

Jornal dos Condomínios 23 ANOS

ANO 23 - N° 274 - OUTUBRO DE 2024 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

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

AO SÍNDICO

SUPERCONDOMÍNIOS

Inovação e modernidade dos supercondomínios trazem desafios para os síndicos em SC



Páginas 08 e 09

VALE DO ITAJAÍ

Itapema cresce e aquece o mercado condominial

Páginas 10 e 11

GESTÃO

A importância da cobrança garantida em condomínios novos

Página 03

CONDOMÍNIO & CIA

Saúde mental dos síndicos precisa ser levada a sério

Página 05

MERCADO

O sucesso do 1º Fórum Catarinense de Engenharia Condominial

Página 13

Nosso legado é *transformar*

ACABE COM A INADIMPLÊNCIA NO SEU CONDOMÍNIO

- A MAIS COMPLETA E ESPECIALIZADA ESTRUTURA DO MERCADO
- ESCRITÓRIOS EM TODAS AS REGIÕES DO ESTADO

DUPLIQUE.COM.BR 0800 780 8877

PORTER summit

O MAIOR EVENTO do mercado condominial

A SOLUÇÃO PARA O SEU CONDOMÍNIO

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

Rua Devolano, 200 Sala 11 - Centro Florianópolis

SENSATO 55 ANOS

LojaCond Equipamentos para Condomínios

SEU CONDOMÍNIO MERECE O MELHOR!

ATENDEMOS TODA A REGIÃO SUL

@f LOJACOND (48) 3247-8318 (47) 996812280

CONTATO@LOJACOND.COM.BR WWW.LOJACOND.COM.BR

@Iti_elevadores

EFICIENTE DIGITAL CONFIÁVEL

ELEVADORES

- Manutenção Multimarcas
- Assistência Técnica 24h
- Modernização

www.ltelevadores.com.br 48 98871.3207

Filial Grande Florianópolis

ENGECON REFORMAS PREDIAIS

A Marca da Reforma A Solução para seu condomínio

48 3094.6464 | 48 99190.0064

@engeconreformasprediais

Devolveremos a beleza e a harmonia das construções prediais

60 ANOS atlas

PENSOU EM COR. PENSOU EM atlas

ceratlas.com.br

NANOROCHA Revestimento natural de rocha

conheça mais em: www.nanorocha.com.br

escamax escadas rolantes/elevadores

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

COBERTURA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL

Filial Florianópolis: (48) 3029-3059



Jornal dos Condomínios
www.condominiosc.com.br

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

Coordenação Administrativa:

Luisa Cândido Lopes

Editor:

Jorge Oliveira Jr.

Equipe de jornalistas:

Darlane Campos, Graziella Itamaro
e Camilla Godoi

Revisão:

Tony R. de M. Rodrigues

Criação e suporte web:

Ramiro Galan

Diagramação:

Mídia Prime Editora

Para anunciar:

48 9.9989.3647 | 48 9.8801.6784
comercial2@condominiosc.com.br

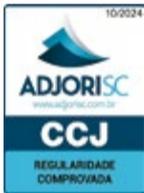
Impressão:

Gráfica Soller

Circulação:

Informe mensal distribuído nos condomínios e administradoras das cidades de Balneário Camboriú, Itapema, Itajaí, Criciúma e Grande Florianópolis.

Entrega gratuita e dirigida a síndicos, conselheiros e administradores.



Acesse no QR Code acima o nosso Portal!

inf@jornaldoscondominios



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



OUTUBRO/2024

2

EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN

@angeladalmolin@condominiosc.com.br



Supercondomínios: sem espaço para amadorismo na gestão

Nesta edição trazemos uma tendência imobiliária dos grandes centros urbanos, os Supercondomínios. Com foco em inovação, sustentabilidade e funcionalidade, são complexos residenciais que reúnem em um só lugar moradia, lazer, serviços e até espaços empresariais e comerciais, oferecendo uma experiência de vida prática e funcional.

Na matéria especial desta edição entenda os desafios jurídicos para os síndicos de tais empreendimentos e o funcionamento desta nova tendência, que pode se consolidar como um modelo de futuro para as cidades, redefinindo a relação entre moradia, trabalho e lazer em um único espaço. Além de serem objetos de desejo nos grandes centros urbanos, representam uma nova forma de habitação, onde não há espaço para amadorismo na gestão, alertam os especialistas consultados na reportagem.

A pressão do trabalho está em todas as atividades profissionais e com os sín-

dicos não é diferente. Com demandas e exigências crescentes, tornam-se suscetíveis ao estresse e ao adoecimento físico e mental que qualquer ambiente de trabalho pode proporcionar. Veja como síndicos estão conseguindo conciliar a vida pessoal com as demandas do condomínio, para lidar com o estresse de maneira saudável.

Santa Catarina conta com cidades cada vez mais valorizadas e um exemplo é Itapema, localizada no litoral norte. Confira nas páginas do Vale do Itajaí que o município que tem cada vez mais condomínios, precisa de mão de obra qualificada na gestão.

Uma temporada de eventos está programada para novembro, o mês do síndico, trazendo inúmeras atividades! Confira como participar dos encontros em nosso portal de notícias ou acessando o QR Code e participe! Boa leitura!



Arquivado projeto que obrigava condomínios de BC a registrar maus tratos a animais

Tema de reportagem especial na última edição do Jornal dos Condomínios, o Projeto de Lei 206/2021, que obrigava os condomínios residenciais e comerciais de Balneário Camboriú a comunicarem aos órgãos de segurança pública a ocorrência de casos de maus-tratos aos animais.

Os vereadores de BC mantiveram o veto ao projeto com 12 votos favoráveis e dois contrários, decisão comemorada pela Associação dos Síndicos de Balneário Camboriú (Asbalc). Em nota, a entidade comentou: “Desde a criação do projeto, em 2021, a Associação vem se posicionando contrária à proposta, alegando sua inaplicabilidade e inconstitucionalidade, com respaldo de pareceres jurídicos. Graças à união e ao empenho dos briosos síndicos e apoiadores da causa, a Asbalc conseguiu manter o veto que resultou no arquivamento do projeto”.

O texto do

veto argumenta que “trata-se de legislação que invade competência legislativa privativa da União, bem como de norma com nítida vocação administrativa no que dispõe sobre a atribuição de fiscalização do cumprimento da norma aos órgãos da Administração Pública, cuja iniciativa é do Chefe do Poder Executivo”.

O Projeto de Lei impunha responsabilidade direta sobre os síndicos para fiscalizar e relatar qualquer indício de abuso contra animais dentro dos condomínios. Além das atribuições habituais, os síndicos poderiam ser multados em caso de negligência com valores entre R\$ 3.089,47 e R\$ 6.178,95, em casos de reincidência, além de possíveis ações judiciais.



Foto: CMBC/Divulgação



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

(48) 98476-5606

(48) 99953-1456

ESPECIALIZADA EM REFORMAS PREDIAIS

Rogério Alt Lovisi Cravo

Engenheiro Civil
CREA-SC 061.287-9

www.uniaoreformasprediais.com.br

@uniaoreformasprediais

JOMANI 35 ANOS
CORRETORA DE SEGUROS

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

FALE CONOSCO
48 9.8421.2559

OTIS
United Technologies

Soluções sob medida para o seu condomínio.

• Elevadores • Escadas • Esteiras rolantes

- Garantia de peças originais.
- Equipe técnica especializada.
- Manutenção, conservação e modernização.
- e-Service - acompanhamento 24h online dos equipamentos.
- Centro de atendimento ao cliente 24h por dia, 7 dias por semana.

improve
efficiency™

Solicite uma visita técnica gratuita de nossos consultores.

Florianópolis e região (48) 3205 8200



Central de Atendimento ao Cliente

0800 704 87 83

www.otis.com



Cobrança garantida em condomínios novos

Modalidade gera segurança para síndicos e sustentabilidade financeira para os empreendimentos

A inadimplência é um desafio constante em condomínios, inclusive recém-inaugurados. Mesmo em empreendimentos novos, nos quais geralmente se espera uma taxa de inadimplência menor, manter as contas em dia nem sempre é tarefa fácil. A cobrança garantida surge como uma solução, aliviando os síndicos da difícil tarefa de lidar com atrasos nos pagamentos.

Para o síndico Nelson Lima, que atua desde 2009 no segmento, essa modalidade de serviço é fundamental para manter a saúde financeira do espaço em dia, além de executar os serviços ordinários determinados pela legislação, principalmente em relação à segurança nas chamadas de capital quando necessário.

"Os índices de inadimplência dos últimos 10 anos são altíssimos, fora a dificuldade que é para o condomínio fazer esse tipo de gestão internamente. O serviço tem facilitado muito a nossa administração e assim podemos focar em outras demandas, sabendo que os pagamentos estão assegurados", destaca Lima.

Como dica para os demais gestores que enfrentam a inadimplência, Lima explica qual o mo-



NELSON LIMA justifica que o serviço tem facilitado a vida dos síndicos

mento de contratar o serviço. "O primeiro passo é avaliar de forma técnica os últimos 24 meses do condomínio e a curva de inadimplência. Se ela for superior a 6%, dependendo do tamanho e da

complexidade das manutenções, é importante pensar e avaliar com os moradores a contratação desse tipo de serviço", pontua Lima. O gestor lembra ainda que é fundamental ficar atento à minuta de contrato e investigar se a empresa escolhida tem capital próprio.

Foi também pelo elevado índice de inadimplência no seu condomínio que a síndica Carmen Antônia Martinazzo optou pela contratação e há mais de 10 anos o seu condomínio conta com os benefícios desse serviço. "A cobrança garantida é fundamental para a organização financeira de qualquer gestão onde o condomínio enfrenta altos índices de inadimplência. Principalmente para honrar seus compromissos", explica.

Em Santa Catarina, a cobrança também é voltada para novos empreendimentos. Assim, a garantidora confirma a entrada regular de recursos e evita que condomínios novos, ainda sem fluxo de caixa, iniciem com prejuízo.

"A cobrança garantida é uma ferramenta de gestão que traz facilidade para que o síndico e administrador ainda mais em novos condomínios. O gestor tem a certeza de poder realizar seu planejamento com excelência, fator que valoriza o patrimônio e também

traz segurança aos condôminos", destaca Franciane Pizzani, responsável comercial da Conduca Cobranças.

A tendência é que, com o crescimento do mercado condominial e a necessidade de uma gestão cada vez mais profissionalizada, a cobrança garantida se torne um serviço essencial para novos condomínios, permitindo aos síndicos uma administração mais tranquila e focada em melhorias para a coletividade.



