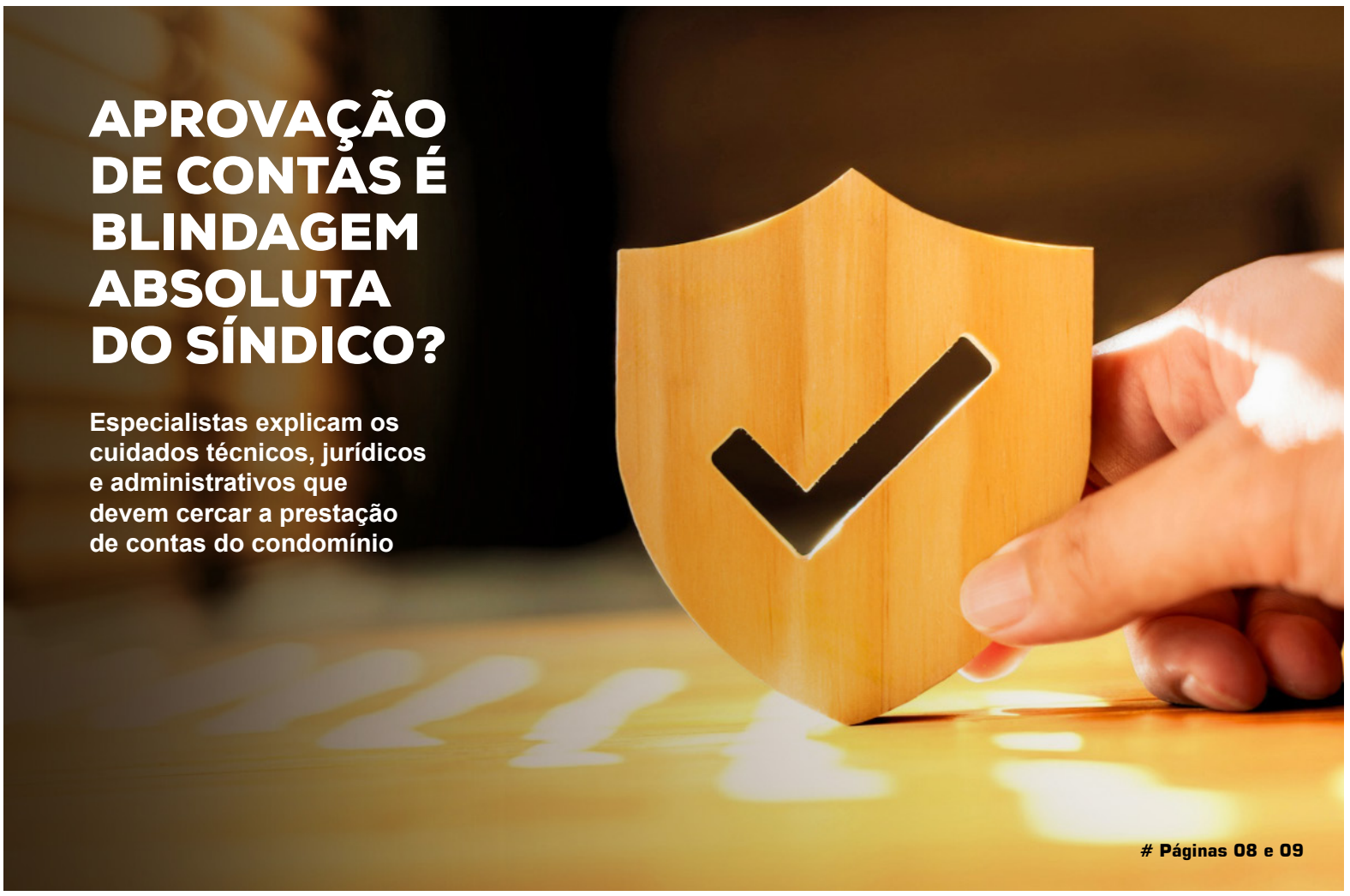
Jornal dos Condomínios

25 ANOS

ANO 25 - N° 297 - SETEMBRO 2026 - Distribuição Mensal Digital Gratuita

AO SÍNDICO

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



APROVAÇÃO DE CONTAS É BLINDAGEM ABSOLUTA DO SÍNDICO?

Especialistas explicam os cuidados técnicos, jurídicos e administrativos que devem cercar a prestação de contas do condomínio

 # Páginas 08 e 09

VALE DO ITAJAÍ

Por que equipamentos de incêndio não salvam vidas sem pessoas preparadas

 # Páginas 10 e 11

SAÚDE

O triângulo do saneamento: prevenção que protege o condomínio

 # Página 03

SEGURANÇA

MPSC amplia campanha de prevenção à violência contra a mulher em condomínios

 # Página 05

MERCADO

II Congresso do Mercado Condominial vai reunir síndicos em Balneário Camboriú 15 e 16 de outubro

 # Página 13

GESTÃO

Terceira idade no condomínio: legislação, acessibilidade e vigilância afetiva

 # Página 16













Edição Interativa: clique nos anúncios e descubra soluções exclusivas para o seu condomínio

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:
Midia 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.

ADJORISC
www.adjorisc.com.br

Acesse no QR Code acima o nosso Portal!

jornaldoscondominios



EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN
angeladalmolin@condominiosc.com.br



Gestão eficiente, olhar humano e responsabilidade coletiva

A convivência em condomínio exige um equilíbrio permanente entre o cumprimento das exigências legais e a sensibilidade para com as necessidades reais da comunidade. Nesta edição, reunimos temas centrais para a gestão moderna, conectando a segurança física e social dos moradores ao rigor da governança financeira.

Abrimos nossas páginas trazendo uma análise profunda sobre a prestação de contas. Nossos especialistas alertam: a aprovação das contas em assembleia conclui uma etapa da gestão, mas não concede blindagem absoluta ao síndico diante de falhas documentais, despesas não autorizadas ou irregularidades descobertas posteriormente. A transparência contínua permanece como a única salvaguarda da gestão.

No âmbito administrativo, abordamos a longevidade no ambiente residencial. Com o crescimento do número de idosos que residem sozinhos, os condomínios precisam ir além das normas técnicas de acessibilidade. Torna-se urgente implementar soluções preventivas e incentivar a vigilância comunitária para mitigar acidentes e proteger essa parcela fundamental da nossa população.

Essa rede de proteção social ganha reforço com o projeto Proteção Mora ao Lado, iniciativa do Ministério Público de Santa Catarina (MPSC). Apresentamos como condomínios podem aderir à campanha e capacitar síndicos, colaboradores e vizinhos para reconhecer sinais de violência doméstica contra a mulher e acionar os canais adequados de denúncia.

Na área de segurança física, destacamos a importância do treinamento prático contra incêndios. Alarmes, extintores e rotas de fuga são indispensáveis, mas a resposta humana nos minutos iniciais de uma ocorrência - por parte de funcionários e moradores preparados - é o fator decisivo para salvar vidas e proteger o patrimônio.

Por fim, nossa coluna Mercado traz o panorama do setor e a agenda dos principais eventos que movimentarão Balneário Camboriú e Joinville nos próximos dias.

Ótima leitura!

Novo Estatuto da Segurança Privada: saiba o que muda para porteiros e vigilantes nos condomínios

Regulamentada pelo Decreto nº 13.012, a legislação exige a separação clara de funções até setembro de 2027

O Novo Estatuto da Segurança Privada estabeleceu delimitações claras para a atuação de porteiros e vigilantes, trazendo impactos diretos para a gestão de condomínios residenciais e comerciais. A nova regulamentação exige que síndicos e administradoras revisem atribuições, contratos e rotinas operacionais antes do término do prazo de transição, fixado em 10 de setembro de 2027.

O objetivo central da norma não é extinguir a figura do porteiro, mas impedir o acúmulo ou desvio de funções típicas de segurança patrimonial por profissionais de portaria sem a devida formação e autorização legal.

Controle de acesso versus segurança patrimonial

A legislação mantém a permissão para que o porteiro exerça o controle de acesso e a triagem do edifício. A mudança reside no rigor para identificar a linha divisória entre a recepção e a vigilância ativa.

• **Atribuições do porteiro:** Identificar visitantes e prestadores de serviço, autorizar a entrada de veículos, receber encomendas, acionar portões e comunicar situações suspeitas aos órgãos de segurança ou à administração.

• **Atribuições de segurança privada:** Realizar rondas preventivas pelo perímetro, efetuar inspeções patrimoniais, abordar suspeitos e intervir diretamente em ocorrências ou conflitos.

A lei reforça que alterar apenas o título do cargo na carteira de trabalho ou no contrato de prestação de serviços não regulariza a situação. Para a fiscalização e a Justiça do Trabalho, o enquadramento profissional é determinado pelas atividades efetivamente desempenhadas no dia a dia.

Exigências legais e gestão de passivos trabalhistas

Os condomínios não estão obrigados a contratar vigilantes para a portaria. Contudo, se a assembleia optar por manter um serviço de segurança patrimonial próprio, o prédio terá de obter autorização formal da Polícia Federal e cumprir uma série de requisitos regulatórios. Caso prefira a contratação terceirizada, deverá fazê-lo exclusivamente com empresas credenciadas pelo órgão federal.

A sobreposição informal de funções gera riscos jurídicos relevantes para o condomínio:

• **Desvio de função e diferenças salariais:** Porteiros que exercem rotineiramente atribuições de vigilante podem pleitear o enquadramento na categoria da segurança privada e o pagamento de diferenças salariais retroativas.

• **Adicional de periculosidade:** A aplicação do percentual de 30% não é automática para o porteiro, dependendo da comprovação do enquadramento da atividade e da exposição ao risco nas condições concretas do posto.

Para o exercício regular da profissão de vigilante, a legislação exige idade mínima de 21 anos, escolaridade compatível, aptidão física e psicológica comprovada em exames, além do curso de formação homologado.



O triângulo do saneamento: prevenção que protege o condomínio

Manutenção de caixas d'água, caixas de gordura e controle de pragas exigem planejamento e contratação criteriosa para evitar emergências, prejuízos e riscos à saúde

Dariane Campos

Em um condomínio, alguns dos problemas mais caros e desgastantes começam de forma silenciosa. Entupimentos, contaminação da água, proliferação de pragas e falhas nos sistemas hidrossanitários podem surgir quando a manutenção é deixada para depois. Por isso, a gestão de caixas d'água e caixas de gordura, associada ao controle de pragas, deve fazer parte de um planejamento permanente de saneamento preventivo.

De acordo com Guilherme Machado, sócio da Relâmpago Desentupidora, esperar a emergência pode sair muito mais caro do que manter uma rotina de manutenção. "Enquanto o modelo tradicional de mercado lucra quando a emergência acontece, a manutenção preventiva trabalha justamente para que ela nunca aconteça", afirma.



