

# Jornal dos Condomínios 23 ANOS

ANO 23 - N° 275 - NOVEMBRO 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

## O AMADURECIMENTO DO SETOR CONDOMINIAL E O PAPEL ESSENCIAL DO GESTOR

No mês em comemoração do Dia do Síndico, conheça os desafios e as relações que sustentam uma administração eficiente

# Páginas 08 e 09

### VALE DO ITAJAÍ

Síndicos estabelecem regras funcionais na gestão de condomínios com Airbnb

# Páginas 10

### TECNOLOGIA

O que o síndico tem que saber sobre carregadores de carros elétricos

# Página 03

### INFRAESTRUTURA

Solução para evitar problemas com a falta de energia elétrica

# Página 05

### GESTÃO

Final de ano em condomínios: que o síndico deve fazer?

# Página 16

## Parabéns Síndicos

Por trás de cada condomínio bem cuidado, há um síndico dedicado.

0800 780 8877

**30 ANOS**  
GARANTINDO TRANQUILIDADE FINANCEIRA.

**DUPLIQUE**  
SANTA CATARINA  
LÍDER EM GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

@lti\_elevadores

**EFICIENTE DIGITAL CONFIÁVEL**

**ELEVADORES**

- Manutenção Multimarcas
- Assistência Técnica 24h
- Modernização

www.lti-elevadores.com.br  
☎ 48 98871.3207  
Filial Grande Florianópolis

## A SOLUÇÃO PARA O SEU CONDOMÍNIO

sensato.com.br  
grupo.sensato

☎ 48 99801-4434  
48 3084-8100

Rua Devolano, 200  
Sala 11 - Centro  
Florianópolis/SC

**SENSATO 55 ANOS**

## SEU CONDOMÍNIO MERECE O MELHOR!

ATENDEMOS TODA A REGIÃO SUL

LOJACOND (48) 3247-8318 (47) 996812280  
CONTATO@LOJACOND.COM.BR WWW.LOJACOND.COM.BR

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

COBERTURA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL  
Filial Florianópolis: (48) 3029-3059

## NOSSAS SOLUÇÕES

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

**Khronos 40 ANOS**

**Khronos**  
0800 - 642 - 0222

## SYSTEMPREV

A SEGURANÇA DE SUA OBRA EM BOAS MÃOS

PROJETO PREVENTIVO E ACESSÓRIA DE HÁBITE-SE

(047) 9.9949.9110  
systemprev@icloud.com



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 Camila 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

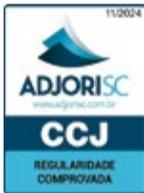
Impressão:

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/)



NOVEMBRO/2024

2

## # EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN

@angeladalmolin@condominiosc.com.br



### Dia do Síndico: o amadurecimento do setor condominial em Santa Catarina e o papel essencial do gestor

Nesse vasto cenário, o síndico surge como figura central, desempenhando não apenas funções administrativas, mas também um papel de liderança cidadã.

Mais do que resolver problemas, o síndico é um agente de transformação, cuja atuação impacta diretamente na valorização patrimonial, no conforto e na segurança daqueles que ele representa: os condôminos.

Para atingir esses objetivos, é necessário investir em inovação e treinamento, pois um condomínio bem gerido é fruto do esforço conjunto de todos os envolvidos, sempre com o propósito de proporcionar uma vida melhor nos edifícios.

O crescimento na área condominial é cada vez mais relevante para a economia, e cuidar desses espaços, que muitas vezes são minicidades, é uma tarefa que vem se transformando completamente nos últimos anos.

Essa expansão, no entanto, traz consigo a necessidade de amadurecimento e profissionalização em todas as etapas da gestão condominial. A geração de valor para o setor está direta-

mente ligada à qualidade dos serviços prestados, que, por sua vez, exige capacitação constante dos síndicos, suas equipes de trabalho nos condomínios e os envolvidos nos serviços necessários ao bom funcionamento da dinâmica destes espaços. Um dos reflexos mais evidentes dessa relevância econômica está no impacto da cadeia condominial no mercado de trabalho e prestação de serviços. Empresas especializadas em gestão condominial e prestação de serviços para o setor ganharam espaço, oferecendo soluções inovadoras e personalizadas para atender às demandas específicas criando milhares de postos de trabalho diretos e indiretos.

Neste 30 de novembro, Dia do Síndico, é momento de considerar a importância desse personagem fundamental na gestão condominial e refletir sobre os caminhos para consolidar ainda mais esse amadurecimento. Afinal, o síndico não é apenas um gestor; ele é o protagonista de uma transformação social que tem como pilares a valorização patrimonial, o bem-estar coletivo e a convivência equilibrada em comunidade.

## SC tem quase 90% da população vivendo em zonas urbanas

Santa Catarina tem 88,4% da população residindo em domicílios em situação urbana, de acordo com dados do Censo 2022 divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Em uma comparação com o resultado do Censo de 2010, houve um aumento de 1,5 milhão na população urbana do Estado.

Dos 7,6 milhões de residentes em Santa Catarina, 6,72 milhões (88,4%) residem na zona urbana, e 886,1 mil (11,6%), na zona rural. Nos últimos 12 anos, a população urbana aumentou de 5,24 milhões para 6,72 milhões, um avanço de 28,1%. Por outro lado, a população rural diminuiu de 1 milhão para 886,1 mil no período, um decréscimo de 11,4%.

Com isso, Santa Catarina, que tinha 84% da população urbana em 2010, subiu da 10ª para a 7ª posição entre as unidades da federação com maior proporção de moradias em zonas urbanas. O Rio de Janeiro lidera o ranking, com 97,9% dos residentes em áreas urbanas. A menor proporção é do Piauí, com 69,4%.

Balneário Camboriú é a cidade catarinense com maior percentual de população urbana, com 100%, seguido por Bombinhas (99,98%), Penha (99,8%), São José (99,7%) e Flo-



BALNEÁRIO CAMBORIÚ é a cidade catarinense com maior percentual de população urbana

rianópolis (99,6%).

O aumento da população urbana e diminuição da população rural acontece em todo o Brasil. O Brasil perdeu 4,3 milhões de moradores na zona rural e ganhou 16,6 milhões nas áreas urbanas nos últimos 12 anos.

Dos 203 milhões de brasileiros, 117,5 milhões moram em áreas urbanas, o que representa 87,4% da população; e 25,5 milhões vivem nas áreas rurais, o que corresponde a 14,3%.

O ritmo de redução da população nas áreas rurais, que havia diminuído entre 2000 e 2010, acelerou de 2010 para 2022: a queda foi de 1,28%, ante 0,65% no intervalo anterior. Além disso, todas as regiões registraram queda na população rural.

Segundo especialistas do IBGE, fatores como a migração, mudanças nas taxas de fecundidade (número de filhos por mulher) e o aperfeiçoamento do sistema de coleta de dados do Censo podem explicar essa mudança.



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

ESPECIALIZADA EM REFORMAS PREDIAIS

Rogério Alt Lovisi Cravo

Engenheiro Civil  
CREA-SC 061.287-9

www.uniaoreformasprediais.com.br

@uniaoreformasprediais

(48) 98476-5606

(48) 99953-1456

## 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.



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



# O que o síndico precisa saber na instalação de carregadores de carros elétricos

Número de veículos elétricos e híbridos cresce no Brasil, e os profissionais da sindicatura precisam tomar alguns cuidados legais para realizar a instalação das estações de carregamento

Da redação  
O mercado de veículos elétricos está aquecido, com uma frota superior a 78 mil veículos. No entanto, o proprietário de um carro que não faz uso de combustível fóssil encontra uma questão: como carregar o veículo quando se é morador de um condomínio?

As dúvidas estão na cabeça de quem compra um carro elétrico e também de síndicos, que agora têm mais uma questão para entender e administrar além das demandas normais de uma sindicatura. No entanto, cuidados devem ser tomados para a instalação de carregadores, fato que fez a FIESC e a Celesc lançarem uma cartilha com apontamentos nesse sentido.

“A falta de informação era o principal problema e a ideia da cartilha é justamente compilar normas já existentes, esclarecer a questão legal para condomínios e também ajudar as construtoras a incorporarem as estações de recargas nos seus lançamentos, com segurança”, explica Marco Aurélio Alberton, da Câmara de Desenvolvimento da Indústria da Construção da FIESC.



CLÁUDIA D'ÁVILA lembra que os carros elétricos precisam de apólice de seguro

A crescente venda de carros elétricos impacta a gestão do síndico na questão da instalação da estação de recarga do veículo.

À reportagem do Jornal dos Condomínios, a assessora de imprensa da Celesc respondeu sobre a necessidade de a companhia ser informada com antecedência.

“É necessário avisar previamente a Celesc sobre a instalação de uma estação de recarga de veículo elétrico. O responsável pela unidade consumidora deve realizar a solicitação para a conexão nova, aumento de carga ou alteração de nível de tensão caso seja necessária a instalação de uma estação de recarga. A solicitação deve ser feita por meio dos canais disponíveis pela Celesc, e o consumidor deve preencher um formulário de cadastro da estação de recarga de veículo elétrico. Em casos de exploração comercial, como em postos de combustíveis, a Celesc também deve ser comunicada, e a instalação deve seguir critérios específicos de segurança, como a separação física e elétrica entre as instalações”, diz a nota.

E como fica o papel do síndico ao saber que existem outros processos para instalação de uma estação de recarga? Antes de mais nada, no caso de condômino/morador, deve-se solicitar ao síndico que na próxima assembleia de condomínio o assunto carregador para veículo elétrico seja debatido. Os moradores precisam ser consultados para que exista uma estimativa do número de estações de que o condomínio precisará, diz a cartilha. É importante que esse número considere também os moradores que ainda compra-



INSTALAÇÕES das estações de recarga de carros elétricos precisam seguir normas e orientações importantes

rão veículos elétricos no futuro.