FRANCIANE PIZZANI explica que a cobrança garantida é uma ferramenta de gestão

BENEFÍCIOS DA COBRANÇA GARANTIDA

- Garante o recebimento das taxas condominiais, evitando atrasos e falta de pagamento;
- Diminui a dependência de ações de cobrança direta, assegurando recursos mensais;
- Permite ao condomínio manter um fluxo de caixa estável, essencial para a manutenção e melhorias;
- Facilita o planejamento de investimentos e manutenções preventivas;
- Minimiza atritos entre a administração e condôminos, pois a cobrança se torna mais padronizada e profissional;
- Reduz o impacto financeiro sobre condôminos, especialmente em épocas de despesas extraordinárias

Mais tranquilidade para a sua gestão

Cobrança não precisa ser mais um desafio para o síndico

CONDUCA condutacobranças.com.br
 (48) 99171-9780 @condutacobranças

DEDETIZADORA CASAGRANDE

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

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

Atendemos toda a Grande Florianópolis

48 3380.0358 • 9.9941.7262 • www.dedetizadoracasagrande.com.br • contato@dedetizadoracasagrande.com.br

Aqui a nossa AVENTURA só TEM HORA para COMEÇAR!

KRENKE
www.krenke.com.br

35 ANOS

A maior fábrica de playgrounds do Brasil!

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

Modelos para áreas internas e externas

47 98803.3068 @krenkebrinquedos



RADAR

Notícias do setor condominial • Economia • Empresas • Cidades

Caixa muda regras de financiamento de imóveis e eleva valor de entrada

A partir de 1º de novembro, os mutuários que financiarem imóveis pela Caixa Econômica Federal terão de pagar entrada maior e financiar um percentual mais baixo do imóvel. O banco aumentou as restrições para a concessão de crédito para imóveis pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), que financia imóveis com recursos da caderneta de poupança. Antes de mais nada, a Caixa fecha 3.296 contratos de financiamento de imóveis por dia no Brasil, só em 2023 foram 994 mil apartamentos.

Para quem financiar imóvel pelo sistema de amortização constante (SAC), em que a prestação cai ao longo do tempo, a entrada subirá de 20% para 30% do valor do imóvel. Pelo sistema Price, com parcelas fixas, o valor aumentará de 30% para 50%. A Caixa só liberará o crédito a quem não tiver outro financiamento habitacional ativo com o banco.

O valor máximo de avaliação dos imóveis pelo SBPE será limitado a R\$ 1,5 milhão em todas as modalidades do sistema. Atualmente, o crédito pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH), com juros mais baixos, é restrito a imóveis de R\$ 1,5 milhão, mas as linhas do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) não têm teto de valor do imóvel.

Segundo a Caixa, as mudanças se aplicam a futuros financiamentos e não afetarão as unidades habitacionais de empreendimentos financiados pelo banco. Nesse caso, em que o banco financia diretamente a construção, as condições atuais serão mantidas. A instituição



CAIXA diz que 994 mil apartamentos em condomínios foram financiados em todo o ano de 2023

financeira concentra 70% do financiamento imobiliário brasileiro e 48,3% das contratações do SBPE.

Em nota, o banco justificou as restrições porque a carteira de crédito habitacional do banco deve superar o orçamento aprovado para 2024. Até setembro, a Caixa concedeu R\$ 175 bilhões de crédito imobiliário, alta de 28,6% em relação ao mesmo período do ano passado. Ao todo, foram 627 mil financiamentos de imóveis. No SBPE, o banco concedeu R\$ 63,5 bilhões nos nove primeiros meses do ano.

“A Caixa estuda constantemente medidas que visam ampliar o atendimento da demanda excedente de financiamentos habitacionais, inclusive participando de discussões junto ao mercado e ao governo, com o objetivo de buscar novas soluções que permitam expansão do crédito imobiliário no país, não somente pela Caixa, mas também pelos demais agentes do mercado”, explicou o banco em nota oficial.

Falta de recursos

O aperto na concessão de crédito habitacional decorre do maior volume de saques na caderneta de poupança e das maiores restrições para as Letras de Crédito Imobiliário (LCI), aprovado no início do ano. Caso não limitasse o crédito, a Caixa teria de aumentar os juros.

Segundo o Banco Central (BC), a caderneta de poupança registrou o maior volume de saques líquidos do ano em setembro, com os correntistas retirando R\$ 7,1 bilhões a mais do que depositaram. Esse também foi o terceiro mês seguido de retiradas. Outro fator que contribuiu para a limitação do crédito foi o aumento da demanda pelas linhas da Caixa, em meio à elevação das taxas nos bancos privados. Ainda não está claro se as mudanças serão revertidas em 2025, quando o banco tiver novo orçamento para crédito habitacional, ou se parte das medidas se tornarão definitivas no próximo ano. (Agência Brasil)



INFORME CONDOMÍNIOS

Associação de Síndicos de Santa Catarina

ASDESC

JOICE HONÓRIO



Prevenção e União: Síndicas no Combate ao Câncer de Mama

Toda mulher deve se cuidar, e isso inclui as síndicas que, em meio a uma rotina tão atribulada, muitas vezes deixam a própria saúde em segundo plano para atender às necessidades dos moradores e da gestão do condomínio. Em outubro, com a campanha Outubro Rosa, somos lembradas da importância do autocuidado, principalmente no que diz respeito à prevenção do câncer de mama, uma das doenças que mais afeta as mulheres no mundo.

Segundo o Instituto Nacional de Câncer (INCA), o câncer de mama é o tipo mais comum entre as mulheres, representando cerca de 30% dos novos casos de câncer. No Brasil, mais de 66 mil novos casos são diagnosticados anualmente. Contudo, quando detectado precocemente, as chances de cura podem chegar a 95%.

Ser síndica é uma tarefa que exige dedicação e responsabilidade. São reuniões, resolução de conflitos e a gestão de toda a comunidade. Essa carga de trabalho, muitas vezes, faz com que as mulheres nessa função priorizem as necessidades do condomínio e deixem de lado o autocuidado. No entanto, é essencial lembrar que, ao cuidar de si mesmas, essas mulheres também estão cuidando de quem depende delas, seja na vida pessoal ou profissional.

O Outubro Rosa nos lembra de dedicar tempo a nós mesmas, de realizar exames como a mamografia e de prestar atenção aos sinais do corpo. A prevenção é o melhor caminho para garantir que continuemos fortes para enfrentar os desafios diários. Mesmo em meio a uma rotina corrida, é possível encontrar espaço para cuidar da saúde. Afinal, uma síndica saudável é fundamental para garantir o bom funcionamento de todo o condomínio.

Muitas vezes, acreditamos que não temos tempo para nos cuidar, mas o que pode ser mais importante do que a nossa própria saúde? A

síndica desempenha um papel crucial, mas só pode fazer isso plenamente se estiver bem física e emocionalmente. Cuidar de si não é um luxo, é uma necessidade.

Além disso, o autocuidado não precisa ser algo solitário. Podemos construir redes de apoio, onde uma mulher ajuda a outra. Assim como em um condomínio, o trabalho em equipe faz a diferença. Tenho um lema: “Sozinha, você pode chegar mais rápido, mas juntas, chegamos mais longe.” A união entre as mulheres é poderosa, e podemos incentivar nossas amigas, colegas e moradoras a se cuidarem também. Juntas, somos mais fortes.

O papel de uma síndica vai além da gestão. Você é a liderança de uma comunidade e pode promover a conscientização entre os moradores. Por que não levar a campanha do Outubro Rosa para o condomínio? Organize campanhas de informação e incentive as mulheres a realizarem seus exames preventivos. O autocuidado é um tema que deve ser compartilhado.

Lembre-se: sua saúde é sua maior riqueza. Cuidar de si mesma é um ato de amor próprio e responsabilidade com aqueles que dependem de você. E, quando nos cuidamos, inspiramos outras mulheres a fazerem o mesmo. A força de uma comunidade começa com mulheres saudáveis, e o Outubro Rosa nos lembra disso.

Não deixe que o tempo e as responsabilidades sobrecarreguem a sua saúde. Faça do autocuidado uma prioridade. Juntas, podemos transformar nossas vidas e criar uma corrente de apoio entre síndicas e moradoras, para que todas possam se fortalecer na luta pela saúde e prevenção.

Joice Honório, síndica profissional e vice-presidente da ASDESC

Acesse o QR Code e conheça o portal da ASDESC



www.asdesc.com.br | Seja um associado!

SEU CONDOMÍNIO COM INADIMPLÊNCIA ZERO!

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

SUPORTE
Condomínios

www.suportcondominios.com.br

48 3222-7023
48 3024-7275

48 99161-1862



Saúde mental do síndico é coisa séria

Síndicos sofrem com a pressão, estresse e precisam ter atenção para a saúde mental, tema de evento que será realizado em 2025 na Grande Florianópolis

A saúde mental é uma questão fundamental para o bem-estar e equilíbrio emocional de toda pessoa, impactando diretamente no trabalho, relacionamentos e qualidade de vida em geral. Nos últimos anos, a conscientização sobre saúde mental vem crescendo, mas ainda há desafios em relação à prevenção, diagnóstico e tratamento de transtornos mentais, como ansiedade e depressão. Esse cenário se aplica também aos síndicos de condomínios, que enfrentam desafios específicos em sua rotina.



MAUREN GONÇALVES superou burnout após pressão da profissão

Ser síndico é uma responsabilidade que vai além da gestão administrativa do condomínio, já que envolve a mediação de conflitos, a negociação com fornecedores, o atendimento das necessidades dos moradores e o cumprimento de normas e legislações que regem a convivência coletiva. No entanto, o papel do síndico é muitas vezes solitário e exigente, o que pode gerar uma carga emocional elevada. É o que viveu na pele a síndica Mauren

Gonçalves: “Em outubro do ano passado passei por burnout em função do trabalho e da pressão. Graças a Deus durou pouco porque procurei psicólogo, psiquiatra e em dezembro já estava curada”.

A rotina dos síndicos exige habilidades de comunicação, negociação e resiliência emocional, e, ao longo do tempo, o acúmulo de responsabilidades pode afetar a saúde mental, principalmente quando os conflitos internos se tornam constantes. Um dos maiores desafios é equilibrar o desejo de atender as demandas dos condôminos com a própria necessidade de preservar seu bem-estar, já que muitas vezes o síndico tem que tomar decisões impopulares em prol do interesse coletivo.

