

Jornal dos Condomínios 23 ANOS

ANO 23 - N° 276 - DEZEMBRO 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



PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA SEM ERRO

Planejamento e transparência são determinantes para a construção de uma gestão financeira saudável

Páginas 08 e 09

VALE DO ITAJAÍ

Gestão em condomínios universitários requer boa comunicação

Páginas 10

JURÍDICO

Entenda o papel do síndico com as medidas protetivas

Página 03

RADAR

Cartórios dispensarão reconhecimento de firma de documentos de condomínios

Página 04

GESTÃO

O desafio com a logística de entrega das encomendas no Natal

Página 16



ENGECON

REFORMAS PREDIAIS



@lti_elevadores

**EFICIENTE
DIGITAL
CONFIÁVEL**

ELEVADORES

- Manutenção Multimarcas
- Assistência Técnica 24h
- Modernização

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



Natal, família e muito amor!

Neste Natal, que o amor preencha cada canto do seu lar, trazendo paz, alegria e momentos inesquecíveis.



DUPLIQUE

SANTA CATARINA

São os votos dos amigos da Duplique Santa Catarina.



escamax

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

COBERTURA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL

Filial Florianópolis: (48) 3029-3059



A SOLUÇÃO PARA O SEU CONDOMÍNIO

sensato.com.br

48 99801-4434

48 3084-8100

Rua Devolders, 200
Sala 11 - Centro
Florianópolis/SC

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



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/)



DEZEMBRO/2024

2

EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN

@angeladalmolin@condominiosc.com.br



Planejamento orçamentário anual é destaque na agenda de 2025 do síndico

O fim do ano é um momento decisivo para um bom gestor de condomínios. Enquanto a maioria das pessoas está no clima das festas natalinas e nas tão esperadas férias, o síndico já está de olho nas providências para iniciar o novo ano com a administração organizada. Entre os desafios deste período, o planejamento orçamentário anual ocupa lugar de destaque.

Nesta edição veja na matéria especial que além de garantir a saúde financeira do condomínio o planejamento orçamentário se destaca como uma ferramenta essencial para a valorização do patrimônio. Ter metas e projeções bem definidas para o futuro é essencial e demonstra um diferencial na gestão do síndico.

Também tiramos a dúvida de muitos leitores a respeito das medidas protetivas que têm o poder de impedir o acesso de pessoas em um condomínio. Saiba que, além de ser um importante instrumento para garantir a segurança de quem está em situação de vulnerabilidade, o cumprimento da ordem traz muitos questionamentos quan-

to às aplicações práticas e qual o papel do síndico diante destas ocorrências.

Confira ainda nas páginas do Vale do Itajaí que os condomínios dedicados quase que na sua integralidade para universitários já são uma realidade. Com programas do Governo de Santa Catarina de incentivo para que mais pessoas ingressem nas universidades, essa tendência cresce e reflete também na busca por soluções inovadoras por parte dos síndicos para lidar com este perfil de morador.

Aproveite esta edição especial, repleta de conteúdos que reforçam nosso compromisso com a informação de qualidade e onde celebramos mais um Natal ao lado do síndico leitor.

Desejamos que 2025 seja um ano abundante de bons momentos para todos e que os síndicos continuem a trilhar o caminho da excelência, fortalecendo o seu papel essencial neste trabalho amplo, belo e necessário que é organizar a vida em condomínios.

Boa leitura e ótimas festas!

Comissão aprova projeto que impede sanções em condomínios a pessoas com autismo



PL de autoria do deputado paraibano Romero Rodrigues proíbe aplicação de multas em caso de perturbação do sossego

A Comissão de Desenvolvimento Urbano da Câmara Federal aprovou, em 27 de novembro, um projeto do deputado paraibano Romero Rodrigues, do Podemos, que impede sanções em condomínios residenciais, decorrentes de perturbação do sossego envolvendo pessoas diagnosticadas com transtorno de espectro autista (TEA).

O objetivo do projeto é aprimorar a Política Nacional de Proteção dos Direitos da Pessoa com Transtorno do Espectro Autista, assegurando que a sociedade ofereça suporte e compreensão para estas pessoas, evitando aplicação de multas, por exemplo.

O texto do projeto justifica que pessoas com TEA, geralmente, enfrentam desafios na comunicação e interação social. Elas também podem ter dificuldade

em entender e responder corretamente às expressões faciais, linguagem corporal e tom de voz das outras pessoas.

“A pessoa com autismo pode apresentar dificuldades na compreensão e adaptação a mudanças. Dessa forma, a rotina e a previsibilidade são extremamente importantes para elas. Assim, qualquer alteração nesse padrão pode causar ansiedade e desconforto”, explicou o deputado.

Para Romero Rodrigues, a inclusão social e a acessibilidade são fundamentais para que as pessoas com TEA possam participar plenamente da sociedade. “O respeito às diferenças e a conscientização sobre o autismo são passos importantes para promover uma sociedade mais inclusiva e acolhedora para todos”, defendeu o parlamentar.



- 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



Medidas protetivas em condomínios

Entenda qual o papel do síndico e os seus limites

As medidas protetivas de urgência, previstas na Lei Maria da Penha (Lei nº 11.340/2006), frequentemente solicitadas por vítimas de violência doméstica, são uma importante ferramenta para garantir a segurança de quem está em situação de vulnerabilidade. Entretanto, quando essas medidas envolvem condomínios, surgem questionamentos quanto à aplicação prática e às responsabilidades dos envolvidos.

Conforme explica a advogada Lívia Furlan, especialista que atua há mais de 10 anos na área condominial, as medidas protetivas têm o poder de impedir acesso de pessoas em um condomínio. Só que, para isso, o beneficiado precisa apresentá-la ao síndico, possibilitando que ele oriente os funcionários da portaria e cancele as formas de acesso dessa pessoa.

A especialista destaca que o condomínio, na pessoa do síndico, deve acatar a ordem impressa na medida protetiva e cumprir com o descadastramento do acesso desse morador, mesmo que ele seja proprietário. Contudo, não deve passar tal informação a outros moradores a fim de não expor a situação e nem expor o morador beneficiado pela medida a uma situação vexatória.

“A ação do síndico é puramente administrativa, ou seja, deve cumprir a medida e não permitir que o morador afastado entre voluntariamente no condomínio. Contudo, se houver a permissão por parte de outro morador, infelizmente o condomínio não poderá impedir o acesso”, destaca Lívia.

A advogada lembra ainda que, caso o condomínio tenha empresa



ADVOGADO ROGÉRIO MANOEL PEDRO explica que a medida restritiva é uma situação delicada e que envolve direitos fundamentais

terceirizada na portaria ou no controle de acesso, é importante formalizar o envio do requerimento e da medida protetiva à empresa, para que ela também oriente seus colaboradores e se responsabilize no caso de permissão de acesso por parte de um deles.

Desafios na aplicação

Garantir a proteção das vítimas sem comprometer a harmonia e os direitos dos demais mo-

radores é um desafio que pode ser superado com informação, planejamento e sensibilidade.

O advogado Rogério Manoel Pedro, que atua desde a década de 1990 no segmento condominial, compartilha que um dos seus clientes enfrentou uma situação em que um morador obteve uma medida protetiva contra outro, determinando que ambos mantivessem uma distância mínima de 200 metros. “Embora o condomínio não fosse

parte do conflito, por se tratar de um ambiente de convivência compartilhada, foi necessário avaliar os impactos e as possíveis providências para evitar problemas”, relata.

Ele explica que a situação é delicada e envolve direitos fundamentais, como a privacidade e a segurança. “O condomínio, de maneira geral, não tem competência ou obrigação para fiscalizar o cumprimento da ordem, pois as restrições são direcionadas às

partes envolvidas. E ele não é parte do processo e não foi intimado para tomar alguma providência. Porém, podem haver exceções, dependendo das determinações judiciais específicas. Ou seja, o morador que apresentar a medida protetiva, deve pedir ao Juízo que expeça uma ordem ao condomínio”, afirma Pedro.

A responsabilidade do síndico

As medidas protetivas em condomínios trazem à tona a necessidade de uma articulação entre Justiça, síndicos e autoridades para garantir a segurança das vítimas de violência doméstica. O síndico tem um papel importante, mas limitado, devendo sempre agir de acordo com as orientações judiciais e contar com o apoio de especialistas jurídicos e policiais para lidar com situações sensíveis e desafiadoras. Por isso, ele deve ser notificado formalmente da decisão judicial

para que possa tomar as providências necessárias.

Lívia recomenda ainda que a pessoa beneficiada pela decisão informe os vizinhos sobre a situação, nos casos em que a pessoa afastada conheça e frequente o apartamento de outros moradores no mesmo condomínio, pois não cabe ao condomínio este papel. “Qualquer exposição sobre essa situação, por parte do condomínio ou de seus colaboradores, pode ensejar dano moral”, reforça.



ADVOGADA LÍVIA FURLAN comenta sobre como o síndico deve proceder em casos de medidas judiciais

Mais tranquilidade para a sua gestão

Cobrança não precisa ser mais um desafio para o síndico

CONDATA condutacobrancas.com.br
(48) 99171-9780 @condutacobrancas

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

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

Cartórios dispensarão reconhecimento de firma de documentos de condomínios

Os cartórios de registro de imóveis de todo o país deixarão de exigir o reconhecimento de firma individual de todos os condôminos em documentos relacionados a assembleias condominiais - mesmo aquelas que dizem respeito a alteração de convenção.

A medida, viabilizada pela publicação do Provimento n. 183/2024, regulamentado pela Corregedoria Nacional de Justiça, assegura que o reconhecimento de firma possa ser feito de forma eletrônica e por um representante legal.

