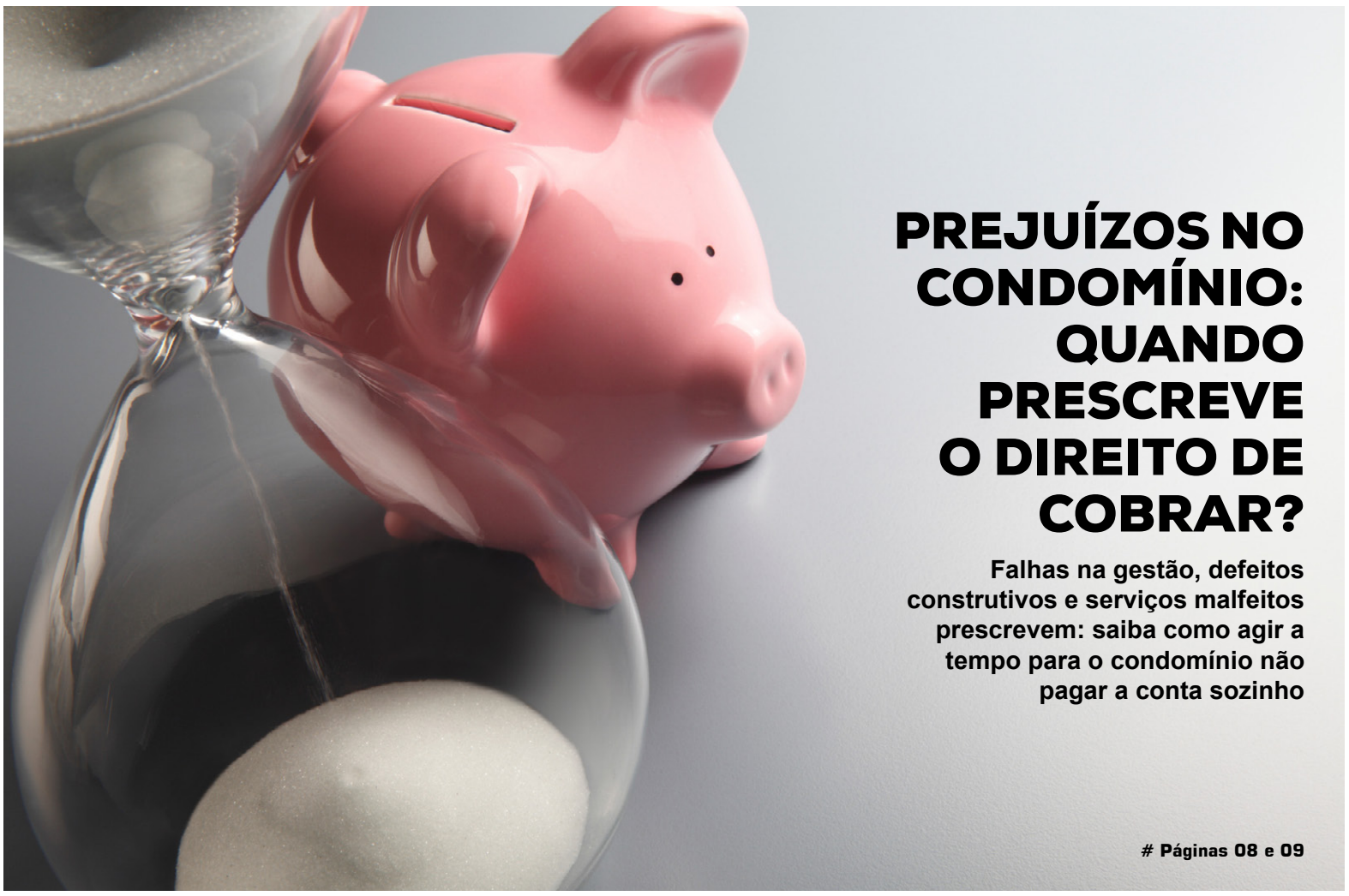
Jornal dos Condomínios

25 ANOS

ANO 25 - N° 298 - OUTUBRO 2026 - Distribuição Mensal Digital Gratuita

AO SÍNDICO

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



PREJUÍZOS NO CONDOMÍNIO: QUANDO PRESCREVE O DIREITO DE COBRAR?

Falhas na gestão, defeitos construtivos e serviços malfeitos prescrevem: saiba como agir a tempo para o condomínio não pagar a conta sozinho

 # Páginas 08 e 09

VALE DO ITAJAÍ
Como combater o desrespeito a funcionários do condomínio
 # Páginas 10 e 11

FINANÇAS
Atendimento no pós-venda: o que o síndico deve exigir antes e depois de fechar negócio
 # Página 03

SEGURANÇA
Seu condomínio pode exigir reconhecimento facial?
 # Página 05

MERCADO
Fim da escala 6x1: como a mudança vai impactar os condomínios?
 # Página 07

MERCADO
CRECI-SC flagra atuação clandestina na venda e locação de imóveis e alerta condomínios
 # 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 em alerta: limites legais e valorização do coletivo

Administrar um condomínio há muito deixou de ser apenas zelar pelo patrimônio físico e equilibrar contas ordinárias. A rotina contemporânea exige do síndico olhar atento para a legislação, capacidade de mediar relações humanas e discernimento para inovar sem atropelar direitos fundamentais. A presente edição reflete essa complexidade, reunindo temas indispensáveis para uma governança eficiente e juridicamente segura.

Nas relações de trabalho, abordamos um ponto nevrálgico: o respeito aos colaboradores. O direito legítimo de cobrar qualidade nos serviços jamais confere autoridade para constranger quem os executa. Porteiros, zeladores e equipes de limpeza cumprem funções coletivas e merecem proteção. O condomínio tem o dever legal de assegurar um ambiente seguro, sob o risco de condenações na Justiça do Trabalho que recaem sobre o bolso de todos. A blindagem da gestão começa com regimento interno claro, canais formais de denúncia e tolerância zero a abusos.

A cautela estende-se aos contratos e ao calendário. Frequentemente, a dor de cabeça não está no fechamento de um negócio, mas no pós-venda deficitário - equipamentos sem assistência, obras inacabadas e garantias desrespeitadas. Paralelamente, mostramos que o tempo é implacável: o direito de buscar ressarcimento na Justiça tem prazo. Compreender os limites de prescrição contra ex-gestores, prestadores e construtoras é decisivo para evitar que a inércia transforme danos reparáveis em perdas definitivas para a coletividade.

Por fim, analisamos a modernização nas portarias. O reconhecimento facial e a biometria trazem agilidade, mas esbarram na Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD). Por se tratarem de dados pessoais sensíveis, a tecnologia exige cautela redobrada, respeitando a privacidade e os limites da obrigatoriedade cadastral.

Com orientação técnica e olhar preventivo, entregamos mais uma edição pensada para apoiar sua gestão e proteger o patrimônio comum.

Confira estes destaques e muitos outros e ótima leitura!



Câmara: famílias de crianças com câncer terão prioridade no Minha Casa, Minha Vida

A Comissão de Desenvolvimento Urbano da Câmara dos Deputados aprovou Projeto de Lei 14.620/23 que garante prioridade no programa habitacional Minha Casa, Minha Vida para famílias que possuem crianças ou adolescentes diagnosticadas com câncer. A medida visa facilitar o acesso à moradia para famílias em situação de vulnerabilidade agravada pela doença.



Foto: Vinicius Loures / Câmara dos Deputados

DENISE PESSÔA: a proximidade da moradia com os centros de saúde é fundamental para assegurar a continuidade do tratamento

O que muda com a nova regra

Com a aprovação da proposta, famílias com crianças e adolescentes em tratamento oncológico passam a integrar o grupo prioritário no processo de seleção do programa federal de habitação. A medida busca reduzir o forte impacto financeiro e logístico imposto pela rotina da doença, especialmente sobre famílias de baixa renda.

Impacto social e justificativa

De acordo com a relatora, deputada Denise Pessôa (PT-RS), os centros de referência médica chegam a ficar a até 350 quilômetros de distância do domicílio familiar, elevando expressivamente os custos com viagens e estadia.

Além dos gastos com transporte e acompanhamento médico, o diagnóstico costuma provocar queda abrupta no orçamento doméstico, já que um dos responsáveis quase sempre é obrigado a abandonar a atividade profissional para acompanhar a criança nas sessões de quimioterapia, radioterapia e consultas médicas. A prioridade habitacional busca reduzir parte desse ônus.

Próximos passos

Após a aprovação na comissão, o projeto segue para análise nas demais instâncias legislativas da Câmara dos Deputados. Caso aprovado em todos os estágios, o texto será encaminhado ao Senado Federal antes de seguir para sanção presidencial. A proposta representa um avanço na proteção social de famílias em situação de extrema vulnerabilidade.

A iniciativa insere o câncer infantil em uma discussão mais ampla sobre os fatores que podem afetar o acesso das famílias a políticas públicas de moradia. Ao tratar do cuidado oncológico como uma condição a ser observada, o texto desloca parte da análise para a realidade cotidiana dos responsáveis e da criança em tratamento.

O Minha Casa, Minha Vida é o principal programa habitacional do governo federal brasileiro, voltado para famílias de baixa renda, e já contempla grupos prioritários como idosos, pessoas com deficiência e vítimas de desastres naturais.

Fonte: Agência Câmara de Notícias.



Atendimento no pós-venda: o que o síndico deve exigir antes e depois de fechar negócio

Contrato claro, conversas registradas e atendimento ágil evitam que a garantia vire dor de cabeça, ou até processo

Da Redação

Todo síndico fecha uma compra ou um serviço acreditando que está fazendo o melhor pelo condomínio. O problema costuma aparecer depois: a obra que não termina, o equipamento que quebra e ninguém atende, a garantia assinada que não sai do papel. Em alguns casos, a história acaba nos tribunais.

O que é pós-venda e por que dá tanta dor de cabeça

Pós-venda é todo o atendimento prestado depois que o negócio é fechado. Boas empresas usam essa etapa para criar vínculo e fidelizar síndicos e condomínios. Mas os casos negativos são tantos que dificilmente existe síndico sem uma experiência ruim para contar, seja na contratação de uma obra, seja na compra de equipamentos ou de material de limpeza para a equipe.

Professor do Secovi Floripa, filósofo e consultor do Sebrae-SC, José Renato Silva explica que a insatisfação com serviços é uma realidade no universo condominial. Cada morador coloca o próprio problema em primeiro plano e quer retorno rápido.

"Pesquisas demonstram que a demora no atendimento é uma das mais frequentes reclamações dos condôminos, fazendo-os muitas vezes ficar totalmente irritados. As pessoas esperam que o seu problema seja resolvido o mais rápido possível, ou seja, faça com que suas necessidades sejam atendidas sem demora", analisa.

Contrato bem redigido é a primeira garantia

Para o advogado especialista em direito condominial Alberto Calgaro, o pós-venda começa antes da venda: um bom contrato protege o condomínio e dá ao síndico segurança jurídica para cobrar o que foi combinado.

