em murais, circulares e assembleias. Hoje, aplicativos, e-mails e principalmente o WhatsApp tornaram a informação praticamente instantânea. Mas ter mais canais não significa, necessariamente, comunicar melhor.

Uma mensagem pode ser enviada para dezenas ou centenas de pessoas em poucos segundos e ainda assim gerar dúvidas, interpretações diferentes e conflitos.

É por isso que comunicar vai além de informar. Antes de enviar uma

mensagem, é importante pensar: o morador entenderá o que aconteceu? Sabe por que determinada decisão foi tomada? Está claro o que precisa fazer? Existe um canal adequado caso ainda tenha alguma dúvida?

Uma comunicação eficiente precisa considerar

não apenas aquilo que o síndico deseja dizer, mas aquilo que o morador precisa compreender.

Quando falta informação, sobra interpretação

No ambiente condominial, onde diferentes pessoas compartilham espaços, despesas e decisões, a ausência de contexto pode abrir espaço para especulações e desgastes que poderiam ser evitados. Por isso, comunicar antes que surjam dúvidas também é uma forma de prevenir conflitos.

Grupos podem ser úteis para avisos rápidos e informações do cotidiano, mas tornam-se difíceis de administrar quando reclamações in-

dividuais, discussões entre vizinhos, decisões administrativas e comunicados oficiais acontecem todos no mesmo espaço.

Definir quais canais serão utilizados e para qual finalidade ajuda tanto o síndico quanto os moradores. Questões que dependem de deliberação coletiva devem seguir os procedimentos adequados. Organizar a comunicação também é organizar a gestão.

O morador precisa saber o que está acontecendo antes de precisar perguntar

Outro erro comum é comunicar apenas quando existe um problema.

Uma obra começa. Um equipamento quebra. Uma despesa extraordinária aparece. Uma regra precisa ser reforçada. E então o condomínio se comunica.

Quando isso acontece, a comunicação passa a ser percebida apenas como um canal de problemas, cobranças e proibições.

Uma gestão mais próxima pode estabelecer uma rotina simples de informações: o que foi realizado no mês, quais manutenções estão previstas, quais melhorias estão em andamento, quais decisões foram tomadas e quais assuntos precisarão da participação

dos moradores. Isso também ajuda a tornar visível um trabalho que muitas vezes acontece nos bastidores.

Isso não significa atender a todas as solicitações ou concordar com todas as opiniões. Administrar um condomínio exige decisões que nem sempre serão unanimidade.

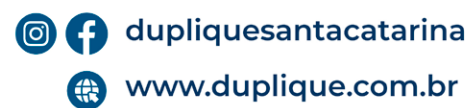
Mas existe uma diferença entre o morador discordar de uma decisão que compreendeu e discordar porque não sabe por que ela foi tomada.

O síndico não precisa estar disponível 24 horas nem responder imediatamente a cada mensagem para ser considerado um bom comunicador. Precisa criar processos, estabelecer canais, antecipar informações e tornar as decisões compreensíveis.

Porque muitas vezes o problema não está no que foi decidido, mas em **como, quando e por que essa decisão chegou aos moradores.**

Para a Duplique Santa Catarina, cuidar de um condomínio também passa por compreender os desafios de quem está à frente da gestão. Processos organizados, previsibilidade e uma comunicação bem conduzida contribuem para relações mais transparentes e para uma administração mais tranquila para todos.

Cuidar é nossa essência. Garantir é nosso compromisso.



DUPLIQUE SEMPRE AO SEU LADO!

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



- POSSIBILIDADE DE EMPRÉSTIMOS PARA OBRAS E MELHORIAS**
- 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!

Neuroarquitetura: a ciência que transforma áreas comuns em espaços de bem-estar

Muito além da estética, o conceito reduz o estresse dos moradores, valoriza o patrimônio e melhora as condições de trabalho dos funcionários

Por Dariane Campos

Você já reparou como determinados ambientes provocam uma sensação imediata de acolhimento, enquanto outros causam agitação, fadiga mental ou desconforto? A explicação está na neuroarquitetura - campo do conhecimento que une a neurociência, a psicologia e a arquitetura para mapear como o cérebro humano reage aos estímulos do espaço construído.

Elementos como temperatura, iluminação, estímulos sonoros, cores, texturas, formas geométricas e a presença de vegetação acionam respostas biológicas diretas no organismo. Ambientes mal projetados podem elevar os níveis de cortisol (hormônio do estresse), enquanto espaços concebidos sob a ótica da neurociência estimulam a liberação de serotonina e dopamina, promovendo relaxamento, foco e pertencimento.

Segundo Priscilla Bencke e Gabi Sartori, fundadoras da NeuroArq Academy, a neuroarquitetura valida cientificamente percepções que antes eram tratadas apenas como intuição. "Ela nos dá base para compreender o impacto real do ambiente no nosso cotidiano. Esses reflexos no cérebro podem ser positivos ou negativos, condicionando o comportamento de quem ocupa o espaço", explica Gabi.

Aplicação prática nas áreas comuns

Em edifícios residenciais,



NEUROARQUITETURA une conhecimentos da neurociência e da psicologia para criar ambientes que elevam a qualidade de vida dos usuários

onde dezenas de famílias com idades e rotinas distintas compartilham os mesmos metros quadrados, o uso estratégico desse conceito funciona como uma valiosa ferramenta de mediação e qualidade de vida.

• **Guarita e Portaria:** Espaços com controle acústico, iluminação adequada para a visão noturna e mobiliário ergonômico reduzem o estresse e a fadiga dos porteiros, aumentando o nível de atenção e a segurança do condomínio.

• **Hall Social e Corredores de Acesso:** A iluminação alinhada ao ciclo circadiano (regulagem da

luz biológica ao longo das 24 horas do dia) com tons quentes e suaves ajuda a sinalizar ao cérebro o momento de desacelerar da rotina de trabalho ao chegar em casa.

• **Espaços de Coworking e Estudos:** Exigem absorção acústica eficiente, luz fria direcionada para manter a concentração e áreas de decompressão com plantas para pausas visuais.

• **Salão de Festas e Espaço Gourmet:** O planejamento acústico adequado previne o excesso de ruído e reverberação, evitando que o barulho das reuniões se torne motivo de atrito e reclamações entre vizinhos.

• **Playground e Áreas Infantis:** Cores vibrantes em pontos específicos combinadas com elementos de contraste e texturas táteis estimulam o desenvolvimento motor e cognitivo sem hiperestimular as crianças.

Biofilia, acessibilidade e empatia no briefing

Para a arquiteta Mônica Andrea Blanco, presidente do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Distrito Federal, a aplicação do conceito em áreas de uso coletivo demanda um briefing empático antes da elaboração do projeto ou retrofit. "A concepção dos es-

paços precisa entender quem são as pessoas que ali circulam, suas faixas etárias, hábitos e queixas recorrentes", avalia.

A especialista destaca a importância de integrar a biofilia (a necessidade humana nata de conexão com a natureza) por meio de iluminação natural, ventilação cruzada e vegetação abundante. Além disso, reforça que a neuroarquitetura caminha lado a lado com o Desenho Universal e as normas de acessibilidade da ABNT. "Um ambiente só gera segurança psicológica e bem-estar se for plenamente inclusivo e funcional para todos - de crianças a idosos e pessoas com mobilidade reduzida", aponta Mônica.