A juíza auxiliar Liz Rezende, da Corregedoria Nacional de Justiça, esclareceu que com a nova normativa bastará reconhecer a assinatura do síndico, que é o representante legal do condomínio, para que o documento tenha validade. "A medida ensejará redução de custos e de burocracia. Antes do provimento, vários cartórios exigiam a firma reconhecida de todos os condôminos, o que torna o processo complicado, especialmente, no caso dos condomínios que possuem centenas de integrantes", afirmou.

Além disso, conforme a magistrada, os cartórios de registro de títulos e documentos (RTD) também deixarão de exigir reconhecimento de firma de todos os condôminos em caso de registros



Foto: Agência Senado

NOVA NORMATIVA, estabelecida pelo Provimento 183/24, simplifica o processo e valida documentos somente com a assinatura do síndico

de atas de assembleias. "Na prática, há o costume de muitos condomínios em registrar no RTD atas de assembleia quando não sejam de alteração da convenção", explicou a juíza.

Na avaliação da juíza, o provimento também esclarece a dúvida que alguns cartórios de registro civil de pessoa jurídica tinham quanto a exigir reconhecimento de firma em atas de assembleias de associações que são levadas para averbação. "Apenas o reconhecimento da firma do representante legal da associação basta", declarou Rezende.

A regulamentação do reconhecimento eletrônico de firma alterou o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial. A nova norma abrange as atas de assembleias que alteram a convenção ou que versam sobre outras questões do condomínio, como edifícios e lotes.

Deputados de SC aprovam projeto que veta o uso de capacete por entregadores em áreas residenciais

Assembleia Legislativa de Santa Catarina (Alesc) aprovou, em sessão plenária dia 11 de dezembro a proibição do uso de capacete por entregadores em áreas residenciais. O projeto agora segue para a sanção do governador Jorginho Mello (PL).

O Projeto de Lei 463/2023, proposto pelo deputado Emerson Stein (MDB), altera a Lei 14.411/2008, que já veda o uso de capacete em prédios públicos e comerciais. "A norma será estendida aos entregadores de serviços de entrega domiciliar

(delivery)", afirma um trecho do projeto. A lei tem o objetivo de aumentar a segurança, tornando a identificação do entregador mais fácil. "O reconhecimento do suposto 'entregador' é comprometido quando o capacete não é retirado durante a entrega ao destinatário", afirma o deputado.

O autor da proposta explica a necessidade de ampliar a proibição para os entregadores. No texto do projeto, ele destaca que o aumento dos serviços de entrega durante a pandemia trouxe à tona novos tipos de golpes.

**ASDESC**

INFORME CONDOMÍNIOS

Associação de Síndicos de Santa Catarina
RAFAEL IRANI DA SILVA

ASDESC repudia a Resolução Normativa 654 expedida pelo Conselho Federal de Administração

Em 1924 foi iniciada a construção da primeira edificação multifamiliar do Brasil, o edifício Martinelli, situado na cidade de São Paulo, que deveria ser concluído em 1929.

No ano de 1928, visando a preparação do ambiente jurídico necessário para a comercialização de unidades autônomas das edificações prediais multifamiliares, uma vez que o Código Civil de 1916 apenas previa as figuras dos condôminos gerais necessário e voluntário, o então Presidente Washington Luis P. de Souza, promulgou o Decreto 5.481, que dispôs sobre a possibilidade de alienação dos apartamentos situados em edifícios com mais de cinco andares sem a necessidade da anuência dos demais coproprietários.

Mais adiante, com o movimento de urbanização e verticalização das cidades, no ano de 1964 entrou em vigor a Lei 4.591, que trata dos condomínios edilícios em seus artigos 1.º a 27 e do processo de incorporação imobiliária nos artigos 28 em diante.

Neste particular, convém anotar que a Lei 4.591 inaugurou a função do síndico no Brasil, tendo em seu artigo 22, tratado a atividade da seguinte forma:

Art. 22. Será eleito, na forma prevista pela Convenção, um síndico do condomínio, cujo mandato não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

Com a entrada em vigor do novo Código Civil em 2002, a atividade do síndico foi ratificada por intermédio do artigo 1.347:

Art. 1.347. A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.

Logo, se nota claramente que a legislação vigente

enuncia tão somente a atividade de síndico, inexistindo distinção entre síndicos orgânicos (moradores) e síndicos profissionais, sendo esta uma mera criação de mercado, de modo que ambas as figuras mercadológicas se submetem à mesma regra do citado artigo 1.347 do Código Civil.

A contrário disso, o Conselho Federal de Administração (CFA), em 12 de novembro de 2024, emitiu a Resolução Normativa 654, dispondo que todas as empresas de sindicatura profissional deveriam contemplar um responsável técnico e possuir registro junto ao Conselho Regional de Administração da sua região de atuação.

Anote-se que as autarquias federais, tais como é o CFA, não pode legislar concebendo regras jurídicas inexistentes e avocando competências que a lei não lhe confere, sendo absolutamente insubsistente a pretensão formulada pelo Conselho Federal de Administração.

É evidente que o exercício da função de síndico profissional possui pleno amparo legal, sendo o síndico mandatário eletivo, convencional, e em razão dessas atividades exercidas, nem de longe, estão ou poderão estar enquadradas pela lei 4.769/65 e/ou pela Resolução Normativa 654 de 12 de novembro de 2024.

Extrapolando seus poderes, o Conselho Federal de Administração (CFA), conforme observa-se as autuações emanadas pelos CRAs locais aos síndicos, elenca atividades questionadas como critérios para definir a obrigatoriedade de enquadramento e registro de empresas e pessoas, aplicando penalidades indevidas às empresas de sindicatura profissional.

A escolha de um síndico profissional ou não se dá por deliberação de uma assem-

bleia, que deve deter da mais ampla e total liberdade para estabelecer os critérios de escolha por este ou aquele profissional, colhendo os frutos e consequências de sua escolha em função do princípio da autonomia privada.

Logo indevida em sua essência a pretensão do Conselho Federal de Administração em regular a atividade da sindicatura profissional, sobretudo porquanto a função não é reconhecida como profissão e não possui um conselho de classe.

Tendo em vista a gama de conhecimentos necessários para que um síndico tenha condições de gerenciar um condomínio edilício, imaginemos se cada um dos conselhos profissionais afetos à área de conhecimento necessário para os atos de gestão condominial buscasse avocar a regulação da atividade por intermédio de instruções normativas internas. Por certo, além da ilegalidade perpetrada, a atividade restaria inviabilizada em sua origem.

É por este motivo que a ASDESC repudia absolutamente o conteúdo da Resolução Normativa 654 expedida pelo CFA em 12 de novembro de 2024 e não poupará esforços para elidir sua aplicação a todos os síndicos profissionais do Estado de Santa Catarina.

Mais do que nunca a classe de síndicos precisa estar unida para que tamanha ilegalidade seja repelida, motivo pelo qual, a ASDESC buscou apoio em âmbito nacional junto à ABRASCOND, que demandará judicialmente para resguardar os interesses da sindicatura profissional em todo o país.

Gustavo Camacho é advogado e presidente da ASDESC

Acesse o QR Code e conheça o portal da ASDESC





Vizinhos: como manter o equilíbrio das relações

Psicólogos orientam sobre como os síndicos podem manter a boa convivência e a integração entre moradores

Da redação

O dia 23 de dezembro faz uma homenagem à figura social existente desde os primórdios da humanidade - o vizinho. A organização social, formada por grupos interdependentes, faz dessa relação um assunto mais antigo do que se imagina. Atritos entre vizinhos nos condomínios são comuns, isso porque são reunidos interesses, gostos e comportamentos totalmente diferentes dentro de um mesmo espaço físico. São típicas ocorrências: o barulho da furadeira, o cachorro que late, o vizinho que deixa de pagar o condomínio, o fumante ou aquele denominado antissocial. Tal realidade acaba afastando as pessoas umas das outras e, com o tempo, são deixados de lado, hábitos de cumprimentos sociais básicos, como: bom dia, boa tarde, como vai?

O Jornal dos Condomínios aproveitou a data para buscar orientações de psicólogos sobre como os síndicos podem manter a boa convivência e amenizar os desentendimentos, tornando a vida entre os vizinhos mais agradável, confira:

O eterno problema do barulho

Qual o condomínio que não tem pelo menos um morador que gosta de oferecer festas para os amigos regularmente? Alguns não escolhem dia, nem hora e isso pode atrapalhar a vida do morador ao lado. Na tarefa de conter o exagero dos barulhentos, a psicóloga Letícia Delpizzo defende que o diálogo é a melhor maneira de gerar a transformação de comportamento ao invés de gerar uma multa diretamente. Conversar com o morador e explicar: "o seu vizinho tem de acordar cedo no outro dia, tem crianças e esse barulho interfere na vida dele", sugere Delpizzo. Ela observa que ao negociar as regras é diferente do que agir severamente, pois o morador se sentirá respeitado e mais

facilmente buscará considerar o resultado de suas atitudes para seus vizinhos.

Integração entre moradores

O síndico, como líder dentro de um condomínio, pode fomentar o caminho para que ocorra mais integração entre os moradores. Estudiosos da psicologia enfatizam que a integração comunitária é ferramenta importante para reduzir os atritos entre vizinhos e podem estimular os moradores a adotar uma visão diferente na convivência, pois o bom senso passa a prevalecer. Além das rotinas burocráticas, a gestão humanizada precisa ser trabalhada para se obter uma rotina mais harmoniosa. "Quando um conhece o outro, há uma chance muito maior de agir com ele de forma compreensiva, mais tolerante e respeitosa", diz o psicólogo Cristian Santini.

Para o psicólogo Dennis dos Reis, a existência de um relacionamento permite mais racionalidade no gerenciamento das divergências, já que a extinção delas é praticamente impossível. "A paz não é a ausência de conflito, é o equacionamento das tensões, a capacidade de resolver atritos", esclarece.