## Impactos da instalação na cobertura do seguro do condomínio

A instalação de carregadores de carros elétricos em condomínios vai além dos aspectos legais e técnicos. A instalação de carregadores para carros elétricos em condomínios pode trazer implicações importantes para a cobertura do seguro. Isso porque, em muitos casos, essas adaptações são previstas como modificações na infraestrutura do prédio, exigindo comunicação prévia à seguradora.

A grande parte das apólices de seguro contém cláusulas específicas que tratam de mudanças na estrutura do imóvel. Caso essas alterações não sejam informadas, o condomínio corre o risco de perda de cobertura em situações de sinistro, como incêndios ou danos elétricos.

Herbert Levy Nilso Ramella, diretor da Jomani Seguros,

reforça a importância de o condomínio contar com suporte prévio à instalação por envolver a parte elétrica, o que acarreta riscos.

“Os carregadores para carros elétricos em condomínios são uma solução sustentável e moderna, mas também trazem novos riscos, como sobrecargas elétricas, curtos-circuitos e até danos às áreas comuns e privadas. Contar com um seguro condominial é essencial para proteger o patrimônio coletivo e garantir que o condomínio es-



HERBERT RAMELLA reforça que o condomínio tem que contar com suporte prévio à instalação

teja preparado para lidar com qualquer eventualidade”.

A presença de baterias de íons de lítio em estacionamentos aumenta a carga de fogo nas edificações. Essas baterias tendem a queimar rapidamente quando expostas ao fogo, liberando grande quantidade de calor, o que pode fazer o incêndio se espalhar rapidamente e com maior poder de destruição.

“Na apólice do seguro do condomínio existe a cobertura para toda a estrutura física e os terceiros em volta da ocorrência que foram atingidos. Já para ter garantia no carro elétrico somente a apólice dele próprio,

desde que venha dele a explosão ou incidente”, explica Cláudia D'Ávila, CEO da C D'Ávila Corretora de Seguros.

## Segurança na instalação

Antes de mais nada, a instalação das estações de carregamento deve ser feita por profissionais qualificados, e os projetos, especificações e a execução devem atender às normas da Celesc, além das normas da ABNT e das Normas Regulamentadoras (NRs). Isso inclui a NR 10, que trata da segurança em instalações e serviços em eletricidade.

Na parte de segurança, o Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina (CBMSC) vê com preocupação casos de má instalação e acidentes envolvendo carros elétricos. Apesar da segurança desses veículos, os incêndios envolvendo carros elétricos são muito mais difíceis de combater e exigem uma quantidade significativamente maior de água para serem extintos.

**JOMANI** CORRETORA DE SEGUROS **35** ANOS

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

FALE CONOSCO  
48 9.8421.2559

**Especialistas em Seguros para Condomínios**  
Prestamista | RC Profissional | Seguro de vida e muito mais

**CDAVILA**  
CORRETORA DE SEGUROS

(48) 98407-3050 [cdavila.com.br](http://cdavila.com.br)  
[segurospatrimoniais@cdavila.com.br](mailto:segurospatrimoniais@cdavila.com.br)





# RADAR

Notícias do setor condominial • Economia • Empresas • Cidades

## Acidentes em obras e manutenções prediais são as maiores causas de choques elétricos em Santa Catarina; confira dicas de segurança

**L**evantamento realizado pela Celesc sobre acidentes com choque elétrico em Santa Catarina revelou que a área de construção civil e manutenção predial lidera este tipo de ocorrência

Atividades como pintura de fachadas, manutenção em telhados e uso de andaimes, de guindastes ou de qualquer equipamento prolongado que se aproxime da rede elétrica estão entre as maiores causas destes episódios, com dez registros em 2023, de um total de 28 ocorrências em todo o estado. Destas, 9 foram fatais, 15 foram consideradas graves e 4 como potencialmente graves.

O mapeamento considerou apenas situações ocorridas entre o quadro de medição das unidades consumidoras e a rede elétrica, ou seja, não foram considerados ocorrência dentro das residências. Ainda dentro da atuação na construção civil, foram seis acidentes relacionados ao serviço de pintura; dois ao manuseio de telhas de zinco e construção de barracão de metal; um na operação de caminhão guindaste (tipo munk); e um fatal também na operação de caminhão guindaste. Todos classificados como graves.

Especificamente sobre os casos de fatalidades, a manutenção dos serviços de TV e internet e o furto de cabos e equipamentos têm destaque neste indicador negativo. No caso dos serviços de telefonia, foram dez acidentes registrados que resultaram em três mortes. Já em relação a furtos e ligações clandestinas de energia, foram quatro ocorrências registradas, todas fatais.

Para evitar que mais tragé-



O MAPEAMENTO considerou apenas situações ocorridas entre o quadro de medição das unidades consumidoras e a rede elétrica

dias como essas ocorram, Celesc estabeleceu uma série de dicas de segurança a serem seguidas em situações de obras e manutenções. Confira:

1. Antes de iniciar qualquer obra, faça uma avaliação do local para identificar a proximidade da rede elétrica e, se necessário, peça orientação da Celesc. Lembre-se que a simples aproximação de um objeto à rede já é suficiente para gerar um risco elétrico, seja ele metálico, ou não (mesmo materiais como canos de PVC, telhas de zinco e galhos de árvore, por exemplo, também conduzem energia).

2. Ao utilizar plataformas suspensas ou equipamentos para lavagem e pintura de prédios, mantenha uma distância segura da rede elétrica.

3. Antenas, assim como toldos, painéis luminosos e propagandas (outdoor), devem ser instalados em locais distantes da rede elétrica.

4. Atenção com uso de guindastes e manobras de caminhões com caçambas ou betoneiras próximas da fiação elétrica.

5. Tenha cuidado ao manusear vergalhões, trilhos (cortinas) em sacadas, barras metálicas, arames, réguas de alumínio e canos para que não se aproximem dos fios da rede elétrica.

6. Quando instalar, mover ou ajustar andaimes, também mantenha distância da fiação e jamais manuseie nenhum material próximo dos cabos de energia.

7. Suspenda os trabalhos próximo de redes elétricas em caso de chuva, raios ou vento forte, pois essas condições aumentam o risco de choque elétrico.

8. Em caso de necessidade de trabalho muito próximo à fiação, entre em contato com a Celesc para programar o desligamento temporário da rede elétrica.

10. Não se aproxime e nem toque em cabos partidos no chão. Avise imediatamente a Celesc, que conta com profissionais treinados para lidar com essas situações.

11. Nunca realize podas em árvores que estejam próximas à rede elétrica. Somente pessoas treinadas e autorizadas podem executar esse trabalho.



# INFORME CONDOMÍNIOS

Associação de Síndicos de Santa Catarina

ASDESC

RAFAEL IRANI DA SILVA



## Novembro Azul: O Cuidado com a Saúde Masculina que Não Pode Ser Ignorado!!

Como empresário, na gestão de condomínios, sei que a rotina intensa de trabalho, os prazos apertados e a busca constante por resultados podem nos fazer esquecer de algo fundamental: a nossa saúde. O foco está em expandir a empresa, aumentar o faturamento e garantir a sustentabilidade do negócio. No entanto, para que tudo isso aconteça, é preciso antes garantir que estamos bem, física e mentalmente.

Novembro Azul é o mês de conscientização sobre a saúde masculina, especialmente sobre o câncer de próstata, uma das doenças mais comuns entre os homens. Muitos empresários, como eu, colocam a saúde em segundo plano devido à carga de trabalho. Porém, é preciso entender que investir em cuidados preventivos não é um luxo, mas uma necessidade. Nossos negócios dependem da nossa capacidade de liderar, inovar e tomar decisões estratégicas. E para isso, é preciso estar bem.

O câncer de próstata, muitas vezes silencioso, pode ser tratado de maneira eficaz quando detectado precocemente. Os exames preventivos, como o PSA (antígeno prostático específico) e o toque retal, são essenciais para identificar alterações antes que a doença se desenvolva de forma agressiva. Porém, o preconceito e o medo ainda afastam muitos homens de procurar um médico ou de realizar esses exames. É hora de quebrarmos esse tabu e entendermos que cuidar da saúde é um

ato de inteligência, não de fraqueza.

Ao negligenciarmos nossa saúde, corremos o risco de comprometer não só nossa qualidade de vida, mas também a continuidade dos nossos negócios. Nenhuma meta de vendas ou resultado financeiro será capaz de compensar a perda de saúde. Como empresários, somos responsáveis não apenas pelo sucesso de nossas empresas, mas também pelo bem-estar de nossas famílias e equipes. Não podemos nos dar ao luxo de ignorar a saúde.

Este Novembro Azul é o momento ideal para repensar os cuidados com a saúde. Agende aquele check-up que você vem adiando, faça os exames preventivos e procure orientação médica. Além do câncer de próstata, outras condições como doenças cardíacas e diabetes também devem ser monitoradas. A prevenção é a chave para evitar problemas mais graves no futuro.

Lembre-se: o sucesso do seu negócio depende de você estar bem. Não deixe para amanhã o cuidado com sua saúde. O melhor momento para se cuidar é agora. Quando nos cuidamos, não estamos apenas pensando em nós mesmos, mas também em todos que dependem de nós, tanto no âmbito pessoal quanto profissional.

O futuro da sua empresa e de sua vida está em suas mãos. Cuide-se!

**Rafael Irani da Silva**  
síndico profissional

Acesse o QR Code e conheça o portal da ASDESC



[www.asdesc.com.br](http://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

48 3222-7023  
48 3024-7275

48 99161-1862

[www.suportcondominios.com.br](http://www.suportcondominios.com.br)





# A solução quando há falta de energia elétrica

Eventos climáticos cada vez menos raros têm interrompido o fornecimento de energia elétrica e os condomínios precisam contar com um plano de contingência

Um desafio crescente enfrentado por muitos condomínios é a maior frequência de eventos climáticos extremos, como chuvas torrenciais, ventos fortes e temperaturas extremas, consequências diretas das mudanças climáticas. As infraestruturas de muitos prédios não estão preparadas para lidar com esses fenômenos, com casos recentes e históricos de problemas de energia.