PARA SANDRA, serviços e laudos são compartilhados com o Conselho e com os condôminos para demonstrar que a manutenção não é uma despesa sem planejamento, mas parte da gestão do patrimônio.

Segundo ele, quando o condomínio deixa para contratar o serviço apenas diante de um entupimento, o impacto pode atingir tanto o orçamento quanto os moradores. Um bloqueio na prumada, por exemplo, pode provocar o retorno de esgoto para apartamentos dos primeiros andares ou do térreo, gerando danos materiais e conflitos. "O custo de reparar danos materiais em uma unidade e o desgaste em assembleia custam muito mais do que anos de manutenção preventiva programada", destaca.

Atuação como rotina e não reação

A prevenção depende de um calendário anual de manutenção. Na avaliação do empresário, a limpeza das caixas de gordura deve ser realizada, em geral, a cada três meses, embora a periodicidade deva considerar as características de cada condomínio, como número de apartamentos e condições das tubulações. O ponto principal é não esperar os sinais de entupimento.

Isso porque, muitas vezes, não há aviso prévio. "O entupimento de prumada e o colapso do sistema funcionam de forma silenciosa e imprevisível", explica Machado. A gordura acumula-se gradualmente nas tubulações e pode bloquear a passagem sem que os moradores percebam a evolução do problema.

A mesma lógica preventiva aplica-se aos demais serviços. A pauta de saneamento condominial envolve rotinas programadas para reservatórios de água, fossas e controle de pragas, com registros dos serviços realizados e atenção às exigências técnicas e sanitárias. A proposta é transformar essas atividades em itens permanentes do planejamento, e não em despesas emergenciais.



LIMPEZA de reservatórios, fossas e controle de pragas: o saneamento planejado evita gastos emergenciais e garante conformidade sanitária.

Escolha do fornecedor

Na hora de contratar, o preço não deve ser o único critério. Machado recomenda verificar histórico, capacidade técnica, equipe especializada, equipamentos e estrutura própria. Entre os recursos importantes estão caminhão a vácuo, equipamentos de hidrojateamento e maquinário profissional para a execução dos serviços.

A segurança também é um ponto essencial. A limpeza de caixas de gordura envolve riscos relacionados a gases tóxicos e agentes biológicos, exigindo equipamentos adequados e profissionais preparados. "É fundamental que a equipe seja experiente e preparada para circular com discrição e respeito nas áreas comuns e dentro dos apartamentos dos condôminos", ressalta Machado.

Para a síndica Sandra Regina da Conceição, que há 29 anos atua no mercado, a experiência prática confirma a importância da programação. No condomínio que administra, em Florianópolis, a limpeza dos reservatórios e fossas e os serviços de dedetização e desratização são realizados duas vezes ao ano. Ela afirma ainda que a indicação de outros síndicos é um dos principais critérios para escolher fornecedores, deixando o preço de ser um fator determinante.

Transparência na gestão

A prevenção também passa pela documentação e pela comunicação com os moradores. No condomínio administrado por Sandra, os serviços e laudos são compartilhados com o Conselho e com os condôminos. "Temos um grupo de WhatsApp Informativo, em que esses serviços são apresentados por fotos e vídeos aos condôminos. Além disso, temos um QR code, no mural do prédio, para que todos possam acessar os serviços e laudos concluídos e os que serão realizados", explica Sandra.

Quando os valores são significativos, a necessidade do serviço é detalhada e levada à assembleia para aprovação. Para a síndica, esse processo ajuda a demonstrar que a manutenção não é uma despesa sem planejamento, mas parte da gestão do patrimônio.

Mais do que cumprir uma agenda de manutenção, o chamado "triângulo do saneamento" representa uma estratégia de proteção. Caixas d'água, caixas de gordura e o controle de pragas estão relacionados à conservação das estruturas, à saúde dos moradores e ao funcionamento do condomínio. Quando entram no calendário de forma planejada, deixam de ser uma fonte de urgências e passam a integrar uma gestão baseada em prevenção, previsibilidade e segurança.





Edição Interativa: clique nos anúncios e descubra soluções exclusivas para o seu condomínio

RADAR

Notícias do setor condominial • Economia • Empresas • Cidades

Omissão na fiscalização de regras internas pode levar condomínio a responder na Justiça, decide TJSC

Decisão do tribunal catarinense reforça que aplicar o regimento e a convenção não é uma escolha do síndico, mas um dever legal da administração



O Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC) decidiu que um condomínio residencial pode responder judicialmente caso a gestão seja omissa na fiscalização e no cumprimento das normas internas. A decisão, tomada de forma unânime pela 6ª Câmara Civil, estabelece um alerta importante para o setor: ignorar infrações cometidas por moradores pode transferir a responsabilidade dos prejuízos para o próprio condomínio.

A decisão atendeu ao recurso de duas moradoras de um condomínio fechado em Florianópolis. Elas acionaram a Justiça alegando que a administração do prédio não tomou providências diante de uma série de irregularidades praticadas por vizinhos, como obras sem autorização, ocupação de áreas comuns, problemas em fossas sépticas e intervenções em Área de Preservação Permanente (APP).

Entendimento do tribunal sobre a omissão administrativa

Em primeira instância, o juiz havia tirado o condomínio da ação por entender que o prédio não deveria responder por conflitos entre vizinhos. Contudo, ao analisar o caso, o TJSC reformou a sentença e determinou que o condomínio continue no processo.

A relatora do caso explicou que o condomínio não responde automaticamente por atos errados praticados por um morador individualmente. No entanto, o cenário muda quando fica demonstrado que a administração do prédio tinha conhecimento das irregularidades e deixou de adotar as medidas de fiscalização e punição previstas na convenção e no regimento interno.

Fiscalizar o regimento é dever legal, e não opção do síndico

Um dos pontos de maior destaque na decisão refere-se ao Artigo 1.348 do Código Civil, que define as obrigações do síndico. O tribunal destacou que o gestor tem o dever expresso de fazer cumprir as regras da comunidade.

Segundo o voto da desembargadora, a aplicação de advertências ou multas diante de infrações comprovadas não é uma escolha ou mera tolerância do síndico, mas sim uma obrigação do cargo. Essa atuação, ressaltou a magistrada, deve ser sempre imparcial, garantindo o direito de defesa e tratando todos os condôminos com igualdade.

Reabertura do processo e incentivo à mediação

Com o acórdão do TJSC, a ação retorna à vara de origem em Florianópolis para a fase de produção de provas, onde será investigado se houve, de fato, falha ou omissão da administração.

Ao finalizar o voto, a relatora recomendou que as partes tentem a mediação antes de dar continuidade ao processo. O tribunal ponderou que, por se tratar de uma convivência diária e de longo prazo entre vizinhos e gestão, decisões impostas apenas pela via judicial nem sempre conseguem pacificar a rotina do condomínio.

O impacto para a gestão imobiliária e os limites da responsabilidade

A decisão coloca um ponto de atenção claro para síndicos, administradoras e proprietários: ter uma convenção e um regimento interno bem redigidos não basta. É preciso fiscalizar ativamente, registrar formalmente as ocorrências e seguir à risca os procedimentos previstos para cada tipo de infração.

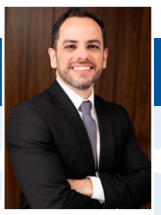
Ao mesmo tempo, o julgamento não autoriza a interpretação de que qualquer problema entre moradores gere responsabilidade automática do condomínio. A eventual responsabilização dependerá das circunstâncias concretas de cada caso, da existência comprovada de um dever de atuação da administração, da conduta adotada e das provas produzidas.

O caso ainda terá seu mérito analisado pela primeira instância após a reabertura da fase de instrução.



COLUNA JURÍDICA

MÁRCIO PANNO



Administradora de condomínio: pagar sem fiscalizar pode custar caro

Quando um condomínio contrata uma empresa terceirizada, poucos imaginam que uma simples rotina administrativa - o pagamento de uma nota fiscal - pode, no futuro, transformar-se em um problema jurídico de grandes proporções.

Portaria, limpeza, segurança, manutenção e outros serviços são frequentemente executados por empresas terceirizadas. O condomínio paga pelos serviços e, em muitos casos, é a administradora quem recebe a documentação, confere as informações e processa os pagamentos.

É justamente nesse momento que surge uma importante responsabilidade: pagar não basta. É preciso fiscalizar.

A administradora que possui atribuição de conferir a documentação das empresas contratadas deve adotar mecanismos para verificar se as obrigações decorrentes do contrato estão sendo efetivamente cumpridas.

Isso pode envolver a análise de comprovantes de salários, FGTS, contribuições previdenciárias, encargos trabalhistas, certidões e outros documentos que demonstrem a regularidade da empresa terceirizada.

A preocupação não é meramente burocrática.

Imagine que um condomínio contrate uma empresa para fornecer funcionários de portaria. Durante meses, as notas fiscais são apresentadas e pagas normalmente. A administradora, entretanto, não verifica adequadamente os documentos que deveriam comprovar o cumprimento das obrigações trabalhistas. Posteriormente, a empresa deixa de pagar seus empregados e um deles ingressa com uma reclamação trabalhista contra a prestadora e o condomínio.

Dependendo das circunstâncias, o condomínio poderá ser responsabilizado subsidiariamente pelas obrigações trabalhistas reconhecidas judicialmente, especialmente quando caracterizada a chamada culpa in vigilando, relacionada à ausência ou deficiência de fiscalização.

E o problema pode não terminar aí.

Se a administradora tinha contratualmente a obrigação de realizar essa fiscalização e, mesmo assim, autorizou ou processou pagamentos sem verificar a documentação necessária, poderá surgir uma discussão sobre sua própria responsabilidade perante o condomínio pelos prejuízos decorrentes dessa falha.

É importante destacar que isso não significa que toda administradora responderá automaticamente por débitos de empresas terceirizadas. A responsabilidade dependerá do contrato firmado com o condomínio, das atribuições efetivamente assumidas pela administradora, de sua conduta concreta e da existência de relação entre eventual falha de fiscalização e o dano causado.

Criar procedimentos padronizados, exigir documentação periódica, registrar as conferências realizadas e impedir pagamentos quando houver documentos essenciais pendentes são medidas que podem evitar problemas.

No condomínio, uma nota fiscal representa muito mais do que um valor a pagar. Antes de efetuar um pagamento, é preciso perguntar: a empresa realmente cumpriu todas as obrigações que justificam esse pagamento?

A prevenção começa justamente nessa conferência.