"O contrato é o instrumento que prevê todas as características do negócio firmado entre as partes. Ao contrário do que muitos pensam, um contrato não precisa ser grande e minucioso. Deve, sim, ser bem redigido, com termos claros e objetivos sobre tudo que foi ajustado durante as negociações", afirma.

Além da identificação correta das partes, o contrato deve prever, em regra:

- **Objeto:** o produto que está sendo adquirido, ou o serviço que está sendo contratado, com a identificação clara e completa do produto (marca, modelo, potência, acessórios etc.), ou a especificação completa dos serviços contratados (qualidade, quantidade, forma de execução etc.);
- **Preço:** valor, forma e datas de pagamento.
- **Prazo:** de entrega do produto ou de execução do serviço.
- **Garantias e responsabilidades:** o que cada parte deve fazer para o contrato ser cumprido com êxito.
- **Rescisão:** em que circunstâncias cada lado pode encerrar o acordo e qual a multa em caso de descumprimento ou rescisão sem justificativa.

Por isso, vale contar com suporte jurídico, algo que muitas administradoras já oferecem. Ao analisar o contrato, o síndico deve olhar com atenção a política de garantia (prazo mínimo ou estendido), o suporte técnico e as condições de troca ou devolução.



PÓS-VENDA eficiente funciona como diferencial para uma relação duradoura entre fornecedor e o condomínio

O padrão esperado: os pilares do bom atendimento

Para fornecedores e prestadores que desejam construir uma relação sólida e recorrente com os condomínios, o atendimento precisa ir além da entrega mecânica. O consultor José Renato Silva sintetiza o pós-venda eficiente em alguns cuidados que funcionam como diferencial para uma relação duradoura com o condomínio:

- atendimento cordial e acessível;
- coleta de feedback;
- contato após o serviço, para avaliar a satisfação do cliente;
- garantia clara e devolução do pagamento em caso de má prestação;
- treinamento ou material informativo para manter a qualidade do serviço;
- programa de fidelidade;
- contato regular, acompanhando as necessidades do condomínio.

"O atendimento cortês é uma das provas mais evidentes de que o serviço está totalmente voltado para os condôminos. Devemos atender o cliente da forma que gostaríamos de ser tratados", diz o consultor José Renato Silva. Para ele, o maior desafio é a percepção que a empresa tem dos condôminos, pois é ela que gera disponibilidade, disposição e respostas rápidas e de qualidade.

Sobre as ferramentas de atendimento, a recomendação é simples: usar o que for prático e fácil de dominar, de acordo com a estrutura de cada condomínio. "O que importa é a qualidade dos serviços prestados", resume. Ele ainda aponta cinco passos para um atendimento melhor: agilidade, cortesia, honestidade, profissionalismo e interesse.

O serviço falhou: o que o síndico deve fazer?

Quando o fornecedor descumpre o acordado ou ignora as solicitações de garantia, o condomínio deve agir com método para assegurar seus direitos. Alberto Calgaro detalha a rota recomendada:

- 1. Registre formalmente todas as tratativas: Notificações extrajudiciais, e-mails e trocas de mensagens via WhatsApp servem como prova da tentativa de composição amigável e do descumprimento do fornecedor.
- 2. Acione órgãos de defesa do consumidor: Quando adquire bens ou serviços como destinatário final (para uso próprio da coletividade), o condomínio é resguardado pelas normas do Código de Defesa do Consumidor (CDC). Plataformas como Procon e Consumidor.gov.br são vias eficazes de mediação antes de um processo.
- 3. Busque a via judicial com assessoria técnica: Esgotadas as vias amigáveis, o condomínio pode ingressar com ação de reparação de danos, execução de garantia ou rescisão contratual com cobrança de multa, respaldado por laudos e histórico documental.

A contratação segura aliada a uma cobrança documental firme transforma o pós-venda de uma fonte crônica de conflitos em um critério objetivo de seleção para parceiros duradouros.



RADAR

Notícias do setor condominial • Economia • Empresas • Cidades

Taxa de condomínio e escolha do síndico: as principais fontes de atrito na entrega de imóveis

Levantamento revela que 75% dos executivos do setor imobiliário enxergam o período pós-entrega como decisivo, destacando atuação das administradoras

Pesquisa da Superlógica e ABRAINC (Brandwagon), realizada com 53 grandes incorporadoras (55% de adesão; 87% em cargos de liderança e 84% atuantes na Assembleia Geral de Instalação), revela que 75% dos executivos consideram os primeiros 90 dias de condomínio a fase mais crítica do pós-entrega, e 80% veem a administradora como indispensável para a satisfação dos condôminos no período pós-entrega.

A pesquisa ouviu 53 das 96 grandes incorporadoras associadas à ABRAINC (55% de adesão), reunindo profissionais com atuação direta na gestão condominial: 87% ocupam cargos de liderança (coordenação a diretoria) e 84% decidem sobre administradoras ou acompanham a AGI e a fase pós-entrega.

Os dados mostram que a administradora ainda entra tardiamente no processo de implantação condominial. Embora 44% das empresas só acionem a administradora até três meses antes da entrega (ou na própria assembleia), 80% defendem sua participação prévia (mínimo de três meses) e 34% desde a concepção do projeto. Na AGI, as maiores tensões são o valor da taxa condominial (65% - sendo que 33% só a estimam durante o evento), queixas de obra/vistorias (60%) e a eleição do síndico (53%).

"A distância entre o momento em que a administradora é chamada hoje e o momento em que a própria incorporadora gostaria de tê-la por perto é uma oportunidade concreta para quem administra condomínios. Quem entra cedo participa de definições importantes e chega à entrega com o condomínio organizado. Quem entra às vésperas da AGI recebe decisões tomadas por terceiros e precisa responder por elas", comenta Talita Zampieri, CMO do Grupo Superlógica.

Para os entrevistados, antecipar essa atuação contribui para organizar melhor a implantação do condomínio, dar mais previsibilidade ao orçamento inicial e reduzir atritos na transição para a operação do empreendimento.

"A entrega das chaves continua sendo um marco importante, mas os dados mostram que ela já não representa o fim da jornada do cliente. A implantação do condomínio e os primeiros meses de operação passaram a ter peso direto na percepção sobre a qualidade do empreendimento e na relação do morador com a incorporadora", afirma Luiz França, presidente da ABRAINC.

A pesquisa também mostra que a comunicação concentra parte relevante dos desafios dessa etapa. Melhorar o diálogo com moradores foi apontado por 100% dos respondentes como prioridade, enquanto 95% citam a integração de informações entre incorporadora e administradora e a comunicação entre as duas partes.

Na AGI, os principais focos de atrito estão no valor da taxa condominial, apontado por 65% dos entrevistados, em reclamações sobre atraso, vistoria ou entrega da obra, com 60%, e na escolha do síndico, com 53%. O levantamento ainda mostra que 33% das incorporadoras estimam ou validam o valor do condomínio apenas na AGI, o que amplia o risco de surpresa e desgaste com os moradores.

"Quem recebe a chave não distingue o que é obrigação da incorporadora, o que é da administradora e o que é do próprio condomínio, e cobra de quem estiver mais perto, que quase sempre é a administradora. Não à toa, a clareza na separação desses papéis aparece como o ponto mais importante da implantação para 73% das incorporadoras. Quando isso é explicado ao síndico e ao conselho antes da AGI, boa parte do atrito dos primeiros meses deixa de existir", avalia Omar Branquinho, Diretor de Produtos para Moradia do Grupo Superlógica.

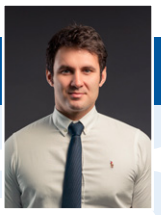
Os impactos desse processo também alcançam a reputação das incorporadoras. Entre as situações mais críticas apontadas pelos entrevistados estão o desgaste com síndicos, conselhos e comissões de moradores, citado por 95%, o aumento dos chamados para as áreas de relacionamento com o cliente, com 90%, e o crescimento das reclamações no pós-venda, com 88%.

Ao escolher uma administradora, as incorporadoras priorizam estrutura e processos internos (98%), além de atendimento, reputação e tecnologia (95% cada), colocando o preço em segundo plano (60%). Diante do impacto direto do pós-entrega na reputação das marcas, o setor aponta como prioridades a entrada antecipada da gestão, maior transparência no orçamento inicial, governança na implantação e um diálogo mais estruturado com os condôminos.



COLUNA JURÍDICA

GUSTAVO CAMACHO



Três obras em um único empreendimento: a face invisível da incorporação

Todo empreendimento imobiliário é construído em três frentes distintas. Confundi-las é um dos erros mais custosos para quem compra, vende ou administra um condomínio.

A primeira é a obra econômica. Ela define a viabilidade do negócio: custos, financiamento, preço de venda, ritmo de vendas e capacidade de pagamento dos compradores. É ela que decide se o projeto sairá do papel e se será concluído. Por isso existe o patrimônio de afetação (Lei 10.931/2004), que separa os recursos da obra do restante do patrimônio do incorporador.

A segunda é a obra jurídica, que modela o condomínio: a convenção, o regimento interno e as regras de uso e rateio das áreas comuns. Antes do lançamento, o incorporador já definiu as normas que os futuros condôminos vão aceitar. Na prática, a convenção funciona como um documento de adesão. Quem adquire a unidade adere ao produto concebido pelo incorporador, com sua governança e seus encargos.

Essa obra se apoia no princípio da autonomia privada. Por meio da convenção, os particulares podem estabelecer regras sobre a vida em comunidade, desde que respeitem a lei e a ordem pública. O Código Civil reconhece esse espaço ao disciplinar o conteúdo da convenção (art. 1.334) e ao atribuir força obrigatória às normas registradas para condôminos e possuidores (art. 1.333).

Esse princípio ganha peso maior nos complexos condominiais e nas comunidades planejadas, em que vários condomínios compartilham lazer, serviços, vias e despesas rateadas. Nesses casos, a convenção e os instrumentos correlatos funcionam como verdadeira constituição do empreendimento. Cláusulas de rateio, uso e fiscalização precisam ser claras, porque definem quem paga, quem decide e quem responde por cada item.

Há limites. A autonomia privada não autoriza cláusulas abusivas, discriminatórias ou contrárias à legislação urbanística e ambiental. Por isso, síndicos e conselheiros devem conhecer a convenção registrada e verificar se ela corresponde ao que foi prometido ao comprador na oferta e no memorial de incorporação.

A terceira é a obra física, a única visível. Ela se conclui com a expedição do habite-se, documento que atesta que a edificação foi executada conforme o projeto aprovado e está apta a ser ocupada. É a fase em que o projeto se materializa em concreto, aço e alvenaria.

As duas primeiras são imateriais, mas produzem efeitos concretos por décadas. Um erro econômico pode gerar obra paralisada e inadimplência. Um erro jurídico pode gerar litígios sobre rateio e uso que se arrastam por anos. Ao comprar na planta, o consumidor deve examinar as três obras, e não apenas a que enxerga do portão.

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

Seu condomínio pode exigir reconhecimento facial?