Como exemplo, a cidade de São Paulo (SP) sofreu um apagão em outubro passado deixando mais de 2 milhões de pessoas sem energia elétrica. O fato aconteceu devido às fortes tempestades que atingiram a cidade. Em algumas áreas, a falta de energia durou até cinco dias. Florianópolis viveu uma situação semelhante em 2003, quando os moradores enfrentaram um apagão após o rompimento de um cabo de energia na Ponte Pedro Ivo.

Na época, decretar situação de emergência foi a única saída para o caos generalizado que acabou depois de 55 horas sem luz e água para os 300 mil habitantes da Ilha. O prejuízo contabilizado ultrapassou os R\$ 40 milhões, mas não só as empresas amargaram situações



IMAGEM do apagão em Florianópolis em 2003, quando a Ilha ficou sem energia por 55 horas.

difíceis: moradores perderam alimentos congelados, trabalhos deixaram de ser feitos e casas pegaram fogo por descuido com velas.

Na época, por exemplo, moradores de condomínios da Ilha de Santa Catarina precisaram subir por escadas até os andares mais elevados ou mesmo evitar sair de casa para não descer e subir degraus no escuro ou com pouca luz. Dentro de todo esse contexto entra um item essencial e, por vezes, pouco falado em condomínios: o gerador de energia.

Em um plano de contingência que pode ser elaborado pela administração, a presença de um gerador em um condomínio vai muito além de simplesmente garantir conforto. Ela é uma questão estratégica para segurança, funcionalidade e bem-estar dos moradores.

“Em situações de queda de energia de grandes proporções, cada vez mais frequentes devido a eventos climáticos extremos ou problemas estruturais na

rede elétrica, o gerador assegura a operação de itens críticos, como sistemas de segurança, iluminação em áreas comuns e elevadores”, explica Rodrigo Santos de Souza, executivo de negócios de uma empresa de eficiência energética.

Sem ele, um apagão pode gerar transtornos imediatos, colocando a integridade física das pessoas em risco. “Imagine a necessidade de socorro médico em um andar alto sem acesso ao elevador, ou o condomínio ficar vulnerável a invasões e furtos por falhas nos sistemas de segurança?”, questiona o executivo.

No curto prazo, a falta de energia afeta diretamente a mobilidade, já que elevadores e portões automáticos ficam inoperantes. A segurança também é comprometida, pois sistemas de vigilância eletrônica, câmeras e alarmes podem parar de funcionar, aumentando o risco de invasões e situações perigosas.

Outro ponto crítico é o abastecimento de água em edifícios verticais, já que as bombas

hidráulicas geralmente dependem de energia elétrica.

“No longo prazo, a falta de um gerador pode trazer prejuízos significativos à reputação do condomínio. Em um mercado cada vez mais exigente, compradores e inquilinos priorizam empreendimentos que ofereçam infraestrutura completa e que demonstrem preocupação com o bem-estar e a segurança dos moradores. Um condomínio sem gerador pode ser visto como menos preparado, tornando-se menos competitivo e enfrentando dificuldades de valorização”, pontua Rodrigo.

## Ficar atento aos avisos da Defesa Civil é importante

É claro que ter um gerador dentro do condomínio é uma ferramenta que soluciona problemas em caso de falta de energia, mas, além disso, é importante que a população fique atenta com avisos da Defesa Civil.

“Principalmente na questão

de alertas como, por exemplo, se vai chover muito, se há previsão de ventos fortes ou mesmo de mar agitado. Além disso, é importante que quando as pessoas identifiquem uma questão de risco como uma árvore inclinada, um poste inclinado, rachaduras em edificações ou mesmo no chão, onde pode haver um possível problema, a indicação é acionar a Defesa Civil através do 199”, explica Samuel Vidal, diretor da Defesa Civil de Florianópolis.

Além disso, em casos extremos, a Defesa Civil atua de forma integrada com as companhias, como a Companhia Catarinense de Águas e Saneamento (Casan) e a Celesc (Centrais Elétricas de Santa Catarina).

“A Defesa Civil atua de forma integrada com as agências do governo do Estado (Casan e Celesc), principalmente quando há um problema maior que acarreta problemas para a cidade. Quando a gente instala o gabinete de crise, esse contato é feito direto com a gestão de operações. O próprio sistema da Celesc a gente também utiliza para fazer esses monitoramentos, mas principalmente essa troca de informações em um cenário de crise maior”, pontua Vidal.



O EXECUTIVO Rodrigo Santos de Souza atua na área de geradores e aponta soluções para casos de colapso na energia



SAMUEL VIDAL é diretor da Defesa Civil de Florianópolis e comenta como os síndicos e condôminos podem prevenir de desastres

**POWER GEN**  
Grupos geradores

**VOCÊ ESTÁ PREPARADO PARA UM APAGÃO?**

- Manutenção Preventiva e Corretiva em Grupos Geradores
- Treinamentos de operação e manutenção de grupos geradores e seus controladores
- Instalação de grupos geradores e painéis de transferência

☎ 48 9.9631.6263  
☎ 48 9.9987.2626

Power Gen Grupos Geradores  
contato.powergen@gmail.com

www.powergengrupogeradores.com.br  
adriana.g.powergen@gmail.com

**Smartech**  
GERADORES

SOLUÇÕES COMPLETAS PARA O GERADOR DO SEU CONDOMÍNIO!

MANUTENÇÕES

24hr

VENDA E INSTALAÇÃO

EMISSÃO ART/TRT

ATENDIMENTO 24H EM TODO ESTADO

☎ 48 3054-2237



# FAÇA CERTO

## Patrimônio em condomínios: você sabe tudo o que seu prédio possui?

*Gerenciamento eficiente é chave para preservar bens do condomínio, manter o controle do patrimônio sem criar barreiras à operação cotidiana*

Ao contrário de uma residência particular, os bens de um condomínio são considerados patrimônio comum. Isso significa que cabe ao síndico zelar por sua preservação, pois representa um investimento compartilhado por todos os moradores. Diante da questão, cabe questionar: você conhece todos os itens que compõem o patrimônio do seu condomínio?

Em geral, a lista de bens inclui desde ferramentas básicas de zeladoria, como máquinas de lava a jato e cortadores de grama, até equipamentos mais complexos, como geradores. A quantidade e a variedade desses itens costumam aumentar conforme a infraestrutura do condomínio: academias, churrasqueiras, quadras esportivas, espaços infantis e salas de cinema são exemplos de áreas que exigem equipamentos e móveis.

A gestão desse patrimônio requer organização e registro. É essencial que cada item possua nota fiscal, manual de instruções e garantia, pois as relações de patrimônio são repassadas de um síndico para outro.

Já os utensílios do salão de festas são conferidos a cada utilização do ambiente e a reposição é feita pelo condômino responsável pela reserva. Ele assina um termo de responsabilidade pela quantidade e a reposição depende da prática de cada condomínio. Já os equipamentos como ferramentas, em regra, ficam aos cuidados dos zeladores. Alguns documentos também estão sob a guarda do síndico e compõem a lista de patrimônio, como, por exemplo, as plantas do prédio. É necessário também um controle de retirada e entrega desses documentos."

### Simplificando o controle de patrimônio

Para Rodrigo Machado, administrador e professor em cursos de formação de síndicos, a gestão do patrimônio de condomínios é um desafio que muitos síndicos acabam negligenciando devido à sua complexidade. "Envolvem diferentes áreas, desde equipamentos instalados pela construtora até aqueles adquiridos posteriormente, como placas solares, motobombas e máquinas para piscinas", explica ele. Apesar de simples na entrada – já que as compras são

acompanhadas de notas fiscais – o controle se torna complicado ao lidar com saídas para manutenção ou empréstimos.

"Se cada ferramenta utilizada pelo zelador exigisse autorização do síndico, o processo seria inviável. Por outro lado, delegar essa responsabilidade exige que a planilha de controle seja extremamente confiável, considerando que estamos lidando tanto com grandes equipamentos, como uma máquina de lava-jato, quanto itens pequenos, como uma chave de fenda", ressalta Rodrigo.

Para simplificar e tornar o processo mais eficiente, ele sugere medidas práticas. "Um controle simples aumenta a efetividade. Algo complexo pode engessar a gestão e desestimular sua aplicação. Por exemplo, anote em um livro de protocolo a saída de ferramentas, como um alicate, para empréstimo ou manutenção já facilita o rastreamento. Registrar o dia de retirada e devolução junto à zeladoria é um método eficaz que protege o patrimônio do condomínio sem sobrecarregar a rotina", aconselha.

Rodrigo também destaca a



**OS BENS** de um condomínio representa um investimento compartilhado por todos os moradores

possibilidade de suporte de administradoras na criação de modelos funcionais para esses controles e aponta o uso de tecnologia como uma solução moderna. "Já existem softwares que incluem aplicativos para gestão de patrimônio. No entanto, é essencial que sejam fáceis de aplicar. Se o sistema for muito complicado ou burocrático, ele se torna ineficaz, comprometendo o controle", alerta.

Com essas orientações, Rodrigo reforça a importância de um gerenciamento estruturado, mas acessível, para garantir a preservação dos bens do condomínio sem criar barreiras à operação cotidiana.

### COMO FAZER O CONTROLE

- Máquinas e equipamentos: é necessário que o síndico tenha registrado a quantidade, marca e modelo, a data ou mês de aquisição do produto, e todas as manutenções executadas nesses equipamentos. Assim, o síndico pode avaliar a necessidade de manutenção ou compra de um novo equipamento. Desse modo, ele terá um controle do inventário com monitoramento do desgaste do equipamento.

- Mobiliários e equipamentos eletrônicos: é necessário um inventário mais simples onde deve ser relacionado o tipo de mobiliário, a data da sua aquisição

e os contatos de onde foram adquiridos. Com relação aos eletrônicos, além dos itens acima, incluir o prazo de garantia.