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

MPSC amplia campanha de prevenção à violência contra a mulher em condomínios

A iniciativa estimula a adesão de edifícios de Santa Catarina com o envio gratuito de cartazes educativos, guias de orientação e selo de espaço seguro

Fonte MPSC

O projeto **Proteção Mora ao Lado,** lançado pelo Ministério Público de Santa Catarina (MPSC), pretende transformar os condomínios em pontos estratégicos de apoio e prevenção à violência contra a mulher. Desenvolvida pela Ouvidoria das Mulheres do MPSC em conjunto com o Núcleo de Enfrentamento às Violências e Apoio às Vítimas (NEAVIT) e em parceria com o Secovi/SC, a iniciativa reúne materiais informativos, conteúdos digitais, capacitações e um selo de reconhecimento para os prédios participantes.

A proposta é preparar síndicos, colaboradores e moradores para que saibam reconhecer sinais de violência no ambiente doméstico e conheçam os canais adequados de encaminhamento, fortalecendo a rede de proteção no Estado.

Adesão simplificada e materiais gratuitos

Como o condomínio é frequentemente o primeiro local onde transparecem sinais de conflitos e abusos, a adesão foi estruturada de forma 100% online na página oficial do MPSC. O cadastro é gratuito e pode ser realizado por síndicos, administradoras ou representantes autorizados de edifícios residenciais e comerciais, com ou sem portaria presencial.

Durante o preenchimento, são informadas as características da edificação para que a Ouvidoria dimensione o volume exato de material enviado. O Ouvidor do MPSC, Procurador de Justiça Luiz Ricardo Pereira Cavalcanti, detalha a aplicação prática na rotina do prédio:

"Após a adesão, o condomínio receberá cartazes com informações sobre os canais de ajuda, que deverão ser afixados em locais de grande circulação, como elevadores, halls de entrada e áreas comuns. O MPSC também encaminhará o selo Proteção Mora ao Lado, que deverá ser instalado em local visível na entrada do condomínio, sinalizando que aquele é um espaço seguro, onde pessoas em situação de violência podem buscar orientação e ajuda."

Conscientização no ambiente vertical e limites de atuação

A importância de levar essa pauta às áreas comuns é sustentada pelo crescimento da vida em condomínio. Segundo o Censo Demográfico de 2022, cerca de 1,4 milhão de catarinenses residiam em apartamentos - número que mais que dobrou em relação a 2010 e representa quase 20% da população em domicílios particulares.

Além do selo e dos cartazes, os inscritos recebem guias para orientar a comunidade condominial a identificar sinais sutis de violência. A proposta é estritamente preventiva e educativa: vizinhos e funcionários são instruídos a difundir o s canais de apoio, sem jamais assumir o papel de investigar ocorrências ou confrontar agressores. Em situações de emergência ou risco iminente, a regra central permanece acionar a Polícia Militar pelo **190**.

Mapa do Feminicídio e a expansão do projeto pelo Estado

A urgência da iniciativa fundamenta-se no Mapa do Feminicídio em Santa Catarina, elaborado pelo MPSC, que revelou que mais de 76% dos casos de feminicídio no Estado ocorrem dentro do ambiente doméstico. Entre 2020 e 2024, das 335 vítimas registradas, cerca de 69% acumulavam histórico de agressões anteriores que não chegaram ao conhecimento dos órgãos de proteção a tempo.

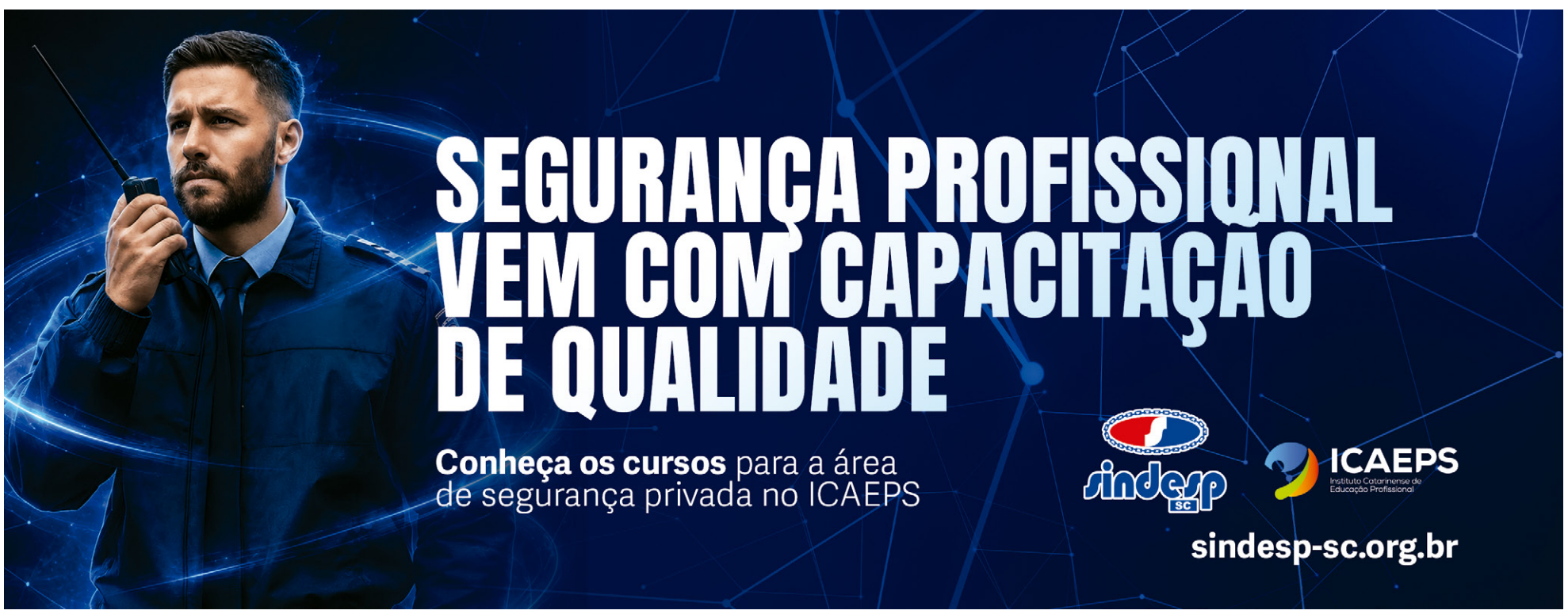
Para garantir que a informação chegue antes que a violência se agrave, a parceria com o Secovi/SC tem sido decisiva na interiorização da campanha. A iniciativa começou pela regional do Secovi Florianópolis/Tubarão, abrangendo 16 municípios, e agora avança para as regionais do Secovi em Balneário Camboriú, Joinville e Blumenau. Com essa ampliação, a ação alcança mais 164 municípios, consolidando uma rede estadual de mobilização contra a violência de gênero.



O MAPA do Feminicídio em Santa Catarina, elaborado pelo MPSC, revelou que mais de 76% dos casos de feminicídio no Estado ocorrem dentro do ambiente doméstico.

Condomínios já podem aderir ao projeto Proteção Mora ao Lado pelo site do MPSC. *O cadastro é gratuito e está aberto a condomínios residenciais e comerciais, inclusive aos que não possuem portaria.*

Acesse o projeto Proteção Mora ao Lado no portal do MPSC pelo QR code:



FAÇA CERTO

Pets comunitários no condomínio

Quando a rede de solidariedade divide opiniões e esbarra nas normas do regimento interno

Uma pesquisa realizada pelo Instituto Pet Brasil em parceria com a Associação Brasileira da Indústria de Produtos para Animais de Estimação (Abinpet) revela uma realidade impactante: cerca de 4,8 milhões de cães (60%) e gatos (40%) vivem em situação de vulnerabilidade no país. Mencionados como "pets comunitários", muitos desses animais não possuem um tutor único, mas recebem cuidados, alimento e abrigo informal de moradores e lojistas da vizinhança.

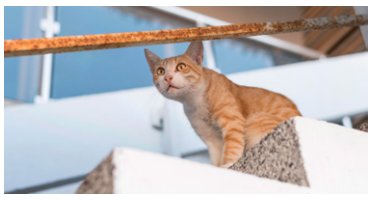
Quando essa rede de solidariedade entra no perímetro de um condomínio residencial, a compaixão frequentemente esbarra nas normas de convivência, dividindo opiniões e gerando conflitos que vão parar nos tribunais.

O limite do espaço comum e o respaldo do Judiciário

Um caso recente em Goiânia ilustrou com clareza esse impasse. A Justiça julgou improcedente a ação movida por moradoras de um residencial que buscavam garantir a permanência e o trato de três gatos nas áreas comuns do edifício. Por outro lado, o magistrado também rejeitou o pedido do condomínio para impor multa às moradoras por suposto descumprimento do regulamento.

O advogado especialista em direito imobiliário João Victor Duarte Salgado, do escritório Celso Cândido de Souza Advogados, explica que o condomínio tem domínio sobre a utilização de suas áreas comuns e o dever de zelar pela ordem:

"É dever do síndico fiscalizar a área comum e impedir a permanência de animais desacompanhados. A administração precisa se precaver de riscos operacionais e de saúde: quem limpará a sujeira? Quem responderá civilmente se um animal ferir um morador ou transmitir doenças a outros pets do prédio?", provoca o especialista.



Falta de previsão no regimento anula multas e gera insegurança

A ausência de normas expressas é o principal fator de judicialização no setor. Em Anápolis (GO), o mesmo escritório atuou em duas situações opostas de pets comunitários que exemplificam a importância do alinhamento legal:

- **Sem regra, sem punição:** O condomínio tentou multar um condômino que alimentava gatos esporadicamente nas áreas externas. A penalidade foi reduzida e revertida porque o regimento interno não continha proibição explícita sobre a prática.
- **Maus-tratos é crime:** Em outro cenário, a própria gestão do condomínio atuou para denunciar uma moradora que estava envenenando gatos comunitários cuidados por vizinhos - uma infração gravíssima respaldada pelo Código Penal.

"O Poder Judiciário tem um entendimento consolidado: prevalece o que consta no regimento interno ou na convenção. Se a maioria dos proprietários deliberar em assembleia pela proibição do trato de animais sem dono nas áreas comuns, não há respaldo legal para que um morador continue a fazê-lo, pois isso afronta o direito de propriedade coletivo", destaca Salgado.

Para evitar litígios, a solução é o debate em assembleia e a atualização do regimento. "A participação dos moradores é essencial para aprovar normas claras que fundamentem direitos e cobranças", orienta Salgado. Quando a regra é transparente e atende à maioria, fecham-se as brechas para conflitos na Justiça.

PONTO DE VISTA

MÁRCIO LUÍS SPIMPOLO



Gestão arbórea em condomínios: entre a segurança coletiva e o rigor da legislação ambiental

A presença de árvores nos condomínios edilícios e horizontais proporciona conforto térmico, valorização imobiliária e qualidade estética indiscutíveis. No entanto, a convivência entre o meio ambiente e a estrutura construída exige um olhar técnico e, sobretudo, estrito respeito à legislação. Questões como podas drásticas, remoção de exemplares com risco de queda ou o plantio desordenado de mudas não são meras decisões de conveniência interna da administração predial: envolvem a tutela do patrimônio público ambiental e podem deflagrar severas consequências jurídicas para a massa condominial e para o síndico.