Retrofit e Avaliação de Pós-Ocupação em prédios antigos

Condomínios já consolidados não precisam passar por grandes demolições para colher os benefícios da neurociência. Por meio de intervenções pontuais - como a substituição do projeto luminotécnico, aplicação de painéis fonoabsorventes, mudança na paleta de cores e inserção de paisagismo estratégico -, é possível reestruturar a percepção de uso dos espaços.

Em um mercado imobiliário cada vez mais exigente, investir em espaços comuns pensados para a mente humana traz um dividendo claro ao síndico: transforma áreas ociosas em pontos de convivência harmoniosa, melhora o clima comunitário e consolida a valorização patrimonial do empreendimento.

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



Inadimplência: o que o síndico pode e o que não pode fazer para cobrar moradores

Especialista alerta que exposição pública, constrangimentos e restrições ao uso de áreas comuns não são meios legítimos de cobrança

Da Redação

Atrasar a taxa de condomínio pode trazer consequências que vão muito além da incidência de juros e multa. A dívida pode ser cobrada judicialmente desde o primeiro atraso e, em situações mais avançadas, levar até à penhora e ao leilão do próprio imóvel. Por outro lado, a existência do débito não dá ao síndico liberdade para adotar qualquer estratégia de cobrança. Expor o morador em grupos de WhatsApp, divulgar listas de inadimplentes ou impedir o acesso à piscina, academia e outras áreas comuns são exemplos de medidas que podem ultrapassar os limites legais e gerar problemas para o próprio condomínio.

Segundo Raphael Medeiros, advogado especialista em Direito Imobiliário e associado ao GMP G&C Advogados Associados, não existe um período mínimo de atraso para que o condomínio possa recorrer à Justiça. Embora uma tentativa administrativa de negociação seja recomendável, ela não é, em regra, condição para iniciar o processo. “O condomínio pode iniciar a cobrança assim que a taxa condominial vencer e não for paga. Não existe um prazo mínimo legal de inadimplência para que a dívida seja levada ao Judiciário”, explica.

Sobre o débito podem incidir correção monetária, multa de até 2% e juros moratórios. No caso dos juros, deve ser observado o que determina a convenção condominial e, quando não houver previsão, a taxa legal estabelecida pelo Código Civil. Além disso, desde o Código de Processo Civil de 2015, as contribuições condominiais documentalmente



O MORADOR que está devendo não pode ser impedido de frequentar piscina, academia ou outros espaços comuns como mecanismo de cobrança

comprovadas são consideradas títulos executivos extrajudiciais. Na prática, isso torna a cobrança judicial mais direta.

“Isso permite ao condomínio ajuizar diretamente uma execução, sem precisar primeiro obter uma sentença reconhecendo a existência da dívida. No processo, o devedor é citado para pagar e, não havendo pagamento, podem ser adotadas medidas de constrição patrimonial, como bloqueio de valores e penhora de bens”, afirma Medeiros.

Condomínio pode divulgar quem está devendo?

Um dos pontos que mais provocam conflitos está na maneira como a inadimplência é comunicada aos demais moradores. Afinal, os condôminos têm interesse legítimo em conhecer as contas do empreendimento, mas isso não significa que o devedor

possa ser publicamente exposto.

Para Medeiros, é preciso diferenciar prestação de contas de constrangimento. Em balancetes e demonstrativos restritos aos condôminos, os débitos podem ser informados de maneira objetiva. A opção mais prudente, segundo o advogado, é identificar a unidade em débito, e não o nome do proprietário ou morador. A situação também pode ser abordada em assembleia quando for necessária para uma discussão administrativa ou para a prestação de contas, desde que isso seja feito de maneira impessoal. “O condomínio pode prestar contas sobre a inadimplência, mas não pode utilizar essa informação para constranger ou humilhar o devedor”, alerta.

Devedor pode ser proibido de usar piscina ou academia?

Outra estratégia que pode

parecer uma maneira simples de pressionar pelo pagamento, mas encontra obstáculos jurídicos, é restringir o acesso do inadimplente às áreas comuns.

De acordo com Medeiros, o morador que está devendo não pode ser impedido de frequentar piscina, academia, churrasqueira, salão de festas ou outros espaços comuns como mecanismo de cobrança. O entendimento permanece mesmo quando a restrição está prevista no regimento interno ou foi aprovada em assembleia. “A inadimplência não autoriza o condomínio a impedir o uso das áreas comuns como forma de pressionar o pagamento”, afirma.

Segundo o advogado, a legislação já oferece instrumentos próprios para lidar com o problema, entre eles multa, juros e execução judicial. Há, entretanto, uma consequência expressamente prevista para o inadimplente no âmbito

das assembleias: enquanto não estiver quite com suas obrigações condominiais, ele não pode votar nas deliberações. “Portanto, piscina, academia, churrasqueira e salão de festas não devem ser utilizados como instrumentos coercitivos de cobrança”, reforça.

Dívida pode levar à perda do imóvel

Se de um lado o condomínio não pode criar punições próprias para constranger o morador, de outro a legislação oferece instrumentos de cobrança que podem ter consequências patrimoniais significativas.

Uma delas é a possibilidade de penhora do próprio imóvel que originou a dívida. E isso pode acontecer mesmo quando se trata do único imóvel residencial da família. “A dívida condominial é uma das exceções legais à proteção conferida ao bem de família. Isso significa que até mesmo o único imóvel residencial da família pode ser penhorado e levado a leilão para pagamento das taxas condominiais relacionadas ao próprio imóvel”, explica Medeiros.

Isso ocorre porque as despesas condominiais são obrigações vinculadas ao próprio bem e destinadas à manutenção da coletividade. O advogado ressalta, entretanto, que um primeiro atraso não significa que o imóvel será imediatamente colocado à venda. Existe um processo judicial que precisa ser observado. O proprietário é citado, pode exercer seu direito de defesa e existem oportunidades para pagamento ou composição da dívida. Se o débito permanecer, podem ocorrer bloqueios de valores, penhora, avaliação do imóvel e, posteriormente, alienação judicial.



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



Arranha-céus desafiam os limites da gestão condominial

A cidade que ostenta as maiores torres do país evidencia o descompasso entre a engenharia moderna, a legislação clássica e a necessidade de uma gestão hiperespecializada

Sâmia Frantz

Ao contemplar o horizonte de Balneário Camboriú, é impossível não se impressionar com a escala de sua arquitetura. O município catarinense tornou-se o epicentro dos superlativos imobiliários no Brasil, abrigando alguns dos edifícios mais altos da América Latina, como o One Tower, com seus 290 metros de altura, além de projetos em desenvolvimento que se aproximam dos 500 metros. Contudo, a imponência dessas estruturas esconde uma engrenagem diária de alta complexidade: a missão de manter uma verdadeira "cidade vertical" funcionando com segurança e eficiência.