Dados biométricos são considerados sensíveis pela LGPD; entenda os limites do uso de câmeras e biometria nos prédios

Da Redação

Reconhecimento facial na portaria, impressão digital nas áreas comuns e câmeras nos corredores e elevadores. Tecnologias de controle de acesso e monitoramento avançam nos condomínios, mas trazem alertas jurídicos: o morador pode ser obrigado a cadastrar o rosto para entrar em casa? Quem acessa as gravações? Imagens podem ir para o grupo de WhatsApp? E quem responde por eventuais vazamentos?

A discussão ganha importância porque biometria não equivale, do ponto de vista da proteção de dados, a uma simples tag ou cartão. Quando vinculados a uma pessoa, dados biométricos são classificados pela Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) como dados pessoais sensíveis e, portanto, estão sujeitos a regras mais rigorosas de tratamento.



O ACESSO das imagens deve ser limitado às pessoas autorizadas e vinculado às finalidades de segurança e administração condominial

Segundo Raphael Medeiros, advogado especialista em Direito Imobiliário e associado do GMP G&C Advogados Associados, isso exige atenção redobrada. "A biometria e o reconhecimento facial exigem uma cautela muito maior do que uma simples tag ou cartão, porque a LGPD classifica o dado biométrico vinculado a uma pessoa como dado pessoal sensível. Isso significa que seu tratamento precisa estar amparado em uma das hipóteses específicas previstas em lei e observar critérios de necessidade, finalidade, proporcionalidade, transparência e segurança", explica.

Condomínio pode obrigar o morador a cadastrar o rosto?

A LGPD não determina expressamente a obrigatoriedade de oferecer tags ou chaves alternativas. Contudo, impor a biometria como via exclusiva de acesso é juridicamente arriscado.

"A imposição da biometria como única forma de ingresso é problemática, sobretudo quando existem meios menos invasivos capazes de atingir a mesma finalidade", alerta Medeiros.

A questão se agrava caso o condomínio justifique a coleta no consentimento do morador. Por se tratar de dado sensível, a autorização deve ser expressa, destacada e livre. "Não faz sentido falar em consentimento verdadeiramente livre se a recusa significar, na prática, impedir o morador de acessar a própria residência", pondera o advogado. Por isso, disponibilizar alternativas como cartões, tags ou controles segue como o caminho mais seguro.

Assembleia pode aprovar o sistema?

A LGPD não exige votação para toda instalação técnica, sendo necessário avaliar a convenção coletiva, custos e eventuais intervenções em áreas comuns. Tratando-se de tecnologias invasivas, porém, levar o tema à assembleia é medida recomendada para dar transparência ao projeto e fixar regras de uso.

Ainda assim, o aval da maioria não concede carta branca à gestão: "A aprovação da assembleia, por si só, não afasta a aplicação da LGPD: uma maioria de condôminos não pode simplesmente autorizar um tratamento de dados contrário à legislação", ressalta Medeiros.

O condomínio deve informar com clareza quais dados serão coletados, a finalidade, a base legal, o tempo de guarda, quem terá acesso, as medidas de segurança adotadas e com quais terceirizados haverá compartilhamento.

"Quanto maior o risco do tratamento, e a biometria é um exemplo relevante justamente por ser um dado sensível e praticamente imutável, maior deve ser a preocupação do condomínio com governança e segurança da informação", diz Medeiros.

Morador tem direito a receber imagens das câmeras?

As filmagens não devem circular livremente. Segundo o advogado, o acesso deve ser limitado às pessoas autorizadas e vinculado às finalidades de segurança e administração condominial.

Embora o condômino envolvido em um incidente possa solicitar a visualização de um registro, isso não lhe dá direito a cópias integrais do arquivo. Como as gravações capturam a rotina de vizinhos, funcionários e visitantes, o condomínio deve avaliar a pertinência do pedido, podendo fornecer apenas trechos específicos, ocultar a identidade de terceiros ou preservar o arquivo para entrega direta às autoridades policiais ou judiciais, orienta o advogado.

Imagens não devem virar investigação em grupos de mensagens

Um dos comportamentos mais arriscados na rotina condominial é utilizar gravações do circuito interno para tentar identificar ou expor suspeitos de infrações nos grupos de WhatsApp do prédio.

Medeiros alerta para os limites legais do uso desse material: "Em regra, imagens do sistema de segurança não devem ser utilizadas para exposição pública ou para tentar identificar pessoas perante grupos de moradores. Uma coisa é utilizar internamente a imagem para apurar uma ocorrência; outra é divulgar o rosto de alguém para dezenas ou centenas de pessoas."

O compartilhamento indiscriminado foge da finalidade de segurança para a qual as câmeras foram instaladas e abre margem para processos por danos morais contra quem publicou e contra o próprio condomínio. "Havendo suspeita de crime ou situação relevante de segurança, o caminho adequado costuma ser preservar as imagens e encaminhá-las às autoridades competentes, e não transformá-las em instrumento de exposição em grupos de mensagens", explica.

Quem responde em caso de vazamento de dados?

Com a contratação empresas terceirizadas para portaria remota, reconhecimento facial ou armazenamento de gravações, a responsabilidade jurídica divide-se entre os agentes de tratamento.

Em regra, o condomínio atua como controlador (define a finalidade e quais dados coletar), enquanto a empresa de tecnologia opera como operadora (executa o tratamento conforme as instruções). "A LGPD prevê responsabilidade de ambos e admite a responsabilização solidária. A empresa responde, por exemplo, se descumprir normas técnicas ou ordens lícitas do condomínio", pontua o especialista.

O síndico não responde civilmente de maneira automática, exceto se comprovada atuação irregular, omissão ou excesso de poder. Em caso de incidentes de segurança com risco relevante, cabe ao condomínio fazer a comunicação formal à Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD) e aos titulares afetados.



RAPHAEL MEDEIROS, advogado especialista em Direito Imobiliário





FAÇA CERTO

Calor reforça atenção à ventilação em áreas comuns de condomínios

Garagens, subsolos e ambientes fechados exigem cuidados com a circulação e renovação do ar durante períodos de temperaturas elevadas

Com a previsão de períodos mais quentes em diferentes regiões do país, a ventilação das áreas coletivas ganha relevância na gestão condominial. Garagens subterrâneas, corredores fechados, depósitos e áreas de lazer apresentam limitações naturais de circulação natural do ar que geram acúmulo de calor e desconforto para moradores, funcionários e visitantes.

"Em ambientes com muitas pessoas circulando, a ventilação precisa ser pensada como parte da estrutura do condomínio. O calor interfere no conforto, mas a circulação e a renovação do ar também precisam ser consideradas no planejamento dos espaços. Por isso, a escolha do sistema deve levar em conta as características de cada ambiente", explica Drauzio Menezes, diretor da Hercules Energia em Movimento.

Garagens e subsolos exigem atenção especial

Por terem aberturas limitadas, as garagens subterrâneas concentram calor e poluentes emitidos pela queima de combustível dos veículos. Nessas estruturas, a ventilação mecânica e os sistemas de exaustão são indispensáveis para garantir a remoção contínua de contaminantes e atender às exigências técnicas e de segurança da edificação.

"Cada ambiente tem necessidades específicas. Em uma garagem, por exemplo, o sistema precisa considerar não apenas a temperatura, mas também a renovação do ar e a remoção de poluentes. O dimensionamento correto é fundamental para atender às exigências da instalação", afirma Menezes.

Espaços sociais e concentração de calor

Salões de festas, academias, brinquedotecas e salas compartilhadas em prédios comerciais enfrentam desafios distintos conforme o horário e a intensidade de uso. A escolha entre ventiladores, exaustores ou climatizadores depende diretamente da taxa de ocupação humana e da disponibilidade de entradas e saídas de ar de cada local.

"Um salão de festas utilizado ocasionalmente tem uma dinâmica diferente de uma academia ou de uma garagem com circulação constante. É preciso avaliar como cada espaço funciona para definir a solução mais adequada", destaca o diretor.

Motores elétricos influenciam a confiabilidade dos sistemas

Por trás de ventiladores e exaustores atuam motores elétricos submetidos a regimes severos de funcionamento durante o calor. A especificação correta desses componentes evita panes repentinas nos períodos de pico. Uma das opções recomendadas são os motores com grau de proteção IP55, que oferecem vedação contra a entrada prejudicial de poeira e jatos de água.

"Quando o motor trabalha por muitas horas, a especificação precisa considerar as condições do ambiente e as exigências da aplicação. Não basta avaliar apenas a potência: a proteção adequada e o regime de funcionamento também influenciam a confiabilidade e a vida útil do equipamento", explica Menezes.

Manutenção preventiva contra paradas emergenciais

Mesmo sistemas bem dimensionados sofrem desgaste mecânico e acúmulo de sujeira ao longo do tempo. Incluir esses equipamentos no cronograma periódico de manutenção predial permite identificar falhas elétricas com antecedência e otimizar a eficiência energética dos prédios.

"A manutenção é tão importante quanto a escolha do equipamento. Identificar desgastes antecipadamente ajuda a reduzir o risco de falhas e evita que os sistemas deixem de funcionar justamente quando são mais necessários", ressalta o executivo.

Para o diretor, antecipar as vistorias antes dos dias de calor extremo assegura tanto a vida útil do maquinário quanto o bem-estar dos usuários: "Preparar o condomínio para os períodos de calor envolve avaliar as instalações, identificar as necessidades de cada ambiente e garantir que os equipamentos estejam adequados às condições de funcionamento. O planejamento contribui para o conforto, a segurança e a eficiência operacional", conclui Menezes.

PONTO DE VISTA

RODRIGO KARPAT



Imóvel na planta: atenção na hora da comprar

A compra de um imóvel é sempre uma grande conquista, e claro que a procura por imóveis novos é sempre maior. Com o mercado aquecido, principalmente nas grandes capitais, o surgimento de novos empreendimentos faz com que apareçam muitas novas oportunidades para quem está procurando adquirir um imóvel novo.

Porém, é preciso estar atento para que o "sonho não se torne um pesadelo", principalmente por três motivos: entrega com atraso, entrega do imóvel diferente do que foi vendido no projeto e cobrança de taxas e valores acima dos permitidos por lei.

Para fugir desses e de outros problemas, é importante prestar atenção nesses passos:

Trabalho da incorporadora: procure pesquisar sobre a incorporada do empreendimento. Infelizmente, existem algumas no mercado que têm muitos problemas na justiça por conta de um trabalho que não respeita aquilo que foi acordado em contrato.

Histórico da construtora: como no caso da incorporadora, é preciso pesquisar sobre a reputação dela, pois como no caso anterior, algumas têm diversas reclamações em relação ao trabalho prestado.

Materiais de divulgação: ao se interessar por algum empreendimento que você tenha visto, tanto na internet quanto ao receber um folheto, leve junto na hora de visitar o representante a fim de confirmar que tudo aquilo que está na "propaganda" é o que de fato a incorporadora está vendendo.

Detalhes da maquete e localização: é preciso estar atento em relação à maquete para que você saiba para que lado estará a sua unidade, por exemplo, isso pode influenciar na sua compra, já que muitas vezes a unidade pode estar virada para uma avenida, podendo apresentar muito barulho, coisa que você só vai descobrir quando estiver se mudando. Fique atento para não ter "dor de cabeça" lá na frente.