As normas do condomínio

Um dos assuntos mais polêmicos em condomínio é o cumprimento às normas regidas pela convenção e regimento interno. O não cumprimento pode trazer conflitos entre vizinhos e também à administração do edifício. Mas como manter o equilíbrio das relações diante deste assunto já que a convivência é necessária para manter interesses em comum? Segundo o psicólogo Danilo Lopes um condomínio não só deve possuir um código de regras e normas, como também fazer com que sejam respeitadas e cumpridas à risca, pela figura do síndico e também pelos próprios condôminos,



INTEGRAÇÃO COMUNITÁRIA é ferramenta importante para reduzir os atritos e estimular os moradores a adotar uma visão diferente na convivência

sob pena de desorganizar-se a ponto de gerar um mal-estar coletivo. "Para isso, o síndico, com o auxílio de seus condôminos, deve organizar regularmente, reuniões com todos os seus representantes, com o intuito de que as normas e regras do seu condomínio sejam

construídas coletivamente e atualizadas com mais frequência e na medida em que surjam novas demandas e necessidades dos seus condôminos. É necessário que todos, de forma coletiva, entrem em acordo e ratifiquem essas regras, para que não surjam futuras

distorções e descontentamentos. É necessário que todos estejam plenamente conscientes de suas decisões e escolhas e que cada um coloque-se no lugar do outro, pois fazendo isso é natural e esperado que o outro também o faça", orienta o psicólogo.

DICAS RÁPIDAS PARA A BOA CONVIVÊNCIA NO CONDOMÍNIO

Pequenos atos do dia a dia de síndicos, condôminos e funcionários geram uma sensação de harmonia que estimula até mesmo os mais individualistas. Entre elas: cumprimentar as pessoas no elevador ou com quem cruza nos espaços comuns, ser solidário com os idosos, pessoas com deficiência, ou mesmo na hora de carregar sacolas e segurar o portão de entrada.

A gentileza pode ser reforçada pelo o síndico através de pequenas campanhas, com frases, recomendações e mensagens breves que permitam às pessoas se darem conta do

valor da gentileza. Nada como um processo educacional para mudar um comportamento. Promover a realização de atividades em grupo, como para praticar exercícios físicos, artesanato, recreação e até oficinas de culinária reforçam os laços de amizade.

Atenção aos detalhes do que é importante para cada um do condomínio. Por vezes, detalhes pequenos podem se transformar na causa de grandes conflitos. Ser cuidadoso no dia a dia com o que se fala, com a forma como se age e com as demandas que o outro tem para nós. Um pequeno exercício di-

ário de atenção pode mudar de forma profunda nossa convivência e, conseqüentemente, nossa própria realização e bem-estar.

Foco na solução é uma forma de sair do conceito de certo e errado, de pensar sobre quem tem razão, e colocar o foco no que desejamos alcançar. Ter clareza que os caminhos individuais podem ser todos válidos, porém, o propósito é desenvolver uma solução sistêmica e global. Nosso cérebro funciona de acordo com nossas intenções. Se treinarmos sistematicamente em buscar soluções, nos tornaremos bons nisso.



DEDETIZADORA
CASAGRANDE

✓ **Limpeza e Higienização** de Caixas D'água, Cisternas e Torre de Água

✓ **Sanitização de Ambientes**
• Previna-se contra o Covid 19

ESPECIALIZADA EM
CONDÔMINIOS

✓ **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

Danilo Lopes Jr.
PSICÓLOGO CLÍNICO
CRP 07/25885

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

54 99134.7840
www.danilolopesjrpsicologia.com



FAÇA CERTO

Projetos do imóvel: o condomínio no papel

Ponto de partida para a construção de todo empreendimento, os projetos das edificações são documentos de extrema importância principalmente na hora de fazer manutenções ou reformas e, por isso, devem estar facilmente acessíveis aos moradores e gestores dos condomínios.

Os projetos são inicialmente de responsabilidade das construtoras que, no caso de edifícios residenciais ou comerciais, os fornecem ao condomínio no momento da ocupação inicial do imóvel, cabendo aos responsáveis manter e conservar a documentação.

PROJETO

De acordo com o engenheiro civil e professor Aécio de Miranda Breitbach, hoje os projetos são documentos gráficos gerados por meio digital e tais arquivos podem ser facilmente arquivados e manipulados. Mas, nem sempre foi assim. Até a década de 70 só existiam projetos desenhados em papel vegetal, dos quais se faziam cópias heliográficas que com o passar do



ENGENHEIRO CIVIL Aécio de Miranda Breitbach



OS PROJETOS das edificações são documentos essenciais na hora de fazer manutenções ou reformas

tempo estragavam e muita coisa acabava se perdendo. Nesse caso, o engenheiro esclarece que a Prefeitura mantém em arquivo uma cópia do projeto arquitetônico aprovado, podendo fornecer o documento para ser copiado. Porém, quase sempre somente o síndico tem acesso, na qualidade de representante do condomínio.

Para quem não possui mais a documentação onde consta a rede elétrica e as instalações hidrossanitárias dos empreendimentos, o engenheiro explica que os órgãos competentes (Cellesc, Casan e Vigilância Sanitária) recebem uma via dos projetos para análise e arquivamento, podendo esta ser consultada por um representante do condomínio, mediante requerimento. "A localização prevista em projeto da rede elétrica e da tubulação hidrossanitária pode ser alterada durante a execução da obra, para atendimento de conveniências pertinentes à construção. Dessa forma, é recomendável que as construtoras executem um registro gráfico dessas alterações elaborando um projeto de como o empreendimento foi construído", também chamado de "as built", explica o engenheiro.

Além disso, o projeto hidrossanitário, com a localização exata dos encanamentos, que é também submetido à aprovação da Vigilância Sanitária, na Secretaria Municipal de Saúde, faz o arquivamento do documento. Em caso de necessidade o síndico pode consultar cópia do documento na Prefeitura ou no arquivo de projetos da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano.

DICAS DO ESPECIALISTA:

Para maior comodidade é recomendável escanear tais projetos em PDF, para mantê-los digitalmente em arquivo, e assim poder disponibilizar aos condôminos sem riscos de extravio.

Da mesma forma os projetos de reformas das unidades autônomas, que tenham sido entregues ao síndico, devem também ser mantidos em arquivo digital, até como forma de divulgação.

OPINIÃO

FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA
@fernandamp81@gmail.com



Comprar imóvel com dívida de condomínio pode virar dor de cabeça para o comprador

No comércio em geral as dívidas são atreladas às pessoas, ou seja, a quem gerou a dívida. Então, é muito comum pensarmos que o débito condominial também seria vinculado àquele proprietário que gerou a inadimplência, mas não é bem assim.

As dívidas de condomínio não são como as outras dívidas!

O débito condominial é uma obrigação oriunda do direito real e por isso tem como característica acompanhar o imóvel independente de quem seja o proprietário. Isto quer dizer que a dívida de condomínio não é atrelada a pessoa que a gerou, mas sim ao imóvel, não importando, desta forma, quem gerou a dívida, pois se não for quitada por aquele que a gerou o próprio imóvel servirá para sanar o débito (levando-o a leilão), chama-se isto de obrigação propter rem.

Quando é um imóvel "novo", comprado diretamente da construtora, o marco da responsabilização do adquirente se dá com a posse da unidade. Ou seja, a construtora é responsável pelas cotas condominiais anteriores a entrega da unidade ao comprador e este a partir da posse. Porém, mesmo havendo essa legitimação diferenciada da responsabilidade pelo pagamento do débito condominial, a unidade imobiliária continua sendo a garantia do débito. Sendo assim, atenção! Por mais que o adquirente não tenha legitimação para ser cobrado daquele débito anterior a sua posse, o seu patrimônio continua sendo a garantia daquela dívida, tornando-se ainda mais importante atenção ao contrato e o acompanhamento de um advogado.

Já nos imóveis "antigos" com débitos condominiais e/ou todos os débitos oriundos da obrigação propter rem (condomínio, IPTU, financiamento, pensão alimentícia e outros) afetarão o patrimônio do adquirente, tendo este que agir com diligência no sentido de se pre-

caver com as verificações junto aos órgãos competentes sobre possíveis pendências vinculadas a unidade que está comprado, buscando assessoria jurídica eficaz para instrução contratual satisfatória a fim de minimizar futuros percalços.

Sendo assim, como o comprador pode resolver a questão para não afetar o patrimônio que está adquirindo? O comprador deverá sempre verificar com o condomínio e demais órgãos, se há débitos anteriores, inclusive no caso de empreendimentos novos. De posse da informação, este deverá buscar assessoria jurídica para nutrir o contrato de compra e venda com dispositivos contratuais eficazes, como o arras - por exemplo.

O arras é um instituto jurídico que visa estabelecer garantias para perfectibilização da compra e venda, muito conhecido como sinal. Valendo-se deste instituto poderá o comprador alinhar com o vendedor que o sinal será utilizado para quitar os débitos atrelados a unidade negociada.

A verificação prévia de débitos atrelados a unidade é o que trará maior segurança jurídica para a compra e venda, restando estabelecidos 05 (cinco) passos básicos para compra e venda de imóveis com maior segurança, sendo eles: consultoria jurídica com profissional da área, verificar se existem dívidas vinculadas a unidade, negociação e regularização das dívidas como parte do contrato e elaboração de minuta contratual contendo situações verificadas e futuras, com intuito de minorar riscos atuais e futuros, com possibilidade de resolução entre as partes já que o patrimônio é a garantia do débito perante as entidades aqui mencionadas.

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.

SEU CONDOMÍNIO COM INADIMPLÊNCIA ZERO!

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

SUPORTE
Condomínios



48 3222-7023
48 3024-7275



48 99161-1862

www.suportecondominios.com.br



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



A importância da previsão orçamentária nos condomínios

Planejamento e transparência são determinantes para a construção de uma gestão financeira saudável

Com a chegada do fim do ano, síndicos e administradoras de condomínios precisam voltar suas atenções para uma tarefa crucial: a elaboração da previsão orçamentária para 2025. Essa etapa não só garante o equilíbrio financeiro do condomínio, mas também promove a transparência na gestão, evitando surpresas desagradáveis para os moradores, e assegura a manutenção dos serviços com eficiência.