A entrega das chaves pelas construtoras não encerra o desafio, mas marca o início de uma complexa rotina operacional. À medida que as edificações ganham metros de altitude, a escala dos problemas operacionais cresce proporcionalmente. O que em um condomínio convencional seria uma falha pontual de rápida solução, em uma torre de oitenta pavimentos pode se transformar em uma interrupção crítica com impacto direto sobre centenas de moradores.

A engenharia em escala gigante e seus reflexos na rotina predial

A operação de um arranha-céu exige o funcionamento integrado de sistemas tecnológicos comparáveis aos de grandes complexos industriais ou hospitais. O fluxo diário de residentes, colaboradores e prestadores de serviço depende diretamente de equipamentos de alta performance que operam sob condições rigorosas:

- Sistemas de Transporte Vertical: Os elevadores deixam de ser mero item de conforto e tornam-se a artéria principal do



PARA A ADVOGADA e síndica profissional Fabiane Pamplona o desafio não está apenas na obra entregue, mas na manutenção contínua da segurança e do valor patrimonial

edifício. Trata-se de equipamentos de alta velocidade, equipados com antecipação de chamada e tecnologia de ponta que exigem manutenção especializada contínua.

- Complexidade Hidráulica e Pressurização: Levar água potável a centenas de metros de altura exige conjuntos de bombas de grande porte e Válvulas Redutoras de Pressão (VRP) distribuídas em zonas intermediárias. Falhas no dimensionamento ou na manutenção desses componentes

podem causar o rompimento de tubulações ou o desabastecimento dos andares superiores.

- Segurança Contra Incêndio e Emergências: Sistemas de pressurização de escadas, geradores de alta capacidade com acionamento automático, sensores de detecção de fumaça e redes de sprinklers formam a estrutura central de proteção à vida e ao patrimônio.

- Exposição Climática Extrema: Em grandes alturas, as fachadas e esquadrias sofrem a ação

severa de ventos de altitude e da maresia constante. As inspeções e limpezas periódicas demandam planejamento rigoroso, equipamentos homologados e profissionais treinados em alpinismo industrial (NR 35).

O novo perfil da gestão: competência técnica e inteligência emocional

Frente a essa engrenagem sofisticada, a figura do síndico

passa por uma transformação profunda. O modelo tradicional de gestão - focado apenas na burocracia básica de assembleias e pagamentos - torna-se inadequado. O gestor contemporâneo precisa reunir competências multidisciplinares que combinam visão administrativa, noção jurídica, compreensão técnica e inteligência emocional.

Para a advogada e síndica profissional Fabiane Pamplona, especializada em implantação, gestão e manutenção de condomínios de alto padrão, os eventos operacionais assumem uma dimensão sem precedentes nesses empreendimentos:

"Construir uma edificação com mais de 50, 70 ou 80 andares é um feito extraordinário da engenharia civil. No entanto, conservar essa estrutura ativa ao longo das décadas exige uma gestão igualmente especializada. O desafio não está apenas na obra entregue, mas na manutenção contínua da segurança e do valor patrimonial", afirma Fabiane.

Nesse cenário, o papel do síndico ganha outra dimensão. Administrar um empreendimento desse porte exige muito mais do que acompanhar contas, contratos e assembleias. É preciso compreender aspectos administrativos, jurídicos e técnicos, liderar equipes, lidar com fornecedores, tomar decisões sob pressão e manter uma comunicação eficiente com os moradores. Também cabe ao síndico identificar riscos, exigir a documentação necessária, contratar corretamente e reconhecer quando é preciso buscar conhecimento especializado.

A especialista destaca que, além do domínio sobre processos e contratos, o fator humano exige equilíbrio do gestor:

"A inteligência emocional é uma das competências mais críticas. O síndico administra tecnologia de ponta e orçamentos



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

Serviços para Condomínios

Fone: (47) 3366 3562 / 3366 7013

www.balneiar.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](https://www.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** 📍 Rua Riachuelo, nº 63 • Salas 02 e 03 • Centro • Brusque • SC

expressivos, mas, acima de tudo, gerencia relações humanas. Em uma mesma jornada, dialoga com empresários, engenheiros, fornecedores e moradores. É preciso gerenciar expectativas elevadas e tomar decisões críticas sob pressão sem perder a clareza”, pontua a gestora.

O descompasso jurídico: legislação do século XX para torres do século XXI

Se a engenharia avançou a passos largos, o arcabouço normativo brasileiro permaneceu estático. A legislação condominial nacional foi formulada quando o conceito de condomínio se resumia a edifícios de pequeno e médio porte, dotados de infraestruturas simples.

O advogado Gustavo Camacho, especialista em Direito Condominial e estratégias do mercado imobiliário, alerta para a lacuna existente entre o texto da lei e a realidade das supertorres:

“A legislação brasileira nunca fez distinção entre um prédio de quatro andares e uma torre de oitenta pavimentos. Para o Código Civil, ambos são a mesma espécie jurídica, submetidos às mesmas regras de convenção, regimento interno, assembleias, síndico e rateio de despesas. O Direito Condominial clássico não foi

pensado para gerir pequenas cidades verticais”, explica Camacho.

Essa diferença entre a estrutura jurídica e a complexidade de prática reflete diretamente na responsabilidade civil e criminal dos gestores. Na avaliação de Camacho, embora as atribuições gerais do síndico sejam formalmente as mesmas, o dever de diligência escala conforme a altura do empreendimento:

“Um síndico de um edifício residencial convencional que negligencia a manutenção dos elevadores comete uma falta por omissão. Já o gestor de uma torre de cinquenta andares que comete a mesma falha expõe o condomínio a riscos incomparavelmente maiores, envolvendo sistemas de pressurização de escadas, combate a incêndio, evacuação de centenas de pessoas e equipamentos de alta complexidade. O rigor no cumprimento das normas técnicas precisa ser absoluto”, ressalta Camacho.

Gargalos operacionais: escassez de mão de obra e manutenção preditiva

Um dos maiores desafios enfrentados na gestão desses ícones arquitetônicos em Santa Catarina é a contratação de prestadores de serviços devidamente qualificados. A velocidade com que os



NA AVALIAÇÃO DE CAMACHO, embora as atribuições gerais do síndico sejam formalmente as mesmas, o dever de diligência escala conforme a altura do empreendimento

empreendimentos inovaram em tecnologia nem sempre foi acompanhada pela formação de mão de obra especializada no mercado local.

Muitos dos equipamentos instalados possuem especificações industriais ou componentes importados. “Encontramos sistemas tecnológicos avançados, mas ainda nos deparamos com prestadores sem a qualificação compatível para intervir em tais equipamentos, ou com a capacidade técnica concentrada em

poucas empresas”, relata Fabiane Pamplona.

Essa realidade força uma mudança cultural indispensável: o abandono definitivo da manutenção reativa - que atua apenas após a quebra - em favor da manutenção preventiva e preditiva. Aguardar uma falha para providenciar o conserto em uma supertorre pode paralisar o edifício e gerar prejuízos expressivos. “Uma ocorrência aparentemente simples, quando envolve dezenas de pavimentos e centenas de usuários, pode assumir uma dimensão completamente diferente”, explica Fabiane.

