

Jornal dos Condomínios 23 ANOS

ANO 23 - N° 277 - JANEIRO DE 2025 - 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



Foto divulgação CBMSC

COMO PREVENIR INCÊNDIOS EM VEÍCULOS ELÉTRICOS?

Formas de prevenir e extinguir incêndios em veículos elétricos ganham destaque e tecnologia

Páginas 08 e 09

VALE DO ITAJAÍ

Síndico, previna-se para a falta de água no verão

Página 10

MANUTENÇÃO

Elevadores: utilização segura durante o período de chuvas

Página 03

RADAR

Florianópolis é a única cidade lixo zero do Brasil

Página 04

GERAL

O uso inadequado das áreas de estacionamento

Página 07

MERCADO

Tech Talks Khronos confirma a terceira temporada

Página 12

Nosso legado é *transformar*

ACABE COM A INADIMPLÊNCIA NO SEU CONDOMÍNIO

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

DUPLIQUE.COM.BR 0800 780 8877

>>>

DUPLIQUE
SANTA CATARINA

30 ANOS
GARANTINDO TRANQUILIDADE FINANCEIRA.

@lti_elevadores

EFICIENTE

DIGITAL

CONFIÁVEL

ELEVADORES

- 🔧 Manutenção Multimarcas
- 🕒 Assistência Técnica 24h
- 🔄 Modernização

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

A SOLUÇÃO PARA O SEU CONDOMÍNIO

sensato.com.br

grupo.sensato

☎ 48 99801-4434

48 3084-8100

Rua Devolano, 200
Sala 11 - Centro
Florianópolis/SC

SENSATO55

ANOS

LojaCond
Equipamentos para Condomínios

SEU CONDOMÍNIO MERECE O MELHOR!

ATENDEMOS TODA A REGIÃO SUL

LOJACOND

CONTATO@LOJACOND.COM.BR

☎ (48) 3247-8318

☎ (47) 996812280

WWW.LOJACOND.COM.BR

escamax
escadas rolantes e elevadores

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

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

40

ANOS

NOSSAS SOLUÇÕES

- Monitoramento por alarmes e câmeras
- Portaria virtual - Controle de acesso
- Rastreamento veicular
- Totem de segurança colaborativa - Khronos ao vivo
- Vigilância patrimonial
- Facilities

Khronos

0800 - 642 - 0222

SYSTEMPREV

A SEGURANÇA DE SUA OBRA EM BOAS MÃOS

PROJETO PREVENTIVO E ACESSÓRIA DE HÁBITE-SE

(047) 9.9949.9110

systemprev@icloud.com



Jornal dos Condomínios
www.condominiosc.com.br

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

Coordenação Administrativa:
Luisa Cândido Lopes

Editor:
Jorge Oliveira Jr.

Equipe de jornalistas:
Darlane Campos, Graziella Itamaro e Camila Godoi

Revisão:
Tony R. de M. Rodrigues

Criação e suporte web:
Ramiro Galan

Diagramação:
Mídia Prime Editora

Para anunciar:
48 9.9989.3647 | 48 9.8801.6784
comercial2@condominiosc.com.br

Impressão:
Gráfica Soller

Circulação:
Informe mensal distribuído nos condomínios e administradoras das cidades de Balneário Camboriú, Itapema, Itajaí, Criciúma e Grande Florianópolis.
Entrega gratuita e dirigida a síndicos, conselheiros e administradores.



Acesse no QR Code acima o nosso Portal!

inf@jornaldoscondominios



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



JANEIRO/2025

2

EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN

@angeladalmolin@condominiosc.com.br



Prevenção, veículos elétricos e tecnologia: o ano começa com esses pilares

Nesta primeira edição de 2025, o Jornal dos Condomínios abre o ano com destaque para a tecnologia, principalmente como fonte de informação em um tema que os síndicos ainda estão se adaptando que é o mercado de veículos elétricos. Carros, bicicletas, scooters e patinetes já fazem parte da rotina nos condomínios, mas embora a tecnologia seja inovadora e sustentável, questões relacionadas à segurança e à regulamentação ainda estão em fase de desenvolvimento, exigindo planejamento estratégico e ações proativas dos condomínios.

O Estado avança neste entendimento. Por iniciativa do Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina (CBMSC), foi realizado, em dezembro de 2024, pela primeira vez no Brasil, um workshop de combate a incêndio em veículos eletrificados. O evento apresentou casos reais de incêndios veiculares, reunindo informações importantes e ampliando conhecimento sobre um tema ainda novo.

Muitos estudos sobre como prevenir incidentes en-

volvendo baterias e sistemas de recarga em ambientes compartilhados estão em andamento, tanto que casos de incêndios envolvendo os veículos ainda necessitam de maior explicação. Nesta edição, em matéria especial, trazemos um panorama sobre o assunto.

Na região do Vale do Itajaí, com a chegada da temporada, a população mais do que dobra, elevando consideravelmente a demanda por água nos condomínios. Saiba como os síndicos estão dando conta deste problema real junto aos moradores, principalmente na virada do ano onde as cidades da região recebem milhares de turistas. Confira ainda que cuidados extras são necessários com os elevadores, especialmente nas regiões com riscos de enchentes.

O ano inicia também a todo o vapor e com novidades em eventos de capacitação e networking para os síndicos, saiba como participar nesta edição. Além disso, assuntos de interesse do leitor são abordados em matérias e artigos de nossos colunistas.

Boa leitura!

Novo procedimento da Casan para reposição de hidrômetros furtados

Devido ao aumento significativo de furtos de hidrômetros, especialmente na Região Metropolitana de Florianópolis, a CASAN adotou novos procedimentos para atender com mais agilidade e segurança os consumidores impactados. Agora, os pedidos para reposição do hidrômetro devem ser feitos obrigatoriamente com a apresentação do Boletim de Ocorrência (B.O) junto à Polícia Civil, e posterior envio via Chat Online, no site da CASAN, assinalando a opção Hidrômetro Furtado ou presencialmente nas Agências. A mudança ajudará moradores e síndicos no processo para melhor integração entre a Companhia e os órgãos de segurança pública.

Só nos meses de novembro e dezembro de 2024, foram contabilizados 465 furtos de hidrômetros nos municípios de Biguaçu, Florianópolis e São José. Em 2025, o registro de furtos já chega a 299 furtos na Grande Florianópolis, 172 Florianópolis, 121 São José e 6 Biguaçu.

"Atualmente, estamos em contato com as Polícias Civil e Militar para trocar informações, visando principalmente combater os receptores dos equipamentos. Com o novo procedimento, o morador lesado pode colaborar de forma mais efetiva com mais informações para os trabalhos de investigação dos agentes de segurança", explica o gerente de Aten-



dimento ao Consumidor, Vinícius André Ferreira.