Documentos do empreendimento: a incorporadora precisa registrar uma série de documentos antes de poder comercializar o empreendimento. Por isso, nunca feche negócio sem antes ter acesso a toda documentação relacionada. Pois pode ocorrer de o empreendimento estar sendo comercializado irregularmente, o que irá comprometer o comprador de diversas formas, inclusive podendo a obra ser embargada.

Registro das ações: lembre-se que somente documentos devidamente registrados podem ser reconhecidos por lei. Sendo assim, não economize em relação ao Cartório. Registre o imóvel a fim de comprovar que esse pertence a você, como também para evitar que incorporadoras mal-intencionadas não vendam uma mesma unidade para duas pessoas diferentes.

Detalhes do contrato: antes de assinar o contrato, leia muito bem o mesmo a fim de não cair em nenhuma "pegadinha" ou concordar com algo que não é do seu interesse. Nessa hora, a melhor coisa a fazer é ter um bom escritório de advocacia ao seu lado, ele irá te auxiliar nas dúvidas, além de proteger os seus interesses.

Condições do seguro: alguns contratos têm no seu registro apenas a incorporadora como beneficiária, o que faz com que a indenização por possível atraso ou inadimplência acabe sendo custeada apenas pelo comprador. Por isso, fique atento para que conste também o seu nome como beneficiário caso ocorra algum problema por parte da incorporadora.

Custos extras: os gastos na hora de comprar um empreendimento não estão apenas no valor da compra, pois o comprador também terá que custear a Escritura Pública, o registro da Escritura Púbica no Cartório de Registro de Imóveis e imposto (ITBI). É preciso estar atento também para que não sejam cobradas taxas abusivas, pois o valor relativo à corretagem pode ser cobrado, mas apenas se o valor for apresentado previamente e de forma clara, sendo ilegal a cobrança de taxa de assistência jurídica.

Sim, é muita coisa que precisa ser analisada antes de comprar um imóvel, principalmente quando é na planta, já que o que estará sendo adquirido ainda não está no plano físico e, por isso, é necessário que se busque saber tudo sobre o empreendimento a fim de que o sonho se torne realidade.

Rodrigo Karpat, *especialista em direito imobiliário e questões condominiais. Presidente da Comissão Especial de Direito Condominial no Conselho Federal da OAB e Presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB/SP.*

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, nº 253 - Sobreloja - Centro - Florianópolis - SC

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

Fim da escala 6x1: como a mudança vai impactar os condomínios?

Mudanças devem exigir reorganização de equipes, revisão de contratos e planejamento financeiro nos condomínios.

A rotina dos condomínios brasileiros está prestes a passar por mudanças importantes. Com a promulgação da Emenda Constitucional nº 141, em 16 de outubro de 2026, o fim da escala de trabalho 6x1 passa a ser uma realidade, trazendo novos desafios para síndicos e gestores condominiais.

A medida estabelece dois dias de repouso semanal remunerado e a redução gradual da jornada máxima de 44 para 40 horas semanais, sem diminuição dos salários.

Mas como essa mudança vai funcionar em condomínios que precisam manter serviços de portaria, limpeza e segurança funcionando diariamente?

O que muda na prática?

A implementação da nova legislação será gradual:

• **A partir de 16 de dezembro de 2026:** a jornada máxima será reduzida de 44 para 42 horas semanais, com dois dias de descanso remunerado.

• **A partir de 16 de dezembro de 2027:** a jornada máxima passará a ser de 40 horas semanais.

O principal desafio será reorganizar as escalas de trabalho sem comprometer a continuidade dos serviços essenciais.

Em condomínios com portaria presencial 24 horas, por exemplo, será necessário avaliar como garantir a cobertura dos turnos diante da ampliação dos períodos de descanso.

Já os serviços de limpeza, conservação e zeladoria poderão exigir redistribuição das atividades e revisão dos dias de atendimento.

A adaptação também dependerá do regime de contratação dos profissionais e das regras aplicáveis a cada categoria.

A taxa condominial é um dos principais pontos de atenção.

Segundo estimativas do Secovi-SP divulgadas pelo jornal O Globo, a necessidade de contratação de profissionais adicionais para manter determinados serviços pode representar um aumento de aproximadamente 10% a 15% na taxa condominial, dependendo da estrutura do empreendimento.

Isso não significa que todos os condomínios terão esse percentual de reajuste. O impacto dependerá de fatores como quantidade de funcionários, modelo de contratação, jornada atual e necessidade de cobertura dos serviços.

Nos condomínios com equipes próprias, a adequação poderá exigir, reorganização de turnos, novas contratações ou outras soluções de gestão.

Já nos empreendimentos com serviços terceirizados, a mudança poderá refletir nos valores dos contratos, conforme as condições contratuais e as negociações com os fornecedores. Por isso, cada condomínio precisará avaliar sua realidade antes de definir os próximos passos.

Diante desse cenário, soluções como portarias remotas ou híbridas, automação de acessos e reorganização dos horários de atendimento podem ganhar espaço. No entanto, nenhuma alternativa deve ser adotada apenas com base na redução de custos.

É fundamental considerar as características do condomínio, as necessidades dos moradores, a segurança, a viabilidade operacional e os investimentos necessários.

Regimes diferenciados de jornada, como o 12x36, também exigem avaliação jurídica específica, considerando a nova legislação e os instrumentos de negociação coletiva aplicáveis.

O que os síndicos devem fazer agora?

Embora a implementação seja gradual, **o planejamento precisa começar antes das mudanças entrarem em vigor.**

O primeiro passo é conhecer a estrutura atual de funcionários, identificar quais jornadas precisarão ser adaptadas e avaliar os possíveis impactos no orçamento.

Também é importante conversar com as empresas terceirizadas, consultar a assessoria jurídica e construir diferentes cenários financeiros.

Quando houver necessidade de adequações orçamentárias, as alternativas deverão ser apresentadas e discutidas com os condôminos, observando as regras de deliberação do condomínio.

Mais do que ajustar escalas, será necessário encontrar o equilíbrio entre o cumprimento da legislação, a valorização dos profissionais e a manutenção dos serviços.

Nesse planejamento, o financeiro será ainda mais importante e a inadimplência pode representar um desafio adicional para a organização das contas. Mudanças que afetam despesas recorrentes exigem atenção especial. Afinal, o condomínio precisa estar preparado para cumprir seus compromissos, manter os serviços essenciais e lidar com possíveis alterações nos custos operacionais.

Contar com previsibilidade de receita é uma forma de dar mais segurança ao planejamento e às decisões da gestão condominial.

Na Duplique, acreditamos que cuidar bem de um condomínio também significa antecipar cenários, compreender os desafios e construir uma gestão financeiramente mais segura.

Porque, diante de mudanças, informação e planejamento fazem toda a diferença.

Fontes: • Presidência da República - Emenda Constitucional nº 141, de 16 de outubro de 2026.• Ministério do Trabalho e Emprego - Comunicado oficial de 16 de outubro de 2026. • Jornal O Globo - Reportagem de Letícia Lopes, publicada em 22 de outubro de 2026. • Folha de S.Paulo - Reportagem de Ana Paula Branco, publicada em 23 de outubro de 2026.



Prejuízos no condomínio: quando prescreve o direito de cobrar?

Irregularidades na gestão, defeitos construtivos e falhas em serviços têm prazos específicos para cobrança judicial; conhecer as regras é essencial para proteger o patrimônio coletivo

Por Dariane Campos

Um prejuízo descoberto tarde demais pode se transformar em uma conta que o condomínio terá de pagar sozinho. Seja por irregularidades na gestão, defeitos construtivos ou falhas de empresas contratadas, o direito de buscar ressarcimento na Justiça tem prazo para ser exercido. Quando esse limite é ultrapassado, o condomínio pode perder a possibilidade de exigir judicialmente a reparação dos danos.

O prazo varia conforme a origem do prejuízo e a natureza da relação jurídica. A cobrança de taxas condominiais em atraso, por exemplo, prescreve em cinco anos, enquanto ações de reparação civil contra síndicos ou ex-síndicos estão, em regra, sujeitas ao prazo de três anos. Já as demandas envolvendo construtoras e prestadores de serviços podem seguir prazos diferentes, conforme o fundamento jurídico e as particularidades de cada caso.

Responsabilidade na gestão

Quando o prejuízo decorre da atuação de um síndico ou ex-síndico, a responsabilização depende da comprovação de uma conduta irregular, da culpa ou do dolo, do dano efetivo e da relação entre a atuação do gestor e o prejuízo. Dessa forma, a negligência, imprudência, imperícia ou má gestão também podem gerar o dever de indenizar.

"Em regra, o condomínio precisa provar uma conduta irregular, culpa ou dolo, prejuízo efetivo e relação de causa e efeito entre a conduta e o dano", explica a advogada condominial Gleydsa Wagner.

Entre as situações que podem motivar uma ação estão pagamentos sem comprovação, despesas pessoais custeadas com recursos coletivos, contratações inadequadas, pagamentos em duplicidade e utilização irregular do fundo de reserva. O prazo prescricional para a reparação civil é de três anos, conforme o artigo 206, do Código Civil.

A questão mais delicada, entretanto, é determinar quando começa a contagem. Segundo Gleydsa, parte relevante da jurisprudência considera que o prazo começa quando o condomínio tem conhecimento inequívoco do dano e de sua autoria. Uma auditoria que revele irregularidades até então ocultas, por exemplo, pode ser importante para estabelecer esse marco.

Isso não significa que a descoberta tardia afaste automaticamente a prescrição. Há decisões que consideram o encerramento do mandato como referência, e a análise depende das circunstâncias e das provas disponíveis. A aprovação das contas em assembleia também não representa, necessariamente, uma quitação definitiva. Ou seja, é preciso verificar quais informações eram conhecidas pelos condôminos e se a irregularidade posteriormente identificada estava contemplada na deliberação.

A advogada recomenda uma apuração documental antes de qualquer medida. Balancetes, contratos, notas fiscais, extratos bancários e atas ajudam a identificar a existência e a extensão do prejuízo, além de demonstrar quando os fatos chegaram ao conhecimento do condomínio.



TEMPO É DECISIVO: agir rápido e reunir provas evita que danos reparáveis virem perdas definitivas para o caixa do prédio

Defeitos construtivos exigem atenção aos prazos

Quando o problema está na construção do edifício, a distinção entre garantia e prescrição torna-se fundamental. O advogado Gustavo Camacho, especialista em questões condominiais, explica que o artigo 618, do Código Civil, estabelece uma garantia legal de cinco anos para a solidez e a segurança de edifícios e outras construções consideráveis.

Já a pretensão de indenização por defeitos construtivos pode estar sujeita ao prazo prescricional geral de dez anos, previsto no artigo 205, do Código Civil, conforme o entendimento predominante no Superior Tribunal de Justiça (STJ).

"Os cinco anos são o prazo de garantia legal. Dentro dessa janela, o defeito de solidez ou segurança deve se manifestar para que a responsabilidade do empreiteiro seja acionada. Não se trata de prescrição, mas de período de responsabilidade", esclarece Camacho.