Governança e procedimentos: ninguém administra uma supertorre sozinho

A dimensão dos megapreendimentos torna inviável a centralização das decisões na figura de uma única pessoa. O sucesso da gestão de uma grande torre reside na criação de uma estrutura de governança bem definida, apoiada por processos transparentes e auditáveis.

Isso envolve a capacitação contínua da equipe que atua no condomínio. Em situações de emergência - como uma interrupção na rede elétrica ou o disparo do alarme de incêndio -, a equipe

de portaria e zeladoria precisa executar protocolos claros de contingência.

Além da preparação operacional, a documentação metódica dos atos administrativos torna-se a principal salvaguarda jurídica do síndico e do condomínio. Contratos detalhados, laudos de vistoria atualizados e relatórios de manutenção comprovam que a gestão agiu com a devida diligência diante dos órgãos fiscalizadores e do Judiciário.

Na avaliação de Gustavo Camacho, essa preocupação também tem reflexos jurídicos. Quanto maior a complexidade e os riscos de um empreendimento, maior é a importância de demonstrar que a gestão adotou medidas adequadas de prevenção, manutenção e acompanhamento. A contratação de empresas especializadas, por si só, não afasta a necessidade de supervisão por parte do condomínio e do síndico.

Balneário Camboriú consolidou-se como um laboratório vivo para o futuro do mercado imobiliário brasileiro. À medida que as torres continuam subindo, fica evidente que a verdadeira sofisticação de um empreendimento não reside apenas na imponência de sua arquitetura, mas na capacidade de garantir uma gestão eficiente, segura e humana para quem nele habita.



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.

DE OLHO NO MERCADO

ROGÉRIO DE FREITAS
contato@condominiosc.com.br

Do ML5 ao SN5, o síndico como líder de uma grande equipe

No mês de agosto, participei da formação ML5, Master Coach Level 5, da FEBRACIS Escola de Negócios, voltada ao desenvolvimento da liderança, inteligência emocional, gestão, resultados e alta performance. A formação me fez refletir sobre a atuação do síndico profissional, e se transportássemos os princípios do Líder Nível 5 para a realidade condominial? Nasce, assim, a ideia do Síndico Nível 5, o SN5. Nesta coluna, quero compartilhar com os colegas de sindicatura parte desse conhecimento e ideias que podem contribuir para uma gestão mais estratégica.

1. O síndico não deve ser apenas um solucionador de problemas. Para chegar ao nível 5, é preciso deixar de concentrar tudo em si. O síndico deve construir processos, organizar informações, estabelecer responsabilidades e desenvolver pessoas. No condomínio, isso significa fazer com que conselheiros, funcionários, administradora, fornecedores e moradores participem da construção das soluções. O bom síndico resolve problemas. O SN5 cria uma estrutura capaz de resolvê-los mesmo quando não está presente.

2. Enxergue a massa condominial como uma grande equipe. Essa é uma das principais adaptações do ML5 para a sindicatura. Os moradores podem assumir diferentes papéis, em determinado momento são clientes internos, quando apresentam demandas e esperam respostas da gestão; em outro, são colaboradores, quando participam das decisões, contribuem com informações, ajudam na conservação e colaboram para o funcionamento do condomínio. O mesmo morador pode ocupar os dois papéis. A dica é conhecer essa equipe e criar canais para que ela também contribua com os resultados.

3. Inteligência emocional também é ferramenta de gestão. Reclamações, conflitos, cobranças e emergências fazem parte da rotina do síndico. A forma como reagimos

pode aumentar ou reduzir um problema. Antes de responder impulsivamente, vale fazer uma pausa, compreender a situação, separar a pessoa do problema e agir com equilíbrio. Liderar não significa não sentir pressão, mas não permitir que ela determine nossas decisões. O síndico emocionalmente inteligente preserva relacionamentos sem abrir mão de firmeza e responsabilidade.

4. Troque algumas respostas por perguntas poderosas. O ML5 trabalha as perguntas como instrumento de liderança. Na vida condominial, antes de apresentar uma solução, o síndico pode perguntar: qual é exatamente o problema? Que fatos temos? Quais alternativas existem? Qual será o impacto? Quem pode contribuir para resolvê-lo? Essas perguntas estimulam participação, desenvolvem autonomia e fazem com que as pessoas também assumam responsabilidade. Liderar não é ter todas as respostas, mas ajudar a equipe a encontrar as melhores.

5. O verdadeiro SN5 constrói um condomínio que continua evoluindo sem depender dele. A liderança de nível 5 está relacionada à humildade, determinação, foco em resultados, formação de sucessores e construção de uma cultura duradoura. Para o síndico, isso significa deixar processos organizados, informações acessíveis, contratos e manutenções acompanhados, pessoas desenvolvidas, patrimônio cuidado e uma comunidade mais consciente de suas responsabilidades. O legado não está apenas no que foi realizado durante o mandato, mas no que permanece depois dele. Fica a pergunta, se eu deixar de ser síndico amanhã, o condomínio estará melhor por ter sido administrado por mim?

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

Uma década de protagonismo: ASDESC completa 10 anos redefinindo a gestão condominial em Santa Catarina

Fundada em 2016, entidade celebra sua primeira década como voz essencial para a profissionalização da categoria, superando desafios históricos e conectando gestores às exigências do mercado imobiliário moderno



Ao longo dos últimos dez anos, o horizonte urbano de Santa Catarina passou por transformações profundas. Edificações modernas, bairros planejados e complexos imobiliários de uso misto redesenharam as cidades catarinenses, trazendo consigo uma demanda sem precedentes por sofisticação e responsabilidade administrativa. No centro dessa engrenagem, a Associação de Síndicos do Estado de Santa Catarina (ASDESC) alcança sua primeira década de existência consolidada como a grande bússola de orientação, capacitação técnica e representatividade institucional da categoria em todo o Estado.

Quando iniciou seus primeiros passos, a realidade de quem assumia o comando dos edifícios era marcada pelo isolamento e pela falta de amparo. Essa trajetória inicial é lembrada pelo síndico Edgar Francis:

"Antes era uma caçada com hamster... porque não tinha cão, muito menos gato. Estávamos soltos e desassistidos. A união dos síndicos trouxe excelência para esse mercado emergente", pontua Edgar, ressaltando o salto de complexidade que a atividade experimentou. "A evolução nos últimos dez anos foi vertiginosa. Antes, os síndicos eram meros pagadores de boletos; hoje, tornaram-se gestores de verdadeiras empresas, sujeitos às mesmas responsabilidades fiscais e tributárias de um negócio de médio porte."

Para transformar a incerteza em cooperação e método, a ASDESC assumiu um papel estruturante. Em um segmento cuja atividade não conta com um conselho de classe ou CBO próprio, a associação preencheu essa lacuna atuando como legítimo ponto focal de

defesa da categoria e diálogo institucional.

Essa força de interlocução foi colocada à prova em períodos críticos, como detalha o ex-presidente Dr. Gustavo Camacho ao recordar os desafios enfrentados durante a crise sanitária global:

"O maior desafio da minha gestão foi atravessar o período pandêmico. Tivemos uma interlocução intensa com prefeituras e com a Secretaria de Vigilância Sanitária do Estado para implantar instruções normativas que atendessem aos parâmetros de segurança", relembra Gustavo.