“É fundamental que o síndico encontre maneiras de gerenciar esse estresse, seja por meio de atividades que promovam o bem-estar, como exercícios físicos, meditação ou simplesmente reservando tempo para si mesmo. Além disso, o apoio e a compreensão dos moradores são cruciais. Um ambiente colaborativo, em que os condôminos se sintam à vontade para comunicar suas preocupações e onde haja um espaço para diálogo aberto, pode ajudar a aliviar a pressão sobre o síndico e criar um ambiente mais saudável para todos”, reforça Mauren Gonçalves.

Esporte e autocuidado

Situações como cobranças excessivas, a dificuldade de conciliar a vida pessoal com as demandas do condomínio e o isolamento emocional ao lidar com situações



ANDRÉ FOOK utiliza o esporte como válvula de escape, é triatleta e recomenda atividade física aos síndicos

desgastantes são obstáculos que podem afetar a qualidade de vida desses gestores. André Fook, síndico profissional, tem no esporte o seu ponto de equilíbrio entre a profissão e a saúde mental.

“Com toda certeza eu não estaria tão bem no trabalho, no sentido de performar, se não fosse o esporte. Acordo às 5h pra treinar mesmo tendo que ir dormir tarde depois de uma reunião pesada em um condomínio. Sou apaixonado por esporte e, principalmente, no equilíbrio que ele me proporciona. É uma válvula de escape e me ajuda demais a me manter focado durante o dia”, conta André, que é triatleta.

Para enfrentar esses desafios, é essencial que síndicos contem com apoio psicológico, além de praticarem autocuidado e estabelecerem limites para o desempenho da função. Assim



como qualquer outro profissional que lida com pressão constante, o síndico precisa ter acesso a momentos de descanso, prática de atividades físicas e de relaxamen-

to, além de considerar a possibilidade de acompanhamento terapêutico para lidar com o estresse de maneira saudável.

Nesse sentido, está programado para março de 2025 o evento Imersão SER Síndico Premium, no hotel Plaza Caldas da Imperatriz Resort & Spa. Serão dois dias para que os profissionais da sindicatura possam se conectar com a natureza, ar puro, fortalecer aspectos profissionais e emocionais com direito a palestras de nomes como Monja Coen, Carol Mazurok, Rejane Dieder, Rudson Borges, Ariane Padilha e Anelize Mallmann.

Uma das principais representantes do Budismo no Brasil, Monja Coen vai ministrar a palestra “A importância do fortalecimento emocional e espiritual para o síndico”. Monja é autora de vários livros que abordam temas como ética, transformação pessoal e a importância da consciência plena nas relações humanas, sempre sob a ótica budista. Seus vídeos contam com mais de 500 milhões de visualizações.

Agende-se! Saiba mais em www.sindexpo.com.br ou no Instagram @sindexpo

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

PSICOTERAPIA ONLINE
PSICOTERAPIA PARA ADOLESCENTES, ADULTOS E IDOSOS



Fornecedores de Condomínios em Santa Catarina, Conectem-se com Decisores do Setor! Aproveite oportunidades exclusivas para ampliar seu alcance e fortalecer seu negócio.

Apresente seus produtos e serviços diretamente aos síndicos e gestores que influenciam decisões nos condomínios!

Participe dos eventos de 2025 e conecte-se com o público certo!

Aceleramos negócios aproximando pessoas

Entre em contato e reserve já!
www.sindexpo.com.br

Confira as datas:





ELÉTRICA CONDOMINIAL

NÉIA LEHMKUHL

**Carros elétricos: os 7 passos para uma solução eficiente e segura**

O assunto ainda é polêmico, até por se tratar de tema ainda muito novo e cheio de tecnologias que surgem dia após dia, fazendo com que cada variável possa impactar ainda mais o resultado efetivo em condomínios.

Criamos um “guia” para nortear os síndicos sobre pontos que necessitam de sua atenção, pois as questões mais específicas e as técnicas logicamente necessitam de estudos, realizados por empresa especializada e com know-how no tema em tela. Vejamos então quais são os 7 passos relacionados aos carros elétricos:

1. Medição de carga: recomendamos que seja efetuada uma medição da carga efetivamente utilizada na edificação. Esse resultado é obtido por meio de equipamento que deve ser instalado por no mínimo 7 dias (o ideal são 15 dias), quando será registrado o comportamento de consumo atual;

2. Análise das instalações: instalações elétricas não são eternas e necessitam de manutenção, como qualquer outro sistema, que infelizmente costuma ser negligenciado em condomínios, o que causa depreciação, gastos excessivos com energia elétrica, danos a equipamentos, além de riscos às pessoas e à edificação. Assim, é fundamental a inspeção que vai avaliar se há necessidade de manutenção preventiva/corretiva ou reforma/retrofit. É importante entender a diferença entre reforma e retrofit: na reforma, os componentes depreciados/danificados são substituídos por com-

ponentes novos, mantendo a capacidade e configuração originais. No retrofit, essa substituição inclui também uma atualização (upgrade) das instalações, respeitando as normas atuais;

3. Normas CELESC: desde maio de 2023 está em vigor a N321-003 da CELESC que trata de instalações em edificações coletivas e nela os carros elétricos estão contemplados, fazendo com que o respeito a essa normativa seja indispensável;

4. Normas CBMSC: em Santa Catarina o Corpo de Bombeiros ainda não dispõe de normativa específica sobre o tema, porém o atendimento à IN 19, em vigor desde março de 2020 – que trata das instalações elétricas de baixa tensão, além de recomendações técnicas já em fase de aprovação/implantação em outros estados, servem de norteador para evitar problemas futuros. Dessa forma, é importante estar atualizado sobre tais questões;

5. Como atender: quando falamos em carros elétricos nos condomínios que não foram projetados com essa concepção, precisamos entender que qualquer instalação será uma adaptação. Por isso, é imprescindível um estudo bem elaborado, feito por profissional gabaritado, para que seja confeccionado projeto específico, que obtenha o melhor resultado possível, ao menor custo possível, sem abrir mão da segurança;

6. Questões jurídicas: salvo nos casos em que a convenção condominial estabeleça regras específicas, a recomendação é de que se trate o tema com quórum

qualificado de 2/3, sempre observando que todo o rito assemblear precisa ser rigorosamente cumprido, desde o edital de convocação, lista de presença, representações (procurações), ata da assembleia etc., de forma que a aprovação do projeto elaborado não gere contestações futuras; após a aprovação do projeto, toda tramitação para a execução correspondente também deve seguir os ritos ordinários;

7. Seguro: recomenda-se que o corretor de seguros seja sempre prontamente comunicado sobre alterações que possam impactar nas coberturas contratadas, assim, a instalação de carregadores para carros eletrificados (elétricos ou híbridos) deve ser de pronto registrada, com especial atenção às coberturas correlacionadas, evitando assim qualquer tipo de negativa futura, em caso de sinistro.

Certamente esse tema ainda vai exigir muita atenção à atualização, já que por vezes as respostas encontradas podem parecer conflituosas no meio condominial. Assim sendo, a principal recomendação foi, e sempre será: busque uma empresa de engenharia elétrica especializada, registrada no CREA, que tenha experiência no tema e que, assim, possa ofertar a melhor estratégia para cada caso.

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

FAÇA CERTO**Regras para instalação de películas**

A modificação de qualquer item da arquitetura externa do condomínio é considerada alteração de fachada

Da redação
Nos termos do Código Civil em seu artigo 1.336: “São deveres do condômino: não

alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas”. Tudo o que compõe o visual externo do prédio – paredes, sacadas, portas, janelas, esquadrias – é considerado fachada. Por mais simples que pareça, a mudança de quaisquer desses itens é normati-

zada por regras rígidas. Nem mesmo as películas das janelas podem ser instaladas de forma aleatória, conforme explica o advogado especialista na área condominial, Zulmar José Koerich Júnior: “Uma vez aprovado o padrão para películas e grades pela assembleia dos condôminos, a decisão deve ser obedecida, sob pena de configurar como alteração de fachada devido à quebra de harmonia estética do edifício”.

Entretanto, ainda segundo Koerich, quando ocorre a instalação da película sem que haja um padrão pré-estabelecido pelo condomínio, as decisões arbitradas pelo poder judiciário entendem que, quando discretas, não constituem alteração de fachada. “Nesse caso, o melhor é que o condômino consulte o síndico com a finalidade de averiguar um modelo que seja mais adequado”, diz. A aprovação é feita mediante assembleia, sendo desnecessária alteração em Convenção.

A medida é retroativa. Aprovado o modelo arquitetônico, mesmo aqueles condôminos que já tiverem instalado as películas e grades, deverão se ade-



A FACILIDADE na substituição em caso de falta ou durante o período

quar aos novos padrões. “Não existe direito adquirido quanto à instalação. A decisão deve ser cumprida por todos”, alerta o advogado.

Motivo

A estética e harmonia externa do prédio valorizam o condomínio, facilitando, inclusive a venda ou locação do imóvel. De acordo com a arquiteta Glaci Refosco, a padronização é imprescindível. “A película não pode descaracterizar a obra arquitetônica. Seria extremamente antiestético um edifício com vidros cada um de uma cor diferente”, ressalta. As melhores opções para esses materiais são os fumês, tons em cinza e marrom. “Quanto mais discreto, melhor”, diz Refosco.

As películas de proteção nos edifícios são cada vez menos utilizadas, visto que já existem vidros cujo tratamento especial varia em cores, texturas e isolamentos de luz. Porém, segundo informa a arquiteta, existem tecnologias no exterior que sobrepujam os avanços conhecidos no Brasil. “Fora do país, há exemplo de vidros inteligentes que, ao receberem o toque digital



Soluções para condomínios,
tranquilidade para os síndicos.

✉ condominio@upcond.com.br

☎ 48 3202-8855



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

Assessoria Contábil completa para Condomínios

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

PRESTANDO
SERVIÇOS DE
QUALIDADE E
EFICIÊNCIA.



Inclusão no esporte e acessibilidade em condomínios

1ª Corrida IPE pela Inclusão alerta pelas melhorias na acessibilidade de pessoas com dificuldades de locomoção na Grande Florianópolis

Quando se fala de acessibilidade, o esporte é outra dificuldade enfrentada. A Lei Federal nº 10.098/2000 referenda a acessibilidade em condomínios, mas não faltam exemplos de prédios sem rampas em calçadas, pouco espaço para a entrada em elevadores e lojas. A vida de quem tem dificuldade de locomoção passa por desafios duros no dia a dia.

Porém, uma corrida que conta com o apoio da Duplique Santa Catarina, empresa líder no segmento de garantia de receita para condomínios, será promovida pelo Instituto IPE. A 1ª Corrida IPE pela Inclusão será realizada no dia 17 de novembro, no bairro Campeche, em Florianópolis. A prova vai incluir corredores amadores, cadeirantes, pessoas com deficiência e mostrar que todos podem e devem ser inseridos no esporte.