Na prática, o condomínio pode exigir a correção do problema, o ressarcimento de despesas necessárias e comprovadas ou a indenização por perdas e danos, conforme o caso. Para isso, precisa demonstrar que a falha decorre de problemas de projeto, execução ou materiais, e não de manutenção inadequada, uso indevido ou intervenção de terceiros.

O momento em que o defeito é identificado também influencia a análise. Em casos de vícios ocultos, o prazo pode começar quando o condomínio toma conhecimento inequívoco do problema e de sua extensão, frequentemente por meio de uma avaliação técnica. Infiltrações, fissuras progressivas e outros sinais de comprometimento da edificação exigem documentação que permita acompanhar a evolução dos danos.

Camacho chama a atenção, ainda, para o prazo de 180 dias previsto no parágrafo único do artigo 618, do Código Civil. O dispositivo estabelece um prazo decadencial para a propositura da ação contra o empreiteiro após o aparecimento do vício ou defeito. A aplicação dessa regra e sua relação com outras pretensões indenizatórias exigem análise jurídica específica.

Por isso, o condomínio não deve presumir que terá dez anos para agir em qualquer situação envolvendo a construtora. "A recomendação prudente é nunca deixar a notificação extrajudicial como único ato dentro dos 180 dias", alerta o advogado. Conforme o caso, pode ser necessário recorrer à Justiça para preservar os direitos e produzir provas em tempo hábil.

Contratos e serviços também podem gerar indenização

A responsabilidade não se limita a síndicos e construtoras. Administradoras e prestadores de serviços também podem ser responsabilizados quando suas ações ou omissões provocam prejuízos ao condomínio. Falhas na

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.
www.otis.com
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


ADVOGADO Alberto Calgaro

impermeabilização, manutenção inadequada de elevadores e reformas mal executadas são exemplos de situações que podem resultar em pedidos de reparação.

Segundo o advogado Alberto Calgaro, quando há descumprimento de uma obrigação contratual, aplica-se, em regra, o prazo prescricional de dez anos previsto no artigo 205, do Código Civil. Já as ações por danos decorrentes de fatos extracontratuais podem estar sujeitas ao prazo de três anos, conforme o enquadramento jurídico.

O condomínio pode exigir que o serviço seja corrigido, solicitar a devolução de valores ou buscar indenização pelos prejuízos comprovados. A definição do prazo, porém, depende da natureza do pedido e das circunstâncias em que o dano ocorreu.

Calgaro destaca que a contagem começa, em regra, com o descumprimento da obrigação contratual. Quando o defeito é oculto e seus efeitos só se tornam conhecidos posteriormente, a jurisprudência admite, em determinadas situações, que o prazo seja contado a partir da ciência inequívoca do problema e da extensão dos danos. Por outro lado, se a falha era aparente ou poderia ter sido identificada mediante diligência ordinária, a falta de vistoria não prorroga automaticamente o prazo.

A garantia oferecida pela empresa também não deve ser confundida com a prescrição. Um contrato que prevê um ano de garantia, por exemplo, não significa, por si só, que toda possibilidade de buscar reparação judicial desapareça depois desse período. Cada prazo tem finalidade própria, e a solução depende do tipo de defeito e da pretensão apresentada.

Outro cuidado envolve a aplicação do Código de Defesa do Consumidor (CDC), que prevê prazos específicos. Para reclamar de vícios em produtos e serviços não duráveis, o prazo é de 30 dias, e de 90 dias para os duráveis. Enquanto o prazo para ajuizar ação de indenização por danos decorrentes de serviço defeituoso é de cinco anos, contados a partir do conhecimento do defeito e de suas consequências. A incidência dessas regras depende do enquadramento da relação jurídica, razão pela qual a análise deve ser feita caso a caso.

Prevenção e documentação fazem a diferença

Independentemente da origem do prejuízo, a organização dos documentos é uma das principais ferramentas para proteger os interesses coletivos. Contratos detalhados, notas fiscais, comprovantes de pagamento, relatórios técnicos, registros fotográficos, comunicações formais e atas de assembleia podem ser decisivos na comprovação dos fatos.

Para Calgaro, contratos bem elaborados devem especificar os serviços, os materiais utilizados, os prazos de execução, as condições de pagamento e as responsabilidades das partes. Em obras mais complexas, a fiscalização por profissional de engenharia ou arquitetura ajuda a verificar se o trabalho está sendo executado conforme o previsto. Os pagamentos também devem acompanhar as etapas efetivamente realizadas, evitando a quitação integral antecipada de serviços futuros.

Gleydsa reforça que síndicos e administradoras precisam manter uma rotina de controle dos prazos, tanto para a cobrança de inadimplentes quanto para a apuração de prejuízos. No caso das taxas condominiais, o prazo de cinco anos é contado individualmente para cada parcela, a partir do dia seguinte ao vencimento. Deixar a cobrança para o fim desse período pode comprometer a recuperação de valores.

Já em situações envolvendo construtoras ou prestadores de serviços, a orientação é registrar o problema assim que for identificado, providenciar uma avaliação técnica e buscar assessoria jurídica sem demora. A notificação extrajudicial pode servir como prova da reclamação e da tentativa de solução amigável, mas não interrompe automaticamente a prescrição.

O tempo, portanto, é um fator decisivo para a defesa do patrimônio coletivo. Identificar o prejuízo, reunir provas e compreender o prazo aplicável são medidas que ajudam o condomínio a agir de maneira segura e a evitar que a demora transforme um dano reparável em uma perda definitiva.


ADVOGADA Gleydsa Wagner

Providências em casos de vícios construtivos

O síndico tem o dever de diligenciar a conservação e a segurança das áreas comuns e de representar o condomínio em juízo e fora dele. Por isso, a atuação deve ser imediata e documentada.

- Garantir a segurança das pessoas com isolamento do local, sinalização e, se necessário, interdição, sem alterar mais do que o indispensável o estado do bem;
- Preservar as evidências: fotografar e filmar com data, registrar medidas, guardar amostras quando possível e evitar reparos apressados que apaguem a origem do problema;
- Contratar inspeção técnica ou perícia por profissional habilitado, com ART ou RRT, para diagnosticar causa, extensão e responsabilidade;
- Comunicar formalmente a construtora e a incorporadora com descrição do defeito, prazo para resposta e solicitação de vistoria conjunta, sempre por meio que comprove o recebimento;
- Convocar assembleia para deliberar sobre as medidas e autorizar a ação judicial, conforme a convenção e o Código Civil;
- Verificar o prazo de 180 dias desde o aparecimento do defeito e avaliar a necessidade de ação ou produção antecipada de provas.

Documentos essenciais antes de negociar ou litigar

Antes de negociar, o síndico deve avaliar se a construtora ainda existe, se há garantias ou seguros vinculados à obra e se o acordo proposto não implica renúncia a pretensões ainda não quantificadas. Acordos feitos sem laudo técnico conclusivo costumam resultar em reparos insuficientes e nova judicialização.

- Contrato de compra e venda ou de empreitada, memorial descritivo e especificações técnicas;
- Projetos executivos e projetos "as built", quando disponíveis;
- Manual de uso, operação e manutenção, conforme NBR 14037, e comprovante de entrega;
- Auto de vistoria, habite-se e documentos de regularização da obra;
- Laudos de inspeção predial (NBR 16747), relatórios de manutenção (NBR 5674) e ARTs ou RRTs;
- Convenção, atas de assembleia e registros de deliberações;
- Histórico de ocorrências, chamados, fotos datadas e correspondências trocadas;
- Notas fiscais e orçamentos dos reparos já realizados, para comprovação de danos;
- Apólices de seguro existentes, quando houver.


ADVOGADO Gustavo Camacho



Como combater o desrespeito a funcionários do condomínio

Ofensas, humilhações e cobranças abusivas contra colaboradores ultrapassam a convivência e expõem o prédio a processos trabalhistas

Sâmia Frantz

Certa vez, a funcionária da limpeza de um condomínio foi abordada por um morador. Ele a parou e, de forma ofensiva, a chamou de incompetente por não limpar os vidros diariamente. Ela, porém, costumava apenas cumprir o cronograma de trabalho estabelecido pela administração do prédio. Ao encontrar a funcionária abalada, a síndica profissional Cleuzany Lott ouviu seu relato, verificou as imagens das câmeras e confirmou a abordagem abusiva. Então, tomou providências, conversou com o morador e explicou que a insatisfação não lhe dava o direito de humilhar quem executava o serviço.

"Esclareci os limites da atuação dele e alertei sobre as possíveis consequências jurídicas, inclusive para o condomínio. Ele compreendeu a gravidade da situação e pediu desculpas à funcionária. O síndico não pode se omitir nem tratar uma situação abusiva como um simples desentendimento. Além de administrar o condomínio, precisa proteger a equipe e prevenir riscos trabalhistas, inclusive aqueles relacionados à saúde psicossocial", relata.

O episódio ilustra um problema que vai além de uma discussão pontual: a confusão entre o direito de cobrar a qualidade dos serviços e uma suposta autoridade para constranger quem os executa - uma realidade que pode ser mais comum do que se imagina. "Muitas vezes, o conflito começa porque o morador confunde o pagamento da taxa condominial com o direito de mandar nos funcionários", observa Cleuzany, que também é advogada especialista em Direito Condominial.

Porteiros, zeladores, profissionais da limpeza, jardineiros e controladores de acesso trabalham para atender às necessidades coletivas do edifício. Não estão ali para cumprir ordens particulares nem precisam aceitar gritos, xingamentos, ameaças ou humilhações. "Nem sempre há xingamentos explícitos. Muitas vezes, é o tom de arrogância, a maneira autoritária de falar ou a tentativa de inferiorizar o trabalhador que tornam a situação constrangedora", explica a especialista.



A REPERCUSSÃO de agressões contamina toda a equipe de apoio do edifício, provocando desmotivação e rotatividade de colaboradores confiáveis

Quando a conta pode chegar ao condomínio

O condomínio, como empregador, tem o dever de garantir um ambiente de trabalho seguro, alerta a advogada trabalhista Francislaine Dário. Isso significa que, se um morador agride ou humilha um trabalhador durante o expediente e a administração se omite, o condomínio pode ser acionado na Justiça do Trabalho e condenado a pagar uma indenização por danos morais.

A conta, nesse cenário, pode acabar saindo do caixa coletivo. Se os recursos disponíveis não forem suficientes para cobrir a despesa, pode ser necessário fazer uma cobrança extra. Mas isso não significa que a coletividade tenha de arcar definitivamente com o prejuízo: o condomínio pode tentar recuperar o valor por meio de uma ação judicial contra quem causou o dano.

"O condomínio que pagar uma condenação trabalhista pode cobrar o valor do morador por meio de uma ação de regresso", explica Francislaine. Esse ressarcimento, porém, depende da análise do caso e do cumprimento dos requisitos legais.

Para evitar que o problema se agrave, a administração precisa agir assim que souber do ocorrido. Isso inclui registrar a denúncia, guardar imagens de câmeras e mensagens, ouvir testemunhas e avaliar as medidas previstas nas regras do condomínio. "O juiz não espera que o condomínio controle os moradores, mas espera que ele se posicione", afirma a advogada.