O ex-presidente também salienta a importância das pontes construídas entre a entidade e os grandes agentes da construção civil:

"Os condomínios são consequência direta do desenvolvimento imobiliário. A ASDESC levou aos desenvolvedores do mercado a importância de gestões de qualidade e seus reflexos no pós-obra e na valorização patrimonial. A entidade é essa grande referência estadual justamente por acolher a representatividade que a classe necessita", complementa Camacho.

Olhar no presente e liderança para o futuro

Ao atingir a marca de dez anos de atuação, a ASDESC renova sua missão sob o comando da presidente Joyce, direcionando os

esforços da entidade para a descentralização do atendimento no Estado e o preparo dos gestores diante das novas fronteiras tecnológicas e ambientais.

Segundo Joyce, a figura do gestor condominial contemporâneo exige competências multidisciplinares:

"A gestão condominial mudou muito nos últimos anos. O síndico deixou de ser apenas a pessoa que cuidava do básico; hoje, ele precisa ter noções de legislação, engenharia, finanças, tecnologia, sustentabilidade e, principalmente, saber mediar conflitos com equilíbrio emocional", explica a presidente.

Outro pilar estratégico da atual gestão é guiar a categoria através das inovações digitais - como portarias remotas, biometria facial, assembleias virtuais e automações - em conjunto com pautas urgentes de eficiência energética e gestão de resíduos. Para a líder da entidade, a técnica nunca anula o discernimento humano:

"A tecnologia substitui procedimentos em algumas situações, mas nunca a responsabilidade. Nosso trabalho é preparar o síndico para analisar ferramentas, medir impactos e tomar decisões seguras. Celebrar dez anos não é apenas comemorar o que foi construído, mas assumir o compromisso com a próxima década e com o legado que queremos deixar para Santa Catarina", conclui Joyce.

Ao cruzar o marco de sua primeira década, a ASDESC reafirma que a profissionalização da sindicatura é um caminho sem volta - transformando desafios solitários em inteligência coletiva e garantindo a harmonia, a segurança e a valorização do patrimônio de milhares de lares catarinenses.



Novo Estatuto da Segurança Privada exige atenção redobrada dos condomínios

Lei e decreto ampliam fiscalização e responsabilidade de empresas e contratantes de serviços de segurança

A segurança dos condomínios entra em uma fase de regulamentação com a Lei n.º 14.967/2024 (Estatuto da Segurança Privada) e o Decreto n.º 13.012/2026. O novo marco legal estabelece regras mais rígidas para autorização, controle e fiscalização dos serviços de segurança privada e aumenta a responsabilidade de empresas e contratantes.

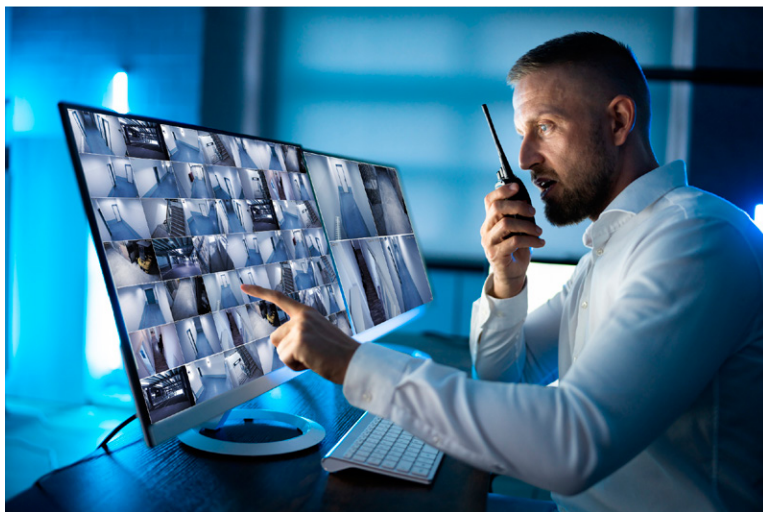
Para síndicos e administradoras, a principal mudança está na necessidade de maior rigor na contratação e manutenção dos serviços, pois empresas não autorizadas ou profissionais sem habilitação podem gerar consequências administrativas, civis, trabalhistas e até criminais.

Segundo Joneval Barbosa de Almeida, assessor técnico do Instituto Catarinense de Educação Profissional (ICAEPS), a legislação reduz a chamada 'área cinzenta jurídica' existente no setor condominial. "A norma endurece a fiscalização pela Polícia Federal (PF), tipifica como infração grave o uso de segurança clandestina e delimita com mais precisão o que é portaria e o que é vigilância patrimonial", explica.

Quem contrata também precisa ter atenção

A contratação de segurança clandestina ainda é uma realidade no mercado e agora passa a ser tratada com maior rigor. Entre os principais riscos estão empresas sem autorização da PF, profissionais sem formação adequada e o uso de porteiros ou vigias em funções típicas de vigilantes.

A nova legislação busca responsabilizar não apenas quem presta o serviço irregular, mas também quem o contrata. A PF passa a ter respaldo ampliado para fiscalizar e adotar medidas contra atividades clandestinas, com possibilidade de sanções administrativas e outras



O ESTATUTO também reconhece o monitoramento eletrônico como atividade de segurança privada

responsabilizações.

Por isso, o síndico não deve basear sua decisão apenas no custo do serviço. Para Almeida, o preço não pode ser o principal critério na contratação de segurança. "Tratar a segurança privada como uma commodity cujo único diferencial é o menor custo é a causa primária da maioria das falhas graves, invasões e tragédias patrimoniais em condomínios", afirma.

Na contratação ou renovação de contratos, é essencial solicitar documentos que comprovem a regularidade da empresa e dos profissionais que atuarão no condomínio. Entre os principais itens estão a autorização de funcionamento emitida pela PF, sua validade e renovação, além de certificados de formação e atualização dos vigilantes, certidões de antecedentes criminais e comprovantes de regularidade fiscal, trabalhista, tributária e previdenciária.

No caso de segurança armada, também é indispensável verificar a regularidade das armas utilizadas pela empresa e sua responsabilidade legal sobre o armamento.

Almeida recomenda ainda que o condomínio consulte entidades representativas do setor para identificar possíveis registros de irregularidades. Segundo ele, o Sindicato das Empresas de Segurança Privada do Estado de Santa Catarina (SINDESP-SC) pode auxiliar síndicos nesse processo de verificação.

Portaria não é vigilância

Outro ponto importante é a distinção entre portaria, controle de acesso e vigilância patrimonial. O porteiro atua no atendimento, no controle de entrada e saída e na orientação de moradores e visitantes. Já a vigilância patrimonial é atividade regulamentada de segurança privada, exercida por profissional habilitado e empresa autorizada pela Polícia Federal.

O Estatuto também reconhece o monitoramento eletrônico como atividade de segurança privada, incluindo portarias virtuais, centrais de monitoramento e sistemas integrados de câmeras e controle de acesso.

"Além da autorização da PF, o condomínio deve observar aspectos

como proteção de dados, armazenamento de imagens e segurança dos sistemas utilizados", orienta Almeida.