O ponto de partida que gera frequentes equívocos na rotina condominial é a ideia de que a árvore situada dentro dos limites do lote privado pertenceria exclusivamente ao proprietário do terreno. No ordenamento jurídico brasileiro, a vegetação de porte arbóreo constitui bem de interesse comum a todos os munícipes, cabendo ao Poder Público regular o seu manejo. Cortar, suprimir ou mesmo executar uma poda que comprometa o desenvolvimento da planta - a chamada poda drástica - exige autorização administrativa prévia emitida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente ou órgão equivalente.

Intervir em uma árvore sem alvará específico constitui infração administrativa ambiental sujeita a autos de infração e multas expressivas, as quais variam conforme a espécie, o porte e as regras do plano diretor de arborização urbana local. Paralelamente, o artigo 49 da Lei de Crimes Ambientais (Lei Federal nº 9.605/1998) tipifica como delito penal a conduta de destruir, danificar ou maltratar plantas de ornamentação. A responsabilização criminal não recai sobre a pessoa jurídica abstrata, mas sim sobre a pessoa física que ordenou ou concorreu para a prática do ato - alcançando diretamente o gestor que autorizou o serviço clandestino.

Por outro lado, a omissão na manutenção preventiva também atrai responsabilidade civil e penal por negligência. O artigo 1.348, incisos II e V, do Código Civil impõe ao síndico a obrigação de zelar pela conservação e guarda das partes comuns e praticar os atos necessários à segurança coletiva. Caso galhos apodrecidos ou troncos comprometidos venham a cair em eventos climáticos, causando danos materiais a veículos, unidades privativas ou lesões a pedestres, o condomínio responde pelo dever de indenizar se for constatada a inércia na contratação de laudos agronômicos ou na solicitação formal de manejo junto à Prefeitura.

Se restar comprovado que o síndico recebeu alertas técnicos de perigo ou que agiu com desídia deliberada ao deixar de adotar as providências administrativas, o condomínio, após ressarcir os prejuízos à vítima, pode ajuizar ação regressiva para reaver do patrimônio pessoal do administrador os valores despendidos.

Quando o exemplar arbóreo está localizado no passeio público ou próximo à rede de distribuição elétrica, a regra de competência é distinta: a responsabilidade pelo manejo é da Prefeitura ou da concessionária de energia elétrica. Nessas hipóteses, o condomínio não deve intervir na via pública por meios próprios. O dever da administração predial limita-se a protocolar reiterados pedidos administrativos, instruir as notificações com registros fotográficos e parecer técnico e, diante da inércia governamental e do iminente perigo de colapso, acionar a Defesa Civil ou buscar tutela judicial de urgência para obrigar o ente público a realizar o corte ou desbaste.

A complexidade normativa aumenta quando o condomínio está inserido em faixas de preservação permanente, bordas de fragmentos nativos do bioma local ou abriga espécies sob proteção especial, como o pau-brasil ou o pinheiro-do-paraná. Nessas situações, o licenciamento ultrapassa a alçada municipal e depende de manifestação técnica de órgãos estaduais de fiscalização florestal ou mesmo do IBAMA.

O manejo da arborização não se restringe à retirada de espécies, mas abrange o plantio consciente. A introdução de espécies sem critérios fitossanitários costuma resultar em problemas estruturais graves a médio e longo prazos, como levantamento de pisos, rompimento de tubulações subterrâneas e infiltrações nas fundações. Além disso, a supressão legalmente autorizada de qualquer árvore é condicionada ao cumprimento de um Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental (TCRA), que exige o replantio de mudas nativas em quantidade estipulada pelo órgão fiscalizador.

A gestão de áreas verdes em condomínios demanda profissionalismo, planejamento preventivo e respaldo técnico. Antes de adotar motosserras e ferramentas de poda, o síndico deve obter laudo emitido por profissional habilitado com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e aguardar o devido deferimento municipal. A proteção do meio ambiente e a integridade patrimonial e física dos condôminos dependem do equilíbrio entre a cautela jurídica e a diligência administrativa.

Márcio Luís Spimpolo
Advogado Especialista em Direito Imobiliário; Professor e Coordenador do curso de pós-graduação em Direito e Gestão Condominial da FAAP/SP; Presidente da ANACON.

PEREIRAJORGE
contabilidade desde 1969
DESDE 1969
Precisando de assessoria realmente completa?
Fale com quem entende do assunto!
PRESTANDO SERVIÇOS DE QUALIDADE E EFICIÊNCIA.
Assessoria Contábil completa para Condomínios
48 3225.1934 www.pereirajorge.com.br condominios@pereirajorge.com.br
Rua Hermann Blumenau, n° 253 - Sobreloja - Centro - Florianópolis - SC

UPCOND
CONDOMÍNIOS
Soluções para condomínios, tranquilidade para os síndicos.
condominio@upcond.com.br 48 3202-8855

Manutenção preditiva, preventiva e corretiva

Rotinas de prevenção evitam reformas de urgência e rateios extraordinários; entenda cada tipo de manutenção

Da Redação

Grandes transtornos em edifícios podem ser evitados com a aplicação contínua da manutenção preditiva e preventiva, reduzindo drasticamente os custos e o impacto das intervenções corretivas. Segundo o engenheiro civil Mário Filippe de Souza, da Econd Engenharia, o acompanhamento profissional dessas rotinas protege o orçamento e a gestão do síndico, exigindo atenção constante a elementos estruturais (pilares, vigas, lajes e fachadas), além das instalações elétricas, hidráulicas, telhados e piscinas.

Na mesma linha, o engenheiro especialista em estruturas e diagnósticos Cláudio Luiz Skroch, da CS Engenharia, orienta que o síndico conheça a fundo a edificação, priorizando sistemas hidrossanitários (caixas de gordura, esgoto e água pluvial) e a conservação das fachadas, cujos sinais de desgaste - como bolhas e descascamentos - funcionam como alertas preventivos. Skroch destaca ainda que mais de 50% das ocorrências registradas em condomínios estão diretamente relacionadas a problemas de infiltração.



A APLICAÇÃO contínua da manutenção preditiva e preventiva, reduz os custos das intervenções corretivas

Manutenção Preditiva: monitorar para prever problemas

A manutenção preditiva baseia-se no acompanhamento contínuo de dados e no comportamento de equipamentos para identificar anomalias antes que ocorra uma falha real. Envolve o uso de medições diárias, inspeções visuais sistemáticas e até softwares de monitoramento que indicam alterações de desempenho.

• **Aplicações práticas:** "Um exemplo simples de ação preditiva é orientar o zelador a fazer a leitura periódica do hidrômetro geral do prédio para identificar consumos atípicos que apontem vazamentos ocultos", indica o engenheiro Cláudio Skroch.

• **Evitando desastres:** Mário Filippe ressalta a importância de olhar para itens vitais do dia a dia: "A falta de checagem nas boias dos reservatórios de água pode causar o desabastecimento ou transbordamentos e inundações de cima para baixo. É uma verificação simples, mas que, se negligenciada, gera enormes prejuízos".

Manutenção Preventiva: planejar para conservar

A manutenção preventiva exige planejamento prévio do síndico para substituir peças, aplicar coberturas de proteção e realizar reformas antes que a estrutura ou o equipamento quebrem.

Os prazos das rotinas preventivas variam conforme a localização geográfica e a exposição da edificação aos agentes naturais:

"Costuma-se recomendar a lavagem de fachada a cada dois ou três anos, e a pintura geral entre cinco e oito anos. Contudo, em áreas litorâneas ou locais sujeitos a grandes variações térmicas e maresia, esses prazos precisam ser reduzidos. A preventiva sempre custa menos que a reforma emergencial, pois impede que a estrutura seja afetada", explica o engenheiro Mário Filippe.

Manutenção Corretiva: a exceção que deve ser minimizada

A manutenção corretiva ocorre quando a falha já se concretizou e exige conserto imediato. Por não ser prevista no orçamento ordinário, é a principal causadora de chamadas de emergência e de rateios extraordinários que geram atrito nas assembleias.

Exemplos típicos de manutenção corretiva incluem a recuperação emergencial de fachadas com reboco caindo, retrofits elétricos de urgência devido a curtos-circuitos ou trocas de tubulações rompidas.

"A manutenção corretiva infelizmente ainda é muito comum nos condomínios, mas o uso da inspeção predial profissional é o instrumento que auxilia a transformá-la em exceção ao longo do tempo", conclui Mário Filippe.



Aprovação de contas é blindagem absoluta do síndico?

Especialistas explicam os cuidados técnicos, jurídicos e administrativos que devem cercar a prestação de contas do condomínio

Por Dariane Campos

A aprovação das contas do condomínio em assembleia encerra uma etapa importante da gestão do síndico, mas não significa que eventuais irregularidades descobertas posteriormente estejam automaticamente encerradas. Erros materiais, documentos insuficientes, despesas sem autorização, falhas na convocação da assembleia e, em situações mais graves, indícios de fraude ou desvio de recursos podem levar ao questionamento da decisão, dependendo das circunstâncias.

Por isso, mais do que apresentar números que "fechem", a prestação de contas precisa ser transparente, documentada e passível de conferência. A responsabilidade começa na organização dos documentos e envolve síndico, administradora e Conselho Fiscal antes mesmo de a matéria chegar à votação.

Mas o que acontece quando um problema é descoberto depois da aprovação? Existe prazo para questioná-la? Especialistas explicam quais situações merecem atenção e quais cuidados podem evitar que uma falha administrativa se transforme em um problema jurídico.

O limite da aprovação: O que a votação cobre (e o que fica de fora)

Para o advogado Zulmar Koerich Jr., especialista em questões condominiais, a aprovação das contas não impede, por si só, que uma irregularidade seja questionada posteriormente. "O ato representa uma manifestação importante da assembleia e, em princípio, demonstra a concordância dos condôminos com aquilo que foi apresentado, analisado e efetivamente submetido à votação", explica.



ADVOGADO Zulmar Koerich Jr

Isso não significa, porém, que a decisão tenha o efeito de impedir qualquer questionamento futuro. "Se posteriormente forem descobertos fatos que não foram apresentados à assembleia, documentos que estavam ocultos, informações falsas ou irregularidades que não poderiam ser conhecidas naquele momento, poderá haver discussão judicial", explica Koerich.

Segundo o advogado, a validade da aprovação depende do acesso real dos moradores às informações. "A aprovação alcança as contas e os atos que foram efetivamente apresentados aos condôminos, permitindo que fossem conhecidos, discutidos e deliberados." Para ele, a assembleia somente pode aprovar aquilo que efetivamente foi apresentado de forma clara e transparente.