Para isso, Letícia Duarte, síndica em Balneário Camboriú, instrutora de cursos de formação de síndicos que atua há 15 anos no segmento condominial, diz que o principal cuidado que todo gestor deve ter é o de montar a previsão orçamentária com base na realidade do empreendimento e não um copia e cola das edições anteriores.

“O síndico tem que ter claro que não adianta querer mostrar uma previsão orçamentária linda, sem reajuste, mas que no final se mostra sem efetividade. É importante estudar cada caso, revisar e negociar os contratos, verificar as manutenções do condomínio, pois talvez tenha alguma que está pendente de acontecer e seja mais estratégico incluir na previsão orçamentária e não fazer uma chamada extra”, pontua.

Entre os erros mais comuns na hora de montar o documento apontado por Rafael Sardá, que atua há 25 anos em administradora de condomínios em Florianópolis, estão o de subestimar gastos variáveis, como aumento no consumo de água ou energia; não considerar reajustes contratuais e

inflação; e ignorar despesas sazonais, como manutenção de piscinas ou jardinagem.

“Para evitar incômodos, é essencial revisar o histórico de despesas, incluir margens de segurança e manter-se atualizado sobre índices de inflação e aumentos tarifários. Além disso, a participação de todos os responsáveis no planejamento pode trazer maior precisão à previsão. Como desafio, os gestores e diretoria têm a incerteza sobre imprevistos como consertos urgentes ou mudanças em regulamentações, e a resistência de condôminos a aprovar aumentos necessários no orçamento”, destaca Sardá.

Como montar uma boa previsão orçamentária

A montagem da previsão orçamentária é feita com base em uma análise das despesas de administração, conservação e manutenção do empreendimento. Segundo a administradora especialista em condomínios Rosely Schwartz, professora do curso de Administração de Condomínios e Síndico Profissional da Fundação Escola de Comércio Álvares Penteado (FECAP), tendo em mãos a planilha com o resumo dos demonstrativos financeiros com os gastos do período anterior, pode-se começar a montar a nova planilha para a previsão orçamentária do próximo período.

Ela defende que é muito importante que as receitas e despesas ordinárias sejam separadas das receitas e despesas extraordinárias. Pensando nisso, montou



LETÍCIA DUARTE pontua que o síndico deve montar a peça orçamentária com base na realidade do condomínio

um passo a passo, confira:

1. Transcrever para uma planilha, separada por mês, todos os valores gastos, agrupados de acordo com o plano de contas preestabelecido, por exemplo: salários, encargos sociais, consumo de água e energia, elevadores, manutenção, consertos e reformas, despesas administrativas, despesas diversas, imobilizado e equipamentos. Fazer a soma de cada coluna (vertical);

2. Criar uma coluna após o último mês e realizar a soma das despesas de cada uma das contas. Exemplo: quanto foi o gasto no ano com salário, encargos, etc. Fazer a soma de cada linha (horizontal);

3. Criar mais uma coluna para realizar a média dos valores gastos no período;

4. Em uma nova planilha, com todas as colunas em branco para o próximo período e tendo como ponto de referência os valores apurados como média, é possível

lançar em cada mês as variações que ocorrerão e manter os valores quando não terão aumento, como: reajuste de contrato, dissídio dos empregados, aumento médio dos serviços das concessionárias e novas manutenções e consertos e reformas, que foram indicados pelo zelador ou pelo gerente predial;

5. Realizar a soma como na planilha anterior e calcular a nova média para as despesas mensais. Com base nesse valor total é que será feito o cálculo do rateio.

A especialista explica que, após avaliar os valores que serão necessários para cobrir as despesas, é importante que sejam também analisadas as receitas, como estão os recebimentos, se a inadimplência está controlada e se, com a entrada dos acordos, é possível receber o valor para cobrir as despesas. Se isso ocorrer, não será necessário incluir na previsão a diferença que não é recebida.

“Uma recomendação importante é que o síndico, a administradora de condomínios e o zelador ou gerente predial se reúnam para elaborarem a previsão orçamentária. É fundamental que se tenha um estudo bastante sério sobre os índices de reajustes que irão ocorrer no próximo período, além do levantamento de cada setor do que será necessário para cumprir as tarefas habituais e as que não fizeram parte do orçamento anterior”, exemplifica Rosely.

Apresentação e aprovação

Depois de concluída, a previsão deve ser apresentada para os condôminos. Nesse momento, o

síndico deve expor detalhadamente cada item do documento e justificar os valores projetados, com total transparência. Como lembra a síndica Letícia, é nesse momento que o gestor vai poder expor todo o estudo que desenvolveu para chegar naquele valor a ser aprovado. Além disso, os moradores poderão opinar e, se necessário, ajustarem pontos do orçamento.



ROSELY SCHWARTZ exemplifica a forma de montar uma boa previsão orçamentária

O advogado Gustavo Camacho, especialista em questões condominiais, explica que a aprovação desse documento deverá ser realizada em assembleia geral de condôminos especialmente convocada para esta finalidade, o que se dá com maioria simples dos condôminos presentes ao ato assemblear. Sendo que a regra jurídica será a mesma, independentemente do tipo ou porte. O que muda é a complexidade administrativa na realização dos orçamentos e gestão dos contratos para a



PORTAL Sul
E n e r g i a



JUNTOS PELA SEGURANÇA E SERVIÇOS DE QUALIDADE EM ENGENHARIA ELÉTRICA

- Reforma | Retrofit condominial
- Projetos, Manutenções e Medições de Carga

- Laudos e Inspeções de Prevenção Contra Incêndio
- Projetos para Carregamento de Carros Elétricos



MARCELO BORBA reforça que um bom planejamento também ajuda para valorizar o condomínio

consideração dos indexadores de atualização.

“A previsão orçamentária poderá ser revista a qualquer tempo, também por intermédio de assembleia geral de condôminos e aprovada por maioria simples dos presentes. Com a possibilidade de realização de assembleias virtuais e em sessão permanente, conforme disposto pelos artigos 1353 e 1354-A do Código Civil, há uma maior facilidade na obtenção dos quóruns especiais”, reforça Camacho.

O especialista destaca ainda que além da previsão, os condôminos ainda têm as despesas extraordinárias - consubstanciadas pelas benfeitorias úteis, necessárias, voluptuárias, úteis em acréscimo às existentes e que alteram a fachada -, que também deverão ser aprovadas em assembleia especialmente convocada, mas desde que sejam obtidos o quórum legal aplicável para cada uma das espécies previstas.

Planejamento estratégico valoriza o patrimônio

O planejamento orçamentário também se destaca como uma ferramenta essencial para a valorização do patrimônio, manter as manutenções em dia e garantir a saúde financeira do condomínio são fatores decisivos para agregar valor aos imóveis.

A Assembleia Geral Ordinária (AGO), momento em que o orçamento é aprovado, exige preparação e técnica. Segundo Marcelo Borba, gerente comercial de administradora que atua na região sul e em São Paulo, uma abordagem

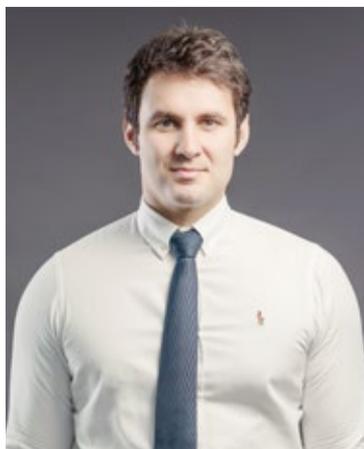
didática e o uso de vocabulário claro e direcionado são indispensáveis para conquistar a confiança dos condôminos. “Não são apenas números; é preciso apresentar um planejamento de ações concreto e fundamentado. Quando o síndico apresenta uma previsão orçamentária e se utiliza um vocabulário correto e direcionado isso também fortalece a sua reputação perante os condôminos. Ele deve ter uma didática na hora de apresentar o orçamento, pois o seu papel é trazer os números para que os condôminos possam tomar a decisão. Quanto mais ele apresentar dados, e quanto mais ele apresentar profundidade no que ele está falando mais vai aumentar a sua reputação, o que é algo muito importante para qualquer síndico”, destacou.



RAFAEL SARDÁ detalha que o síndico não pode esquecer de revisar o histórico de despesas do condomínio

Além de contribuir para decisões mais assertivas por parte dos moradores, uma apresentação sólida também fortalece a confiança do gestor. “Um síndico que consegue demonstrar resultados e aplicar técnicas adequadas tem um grande diferencial na sua gestão”, afirmou. Ele ressaltou ainda a importância de uma política de compliance, que, além de garantir a transparência, fortalece a atuação dos conselheiros:

“Para os síndicos que não têm experiência em finanças vale a pena realizar cursos, contar com uma boa planilha e trazer o conselho fiscal para construir junto o planejamento. Hoje o síndico que consegue demonstrar o resultado tem um diferencial. Conheço muitos que realizam coisas incríveis no condomínio, mas quando chega na assembleia de prestação de



GUSTAVO CAMACHO pontua que o planejamento precisa ser bem fundamentado ao ser levado à assembleia

contas não mostra o resultado que entregou, que quando vai realizar a previsão orçamentária não mostra o que está prevendo de benfeitorias para o condomínio”.

Implicações em caso de erro

O erro na previsão orçamentária acabará por consumir o caixa do condomínio e, caso não seja percebido a tempo acabará por consumir o fundo de reserva que será utilizado como garantia do fluxo de caixa do espaço. Camacho explica que o síndico deve manter um controle recorrente do fluxo de caixa do empreendimento, sendo que se notar que a previsão orçamentária está aquém da necessidade financeira do condomínio, deverá convocar uma assembleia geral para que seja promovida a revisão da previsão.