Condomínios podem ter segurança própria

A legislação também prevê a possibilidade de segurança orgânica, quando o próprio condomínio estrutura e mantém seu serviço de segurança privada. Essa modalidade é permitida, mas exige autorização da PF e o cumprimento de requisitos específicos.

Conforme explica o assessor técnico, os condomínios devem passar por autorização de funcionamento, com validade de dois anos, além de estarem sujeitos a vistoria e fiscalização. "Nesse modelo, os vigilantes devem ser contratados formalmente, possuir formação e atualização válidas, identificação profissional e atuar exclusivamente na proteção do próprio condomínio".

Também podem ser exigidas estruturas específicas, como controle de acesso, equipamentos, uniformes e, quando houver armamento, armazenamento e controle adequados.

Sinais de alerta em contratos de segurança

Segundo Almeida, alguns indícios podem apontar irregularidades na prestação de serviços de segurança:

- Preços muito abaixo do mercado;
- Ausência de autorização da PF;
- Porteiros ou vigias exercendo funções de vigilantes;
- Uso irregular de equipamentos de proteção;
- Contratação informal de agentes públicos;
- Centrais de monitoramento sem estrutura adequada;
- Contratos genéricos ou sem cláusulas de responsabilidade.

Para o especialista, a revisão contratual deve ser preventiva. "Deixar para verificar depois de um incidente ou fiscalização pode gerar custos muito maiores", alerta.

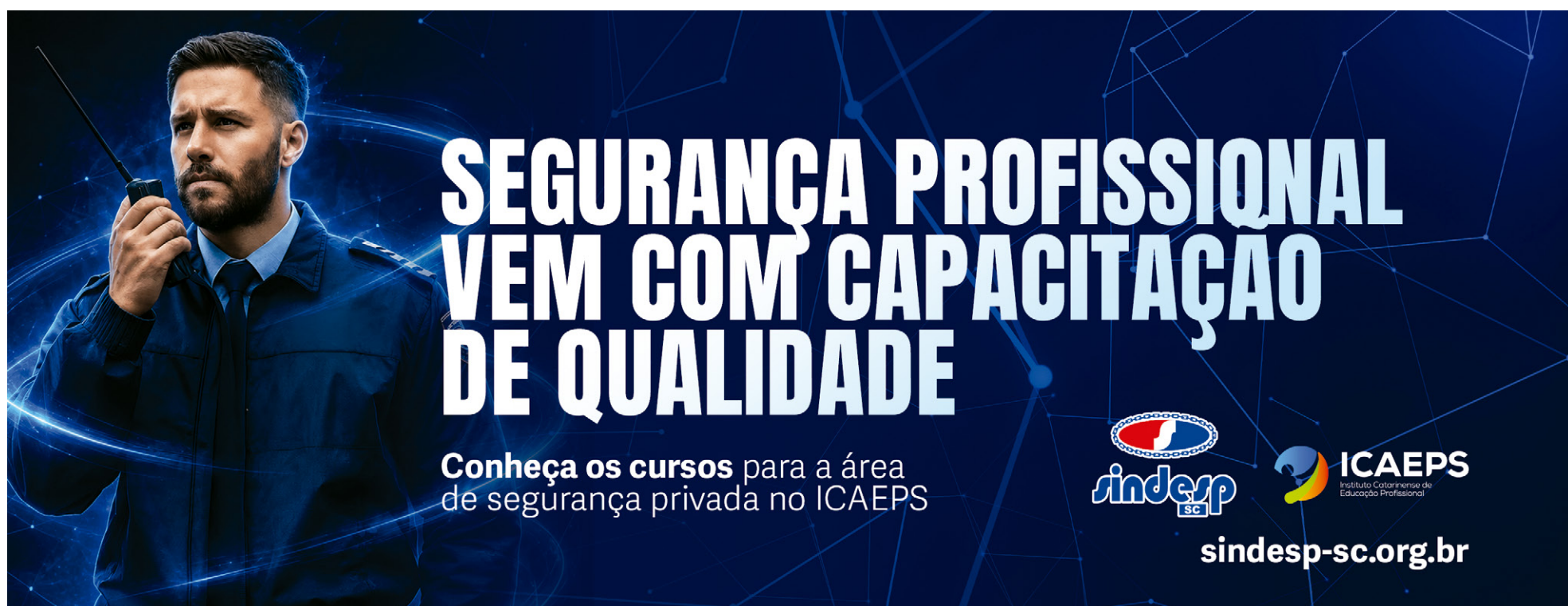
Checklist essencial para síndicos

Antes de contratar ou renovar serviços de segurança, o condomínio deve verificar:

- autorização de funcionamento da Polícia Federal;
- validade da autorização da empresa;
- documentação e regularidade dos profissionais;
- certificados de formação e atualização dos vigilantes;
- certidões de antecedentes criminais;
- exames de saúde exigidos;
- regularidade de armas, quando houver segurança armada;
- certidões fiscais, trabalhistas e previdenciárias;
- adequação de equipamentos e sistemas de monitoramento;
- cláusulas contratuais claras sobre responsabilidades;
- regularidade de portaria virtual e monitoramento eletrônico;
- consulta a entidades representativas do setor.



SEGUNDO JONEVAL a norma endurece a fiscalização pela Polícia Federal e tipifica como infração grave o uso de segurança clandestina



SEGURANÇA PROFISSIONAL VEM COM CAPACITAÇÃO DE QUALIDADE

Conheça os cursos para a área de segurança privada no ICAEPS



sindesp-sc.org.br



ICAEPS
Instituto Catarinense de Educação Profissional



CANAL ABERTO

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

OPINIÃO

MICHELINE SIMONE SILVEIRA ROCHA



DESCARTE IRREGULAR

Um morador está fazendo uma pequena reforma em sua unidade privativa e colocando restos de piso e argamassa ao lado da lixeira. A destinação desse tipo de resíduo não consta em nosso Regimento Interno, mas seria obrigação do zelador dar um fim a esse material ou do proprietário do imóvel?

Sandro síndico / Florianópolis

A responsabilidade pela correta destinação dos resíduos de obra - como restos de piso, argamassa, concreto, gesso e outros materiais - é do proprietário ou responsável pela unidade que realiza a reforma, na condição de gerador desses resíduos, e não uma obrigação ordinária do condomínio ou do zelador. Trata-se de material produzido em razão de uma obra de interesse da unidade privativa e possui tratamento e destinação próprios, distintos do lixo domiciliar comum.

Essa responsabilidade encontra respaldo na legislação vigente. No âmbito federal, a

Lei nº 12.305/2010, que instituiu a Política Nacional de Resíduos Sólidos, estabelece a responsabilidade dos geradores pelo gerenciamento dos resíduos. Já a Resolução CONAMA nº 307/2002 classifica como resíduos da construção civil aqueles provenientes de construções, reformas, reparos e demolições, incluindo materiais como argamassa e componentes cerâmicos, determinando que recebam destinação adequada.