Por outro lado, ao ouvir relatos de pessoas que enfrentam esses desafios diários na Grande Florianópolis, dá para entender que ainda existem barreiras físicas e sociais para que todos possam ter seus direitos garantidos.

É o caso de Juliana Fernandes, de 47 anos. Ela é mãe de Augustus Fernandes Nunes, de 10 anos. A criança é autista e possui paralisia do lado esquerdo do corpo, precisando de acessibilidade nos locais do dia a dia para as atividades básicas. Segundo Juliana, no condomínio onde mora, no bairro Nossa Senhora do Rosário, em São José, o filho tem necessidades como corrimões, iluminação adequada nos locais, além de painéis visíveis em elevadores.



JONATHAS POMPEU participa das provas do IPE com apoio do guia Igor Matheus



JULIANA E O FILHO AUGUSTUS enfrentam desafios no dia a dia



MARINEZ PERÃO E PEDRO relatam obstáculos por causa da mobilidade reduzida

“O meu filho não precisa de uma rampa, mas às vezes a rampa até pra ele ajuda. Na entrada do prédio precisa ter essa estrutura, a adequação do elevador com espelho também ajuda, a iluminação, toda a questão do painel, para que seja visível, tanto para quem tem deficiência visual ou mesmo alguma dificuldade de entendimento, quanto mais for acessível, melhor”, afirma Juliana.

Augustus será um dos participantes da 1ª Corrida pela Inclusão. A mãe relata que mudanças no condomínio ajudam na locomoção e servem também para outras pessoas. Segundo ela, a entrada do prédio ter espaço para que carros de aplicativo estacionem para deixar os passageiros com cobertura e escadas com corrimões, é fundamental. Contudo, não há uma área de lazer no local, o que a obriga a ir a parques, por

exemplo, para praticar alguma atividade com o filho.

“Promover a acessibilidade não precisa ser visto como um obstáculo. Pelo contrário, é uma oportunidade de tornar o condomínio mais inclusivo, moderno e valorizado. Se grandes obras parecem inviáveis, comece pelas adaptações simples. Fazer o possível já faz toda a diferença”, explica a jornalista, síndica e advogada em direito condominial Cleuzany Lott, também colunista do Jornal dos Condomínios.

Já Marinez Perão, de 61 anos, moradora do Centro de Florianópolis, ressaltou as dificuldades de locomoção que passa com o filho Paulo Perão de Lima, 33, que depende de uma cadeira de rodas. Ele também vai participar da prova e aumentar a visibilidade da causa.

“A gente sente dificuldade

nas ruas, as calçadas são muito ruins e poucas têm rampas para a gente subir ou descer com a cadeira de rodas. Os restaurantes também são complicados, os espaços para passagem são muito pequenos, ou mesmo numa lanchonete, não cabe a cadeira”, explica.

Achar um local para morar também não é fácil. “Esses dias fui ver um apartamento para alugar e não tive como olhar porque não tinha uma rampa para subir os degraus. O Paulo tem uma cadeira motorizada, pesada. Na rua Tenente Silveira também já deixei de olhar um apartamento porque não tinha acesso para cadeirante”, relembra Marinez.

Esporte e acessibilidade

A 1ª Corrida IPE pela Inclusão será realizada no dia 17 de novembro, no bairro Campeche,

em Florianópolis. O evento terá percursos de 3km, 6km e uma caminhada de 3km. As inscrições podem ser feitas no site www.ticketsports.com.br no valor de R\$ 60 por pessoa.

O IPE foi fundado em junho de 2016 por Paulo Escobar, atual presidente da associação, com o objetivo de levar pessoas com deficiências às corridas de rua.

“Desde então o IPE vem expandindo o número de pessoas com deficiência. Iniciamos com quatro e hoje atingimos 217. Buscamos nos atualizar e a cada dia participar mais no processo de inclusão das pessoas com deficiência na sociedade”, explica Escobar.



Accesse o Qr Code e faça a sua inscrição!



f @ duplikesantacatarina

ACABE COM A INADIMPLÊNCIA CONDOMINIAL

A Duplique Santa Catarina faz parte do Grupo DSC, líder absoluto em Garantia de Receita para condomínios

30 ANOS
GARANTINDO TRANQUILIDADE FINANCEIRA.

- Recebimento da receita integral mensalmente
- 3 décadas de experiência
- A mais completa e qualificada estrutura para cobrança condominial do mercado
- Departamento Jurídico próprio
- POSSIBILIDADE DE EMPRÉSTIMOS PARA OBRAS E MELHORIAS

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



duplique.com.br

DUPLIQUE

SANTA CATARINA

Não perca mais tempo, entre em contato conosco e veja que ter tranquilidade para gerir o condomínio com a receita integral no caixa é mais simples do que você imagina.

Conte conosco!

0800 780 8877



Supercondomínio: tendência imobiliária e desafio para os síndicos

Combinando inovação e modernidade, esses espaços vêm transformando o estilo de vida das cidades e atendendo à crescente demanda por mais comodidade

Nos grandes centros urbanos, a busca por conveniência e qualidade de vida impulsionou uma nova tendência imobiliária: os supercondomínios. Esses empreendimentos reúnem, em um só lugar, moradia, lazer, serviços e até espaços comerciais, oferecendo uma experiência de vida prática e funcional.

Mas como nem tudo são flores, os desafios aparecem na hora do síndico gerir toda essa estrutura, ou seja, manter tudo funcionando o tempo todo com a qualidade que foi pensada pela incorporadora.

De acordo com o advogado Gustavo Camacho, o principal diferencial desse tipo de empreendimento refere-se à multiplicidade de aplicação das unidades autônomas e à criação de subcondomínios com gestões autônomas, os quais terão sua própria previsão orçamentária, sua própria administração e o seu subsíndico. “Toda essa estruturação não poderá conflitar com o condomínio geral e com os demais subcondomínios concebidos”, pontua.

Ele destaca ainda que a legislação que rege os supercondomínios segue as mesmas diretrizes dos condomínios edifícios tradicionais. “Estes locais são regulados pela Lei 4.591, do artigo 1º ao 27º, e pelo Código Civil, do artigo 1.331 a 1.358”, explica.

Gestão de excelência

Para Camacho, nesse tipo de empreendimento não há espaço para amadorismo. O síndico geral deve executar as atividades que interessam a coletividade global de todos os subcondomí-



SUPERCONDOMÍNIOS contam com diversas facilidades e apresentam um desafio para a gestão

nios envolvidos no empreendimento, enquanto os subsíndicos executam atividades que interessam tão somente aos condôminos daquela porção da edificação.

Da mesma forma acontece com o controle das manutenções exclusivas de cada seção do prédio, que deverá ser realizada pelo subsíndico correspondente. As assembleias também são independentes e levarão em conta os votos dos titulares das frações, exclusivamente das seções do empreendimento que os afetam.

“Haverá, também, assem-

bleia geral do empreendimento, nas quais os condôminos poderão ser representados pelos subsíndicos de suas seções ou poderão votar de maneira direta nas pautas da ordem do dia. Tudo dependerá de como a Convenção foi confeccionada”, explica Camacho.

Além disso, para que haja uma gestão de excelência, o advogado orienta que seja elaborada uma arquitetura jurídica do empreendimento. Segundo Camacho, nesse modelo de empreendimento utiliza-se com excelência o princípio da autonomia privada, criando-se a arquitetura jurídica para a existência de sub-

condomínios e regras de administração para cada segmento do empreendimento, sem que ocorram conflitos com a gestão do condomínio geral.

Ele explica que, da mesma forma, haverá um regulamento interno geral para o condomínio geral e regulamentos internos para cada seção da edificação considerando o seu uso e vocação. “O advogado, assim como o arquiteto, assina o empreendimento para modelá-lo e torná-lo adequado para seus usos e aplicações”, pontua Camacho.

O papel das administradoras

A gestão de supercondomínios exige uma estrutura complexa, com diversas áreas comuns, serviços e atividades que podem ser melhor organizados com o apoio de uma administradora especializada. Uma gestão profissional traz eficiência e tranquilidade, permitindo que tudo funcione de forma organizada.

De acordo com Caroline Trajano da Silva Petry, administradora que atua na gestão de supercondomínio, a gestão por envolver diferentes modelos é mais complexo. Segundo ela, contar com o suporte de uma administradora pode garantir que todas as operações condominiais ocorram de maneira eficiente e profissional.

“A complexidade da gestão de um supercondomínio exige uma estrutura especializada. Uma administradora pode lidar com essa complexidade e facilitar a gestão, garantindo eficiência e organização. No âmbito legal, a administradora assegura que o supercondomínio esteja em conformidade com as nor-

mas, regulamentos e legislações vigentes, além de auxiliar na mediação de conflitos entre moradores junto ao síndico, contribuindo para um ambiente mais harmonioso”, explica Caroline.

Outros pontos essenciais destacados são o controle da inadimplência, convocação e encaminhamento das assembleias, além de atuarem na mediação de conflitos que possam surgir nesses momentos. “Em situações de crise, a administradora age de maneira para minimizar danos e riscos. Já em momentos de calma, trabalha para otimizar recursos, negociando com fornecedores para obter melhores preços e condições”, pontua a síndica.

A especialista reforça que, com uma comunicação eficiente, a administradora facilita o relacionamento entre a gestão e os moradores, contribuindo para resolver questões, organizar eventos e melhorar a convivência.

Um desafio jurídico

Segundo Fernando Willrich, presidente do CRECI/SC, vice-presidente da BRCondos e síndico profissional, por aqui ainda é muito presente o sistema de multicondomínios, modelo semelhante ao supercondomínio. Ou seja, também são prédios que se caracterizam normalmente por serem empreendimentos de grande porte e com estruturas com finalidades diversas (multiuso): unidades residenciais, unidades e áreas comerciais, eventualmente serviços, mall (shopping), estacionamentos rotativos, entre outros.

Ele explica que neste tipo de estrutura, a administração pode-



CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS

- ✓ Acompanhamento on line da contabilidade
- ✓ Acesso individualizado para cada condômino
- ✓ Controle diário da inadimplência

O Cliente GTC Contabilidade conta com serviços diferenciados que auxiliam na gestão do condomínio.

DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA

Av. Rio Branco, 404 - Sl 506 - Torre 1 - Centro - Fpolis

www.gtccontabilidade.com.br

48 3223.5332

gtc@gtccontabilidade.com.br



CAROLINE TRAJANO DA SILVA PETRY fala da complexidade de gerir os empreendimentos

rá contar com um síndico geral, síndicos por torres ou setores, cada uma com seus conselheiros. Normalmente os setores ainda têm CNPJ próprio, que viabiliza a contratação de colaboradores e prestadores de serviços específicos para cada área”, explica Willrich.