Para agilizar o processo, é imprescindível que o consumidor registre o furto junto à Polícia Civil e apresente o protocolo de ocorrência no momento da solicitação. Posteriormente, será necessário fornecer o Boletim de Ocorrência homologado, etapa que contribui para uma análise detalhada e eficaz das autoridades sobre a abrangência do problema e a identificação dos locais afetados.

A Companhia também reforça junto à população a importância da instalação do chamado abrigo-padrão para mais segurança do hidrômetro. O modelo de abrigo adotado pela Companhia desde 2015 tem compartimento em material plástico (PVC, Polipropileno ou Polietileno) e porta em policarbonato transparente, com sistema para colocação de lacre de proteção resistente, para evitar fraudes e roubos.



Acesse o Qr Code para acessar o site da CASAN, opção Hidrômetro Furtado



- 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

Utilização segura dos elevadores durante a época de chuvas e de férias

Cuidados extras são necessários com os elevadores, especialmente nas regiões com riscos de enchentes

Começo de ano em nosso país é sinônimo de temperaturas mais elevadas. Com o calor próprio do verão, passam a fazer parte do nosso dia a dia chuvas recorrentes e com volume acima da média provocando alagamentos, como as que vem afetando diversos municípios de Santa Catarina no mês de janeiro.

Além disso, neste período do ano, a movimentação no litoral aumenta expressivamente com a chegada de turistas. Juntos, esses dois fatores merecem uma atenção especial quando o assunto são os elevadores, itens fundamentais para garantir a qualidade no vai e vem nas férias de todos.

Segundo a Associação Brasileira das Empresas de Elevadores – ABEEL, cuidados extras são necessários com os elevadores, especialmente nas regiões com riscos de enchentes. “Ao primeiro sinal de infiltração o acesso ao elevador deve ser interrompido. Os elevadores devem ser paralisados nos andares mais altos para evitar que o equipamento sofra com eventuais alagamentos”, aconselha Marcelo Braga, presidente da ABEEL. Se houver inundação, o elevador deve ser paralisado por no mínimo 48 horas após a secagem e limpeza.

Oscilações de energia são comuns em tempestades, se o condômino ficar preso nunca deve tentar sair sozinho. “O mais seguro é manter a calma, acionar o alarme e esperar pelo resgate”, afirma Braga. Esse socorro deve ser prestado pelo técnico de manutenção, pelo Corpo de Bombeiros ou órgão responsável: “Muitas vezes a ansiedade pode colocar o passageiro em risco”, destaca.

Algumas dicas podem ajudar a manter esses equipamentos em bom estado de conservação e funcionamento. Confira:

- O elevador possui diversos componentes elétricos e eletrônicos que, em contato com água, podem ser danificados. Guarda-chuvas e capas de chuva também



O ELEVADOR possui diversos componentes elétricos e eletrônicos que, em contato com água, podem ser danificados

acumulam água nos elevadores e danificam os seus componentes elétricos e eletrônicos, sofisticados e sensíveis, que podem sofrer avarias e exigir reparos. “O síndico deve orientar os condôminos a escorrerem a água de sombrinhas e capas de chuva, antes de usar o elevador. Também é importante secar as mãos antes de acionar os botões para evitar que a água entre em contato com a parte eletrônica”, sugere.

- Se estiver chegando da praia ou da piscina, evite entrar no elevador com o corpo molhado ou com os pés cheios de areia, que também podem prejudicar alguns componentes.

- Se houver ocorrência de inundação em dias de chuva intensa, é indicado que o equipamento fique parado no último andar. Caso o elevador seja afetado por água ou umidade, é necessário desligar o equipamento e solicitar a visita de um técnico de manutenção devidamente treinado.

- Já em casos de oscilação de energia, o ideal é que os ele-

vadores sejam desligados e os passageiros utilizem as escadas até que a energia seja totalmente reestabelecida. A oscilação de energia pode causar danos elétricos nos painéis dos elevadores e, caso o prédio não tenha gerador, aumentam as chances de algum passageiro ficar retido.

Mau uso do elevador

O aumento na circulação de pessoas no condomínio também significa que os elevadores serão utilizados com maior frequência. Dados da Associação Brasileira

de Normas Técnicas (ABNT) de 2022 indicam que cerca de 20% dos incidentes com elevadores no Brasil são causados por mau uso das pessoas que os utilizam. Um dos principais problemas detectados durante as vistorias e manutenções incluem sobrecarga, com passageiros excedendo a capacidade máxima do elevador. “Os usuários precisam ficar atentos quanto à capacidade no número de passageiros que podem se acomodar, sem extrapolar a capacidade da carga máxima do equipamento e o que está estabelecido nos avisos internos dos ele-

vadores”, afirma Marcelo Braga.

Apesar de ser um meio de transporte extremamente seguro, o segredo está na prevenção. Ou seja, a manutenção e os cuidados com o uso dos elevadores devem estar sempre em dia - e, aliás, em qualquer condição climática:

- Muito cuidado com o uso de celular ao entrar e sair do elevador, ele pode desviar a atenção ao que é necessário. Guarde o aparelho e verifique sempre se a cabina está nivelada com o andar e sem nenhum degrau;

- Não interrompa o fechamento das portas com as mãos, utilize as botoeiras de pavimento ou de cabina;

- Cuidado com objetos finos como bengalas ou guia de animais de estimação que podem não ser detectados pelo sistema de segurança (cortina luminosa);

- Não pule dentro da cabina e evite deixar crianças com menos de dez anos desacompanhadas;

- Certifique-se de que a manutenção é realizada por empresa de confiança, que usa peças originais e técnicos devidamente treinados;

- No caso de pessoas retidas no elevador, informe a portaria através do intercomunicador ou botão de alarme. Para sua segurança, não tente sair do elevador sozinho ou com ajuda de moradores ou funcionários do condomínio. Aguarde calmamente o resgate seguro que deve ser efetuado somente pelo técnico de manutenção, Corpo de Bombeiros da Polícia Militar ou órgão responsável que o substitua na localidade.

SEU CONDOMÍNIO COM INADIMPLÊNCIA ZERO!

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

☎ 48 3222-7023
48 3024-7275

📞 48 99161-1862

SUPORTE
Condomínios

www.suportecondominios.com.br

52

ANOS

PEREIRA JORGE

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.