Regras claras e a nova NR-1 ajudam a prevenir abusos

A proteção dos funcionários começa antes de um conflito. O regimento interno deve estabelecer regras claras de respeito aos funcionários, proibir ofensas, ameaças e discriminação e indicar os canais adequados para reclamações, os procedimentos de apuração e as possíveis penalidades. Também é importante definir que os funcionários recebam orientações de trabalho do síndico ou da administração, e não diretamente dos moradores.

Segundo Francislaine, a multa pode ser uma ferramenta muito eficaz para prevenir abusos, desde que sua aplicação respeite as regras do condomínio e os direitos de defesa do morador. A equipe também deve ser orientada sobre como recusar pedidos inadequados, registrar ocorrências e procurar ajuda, mantendo um canal seguro de denúncia sem receio de represálias, inclusive quando a conduta questionada envolver o próprio síndico.

A atenção a essas situações também está relacionada à NR-1, norma que prevê o gerenciamento dos riscos ocupacionais, incluindo os fatores de risco psicossociais relacionados ao trabalho. Humilhações e intimidações, especialmente quando recorrentes, geram estresse e adoecimento mental, transformando a grosseria do morador em violação de segurança do trabalho passível de fiscalização. "O síndico preci-







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



PARA CLEUZANY o respeito não é apenas uma questão de boa convivência, mas também de proteção à saúde do trabalhador

sa estar atento a esses comportamentos, especialmente diante da NR-1. O respeito não é apenas uma questão de boa convivência, mas também de proteção à saúde do trabalhador", alerta Cleuzany.

Apuração sem acordos forçados

O síndico deve intervir sempre que o conflito comprometer o respeito, a segurança ou as condições de trabalho do funcionário. Uma divergência pontual pode ser resolvida com diálogo, mas ofensas, humilhações, ameaças ou comportamentos reiterados exigem providências formais.

Recebida a denúncia, cabe à administração apurar o ocorrido com imparcialidade, ouvindo os envolvidos separadamente e reunindo elementos de prova. A análise deve se basear nas evidências, sem presumir que o morador tem razão por ser condômino. Todo o procedimento deve preservar a discrição e a dignidade dos envolvidos.

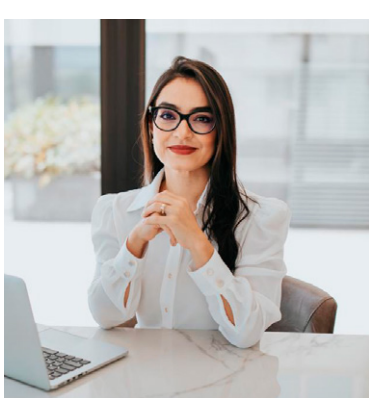
Essa imparcialidade, porém, não significa minimizar a denúncia ou justificar o comportamento abusivo. Pressionar o funcionário a aceitar desculpas para encerrar o assunto rapidamente pode aumentar o constrangimento. Uma tentativa de conciliação só é adequada quando as circunstâncias permitem e não substitui a apuração nem as medidas disciplinares necessárias.

Respeito à equipe valoriza o patrimônio

A repercussão de agressões contamina toda a equipe de apoio do edifício, provocando desmotivação, rotatividade de colaboradores confiáveis e descontinuidade dos serviços básicos de manutenção.

Para Cleuzany Lott, a chave para mudar essa cultura passa por uma comunicação estratégica e educativa:

"A comunicação é uma das ferramentas mais importantes da gestão. Não falo apenas de transmitir avisos, mas de promover campanhas de conscientização e valorização dos funcionários. O síndico precisa dedicar tempo a isso, porque pessoas bem informadas compreendem as regras e a importância de respeitá-las. Assim, o que antes parecia imposição passa a fazer parte da rotina. A melhor gestão não é aquela que apenas resolve conflitos, mas a que trabalha para evitá-los."



FRANCISLAINE alerta que o condomínio, como empregador, tem o dever de garantir um ambiente de trabalho seguro

A resposta da administração transcende a aplicação fria de penalidades e define a própria valorização imobiliária do empreendimento. *"Eu prezo por um ambiente saudável não só para quem trabalha, mas para todos que moram. A boa convivência valoriza o patrimônio imobiliário. Afinal, a qualidade de vida não depende apenas da estrutura de concreto do prédio, mas das relações humanas. O condomínio deve ser o melhor lugar para morar, trabalhar e investir"*, conclui a especialista.

O QUE O SÍNDICO DEVE FAZER DIANTE DE UMA DENÚNCIA

Ao receber uma denúncia de desrespeito ou agressão contra um funcionário, o síndico precisa agir com rapidez, cuidado e imparcialidade. Algumas medidas ajudam a proteger o trabalhador, esclarecer o ocorrido e evitar que a situação se repita:

- **Interrompa a situação de risco** e acolha o trabalhador, garantindo que ele possa relatar o ocorrido sem sofrer novas pressões.
- **Registre o episódio** com data, horário, local e envolvidos e preserve imagens de câmeras, mensagens e outros elementos que possam ajudar a esclarecer os fatos.
- **Apure o ocorrido** ouvindo os envolvidos separadamente, verificando as informações disponíveis e conduzindo a apuração com imparcialidade e discrição.
- **Adote as providências cabíveis** com base nas medidas previstas nas regras do condomínio e, em situações de risco imediato, priorize a segurança e acione os serviços de emergência, se necessário.
- **Comunique a empresa responsável,** se houver terceirização, e alinhe as providências necessárias para proteger o trabalhador e apurar a ocorrência.
- **Oriente os moradores** sobre os canais adequados para evitar que reclamações sejam dirigidas de forma abusiva ao funcionário no posto de trabalho.



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

Como era tudo isso antes da IA?

Quando iniciei na sindicatura, depois do e-mail, o WhatsApp e as redes sociais estavam entre os recursos tecnológicos que começavam a transformar nossa comunicação. Aos poucos, incorporamos essas ferramentas à rotina. Hoje, tenho dificuldade de imaginar o exercício da profissão sem o WhatsApp. E confesso, já sinto algo semelhante em relação à inteligência artificial.

Na minha rotina, a IA ajuda a transformar pensamentos, relatos e documentos em informações mais organizadas. Uma situação que descrevo por áudio pode se tornar um comunicado aos moradores, uma solicitação de orçamento ou uma resposta a um prestador. Posso revisar o tom de uma mensagem delicada, buscando firmeza sem agressividade e clareza sem alimentar conflitos.

O benefício vai além da escrita. Utilizo a ferramenta para apoiar a leitura de propostas, comparar escopos, organizar deliberações de assembleias e preparar questionamentos para engenheiros e advogados. Ao avaliar uma solicitação de reforma, por exemplo, ela me ajuda a organizar os documentos apresentados e as dúvidas que precisam ser esclarecidas pelo responsável técnico. A análise ganha estrutura, mas a validação continua com os profissionais competentes.

Também venho explorando sua integração com o sistema de gestão de manutenções. Consultar demandas, reunir pendências de diferentes condomínios e organizar prioridades amplia minha capacidade de acompanhar o trabalho. Ao mesmo tempo, essa experiência ensina que uma solicitação feita à ferramenta precisa ter seu resultado conferido. Pedir um registro e encontrá-lo corretamente no sistema são etapas distintas.

É justamente nesse aprendizado que percebo uma diferença em relação ao WhatsApp. As novidades do aplicativo costumam chegar à minha rotina de maneira mais perceptível. Com a inteligência artificial, ainda estou conhecendo determinadas funções quando descubro outras possibilidades que mudam minha compreensão sobre o que ela pode fazer.

A evolução me parece muito mais acelerada. Cada nova funcionalidade revela aplicações que, pouco tempo antes, eu sequer imaginava. Já não se trata apenas de produzir um texto, surgem possibilidades de consultar documentos, cruzar informações e executar ações em sistemas conectados. Sinto que estamos diante de um caminho sem volta, cujo alcance ainda estamos aprendendo a compreender.

Isso exige maturidade. Uma orientação incompleta pode gerar uma resposta inadequada. Uma informação desatualizada pode comprometer uma análise. Uma configuração equivocada ou uma autorização ampla demais pode produzir efeitos que o usuário não pretendia. Na sindicatura, esses cuidados envolvem dados de moradores, recursos financeiros e decisões que afetam toda uma coletividade.

Por isso, procuro definir o objetivo, fornecer contexto, revisar a resposta e verificar o resultado. Quanto maior a consequência de uma ação, maior precisa ser a conferência. Um texto convincente não garante uma informação correta, assim como uma resposta rápida não representa, por si só, uma demanda resolvida.

Meu depoimento é de entusiasmo acompanhado de responsabilidade. A inteligência artificial já me ajuda a organizar o raciocínio, melhorar a comunicação e dedicar mais atenção às decisões. Quero que esse ganho também se traduza em mais disponibilidade para ouvir, acompanhar e cuidar.

A velocidade da tecnologia continuará me surpreendendo. Cabe a mim desenvolver a familiaridade e o discernimento para utilizá-la bem. Afinal, cada benefício incorporado à gestão precisa servir às pessoas que confiaram a mim a condução do condomínio.

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

São José lança projeto para incentivar a separação correta de resíduos em condomínios

Iniciativa reúne poder público e representantes do setor condominial para ampliar a reciclagem, orientar moradores e fortalecer a educação ambiental no município

A Prefeitura de São José deu início ao projeto Meu Condomínio Lixo Zero na manhã desta quinta-feira (29). O encontro foi realizado na sede da Fundação Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (FMADS), no Jardim Botânico, e reuniu síndicos, representantes de condomínios e moradores, com a presença do prefeito Orvino Coelho de Ávila. A iniciativa busca ampliar a reciclagem nos empreendimentos residenciais e incentivar a separação correta dos resíduos.

Foto divulgação PMSJ



A PARTICIPAÇÃO da Associação de Síndicos do Estado de Santa Catarina busca fortalecer o diálogo com síndicos e administradores

Desenvolvido pela FMADS em parceria com a Associação de Síndicos do Estado de Santa Catarina (ASDESC), o projeto pretende estimular a adoção de práticas sustentáveis na rotina dos condomínios, promovendo a conscientização dos moradores e o envolvimento das equipes responsáveis pela limpeza e organização dos espaços.

A proposta parte do princípio de que a gestão adequada dos resíduos começa no local onde são produzidos. A separação de materiais recicláveis, resíduos orgânicos e rejeitos facilita a destinação correta de cada tipo de material, contribui para reduzir o desperdício e diminui o volume de resíduos encaminhados aos aterros sanitários.

O encontro marcou o início da mobilização dos condomínios em torno da proposta, aproximando o poder público de representantes que podem contribuir diretamente para a adoção de novos hábitos. A organização dos espaços de descarte, a orientação dos moradores e a conscientização sobre a importância da coleta seletiva estão entre os pontos essenciais para incorporar essas práticas ao cotidiano.