No âmbito municipal, a Lei Complementar nº 305/2007, atualizada pela LC nº 718/2021, define como gerador o responsável pela atividade que produz o resíduo e estabelece que os pequenos geradores devem encaminhar os materiais, devidamente segregados, aos EcoPontos ou locais designados pelo Município. Para volumes maiores, devem ser observadas as regras específicas de transporte e recebimento, inclusive mediante contratação de transportador autorizado.

A própria legislação municipal atribui ao gerador a

responsabilidade por segregar, acondicionar e armazenar adequadamente os resíduos até seu transporte. Assim, o correto é que o morador ou responsável pela reforma providencie a destinação adequada do entulho, não o depositando junto às lixeiras ou misturando-o ao lixo comum do condomínio.

Recomenda-se que o condomínio formalize essa orientação aos moradores e, se conveniente, a incorpore ao Regimento Interno, proibindo expressamente o depósito de resíduos de obras junto às lixeiras comuns e estabelecendo que eventuais custos de remoção ou destinação sejam suportados pelo responsável pela reforma.



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

RISCO TRABALHISTA

Nosso condomínio é pequeno e pretendemos contratar uma profissional de limpeza que atua como MEI. A ideia é que ela venha duas vezes por semana, nos dias combinados, e faça a emissão da nota fiscal mensalmente. Essa contratação via MEI é segura para o condomínio ou corremos algum risco trabalhista?

Marília / Síndica

A resposta direta para a pergunta é: não é recomendado. Parece solução simples e barata, mas pode virar passivo caro. O CNPJ de MEI não afasta risco trabalhista. A Justiça do Trabalho aplica a primazia da realidade: importa como o serviço é prestado, não o contrato no papel. O art. 3º da CLT caracteriza vínculo por habitualidade, pessoalidade, subordinação e onerosidade. Faxineira com dias fixos, horário e ordens diretas do síndico preenche esses requisitos, mesmo emitindo nota como MEI. O problema costuma surgir após o fim da prestação, quando a trabalhadora procura a Justiça. Se reconhecido o vínculo disfarçado, o condomínio pode ser condenado

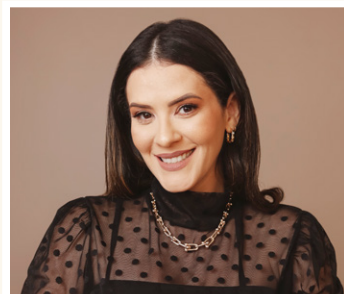
a pagar, retroativamente: 13º e férias + 1/3, FGTS com multa de 40%, horas extras, verbas rescisórias e multas administrativas.

Apresento duas alternativas mais seguras:

A primeira: Ao invés de contratar a profissional diretamente, o condomínio contrata uma empresa especializada em serviços de limpeza, que envia sua funcionária duas vezes por semana. Se ela faltar ou adoecer, a própria empresa providencia a substituição. Desta forma, não há vínculo entre o condomínio e a trabalhadora. O risco trabalhista é mitigado, desde que o síndico fiscalize periodicamente se a empresa está em dia com suas obrigações trabalhistas e previdenciárias.

A segunda: Contratação via CLT proporcional às horas (ex.: 16h/semana), com salário, 13º e férias proporcionais. A relação fica formalizada, com custo previsível e sem risco de passivo oculto. É uma opção mais trabalhosa administrativamente (folha de pagamento, encargos, obrigações acessórias), mas elimina significativamente a insegurança jurídica.

Minha recomendação aos síndicos que enfrentam a mesma dúvida é: evitem o MEI para serviços contínuos e habituais como a limpeza. Prefiram a contratação de empresa terceirizada, solução mais segura e menos burocrática.



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

Grupo de WhatsApp: quando o direito de manifestação passa a gerar dano moral?

A era tecnológica trouxe muitos recursos que são utilizados para facilitar e transmitir com mais agilidade as informações e acontecimentos ocorridos por todo o mundo.

Nas relações condominiais não são diferentes.

Hoje, os grupos de WhatsApp facilitam a circulação de informações e por meio desta rede social todos os condôminos têm ciência das ações pertinentes à administração do condomínio.

Porém, em alguns casos, os síndicos (as), por exercerem as funções de administração do condomínio, acabam sofrendo acusações dos condôminos de forma ofensiva nos referidos aplicativos.

Para que exista, de fato, uma sociedade democrática é fundamental que a liberdade de expressão esteja devidamente consagrada, como assim determina a Constituição Federal, em seu artigo 5º, inciso IX, no entanto, esta liberdade não é absoluta, na medida em que pode ferir o direito alheio.

Assim, as pessoas têm que obedecer a uma seleção de conteúdo de informação, ideias e até mesmo críticas com o objetivo de não permitir a ocorrência de ofensas que atinjam a dignidade da imagem das pessoas, evitando expressões injuriosas e violentas, sob pena de serem responsabilizadas por seus atos.

O Código Civil, em seus artigos 186 e 927, determinou quais requisitos são necessários para configurar o pleito indenizatório: o fato lesivo voluntário, decorrente de ação ou omissão, negligência ou

imprudência do agente; o dano material ou moral experimentado pela vítima; e o nexo causal entre o dano sofrido e o comportamento do agente.

O número de ações judiciais neste sentido está crescendo no Brasil e o objetivo das indenizações é justamente reparar a dor da vítima pelo constrangimento e desestimar o ofensor a praticar novamente o ato. Além dos valores indenizatórios, as condenações estão sendo baseadas nas retratações públicas.

Observa-se que as mesmas regras de convivências estabelecidas no ambiente físico do condomínio deverão ser estendidas aos grupos de WhatsApp, inclusive no que diz respeito à limitação da liberdade de expressão. Da mesma forma em que um condômino não poderá ofender o síndico no livro de ocorrências, não poderá fazê-lo no ambiente virtual, sob pena de ser responsabilizado por seu ato.

Portanto, é preciso cautela no envio de qualquer mensagem nos grupos de WhatsApp, pois as críticas em relação à administração do condomínio, quando não forem objetivas e afetarem diretamente os direitos de honra e imagem do síndico(a), podem acarretar em indenizações, nos termos do artigo 5º, incisos V e X, da Constituição Federal.

Micheline Simone Silveira Rocha Advogada, Especialização em Direito do Trabalho e Processo do Membro efetivo do Instituto dos Advogados de Santa Catarina - IASC.



PLAC
PLANEJAMENTO E ASSESSORIA
DE CONDOMÍNIOS LTDA.

35 anos
de grandes
conquistas
e desafios.