Especialistas em Seguros para Condomínios

Prestamista | RC Profissional | Seguro de vida e muito mais

CDAVILA

CORRETORA DE SEGUROS

☎ (48) 98407-3050

cdavila.com.br

✉ segurospatrimoniais@cdavila.com.br



RADAR

Notícias do setor condominial • Economia • Empresas • Cidades

Florianópolis é a única cidade lixo zero do Brasil

A cidade de Florianópolis foi a primeira e continua como a única cidade lixo zero do Brasil. Desde o início da adoção do conceito, em 2018, o município estabeleceu o prazo de 2030 para deixar de levar aos aterros de lixo 90% da matéria orgânica e 60% do material reciclável da cidade. As informações são do g1.

Lixo zero é o conceito que promove o aproveitamento máximo e encaminhamento correto dos resíduos recicláveis e orgânicos.

“A meta é ousada, né? Convinhamos que a meta é ousada. A gente já está na fração orgânica, 40%. A meta é 90%. Os secos, a gente já está com 35%. A meta é 60%. Logicamente que é uma cadeia. Não depende só da gestão, não depende só da equipe técnica, não depende só das pessoas. É um conjunto”, contou Ulisses Laureano Bianchini, superintendente de gestão de resíduos.

Importante destacar que o projeto depende da ajuda de condomínios da cidade. Em um deles, a síndica acompanha com atenção e promove inovações, transformando a lixeira da residência em uma central de resíduos completa.

“Nós temos 100% das unidades participando do projeto; 100%. Quando um morador novo chega ao nosso condomínio, eu dou felicidades: ‘Você vai morar no melhor lugar de Florianópolis. Porém, eu preciso te apresentar a nossa lixeira’”, explicou a síndica Aretuza Fernandes Basso.

A prefeitura de Florianópolis



TRABALHO com a retirada de lixo reciclável e matéria orgânica é realizado nos condomínios.

lis instalou uma central de valorização dos resíduos no lugar onde havia um lixão. O projeto lixo zero também se apropria da madeira coletada nas ruas e que vai virar serragem. É muita madeira que vai para um pátio do município, para onde também é levada a poda de jardim. Esse material tem muito valor para processamento de adubo orgânico, que é reinserido nas atividades de jardinagem do município.

Existem dez pontos de entrega voluntária de isopor espalhados pela cidade. Desprezado pela indústria da reciclagem em quase todo o país, o isopor é a matéria-prima mais importante de uma fábrica em Braço do Norte e parte do material coletado vem da capital.

“Aqui (na fábrica), o material é triado, só fica isopor. Arame, papelão que vem junto, papel não podem seguir viagem. No galpão, duas máquinas brasilei-

ras, patenteadas pela própria fábrica, fazem o processamento do material, que não é só triturar. Ele precisa estar livre de bolhas de ar, que é o que está em todo isopor”, detalhou André Trigueiro, repórter especialista na área ambiental.

Florianópolis tentará até 2030 cumprir todas as metas do projeto lixo zero, mas a conscientização das pessoas, principalmente no ambiente condominial, precisa ser maior.

“Nós temos uma responsabilidade enorme com os resíduos que eu produzo. Eu tenho filho pequeno e eu preciso que o mundo continue existindo são, saudável, com meio ambiente me dando ar puro todos os dias. Eu tenho essa responsabilidade, é uma obrigação, eu diria. Eu não posso fechar os olhos e falar: ‘Joguei ali na sua frente. Agora, você se vira’”, relatou a síndica Aretuza Fernandes Basso.

MPSC notifica Celesc e pede detalhes sobre atendimentos aos consumidores

Após tomar conhecimento de diversas reclamações de consumidores, o Ministério Público de Santa Catarina (MPSC), por meio da 29ª Promotoria de Justiça da Capital, notificou a Celesc para que preste esclarecimentos acerca de possíveis falhas na prestação de serviços. A demora na entrega das faturas mensais e a dificuldade na resolução das demandas recebidas pelo novo sistema on-line e nas unidades

de atendimento presencial estão entre os pontos de destaque. Um procedimento administrativo foi instaurado para fiscalizar e acompanhar as providências por parte da empresa, que terá 10 dias para responder aos questionamentos.

O titular da 29ª PJ da Capital, Promotor de Justiça Wilson Paulo Mendonça Neto, explica que a Celesc precisa informar o que está sendo feito para a resolução dos problemas. Se-

gundo ele, relatos apontam que a demora na emissão dos documentos gera faturas com valores acumulados, por isso questiona também a possibilidade de parcelamento.

O MPSC também notificou o Procon Estadual de Santa Catarina para que informe, no prazo de 20 dias, se tem algum procedimento administrativo visando conhecer quais providências já foram adotadas.



INFORME CONDOMÍNIOS

Associação de Síndicos de Santa Catarina

ASDESC

LÚISA CÂNDIDO LOPES



A importância do bom fornecedor para transformar desafios em soluções

Gerenciar um condomínio não é fácil, e eu, como síndica, vivo essa realidade todos os dias. É uma tarefa que exige habilidades diversas, como lidar com finanças, resolver conflitos e organizar manutenções. Mas, sem dúvida, um dos maiores desafios é lidar com fornecedores que, em vez de trazerem soluções reais, se limitam a vender serviços. Essa postura só aumenta minha sobrecarga e dificulta ainda mais a rotina.

A vida de síndica é uma correria constante. Preciso atender as demandas dos moradores, cuidar do orçamento, gerenciar prazos e garantir que tudo funcione bem. Nesse cenário, é frustrante quando o fornecedor, em vez de entender a real necessidade do condomínio, apenas tenta empurrar um produto ou serviço. Por exemplo, se há um problema no sistema de segurança, não preciso de alguém que apenas sugira um equipamento caro. O que eu realmente espero é uma análise detalhada, com soluções claras e um suporte que me dê segurança para decidir.

Essa falta de proatividade é cansativa. Muitas vezes, sinto que estou sozinha, porque o fornecedor não se preocupa em resolver o problema de fato. Isso leva a relações curtas e pouco produtivas, nas quais as demandas continuam se acumulando. Não é disso que eu preciso. Quero um fornecedor que seja um parceiro de verdade, alguém comprometido em caminhar junto comigo para garantir o bom funcionamento do condomínio.

Um bom parceiro não é aquele que só vende um serviço pontual, mas aquele que entende as particularidades do condomínio, oferece soluções personalizadas e acompanha o processo do início ao fim. É

alguém que se preocupa em prevenir problemas futuros, explica as opções com clareza e está disponível para dar suporte técnico quando necessário. Parcerias assim são essenciais para facilitar minha rotina e me ajudar a tomar decisões mais seguras.

Com o tempo, aprendi que não posso aceitar qualquer oferta. Antes de fechar um contrato, faço questão de avaliar o histórico do fornecedor, buscar referências e analisar com atenção as soluções propostas. Também percebi que é indispensável alinhar expectativas desde o início, garantindo que tudo esteja claro no contrato. Isso me dá mais segurança e reduz os riscos de surpresas desagradáveis.