A própria realização da assembleia também precisa observar regras formais. Convocação inadequada, ausência de comunicação aos condôminos, descumprimento da convenção, falta de quórum, participação ou votação irregular e deliberação sobre matéria que não constava da ordem do dia podem comprometer a validade da decisão.

Nem toda inconsistência significa fraude

Do ponto de vista contábil, o auditor Rafael Sardá, da Sensato Contabilidade e Condomínios, aponta problemas de conciliação bancária, lançamentos incorretos ou duplicados, despesas classificadas em contas inadequadas, documentos incompletos e divergências entre o balancete e a movimentação bancária como situações que podem aparecer nas pastas de prestação de contas.

Nem toda inconsistência, entretanto, significa fraude. "Normalmente não é um único elemento que leva a essa conclusão, mas um conjunto de situações", explica Sardá. Entre os sinais que exigem investigação, ele cita pagamentos sem documentação, fornecedores sem relação aparente com o serviço contratado, transferências para contas de terceiros, saques sem justificativa, documentos com informações conflitantes, serviços que não podem ser comprovados, diferenças bancárias recorrentes ou resistência em fornecer informações.

O contador ressalta que a repetição das inconsistências merece atenção, mas que é preciso reunir evidências antes de afirmar que houve fraude ou desvio.

Essa distinção também é importante juridicamente. "Um erro administrativo, uma falha documental ou mesmo uma decisão equivocada não significam, automaticamente, que tenha havido dolo, fraude ou prejuízo ao condomínio", afirma Zulmar. Segundo ele, para responsabilizar civilmente o síndico, é necessário analisar a conduta, a existência de dano efetivo e a relação entre o ato e o eventual prejuízo.

Por que a auditoria enxerga o que a assembleia não vê?

Uma prestação de contas pode ser aprovada pela assembleia e, posteriormente, apresentar problemas identificados por uma auditoria. Isso acontece porque os dois procedimentos têm alcances diferentes. "A assembleia normalmente delibera com base nas informações que lhe foram apresentadas naquele momento. Uma auditoria realiza procedimentos muito mais aprofundados, cruzando documentos e outras evidências que muitas vezes não são analisadas individualmente durante uma assembleia", explica Sardá.

Por isso, segundo ele, a aprovação das contas não significa que todos os documentos tenham passado por uma auditoria técnica. Quando uma irregularidade é identificada, o trabalho de auditoria pode reconstruir a movimentação financeira a partir dos documentos. O procedimento começa pelos extratos bancários e confronta as movimentações com a contabilidade, documentos fiscais, contratos, fornecedores, autorizações, atas e comprovantes.

"Com isso, é possível construir uma linha do tempo: quando o dinheiro saiu, para quem foi, por qual motivo, quem autorizou e qual documento deveria justificar aquela operação", explica Sardá. O especialista ressalta ainda que é necessário separar erro contábil de prejuízo financeiro. "Nem todo erro de lançamento representa perda de dinheiro para o condomínio. O prejuízo precisa ser efetivamente demonstrado e quantificado", pontua.

Também há diferenças importantes entre tipos de falha. "Uma despesa sem documentação adequada apresenta, inicialmente, um problema de comprovação. O serviço pode até ter sido realizado, mas é necessário buscar outras evidências", afirma Sardá. Já uma despesa realizada sem a autorização exigida pode ter outro problema, em que o serviço foi prestado, mas houve descumprimento de procedimento ou regra de governança.

"Já quando identificamos que o pagamento foi realizado,



AUDITOR Rafael Sardá




ADVOGADA Dirlei Magro

mas não há evidência de que o serviço ou fornecimento tenha efetivamente ocorrido, estamos diante de uma situação de natureza muito mais grave e que exige investigação aprofundada", completa o auditor.

Anulação da assembleia x Ressarcimento do prejuízo: Entenda a diferença

Do ponto de vista jurídico, é importante separar o questionamento da decisão da assembleia da busca pelo ressarcimento de um eventual prejuízo. A anulação ataca o ato assemblear; a ação de responsabilidade busca reparar um dano causado ao condomínio. Uma irregularidade na assembleia não significa necessariamente que houve prejuízo financeiro, assim como um prejuízo não exige, em todos os casos, a anulação de toda a assembleia.

Dirlei Magro, da Plac Planejamento e Assessoria de Condomínios, reforça que uma suspeita não é suficiente. Quando um condômino identifica possível irregularidade depois da aprovação, deve verificar detalhadamente saldos e documentos, preferencialmente com auxílio de profissional qualificado.

Se a inconsistência for confirmada, uma assembleia pode ser convocada para deliberar sobre as providências. De acordo com ela, a auditoria profissional pode ser importante porque os integrantes do Conselho Fiscal podem atuar de boa-fé, mas nem sempre possuem conhecimento técnico para identificar determinados problemas contábeis.

A prevenção começa na rotina da gestão

Se o problema aparece na assembleia, muitas vezes sua origem está meses antes, na rotina administrativa do condomínio. Para a síndica profissional e gestora condominial Samara Lobo Cidade, da Up Condomínios, o acompanhamento precisa ocorrer durante todo o ano. "Na nossa prática, entendemos que o acompanhamento deve ser mensal", afirma.

Segundo a especialista, os balancetes devem ser disponibilizados mensalmente ao Conselho Fiscal, que pode registrar seu parecer ou encaminhar observações pelos canais de comunicação utilizados pelo condomínio. "Deixar toda a análise para a assembleia anual não é uma boa prática", destaca Samara.

O acompanhamento contínuo permite que dúvidas sejam esclarecidas enquanto os fatos e documentos ainda estão recentes. "Quando o Conselho acompanha mês a mês, qualquer dúvida ou inconsistência pode ser identificada e esclarecida rapidamente. Depois de 12 meses, localizar documentos, lembrar de circunstâncias específicas de determinada despesa e esclarecer decisões administrativas se torna muito mais difícil", explica a gestora.

Nesse processo, cada agente tem uma responsabilidade diferente:

- **A administradora** tem a função operacional e técnica de receber, conferir, organizar, registrar e disponibilizar a documentação, além de alertar o síndico quando identifica inconsistências, ausência de documentos ou informações que precisam ser complementadas;
- **O síndico** é o responsável pela gestão do condomínio e pelas decisões administrativas. É ele quem autoriza despesas e deve justificar as decisões tomadas;
- **O Conselho Fiscal** exerce a função de fiscalização, analisando as contas, conferindo documentos, solicitando esclarecimentos e emitindo seu parecer.

Entre os documentos que devem estar sempre disponíveis, segundo Samara, estão: balancetes, extratos bancários, notas fiscais, comprovantes de pagamento, folha de pagamento e encargos, impostos, contratos relevantes, informações sobre inadimplência, receitas, despesas, movimentação dos fundos e demais documentos que sustentem os lançamentos. Ela chama atenção ainda para as notas explicativas. "Uma despesa extraordinária ou de valor elevado, mesmo estando perfeitamente correta, pode gerar dúvida quando aparece no balancete sem nenhuma contextualização. Uma pequena explicação muitas vezes evita um grande questionamento", pontua.

Outro ponto importante é a qualidade da documentação. Entre as boas práticas, a gestora recomenda evitar recibos e priorizar documentos fiscais adequados, com identificação do fornecedor, serviço, data e valor. "Não basta uma nota fiscal com uma descrição genérica. É importante que ela informe efetivamente qual serviço foi realizado, onde foi executado e, quando necessário, o período correspondente", destaca a especialista.

O balancete também deve evitar lançamentos genéricos e permitir que Conselho e condôminos compreendam rapidamente cada movimentação. Extratos bancários devem acompanhar os balancetes e as movimentações precisam ser conciliadas.

Inconsistência identificada após a aprovação: Qual é o passo a passo?

A primeira providência deve ser investigar, e não tirar conclusões precipitadas. Zulmar recomenda reunir extratos bancários, notas fiscais, contratos, comprovantes, atas e demais documentos relacionados. Uma auditoria independente pode ajudar a identificar a existência e a dimensão de eventual prejuízo. Também é importante permitir que o atual ou o antigo síndico apresente esclarecimentos antes da adoção de medidas.

As providências dependem do que for encontrado. Um erro operacional sem impacto relevante pode ser corrigido, mantendo-se o histórico da alteração. Se o problema interferir nos saldos, fundos, rateios ou informações utilizadas na aprovação, pode ser necessário refazer o balancete e apresentar uma explicação formal.


GESTORA condominial Samara Lobo Cidade

Sardá ressalta que, se a correção alterar de maneira relevante aquilo que foi apresentado e aprovado, o mais prudente é levar novamente a questão à assembleia. Em um erro simples, claramente identificável e sem impacto relevante, normalmente é possível corrigir o lançamento, desde que preservada a rastreabilidade.

O que não se deve fazer é simplesmente apagar o erro. Toda correção precisa registrar a alteração e sua justificativa. Samara acrescenta que documentos, explicações e ressalvas devem permanecer formalizados. Esse histórico facilita futuras verificações e protege o condomínio, o síndico, a administradora e o Conselho Fiscal.

Para Dirlei Magro, o síndico precisa conhecer a legislação condominial, a convenção e o regimento interno e buscar orientação profissional antes de tomar decisões que envolvam contratação de funcionários, pagamentos, contratos e outras questões relevantes.

A aprovação das contas encerra uma etapa da gestão, mas não transforma automaticamente toda a movimentação financeira em fato imune a questionamentos. A segurança está menos na votação isolada da assembleia e mais na qualidade das informações apresentadas, na documentação que sustenta cada operação e na possibilidade de conferir, posteriormente, como os recursos foram utilizados.

GTC
desde 1985
Soluções Contábeis
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 - Sl 505 - Torre 1 - Centro - Fpolis
www.gtccontabilidade.com.br
gtc@gtccontabilidade.com.br

PPCI além do papel: por que equipamentos de incêndio não salvam vidas sem pessoas preparadas

Alarmes, extintores e rotas de fuga são fundamentais, mas a resposta a um incêndio também depende de moradores e funcionários preparados para reconhecer o risco e agir nos primeiros minutos

Sâmia Frantz



MANTER medidas de orientação e capacitação das pessoas que vivem ou trabalham no condomínio é fundamental

O alarme de incêndio tocou no condomínio e revelou uma fragilidade que nenhum equipamento em dia consegue resolver: a falta de preparo. Dos cerca de 20 moradores que estavam no local naquele momento, apenas dois perceberam que o som poderia indicar uma emergência.

Era um alarme falso. Mas o episódio acabou funcionando como um teste inesperado. Alguns moradores ouviram o alerta e imaginaram que fosse um alarme de carro ou algum barulho vindo da rua. Até quem reconheceu a situação cometeu erros: a síndica e outras duas pessoas desceram para verificar o que estava acontecendo, mas deixaram suas famílias dentro do apartamento.