Como diferença, o especialista destaca os dois modelos pelo seu uso. Ou seja, para Willrich os multicondomínios são uma realidade mais voltada para o short stay, um tipo de aluguel de temporada. “Vemos empreendimentos que atendem a este perfil de investidor, bem como atende à demanda da geração que busca ou daqueles que precisam da moradia por assinatura”, analisa.

Já os supercondomínios, segundo ele, têm surgido como tendência e são objeto de desejo nas grandes cidades. São empreendimentos que, além do conceito multifacetado, tem incorporação faseada por serem empreendimentos muito grandes e com impacto urbanístico, casos do The Spot One, em Balneário Camboriú, o Pátio Civitas, na Pedra Branca, em Palhoça, além do Cidade das Águas, em Joinville.

Pensando nisso, ele lembra que nesses modelos a convenção deve ser bastante completa ao descrever o empreendimento

por inteiro e suas características. Sendo que, ainda poderá prever a possibilidade de convenções de subcondomínios, disciplinando cada setor para que este tenha vida própria.

“Os supercondomínios e os multicondomínios são, normalmente, um desafio jurídico tanto para as aprovações legais, quanto para a operação desses empreendimentos. Sendo assim, o incorporador tem como missão buscar administradores experientes e introduzi-los desde a fase de concepção do projeto, para que assim conheçam todas as características, bem como o perfil do cliente que será atendido na gestão”, destaca Willrich.



PRESIDENTE DO CRECI/SC, Fernando Willrich aponta crescimento da tendência em SC

Moradores ou comerciantes

Conforme Willrich, com a utilização multiuso do espaço, a definição de responsabilidade entre quem faz a utilização do espaço para fins residenciais ou para fins comerciais é lastreada no conceito do Art. 1.430, do Código Civil.

“As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, serão pagas por quem utiliza o espaço. Ou seja, a manutenção e conservação das estruturas que servem ao setor residencial



GUSTAVO CAMACHO detalha que a legislação dos supercondomínios segue a dos condomínios edifícios

serão custeados pelos condôminos deste. O mesmo raciocínio vale para o setor comercial”, pontua. Ele lembra ainda que, a convenção deve disciplinar as frações ou critérios de rateio de cada área, sendo que todas deverão participar dos custos gerais, que atendem o empreendimento como um todo.

O futuro da moradia urbana

Os supercondomínios representam uma nova forma de habitação, adaptada às necessidades e aos desafios da vida moderna. Com foco em inovação, sustentabilidade e funcionalidade, esses empreendimentos trazem uma alternativa atraente para quem deseja praticidade sem abrir mão de conforto e segurança.

Dessa forma, para Marco César Braga Gubeissi, diretor de Condomínio da Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (AABIC), à medida que mais pessoas buscam soluções integradas e eficientes, o conceito de supercondomínio pode se consolidar como um modelo de futuro para as cidades, redefinindo a relação entre moradia, trabalho e lazer em um único espaço.

“É uma novidade para todo mundo, ninguém sabia muito

como iria funcionar e os síndicos ainda estão aprendendo a lidar com esse tipo de gestão por conta dos interesses distintos. Frente a isso, a AABIC procurou trazer soluções práticas, principalmente para que as convenções, que lá atrás apareceram confusas, estejam mais claras”, comenta Gubeissi. Segundo ele, os principais problemas nesses empreendimentos são os interesses distintos e a divisão das despesas, sobre quem paga o quê.



MARCO CÉSAR BRAGA GUBEISSI, da AABIC, conta sobre a divisão de despesas

Inovação e Sustentabilidade

A inovação também está presente nos projetos arquitetônicos e na gestão dos recursos naturais. Muitos supercondomínios são planejados com foco na sustentabilidade, adotando soluções como painéis solares, aproveitamento de água da chuva e coleta seletiva de resíduos. Áreas verdes amplas e espaços de convivência ao ar livre são comuns, reforçando o conceito de bem-estar integrado à vida urbana.

Com essa abordagem sustentável, os supercondomínios não apenas reduzem o impacto ambiental, mas também promovem uma nova cultura entre os moradores, incentivando práticas mais conscientes e colaborativas.

Σ XATO

CONDOMÍNIOS

Especializada em
Administração de Condomínios



Use o QR CODE para falar com a gente no Whatsapp

48 9 9671-4847

CURIOSIDADES SOBRE A GESTÃO DOS SUPERCONDOMÍNIOS

- É fundamental que os instrumentos jurídicos desta tipologia de empreendimento já sejam concebidos pelas incorporadoras no instante do depósito do memorial de incorporação perante o Registro de Imóveis competente, em função da criação do produto imobiliário e a geração de expectativas de utilização perante os adquirentes;

- A Convenção poderá dispor de critérios distintos para o rateio da previsão orçamentária, tais como a modelagem híbrida ou unitária;

- É necessária a criação de um sistema de contribuição dos subcondomínios para o condomínio geral, de forma a garantir a execução de todas as atividades que interessam a integralidade do empreendimento;

- É natural que as regras de operação de empreendimentos desta natureza sejam revisadas ao longo da vida útil do mesmo. Sendo que, o trabalho deverá ser realizado por profissionais especializados, sob pena de descaracterização da arquitetura jurídica concebida pela incorporadora.



DESDE 2008

PORTAL Sul

E n e r g i a




SEGURANÇA E QUALIDADE EM ELÉTRICA

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

/portalsulenergia

48 4105-3177
48 99965-7189

www.portalsulenergia.com.br

Itapema cresce e se destaca no Brasil

Mercado de imóveis está valorizado no município, que tem cada vez mais condomínios e precisa de mão de obra qualificada na gestão

Santa Catarina conta com cidades cada vez mais valorizadas e um exemplo é Itapema, localizada no litoral norte. Hoje, o município é considerado o segundo metro quadrado mais caro do país, atrás apenas de Balneário Camboriú, mas o que mais tem valorizado nos últimos anos, inclusive com projeção de ser o de maior valor em 2025. O rápido desenvolvimento nos últimos anos, especialmente no setor imobiliário e turístico, tem chamado cada vez mais atenção de quem passa pela BR-101 e enxerga um verdadeiro canteiro de obras com grandes empreendimentos sendo construídos.

A cidade, conhecida por suas praias e boa localização, se tornou um destino procurado não só por turistas, mas também por investidores e famílias que buscam qualidade de vida. A proximidade com Balneário Camboriú e Florianópolis, a boa infraestrutura e o aumento da oferta de serviços tornam Itapema um local muito desejado. Com um crescimento contínuo no setor imobiliário, os condomínios estão em alta. Segundo o administrador Cleiton Adriano Pereira da Cruz, da New Life, é preciso entender a demanda para conseguir acompanhar os desafios que o crescimento tem trazido.

“Os condomínios, principalmente os de alto padrão que estão surgindo, necessitam de ferramentas tecnológicas que ajudem a gerir automatizando as áreas, o que também facilita a vida do síndico. Hoje ter automatização de motores, de portões, nobrakes, baterias, abertura remota de portas, câmeras de segurança ligadas ao aplicativo do condomínio, sensores que nos auxiliam na medição dos reservatórios de água, sensores de iluminação, é essencial nos condomínios da região. Temos que utilizar a tecnologia a nosso favor para conseguir gerir bem uma cidade cada vez maior”, explica Cruz.

Por conta da sazonalidade, boa parte dos condomínios residenciais possui poucos moradores durante todo ano. Inclusive, muitos dos síndicos moram em outras cidades e precisam contar com um suporte na gestão, como conta o síndico Carlos Margotti: “O síndico deve estar sempre inteirado no processo do condomínio e é importante, nesses casos, contar com o apoio e suporte de uma administradora.

O crescimento exponencial de Itapema vem acompanhado também de grandes empreendimentos. Está confirmada a construção do Garden Open Mall, um shopping novo com 2.500 m² de área para lojas, e também do prédio residencial mais alto do Brasil. O W Tower deve ter cerca de 190 metros de altura, 49 andares e tem previsão de conclusão para o primeiro semestre de 2026. De acordo com Cleiton Adriano Pereira da Cruz, essas obras reafirmam a necessidade de contar com excelência para gerir, até porque a pluralidade de compradores é cada vez maior, inclusive de estrangeiros.

“O nível dos condôminos evoluiu, são profissionais autônomos, bem-sucedidos, empresários, investidores, vários perfis. Hoje Itapema tem condôminos do mundo inteiro, a gente tem muito árabe, temos clientes de uma empresa de Singapura, muitos americanos que descobriram Itapema e estão comprando apartamentos, assim como chineses e brasileiros de outros estados. Além disso, tem os turistas da América do Sul que historicamente já possuem muitas unidades para passar a temporada de verão”, destaca.

Desafios diários

O crescimento traz também desafios. A administração municipal tem investido em infraestrutura para acompanhar o ritmo de crescimento. A expansão e melhoria das vias de acesso, construção de obras voltadas para a população e turistas,



ITAPEMA tem cerca de 69 mil habitantes e tem o segundo metro quadrado mais caro do Brasil, com um grande número de construções que podem ser vistas ao transitar pela BR-101

como o engordamento da faixa de areia, são feitas para todos os públicos, conta a prefeita Nilza Simas: “Esses investimentos são fundamentais para sustentar o crescimento dinâmico que estamos testemunhando. Eles não só melhoram a vida dos nossos cidadãos como também atraem negócios e turistas, fortalecendo ainda mais a economia local”, conta via assessoria.

Síndico em residenciais em Itapema, Carlos Margotti avalia os desafios como chances de crescimento: “O progresso está aí com obras em cima de obras por toda Itapema. Isto é ótimo para a cidade e também positivo para a nossa profissão de síndico, pois a cada obra nova oportunidades se criam para o mercado condominial”.

O aumento da demanda fez com que o mercado de imóveis de luxo se expandisse, sendo comum encontrar lançamentos de alto padrão com tecnologia moderna, segurança e áreas de lazer completas. Edifícios residenciais e comerciais com vista para o mar, empreendimentos com design arrojado e espaços planejados são características marcantes da paisagem urbana.



CLEITON ADRIANO PEREIRA DA CRUZ E MARCO DE VARGAS, da New Life, atuam na cidade



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

Serviços para Condomínios

Fone: (47) 3366 3562 / 3366 7013

www.balneiar.com.br/condominio

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



DUPLIQUE
SANTA CATARINA

LÍDER EM GRANTIA DE RECEITA
PARA CONDOMÍNIOS

duplique.com.br

Precisando de manutenção?