Mas também acredito que os fornecedores precisam refletir sobre como eles podem contribuir para relações melhores. Ser um parceiro de verdade não só facilita minha vida, mas também beneficia o próprio negócio deles. Afinal, quando estou satisfeita, mantenho a parceria por mais tempo e recomendo o serviço para outros condomínios. É um ganho para todos.

O que eu, como síndica, busco não é apenas alguém que venda. Eu preciso de um parceiro que compreenda minhas dificuldades, esteja comprometido com os resultados e me ajude a transformar desafios em soluções. Alguém que torne a gestão mais leve e eficiente. Isso é o que realmente faz a diferença para quem está à frente de um condomínio.

Luísa Cândido Lopes, síndica moradora há 5 anos, associada da ASDESC, apaixonada pelo universo condominial

Acesse o QR Code e conheça o portal da ASDESC



Ser síndico: uma oportunidade de crescimento pessoal e profissional

Exercer a função de síndico pode ser o primeiro passo para cargos de maior relevância

Da redação
Aceitar a função de síndico de um prédio residencial é uma decisão que vai além do simples desejo de contribuir para a comunidade. Para muitos, é uma porta aberta para o desenvolvimento pessoal e profissional, oferecendo uma gama de oportunidades para adquirir novos conhecimentos e habilidades que podem ser aplicados em diversas áreas. Nesta reportagem, exploraremos as razões que levam uma pessoa a aceitar a função de síndico e como essa experiência pode enriquecer seu currículo, preparando-o para cargos de maior relevância e melhor remuneração no futuro.



HABILIDADES adquiridas na função podem abrir portas para posições de gestão e liderança em outras áreas

Razões para Aceitar a Função de Síndico

1. Contribuição para a Comunidade

Muitas pessoas aceitam a função de síndico por um senso de dever cívico e vontade de melhorar a qualidade de vida de seus vizinhos. Ser síndico permite que um indivíduo influencie positivamente o ambiente em que vive, ajudando a resolver problemas e promovendo um senso de comunidade.

2. Desenvolvimento de Habilidades de Liderança

A função de síndico oferece uma excelente oportunidade para desenvolver habilidades de liderança. Gerir um condomínio exige a capacidade de tomar decisões, resolver conflitos, e liderar uma equipe de funcionários e prestadores de serviços. Essas habilidades são altamente valorizadas no mercado de trabalho e podem abrir portas para posições de gestão e liderança em outras áreas.

3. Aprendizado Contínuo e Multidisciplinaridade

Ser síndico exige o aprendizado contínuo em diversas disciplinas. Desde a gestão financeira do condomínio até a compreensão de regulamentos legais e nor-

mas de segurança, o síndico está constantemente expandindo seu conhecimento. Saiba a seguir, algumas das áreas de conhecimento que um síndico pode desenvolver:

Áreas de Conhecimento e Habilidades Desenvolvidas como Síndico

1. Gestão Financeira

Uma das principais responsabilidades de um síndico é a gestão financeira do condomínio. Isso inclui a elaboração e gestão do orçamento, controle de despesas, arrecadação de taxas condominiais e planejamento de investimentos para melhorias. Essas habilidades financeiras são essenciais para qualquer carreira gerencial e são particularmente úteis para aspirantes a CEO.

2. Direito e Regulamentações

Síndicos precisam ter um bom entendimento das leis e regulamentos que regem os condomínios. Isso inclui o conhecimento de direitos e deveres dos condôminos, regulamentos trabalhistas para funcionários do condomínio e legislação ambiental. Esse conhecimento jurídico é valioso para qualquer função de gestão e administração.

3. Automação e Tecnologia

Com o avanço da tecnologia,

muitos condomínios estão adotando sistemas de automação para melhorar a segurança e a eficiência. Um síndico que se familiariza com essas tecnologias, como sistemas de controle de acesso, câmeras de segurança e automação de iluminação e climatização, adquire habilidades que são cada vez mais requisitadas em várias indústrias.

4. Segurança e Manutenção

A segurança dos moradores é uma prioridade para qualquer síndico. Isso envolve a implementação de medidas de segurança eficazes, desde a instalação de câmeras de vigilância até a contratação de empresas de segurança. Além disso, a gestão de manutenção predial, incluindo a coordenação de reparos e a prevenção de problemas estruturais, é uma área essencial que desenvolve habilidades práticas e de gestão de projetos.

5. Comunicação e Relações Humanas

A comunicação eficaz é fundamental para o sucesso de um síndico. Seja para mediar conflitos entre moradores, negociar com fornecedores ou organizar assembleias, a capacidade de comunicar-se de forma clara e assertiva é indispensável. Essas habilidades interpessoais são altamente valorizadas em qualquer ambiente de

trabalho e são essenciais para funções de liderança.

Transformando a Experiência de Síndico em Oportunidades Futuras

1. Planejamento Estratégico e Gestão de Projetos

A experiência de planejar e implementar melhorias no condomínio desenvolve habilidades de planejamento estratégico e gestão de projetos. Desde a elaboração de um plano de reforma até a coordenação de grandes obras, essas experiências são diretamente aplicáveis a muitas funções empresariais.

2. Negociação e Tomada de Decisões

Negociar contratos com fornecedores e tomar decisões que afetam a comunidade desenvolvem a capacidade de negociação e a tomada de decisões estratégicas. Essas habilidades são cruciais para gerentes e CEOs, que frequentemente precisam negociar termos favoráveis e tomar decisões que impactam a organização.

3. Desenvolvimento de Rede de Contatos

O papel de síndico permite a construção de uma rede de contatos valiosa, incluindo fornecedores, profissionais de manutenção, advogados e outros síndicos. Essa rede pode ser extremamente útil para futuras oportunidades profissionais, fornecendo apoio e recursos valiosos.

4. Aprimoramento do Currículo

Incorporar a experiência de síndico no currículo demonstra uma ampla gama de habilidades e competências. Isso inclui liderança, gestão financeira, conhecimento legal, habilidades técnicas e interpessoais. Esses elementos tornam o currículo mais robusto e atrativo para empregadores em diversas indústrias.

O Futuro Promissor para Ex-Síndicos

Os síndicos que aproveitam as oportunidades de aprendizado e desenvolvimento de habilidades em suas funções estão bem posicionados para avançar em suas carreiras. As habilidades adquiridas e a experiência prática são aplicáveis a muitos setores e funções, desde a gestão de propriedades e administração até cargos executivos e de liderança empresarial.