- Ferramental: a recomendação é uma lista simples da quantidade de material, marca e modelo.

- A administradora pode auxiliar o síndico a montar um modelo que seja adequado ao condomínio em forma de planilha digital ou impressa. Além disso, também já existem sistemas de gestão de condomínios que trazem a possibilidade de controle de patrimônio.

Fonte: Rodrigo Machado

### # OPINIÃO

FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA  
@fernandamp81@gmail.com



### Decoração festiva em condomínio

Final do ano chegando é comum os condomínios serem enfeitados para festividades, especialmente para o Natal.

Para promover a decoração das áreas comuns do condomínio é importante que a gestão condominial se atente a compra de adereços para decoração de Natal buscando não incorrer em erro. Para que problemas não ocorram é importante o planejamento. Como o síndico pode proceder?

O síndico poderá se antecipar e incluir na previsão orçamentária daquele ano os gastos que pretende realizar para elaboração de decorações festivas durante o ano, inclusive a natalina que é a mais dispendiosa e esperada pela comunidade condominial

Não tendo realizado a previsão do gasto para decoração natalina na previsão orçamentária daquele exercício, o ideal é que o síndico utilize assembleia de condôminos para deliberação do assunto, apresentação de orçamentos e aprovação pelos condôminos. Esta aprovação não incorre em quórum especial, portanto, com maioria simples dos condôminos tal questão poderá ser aprovada.

A preocupação da gestão condominial não pode se deter tão somente a aprovação dos recursos que serão utilizados para a decoração Natalina do condomínio, mas também, deve submeter a aprovação da assembleia o estilo da decoração que será implementada e os locais do condomínio que receberão os adereços, para que todos decidam conjuntamente.

Não havendo previsão orçamentária o síndico poderá utilizar o Fundo de Reserva? Esse é um erro bastante comum, mas a decoração natalina não se encaixa nas despesas que podem ser

cobertas pelo Fundo de Reserva, que são despesas emergenciais para manutenção e conservação do condomínio.

Há condomínios que o síndico possui autorização para gastos extraordinários pré-aprovados de um determinado valor, que muitos se valem para promover a decoração natalina. De toda forma, caso se utilize deste saldo pré-aprovado, assim que houver uma assembleia deverá prestar contas do valor utilizado visando trazer transparência a sua gestão.

E as áreas privativas podem ser decoradas? Nesta época do ano é muito comum os condôminos enfeitarem seus apartamentos, portas e sacadas, devem-se atentar ao regimento interno para não ultrapassar o limite do que é permitido, visar a segurança para que nenhum objeto caia ou dê choque. Mas, geralmente nessa época a gestão condominial se atenta somente a segurança deixando o espírito natalino dos seus condôminos reverberar pelas portas e sacadas do condomínio. Sempre vale verificar com o síndico como proceder para evitar problemas e até multa regimental.

Importante a gestão condominial planejar de forma eficaz e transparente, trazendo o assunto para colaboração dos condôminos, a fim de que participem das decisões de valores que serão utilizados, o estilo da decoração e locais que receberão os enfeites.

No mais é deixar se inebriar com o clima de final de ano.

**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.



# Nosso legado é transformar

**30 ANOS**  
GARANTINDO  
TRANQUILIDADE  
FINANCEIRA.

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

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!

 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**

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**

  
**DUPLIQUE**  
SANTA CATARINA



# O amadurecimento do setor condominial e o papel essencial do gestor

No Dia do Síndico, conheça os desafios e as relações que sustentam uma administração eficiente

O papel do síndico vai muito além de administrar. Ele é o elo que conecta moradores, fornecedores e profissionais especializados. A liderança e o papel fundamental do síndico dentro do universo condominial são pilares que solidificam a boa administração com valorização do patrimônio, segurança e que transformam o bem-estar daqueles que o definiram como representante: os condôminos.

O crescimento na área condominial é cada vez mais relevante para a economia, e cuidar desses espaços, que muitas vezes são minicidades, é uma tarefa que vem se transformando completamente nos últimos anos. Em Santa Catarina, 88,4% da população reside em domicílios em situação urbana de acordo com dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

Sônia Novaes, presidente da Associação dos Síndicos de Balneário Camboriú (ASBALC), acrescenta que o exercício da sindicatura é ao mesmo tempo uma atividade prazerosa e desafiante. Principalmente porque no dia a dia dos síndicos são frequentes as situações de conflito entre moradores, dificuldades financeiras, exigências legais a serem cumpridas, moradores antissociais, dentre outras.

Lidar com essas questões e responsabilidades inerentes às funções requer dos gestores habilidades pessoais como: resiliência, inteligência emocional, elevada habilidade de co-



**A SÍNDICA** Eliane Eidelwein busca se qualificar para conseguir entregar o melhor trabalho aos condôminos

municação, negociação e, ainda, muito preparo, conhecimento. “Para vencer esses desafios e problemas, faz-se necessário identificar o motivo para resolvê-los. Causas não identificadas e eliminadas agravam e/ou geram mais problemas. É preciso atuar no fator gerador e não nos efeitos. Ferramentas como planejamento, regimentos, regulamentos, mecanismos de controle, tecnologia e inteligência são fundamentais para uma gestão efetiva”, afirma Sônia.

A síndica Eliane Eidelwein, que há seis anos atua no segmento, destaca que o gestor precisa ter conhecimento das suas responsabilidades descritas em lei e habilidades para resolver essas demandas.

“O síndico, ao ser eleito, assume o papel de liderança e autoridade dentro do condomínio. Entendo que sua principal mis-

são é zelar pela boa convivência entre os vizinhos, garantindo a longevidade da edificação, promovendo as manutenções e melhorias necessárias. É fundamental entendermos que além de ser lugar de moradia, estamos lidando com o patrimônio das pessoas, e que é justo que elas tenham esse olhar sobre a gestão do síndico”, destaca Eliana.

Além disso, a presidente da ASBALC reforça que a atuação de maneira colaborativa entre os síndicos não apenas facilita a gestão de problemas cotidianos, mas também cria um ambiente mais colaborativo, eficiente e representativo. A ASBALC tem engajamento e apoio dos síndicos da região na busca por melhores condições de trabalho, networking e unidade entre os profissionais: “Troca de experiências e boas práticas, apoio mútuo, redução de custos, fortalecimento dos profissionais e maior poder de atuação, são alguns aspectos que traduzem a importância da união”, pontua a presidente, que neste ano, junto dos demais síndicos, atuou de forma a ajudar a vetar um Projeto de Lei que implicava diretamente os síndicos sobre maus-tratos de animais em condomínios.

## Uma profissão que exige seriedade e qualificação

Um condomínio edilício, de acordo com Gustavo Camacho, presidente da Associação de Síndicos de Santa Catarina

(ASDESC), é constituído por três pilares fundamentais: o da engenharia, que constitui as estruturas físicas dos empreendimentos; o jurídico, uma vez que para tornar-se uma edificação divisível em frações ideais alienáveis individualmente é necessário um trâmite legal; e o pilar da gestão, que faz com que as estruturas físicas e jurídicas operem adequadamente e servindo o empreendimento ao propósito ao qual se destina.

Sendo assim, aceitar a responsabilidade de ser síndico é, antes de tudo, assumir o compromisso de cuidar do patrimônio coletivo e da convivência harmoniosa. A função exige conhecimentos em áreas como administração, legislação e até gestão de pessoas. Por isso, a capacitação se torna obrigatória, ainda mais com o crescimento exponencial do mercado imobiliário nacional.

“É fato que não há mais espaço para amadorismo. Ainda que o síndico seja orgânico deverá buscar capacitação. A complexidade dos empreendimentos que vêm sendo gestados pelas incorporadoras exige que os gestores sejam especialistas no que fazem, caso contrário não terão condições de atender às demandas e às expectativas do mercado”, destaca Camacho.

Quando o síndico assume seu papel com profissionalismo, a comunidade sente os benefícios. Desde a preservação das áreas comuns até a mediação de conflitos entre, tudo depende da

gestão eficiente e transparente de quem está à frente. E investir em qualificação e em uma rede de fornecedores confiáveis não é apenas uma obrigação, é um dever de quem escolhe trabalhar pelo bem-estar de todos.



**PRESIDENTE DA ASDESC**, Gustavo Camacho reforça que o mercado condominial não dá mais espaço para o amadorismo

“O síndico torna-se responsável civil e criminalmente ao ser eleito como representante do Condomínio, então se faz necessário sua qualificação para o exercício da função. O universo de possibilidades ampliou-se muito desde quando fiz o curso de qualificação para síndicos profissionais, trazendo esclarecimentos e segurança para o exercício da sindicatura”, destaca Eliana.

E mais do que isso, requer seriedade e compromisso, uma



DESDE 2008

# PORTAL Sul

## Energia




### 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](http://www.portalsulenergia.com.br)



**SÔNIA NOVAES**, presidente da ASBALC, conta que o síndico deve identificar os problemas para atuar

Ela conta que seu interesse pela sindicatura começou em casa, no seu próprio prédio. “Onde moro, havia muitas demandas relacionadas à adequação da edificação à legislação que havia mudado e uma necessidade urgente de que alguém tomasse a frente para executar uma série de reformas. Ao final do primei-

vez que decisões equivocadas ou desatenção a obrigações legais podem gerar prejuízos financeiros e até jurídicos para o condomínio. Dessa forma, não podemos dizer que o síndico é um mero cumpridor de leis e decisões assembleares. Para Camacho, não se trata apenas de cumprir os deveres do artigo 1348, incisos I a IX, do Código Civil, mas a função dos síndicos possui correlação direta com a geração de experiências positivas em todos aqueles que vivem cotidianamente nos condomínios edilícios.