“Se a previsão orçamentária estiver ‘furada’ e o síndico vier a consumir indevidamente o fundo de reserva para pagamento das despesas ordinárias, além da possibilidade de destituição pela prática de irregularidades (artigo 1349 do CC), as contas poderão ser reprovadas ao final do exercício e o síndico poderá ter a responsabilidade de repor o fundo

de reserva utilizado de maneira indevida”, explica Camacho. Esse procedimento poderá ocorrer a qualquer momento durante o período da gestão, mas desde que a assembleia para essa finalidade seja convocada no tempo e modo especificados pela Convenção.

O advogado destaca a importância de reforçar que o fundo de reserva constitui despesa extraordinária e não deve se misturar às despesas ordinárias do empreendimento. Sobretudo porque há uma distinção na legitimidade de quem irá contribuir para cada item citado, como por exemplo: na forma dos artigos 22 e 23 da Lei do Inquilinato, locatários contribuem apenas com as despesas ordinárias do condomínio, de modo que as despesas extraordinárias são de incumbência dos condôminos.

O que pesa na previsão

Conforme explica Sardá, o peso das despesas varia conforme o perfil e as necessidades do condomínio, mas geralmente os custos com pessoal, como porteiros, faxineiros e segurança, representam a maior parte do orçamento, entre 40% e 50%.

Já a água e energia elétrica costumam ficar em torno de 20% a 30%, enquanto contratos de manutenção, como elevadores, jardinagem e equipamentos, podem representar 15% a 25%. Outros gastos, como fundo de reserva e despesas administrativas, geralmente ocupam a fatia restante.

Previsão orçamentária x Prestação de contas

A previsão orçamentária e a prestação de contas fazem parte das atribuições legais do síndico apontadas no art. 1348 do Código Civil. Entretanto, Rosely lem-

bra que a prestação de contas e a previsão orçamentária são instrumentos de gestão distintos, mas que trabalham em conjunto.

Ela explica que a previsão orçamentária fornece ao síndico antecipadamente a quantidade de recursos necessários para atender às obrigações de determinado período, geralmente de um ano, de acordo com o que determina o Código Civil, art. 1.350. Já a prestação de contas demonstra, de forma ordenada, os resultados de toda a movimentação ocorrida durante o período em análise.

“É fundamental que sejam separadas as contas ordinárias e das extraordinárias, tanto na receita como na despesa. Esse cuidado será muito importante quando for feita, na prestação de contas, a comparação entre o previsto e o realizado, demonstrando conhecimento e planejamento correto por parte do síndico e da administradora”, pontua a especialista.

Sua definição é complementada por Sardá, que defende que a prestação de contas deve ser apresentada de forma clara e organizada, destacando como os valores arrecadados foram utilizados em relação ao que foi planejado no orçamento. Isso inclui mostrar os gastos previstos versus os gastos realizados, explicando eventuais diferenças, como custos extras ou economias.

“Essa integração permite identificar onde ajustes podem ser feitos no futuro, além de facilitar o planejamento do próximo orçamento. Transparência é essencial, e ferramentas como planilhas detalhadas ou sistemas digitais de gestão podem ajudar a manter os condôminos informados de maneira prática e acessível. Esse processo também fortalece a confiança entre o síndico e os moradores, promovendo uma gestão mais colaborativa e eficiente”, reforça Sardá.

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 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 [jnapoliengenharia](http://jnapoliengenharia.com.br)

Gestão em condomínios universitários requer boa comunicação

Os condomínios universitários, ou com grande número de estudantes, fazem com que a gestão do síndico esteja atenta às novidades

Jorge Jr. Os condomínios abrigam as mais diversas etnias e classes sociais, mas alguns possuem um grupo específico de pessoas que fazem do apartamento mais do que uma moradia, a extensão da sala de aula. No Vale do Itajaí, com seus complexos para estudantes, os condomínios dedicados quase que na sua integralidade para universitários já são uma realidade.

E como tem que ser a gestão em um condomínio universitário para estudantes?



CLEBER PEREIRA chama atenção para o comportamento dos moradores em residenciais estudantis

Antes de mais nada, o mercado imobiliário está cada vez mais atento às necessidades desse público e as construtoras têm investido nesse perfil nos últimos anos, principalmente em áreas com universidades, já que por pelo menos quatro anos os jovens passam estudando.

Nesse sentido, Fabiane Horst, sócia de uma administradora de condomínios em Brusque, conta sobre o diferencial das estruturas.

“Temos observado um crescimento significativo na construção de studios voltados para o público universitário. Atualmente, administramos dois condomínios totalmente equipados para atender esse perfil, com a preocupação das construtoras em oferecer uma gama de opções de lazer, compensando o espaço limitado das unidades”, relata a administradora.

Essa tendência reflete a busca por soluções inovadoras por parte dos síndicos. Rodrigo Lüttke, síndico profissional em Blumenau, aponta que o gestor tem que estar antenado, numa lingua-

gem jovem, para o perfil dos moradores de um condomínio com sua maioria de estudantes e inquilinos. Segundo ele, a comunicação precisa ser assertiva e franca, até na maioria das vezes o motivo do problema é sempre o mesmo.

“A principal dificuldade com essas pessoas é a comunicação. Diria que nós temos que adaptar a nossa comunicação a essa geração, a esse público, que tem de ser diferenciada. É importante trabalhar com informes e comunicados com uma linguagem adaptada a eles, até porque a principal reclamação que a gente recebe é sobre barulho nas unidades”, explica.

Outro profissional que atua na região do Vale do Itajaí, o síndico Cléber Pereira destaca sobre o comportamento dos estudantes: “Moradores geralmente jovens gostam de praticidade, usam as dependências do studio para estudar e descansar. Dessa forma, gostam de prezar pelo silêncio, pois ajuda na concentração”.

Cotidiano da gestão

Os condomínios com estudantes possuem também uma outra característica que os gestores ficam atentos, que é a questão dos excessos. Seja por motivo de música, festas, falar alto ou momentos indiscretos, o síndico precisa saber qual a hora correta de intervir.

Segundo Rodrigo Lüttke, quando é uma ação entre duas unidades a recomendação é de que as duas partes cheguem a um consenso, de forma amigável. Quando envolve mais unidades, aí é preciso tomar frente.

“Quando envolvem mais unidades, por exemplo, uma questão de um barulho de uma festa, nesse caso o síndico tem o dever e a obrigação de intervir e avalia se é caso de multa ou advertência. A recomendação também é que os moradores devem registrar as situações, seja com gravação de áudio ou vídeo. Toda a advertência ou multa precisa ser sempre bem fundamentada, porque não adianta, por experiência própria, depois o morador recorrer na defesa e não prova”.

Outra característica que o



FABIANE HORST vê crescimento no número de studios e prédios dedicados aos estudantes

síndico Cléber Ferreira tem observado sobre o comportamento dos condomínios com estudantes é sobre os gostos, o que leva a ter atenção do gestor na questão de portaria e atendimento de terceiros.

“Pela praticidade, é comum consumirem muito fast food até pelo tempo de estudo e o cansaço natural. Além disso, não são raros os casos de reclamações por barulhos mais indiscretos”.

E a realidade para os profissionais da sindicatura é que os condomínios universitários, ou com alto número de estudantes, tende a crescer em Santa Catarina, até porque há programa do Governo do Estado com incentivo para que mais pessoas ingressem nas universidades e as unidades de Blumenau e Itajaí, por exemplo, estão dentro do projeto. A Univali, por exemplo, teve o ingresso de mais de 4.500 novos alunos por meio do programa Universidade Gratuita.

Semelhança com Airbnb

Os condomínios universitários,

pela rotatividade diária até pela ida dos estudantes para as aulas, possuem semelhanças com os que são dedicados ao Airbnb, por exemplo. Inclusive, muitos dos studios funcionam com os dois públicos concomitantemente. Nesses casos, o síndico tem por via de regra a mesma dificuldade de controlar a questão do barulho dentro das unidades. O síndico Rodrigo Lüttke exemplifica uma dica que vale tanto para quem atua com studios, flats e moradias estudantis como locação temporária:

“Na questão do Airbnb sou particularmente favorável à utilização do aplicativo da plataforma, o que recomendo nos condomínios é normatizar regras para manter a segurança e o controle das unidades. Acaba sendo uma preocupação constante dos moradores o entra e sai

de pessoas diferentes que acaba não tendo muito zelo com a área comum”.

Lüttke ainda sugere aos gestores que uma forma de manter o controle é evitar a advertência e penalizar direto: “Em alguns condomínios onde atuo colocamos a questão de multa direto, sem nem passar por advertência. Nesse caso de locação temporária quem vai sempre responder é o proprietário e responsável pela unidade”.

Plataforma exclusiva

Ainda não funciona em Santa Catarina, mas em São Paulo, Rio de Janeiro e Porto Alegre os estudantes possuem a possibilidade de locar um apartamento todo mobilado em um prédio 100% dedicados aos estudantes. Além disso, os prédios contam com espaço coworking para estudar e trabalhar, salas de reuniões individuais e cozinha compartilhada.

Essa modalidade apresentada pela Uliving também garante a oportunidade de aumentar o networking e o relacionamento interpessoal por ter o espaço compartilhado por pessoas de diferentes lugares com o objetivo em comum de estudar.



RODRIGO LÜTTKE sugere a forma com que o síndico deve lidar com um público mais específico

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



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

Serviços para Condomínios

Fone: (47) 3366 3562 / 3366 7013

www.balnear.com.br/condominio

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

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.