Por exemplo, um síndico que desenvolve habilidades em automação e tecnologia pode transitar para uma carreira em gestão de facilities ou TI. Aqueles com forte capacidade de comunicação e resolução de conflitos podem encontrar oportunidades em recursos humanos ou relações públicas. E, claro, a experiência em gestão financeira e planejamento estratégico é altamente valorizada em qualquer posição gerencial.

Uma função de crescimento e oportunidades

Ser síndico de um prédio residencial não é apenas uma forma de contribuir para a comunidade; é uma oportunidade valiosa de crescimento pessoal e profissional. A função exige e desenvolve uma ampla gama de habilidades e conhecimentos que enriquecem o currículo e preparam os profissionais para futuras oportunidades de carreira.

Para aqueles que aceitam o desafio, a função de síndico pode ser o primeiro passo para uma carreira de sucesso, fornecendo a experiência e as competências necessárias para aspirar a cargos de maior relevância e melhor remuneração. Portanto, se você está considerando aceitar a função de síndico, lembre-se de que esta pode ser uma das decisões mais estratégicas e enriquecedoras de sua vida profissional.

Seu **ar-condicionado** está **FAZENDO BARULHO?**

CHEGOU A SOLUÇÃO!

VIBRA STOP KIT ANTI RUÍDO

Absorve vibração da condensadora dissipando a energia e reduzindo o ruído e desgaste dos componentes

48 99418.772

vibrastopoficial

COMPATÍVEL COM CONDENSADORAS DE 9.000 | 12.000 | 18.000 BTUS

Envio para toda Santa Catarina

GARANTE REDUÇÃO DO RUÍDO ACIMA DE 90%

Daniilo Lopes Jr.

PSICÓLOGO CLÍNICO

CRP 07/25885

54 99134.7840

www.danilolopesjrpsicologia.com

PSICOTERAPIA ONLINE

• PSICOTERAPIA PARA SÍNDICOS E CONDÔMINOS

• CONSULTORIA PSICOLÓGICA PARA SÍNDICOS

• APRENDA A TRATAR COM OS DIVERSOS TIPOS DE PERSONALIDADE



FAÇA CERTO

Verão aumenta chances de acidentes com animais peçonhentos

O regulamento interno do condomínio deve conter previsão sobre o uso de suas vagas de garagem

Com a chegada do verão, o aumento das temperaturas exige atenção em Santa Catarina. Animais peçonhentos que costumam permanecer escondidos em outras épocas aproveitam o clima mais quente para sair de seus abrigos, elevando a probabilidade de acidentes inclusive em áreas urbanas.

"Durante o verão, os animais peçonhentos estão mais ativos, o que aumenta a possibilidade de encontrá-los até em áreas urbanas, como condomínios. Por isso, é essencial adotar medidas preventivas, como manter o ambiente limpo, aparar a grama e evitar o acúmulo de entulhos, que servem de abrigo para esses animais. Também é importante garantir que ralos, portas e janelas estejam bem vedados e instalar telas de proteção para impedir a entrada deles", explica o biólogo e professor do Centro de Pesquisa e Triagem de Animais Silvestres (CEPTAS) da UniSul, Rodrigo Ávila Mendonça.

De acordo com o Centro de Informações Toxicológicas de Santa Catarina (CIATOX/SC), no estado, as aranhas que podem trazer riscos para a saúde humana pertencem aos gêneros *Loxosceles* (aranha-marrom) e *Phoneutria* (aranha-armadeira). As picadas podem causar dor e inchaço. Nos casos mais graves, podem gerar necrose, provocar convulsões e edema pulmonar. Crianças e idosos são mais vulneráveis, tendo mais sensibilidade ao veneno.

Em Santa Catarina, é comum encontrar espécies como cobras-d'água, caninanas, papai-pintos e papa-lesmas. Além disso, há jararacas e corais, que possuem veneno e demandam maior atenção. Rodrigo destaca que todas as espécies desem-



AS ARANHAS-MARRONS costumam ter um veneno poderoso com efeitos necróticos, crianças e idosos são mais vulneráveis

penham funções relevantes no equilíbrio ambiental, incluindo as cobras. "Por isso, não se deve matá-las ou feri-las. Além de ser crime ambiental, as serpentes auxiliam no controle de pragas, e o veneno delas é usado em tratamentos médicos", pontua o professor.

Se um animal for localizado em uma área residencial, a orientação é acionar o Corpo de Bombeiros no 193 ou a polícia ambiental para removê-lo

e levá-lo a um local apropriado. "No caso de picadas, é essencial manter a calma e buscar atendimento médico o mais rápido possível. Não é recomendado fazer torniquete ou amarrar o membro afetado. Além disso, não se deve cortar o machucado, muito menos colocar qualquer tipo de material sobre a ferida", reforça o biólogo. A orientação é também entrar em contato com o CIATOX/SC pelo número 0800-643-5252.

DICAS PARA PREVENIR ACIDENTES

- Mantenha áreas comuns sempre limpas e organizadas. Evitar o acúmulo de entulhos, folhas secas e lixo reduz os locais que podem servir de abrigo para animais peçonhentos.
- Cuide das áreas verdes do condomínio, mantendo a grama aparada e os jardins bem cuidados, especialmente durante o verão.
- Verifique se portas, janelas e ralos estão bem vedados. A instalação de telas de proteção é uma medida simples e eficaz para evitar a entrada de animais.
- Armazene materiais como madeira e outros objetos afastados do solo e longe das paredes, preferencialmente em prateleiras elevadas, para reduzir esconderijos de aranhas e escorpiões.
- Garanta uma iluminação adequada em áreas comuns, pois a luz intensa tende a afastar animais que preferem ambientes escuros.
- Evite deixar restos de comida ou lixo exposto, já que isso pode atrair insetos e roedores, que acabam atraindo predadores peçonhentos.

OPINIÃO

FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA
@fernandamp81@gmail.com



Retrofit

As cidades estão envelhecendo e se deteriorando, os espaços urbanos vêm perdendo suas características e utilidade, locais que antes eram o "centro" econômico e habitável do município passam a ser abandonados perdendo completamente sua função social.

Diante desta realidade, as cidades deparam-se com a necessidade de estabelecer políticas de Retrofit que consiste no processo de incentivo para restauração arquitetônica e requalificação de prédios antigos com cunho de readequar sua utilidade buscando trazer vida àquela área que não mais possuía atrativo para população.

Cada cidade estabelece o objetivo e os parâmetros da política de Retrofit, como por exemplo em Florianópolis pela Lei Complementar n. 736/2024 que busca revitalizar o centro da cidade, com intuito de tornar a localidade atrativa para as atividades econômicas e habitacionais, que vislumbra, inclusive, atender a situação social que hoje a cidade enfrenta. Busca incentivar os investidores em transformar os prédios essencialmente comerciais em residenciais, ou revitalizá-los para atividades empresariais, com intuito de repovoar o centro da cidade de Florianópolis e consequentemente novamente torna-lo economicamente atrativo

para o desenvolvimento empresarial, comercial e financeiro.