**Geladeira, Ar Condicionado,
Máquina de Lavar ou Freezer**

Peça já seu orçamento!

ONEAR

Onevon (47) 99923.2632 | Balneário Camboriú e região

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



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

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



Seguros com assistências e coberturas completas.



Conta completa com soluções e serviços que você precisa.



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



Soluções para realizar pagamentos com eficiência e segurança.



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



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



Cartão empresarial com opções de limite por portador.

Abra sua conta PJ com soluções completas para condomínios.



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

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



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

DE OLHO NO MERCADO



ROGÉRIO DE FREITAS
contato@condominiosc.com.br



E o “Sete Anões” dos nossos condomínios, como estão?

É inegável que a equipe de funcionários forma um verdadeiro elo entre os condôminos e o síndico. Acredito que meus colegas de sindicatura irão concordar comigo nesse ponto. O impacto no bem-estar e na segurança dos condôminos depende diretamente do desempenho desses funcionários. Além das atividades cotidianas, como limpeza, manutenção, segurança e atendimento aos moradores, a equipe de colaboradores é uma presença constante no condomínio, refletindo o modelo de gestão adotado. Naturalmente, os condôminos tendem a atribuir o desempenho do síndico proporcionalmente ao desempenho da equipe de funcionários, o que exige uma gestão cuidadosa e estratégica.

Sabemos que liderar pessoas com perfis diversos é desafiador, especialmente em condomínios com equipes amplas. Para que a comunicação e a postura do síndico surtam os efeitos desejados, é essencial compreender o perfil de cada colaborador. Somente assim é possível ajustar abordagens e definir expectativas realistas para cada um. Foi pensando nesse desafio que desenvolvi o conceito dos arquétipos dos sete anões, uma forma prática e simbólica de categorizar diferentes perfis e modos de agir na equipe.

Com os arquétipos dos sete anões, podemos identificar e respeitar as particularidades de cada funcionário, valorizando suas habilidades e promovendo um ambiente de trabalho onde se compreende e extrai o melhor de cada um. Esse modelo facilita a comunicação e fortalece a colaboração, pois permite que o síndico se adapte às necessidades e características de cada perfil, buscando maior eficiência. Funciona como uma espécie de mapa, onde cada “anão” representa um tipo de colaborador com habilidades e desafios específicos, possibilitando ao síndico liderar de maneira mais focada e eficaz.

Afinal, um condomínio é um organismo vivo, composto por diferentes pessoas que precisam trabalhar em conjunto para alcançar um objetivo comum. Quando cada integrante da equipe é compreendido e estimulado conforme suas próprias capacidades, o resultado se reflete no bom funcionamento do condomínio, na satisfação dos condôminos e na valorização do papel do síndico. Espero que gostem da leitura.

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

Abertura oficial da Semana do Síndico

Inteligência emocional para síndicos: você em primeiro lugar!

Prepare-se para o evento mais esperado do ano pelo Núcleo de Condomínios da ACIF! A Abertura da Semana do Síndico será uma noite extraordinária, dedicada a reconhecer o papel essencial dos síndicos, com foco no ser humano por trás dessa importante função.

- Dinâmicas Inspiradoras: Participe de atividades interativas que vão transformar sua visão sobre gestão condominial.

- Homenagens Especiais: Celebração dos síndicos pelo seu comprometimento e dedicação à comunidade.

- Palestrante Renomada: Jerusa Furlani trará insights valiosos sobre liderança e desenvolvimento pessoal.

ABERTURA OFICIAL DA SEMANA DO SÍNDICO DA ACIF

Inteligência emocional para síndicos: VOCÊ EM PRIMEIRO LUGAR

Palestrante: Jerusa Furlani

27/11 - 18h30
ACATE Downtown
R. Felipe Schmidt

Show de Mágica com Jorian Peçanha

GARANTA A SUA INSCRIÇÃO

- Networking de Qualidade: Conecte-se com outros síndicos, profissionais do setor e nossos patrocinadores.

Um Evento para Síndicos e Prestadores de serviços: dia 27

de novembro a partir das 18hs na ACATE Downtown, Rua Felipe Schmidt, 835 em Florianópolis.

Acesse o canal do Instagram @acif.condominios ou o Qr Code e garanta seu ingresso!

19 dos 20 maiores edifícios de Balneário Camboriú têm a conta do condomínio no Sicredi

Instituição Financeira é especialista na gestão financeira de condomínios, atingindo um grande número de edifícios associados.

O Sicredi celebra a atuação do segmento no mercado condominial, destacando o potencial em impactar positivamente a vida dos condôminos e administradoras de condomínios, promovendo uma gestão financeira especializada alinhada com as necessidades e anseios do segmento.

Com um atendimento diferenciado, a Sicredi Vale Litoral SC - cooperativa de crédito que atua há 16 anos na região do vale e do litoral norte catarinense - ultrapassou a marca de seis mil condomínios associados. Destaque para os municípios de Itapema, onde 94% dos condomínios têm as contas na Cooperativa, e Balneário Camboriú, onde a Instituição administra as contas de 19 dos 20 maiores edifícios da cidade.

Segundo o diretor executivo da Sicredi Vale Litoral SC, Arão João da Silva Neto, a cooperativa compreendeu as dores e as necessidades do setor, se especializando e qualificando o seu atendimento, que antes era pouco notado pelo mercado financeiro. “A nossa cooperativa nasceu em 2018 com o objetivo de oferecer um relacionamento mais próximo, bom atendimento e taxas justas, tanto para pessoas físicas como para empresas e condomínios. Na época, quando começamos a atuar na região, os bancos tradicionais cobravam altos



valores em boletos e não faziam questão de atender este público. Vimos esta lacuna como uma oportunidade de nos especializar nos serviços para atender as demandas diárias do setor, e desenvolvemos soluções que facilitam o dia a dia”, explica Arão.

“Com um posicionamento voltado a gestão financeira de condomínios, a Cooperativa está sendo referência no cenário nacional, pelo seu crescente desempenho da carteira e pelo simples fato de ter um olhar atento a este público. Oferecemos soluções financeiras eficientes e personalizadas para cada perfil, seja condôminos e/ou administradores e, temos como foco continuar em franco crescimento na adesão de condomínios associados, proporcionando a eles segurança, trans-

parência e resultados consistentes, alinhados aos objetivos do segmento”, completa o diretor.

Como abrir uma conta de condomínio?

Abaixo, descrevemos os documentos necessários para abrir uma conta de condomínio na Sicredi Vale Litoral SC:

- Cartão CNPJ
- Convenção ou regime interno registrado
- Ata de eleição registrada
- Declaração de receita dos últimos 12 meses
- Documento de identificação do síndico com foto (RG e CPF ou CNH)
- Comprovante de residência do síndico (Água, luz ou telefone fixo dos últimos 60 dias)

eBook LANÇAMENTO

Os Arquétipos dos 7 Anões

Entre Arcos e Arquétipos: A Arte de Gerir Equipes de Funcionários em Condomínios

Rogério de Freitas

ADQUIRA ACESSANDO O QR CODE



www.amazon.com.br

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

1º Fórum Catarinense de Engenharia Condominial reúne especialistas em Florianópolis

Encontro discutiu os desafios contemporâneos e as inovações no cuidado com fachadas de edifícios

Cada vez mais o mercado de condomínios em Santa Catarina tem eventos que qualificam os profissionais da área, e nos dias 18 e 19 de outubro Florianópolis recebeu o 1º Fórum Catarinense de Engenharia Condominial, evento realizado pela Associação de Síndicos de Santa Catarina – ASDESC, que destacou a importância da gestão técnica e da manutenção especializada em condomínios.

Com a presença de profissionais renomados em âmbito nacional, o encontro contou com a participação de síndicos, administradores condominiais e engenheiros civis. O foco do evento foi discutir os desafios contemporâneos e as inovações no cuidado com fachadas de edifícios.

de não técnicos, tomando decisões técnicas, sem conhecimento técnico e normalmente sem aconselhamento, fora os engenheiros de obra pronta”, destacou o palestrante Lawton Parente, engenheiro civil especialista e mestre em fachadas prediais. Sua fala ressaltou a importância de que decisões sobre a manutenção de edifícios sejam fundamentadas em pareceres técnicos, apontando os riscos de negligenciar conhecimentos específicos de engenharia em prol de opiniões leigas.

Outro ponto abordado com profundidade foi a análise das “patologias” (problemas evidentes) mais comuns nas construções ao longo dos anos. Paulo Silva, engenheiro civil, especialista em projetos de fachadas e revestimentos,

novos problemas: “Hoje a gente vê proporcionalmente ao que aconteceu com as pastilhas o sistema de pintura trincando e fissurando”, afirmou, ressaltando a necessidade de práticas de manutenção bem embasadas e realizadas por profissionais qualificados.

Já o engenheiro civil e mestre em estruturas e construção civil Matheus Leoni abordou uma palestra sobre as técnicas de inspeção de fachadas, tema que levantou debate dos síndicos. A utilização de drones, especialmente quando utilizam câmeras térmicas acopladas é atualmente uma das técnicas inovadoras de inspeção de fachadas, citou o especialista. “Esta ferramenta traz inúmeras vantagens pela proximidade do ponto de análise e ajuda

muito na precisão dos diagnósticos. Agrega ao trabalho de profissionais que desenvolvem laudos de edificações por ser mais prática e segura, além de realizar uma filmagem completa de todos os pontos da fachada e permite que a documentação fotográfica relativa aos problemas verificados seja feita em alta resolução”, salientou.

O engenheiro civil e mestre em tecnologia de construção de edifícios Renato Sahade trouxe como tema a utilização de nanotecnologia em fachadas na criação de revestimentos autolimpantes, repelindo água e resistindo à umidade. “A engenharia de materiais e a nanotecnologia em materiais de construção ainda é pouca explorada apesar de seu grande potencial no desenvolvimento de uma nova geração de revestimentos inteligentes e ecoeficientes”, afirmou, ressaltando que a tecnologia pode gerar edificações com maior durabilidade e economicamente sustentáveis do ponto de vista da manutenção.

O encontro finalizou com uma rodada de perguntas e tira-



COM A PRESENÇA de profissionais renomados em âmbito nacional, o encontro discutiu os desafios contemporâneos e as inovações no cuidado com fachadas de edifícios

dúvidas entre os especialistas e o público participante e contou ainda com a apresentação do Manual do Síndico do CREA/SC pelo engenheiro Leopoldo Vinter, elaborador da publicação e que está em sua 4ª edição. O manual foi feito para ser um guia completo para síndicos, proprietários, condôminos e profissionais prestadores de serviços na hora da elaboração de projetos e execução de manutenção e reformas.