DE OLHO NO MERCADO



ROGÉRIO DE FREITAS
contato@condominiosc.com.br



Síndico Colecionador de Leões

Multi Síndico é o termo que gosto de usar para descrever os colegas que assumem o desafio de gerir múltiplos condomínios ao mesmo tempo. Para muitos, ser síndico de um único condomínio já parece uma verdadeira odisséia; quem dirá encarar várias sindicaturas simultaneamente! No exercício dessa função, todos nós já ouvimos a famosa expressão: "É preciso matar um leão por dia". E sabemos bem que o leão que não for enfrentado hoje estará ali, somando-se aos de amanhã. Quando menos percebemos, temos um bando inteiro de felinos rosnando à nossa volta, prontos para testar nossos limites.

Essa realidade exige preparo e resiliência, pois não há trégua para o síndico desorganizado. Mesmo para os mais qualificados, a tarefa é desafiadora. Nesse contexto, o síndico profissional, aquele que se especializou para oferecer uma gestão de alta performance, tem se tornado a solução para muitos condomínios que buscam expertise, imparcialidade e eficiência. No entanto, administrar vários condomínios ao mesmo tempo requer um cuidado especial com a organização do tempo, priorização de demandas e gestão emocional.

O Acúmulo de "Leões"

Agora, imagine um síndico responsável por cinco condomínios. Se ele não resolve um problema em um deles no prazo, essa pendência se soma às demandas dos outros quatro, formando uma bola de neve que rapidamente pode sair do controle. Esse acúmulo inevitavelmente resulta em desgaste emocional, insatisfação dos moradores e, eventu-

almente, falhas na administração.

Como Dominar o Bando?

Após 14 anos e mais de 40 sindicaturas em condomínios diferentes, posso afirmar que é impossível evitar completamente o acúmulo de "leões". Porém, é perfeitamente possível controlá-los. O segredo está em estabelecer um sistema eficiente que permita organizar as pendências, sem perder prazos, minimizar desgastes e evitar prejuízos ao condomínio.

Hoje, contamos com diversas ferramentas e metodologias de gestão que auxiliam nessa tarefa, como aplicativos, planilhas e softwares especializados. Não me atrevo a recomendar uma única solução, pois cada síndico deve adotar a ferramenta que melhor se adapta ao seu estilo de trabalho. O essencial, no entanto, é conseguir responder com clareza às perguntas: Onde estão os leões de ontem? Quais são os de hoje? E o que está reservado para amanhã?

Se você for capaz de responder a essas questões e, mais ainda, de visualizar claramente o cenário, pode ficar tranquilo: o bando estará sob controle. Afinal, não é sobre eliminar os desafios, mas sim sobre gerenciá-los com estratégia e visão de longo prazo.

O síndico que aprende a "coleccionar leões" de forma organizada se torna não apenas um gestor eficiente, mas excelente.

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

Os associados da Sicredi Aliança da Grande Florianópolis têm mais um motivo para celebrar sua participação na cooperativa: os juros ao capital social

Anualmente, cada associado recebe uma correção sobre o saldo que mantém em sua cota capital. Os valores têm como base a média da taxa Selic acumulada no período de novembro a novembro e serão creditados nesta terça-feira (10). Para este ano, a correção será de 10,79%, refletindo o compromisso da cooperativa em valorizar o capital investido pelos associados.

O índice representa um pagamento significativo, totalizando mais de R\$ 13 milhões destinados ao capital dos associados. No entanto, é importante destacar que o valor não será depositado diretamente na conta corrente, mas incorporado à cota capital de cada associado. Ao fazer parte da cooperativa de crédito, cada membro investe um valor que é chamado de cota capital. Essas contribuições individuais, somadas, constituem o capital social da cooperativa. O montante, proveniente da

cota capital de todos os associados, compõe a base financeira essencial para o desenvolvimento da cooperativa, possibilitando, assim, a oferta de uma variedade de serviços e benefícios aos associados.

Os juros ao capital social diferem da distribuição de sobras, prevista para acontecer em abril ou maio do próximo ano. Enquanto os juros são uma correção baseada no saldo do capital do associado, as sobras representam a distribuição dos resultados obtidos pela cooperativa ao longo do exercício, considerando toda a movimentação e os negócios realizados pelos associados. Segundo o assessor de Negócios da Sicredi Aliança RS/SC/ES, João Paulo Mior, os juros são uma forma de remuneração do capital já investido, enquanto as sobras estão diretamente



relacionadas à participação nas atividades da cooperativa.

No caso das sobras, metade do valor é creditada em conta corrente, e a outra metade, incorporada à conta capital do associado. Já os juros ao capital são pagos de forma imediata, sem depender do fechamento do exercício contábil. Isso reforça a estratégia da Sicredi Aliança RS/SC/ES em proporcionar retornos consistentes e diferenciados para seus associados, fortalecendo a relação de confiança e cooperação mútua.

Jornal dos Condomínios é finalista no Prêmio Adjori/SC de Jornalismo

Em noite de celebração da imprensa catarinense foram conhecidos finalistas e vencedores do 25º Prêmio Adjori/SC de Jornalismo



EM RECONHECIMENTO aos melhores do ano o Jornal dos Condomínios figurou, pelo segundo ano consecutivo, entre os Top 10 de Jornalismo Online

Consagrado como o maior concurso jornalístico de Santa Catarina e entre os maiores do país, o Prêmio Adjori/SC de Jornalismo é a mais eficiente ferramenta de estímulo ao aprimoramento dos jornais associados. Na solenidade de revelação e entrega de troféus da 25ª edição do Prêmio Adjori/SC de Jornalismo, o presidente da Adjori/SC, José Roberto Deschamps, parabenizou todos os concorrentes que aceitaram o desafio de escrever a história do jornalismo em Santa Catarina com brilho, altivez e fidedignidade.

A cerimônia, realizada no dia 2 de dezembro, no Lira Tênis Clu-

be, em Florianópolis, foi prestigiada por cerca de 300 convidados. Na edição deste ano da premiação, 36 jornais de diferentes regiões de Santa Catarina disputaram a prestigiosa premiação. A cerimônia reconheceu a excelência em jornalismo, publicidade e inovação, distribuindo troféus e menções honrosas em diversas categorias.

No Jornalismo Impresso, foram avaliados 151 materiais e a Coluna Síndico no Divã, conduzida pelo do psicólogo clínico Danilo Lopes Jr., recebeu menção honrosa em artigo que traz reflexão sobre a saúde mental do síndico.

Já no meio digital, a competi-

ção reuniu 50 inscrições e o Jornal dos Condomínios reafirmou sua qualidade editorial ao figurar, pelo segundo ano consecutivo, entre os Top 10 de Jornalismo Online. Com o CondominioSC, portal de notícias que desenvolve e reúne conteúdo técnico e especializado exclusivo aos condomínios catarinenses, o síndico acessa as últimas notícias do mundo condominial e também fornecedores de produtos e serviços dirigidos ao setor.

REGULARIDADE

O Jornal dos Condomínios ostenta o selo do Cadastro Catarinense de Jornais (CCJ), que visa certificar a regularidade dos periódicos editados em Santa Catarina. Através da Associação dos Jornais do Interior de Santa Catarina (Adjori/SC), tem suas edições registradas em banco de dados informatizado e enviadas à Biblioteca Pública Estadual, onde integra o acervo de jornais que circulam em SC.

Foram apoiadores da premiação: SEBRAE/SC, CREA/SC, AEGEA - Águas de Palhoça, SCGás, CRCSC, FIESC, FECAM, BRDE e Restaurante Debigas.

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

Workshop inédito de Combate a Incêndio em Veículos Eletrificados reúne mais de 200 bombeiros em Mafra

Pela primeira vez no Brasil, foi realizada uma simulação com queima de baterias de íons de lítio automotivas em um evento aberto ao público. A iniciativa partiu do Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina (CBMSC), que organizou o treinamento em Mafra, no Planalto Norte catarinense. O workshop reuniu mais de 200 bombeiros militares, comunitários, voluntários e civis de 12 estados brasileiros, além de representantes de empresas de tecnologia brasileiras e internacionais, bem como de agências reguladoras.

Apresentação de conteúdo

O major Ronaldo Ribeiro, do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo (CBPMESP) e Coordenador da Comissão de Estudos sobre Eletromobilidade e Acumuladores de Energia do CBPMESP, apresentou casos reais de incêndios veiculares e abordou a segurança contra incêndios. “É possível combater incêndios em veículos eletrificados. A bateria de lítio tem fuga térmica, mas testes privados realizados por montadoras e este evento público inédito demonstram que estamos nos preparando para os quase 400 mil veículos elétricos no país”, destacou o major Ronaldo.

No encontro foram abordados temas como a composição das baterias de tração veicular e os desafios na fase de pré-socorro, os riscos associados a incêndios em veículos elétricos, como explo-

sões, riscos tóxicos e mecânicos, e os desafios em situações de inundações com água salgada.

O evento contou também com demonstração do funcionamento de uma manta de fuga, que extingue o fogo ao interromper o oxigênio, pelo holandês Dirk Silvius e pelo representante da Fire Isolator, Marcos Aurélio Espíndola

Encerrando as palestras, Valter Luiz Knih, diretor industrial da WEG, apresentou dados sobre o mercado de veículos elétricos e destacou que, embora os incêndios em veículos elétricos sejam menos frequentes que em carros a combustão, suas chamas são mais intensas e exigem técnicas de combate diferenciadas. Ele também discutiu o reaproveitamento de até 97% dos componentes das baterias.

Experimento controlado

As demonstrações práticas ocorreram em área externa com distâncias de segurança de até 90 metros. O uso de ventiladores, drones e câmeras térmicas garantiu o monitoramento da temperatura das baterias, acionando a re-



FOTO: Soldado Luan Campos Westphal – CCS/CBMSC
O WORKSHOP contou com palestras e demonstrações práticas sobre o combate a incêndios em baterias de íons de lítio automotivas

frigeração com água ao atingir 50 graus Celsius.