Não houve consequências porque não havia incêndio. Ficou, porém, uma pergunta que poderia ter custado caro em uma ocorrência real: o que aconteceria se aquele alarme tivesse sido o aviso de um incêndio de verdade?

O episódio mostra uma das questões centrais da segurança contra incêndio em condomínios. Extintores, hidrantes, alarmes, sinalização e rotas de fuga são fundamentais, mas não funcionam sozinhos. Em uma emergência, alguém precisa reconhecer o sinal, saber por onde sair, entender o que deve fazer e, principalmente, evitar comportamentos que possam aumentar o risco.

"Às vezes acreditamos que determinadas atitudes são óbvias, mas, quando acontece uma situação real ou próxima disso, percebemos que não são", relata a síndica Rosilene Roiek, de Balneário Camboriú.

É justamente nesse ponto que entra o fator humano. O Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndios (PPCI) reúne medidas destinadas a reduzir riscos e permitir a resposta a uma emergência. Mas a existência dos sistemas previstos para a edificação não elimina a necessidade de pessoas preparadas para utilizá-los e seguir os procedimentos de segurança.

A brigada de incêndio é um exemplo de como esse preparo pode fazer diferença. Formada por pessoas capacitadas para atuar na prevenção e na resposta inicial, ela é exigida em determinadas edificações, conforme suas características e ocupação.

Em uma situação recente ocorrida no Shopping Itaguaçu, em São José, foi uma brigadista quem identificou a origem do fogo nos dutos da coifa de um restaurante. Ela utilizou rapidamente os sistemas preventivos disponíveis e conseguiu controlar e extinguir o incêndio.

O caso mostra como uma atuação rápida e treinada pode impedir que um princípio de incêndio evolua e cause consequências mais graves. E essa atuação muitas vezes é silenciosa: quando a prevenção funciona adequadamente, o fogo é controlado ainda no início e, em alguns casos, o Corpo de Bombeiros sequer chega a atuar.

O incêndio não espera o bombeiro chegar

Os primeiros minutos de uma ocorrência são decisivos. É nesse intervalo, antes da chegada do Corpo de Bombeiros, que o incêndio pode permanecer restrito à fase inicial ou evoluir rapidamente, produzindo fumaça, calor e gases tóxicos.

Segundo o major Rafael Giosa Sanino, chefe da Divisão de Engenharia contra Incêndio do Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina, a primeira providência é acionar o 193. Ao mesmo tempo, devem ser acionados os sistemas de alarme e iniciado o abandono da edificação. Se for seguro, também pode ser feito o corte das fontes de energia elétrica e gás e o combate inicial ao fogo.

Quando a equipe está treinada, ela funciona como a primeira resposta organizada dentro da edificação até a chegada dos bombeiros. Seus integrantes estão preparados para identificar a emergência, acionar o socorro, verificar o acionamento do alarme, orientar e organizar o abandono, conhecer as rotas de fuga, prestar primeiros socorros dentro de sua capacitação e, se houver condições de segurança, combater o princípio de incêndio com os equipamentos disponíveis.

Isso não significa enfrentar o fogo a qualquer custo. Pelo contrário: o preparo também envolve saber quando não agir. A presença de um extintor, por exemplo, não significa que qualquer pessoa deva tentar controlar um incêndio. O combate só deve ocorrer quando as condições forem seguras, o fogo ainda estiver em sua fase inicial, houver equipamento adequado e uma rota de fuga estiver disponível.

"Em uma emergência, a falta de informação pode gerar desorientação e dificultar o abandono do local atingido. A brigada ajuda justamente a organizar esse processo, orientando os moradores pelas rotas de fuga, evitando comportamentos inadequados e conduzindo as pessoas até os locais seguros e pontos de encontro", explica.

ESPINDOLA E HELFRICH LTDA
C.R.A 0948-J
Serviços para Condomínios
Fone: (47) 3366 3562 / 3366 7013
www.balnear.com.br/condominio
Av. Brasil, 1151 - Sl. 04 - Centro - Baln. Camboriú/SC

DUPLIQUE
SANTA CATARINA
LÍDER EM GRANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS
duplique.com.br

HB ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS
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!
SEU CONDOMÍNIO ONLINE
www.hbcondominios.com
47 3354.3512 47 99900.8889
hbcondominios Rua Riachuelo, nº 63 • Salas 02 e 03 • Centro • Brusque • SC



SEGUNDO o major Rafael a primeira providência é acionar o 193. Ao mesmo tempo, acionar os sistemas de alarme e iniciar o abandono da edificação

Também é importante que os integrantes da brigada saibam reconhecer comportamentos que aumentam o risco, com cuidado dobrado para não se utilizar elevadores durante a emergência, não se retornar para buscar objetos pessoais, não se bloquear ou obstruir rotas de fuga nem se manter portas corta-fogo abertas com calços, pois isso permite que fumaça e gases atinjam as escadas de emergência.

A atuação da brigada também pode facilitar o trabalho dos bombeiros quando eles chegam. Os integrantes podem fornecer informações importantes sobre a emergência, como a localização do foco, a existência de vítimas ou pessoas que ainda possam estar na edificação e os riscos existentes. Também podem apresentar as plantas de risco da edificação, auxiliar na liberação do acesso das viaturas e manter a área isolada, permitindo que a guarnição concentre seus esforços no atendimento da ocorrência.

Treinar é mais do que aprender a usar um extintor

Para que essa resposta eficaz exista quando necessária, não basta formar uma equipe e encerrar o assunto. A preparação precisa acompanhar a rotina do condomínio.

Embora a brigada de incêndio não seja obrigatória em edifícios residenciais, manter medidas de orientação e capacitação das pessoas que vivem ou trabalham no condomínio é fundamental. Para Alessandra Eicke de Morais, sócia-proprietária da Ales Consultoria e Assessoria, empresa voltada aos assuntos do corpo de bombeiros para edificações, o treinamento não deve ficar restrito às pessoas que exercem funções específicas: os demais moradores e funcionários também precisam saber reconhecer uma emergência e entender como agir.

Segundo ela, a preparação passa por treinamento prático e conectado à realidade do condomínio. Não basta saber, em teoria, que existe um extintor no corredor: é preciso reconhecer qual equipamento utilizar, saber operá-lo e manter a calma diante da emergência, sem agir por impulso.

A preparação também precisa acompanhar as mudanças na própria equipe. A saída, da brigada, de uma pessoa treinada, por exemplo, pode reduzir a capacidade de resposta se não houver reposição e atualização do grupo. Por isso, a capacitação periódica ajuda a manter o conhecimento necessário para uma resposta adequada quando uma emergência acontece.



PARA ALESSANDRA, da Ales Consultoria e Assessoria, moradores e funcionários também precisam saber reconhecer uma emergência e entender como agir

Quando o alarme toca, não há tempo para aprender

O alarme falso que tocou no condomínio de Rosilene revelou uma dificuldade que poderia passar despercebida: fazer com que os moradores saibam da existência de um alarme ou de uma rota de fuga não é suficiente. Eles precisam reconhecer o som, entender o que ele significa e saber qual procedimento adotar imediatamente.

"Naquele dia percebemos que ainda havia muito a melhorar. Os procedimentos que seriam necessários diante de uma situação real sequer foram adotados. Essa foi justamente a principal lição: treinamento não pode ficar apenas na teoria", diz a síndica.

Depois do ocorrido, os preparativos passaram a ser reforçados. Além dos canais de comunicação e das sinalizações no condomínio, Rosilene entendeu a necessidade de retomar as orientações periodicamente e, sempre que possível, trabalhá-las de forma prática.



PARA A síndica Rosilene a principal lição diante de um incêndio é que treinamento não pode ficar apenas na teoria.

A ideia é que os moradores não precisem aprender o que fazer justamente quando uma emergência acontecer.

Os treinamentos técnicos, antes direcionados às pessoas que precisam estar preparadas para determinadas funções, também se estenderam a outros moradores. Nem todos precisam ser brigadistas, mas todos precisam conhecer os procedimentos básicos de segurança e saber qual deve ser sua primeira atitude diante de uma emergência.

"Todos, de funcionários a moradores, precisam conhecer os procedimentos básicos e entender que um alarme deve sempre ser levado a sério", reforça.



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

Sicredi

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

A montanha certa

Uma pergunta começou a me incomodar, até onde vale a pena crescer? Depois de anos atuando como síndico, percebi um paradoxo da profissão. Quanto melhor fazemos nosso trabalho, maiores tendem a ser as oportunidades e responsabilidades. Mais condomínios significam mais demandas, conflitos e energia.

Para quem vive da sindicatura, aumentar a receita normalmente significa receber mais por condomínio ou administrar mais condomínios. Mas há um limite. Se, para aumentar minha receita, preciso ampliar proporcionalmente minha disponibilidade, carga emocional e desgaste, estou realmente prosperando ou apenas aprendendo a carregar mais peso?

Essa inquietação me levou ao conceito FOFO, FOCO, TOPO, uma forma de compreender os movimentos entre o lugar em que estamos e aquele que desejamos alcançar.

O FOFO representa nosso estado atual. Ele não precisa ser ruim. Podemos estar trabalhando, produzindo e conquistando resultados. A vida está andando. Mas andar não significa seguir na direção certa. Na sindicatura, isso acontece quase sem perceber. Aceitamos mais um condomínio, depois outro. Aumentamos a disponibilidade, respondemos fora de hora e carregamos problemas que nem sempre são nossos. O faturamento cresce, mas o tempo diminui. Podemos crescer profissionalmente enquanto encolhemos em outras dimensões da vida.

Talvez o problema não esteja no desejo de crescer, mas no modelo escolhido. É aí que entra o FOCO. Não significa fazer mais, mas escolher melhor onde colocar energia. Talvez eu não precise de mais condomínios. Talvez precise aumentar o valor percebido, melhorar processos, usar tecnologia, delegar e ampliar minha capacidade de entrega. A pergunta deixa de ser "como consigo mais?" e passa a ser "como aquilo que faço pode produzir mais valor?".

E então chegamos à montanha. Podemos passar anos escalando uma montanha porque acreditamos que seu topo representa sucesso, faturamento, patrimônio, reconhecimento. Trabalhamos e continuamos subindo. Até chegar lá e descobrir algo desconfortável, conquistamos o topo, mas não gostamos da vida necessária para permanecer nele.

O desafio não é apenas aprender a subir. É escolher a montanha certa. Minha compreensão do TOPO também mudou. Antes, ele poderia ser representado por receita ou patrimônio. Hoje prefiro enxergá-lo de forma mais ampla, uma vida abundante. Uma vida em que crescimento financeiro esteja integrado à saúde, à família, à espiritualidade, ao propósito e aos valores que não queremos negociar. Não significa equilíbrio perfeito. Significa coerência.