O Retrofit pode abranger condomínios residenciais, que com o passar dos anos perderam sua capacidade estética, estrutural e funcional. Visando aumentar sua vida útil, a valorização imobiliária e revitalização da área. Ou seja, o Retrofit não é apenas uma reforma, é uma readequação completa do empreendimento com reflexos sociais locais, preservando a história arquitetônica e modernizando o prédio para habitação segura e eficiente.

O Retrofit consiste em várias etapas, estudos, projetos, aprovações dos órgãos públicos, que exigirá assessoria de profissionais qualificados para o gerenciamento do projeto em atenção a especificações de enquadramento do empreendimento, sempre observadas as particularidades legais a serem atendidas para viabilização do projeto.

Ou seja, o Retrofit é uma ferramenta de grande progresso para revitalização das cidades.

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.



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
CONDOMÍNIOS

✓ **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



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](https://www.instagram.com/jnapoliengenharia)

O uso inadequado das áreas de estacionamento

O regulamento interno do condomínio deve conter previsão sobre o uso de suas vagas

O uso inadequado das áreas de estacionamento nos condomínios pode causar transtornos para os moradores e também aos síndicos. Os veículos parados por muito tempo, por exemplo, podem se tornar verdadeiros criadouros de insetos e animais e gerar um problema de saúde pública. No entanto, é importante entender que os estacionamentos dos condomínios podem ser classificados em três categorias: vaga autônoma, vaga vinculada e vaga de área comum.

As autônomas são aquelas que possuem uma matrícula própria junto ao cartório de registro de imóveis competente, sendo de propriedade privativa e individual de seu titular, a qual, inclusive, representa uma fração do condomínio e pode ser vendida ou locada separadamente da unidade habitacional. As vagas vinculadas não possuem matrículas próprias, pois são vinculadas às matrículas das unidades habitacionais. A unidade imobiliária é composta tanto pela área privativa da unidade habitacional acrescida da área da vaga de garagem, motivo pelo qual não



CONDOMÍNIOS podem contar com três categorias diferentes de vagas de estacionamento, cada uma com características distintas

pode ser vendida separadamente do apartamento.

Já as vagas que fazem parte da área comum são um espaço de estacionamento na área comum do condomínio destinadas às unidades habitacionais que não possuem uma vaga de garagem própria, o qual não poderá ser vendido em separado, já que o titular do apartamento possui um mero direito de uso da área comum. Seu uso depende das normas internas do condomínio. Vale ressaltar que as vagas de garagem em condomínio podem ser vendidas ou alugadas para terceiros, desde que devidamente autorizadas na Convenção do Condomínio e com a votação de 2/3 dos condôminos.

Na questão dos carros que fi-

cam estacionados, por motivos de problemas mecânicos, por exemplo, o síndico precisa saber:

“Caso o veículo seja velho, esteja estragado, mas esteja estacionado na vaga privativa de titularidade do respectivo condômino e não gere qualquer interferência prejudicial à saúde, ao sossego e à salubridade dos demais coproprietários, o condomínio não dispõe de nenhuma conduta em face do responsável pelo veículo, eis que o mesmo está se valendo do direito de uso de sua propriedade, que encontra-se encartado no artigo 1.228 do Código Civil”, explica o advogado Gustavo Camacho. Entretanto, mesmo que o veículo esteja estacionado junto à vaga de garagem privativa e venha a se

tornar um criadouro de insetos e animais, caberá o manejo de uma ação de dano infecto/obrigação de fazer/não fazer, na forma dos artigos 1.336, inciso IV e 1277, ambos do Código Civil, caso o condômino ou morador, após ter sido advertido e/ou multado administrativamente, mas não tome providências para solucionar o problema.

Carros abandonados em áreas comuns

Veículos abandonados em área comum do prédio, como vagas rotativas ou destinadas para visitantes, há um uso irregular do local e o proprietário fica sujeito à multa. “Ainda que o regulamento interno seja omissivo acerca dessa regra de utilização das vagas coletivas existentes nas áreas comuns da edificação, a administração poderá valer-se do artigo 1.336, do Código Civil, para advertir o condômino pelo mau uso de sua propriedade em prejuízo aos demais”, explica. E, caso a notificação encaminhada ao dono do veículo não surta efeito, o condomínio poderá entrar com uma ação de obrigação de fazer/não fazer, com pedido de

antecipação dos efeitos da tutela, a qual poderá determinar a aplicação de multa diária se o veículo permanecer no local indesejado prejudicando a coletividade.

O síndico pode mandar guinchar o veículo causador dos transtornos? Gustavo Camacho explica que não é recomendável que o condomínio guinche o veículo, sobretudo porque eventuais danos causados ao automóvel serão potencialmente indenizáveis ao titular do mesmo na forma dos artigos 186 e 927 do Código Civil, motivo pelo qual a orientação é a utilização das medidas administrativas, tais como a aplicação de advertência, notificação e multa”. O advogado afirma ainda que para evitar conflitos e coibir situações desta natureza, é importante que o regulamento interno do condomínio contenha a previsão acerca do uso de suas vagas coletivas/rotativas. “De toda forma, caso o regulamento interno seja silente, a administração condominial deverá ser vigilante, a fim de evitar abusos e o mau uso do direito de propriedade pelos condôminos”, relata Camacho.



parceria+
PROGRAMA DE INDICAÇÃO DUPLIQUE SANTA CATARINA

Quer **valorizar o seu condomínio com prêmios incríveis?**

Indicando novos clientes para a Duplique, o seu condomínio pode ser **recompensado**.

Direcione a câmera do seu celular, escaneie o QR code abaixo e **faça a sua indicação!**







Como prevenir incêndios causados por veículos elétricos?

Entenda a importância de investir em cuidados e quais os principais pontos de atenção para deixar seu condomínio mais seguro

A crescente popularidade dos veículos elétricos no Brasil, incluindo carros, bicicletas e motos, tem transformado o panorama da mobilidade urbana. Dados da Associação Brasileira do Veículo Elétrico (ABVE) revelam que o ano de 2024 fechou com impressionantes 177.538 veículos eletrificados vendidos. Isso representa um crescimento de 89% em comparação a 2023 e reflete uma mudança relevante no comportamento do consumidor brasileiro, cada vez mais inclinado a adotar tecnologias automotivas sustentáveis.