Nos simulados, foram utilizadas baterias de diferentes potências e composições químicas colocadas em carcaças de veículos. No caso das baterias NMC, o fogo foi controlado em pouco mais de meia hora com o uso de mantas anti-chamas, lanças de água e dispositivos de aerossol.

O workshop permitiu avanços no entendimento e desenvolvimento de técnicas para o combate a incêndios em baterias de lítio.

Fonte: CCS/CBMSC

Nova diretoria da AsBEA-SC estará dedicada à reedição do Manual dos Condomínios

Tomou posse em novembro a nova diretoria da AsBEA-SC durante a tradicional festa de fim de ano da regional catarinense da Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura. Maria Aparecida Cury Figueiredo assumiu a presidência e destacou que entre as novidades da Gestão 2025-2026 está a reedição do Manual dos Condomínios da AsBEA-SC.

A primeira edição do “Manual de Condomínios – Orientação e Processos de Obras e Reformas” foi idealizado e elaborado pelo Grupo de Trabalho de Interiores (GTI) da AsBEA/SC e apresentado aos síndicos em seminários em Florianópolis, Joinville e Rio do Sul. A primeira edi-



DIRETORIA Gestão 2025-2026 e o arquiteto Moisés Liz, Associado de Honra da AsBEA-SC

ção contou ainda com tiragem de 4 mil exemplares impressos, distribuídos gratuitamente nos condomínios da Grande Florianópolis pela logística do Jornal dos Condomínios e, a versão digital, disponibilizada no site da associação e portal CondominioSC.

O Manual foi desenvolvido

para contribuir na elaboração e execução de projetos, reformas, reparos e obras em áreas privativas e áreas comuns em condomínios, e tem o objetivo de orientar síndicos, condôminos e profissionais de acordo com a legislação e obedecendo o regimento interno dos edifícios.

PONTO DE VISTA

CLEUZANY LOTT



Conselheiros de condomínios: entre a inércia e a atuação transformadora

Em muitos condomínios, a participação dos conselheiros se mostra antagônica: ou os eleitos engessam a atuação do síndico ou não acrescentam em nada à gestão. Ambos os comportamentos desviam do verdadeiro propósito dos conselhos, que, embora não sejam obrigatórios, devem ser ocupados por pessoas realmente interessadas em uma gestão participativa e eficaz.

A Lei 4591/64, em seu artigo 23, exigia a existência de um Conselho Consultivo, mas essa obrigação foi alterada com a atualização do Código Civil em 2002. Desde então, o conselho passou a ser fiscal e facultativo, embora muitas convenções ainda mantenham ambos os conselhos.

Os condomínios têm a vantagem de criar suas próprias regras e órgãos administrativos, como os conselhos e comissões, por meio da Convenção. Esta deve estar em conformidade com a hierarquia das normas, incluindo a Constituição Federal, o Código Civil e as leis estaduais e municipais.

Com a evolução do mercado condominial e o crescimento da sindicatura, mais pessoas passaram a enxergar o órgão como uma oportunidade. Alguns veem a participação como um trampolim para a sindicatura, enquanto outros valorizam a contribuição para a qualidade da moradia e a valorização do patrimônio. Todas essas motivações são válidas, desde que alinhadas à realidade do condomínio.

Composição dos Conselhos

De acordo com o artigo 1334 do Código Civil, a criação de conselhos exige a eleição de três membros com mandato de até dois anos, podendo ser reeleitos. A convenção pode incluir suplentes, limitar mandatos e atribuir outras funções.

Num condomínio com apenas um conselho, este será consultivo, dando parecer sobre as contas do síndico e desempenhando outras funções definidas em assembleia. Caso existam dois conselhos, as funções se dividem: o conselho consultivo trata de comportamento,

manutenção e administração, sugerindo mudanças e evitando conflitos; já o conselho fiscal supervisiona a correta aplicação dos recursos, revisa demonstrativos financeiros e contratos, e auxilia na elaboração da previsão orçamentária, emitindo pareceres sobre as contas do síndico.

Expectativas

A função do conselheiro é assessorar o síndico, baseando-se em conhecimento, comprometimento, ética, transparência e neutralidade, sem deixar que questões pessoais influenciem nas decisões.

Espera-se que os conselheiros atuem como porta-vozes dos moradores, democratizando as decisões e contribuindo para a qualidade da moradia e valorização do patrimônio.

Embora importantes, os conselheiros não substituem os síndicos, não têm privilégios sobre os demais proprietários e não podem decidir em nome da coletividade.

O Conselho Fiscal também não aprova ou desaprova as contas do síndico; essa prerrogativa é da Assembleia Geral. Os conselheiros emitem pareceres, buscando esclarecer dúvidas junto ao síndico para garantir a transparência da gestão.

A participação ativa e equilibrada dos conselheiros é essencial para uma gestão condominial eficiente. Quando os conselheiros são omissos, deixando o síndico sozinho, ou competem de maneira prejudicial, a gestão sofre.

Por outro lado, conselheiros que querem competir com o síndico, em vez de colaborar, criam conflitos e atrapalham a gestão, o que pode resultar em desentendimentos, má administração e desvalorização do patrimônio.

Conselheiros comprometidos, éticos e transparentes podem transformar a administração de um condomínio, promovendo a harmonia entre os moradores e assegurando a valorização do patrimônio comum.

Cleuzany Lott é advogada especialista em direito condominial, síndica, diretora nacional de comunicação da ANACON



CANAL ABERTO

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

EXPOSIÇÃO DE ATOS ÍNTIMOS

Os fundos do nosso condomínio é bem próximo aos fundos de outro prédio. Um casal desse prédio vizinho tem mantido as cortinas abertas enquanto mantém relações íntimas, além de circular pelo apartamento pelado e até olhar para fora, como se tivessem conhecimento da visibilidade. Essa situação tem se repetido com frequência. Há algo que pode ser feito?

Tânia Maria - Síndica

A situação relatada pela leitora envolve um conflito entre o direito à privacidade e à liberdade no uso de um imóvel e o dever de respeitar os bons costumes e o direito dos vizinhos ao sossego e à moralidade pública. Embora os moradores de um imóvel tenham ampla liberdade para utilizá-lo como desejarem, o direito deve ser exercido dentro dos limites impostos pela boa convivência em sociedade e pelo respeito.

A Constituição Federal de 1988, em seu artigo 5º, inciso X, assegura a inviolabilidade da intimidade, da vida privada e da honra das pessoas. Neste sentido, dentro de sua unidade, cada morador possui liberdade para se comportar como desejar. Porém, essa liberdade tem limites quando expõe intencionalmente ou de forma negligente atos que podem ser vistos por terceiros, comprometendo o sossego e a mo-

ralidade da vizinhança.

O Código Civil brasileiro, no artigo 1.336, inciso IV, por sua vez, preceitua que é dever dos proprietários ou ocupantes utilizar suas unidades, de forma que não comprometa o sossego, a salubridade e os bons costumes. O artigo 187 da mesma legislação prevê que o exercício de um direito que ultrapasse os limites da boa-fé, dos bons costumes ou da finalidade social será considerado abuso de direito. Adicionalmente, o Código Penal, em seu artigo 233, caracteriza que a prática de ato obsceno em lugar exposto ao público, é crime passível de pena de detenção. Neste sentido, pode-se entender que a exposição de atos íntimos ou nudez intencional, mesmo no interior do imóvel, pode se enquadrar nessa situação.

E mesmo se tratando de prédios vizinhos, o art. 1.277 do Código Civil garante o direito do proprietário ou possuidor de um prédio a "fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha."

Diante desse cenário, é recomendável que a síndica relate a situação ao síndico do edifício vizinho, solicitando que oriente o casal a adotar práticas que respeitem a privacidade alheia, como o uso de cortinas ou a restrição de compor-

tamento visível externamente. Caso não seja suficiente, é possível enviar uma notificação formal ao síndico do edifício vizinho, com teor respeitoso e sem acusações diretas, reforçando a necessidade de preservação do sossego entre as partes. Por fim, caso a situação não seja solucionada de forma amigável, é possível ingressar com uma ação judicial.

É importante que a síndica reúna provas (imagens) para documentar a conduta. Contudo, a captura de imagens deve ser restrita ao contexto visível e jamais invadir a privacidade do interior do imóvel vizinho.

Assim, embora o casal tenha o direito de usufruir de sua residência, é necessário que o faça respeitando os direitos dos vizinhos, especialmente em uma área onde a visibilidade entre os imóveis é inevitável.



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

ZELADOR E SÍNDICO AO MESMO TEMPO

Nosso zelador vai se candidatar a síndico. Informou que pretende trabalhar como zelador e ser síndico do condomínio ao mesmo tempo. Pode isso?

Mariana - Conselheira

A dúvida da leitora é atípica e merece ponderações.

Acumular as funções de zelador e síndico apresenta desafios técnicos, jurídicos e práticos que devem ser considerados. Como zelador, ele é funcionário do condomínio, regido pela Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), com direitos e deveres próprios, incluindo subordinação, controle de jornada e acesso a benefícios trabalhistas. Já como síndico, ele atua como representante legal do condomínio, função que não caracteriza vínculo empregatício, mas sim um cargo com responsabilidades civis.

A situação acima mencionada é juridicamente possível, desde que sejam observados aspectos legais e práticos. Não há impedimento legal direto que proíba o zelador de exercer o cargo de síndico, desde que respeite o que está previsto no Código Civil, na convenção condominial e demais legislações aplicáveis ao caso. Contudo, sendo a mesma pessoa a executar as tarefas como zelador e síndico, cria-se uma incompatibilidade funcional, uma vez que ele seria ao mesmo tempo subordinado e representante do condomínio.

Por fim, é importante registrar que a decisão cabe à assembleia, que é o espaço democrático de deliberação no condomínio. É na assembleia que os condôminos devem ponderar os prós e contras dessa acumulação de cargos, levantando opiniões e ava-

liando as possíveis implicações para o condomínio.