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

Rua Felipe Schmidt, 315 | Sala 601 | Ed. Aliança | CEP 88010-000 | Centro - Florianópolis | SC | 48 3223 5492 | plac.srv.br



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



AR CONDICIONADO / ACESSÓRIOS TEC SOL ACIMA DO MINI MERCADO

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

CHEGOU A SOLUÇÃO! VIBRA ZERO KIT ANTI RUÍDO

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



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



COMPATÍVEL COM CONDENSADORAS
DE 9.000 | 12.000 | 18.000 BTUS

48 9 9941.8772

vibrazero

www.vibrazero.com.br

Envio para toda Santa Catarina

CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS



Soluções Contábeis

- 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

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS



Questão de Confiança

ESPECIALIZADA
EM CONDOMÍNIOS

*Pintura e Reforma
de Condomínios*

ampla.se

(48) 3337.0889 / 3371.5512

amplase.com.br
amplaempreiteira@gmail.com

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_ | 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

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS



**ENGENHARIA
QUALITATIVA**
LAUDOS E PERÍCIAS

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

Eng. Claudio L. Skroch

Especialista em Estruturas de Concreto e Fundações
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

Vistorias em estruturas e vedações | Vistorias 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



Contribuindo para a
longevidade das
edificações

- Inspeção Predial
- Fiscalização de obra
- Assessoria de Engenharia

(48) 99924-1467

heptaengenharia.com.br

@heptaengenharia

LMEF ENGENHARIA

**FISCALIZAÇÃO E
GERENCIAMENTO
DE OBRAS EM CONDOMÍNIOS**

**INSPEÇÃO
PREDIAL
LAUDOS
TÉCNICOS
DE VISTORIA
E PERÍCIAS EM
CONDOMÍNIOS**



48 99982.1196

@lineoengenharia

lineofilhoengenharia@gmail.com

Engenheiro Lineo

FILTROS DE ÁGUA / POÇO ARTESIANO

TECSOL

**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

AGENDE-SE

O principal encontro do Mercado Condominial está de volta!

Nos dias **15 e 16 de outubro**, Balneário Camboriú será palco de um grande encontro para profissionais que fazem parte e movimentam o **Mercado Condominial**.

Vem aí o **II Congresso do Mercado Condominial de Balneário Camboriú**, um evento pensado para reunir Síndicos, Gestores Condominiais, Administradoras, Advogados, profissionais e empresas que atuam direta ou indiretamente no universo dos Condomínios.

Serão dois dias de **conteúdo, atualização, networking e troca de experiências**, com a participação de grandes nomes e especialistas do Mercado Condominial de diferentes regiões do Brasil.

Onde e quando?

15 e 16 de outubro de 2026

Hotel Mercure – Balneário Camboriú/SC

Prepare-se para dois dias de muito conhecimento, conexões e oportunidades para quem quer estar à frente das transformações do Mercado Condominial.

Realização

Rossetti e Gruber Sociedade de Advogados, CRECI-SC, CDL Itajaí, SECOVI-SC,
CBPEJUR – Centro Brasileiro de Estudos e Pesquisas Jurídicas

II CONGRESSO DO MERCADO CONDOMINIAL DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ

15 e 16 de outubro de 2026



Realização:



Apoio:



Inscrições:





Corredores dos edifícios: os limites entre a personalização e as regras da área comum

A comunicação preventiva sobre o uso das áreas comuns garante que os condôminos conheçam as regras, previne atritos e penalidades

Da Redação

A entrada do apartamento é o primeiro contato do morador com o seu lar, mas o corredor que dá acesso a ela é uma área comum de uso coletivo. O entusiasmo para decorar esse espaço com plantas, tapetes ou quadros - e até mesmo a intenção de trocar a porta principal - frequentemente esbarra nas restrições do Regimento Interno e no Código Civil, gerando atritos e prejuízos financeiros para quem desrespeita os padrões do edifício, já que o morador deverá restaurar o padrão assim que a mudança for constatada.



ENTRADA PRIVATIVA, ESPAÇO COLETIVO: o corredor é área comum e deve seguir as regras do Regimento Interno

Vasos, tapetes e alteração de portas: o que diz a lei

A característica essencial da área comum é o livre uso e acesso de todos os condôminos. Segundo o advogado Milton Baccin, o morador não pode praticar atos que perturbem, excluam ou embarcem a utilização dos demais vizinhos, tampouco desviar o espaço de sua finalidade original.

O Código Civil veda expressamente a alteração da forma e da cor das fachadas, partes e esquadrias externas sem a devida autorização em assembleia. Embora as leis federais deem a diretriz, Baccin esclarece que o detalhamento costuma constar no Regimento Interno e na Con-

venção de cada prédio.

Sobre a substituição da porta de entrada do apartamento, o advogado faz um alerta: "Geralmente, essa troca é proibida pelas regras internas. Se a Convenção determinou um padrão para as portas, o condômino não poderá substituí-la por outra diferente, salvo se houver alteração aprovada em Assembleia por quórum mínimo de 2/3 das frações ideais do condomínio."

O papel do síndico: orientação, notificação e penalidades

Para evitar conflitos, o advogado explica que é fundamental que os moradores conheçam

as regras de uso das áreas comuns, - inclusive dos corredores-, e a recomendação é que a gestão mantenha os moradores informados, entregando cópias atualizadas da Convenção e do Regimento Interno principalmente aos novos condôminos.

Caso um morador faça alterações não autorizadas no corredor, o procedimento correto exige o envio de uma notificação formal de infração com prazo determinado para o restabelecimento do padrão original. Se a orientação for ignorada, o infrator fica sujeito a multas com base nos artigos 1.336 e 1.337 do Código Civil. Em casos extremos, a remoção das alterações pode ser buscada pela via judicial, desde que aprovada pela maioria dos presentes em assembleia.

CÂMERAS PRIVATIVAS NO CORREDOR: SEGURANÇA OU INVASÃO DE PRIVACIDADE?

Diante da busca por mais segurança, tornou-se frequente a tentativa de moradores instalarem câmeras de monitoramento privativas nas portas de seus apartamentos, voltadas para o corredor. A prática, no entanto, gera forte polêmica jurídica ao confrontar o direito individual à segurança com o direito coletivo à privacidade.

De acordo com o advogado especialista em Direito Condominial, Leonardo Borchardt, a instalação sem previsão expressa nas regras do edifício é ilegal. "O conflito entre os direitos constitucionais à privacidade

de e à segurança é solucionado pela ilegalidade de instalar ou fixar qualquer equipamento privado na área comum sem autorização do regimento condominial", explica.

Borchardt destaca ainda os riscos de vazamento de imagens registradas em áreas coletivas: "As gravações podem conter cenas que comprometam a intimidade de vizinhos ou visitantes. O vazamento dessas imagens em redes sociais pode acarretar responsabilização e dever de indenização tanto para o morador quanto para o próprio condomínio."

JUSTIÇA DETERMINA REMOÇÃO DE EQUIPAMENTO PRIVATIVO

A jurisprudência ratifica a proibição. A 1ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (TJDFT) determinou que uma moradora retirasse uma câmera instalada na porta de seu apartamento. Mesmo alegando que o imóvel havia sido alvo de tentativas de arrombamento e que as câmeras do condomínio não identificaram os suspeitos, o tribunal decidiu que a proteção ao Regimento Interno -

que vedava objetos privativos nos corredores - e o direito à privacidade dos demais condôminos prevaleciam sobre a justificativa individual.

Nesses cenários, a orientação para o síndico é buscar primeiro o diálogo extrajudicial e a notificação. Caso o morador se recuse a retirar o equipamento estranho à coletividade, a gestão deve recorrer ao assessoramento jurídico para mover a ação cabível.

O + completo guia de serviços condominiários!

Segurança, elétrica, hidráulica, acessórios, limpeza e conservação, e muito mais



Faça sua cotação, é online e gratuito!



www.condominiosc.com.br