Educação ambiental e participação coletiva

O superintendente da Fundação Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, Rubens Pereira Júnior, destaca a importância de envolver a comunidade na construção de uma cultura de responsabilidade ambiental.

"Os condomínios são espaços importantes para desenvolver ações de educação ambiental, porque reúnem muitas famílias e permitem que as orientações cheguem diretamente à população. Nosso objetivo é fortalecer essa conscientização, incentivar a separação correta dos resíduos e ampliar a participação da comunidade na preservação do meio ambiente", ressalta Rubens.

A proposta também prevê orientar os condomínios sobre a separação dos resíduos desde a origem, considerando diferentes categorias de materiais. Entre eles estão os recicláveis secos, os resíduos orgânicos, os rejeitos e os itens que exigem destinação específica, como pilhas, baterias, lâmpadas e equipamentos eletrônicos.

A separação correta contribui para evitar que materiais com potencial de reaproveitamento sejam misturados aos rejeitos. Também favorece o trabalho de coleta e triagem, além de estimular a economia circular, conceito que busca manter os recursos em uso pelo maior tempo possível, por meio do reaproveitamento e da reciclagem.

O prefeito Orvino Coelho de Ávila ressalta que a participação dos moradores é fundamental para que as ações ambientais tenham continuidade e resultados concretos.

"A preservação do meio ambiente também depende das atitudes que adotamos diariamente. Ao incentivar a separação correta dos resíduos nos condomínios, estamos estimulando a participação da população e fortalecendo a conscientização sobre a importância de cuidar da cidade. É um trabalho que precisa da colaboração de todos", destaca o prefeito.

Parceria aproxima Prefeitura e condomínios

A participação da Associação de Síndicos do Estado de Santa Catarina busca fortalecer o diálogo com síndicos e administradores, que têm papel estratégico na organização dos espaços coletivos e na orientação dos moradores. A adesão da comunidade é um dos fatores que podem contribuir para transformar as recomendações de separação de resíduos em práticas permanentes.

Para Luísa Cândido Lopes, vice-presidente da ASDESC, o envolvimento dos condomínios é essencial para ampliar o alcance das ações de educação ambiental.

"Os condomínios têm um papel importante na construção de uma cultura de sustentabilidade. A separação correta dos resíduos exige informação, organização e o envolvimento dos moradores, dos síndicos e das equipes que trabalham nesses espaços. Quando todos compreendem sua responsabilidade, fica mais fácil incorporar esses cuidados à rotina e ampliar os resultados positivos para a comunidade", afirma Luísa.

A parceria busca aproximar as orientações ambientais da realidade dos empreendimentos residenciais, considerando a participação de diferentes públicos e a necessidade de organizar o descarte de maneira adequada. A proposta é fortalecer a responsabilidade compartilhada entre poder público, condomínios e moradores na gestão dos resíduos.

CRECI-SC flagra atuação clandestina na venda e locação de imóveis e alerta condomínios

Com o crescimento do setor, Balneário Camboriú, conhecida como a "Dubai brasileira", vai sediar a segunda edição do Congresso do Mercado Condominial. O evento acontece nos dias 15 e 16 de outubro de 2026, das 8h às 18h30 no Hotel Mercure Internacional, em Balneário Camboriú/SC.

Administrar e alugar imóveis de terceiros, apresentar apartamentos a clientes, participar do fechamento de vendas ou anunciar locações sem possuir habilitação profissional é uma prática ilegal que levou o Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Santa Catarina (CRECI-SC) a reforçar o alerta sobre a atuação de clandestinos dentro e no entorno dos condomínios. Entre os diversos casos identificados, alguns em Balneário Camboriú, Florianópolis e Itapema exemplificam essas práticas.

Em defesa da profissão de corretor de imóveis, o CRECI-SC criou a Operação Especial Condomínios. Os fiscais do Conselho já estiveram em 2.293 condomínios em todo o estado, onde entregaram mais de 5 mil cartas orientadoras, com uma notificação sobre as consequências da ilegalidade nos negócios imobiliários. Ainda foram atendidas cerca de 50 denúncias e lavrados 42 autos de infração.

Exemplos de ilegalidades

Em Balneário Camboriú, durante uma visita de orientação a um condomínio, um porteiro admitiu aos fiscais que administrava e alugava imóveis de terceiros, recebia clientes, apresentava apartamentos e participava do fechamento de vendas. A constatação resultou em autuação por exercício ilegal da profissão.

Em Florianópolis, na região dos Ingleses, fiscais flagraram pessoas sem habilitação oferecendo imóveis para locação em via pública, utilizando placas para atrair interessados. Houve casos em que os envolvidos já haviam recebido orientação do Conselho antes de serem autuados.

Em Itapema, a irregularidade chegou ao ambiente digital: uma pessoa com registro profissional cancelado, apesar de já orientada pelo CRECI-SC, mantinha perfil em rede social apresentando-se como corretora e perita avaliadora.

Esses são apenas alguns dos casos que demonstram as diferentes formas de atuação clandestina, da captação e oferta de imóveis à apresentação de unidades e participação direta nas negociações. A Lei Federal nº 6.530/1978 estabelece que a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis é atividade exclusiva do corretor de imóveis.

Porteiros, zeladores e outros colaboradores não podem atuar como intermediadores. Síndicos só podem atuar com intermediação se tiverem registro no CRECI e não estiverem no exercício da sindicatura. Nestes casos, a transparência é o melhor caminho, com atenção ao conflito de interesses que pode ser considerado uma infração ética do profissional pelo Conselho.

Fiscalização permanente

O trabalho do CRECI-SC começa pela prevenção. As equipes orientam síndicos, zeladores, porteiros, demais colaboradores e moradores para identificar e não facilitar a atuação clandestina. Quando constatada a ilegalidade, o Conselho autua e encaminha o caso ao Ministério Público para o devido processo.

A dimensão do universo condominial reforça a importância desse trabalho. Conforme o Censo Condominial 2026, divulgado pela plataforma uCondo, Santa Catarina possui cerca de 25 mil condomínios.

"Recebemos muitas denúncias de atuação clandestina em condomínios. Nosso trabalho começa pela orientação, mas, constatada a ilegalidade, o CRECI-SC autua com rigor e encaminha o caso às autoridades competentes", afirma o presidente do Conselho, Marcelo Brognoli. O CRECI-SC também defende a aprovação do Projeto de Lei 3614/2015, que prevê penalidades mais rigorosas para o exercício ilegal de profissões regulamentadas.

A recomendação aos condomínios é clara: proprietários interessados em vender ou alugar devem procurar corretores ou imobiliárias regularmente inscritos, e trabalhadores do condomínio não podem intermediar negociações.

Para reforçar seu trabalho, o Conselho mantém ações de prevenção e fiscalização em parceria com órgãos como Ministério Público, forças de segurança e Procon-SC.

Denúncias sobre exercício ilegal da profissão podem ser feitas pelo site creci-sc.gov.br.

Foto Divulgação/CRECI-SC



EM DEFESA da profissão de corretor de imóveis, o CRECI-SC criou a Operação Especial Condomínios, os fiscais do Conselho já estiveram em 2.293 condomínios em todo o estado



O PRESIDENTE, Marcelo Brognoli, alerta que o trabalho do Conselho começa pela orientação, mas, constatada a ilegalidade, o CRECI-SC autua com rigor e encaminha o caso às autoridades competentes.

CANAL ABERTO

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

LAUDO DE VIZINHANÇA

Operários de uma obra em frente ao condomínio, trabalhando com equipamentos altos e fazendo estacas para fundação de um prédio novo, para limpar torrões de barro que saltaram do equipamento deles e bateu no nosso prédio, lançaram em duas ocasiões água contra a nossa fachada. Isso foi constatado através das câmeras de segurança do condomínio. A primeira vez causando um alagamento no hall e, posteriormente, a queima da placa do leitor biométrico da entrada (prejuízo de R$ 2 mil) onde um técnico chamado detectou que a placa queimou por umidade e neste dia detectamos a parede ao redor cheia de pingos de água. Apresentei imagens das câmeras de segurança, mas a construtora atribui a responsabilidade à empresa de estacas terceirizada, que alega não haver provas de que foi a água jogada por eles que queimou o equipamento.

Posso ter acesso ao Laudo Cautelar de Vizinhança, feito pela construtora antes do início da obra, e que resguardaria nosso condomínio desse tipo de situação? O que posso fazer para buscar o ressarcimento?

Síndico / Itapema

Sim. O laudo cautelar de vizinhança não tem previsão expressa em lei federal, mas é exigido pela norma técnica ABNT NBR 12722, que prevê que os documentos da vistoria fiquem à disposição dos interessados. Como retrata o próprio prédio, é documento comum às partes, e a construtora não tem motivo legítimo para negar a cópia. Verifique antes se o condomínio já não recebeu uma via quando a vistoria foi feita.

Mas é preciso calibrar a expectativa: o laudo registra o estado aparente da edificação e serve para mostrar que fachada e hall estavam íntegros antes da obra. Ele não provará porque a placa queimou.

Essa prova o condomínio já tem: as filmagens dos dois episódios, a parede com pingos de água e o diagnóstico do técnico. Peça a ele um laudo por escrito, com fotos, atestando a queima por umidade. Guarde a placa danificada e a nota fiscal do conserto, e faça cópia de segurança das gravações.

A discussão entre construtora e terceirizada não diz respeito ao condomínio. Quem executa a obra responde pelos danos aos vizinhos independentemente de culpa (arts. 1.277 e 1.311, parágrafo único, do Código Civil), e a construtora responde solidariamente pelos atos da empresa que contratou (arts. 932, III, e 942 do CC).

O caminho: notificação extrajudicial às duas empresas, com o laudo do técnico anexo, pedindo a cópia do laudo cautelar e o ressarcimento em prazo certo. Pergunte também se a obra tem seguro de responsabilidade civil, o que costuma resolver casos assim sem processo. Persistindo a recusa, cabe ação de indenização na Justiça comum, com pedido de exibição do laudo cautelar (arts. 396 a 400 do CPC). A empresa condenada paga o prejuízo, as custas e os honorários de sucumbência.



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

LIXO ATIRADO POR VIZINHOS

Possuo um apartamento diferenciado no primeiro piso (terraço acima das garagens) e, em função disso, tenho um problema sério com lixo atirado pelas janelas dos andares superiores, como: latas de refrigerante, camisinhas, cigarros, cabelos, farelo de bolo, entre outros. Recentemente um frasco de shampoo caiu quebrando o vidro da janela do meu banheiro. Já que contatei todos os vizinhos acima do meu apartamento e não encontrei o proprietário do "dito" shampoo, o condomínio seria o responsável em arcar com o meu prejuízo?

Reinaldo / Florianópolis

Quem mora em apartamento situado no primeiro piso, especialmente quando possui terraço ou área aberta sobre as garagens, pode enfrentar situação bastante incômoda e perigosa, quando objetos são lançados das janelas dos andares superiores.

O art. 938 do Código Civil estabelece que aquele que habita o prédio responde pelos danos causados por coisas que dele caírem ou forem lançadas em local indevido.