Recomendo que o tema seja tratado com a presença de um advogado especializado, que possa auxiliar na condução das discussões e dúvidas legais dos condôminos. Essa orientação é fundamental para garantir que a decisão seja tomada com base em critérios técnicos e jurídicos.



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

OPINIÃO

RODRIGO KARPAT



Final de ano: cuidados com a segurança e a perturbação

A chegada do final do ano é sinônimo de festas, e claro que os condomínios devem lidar com essa questão, tanto quando falamos em relação às festas que ocorrerão nas áreas comuns (salão de festas e churrasqueira), como aquelas que acontecerão nas unidades privativas.

Isso porque mesmo sendo um momento de comemoração, é preciso estar atento com dois problemas que afligem os condomínios nesse período: a perturbação e, principalmente, a segurança.

Segurança

Em relação à segurança, durante as festas, acaba ocorrendo o livre trânsito de pessoas, já que há um grande número de convidados que, de fato, são "estranhos" ao condomínio. Por isso é necessário que a portaria esteja atenta à entrada e saída de visitantes e só libere o ingresso após autorização do morador. Nesse sentido, o morador precisa prestar atenção àquilo que o porteiro informa, a fim de não liberar a entrada de alguém, por exemplo, de forma descuidada, imaginando que é um convidado. É nessa hora que os criminosos se aproveitam da distração.

Uma boa solução para esse tipo de caso é a adoção por parte do condomínio de pedir a quem está organizando a festa para passar uma lista com os nomes e documentos de todos aqueles convidados. Isso agiliza a liberação, além de ser seguro para todas as partes envolvidas.

Além das festas, outro motivo de tenção quanto à segurança, é quando falamos em viagens. Nesse período é comum moradores viajarem e, com isso, é preciso tomar alguns cuidados

para evitar problemas dessa ordem.

Se for viajar:

- Nunca deixe as chaves na portaria e sim com um familiar. Além disso, informe o zelador;
- Não deixe as janelas abertas. Isso ajuda a evitar furtos, bem como protege o apartamento de intempéries;
- Desligue todos os eletrodomésticos e tire carregadores da tomada;
- Deixe o gás bem fechado;
- Deixe avisado se alguém vai entrar para limpar ou fazer algum serviço, do contrário, avise que ninguém está autorizado a ingressar em sua unidade;
- Lembre-se: a guarda da sua unidade é de sua responsabilidade;

Perturbação

Esse é um campeão de reclamações nos condomínios e, se é comum no dia a dia, imagina no final de ano onde ocorrerem várias festas ao mesmo tempo. No Natal e no Ano Novo (24/25 e 31/01) as festas vão até mais tarde, e claro que todos, até aqueles que não festejam, estarão menos "incomodados" com as comemorações. Porém, é comum muitos condôminos passarem do limite e aí, nem a compreensão por parte dos vizinhos é capaz de suportar.

Para resolver esse problema é importante que a gestão informe através de e-mails e comunicados sobre os horários, lembrando que a diversão está liberada desde que se tenha bom senso.

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



35 anos de grandes conquistas e desafios.

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



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



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

CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS



Contabilidade para Condomínios na Grande Florianópolis

- Acompanhamento online da contabilidade
- Acesso individualizado para cada condômino
- Controle diário da inadimplência

CONTABILIDADE
DESDE
1985
PARA
CONDOMÍNIOS

48 3223.5332

gtc@gtccontabilidade.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

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

GERADORES / VENDA E MANUTENÇÃO



Smartech

GERADORES

24/7

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

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

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

ORÇAMENTO GRATUITO

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



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!

www.condominiossc.com.br

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

SUPERMATEC

CASA & CONSTRUÇÃO

MÁ MAIS DE
40
ANOS

CASA & CONSTRUÇÃO É AQUI!

NÃO DEIXE A OBRA PARAR POR FALTA DE MATERIAL!

supermatec

- ✓ 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

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





Recebimento de Encomendas no Natal

Como os condomínios podem garantir logística e segurança durante essa época do ano

O período natalino é conhecido pelo aumento expressivo no volume de encomendas, reflexo das compras feitas por meio de e-commerce e promoções especiais de final de ano. Assim como ocorre durante eventos como a Black Friday, os condomínios precisam lidar com desafios relacionados à logística de recebimento e à segurança das entregas, além de evitar conflitos entre moradores e a equipe de gestão.

Segundo o Dr. Felipe Faustino, advogado especialista em direito condominial e sócio do escritório Faustino e Teles, "a gestão eficiente dessa demanda crescente depende de planejamento prévio, regras claras e comunicação constante entre síndicos, funcionários e condôminos."

O Impacto do Aumento de Encomendas

Dados da Associação Brasileira de Comércio Eletrônico (AB-Comm) indicam que, no período que antecede o Natal, as vendas online crescem cerca de 30% em relação aos meses anteriores. Isso gera um aumento significativo na circulação de entregadores e no armazenamento de encomendas nas portarias dos condomínios.

"Sem um sistema organizado, o acúmulo de pacotes pode causar transtornos, como a falta de espaço na portaria e atrasos na entrega aos moradores", alerta Dr. Felipe. Além disso, a movimentação inten-

sa pode comprometer a segurança, já que pessoas estranhas circulam com mais frequência nas dependências do condomínio.

Uma das soluções é o smart locker, ou armário inteligente, que facilita o processo de entrega de compras online. O sistema funciona de forma prática: o entregador deposita a encomenda no armário, e o morador é imediatamente notificado por um aplicativo, podendo retirar o item no momento em que lhe for mais conveniente.

"Essa tecnologia se apresenta como uma solução eficiente, tanto para edifícios sem sistema de portaria quanto para aqueles que desejam minimizar os desafios decorrentes do crescente hábito de consumo online", indica Haroldo Silva da Via Locker.

Regras para Organizar o Recebimento

Uma das melhores formas de evitar problemas durante essa época do ano é implementar regras específicas para o recebimento de encomendas. Dr. Felipe sugere algumas medidas práticas:

1. Cadastro de Entregadores: Para reforçar a segurança, o condomínio pode exigir identificação dos entregadores antes de autorizar o acesso às áreas comuns.

2. Centralização de Entregas: Criar um espaço designado para armazenar encomendas, como uma sala de correspondência, ajuda a evitar o acúmulo na portaria.



DADOS indicam que, no período que antecede o Natal, as vendas online crescem cerca de 30% em relação aos meses anteriores

3. Horários de Recebimento: Estabelecer horários para o recebimento de encomendas, especialmente em condomínios menores, pode evitar sobrecarga dos funcionários.

4. Avisos e Comunicação Rápida: Utilizar aplicativos de gestão condominial para notificar os moradores sobre a chegada de suas encomendas facilita a retirada e minimiza o tempo de armazenamento.

Segurança em Primeiro Lugar

Com o aumento do número de entregas, os riscos de falhas de segurança também se elevam. "O grande fluxo de entregadores pode

facilitar a entrada de pessoas mal-intencionadas no condomínio, seja para realizar furtos ou outras ações prejudiciais", alerta o advogado.

Para prevenir problemas, é fundamental que os funcionários sejam treinados e sigam protocolos de segurança, como:

- Conferir os dados do destinatário antes de liberar a entrada do entregador:

- Não permitir o acesso de entregadores às unidades, salvo autorização expressa do morador.

- Monitorar as áreas comuns por meio de câmeras de segurança.

Dicas para os Moradores

Os moradores também têm papel importante na gestão do recebimento de encomendas durante o Natal. Dr. Felipe ressalta que a colaboração dos condôminos pode aliviar a sobrecarga na administração. Entre as práticas recomendadas estão:

- Retirar encomendas assim que possível, para liberar espaço na portaria.

- Informar ao condomínio sobre entregas de grande porte ou especiais, como móveis ou eletrodomésticos.

- Respeitar as regras estabelecidas para horários e locais de retirada.

Como Evitar Conflitos

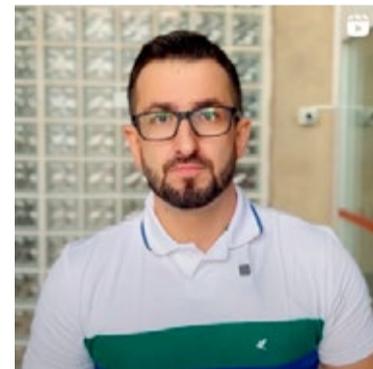
Uma boa comunicação é essencial para evitar conflitos e garantir que todos os moradores se sintam atendidos. "A gestão con-

dominial deve ser transparente e proativa, informando as regras com antecedência e lidando com problemas de forma diplomática", orienta Dr. Felipe.

Reuniões ou circulares podem ser utilizadas para esclarecer dúvidas e reforçar as normas, além de incentivar os moradores a adotarem boas práticas.

Com planejamento e medidas preventivas, é possível transformar o período de festas em um momento tranquilo e seguro para todos os moradores. "O Natal é uma época de celebração e união, e cabe à administração condominial garantir que o ambiente residencial reflita esses valores, sem abrir mão da segurança e da organização", finaliza Dr. Felipe Faustino.

Ao adotar protocolos eficientes e promover a colaboração entre condôminos, o condomínio estará mais bem preparado para lidar com a intensa demanda do período natalino, garantindo a harmonia e a proteção de todos.



FELIPE FAUSTINO, advogado especialista em direito condominial

JÁ É NATAL!
SEU CONDOMÍNIO ESTÁ PREPARADO PARA AS ALTAS DEMANDAS DE ENCOMENDAS?

VIA LOCKER

ESCANEE O QR CODE E ACESSE O NOSSO SITE

SC PISOS
TECNOLOGIA EM CONCRETO

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

48 3343.7519
48 9 8423.1482
@scpisos
www.scpisos.com.br
Rua Padre Raulino Reitz, 310 Serraria - São José - SC

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

48 3223.5332

gtc@gtccontabilidade.com.br