E quero mais do que chegar lá. Quero permanecer. É o TOPO PERENE, uma vida abundante e sustentável, na qual o crescimento de uma área não exija a destruição das outras. A própria sindicatura pode nos ensinar isso. Administramos conflitos, recursos, expectativas e prioridades. Enquanto administramos condomínios, também administramos nossas escolhas e a própria vida. Hoje, minha pergunta deixou de ser apenas "como aumentar minha receita?". Ela ficou maior, "que tipo de vida estou construindo enquanto construo minha carreira?".

Se eu continuar crescendo assim, onde estarei daqui a cinco ou dez anos? Quero chegar lá? Estou aumentando meu faturamento ou minha capacidade de gerar valor? Podemos nos tornar excelentes escaladores e, tarde demais, descobrir que subimos a montanha errada. Talvez prosperidade não seja chegar mais alto. Talvez seja chegar ao lugar certo sem abandonar aquilo que fazia a subida valer a pena.

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

Verão chegando: o que ninguém lembra de verificar no sistema elétrico do condomínio?

Com o aumento do uso de ar-condicionado e equipamentos das áreas comuns, problemas na instalação elétrica podem aparecer justamente no período de maior demanda



Basta o calor apertar para a rotina dos condomínios mudar radicalmente. O ar-condicionado passa a funcionar por mais horas em múltiplos apartamentos ao mesmo tempo, a piscina ganha uso mais frequente, as bombas de recalque trabalham no limite, as áreas de lazer ficam mais movimentadas e a iluminação externa pode permanecer ligada por períodos maiores. No entanto, o verdadeiro impacto dessa mudança de hábito não aparece apenas na conta de luz, com mais equipamentos funcionando de forma simultânea, toda a infraestrutura elétrica do prédio passa a ser mais exigida.

Segundo o engenheiro eletricista Fabiano da Silva, diretor da ZPN Engenharia, é justamente nesse período de maior demanda que os gargalos ocultos da rede vêm à tona.

"Quanto maior a carga utilizada simultaneamente, maior é o esforço exigido sobre os componentes do sistema. O ar-condicionado, por exemplo, é um dos maiores vilões do pico de consumo no verão. O problema grave surge quando a soma de todos os aparelhos ligados ultrapassa a capacidade para a qual o condomínio foi projetado", destaca Fabiano.



ENGENHEIRO eletricista Fabiano da Silva, diretor da ZPN Engenharia

Essa sobrecarga gera um efeito em cadeia: aquecimento de cabos e conexões, oscilações bruscas de tensão, perda de rendimento dos equipamentos e, em cenários mais graves, risco de curtos-circuitos e incêndios. Nas áreas comuns, a situação se repete com bombas de piscina, exaustores e iluminação operando por longos períodos sem descanso.

"Equipamentos exigidos continuamente funcionam como um teste de estresse para a edificação. Mas o síndico não deve analisar cada item isoladamente; é fundamental avaliar a instalação como um todo e o fator de simultaneidade dessas cargas", orienta o engenheiro.

O que verificar antes que o calor chegue

Para a equipe técnica da ZPN Engenharia, a melhor hora para descobrir se a instalação está preparada para o aumento da demanda não é durante uma emergência ou depois que um equipamento falha. A recomendação é fazer uma avaliação preventiva antes do período de maior utilização.

Esse cuidado é ainda mais importante em edifícios antigos, que foram projetados para uma realidade de consumo diferente da atual. Hoje, além dos aparelhos de ar-condicionado, os apartamentos concentram aquecedores, eletrodomésticos e mais equipamentos eletrônicos. Nas áreas comuns, novas estruturas e tecnologias também foram incorporadas ao longo dos anos.

"Isso não significa que uma instalação antiga seja necessariamente inadequada. A questão é saber se ela continua compatível com a demanda atual", explica a diretora da ZPN Engenharia, Andreza Fagundes Delfes.

Segundo ela, a avaliação técnica deve verificar a carga instalada, a demanda efetivamente utilizada, o dimensionamento dos circuitos e a capacidade dos principais componentes.

Os sinais de alerta

Antes que um componente falhe ou provoque um apagão no condomínio, a rede elétrica emite sinais claros de exaustão. Entre os principais pontos de atenção identificados pela equipe da ZPN Engenharia estão:

- **Disjuntores desarmando com frequência:** Sinal claro de sobrecarga no circuito;
- **Quedas e oscilações de luz:** Iluminação piscando ou perdendo intensidade quando um aparelho potente é ligado;
- **Aquecimento anormal:** Quadros elétricos, tomadas ou fiação quentes ao toque;
- **Odores e ruídos estranhos:** Cheiro de plástico queimado, fumaça ou estalos e zumbidos vindos dos quadros de energia;
- **Instabilidade em equipamentos:** Aparelhos desligando sozinhos ou apresentando falhas sem causa aparente;
- **Troca constante de componentes:** Necessidade recorrente de substituir disjuntores ou fusíveis queimados.

Antecipar a vistoria técnica durante a primavera evita custos expressivos com manutenções emergenciais no meio do verão e assegura o funcionamento contínuo do condomínio.

Entre em contato com a equipe de especialistas da ZPN Engenharia e solicite uma avaliação:
Telefone: (48) 3205-9404 /
WhatsApp: (48) 98802-0406
contato@zpnengenharia.com.br
| www.zpnengenharia.com.br



ANDREZA FAGUNDES DELFES, diretora da ZPN Engenharia

CANAL ABERTO

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

RESSARCIMENTO DE GELADEIRA

Houve um problema de energia em um dos apartamentos do prédio e foi constatado que o disjuntor geral do condomínio estava avariado e precisava ser trocado. O conserto foi finalizado depois de três dias e, durante este período, alguns apartamentos tinham luz, outros somente meia fase. Uma moradora informou que a geladeira queimou e solicitou que o condomínio pagasse o seu prejuízo. De quem é a responsabilidade deste conserto?

Marilene / Síndica

O conserto do disjuntor geral é de responsabilidade do condomínio. A instalação elétrica comum é parte comum do prédio, e cabe ao síndico mantê-la em boas condições (art. 1.348, V, do Código Civil). O custo do reparo é dividido entre todos os condôminos.

O prejuízo com a geladeira exige outra análise. O condomínio não responde automaticamente por qualquer aparelho que estrague durante uma falha elétrica. A relação entre condomínio e condômino não é de consumo, e administrar o prédio não é atividade de risco que justifique responsabilidade independentemente de culpa (art. 927, parágrafo único, do Código Civil).

Para ser indenizada, a moradora precisa demonstrar três coisas: o dano; o nexo causal, ou seja, que a falta de fase causada pelo defeito no disjuntor queimou o aparelho, e não um problema do próprio equipamento; e a falha do condomínio, como falta de manutenção preventiva ou demora injustificada no conserto. A melhor prova é um laudo técnico da geladeira que indique a causa da queima. Por isso, o aparelho não deve ser descartado antes dessa avaliação.

Ao condomínio, convém guardar o relatório do eletricista que trocou o disjuntor, com a descrição do defeito e as datas do atendimento. Esse documento ajuda a esclarecer a causa do problema e o tempo do conserto.

Vale verificar se o seguro do condomínio (responsabilidade civil) ou o seguro residencial da moradora (danos elétricos) cobre o prejuízo. Nos dois casos, a seguradora costuma exigir o mesmo laudo técnico da geladeira, atestando o dano elétrico, além de orçamento ou nota fiscal do conserto.

Em resumo, não basta provar que a geladeira queimou naqueles três dias. É preciso comprovar tecnicamente que o defeito no disjuntor causou o dano.



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

ACESSO COMPARTILHADO

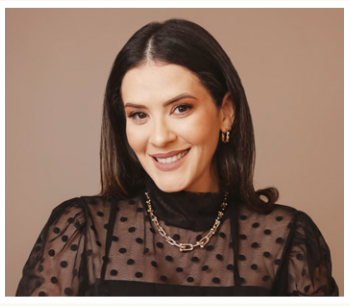
É comum os moradores perguntarem quem mora em determinado apartamento. Por razões de segurança e para que todos se conheçam, o condomínio pode fornecer uma lista com nome, unidade, telefone e e-mail dos residentes, ou isso viola a privacidade?

Marina / Síndica

A intenção de promover segurança e integração é legítima, mas não autoriza a divulgação irrestrita de dados dos moradores. Nome, telefone e e-mail são dados pessoais, e seu compartilhamento constitui tratamento sujeito à LGPD.

Se o condomínio dispõe de aplicativo ou plataforma própria para atualização cadastral, esse canal pode ser utilizado, desde que tenha finalidade clara, acesso restrito e medidas de segurança. A divulgação de uma lista geral aos moradores, porém, é arriscada: além dos dados pessoais, ela pode expor informações adicionais sobre residentes, rotinas, vulnerabilidades ou outras circunstâncias que demandam proteção. Tecnicamente, nem toda informação será "dado sensível" no sentido estrito da LGPD, mas a exposição indevida pode comprometer a privacidade e a segurança dos titulares.

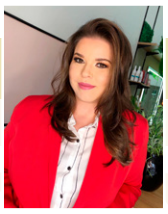
Por isso, devem ser observados os princípios da finalidade, adequação, necessidade e segurança, compartilhando-se apenas o mínimo indispensável. O caminho mais seguro é permitir a adesão voluntária ao diretório ou aplicativo, mediante informação clara e, quando necessário, consentimento específico. A divulgação indiscriminada, sem controle e sem autorização, deve ser evitada, pois pode gerar responsabilidade ao condomínio por eventuais danos.



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

OPINIÃO

FERNANDA PFEILSTICKER



Novo síndico, novos prestadores?

A troca de gestão é um momento natural na vida condominial. Um novo síndico chega com ideias, métodos e, muitas vezes, com o desejo legítimo de melhorar serviços e reduzir custos. O problema começa quando a mudança de gestão é confundida com a necessidade de mudar tudo, inclusive prestadores de serviços, simplesmente porque foram contratados pelo síndico anterior.

É importante lembrar: o síndico muda, mas o condomínio permanece.

Os contratos celebrados regularmente em nome do condomínio não pertencem ao antigo gestor. São obrigações assumidas pela própria coletividade e, portanto, continuam produzindo efeitos após o término do mandato daquele que os assinou.

Isso não significa, evidentemente, que o novo síndico esteja obrigado a manter prestadores ineficientes ou contratos desvantajosos. Ao contrário: compete ao síndico administrar os interesses do condomínio e zelar pela adequada prestação dos serviços.

Mas antes de rescindir é preciso analisar.

Qual é o prazo do contrato? Existe cláusula de fidelidade? Há aviso prévio? Existe multa por rescisão antecipada? O serviço vem sendo cumprido adequadamente? Há reclamações documentadas? A substituição efetivamente representará benefício financeiro ou operacional para o condomínio?