“Há que se frisar que a vida e o cotidiano das pessoas acontecem nas cidades e, principalmente, nos condomínios edilícios, sejam eles com vocação residencial ou não. Não por acaso a palavra síndico possui sua etimologia no vocábulo syndiko, que significa o patrocinador do arquétipo da justiça no plano manifestado”, pontua o presidente da ASDESC.

## Desafios

Cada condomínio tem uma situação diferenciada, e os desafios variam bastante, podendo ser desde a aplicação do Regimento Interno e Convenção até a contratação de mão de obra para reformas. Mas, para Eliana, o principal meio de driblar esses problemas é um estudo completo do caso, bastante diálogo com os condôminos, em especial os conselheiros, e busca de informações com profissionais qualificados e colegas. “A atividade do síndico, muitas vezes, é solitária no momento da tomada de decisão, então é preciso estar bem firme no caminho a seguir”, diz.

ro mandato, tive a oportunidade de fazer o curso de síndico profissional e vi sob uma nova perspectiva o exercício da sindicatura. Esse conhecimento que adquiri motivou-me a atender outros condomínios”, compartilha Eliane, que de moradora tornou-se síndica profissional das mais atuantes em cursos e especializações na área.



**SILMAR COSTA**, coordenador do Núcleo de Condomínios da ACIF, salienta que o mercado está cada vez mais exigente

## Representatividade e fortalecimento

Para Camacho, os síndicos possuem um papel político e social importante. Como atuam na gestão da menor célula da sociedade, realizam o microgerenciamento das cidades, sendo, portanto, atores políticos importantes no contexto do cenário urbano civilizado.

A representatividade da classe funcional está cada vez mais sedimentada por meio das

associações, seja em âmbito municipal, estadual e até mesmo federal. As associações de síndicos possuem o escopo de representar a classe funcional junto ao legislativo e executivo, e a missão de viabilizar a realização de treinamentos visando ao aperfeiçoamento.

Entidades como a ASDESC e ASBALC em Santa Catarina estimulam a profissionalização de seus associados, por meio de cursos e palestras, além de disponibilizar assessoria, suporte e informações contínuas e de qualidade, assegurando que os síndicos estejam sempre preparados para superar qualquer adversidade e possam gerar resultados positivos para seus condomínios.

## Prestação de serviço e gestão

O síndico é, de certa forma, o gestor de uma pequena empresa. Ele precisa planejar orçamentos, supervisionar manutenções, mediar conflitos e garantir que o condomínio esteja em conformidade com as legislações, como as normas da ABNT e as regulamentações locais.

Sendo assim, uma das tarefas mais desafiadoras para o administrador é contratar prestadores de serviço que atendam às demandas do condomínio com qualidade, eficiência e transparência. Já que essa escolha impacta diretamente a satisfação dos moradores e o bom funcionamento da estrutura condominial.

Silmar Costa, coordenador do Núcleo de Condomínios da ACIF, ponto de encontro para síndicos e empresas, ressalta a importância de os prestadores de serviço terem uma relação de confiança com o gestor. “O síndico é o verdadeiro motor das transformações dentro de um condomínio, capaz de melhorias

significativas. Para isso, ele precisa contar com fornecedores não apenas competentes, mas realmente comprometidos, que compreendam as especificidades e urgências de cada empreendimento, entregando soluções ágeis e eficazes”, pontua.

De acordo com Costa, hoje o fornecedor depende quase que exclusivamente do síndico para acessar o condomínio e ter a oportunidade de levar a sua proposta para as assembleias. Sendo assim, é fundamental cultivar um bom relacionamento, onde o gestor e o fornecedor mantenham um diálogo aberto para alinhar expectativas e garantir que os serviços sejam prestados com qualidade e eficiência.

“O mercado condominial

vem em constante movimento e o prestador de serviço precisa se atentar às novas legislações e estar sempre em busca de se qualificar por meio de eventos e palestras, e, encontrar frentes que proporcionem esse tipo de capacitação. O núcleo de condomínios da ACIF vem inovando muito nos últimos anos e conquistou um lugar de muita representatividade dentro do setor, com certeza é um ótimo lugar para prestadores de serviços que buscam por qualificação. Como prestador de serviço atuando de forma exclusiva com condomínios, posso dizer, com muita segurança, que o mercado está cada vez mais exigente e precisamos nos adaptar”, explica.

## BOAS PRÁTICAS PARA GARANTIR BONS RESULTADOS NA HORA DE CONTRATAR FORNECEDORES

**Busque referências confiáveis:** antes de contratar qualquer prestador, investigue sua reputação. Peça recomendações a outros condomínios e pesquise avaliações on-line. Verificar o histórico da empresa ou profissional pode evitar surpresas desagradáveis.

**Exija documentos e regularidade fiscal:** certifique-se de que o prestador de serviços esteja devidamente registrado, com CNPJ ativo e livre de pendências fiscais. Contratos com empresas regulares oferecem maior segurança jurídica.

**Solicite orçamentos detalhados:** para garantir

transparência, peça propostas que especifiquem materiais, prazos e valores. Isso facilita a comparação e ajuda a evitar gastos inesperados.

**Acompanhe a execução do trabalho:** a supervisão durante e após a prestação do serviço é fundamental. Um bom síndico não delega completamente a tarefa de fiscalização, garantindo que o trabalho seja entregue conforme combinado.

**Valorize a comunicação:** manter os condôminos informados sobre processos de contratação e execução de serviços é uma forma de engajá-los e de reforçar a confiança na gestão.

**Σ XATO**  
CONDOMÍNIOS

Especializada em  
**Administração de Condomínios**

portalexato.com.br  
Use o QR CODE para falar com a gente no Whatsapp

48 9 9671-4847

**PEREIRA JORGE**  
contabilidade desde 1969

52 ANOS

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

Assessoria Contábil completa para Condomínios

48 3225.1934 [www.pereirajorge.com.br](http://www.pereirajorge.com.br) condominios@pereirajorge.com.br  
Rua Hermann Blumenau, nº 253 - Sobreloja - Centro - Florianópolis - SC

PRESTANDO SERVIÇOS DE QUALIDADE E EFICIÊNCIA.

**UPCOND**  
CONDOMÍNIOS

Soluções para condomínios,  
tranquilidade para os síndicos.

condominio@upcond.com.br 48 3202-8855

**J. NAPOLI**  
ENGENHARIA E ANÁLISE DE EDIFICAÇÕES

ASSESSORIA ESPECIALIZADA  
A CONDOMÍNIOS

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

(48) 98402.0700 [jmdinapoli@gmail.com](mailto:jmdinapoli@gmail.com) [jnapoliengenharia](https://www.instagram.com/jnapoliengenharia)

# Condomínio, síndico e Airbnb: os desafios dos aluguéis de curta temporada

A presença de locações de curta temporada com a plataforma Airbnb mudaram a forma de gestão de condomínios, por isso os síndicos se adaptaram para atender um novo público

Santa Catarina está sempre entre as cidades mais procuradas por pessoas que buscam se hospedar com aluguéis de curtíssima temporada na plataforma Airbnb. Itajaí, Itapema, Balneário Camboriú e Florianópolis são destinos que demandam uma grande procura. Os apartamentos em condomínios, por exemplo, se transformam e os síndicos precisam lidar com pessoas de diferentes lugares e que mudam a rotina.



IVAN RODRIGO GÓES demonstra como o síndico e o condomínio precisam se adaptar para melhorar a gestão

Antes de mais nada, as construções mais recentes já contam com alterações no regimento interno prevendo situações com a locação dos apartamentos em curtos períodos de tempo. Por exemplo, pede-se que os proprietários das unidades que utilizem a modalidade de locações por temporada, por Airbnb, informem, por meio de correspondência assinada e endereçada ao síndico/administração, a sua ou suas unidades que estarão sujeitas a esse tipo de locação.

O síndico Ivan Rodrigo Góes, que atua em Blumenau e

na região do Vale do Itajaí, conta que é preciso uma sinergia entre os personagens que atuam no condomínio.

“A nossa relação com o Airbnb é muito profissional em todas as atividades. Por exemplo, a funcionária da limpeza, o zelador e o segurança passam por treinamento para atender os hóspedes dessa modalidade. É fundamental que o anfitrião esteja alinhado com a nossa filosofia de trabalho para dar uma resposta rápida nas demandas que podem ocorrer. Esse relacionamento traz um alto potencial de valor agregado”.

A síndica Janaina Franzon, que atua junto ao Jardim Milano, condomínio residencial com 198 unidades habitacionais onde pelo menos 50 realizam a modalidade de locação por curtíssima temporada, exemplifica como precisa ser feita a gestão.

“Um dos pilares para essa modalidade é o esforço em equilibrar a convivência de quem reside habitualmente no condomínio com quem tem a intenção de explorar a atividade de locação de curtíssima temporada. Para isso ser possível foi necessário criar um capítulo à parte no Regimento Interno tratando das exigências que devem ser cumpridas pelos hóspedes e proprietários que exercem a modalidade. Tenho que fazer justiça e informar que este Regimento Interno foi lapidado e aprovado pela sindicatura que antecedeu a nossa eleição”, esclarece.

## Modelo diferente

A administração de um



JANAINA FRANZON administra um condomínio em Florianópolis que tem adotado boas práticas com as locações

condomínio que tem um número significativo de unidades de locação gera desafios para os síndicos. Janaina Franzon relata, principalmente, a dificuldade de entendimento sobre o real objetivo do local.

“Para os proprietários que exploram a modalidade, a dificuldade é entender que o edifício é um condomínio residencial, e não um hotel com serviços de hospedagem. Essa dificuldade também é compartilhada com os hóspedes”.

Ivan Rodrigo Góes ainda reforça: “O usuário Airbnb tem que sentir a mão da gestão do condomínio, a administração do síndico. Essa é a chave para se ter sucesso em empreendimentos nessa atividade de locação de curta temporada”.