Para Gustavo Camacho, presidente da Associação de síndicos de Santa Catarina - ASDESC, entidade realizadora do evento, a realização do Fórum foi de grande importância para o setor no Estado. Ele destacou o apoio dos engenheiros Leopoldo Vinter e Váldima Siqueira em trazer os quatro especialistas para Santa Catarina, e também do CREA/SC e MÚTUA/SC e demais patrocinadores.

“Realizamos o evento pensando na tríade que são os condomínios edilícios, iniciando pela operação de construção, onde toda edificação tem um apelo necessário à engenharia e arquitetura. A segunda operação é a jurídica, porque todo condomínio edilício possui a ficção jurídica e pode ser vendido em frações ideais, sem a necessidade da anuência dos demais coproprietários. E, terceiro, a operação de gestão, que tem a ver com o alinhamento de todas

as expectativas dos residentes no condomínio. Acreditamos que esse será o primeiro de muitos e vamos já calendarizar esse evento para que a gente consiga trazer outros grandes nomes, ou até mesmo esses grandes nomes, para tratar de outros sistemas das edificações”.



EDGAR FRANCIS, fundador da ASDESC

Edgar Francis, síndico profissional e fundador da associação, encerrou o evento enfatizando a importância da atuação da ASDESC junto aos síndicos e a relevância de encontros como esse para a capacitação do mercado.

No total, o Fórum representou um marco para a engenharia condominial em Santa Catarina, sendo o primeiro evento do tipo a abordar de forma tão detalhada os impactos da má manutenção e das falhas construtivas nas fachadas e estruturas de condomínios.



O EVENTO contou com a participação de síndicos, administradores condominiais e engenheiros civis de várias cidades de SC e de outros estados

O evento teve 12 horas de conteúdo intensivo e especializado, em que os palestrantes abordaram questões essenciais para garantir não apenas a valorização dos imóveis, mas a segurança e o bem-estar dos moradores. Além disso, as palestras evidenciaram como a prevenção de problemas construtivos pode ser tão relevante quanto a própria construção dos edifícios, apontando para uma necessidade crescente de profissionalização da área.

“O que é uma assembleia de condomínio quando o problema é de engenharia? Um agrupamento

comentou sobre as recorrentes falhas que surgem nos revestimentos prediais, relacionando esses problemas com as escolhas de materiais e métodos de aplicação que foram feitas no passado.

“Cada período da construção predomina algumas patologias. Quando as pastilhas estavam no auge era o descolamento das pastilhas, e ao invés de buscar a correção do assentamento houve a troca por sistemas de textura e pintura”, explicou.

Paulo também observou que as escolhas inadequadas de manutenção levam ao surgimento de

Realização:

Apoio:

Patrocinadores:

Apoio Técnico:



CANAL ABERTO

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

DIREITO A VOTO

Nosso condomínio tem 6 unidades, de 6 proprietários. Sendo que uma pessoa não tem apartamento, mas é proprietária de 3 boxes de garagem no edifício. Ela tem direito a voto na assembleia, por ser proprietária somente dos boxes?

Marcelo síndico - São José

Para responder com precisão o questionamento do leitor, o ideal seria analisar a convenção condominial para entender qual o critério de votação nas assembleias, que pode ser por fração ou critério diverso.

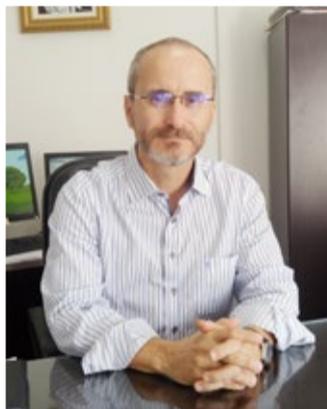
Isso porque o parágrafo único do art. 1.352 do Código Civil preceitua que “os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino,

salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio.”

Assim sendo, ao possuir frações ideais vinculadas às garagens, o proprietário detém uma participação proporcional no terreno e nas áreas comuns do edifício, de modo que mesmo que não possua uma unidade residencial, ele ainda é considerado coproprietário de parte do condomínio. Esse direito é reconhecido desde que as frações ideais das garagens estejam devidamente registradas no Cartório de Registro de Imóveis como unidades autônomas.

A única ressalva é que, para algumas decisões que envolvem o uso e ocupação das áreas residenciais, a convenção do condomínio pode limitar a participação dos

votos apenas aos proprietários das unidades habitacionais. Porém, para temas que envolvem questões administrativas gerais, o proprietário dos boxes tem direito a voto proporcional à sua fração ideal, salvo previsão diversa na convenção.



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

AUSÊNCIA DO SÍNDICO

Nosso condomínio tem síndico e conselho. O síndico recebe um valor mensal para exercer a função e ainda é dispensado de pagar a taxa de condomínio. Como não temos subsíndico, na ausência do síndico, como conselheira, assumo a função e fico responsável pelo que acontecer no prédio. O síndico viaja frequentemente, vindo à cidade apenas por alguns dias para fazer os pagamentos mensais e logo se ausenta novamente. Na ausência do síndico, a pessoa do conselho que fica responsável pelo condomínio tem direito a receber a remuneração que cabe ao síndico no período de sua ausência?

Conselheira Helena - São José

De acordo com o Código Civil, especificamente o

Art. 1.348, é dever do síndico administrar o condomínio, representá-lo e cumprir as decisões da assembleia, entre outras responsabilidades que lhe cabem. De modo geral, o conselho fiscal tem função de fiscalização (Art. 1.356) e não é substitutivo, ou seja, os conselheiros monitoram as contas e auxiliam na gestão, mas não são responsáveis por assumir as funções administrativas, salvo se houver previsão específica na convenção.

Para que um conselheiro substitua o síndico em caso de ausências prolongadas e receba uma remuneração proporcional, seria necessário que a convenção estabelecesse essa condição. Na ausência de tal previsão, cabe ao síndico, em assembleia, deliberar sobre a nomeação de um subsíndico ou definir critérios para substituições temporárias e remunerações, garantindo maior segurança jurídica e transparência.

Recomenda-se, portanto, que a assembleia avalie a inclusão desta questão na convenção para evitar dúvidas sobre a administração e manter o equilíbrio na gestão financeira, especialmente se as ausências do síndico forem recorrentes e prolongadas.



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

A diferença entre Condomínio Edifício e Protoedifício

O Mercado Imobiliário está sempre em grande evolução, valendo-se, muitas vezes, de institutos jurídicos para prover e embasar seu desenvolvimento.

Muito se vinha disseminando no mercado que o registro do protoedifício seria suficiente para constituir o condomínio edifício supostamente dispensando o futuro registro da instituição do condomínio edifício devido ao registro anterior do protoedifício.

Para entendermos a importância da distinção dos dois institutos jurídico, protoedifício e edifício, necessário se faz entender o que é cada um deles:

A legislação sempre garantiu a definição de Condomínio Edifício desde a Lei 4.591/67 até o vigente Código Civil, que em seu artigo 1331 elenca que Condomínio Edifício diz respeito às edificações, podendo ser elas de propriedade exclusiva ou comum dos condôminos. Portanto, diz-se da fração ideal do solo vinculadas as unidades autônomas que compõem o condomínio. O Condomínio Edifício tem seu nascimento com o advento do registro da sua instituição junto ao Cartório de Registro de Imóveis com previsão legal no artigo 1332 do Código Civil, ato este que encerra a incorporação da obra, entregando-a aos condôminos. Concluímos, assim, que a finalização da construção da edificação é o nascedouro do Condomínio Edifício com advento do registro da sua instituição.

Concomitantemente operacionalizou-se no Mercado Imobiliário Brasileiro a figura jurídica do Condomínio Protoedifício que se daria através do registro da incorporação imobiliária, também junto ao Cartório de Registro de Imóveis, com previsão legal no art. 29 da Lei n. 4.591/1964 que visa a vinculação do terreno a

um futuro condomínio edifício a ser construído para possibilitar a venda das unidades na “planta” buscando maior segurança jurídica aos adquirentes das frações ideais e ao incorporador.

A importância desta diferenciação se dá no tocante as obrigações de uma ou outra modalidade de condomínio, tal qual o pagamento das taxas condominiais que se darão a partir da instituição do condomínio edifício, ao passo que o registro da incorporação ocorre antes da construção para viabilização da comercialização das unidades da fração ideal que um dia comporão o condomínio edifício.

Sendo assim, para perfectibilizar a diferença entre as duas modalidades de condomínio e estabelecer as obrigações que cada uma delas engloba, há o Provimento do CNJ 169 de maio de 2024 que alinhou a diferenciação do condomínio protoedifício e do condomínio edifício determinando o regime jurídico de cada um deles com intuito de acabar com a “mistura” que o mercado imobiliário estava impondo e levando à confusão das modalidades de condomínio que possuem distinção legal e funcionais bastante claras. Findando, desta forma, a celeuma que vinha sendo instaurada, deixando claro que a incorporação a etapa inicial que registrada para construção dá origem ao condomínio protoedifício e na etapa final que é quando há a instalação do condomínio edifício se perfectibilizando a entrega da edificação.

Fernanda Machado Pfeilsticker Silva Advogada OAB/SC 29.431

Pós-graduação em Direito Imobiliário, Negocial e Civil. Pós-graduação em Direito Processual Civil. Experiência em Direito Imobiliário - ramo condominial.

FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA
fernandamp81@gmail.com



35 anos de grandes conquistas e desafios.

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

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



GUIA DE FORNECEDORES

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

Confira mais no Qr Code ao lado



CARPETES E GRAMADOS PARA CONDOMÍNIOS

CORREA TAPETES

kapachos, Tapetes

☎ 48 98453-4290

📱 luizricardocorreacorrea

Tapetes profissionais para condomínio
Função retenção de areia e poeira.
Retenção de umidade
Tapetes p elevador com medição e corte personalizado
Instalação e venda de grama sintética

COBRANÇA GARANTIDA

INADIMPLÊNCIA NO SEU CONDOMÍNIO?



Mais de 20 milhões recuperados e entregues aos condomínios, sem custo.

Fale conosco agora, e solicite sua avaliação gratuita!



A Innova resolve para você!