Também é necessário verificar se aquela contratação decorreu exclusivamente de ato administrativo do síndico anterior ou se foi submetida e aprovada em assembleia. Dependendo da natureza da contratação e das circunstâncias concretas, uma decisão assemblear anterior não deve ser simplesmente ignorada pela nova gestão.

Rescindir contratos apenas porque "foi o síndico anterior quem contratou" pode transformar uma decisão pessoal em prejuízo coletivo: multas contratuais, custos de transição, interrupção de serviços e até demandas judiciais.

A renovação de uma gestão não exige ruptura com tudo aquilo que existia antes dela. Boa administração também significa saber preservar o que funciona e modificar aquilo que efetivamente precisa ser melhorado.

O novo síndico não recebe uma folha em branco. Recebe um condomínio em funcionamento, com história, contratos, direitos e obrigações. Por isso, antes da caneta que rescinde, deve vir a análise que fundamenta.

Gestão responsável não começa pela troca de pessoas; começa pela compreensão daquilo que se está administrando.

Por Fernanda Pfeilsticker - *Advogada especialista em Direito Condominial*





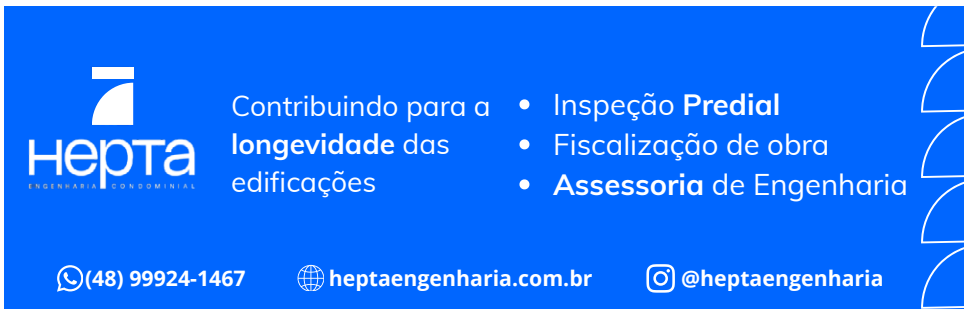
GUIA DE FORNECEDORES

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 TECSOL ACIMA DO MINI MERCADO





CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS



FILTROS DE ÁGUA / POÇO ARTESIANO



ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS







ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS





AGENDE-SE

Criciúma sediará o 6° Encontro de Síndicos de Criciúma e Região

O encontro acontece em novembro em comemoração ao Dia do Síndico trazendo muito conhecimento, certificado, chopp e música ao vivo.

Síndicos e administradores de condomínios da Região Sul de Santa Catarina têm um compromisso marcado para o dia **26 de novembro**, a partir das **18hs**, no auditório da **Associação Empresarial de Criciúma (ACIC)**. A cidade será palco do **6º Encontro de Síndicos de Criciúma e Região**, evento exclusivo que promete trazer conhecimento aprofundado, networking estratégico e empresas conceituadas no mercado trazendo soluções para o dia a dia da gestão condominial.

Organizado por Rosi Silva, síndica profissional há mais de 10 anos e produtora de eventos, o encontro conta com programação especial **em comemoração ao Dia do Síndico.** Além de muito chopp e música ao vivo, conta com palestras de profissionais renomados que vão trazer conteúdos relevantes e inspiradores para contribuir com o dia a dia da gestão dos condomínios.

Venha celebrar o Dia do Síndico e fazer parte de mais uma edição desse encontro que reúne conhecimento, conexões e valorização profissional!

As inscrições são gratuitas e podem ser realizadas de forma prática e rápida através da plataforma Sympla pelo QR Code ou pelo link: https://www.sympla.com.br/evento/6-edicao-de-encontro-de-sindicos-regiao-sul/3550083



Edição Interativa: clique nos anúncios e descubra soluções exclusivas para o seu condomínio

Terceira idade no condomínio: legislação, acessibilidade e vigilância afetiva

Segurança e autonomia na terceira idade exigem alinhar leis federais, normas técnicas e acordos de boa convivência definidos em assembleia

Da Redação

O Brasil está envelhecendo em ritmo acelerado. Segundo os dados do Censo 2022 do IBGE, o país conta com cerca de 32 milhões de idosos - o que representa mais de 15% dos 203 milhões de habitantes. As projeções do próprio instituto indicam que, até 2030, o volume de brasileiros com mais de 60 anos superará o de crianças.

Com a crescente verticalização das cidades e o aumento expressivo de idosos que moram sozinhos em apartamentos, o ambiente condominial tornou-se o palco principal desse desafio social. Garantir a qualidade de vida dessa população envolve uma combinação direta entre direitos previstos em leis federais, normas técnicas de acessibilidade, protocolos de emergência e acordos de boa convivência aprovados em assembleia.



PRÉDIOS adotam a "vigilância afetiva" para prevenir acidentes e proteger idosos que moram sozinhos

Acessibilidade na prática: o que a legislação exige nas áreas comuns

O condomínio é obrigado por lei a assegurar que o morador idoso ou com mobilidade reduzida consiga transitar pelas áreas comuns com total autonomia e segurança. A espinha dorsal dessa exigência é o Decreto Federal nº 5.296/2004 (Lei de Acessibilidade), complementado por legislações estaduais e municipais, além das diretrizes da NBR 9050 da ABNT.

A NBR 9050 estabelece critérios técnicos rigorosos de arquitetura e engenharia que devem ser aplicados em reformas ou novas construções:

• **Rotas acessíveis:** Substituição de escadas por rampas com a inclinação técnica correta, aplicação de piso tátil e antiderrapante para prevenir quedas, e portas nas áreas comuns com largura livre mínima de 90 cm para permitir a passagem sem ganchos de cadeiras de rodas ou andadores;

• **Elementos de apoio:** Instalação de corrimãos duplos em ambos os lados de todas as escadarias comuns e barras de apoio fixadas nos banheiros das áreas de lazer (como salões de festas, academias e piscinas);

• **Elevadores adaptados:** Presença de sinalização sonora e visual para sinalização de andares, além de painéis de botões instalados em altura acessível para cadeirantes.

Vagas de garagem e mobilidade: regras, prioridades e a lei PCD

A legislação federal de trânsito exige a reserva de vagas para idosos em vias públicas e estabelecimentos comerciais, mas não obriga diretamente os condomínios residenciais privados a cederem as melhores vagas de forma automática. Nesses locais, a gestão da garagem deve seguir critérios bem definidos:

• **Pacto de assembleia:** É altamente recomendado que a convenção ou o regulamento interno garanta aos idosos a prioridade na escolha de vagas mais próximas aos elevadores e halls de entrada, rampas ou portarias, eliminando o sorteio convencional para essa parcela de moradores;

• **Ponto de embarque e desembarque:** Mesmo em prédios onde não haja vaga fixa privilegiada, a administração deve delimitar uma área de parada rápida na entrada principal para facilitar o embarque, a carga/descarga e o fluxo seguro do idoso;

• **Reserva PCD obrigatória:** Vale ressaltar que a Lei Federal nº 13.146/2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência) e a NBR 9050 obrigam a reserva de vagas destinadas a Pessoas com Deficiência (PCD) nas áreas de estacionamento coletivo e privativo dos condomínios.

Atendimento preferencial e a "Superprioridade 80+"

Pelo Estatuto da Pessoa Idosa, todo morador com idade igual ou superior a 60 anos tem direito ao atendimento preferencial nas rotinas do edifício. No entanto, a legislação inovou ao criar a superprioridade para os mais longevos:

• **Atendimento na portaria:** Preferência na entrega e retirada de correspondências, mercadorias e encomendas quando houver filas de moradores no hall;

• **Superprioridade (80+):** Moradores com 80 anos ou mais possuem prioridade especial absoluta sobre os demais idosos (entre 60 e 79 anos) em qualquer serviço ou atendimento prestado pela administração;

• **Comunicação facilitada:** Estabelecimento de canais diretos e acessíveis entre a portaria, o síndico e o morador para o envio de avisos urgentes ou solicitações de manutenção.

Vigilância afetiva: tecnologia e atenção humana contra o isolamento

Muitos idosos residem sós em suas unidades, o que eleva drasticamente o risco de acidentes domésticos e situações de vulnerabilidade sem que os vizinhos percebam. Para contornar esse risco, os condomínios vêm adotando o conceito de "vigilância afetiva", unindo sensibilidade humana à tecnologia:

• **Atenção à rotina diária:** Porteiros e zeladores capacitados para notar quebras bruscas no hábito do morador. Se um idoso que costuma descer diariamente para buscar o jornal às 9h não apareceu até o final da tarde, a portaria deve fazer uma verificação preventiva via interfone ou ligação;

• **Monitoramento inteligente de utilidades:** Edificações modernas utilizam sistemas de medição individualizada que emitem alertas automáticos para a administração quando não há nenhum consumo de água no apartamento durante um período contínuo de 24 horas;

• **Combate ao isolamento social:** A saúde mental reflete na saúde física. A criação de áreas de convivência arborizadas e planas, com bancos à sombra e espaços de leitura ou jogos, incentiva o idoso a sair do apartamento e interagir com a comunidade.

Protocolos de emergência médica: o "Kit de Sobrevivência" que salva vidas

Em ocorrências graves - como quedas, infartos ou acidentes vasculares cerebrais (AVC) -, os primeiros minutos de atendimento são essenciais. A gestão condominial deve manter um protocolo de socorro organizado:

• **Ficha Médica de Emergência:** A portaria deve guardar um cadastro confidencial atualizado com contatos dos familiares/cuidadores, plano de saúde, comorbidades (como Alzheimer ou diabetes) e a lista de remédios de uso contínuo. Essas informações são fundamentais para orientar as equipes do SAMU ou Corpo de Bombeiros;

• **Capacitação em Primeiros Socorros:** Treinamentos periódicos para porteiros, zeladores e síndicos sobre como agir em episódios de engasgos, paradas cardiorrespiratórias e, principalmente, em casos de quedas - reforçando que a vítima jamais deve ser movimentada antes da chegada do socorro médico especializado.

Legislação local: a obrigatoriedade de cadeiras de rodas em Santa Catarina

A obrigatoriedade de manter equipamentos de mobilidade nas áreas comuns varia conforme o município, servindo como importante parâmetro regional para os gestores. Em cidades como Balneário Camboriú, onde a legislação exige o equipamento no hall próximo aos elevadores também em edifícios residenciais desde a década de 90, o acesso a situações de urgência já está consolidado. Já em municípios onde a obrigação legal restringe-se aos prédios comerciais e de grande circulação, como Florianópolis, cabe ao síndico levar a proposta à assembleia, destacando que a compra coletiva de uma cadeira de rodas é um investimento baixo que traz um ganho imensurável em segurança, dignidade e empatia para toda a comunidade.