Com 1.160 apartamentos e uma arquitetura com traços modernos e marcantes, o edifício Copan, em São Paulo, conta com uma empresa especializada em Airbnb dentro da própria estrutura. Esse diferencial ajuda tanto os hóspedes quanto os responsáveis pela sindicatura para que as regras sejam cumpridas. Judson Sales, do perfil @airbnbncopan no Instagram,

conta como tem funcionado nos últimos 10 anos essa parceria entre os proprietários locadores, a empresa e os síndicos.

“Temos uma relação bem bacana com o síndico porque entendemos que somos parte de um prédio com diversas pessoas. Saber dialogar, entender os problemas causados e buscar soluções é fundamental para a convivência harmônica entre a locação temporária e a moradia fixa. Nós cuidamos apenas da

gestão, quem paga as taxas condominiais são os proprietários. Porém, é inegável que a inadimplência ocorrida em Airbnb é ínfima, já que os rendimentos são bons e as pessoas não querem criar problemas ao condomínio”.

## Enquadramento jurídico

No Brasil, a regulamentação desse tipo de locação não é completamente uniforme e observada em muitos casos. Originalmente, a Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91) regulamenta a locação de imóveis urbanos e, embora tenha sido elaborada antes da popularização das plataformas digitais, pode ser aplicada às locações por temporada (aquelas com duração máxima de 90 dias). No entanto, referida lei não trata especificamente sobre o impacto dessas locações em condomínios residenciais.

Alguns proprietários defendem o direito de dispor de seus

imóveis como bem entenderem, inclusive para fins de locação de curta duração. Tribunais têm se debruçado sobre essa questão, e as decisões judiciais variam conforme o caso. Em alguns julgados, os tribunais decidiram em favor dos condomínios, especialmente quando a convenção condominial estabelece restrições explícitas à locação por temporada. Em outros, as decisões favoreceram os proprietários, alegando que a locação via Airbnb é compatível com o uso residencial das unidades, contrariamente ao disposto na decisão do STJ de 2021 (sendo objeto de reanálise agora em 2024 – Resp 2.121.055), considerando que a destinação não é pura e exclusivamente residencial.

Desta forma, assim que o enquadramento jurídico das plataformas for definido o assunto se tornará mais estável. Mas, enquanto isso, a orientação de especialistas é que cada condomínio documente em convenção se autoriza ou não o uso de plataformas de locação por aplicativo. Sendo que, a decisão deve contar com a participação dos moradores e tem que ser aprovada por 2/3 do total dos condôminos.



JUDSON SALES tem uma empresa que atua diretamente com o Airbnb em um dos prédios mais famosos de São Paulo



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](https://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.



## # DE OLHO NO MERCADO



ROGÉRIO DE FREITAS  
contato@condominiosc.com.br



### O Todo é Maior que a Soma das Partes

Salve, colegas de sindicatura! O título deste artigo não é meu, mas de Aristóteles. Além de ser uma frase cheia de sabedoria, ela também inspirou um projeto conduzido pelo Google entre 2012 e 2015, cujo objetivo era identificar o que torna uma equipe eficaz. Esse estudo, chamado Projeto Aristóteles, tem tudo a ver com a nossa prática como síndicos. Como tenho me debruçado ultimamente sobre esse tipo de conteúdo, quero compartilhar algumas reflexões com vocês.

O projeto analisou 180 equipes e concluiu algo que, no fundo, já sabemos: o sucesso de uma equipe não depende apenas de talentos individuais, mas da qualidade das dinâmicas interpessoais. Entre os cinco fatores cruciais identificados, destacou-se a segurança psicológica, ou seja, a sensação de que as pessoas podem expressar suas ideias e opiniões sem medo de julgamentos ou represálias. Os outros fatores incluem confiabilidade, clareza de objetivos, significado do trabalho e impacto.

A segurança psicológica é o alicerce de uma convivência produtiva no condomínio. Precisamos criar um ambiente onde tanto os funcionários quanto os condôminos sintam-se à vontade para se expressar. Imagine o porteiro que percebe um problema de segurança e hesita em falar, com receio de perder o emprego? Ou o condômino que, ao reclamar de algo, teme ser ridicularizado ou ignorado? Nossa responsabilidade como gestores é garantir que essas barreiras não existam. Para isso, abrir canais de comunicação transparentes e imparciais é fundamental.

E confiabilidade? Ninguém constrói confiança da noite para o dia. É preciso consistência. Cumprir prazos, ser claro nas comunicações e honrar compromissos são práticas indispensáveis. Se prometemos iniciar uma obra ou resolver um problema, é essencial que isso seja feito dentro do prazo e com clareza sobre os passos dados. Do mesmo modo, é importante acompanhar os funcionários para garantir que entreguem o que foi combinado. Um cronograma bem elaborado pode

ser um grande aliado.

Sobre clareza de objetivos, já enfrentamos situações em que a falta de entendimento coletivo compromete um projeto. Por isso, é crucial explicar de forma simples e objetiva o que queremos alcançar, seja em uma assembleia com os condôminos, seja em uma reunião com os funcionários. Quando todos sabem o que se espera deles, há menos margem para erros e mais chances de sucesso.

Já com o significado do trabalho, todos queremos sentir que fazemos a diferença. Funcionários que entendem o impacto do seu trabalho – como a importância de um zelador manter os espaços limpos e organizados –, têm mais motivação para ir além do básico. Pequenos gestos de reconhecimento, como um “obrigado” ou um elogio público, podem ser transformadores. Da mesma forma, condôminos que entendem como suas contribuições financeiras ou decisões em assembleias afetam o coletivo tendem a colaborar mais.

E sobre o impacto, no final, é isso que consolida todo o esforço. Mostrar resultados concretos, como um jardim bem cuidado ou uma redução nos custos graças à economia de recursos, reforça a sensação de propósito entre todos. Para os funcionários, isso é um incentivo; para os condôminos, é uma forma de valorizar sua participação.

A gestão de um condomínio é como liderar uma grande equipe onde cada peça – moradores, funcionários e síndico – tem um papel essencial. Aplicar essas lições que podemos modelar do universo corporativo como do Projeto Aristóteles nos permite criar um ambiente mais harmonioso e eficaz. Quando trabalhamos juntos, alinhados por um propósito coletivo, realmente transformamos o todo em algo maior que a soma das partes.

E vocês, como têm trabalhado esses aspectos em seus condomínios?

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

## Porter Summit recebe mais de 2500 pessoas em Florianópolis

Considerado o maior evento do mercado condominial, reforçando Santa Catarina como um dos principais polos tecnológicos e imobiliários do Brasil, o Porter Summit encerrou edição 2024 com sucesso total.

Promovido pela Porter Group, especialista em tecnologia e inteligência para condomínios, o evento reuniu mais de 2,5 mil pessoas de todo o Brasil, dia 9 de novembro no Centro Sul, em Florianópolis.

Além de uma programação rica em conteúdo com especialistas de diversas áreas como Arthur Igreja, Marcos Piangers, Clóvis de Barros, Camila Farani e Ricardo Ventura, o público recebeu insights para transformar a maneira como encaram a sua carreira e negócios.

Contou também com trilhas paralelas e o “Espaço Mentoria”, onde Embaixadores da Porter estiveram à disposição dos participantes para conversar sobre negócios e tendências de gestão, finalizando com coquetel e show surpresa da Camerata de Florianópolis.



O evento Porter Summit 2024 também foi palco para anunciar a fusão da Porter, empresa de portaria remota no Brasil, e da Almah, plataforma especializada em gestão condominial.

A fusão surge como propósito de criar uma solução integrada, diferente do que há no mercado. “O mercado condominial cresceu com mais tecnologia, mais soluções e mais empresas”, diz Fabio

Beal, CEO da Porter, que ressalta a ideia de unificar aplicativos que possuem propostas distintas, mas com o mesmo viés.

“O avanço da tecnologia no mercado condominial também trouxe complexidade, visto que há muita inovação e pouca integração, por isso decidimos unir forças porque quando focamos no que as pessoas precisam, criamos algo transformador”, finalizou Beal

## Abertura da Semana do Síndico emocionante e inspira com atrações especiais



O Núcleo de Condomínios da ACIF deu início à Semana do Síndico com um evento memorável, repleto de aprendizado, reconhecimento e entretenimento, no último dia 27 em Florianópolis. A noite reuniu síndicos, profissionais do setor e convidados para destacar a importância da liderança condominial.

A programação começou com a renomada palestrante Jerusa Furlani, que encantou o público com um conteúdo inspirador. Com muita propriedade,

ela abordou os desafios da gestão condominial, destacando a importância da liderança e do desenvolvimento pessoal para enfrentar as demandas do dia a dia.

Em seguida, o mágico Jorian trouxe leveza e diversão à noite com um show de mágica envolvente. Sua apresentação trouxe momentos de descontração e surpresa.

Além disso, os participantes vivenciaram dinâmicas interativas, que incentivaram reflexões sobre o papel humano dos sín-

dicos, e presenciaram uma emocionante homenagem a esses profissionais, reconhecendo sua dedicação às comunidades que representam.

A noite também foi uma oportunidade única para networking de qualidade, promovendo trocas de experiências e novas conexões.

A Abertura da Semana do Síndico foi um sucesso absoluto, graças ao apoio dos patrocinadores que tornaram esta celebração possível.

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

## Unicred Valor Capital tem a melhor solução na administração de condomínios

Cooperativa de Crédito atende a mais de 1.200 condomínios, com serviço especializado e centralizado para garantir agilidade e segurança

Condomínios e síndicos têm uma importante aliada na administração do patrimônio sob sua responsabilidade: a Unicred Valor Capital, Cooperativa de Crédito que oferece um serviço centralizado, com agilidade nas demandas e retornos, portfólio de produtos completo, desde seguro de vida e seguro residencial até linhas de crédito. A equipe é exclusiva e presta um atendimento humanizado, oferecendo soluções financeiras atrativas, taxas flexíveis, operações de investimentos com rentabilidade superior ao mercado, proteção do patrimônio e retorno sobre o capital investido.