Essa transformação na mobilidade também tem impactado diretamente os condomínios residenciais, que precisam se adaptar à nova realidade para atender às demandas dos moradores. A questão central é como garantir que todos possam usufruir dessa tecnologia de forma segura e eficiente.

Sendo assim, síndicos e gestores enfrentam novos desafios: como adaptar a infraestrutura para atender à demanda por carregamento de veículos elétricos e garantir a segurança de todos os moradores, considerando que esse processo inclui desde a instalação de estações de recarga até a regulamentação do uso das áreas comuns para essa finalidade?

Para Néia Lehmkuhl, administradora e pós-graduada em Gestão da Segurança Contra Incêndio e Pânico, o maior desafio para os síndicos costuma ser o de conseguir conscientizar os con-

dôminos de que carros eletrificados (elétricos ou híbridos) não são uma carga convencional, conforme determina a norma da CELESC, bem como as implicações legais e os riscos inseridos, que exigem o cumprimento de etapas importantes, objetivando a segurança de todos e a legalidade das instalações.

“Isso acontece principalmente por haver uma forte tendência ao recebimento de instruções equivocadas por parte das concessionárias de veículos, no ato da venda. Em especial quando afirmam que a energia poderá ser derivada do relógio do apartamento correspondente, o que por si só é proibido pela legislação em vigor, causando implicações sérias, tanto para o condômino quanto para o condomínio e o síndico”, destaca Néia.

A administradora explica que a responsabilidade pelo veículo é do proprietário, porém as garagens de prédios e o entorno são de responsabilidade do condomínio. “Se observarmos que a maioria dos incêndios que envolvem carros eletrificados tem origem nas instalações do carregamento e não no veículo, percebemos como é ainda mais importante que o síndico seja muito bem orientado e siga alguns passos recomendados para o tema”.

Entre essas recomendações estão: análise da infraestrutura, normas da companhia de energia e Corpo de Bombeiros, questões jurídicas e do contrato de seguro. Néia reforça a importância de o gestor informar ao corretor sobre



MANTA TÉRMICA é uma das opções para conter os incêndios originados de veículos elétricos por ser feita com material tecnológico

esse tipo de alteração, ajustando assim a apólice, de forma a atender a nova demanda.

A mesma preocupação é compartilhada pela engenheira Dione Borges, que atua em uma empresa especializada em segurança contra incêndio. Ela complementa que é importante a realidade do empreendimento estar de acordo com as exigências dos órgãos competentes. “Em caso de sinistro, ou até mesmo de um pequeno incêndio, em que o condomínio precise acionar a seguradora, eles vão exigir uma regularidade de 100% junto ao corpo de bombeiros. Por isso, o síndico precisa estar ciente de tudo e entender todo o processo, para quando for fazer a solicitação de funcionamento ter certeza

que a iluminação, a sinalização, o alarme e o sistema de hidrante, por exemplo, estejam em perfeito funcionamento”, diz.

Além disso, ela também destaca que investir em um projeto de prevenção de incêndio é fundamental para proteger a vida e o patrimônio dos moradores, além de atender às exigências legais. “Ao garantir a segurança, ele valoriza o imóvel e cria um ambiente mais seguro e tranquilo para todos. A implementação desse projeto demonstra o compromisso do condomínio com o bem-estar e a proteção dos seus residentes”, pontua Dione.

Além disso, ela diz que, considerando os desafios únicos que os incêndios em carros elétricos apresentam, investir em treina-

mento especializado é essencial para condomínios. “Ao capacitar pessoas para lidarem com essas emergências, garante-se a segurança de todos os residentes e a proteção do patrimônio, promovendo um ambiente mais tranquilo e confiável”, afirma a engenheira.

Em conformidade

Nos condomínios novos que foram projetados com essa concepção, em tese, Néia pontua que basta seguir as diretrizes estabelecidas no projeto correspondente e/ou manual da edificação, além da observância quanto à emissão da responsabilidade técnica na execução.

Já no caso de condomínios novos onde não há essa previsão,



DESDE 2008

PORTAL Sul

E n e r g i a




SEGURANÇA E QUALIDADE EM ELÉTRICA

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


/portalsulenergia


48 4105-3177

48 99965-7189

www.portalsulenergia.com.br



DIONE BORGES diz que o síndico precisa estar ciente de todos os processos

é fundamental a análise por empresa/profissional de engenharia elétrica, além da verificação da disponibilidade de carga, bem como a confecção de projeto específico de padronização.

Agora, quando falamos em condomínios antigos, além da disponibilidade de carga, da análise por profissional especializado, também se torna importante a avaliação das condições das instalações existentes, que por vezes já necessitam de reforma ou retrofit.

Cuidados

Embora a tecnologia seja inovadora e sustentável, questões relacionadas à segurança e à regulamentação ainda estão em fase de desenvolvimento, exigindo planejamento estratégico e ações proativas dos condomínios. Muitos estudos sobre como prevenir incidentes envolvendo baterias e sistemas de recarga em ambientes compartilhados estão em andamento.

De acordo com Marcelo Valle da Silva, CEO de empresa de soluções de segurança para as inovações energéticas e coordenador da Comissão de Estudos de Segurança Contra Incêndio Envolvendo Baterias do CB024/ABNT, é essencial que os condomínios invistam em infraestrutura elétrica adequada, como quadros de distribuição preparados para o aumento da demanda energética e sistemas que evitem sobrecargas, e há a obrigatoriedade de comunicação para a ANATEL.

“Os incêndios relacionados à recarga são causados por problemas na rede elétrica ou superaquecimento do circuito da bateria. Em alguns casos, a bateria não chega a ser afetada por causa da segurança embarcada. Embora pareça burocrático, o problema seria muito maior se um morador desejasse instalar um posto de abastecimento de combustível ou GNV na garagem. Ainda estamos nos acostumando com o novo”, reforça Silva.

O especialista lembra que os prédios devem possuir sistemas automáticos de detecção e combate, ventilação e resistência ao fogo, além de alarme de incêndio e plano de abandono, ambos efe-

tivos e testados periodicamente, sendo que a fumaça é o principal fator que deve ser imediatamente mitigado.

Como um cuidado a mais, ele indica que os condomínios invistam em sistemas de detecção por temperatura, que podem ser adicionados às respectivas vagas ou aos carregadores. Isso permite uma ação precoce, antes do desenvolvimento da fuga térmica, que inclui o isolamento com manta corta fogo, acionamento do Corpo de Bombeiros e retirada dos veículos.

Silva destaca ainda que a segurança em garagens edificadas deve ser analisada de forma integral, não devendo ser determinada ou influenciada pelo tipo de veículo. Tanto que ele sugere que os dispositivos de mobilidade pessoal, como e-bikes e e-scooters, também devem ter igual preocupação. “Seguindo as boas práticas da cidade de Nova Iorque, esses dispositivos não devem ser levados e recarregados dentro dos apartamentos. Deve haver uma estação de recarga em local seguro e protegido de uso coletivo”, reforça o especialista.