☎ (48) 99800-0293

📱 @innovacobrancas

CONTROLE DE PRAGAS



☎ 48 99631-6222

Serviços de controle de pragas

- Desinsetização
- Descupinização
- Desratização
- Limpeza de caixas d'água

dedetizadorbiofly.com.br

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

Ampla

Questão de Confiança

www.amplase.com.br

amplaempreiteira@gmail.com

Pintura e Reforma de Condomínios

☎ (48) 3337.0889 / 3371.5512

Cml ☎ (48) 99163.7233 ☎ 99175.9900

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

DECERI

CONSTRUÇÕES

www.decericonstrucoes.com.br

📱 deceri.construcoes

PINTURA • REFORMAS • CONSTRUÇÃO

Comercial || Residencial || Condominial || Industrial

Engenharia especializada e capacidade técnica para garantir o sucesso em cada empreendimento.

☎ 48 9918.97425 • ☎ 49 9995.54842 || Rodovia Admar Gonzaga, 755 • Sala 404 • Florianópolis • SC

DARCI PINTURAS 14 Anos

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

Especializado em Condomínios ☎ (48) 3066.8425

📱 _darci_pinturas_ | empreiteiradarci@gmail.com | ☎ (48) 99161.3057

Viana

Empreiteira
Pintura - Reformas - Manutenção

- ✓ PINTURA
- ✓ REFORMAS
- ✓ MANUTENÇÃO PREDIAL

☎ 48 3234.1245 ☎ 48 9.8410.6049 📱 empreiteiraviana

📍 Rua Olga Lacerda, 128 - Florianópolis - SC ✉ jeanempreiteira@gmail.com

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS



ENGENHARIA QUALITATIVA
LAUDOS E PERÍCIAS

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

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

☎ 48 9.9919.1211 ☎ 3238.9631 / claudiolsk@gmail.com • www.csengqualitativa.com

Soluções de Engenharia para o seu Condomínio

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



econdengenharia.com.br
☎ (48) 3093-3595



☎ (48) 3206.4594 | 98402.0700

jmdinapoli@gmail.com 📱 jnapoliengenharia

- Elaboração de Planos de Manutenção de Edificações
- Vistorias de Garantia • Vistorias de Vizinhança
- Assessoria na Contratação de Serviços
- Inspeções Prediais

ASSESSORIA ESPECIALIZADA A CONDOMÍNIOS

MAPA

ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO

FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DE OBRAS EM CONDOMÍNIOS

☎ 48 99982.1196 • 98406.5470

lineofilho@gmail.com

Engenheiro Lineo

LAUDOS TÉCNICOS DE VISTORIA E PERÍCIAS EM CONDOMÍNIOS



☎ 48 99925.3939 • 98414.6463
contato@primelever.com.br
www.primelever.com.br
@primelever

ENGENHARIA CIVIL & DIAGNÓSTICA:

- ENGENHARIA E CONSULTORIA CONDOMINIAL • LAUDOS TÉCNICOS
- VISTORIA CAUTELAR • LAUDOS DE INSPEÇÃO PREDIAL
- VISTORIA E INSPEÇÃO COM DRONE • ENSAIOS DE TERMOGRAFIA
- FISCALIZAÇÃO E GESTÃO DE OBRAS
- PERÍCIAS E ASSISTÊNCIA TÉCNICA JUDICIÁRIA
- EXECUÇÃO, INSPEÇÃO, REABILITAÇÃO E REFORÇO DE ESTRUTURAS DE CONCRETO ARMADO
- PROJETOS: INSTALAÇÕES E ESTRUTURAS DE CONCRETO ARMADO

MOBILIÁRIOS ECOLÓGICOS PARA ÁREAS EXTERNAS



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

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



☎ (47) 9 9232 3393

lancki@lancki.eco.br

lancki.eco.br

TAPETES, CAPACHOS E PROTEÇÃO PARA PISOS



SOLUÇÕES EM TAPETES, CAPACHOS PERSONALIZADOS E PROTEÇÃO PARA PISOS

- Capachos, Tapetes e Passadeiras
- Grama Sintética Verde e Colorida
- Pisos para Áreas Úmidas e Emborrachados
- Proteção para Elevadores e Extintores

ORÇAMENTO GRATUITO



☎ 48 9.8464.5695

☎ 48 3304.6967

www.distribuidor.coperkap.com.br/florianopolis

gigatapetes@gmail.com

@gigataps

o + completo guia de serviços condominiais

Faça sua cotação, é online e gratuito!



Não encontrou o que buscava? Acesse nosso portal e encontre fornecedores de diversas cidades e áreas de atuação para o seu condomínio!

www.condominiosc.com.br



CASA & CONSTRUÇÃO É AQUI!

NÃO DEIXE A OBRA PARAR POR FALTA DE MATERIAL!

- ✓ VARIEDADE EM PRODUTOS
- ✓ PAGAMENTO FACILITADO

- ✓ PREÇOS ESPECIAIS E ATENDIMENTO SOB MEDIDA PARA O SEU CONDOMÍNIO

ENTREGA GRÁTIS



📍 TRINDADE | ☎ 48 3333.2710
Avenida da Saudade, Nº 10 - Trindade
*Não fechamos para o almoço



📍 JOÃO PAULO | ☎ 48 3334.8847
Rodovia José Carlos Daux, s/n (SC 401) - João Paulo
*Não fechamos para o almoço

📱 supermatec

CUPIOM DE DESCONTO JORNAL DOS CONDOMÍNIOS, ACESSE O QR CODE ABAIXO!





Cumprir regras de convivência aumenta segurança em condomínios

Comportamentos de moradores e funcionários que desrespeitam normas de segurança podem pôr em xeque o sistema preventivo

Da redação

O mercado de tecnologia evolui e oferece inúmeras opções de vigilância em condomínios. Desde câmeras de monitoramento e alarmes a acesso biométrico não faltam aparatos, que estão com preços cada vez mais acessíveis. Atualmente, é possível adquirir um sistema de câmeras por R\$ 1 mil. Mas por si só esses aparelhos não impedem situações de furtos e invasões. Ainda é preciso a colaboração de moradores e funcionários. Comportamentos que desrespeitam as regras de segurança podem colocar em xeque todo um sistema preventivo e deixar abertas as portas para a criminalidade.

Conforme o diretor das Escolas de Formação do Sindicato das Empresas de Segurança Privada do Estado de Santa Catarina (Sindesp SC), o Oficial da Reserva do Exército Joneval Barbosa de Almeida, o melhor resultado em segurança é alcançado ao se equalizar a implantação de sistemas eletrônicos com meios humanos e organizacionais (normas e procedimentos). Nessa tríade, as atitudes dos condôminos ga-



PONTOS CRÍTICOS dos edifícios ficam mais seguros com boa iluminação e monitoramento de câmeras de segurança

nam destaque, assim como a de porteiros e vigilantes.

Todo o esquema preventivo começa no controle de acesso. "Pesquisas apontam que a portaria é o ponto mais vulnerável dos condomínios. É por ali que entram e saem todos os moradores, prestadores de serviços e visitantes. É também por ali, pela falta de estrutura técnica e organizacional, que entram as ameaças", explica Almeida, que também é consultor de segurança condominial.

Normalmente o acesso de criminosos é facilitado pela postura inadequada de funcionários e moradores. "É pelo funcioná-

rio que vai colocar o lixo na rua e deixa o portão aberto, ou o morador que sai sem trancar a porta", acrescenta o coronel da Reserva da Polícia Militar de Santa Catarina, Fernando José Luiz, especializado em consultoria de segurança e análise de risco em condomínios.

Por isso, as empresas de serviços terceirizados estão investindo em capacitações de profissionais para condomínios. "As empresas entendem que o diferencial está na qualidade do serviço prestado e, por consequência, investem na formação desses profissionais", observa Almeida.

Envolvimento social para diminuir os riscos

De acordo com o coordenador do Programa de Especialização e Segurança da Unisul Virtual, Giovanni de Paula, os moradores precisam enxergar a segurança como um dever do Estado sim, mas também uma responsabilidade de todos.

Para o especialista, as barreiras contra invasões e o comportamento preventivo dentro dos condomínios diminuem os riscos das pessoas serem alvos de criminosos dentro dos prédios, mas é

preciso ir além quando se trata de uma região segura, para que os moradores não fiquem presos dentro de seus próprios condomínios. Nessa linha de análise, a ocupação do espaço social onde os condomínios estão inseridos faz toda a diferença.

O especialista sugere a participação dos condomínios nos Conselhos Comunitários de Segurança (Consegs) e colaboração na busca por melhorias na mobilidade, educação e emprego na comunidade. "É preciso trabalhar a cidadania na integralidade e pensar na segurança pública com interação da comunidade", destaca.

ORIENTAÇÕES DE SEGURANÇA

- Para que sejam eficazes, é importante que as normas de segurança do condomínio sejam de conhecimento de todos os moradores. Estes devem compreender as regras e praticá-las

- Os acessos do condomínio, áreas comuns abertas e as garagens devem ser bem iluminados

- Locais críticos ficam mais seguros se monitorados por câmeras de segurança e sistemas de alarmes

- Recebimento de encomendas deve ser em área própria, sem contato físico com o entregador

- Porteiros e demais funcionários devem ser orientados sobre as artimanhas utilizadas pelos infratores e as providências a serem tomadas em caso de suspeita de crime

- Pessoas e veículos em atitude suspeita nas imediações do condomínio devem ser informados à Polícia Militar (disque 190)

- Pessoa estranha que pretenda visitar o morador deve previamente ser identificada pelo porteiro e autorizada a entrar pelo morador

- Atenção especial deve ser dada aos momentos de coleta de lixo, entrega de correspondência (Correios), serviço de água, energia, gás, internet, telefonia, TV a cabo etc. Muitos infratores usam desses expedientes para acessar o condomínio

- O estabelecimento de protocolos para identificação e recebimento das visitas, entregas, serviços e outras atividades é essencial para a segurança. Todos devem colaborar.

SC PISOS
TECNOLOGIA EM CONCRETO

☎ 48 3343.7519

☎ 48 9 8423.1482

📷 @scpisos

🌐 www.scpisos.com.br

📍 Rua Padre Raulino Reitz, 310
Serraria - São José - SC

OBTENHA DESEMPENHO, ESTÉTICA E FACILIDADE DE LIMPEZA NAS GARAGENS E QUADRAS ESPORTIVAS DO SEU CONDOMÍNIO

📌 Recuperação de pisos |
Pintura e demarcação

📌 Soluções em revestimentos
Epóxi para garagens

📌 Projeto, execução e reforma
de quadras poliesportivas

📌 Recuperação estrutural
de concreto armado



NOSSAS SOLUÇÕES

- Monitoramento por alarmes e câmeras
- Portaria virtual - Controle de Acesso
- Rastreamento veicular
- Segurança colaborativa
- Vigilância patrimonial
- Facilities



Khronos
0800 - 642 - 0222