Para usufruir de tantos benefícios, basta o síndico e/ou a empresa administradora de condomínio ser cooperada da Unicred Valor Capital, que é a maior Singular do Sistema Unicred no Brasil (1º lugar no ranking nacional) e merecedora de nota máxima em segurança nas maiores agências de medição de riscos com atuação no país. Além disso, destaca-se o acolhimento personalizado nas agências Premium, os canais de autoatendimento e as mais modernas ferramentas digitais, que permitem um acompanhamento contábil e gerenciamento das contas de forma transparente e pontual, a qualquer hora e em qualquer lugar.

A equipe especializada tem como gestor o Gerente de Agência Diogo Wellington Xavier, que atua ao lado dos Gerentes de Relacionamento Felipe Pietro Fabres e César Augusto Bagatini. "Com profissionais exclusivos para esse serviço, podemos entender os desafios e as demandas de quem atua no setor. Assim, a nossa plataforma vem justamente para prestar uma assessoria de forma múltipla, envolvendo as principais questões de condomínios de todos os portes, de acordo com suas necessidades específicas e diferenciadas", destaca o gerente Diogo, ressaltando que a Unicred já atende 1.258 condomínios atu-



Felipe Fabres (Gerente de Relacionamento Condomínios); Diogo Wellington Xavier (Gerente de Agência - Gama D'Eça) e César Augusto Bagatini (Gerente de Relacionamento Condomínios)

almente. "A Valor Capital tem um forte compromisso com os seus cooperados, reforçando os seus princípios cooperativistas e ainda movimentando a economia à sua volta, gerando desenvolvimento social nas regiões onde atua e promovendo a educação financeira".

### 31 anos de história e conquistas

A Unicred Valor Capital é uma Cooperativa de Crédito com 31 anos de atividades no mercado financeiro em Santa Catarina, destaque no cenário nacional e com mais de 29 mil cooperados. Com área de atuação na Grande Florianópolis, na Grande São Pau-

lo e no Oeste do Paraná, a Unicred vem registrando um crescimento ininterrupto e fechou o primeiro semestre de 2024 com a soma de R\$ 4,6 bilhões de ativos. Além disso, entre inúmeras outras iniciativas de destaque, nos últimos anos a Valor Capital criou o programa ProArte Unicred, que tem a meta de contribuir com a qualidade de vida e a ampliação das atividades culturais do seu quadro associativo, colaboradores, parceiros e da comunidade. A iniciativa passou a integrar o compromisso social assumido pela Cooperativa, pelos braços do Projeto Somar, que há 18 anos prima pela prática humanística no ambiente em que se insere.

"Desde que iniciamos essa parceria, em abril de 2012, a Unicred se consolidou como uma verdadeira aliada no crescimento e sucesso dos nossos negócios."

**João Machado - Embracn Condomínios**

"Um dos maiores benefícios é a personalização do serviço, já que é possível adaptar suas soluções às necessidades específicas de cada condomínio."

**Neusa Maria Tribeck Ferreira - Liderança Administradora de Condomínio**

"Recomendo fortemente a Unicred para qualquer condomínio que busca uma solução eficiente e personalizada para gerenciamento financeiro".

**Rosana Marcondes - Ilha Floripa Condomínios Ltda**

## Tech Talks Khronos destaca a prevenção de crimes em condomínios em edição na cidade de Tubarão



O projeto Tech Talks Khronos finaliza 2024 com edição especial de fim de ano na cidade de Tubarão. A palestra do especialista Walter Jorge Júnior fez uma conexão entre a tecnologia dos equipamentos oferecidos pelo Grupo Khronos com a necessidade de prevenção de crimes e furtos realizados nas áreas comuns e privativas dos edifícios ao abordar a responsabilidade dos síndicos perante a segurança do condomínio e moradores. "Utilizar tecnologias para que essa obrigação seja

viável é essencial. O encontro apresentou as problemáticas diárias e, sobretudo, as formas de resolvê-las através dos produtos e serviços ofertados pela Khronos", disse o palestrante.

No encontro realizado na sede do grupo, síndicos e administradores da região mergulharam nas últimas tendências em guarda de áreas comuns, IoT, inovação condominial e soluções inteligentes voltadas à segurança, que estão transformando a experiência em condomínios e a gestão do síndico.

## Curso online inédito descomplica o Código Civil para síndicos e gestores de condomínios



A experiência prática de mais de 20 anos no setor condominial inspirou o advogado e professor Fernando Willrich, ex-presidente do SECOVI Floripa e do CRECI/SC, a lançar o curso online "Descomplicando o Código Civil para Síndicos e Gestores de Condomínio".

Voltado para síndicos e gestores, o curso oferece uma explicação detalhada dos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil, fundamentais para a administração de condomínios.

Com vídeos curtos e didáticos, cada artigo da lei é explorado de forma prática e acessível,

permitindo que os profissionais tenham a legislação "na ponta da língua" para enfrentar com confiança os desafios do cotidiano condominial.

Lançamento Especial: O curso está disponível pelo valor promocional de R\$ 189,90 e conta com um desconto exclusivo para o Jornal dos Condomínios de 10% com o código CONDOMINIOSC10.

Saiba mais em <https://hotm.art/Pwk4Y1> ou no Qr Code

Conquistas profissionais pedem planejamento.

Sua saúde financeira pede.

Fale com nosso Gerente



## CANAL ABERTO

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

### CORRESPONDÊNCIA JUDICIAL

**Estou com uma situação que o condômino "orientou" o porteiro para não receber correspondências dos Tribunais de Justiça, por não querer ser citado. Pode ser informado como "mudou-se" ou "desconhecido". Qual o entendimento a respeito da recusa de correspondência pelo condômino?**

Helena Franco - Florianópolis

O Código de Processo Civil (CPC) estabelece que as citações e intimações, em regra, devem ser feitas por carta com aviso de recebimento (AR), sendo entregues diretamente ao destinatário. Contudo, o § 4º do Art. 248 prevê que, nos condomínios com controle de acesso, a entrega do mandado pode ser feita a um funcionário da portaria, que, no entanto, tem a possibilidade de recusar o recebimento, se declarar, por escrito e sob as penas

da lei, que o destinatário da correspondência está ausente.

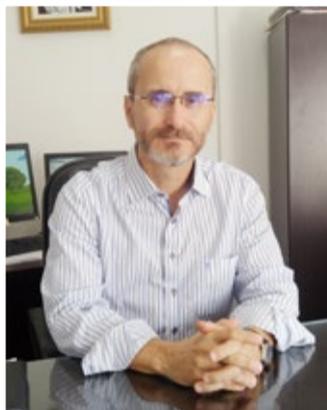
Neste caso, a recusa do porteiro em aceitar a correspondência judicial por simples pedido de um morador que não está ausente pode gerar implicações jurídicas, incluindo a caracterização de ato atentatório à dignidade da justiça, nos termos do art. 77, IV, do Código de Processo Civil (CPC).

O mais prudente é que a portaria receba as correspondências, registre o recebimento no livro de ocorrências e notifique o destinatário. Em caso de dúvidas, recomenda-se que o condomínio oriente seus funcionários a seguir as normas internas e buscar orientação jurídica.

Há também a possibilidade do condomínio recusar o recebimento da correspondência de forma geral, desde que esta regra seja amplamente debatida em assembleia e prevista em regimento interno, de modo que

todos tenham conhecimento das implicações práticas e jurídicas desta recusa.

Portanto, entendo que a recusa no recebimento de correspondência pelo condomínio só pode ocorrer de forma genérica e previamente debatida entre os condôminos, e não de forma casuística.



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

### AÇÃO TRABALHISTA QUEM PAGA?

**Olá, sou inquilina de um imóvel há mais de 10 anos. Um funcionário do condomínio entrou na justiça e ganhou a causa e agora estão cobrando esse valor na taxa de condomínio. Isso está correto ou tem que ser o proprietário a pagar?**

Marilene Biazus - São José

A situação apresentada exige uma análise com base nas disposições da **Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991)** e do **Código Civil**. É importante esclarecer que as despesas condominiais podem ser **ordinárias** e **extraordinárias** conforme o artigo 22, inciso X, e o artigo 23, ambos da Lei nº 8.245/1991:

• **Despesas ordinárias:** São aquelas previstas para a administração corrente do condomínio.

• **Despesas extraordinárias:** São aquelas relacionadas à conservação estrutural do edifício ou aos encargos não recorrentes, como obras de me-

lhorias e pagamento de indenizações judiciais.

No caso relatado, uma ação trabalhista movida por um funcionário do condomínio configura uma despesa extraordinária, pois não se refere a gastos rotineiros, mas a um encargo excepcional. Assim, **essa cobrança deve ser direcionada ao proprietário do imóvel, e não ao inquilino.**

Além disso, o artigo 1.336, inciso I, do Código Civil, reforça que os condomínios (proprietários) têm a obrigação de contribuir para as despesas do condomínio, o que inclui encargos extraordinários. Nesse contexto, mesmo que o condomínio rateie esse valor entre as unidades, a responsabilidade legal pelo pagamento recai sobre o proprietário do imóvel, não cabendo o repasse dessa especificação ao locatário.

Recomenda-se que a senhora verifique o documento de contratação, embora as cláusulas que transfiram ao inquilino

despesas extraordinárias sejam passíveis de questionamento judicial, tendo em vista o caráter obrigatório das normas acima mencionadas.

Caso a cobrança persista, sugiro formalizar uma notificação ao proprietário ou à administradora do imóvel, solicitando a correção da cobrança. Na impossibilidade de resolução administrativa, é possível buscar orientação jurídica para garantir a defesa de seus direitos.