Se for possível identificar o apartamento de onde partiu o objeto, a responsabilidade tende a ser atribuída ao respectivo morador, proprietário ou ocupante. Porém, quando o objeto vem do edifício, mas não é possível descobrir de qual unidade foi lançado, a jurisprudência admite a responsabilização do condomínio.

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) já decidiu que a impossibilidade de identificar o ponto exato de onde partiu o objeto impõe ao condomínio o dever de reparar os danos causados. Esse entendimento foi adotado pelo Tribunal de Justiça.

É importante diferenciar, contudo, a impossibilidade de identificar o proprietário do objeto da impossibilidade de identificar a unidade de origem. Se houver prova de que o frasco de shampoo partiu de determinado apartamento, a cobrança deve ser direcionada ao morador daquela unidade.

No caso apresentado, a moradora deve documentar os episódios com fotografias, vídeos, testemunhas, orçamentos e notas fiscais do conserto do vidro. Recomenda-se comunicar formalmente o síndico e solicitar o registro da ocorrência, a apuração dos fatos e a adoção de providências para impedir a repetição do problema.

O condômino tem o dever de não utilizar sua unidade de maneira prejudicial ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais moradores. O descumprimento pode justificar a aplicação das penalidades previstas na convenção e no regimento interno, além da reparação dos danos.

Como medida preventiva, o condomínio pode discutir em assembleia a instalação de câmera direcionada à fachada e à área externa, com finalidade específica de identificar de quais unidades partem os objetos. O equipamento deve ser instalado de modo a não captar o interior dos apartamentos, respeitando a intimidade e a privacidade dos moradores.

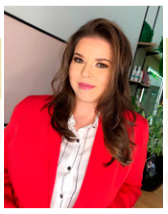
A instalação deve observar finalidade determinada, transparência, acesso restrito às imagens e aprovação condominial, evitando que o sistema seja utilizado para vigilância abusiva ou exposição dos moradores. Identificado o responsável, o condomínio poderá aplicar as sanções previstas nas normas internas e exigir o ressarcimento dos prejuízos.

Portanto, o condomínio poderá ser responsabilizado pelo vidro quebrado se ficar demonstrado que o objeto veio do edifício e não foi possível identificar a unidade de origem. A indenização, porém, dependerá da comprovação do fato, do dano e do nexo entre o lançamento do objeto e o prejuízo sofrido.



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

OPINIÃO



FERNANDA PFEILSTICKER

O condomínio não é uma democracia sem regras: a assembleia também tem limites

Acabamos de passar por mais uma eleição, e o momento é oportuno para lembrar que a vida em condomínio também tem sua "democracia": a assembleia. É nela que os condôminos decidem os rumos do prédio, aprovam contas, elegem o síndico e definem regras de convivência. Mas, assim como acontece nas democracias, a vontade da maioria não é ilimitada. Ela precisa respeitar a lei, a convenção e os direitos de cada proprietário.

A assembleia condominial é o principal espaço de deliberação coletiva. Nela, os condôminos exercem seu direito de participação e decidem questões que impactam diretamente a vida em comunidade. Entretanto, existe uma premissa jurídica que não pode ser ignorada: nem toda decisão aprovada pela maioria é necessariamente legal.

O Código Civil estabelece competências, quóruns e limites para as deliberações condominiais. A convenção e o regimento interno também disciplinam a convivência, mas suas disposições não podem contrariar a legislação.

Isso significa que uma assembleia, ainda que regularmente convocada e com expressiva participação, não pode legitimar decisões que violem direitos individuais, contrariem normas legais ou desrespeitem quóruns obrigatórios.

A aprovação de penalidades sem respaldo jurídico, a alteração de critérios de rateio sem observância das exigências legais ou a imposição de restrições abusivas ao uso das unidades são exemplos de deliberações que podem ser questionadas judicialmente.

Inclusive na cobrança que a regularidade da assembleia também impacta. O Código de Processo Civil (art. 784, X) considera título executivo as contribuições previstas na convenção ou aprovadas em assembleia, desde que documentalmente comprovadas. Ou seja, é a ata bem-feita que sustenta o protesto e a negativação na via extrajudicial e permite a execução direta na via judicial. Uma deliberação viciada dá ao devedor o argumento de que ele precisa para contestar a dívida.

Também é importante compreender que o síndico não está obrigado a executar cegamente toda decisão assemblear. Como representante legal do condomínio, possui o dever de observar a legislação e agir com diligência, inclusive alertando os condôminos sobre eventuais ilegalidades.

A vontade coletiva merece respeito, mas não se sobrepõe ao ordenamento jurídico.

Afinal, a verdadeira democracia condominial não está apenas em garantir que a maioria seja ouvida, mas também em assegurar que os direitos de todos sejam respeitados.

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

GTC 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 WhatsAp

Soluções contábeis completas para condomínios

48 3223.5332 | gtc@gtccontabilidade.com.br

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

ampla
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

MEGA
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 Auxilio 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

HEPTA ENGENHARIA CONDOMINIAL
Contribuindo para a **longevidade** das edificações

- Inspeção **Predial**
- Fiscalização de obra
- **Assessoria** de Engenharia

(48) 99924-1467 heptaengenharia.com.br @heptaengenharia

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

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

Airbnb no fim do ano: proprietário pode alugar apartamento sem autorização do condomínio?

Com a chegada do verão e a indefinição prolongada no STJ, temporada reacende o embate entre autonomia do proprietário e segurança coletiva nos prédios

Da Redação

A proximidade do verão, das férias escolares e das festas de fim de ano costuma aumentar a procura por imóveis alugados por poucos dias. Mas proprietários que pretendem aproveitar esse período para disponibilizar apartamentos em plataformas como Airbnb precisam observar com atenção as regras do condomínio. Uma discussão em andamento no Superior Tribunal de Justiça (STJ) pode definir até onde vai a autonomia do proprietário e quando é necessária a aprovação dos demais condôminos.

O assunto ganhou ainda mais relevância depois que o STJ submeteu a controvérsia ao rito dos recursos repetitivos, no Tema 1.443. O tribunal vai definir se uma convenção que estabelece apenas a destinação residencial do condomínio já é suficiente para impedir locações de curta duração por plataformas digitais, mesmo sem uma proibição expressa a esse tipo de atividade. Enquanto a tese não é julgada, os processos individuais e coletivos que tratam da mesma questão estão suspensos em todo o país.

A discussão ocorre em um mercado que ganhou dimensão relevante no Brasil. Segundo estudo da FGV Projetos, a atividade relacionada ao Airbnb movimentou R$ 113,2 bilhões na economia brasileira em 2025, 13% acima do registrado no ano anterior. O levantamento estima ainda uma contribuição de R$ 62,8 bilhões ao Produto Interno Bruto e mais de 700 mil postos de trabalho sustentados pela atividade.



ANTES de anunciar o apartamento para estadias recorrentes de poucos dias, é importante saber exatamente o que a convenção determina

A demanda tende a ganhar força justamente nos próximos meses. Dados divulgados pelo Airbnb sobre a temporada de dezembro de 2025 a fevereiro de 2026 mostraram que 90% das buscas realizadas por grupos brasileiros e 88% das feitas por famílias tinham como destino cidades dentro do próprio país. As reservas de acomodações com quatro ou mais quartos também haviam crescido 44%. Entre os destinos que estavam em alta apareciam Rio de Janeiro, Florianópolis, Maceió, Porto Seguro, Praia Grande e São Sebastião.

Para Diego Kiçula, advogado, mestre em Direito pela Fundação Getulio Vargas e sócio do Mattos, Engelberg Echenique Advogados, o avanço desse modelo de hospedagem colocou frente a frente dois direitos que precisam ser compatibilizados: o direito do proprietário de usar economicamente o próprio imóvel e o direito coletivo dos moradores de definir a destinação e as regras de convivência do condomínio.

"É justamente essa fronteira que o STJ deverá esclarecer. A discussão não é simplesmente se o proprietário pode ou não alugar o próprio apartamento. O ponto jurídico está em saber quando uma utilização reiterada para estadias muito curtas deixa de ser compreendida como um uso residencial convencional e passa a produzir efeitos que atingem todo o condomínio", explica Kiçula.

STJ já estabeleceu precedente sobre aprovação em assembleia

Em maio deste ano, a Segunda Seção do STJ analisou um caso envolvendo a oferta recorrente de um apartamento para estadias de curta duração. Naquele julgamento, o tribunal entendeu que contratos atípicos de curta estadia, quando caracterizados pela exploração econômica reiterada ou profissional do imóvel, podem descaracterizar sua destinação residencial.

Nesse cenário, a utilização depende de previsão na convenção aprovada por dois terços dos condôminos, conforme o entendimento adotado pelo tribunal com base no Código Civil.

"Isso não significa dizer que qualquer locação realizada por meio de uma plataforma digital automaticamente será proibida. A forma como o imóvel é utilizado, a frequência das estadias, a natureza da contratação e, principalmente, o conteúdo da convenção condominial precisa ser analisado. O próprio STJ diferencia a plataforma utilizada da natureza jurídica efetiva daquela relação", afirma o advogado.

Agora, com o Tema 1.443, o STJ pretende uniformizar especificamente outro ponto que ainda gera disputas: se a simples determinação de que o prédio possui finalidade residencial já permite ao condomínio impedir locações de curta duração ou se a convenção precisa mencionar expressamente essa proibição. A identificação de dezenas de decisões sobre a controvérsia foi um dos fatores considerados pelo tribunal para levar o assunto ao rito dos repetitivos.

Proprietário deve olhar a convenção antes de anunciar

Para quem pretende colocar um imóvel para locação durante o Natal, o Réveillon ou as férias de verão, Kiçula recomenda que o primeiro passo seja verificar a convenção e o regimento interno do condomínio, além de consultar eventuais deliberações já tomadas em assembleia.

"O erro é imaginar que basta ser proprietário para que qualquer modalidade de utilização da unidade esteja automaticamente permitida. Em condomínios, o direito individual sobre o imóvel convive com regras coletivas. Antes de anunciar o apartamento para estadias recorrentes de poucos dias, é importante saber exatamente o que a convenção determina e se já houve deliberação dos condôminos sobre o assunto", explica.

A antecedência ganha importância porque uma parcela significativa das viagens de fim de ano é organizada perto da data. Dados do Airbnb mostram que, no Natal de 2024, 24% das reservas realizadas por brasileiros aconteceram entre oito e 30 dias antes do check-in. Outros 19% reservaram entre um e dois meses antes da viagem.

Na prática, a decisão futura do STJ deverá ter impacto não apenas sobre quem possui imóveis anunciados nas plataformas, mas também sobre síndicos, administradoras e condomínios que ainda não estabeleceram regras específicas para esse tipo de estadia.

"Para os condomínios, este também é um momento de revisar documentos e entender se as regras atuais refletem a realidade do prédio. Muitas convenções foram elaboradas quando esse modelo de locação sequer existia na escala que vemos atualmente. O julgamento deverá trazer uma referência nacional mais clara, mas organização interna e segurança jurídica continuam sendo fundamentais para evitar que cada conflito termine no Judiciário", conclui Kiçula.



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