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

## Cuidados ao instalar iluminação decorativa de Natal

*Para deixar o condomínio bonito é importante tomar cuidado na hora da instalação, manutenção e operação dos artefatos luminosos*

Mais um final de ano se aproxima e, com ele, a tradição de enfeitar fachadas de casas, empresas e condomínios para celebrar essa época especial. Para que a iluminação não cause acidentes, como



choques, incêndios e curtos-circuitos, os principais cuidados devem ser com as conexões elétricas, ou seja, com a ligação do conjunto de luzes nas tomadas. Em princípio, os conjuntos natalinos são fáceis de instalar, pois já vêm equipados com plugues para serem ligados às tomadas, mas é importante utilizar produtos confiáveis e garantidos, e ainda receber as devidas informações técnicas do seu uso, como por exemplo, se é para uso interno ou externo, e jamais expor materiais elétricos à umidade.

Também é importante assegurar que a decoração de Natal externa esteja bem afixada, de forma que não arrebente durante uma chuva forte ou ventanias. O Corpo de Bombeiros orienta para desligar a instalação quando começar um temporal para não haver um curto-circuito. A entidade ainda observa que deve ser evitado que as lâmpadas fiquem em contato com áreas metálicas e no alcance das pessoas, especialmente das crianças.

### Confira as dicas de segurança do Programa Casa Segura:

- Escolha com cuidado os cordões de luz, manguieras e pisca-piscas. Eles devem ser de boa procedência e certificados pelos institutos controladores de qualidade. Dê preferência às manguieras que possuem lâmpadas internas, onde não há contato direto delas com as pessoas

- Antes de instalar os artefatos, especialmente os já utilizados em anos anteriores, verifique sua condição geral e preste atenção às

emendas e à película plástica isolante. Emendas e conexões devem estar protegidas com fita isolante de boa qualidade

- Siga rigorosamente as instruções do fornecedor quanto à ligação elétrica das lâmpadas

- Confirme se a tensão das lâmpadas é compatível com a tensão da rede

- Só ligue o equipamento na tomada após a conclusão da montagem, para evitar acidentes por falhas na isolação de fios ou nas emendas. Em geral, apenas um cordão deve ser ligado em cada tomada. Para ligar mais de um cordão, certifique-se que a tomada e a fiação elétrica do local têm capacidade para receber essa carga

- Nunca toque na fiação nem substitua lâmpadas queimadas com o cordão ligado à fonte de energia

- Na ornamentação de exteriores (fachadas, jardins, varandas e grades), o cuidado deve ser redobrado. A umidade e a presença de água são fatores que elevam bastante a probabilidade de acidentes. Dê preferência às manguieras e cordões que possuem as lâmpadas protegidas contra as intempéries

- Não instale objetos decorativos nas proximidades da rede pública de energia e jamais use os postes da companhia elétrica para ornamentação. As condições de tensão de operação e a intensidade da corrente elétrica que transita pelas redes podem provocar acidentes fatais

- Finalmente, se para instalar o cordão for preciso realizar alguma modificação na instalação, contrate sempre um profissional habilitado.



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](http://plac.srv.br)



# GUIA DE FORNECEDORES

Aqui o síndico encontra produtos e serviços para condomínios | Encontre mais fornecedores acessando [www.condominios.com.br/fornecedores](http://www.condominios.com.br/fornecedores)

Confira mais no  
QR Code ao lado



## ADVOCACIA CONDOMINIAL



### Martins e Banowits

Advogados e Associados  
OAB/SC 1122/2006

Direito  
Imobiliário  
Direito  
Condominial

Av. Almirante Tamandaré nº 94 Coqueiros Florianópolis - sala 604 (48) 98402-9195

## CARPETES E GRAMADOS PARA CONDOMÍNIOS

### CORREA TAPETES

Capachos, 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) 3223-4698 (48) 99953-9388 @innovacobrancas

## 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.construções

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

PINTURA • REFORMAS • CONSTRUÇÃO

Comercial || Residencial || Condominial || Industrial

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

## 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

## GERADORES / VENDA E MANUTENÇÃO

### POWER GEN

Grupos geradores

48 9.9631.6263  
48 9.9987.2626

### VOCÊ ESTÁ PREPARADO PARA UM APAGÃO?

Treinamentos de operação e manutenção  
de grupos geradores e seus controladores

Manutenção  
Preventiva  
e Corretiva em  
Grupos Geradores

Instalação de grupos  
geradores e painéis  
de transferência

Power Gen Grupos Geradores www.powergengrupogeradores.com.br contato.powergen@gmail.com adriana.g.powergen@gmail.com

### Smartech

### ATENDIMENTO COMPLETO E EFICIENTE QUE O GERADOR DO SEU CONDOMÍNIO MERECE TER.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA - VENDA E INSTALAÇÃO - EMISSÃO DE ART/TRT

48 3054-2237 contato@smartechgeradores.com.br ATUAMOS EM TODO O ESTADO

### Empreiteira Viana

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.

Aponte a câmera do seu celular e conheça nossas soluções



econdengenharia.com.br  
(48) 3093-3595

ECOND  
ENGENHARIA PARA CONDOMÍNIOS

### MAPA

ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO

FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO  
DE OBRAS EM CONDOMÍNIOS

LAUDOS  
TÉCNICOS  
DE VISTORIA  
E PERÍCIAS EM  
CONDOMÍNIOS

48 99982.1196 • 98406.5470 lineofilho@gmail.com Engenheiro Lineo

## MOBILIÁRIOS ECOLÓGICOS PARA ÁREAS EXTERNAS

### LANCI

MADEIRA PLÁSTICA



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  
(47) 3363 4143

lanci@lanci.eco.br  
lanci.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

gigatapes@gmail.com

@gigataps

### O + completo guia de serviços condominais

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



### SUPERMATEC

CASA & CONSTRUÇÃO

MÁ MAIS DE  
40 ANOS

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,  
ACCESSE O QR CODE  
ABAIXO!





# Final de ano em condomínios: O que o síndico deve fazer?

Momento de festas levanta dúvida sobre as demandas do período e como o síndico deve atuar nesses casos

Como sabemos, no final do ano todos se organizam para colocar a “casa em ordem”, fazendo projetos para as festas, para as férias, para os gastos com as despesas natalinas, ou seja, o chamado plano de final de ano.

Esses planos também devem se estender ao condomínio, por meio da administração e do planejamento do síndico, que deverá pensar em vários itens importantes para o final do ano no condomínio.

Segundo o advogado João Freitas, o síndico deve ficar durante o ano para prática comum, mas não recomendada, em alguns condomínios:

“É comum, infelizmente, alguns síndicos utilizarem o fundo de reserva quando o condomínio se encontra apertado financeiramente, mas como sabemos esse fundo somente poderá ser utilizado para emergências que decorram de manutenção e conservação do condomínio e, desde que, aprovado em Assembleia Geral Extraordinária específica”.

As caixinhas de final de ano e abono deverão estar previstas no orçamento anual do condomínio, pois, assim, o condômino terá a possibilidade de dividir essas despesas em parcelas a combinar, se for o caso. Outra opção



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

é deixar, literalmente, uma caixa para serem depositadas quantias pelos moradores aos funcionários e prestadores de serviços e, ainda se desejar, um livro para o registro da caixinha dada por cada morador, o que, nesta última sugestão, poderá trazer um certo desconforto aos condôminos por se tratar, talvez, de um gesto impositivo.

O especialista também sugere que o condomínio entregue a cota condominial de janeiro antecipada, antes que os condôminos saiam para férias, viagens e compromissos diversos da época.

“Primeiro para lembrar da

obrigação financeira e, segundo, para aqueles que se ausentam nesse período. Além disso, convocar uma assembleia para definir o orçamento do próximo ano (previsão orçamentária) é fundamental para que os moradores tenham conhecimento dos planos administrativos do condomínio”.

## Síndico recebe 13º salário?

Os funcionários registrados diretamente pelo condomínio deverão receber o 13º salário, nos termos da CLT. Já os terceirizados não receberão o 13º sa-

lário pelo condomínio, mas sim pela empresa que terceiriza essa prestação de serviços. Já alguns prestadores de serviços, como contadores e/ou administradora, poderão cobrar também 13º salário do condomínio, todavia, tal pagamento deverá constar no contrato de serviços originário. Já os síndicos podem receber o 13º salário também, desde que ele conste na Convenção do condomínio, onde está descrita a forma de pagamento do síndico.

“É importante dizer que o planejamento de um condomínio deve ocorrer durante os 12 meses e não somente no final do ano, pois qualquer medida incorreta poderá gerar prejuízos incalculáveis ao bolso de cada condômino. Fiquem atentos e, como sempre, se utilize do bom senso quando falar em condomínio”.

## Segurança e impostos

Com a chegada do final do ano e das férias, os condomínios tendem a ser a maior rotatividade de pessoas nos balneários e mais vazios em áreas centrais, com isso ficam vulneráveis a assaltos. Portanto, a administração e o síndico deverão ficar mais atentos aos eventuais episódios. Com isso, a sugestão é alertar os funcionários e colaboradores

sobre esse período dentro do condomínio, quando o síndico e administração deverão oferecer orientações sobre as regras, normas e cautelas com relação a segurança.

Para João Freitas, o início do novo ano é importante para garantir o pagamento de impostos como a DIRF (Declaração de Imposto de Renda Retido na Fonte) dos funcionários e de todos os fornecedores que prestaram serviços ao condomínio ao longo do ano. Também é fundamental fazer a RAIS (Relação Anual de Informações Sociais), que realiza o controle dos registros do FGTS de funcionários e da arrecadação e concessão de benefícios previdenciários, além da identificação dos trabalhadores com direito ao PIS.

“Esse período de janeiro e fevereiro será importante para o síndico e a administração recolherem todos os documentos necessários, para que não haja atropelo em cima da hora.



Acesse o QR Code e saiba como gratificar funcionários de acordo com a lei.



Advogados trabalhistas orientam sobre qual a melhor maneira de dar um valor extra aos colaboradores de um condomínio.

**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



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

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



**GTC**  
Contabilidade & Assessoria

## 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](http://www.gtccontabilidade.com.br)

☎ 48 3223.5332

✉ [gtc@gtccontabilidade.com.br](mailto:gtc@gtccontabilidade.com.br)