Ele lembra ainda que exis-



NÉIA LEHMKUHL reforça as responsabilidades de síndicos e proprietários dos veículos

tem barreiras de ordem estrutural e econômica à mudança e, por isso, ocorre a busca por alternativas efetivas. “Estamos trabalhando bastante, fazendo teste em escala real, benchmark com bombeiros em todo o mundo e investigando as ocorrências recentes, dentro e fora do país”, pontua o especialista.

Para a infraestrutura elétrica do prédio, ele orienta que a ABNT NBR 17019 deve ser seguida à risca, e todas as normas correla-



MARCELO VALLE DA SILVA explica a importância de investir na infraestrutura elétrica

cionadas. “O carregamento em garagens é um dos motivos que torna os veículos elétricos interessantes, práticos, sustentáveis e econômicos. Durante a recarga, o ‘risco é essencialmente elétrico’ e será seguro desde que as recomendações sejam seguidas. O investimento inclusive pode ser recuperado com o uso do mercado livre de energia e sistemas de cobrança”, explica Silva.

Ele lembra ainda que há vários modelos de negócio disponível. Por isso, a escolha do fornecedor torna-se algo tão importante e rigoroso, como o fato da necessidade de o síndico exigir a anotação de responsabilidade técnica, que garanta que o sistema de recarga está conforme as normas técnicas aplicáveis.

Transição

Outro aspecto importante é a conscientização sobre os benefícios e cuidados com os veículos elétricos. Campanhas educativas podem esclarecer dúvidas sobre consumo de energia, custos de instalação e manutenção, além de promover boas práticas para o uso compartilhado das infraestruturas. A elaboração de regulamentos internos pode ajudar a definir responsabilidades, organizar o uso das estações de carregamento e evitar conflitos entre os moradores.

Como dica para os síndicos, Silva destaca a importância de os gestores procurarem entender a tecnologia, seus riscos e, principalmente, os fatores de segurança. “A transição energética é vital para o nosso planeta. Melhor, para frear os efeitos globais que já afetam o local onde moramos. Em breve, teremos normas e re-

gulamentações com maior esclarecimentos e o investimento em segurança será inevitável, tendo ou não veículos elétricos”, diz.

Embora a transição para a mobilidade elétrica represente desafios, ela também traz oportunidades. Os condomínios que adotarem soluções inovadoras e sustentáveis poderão se destacar como exemplos de modernidade e preocupação com o meio ambiente, além de agregar valor aos seus empreendimentos.

Os especialistas defendem que, com planejamento e colaboração entre moradores, síndicos e especialistas, é possível transformar os condomínios em ambientes preparados para o futuro da mobilidade, promovendo conveniência, segurança e sustentabilidade.

Combate em caso de incêndio

De acordo com Marcos Aurélio Espíndola, CEO de empresa especializada em prevenção e combate a incêndios, o comportamento de incêndios em veículos elétricos é muito diferente do observado em veículos a combustão, sendo que, entre os principais fatores que os tornam mais perigosos, estão: as temperaturas extremas que podem chegar a 1600°C, devido à fuga térmica nas baterias de íons de lítio; os gases tóxicos e explosivos decorrentes da queima das células; e dificuldade de extinção do fogo, pois enquanto veículos a combustão podem ser controlados com uma quantidade razoável de água, incêndios em elétricos frequentemente demandam milhares de litros de água e até soluções alternativas.

“Um exemplo marcante foi registrado em Santa Catarina,

onde o incêndio de um veículo elétrico exigiu 21.500 litros de água para o controle das chamas, resultando no colapso da estrutura da garagem”, compartilha Espíndola.

Orientação complementar vem de Silva, que não indica o uso de extintores de incêndios nos casos em que a bateria tenha sido afetada. Segundo ele, quando o fogo atinge esses repartimentos, a situação deixou de ser um princípio de incêndio e os extintores não terão quantidade e nem vazão suficiente para conter as chamas.



MARCOS AURÉLIO Espíndola explica sobre a fuga térmica nas baterias de íons de lítio

“O combate deve ser feito com água, por bombeiros, devendo antes ser desligado o sistema de recarga, se ele estiver acoplado. Dispositivos rápidos de intertravamento de energia de emergência podem ser instalados e sinalizados nas garagens”, explica Silva. O especialista ensina ainda que odor adstringente (tipo acetona), estalos, assobios, ejeção de materiais incandescentes e uma fumaça densa de cores clara e escura são sinais característicos de que outros materiais como estofamento, painel e pneus podem estar pegando fogo.

COMO PREPARAR UM CONDOMÍNIO PARA VEÍCULOS ELÉTRICOS

Infraestrutura elétrica: avaliar se a rede elétrica suporta a demanda dos carregadores.

Plano de prevenção e combate a incêndios: desenvolver um plano específico que inclua medidas como mantas antifogo e sistemas de aerossol.

Localização estratégica:

ca: posicionar as estações de recarga em locais acessíveis e bem ventilados.

Treinamento e conscientização: garantir que moradores e funcionários conheçam os riscos e saibam como agir em emergências.

Fonte: Marcos Aurélio Espíndola



48 3093.6140
48 99141.2186
48 99158.2080

Especialistas no Segmento de Engenharia de Incêndio, Prevenção e Gestão de Risco Contra Incêndios
Brigadistas para Eventos • Nr-35 - Trabalho em Altura
Projeto Preventivo Contra Incêndio
Consultorias em Segurança Empresarial
Formação de Brigada de Incêndio • Segurança no Trabalho

www.scfire.com.br
Rua Hermes Zapeline, 513 • Sala 02 • São José • SC



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

FALE CONOSCO
48 9.8421.2559

Síndicos enfrentam problema com a falta d'água na alta temporada

Balneário Camboriú e região vivem explosão do aumento populacional na temporada de verão e convivem com falta de água por causa da alta demanda

Um dos destinos turísticos mais procurados do Brasil na temporada de verão, Balneário Camboriú tem vivenciado problemas relacionados à falta de água, especialmente durante a temporada, quando o aumento da população, tanto de turistas quanto de residentes temporários, sobrecarrega os sistemas de abastecimento. A escassez de água nos condomínios urbanos tem se tornado uma preocupação constante também para os síndicos da região, que precisam adotar medidas preventivas e educativas para evitar que o problema se agrave.



CLEITON ADRIANO PEREIRA DA CRUZ adota uma comunicação direta com os condôminos

Balneário Camboriú, cidade com pouco mais de 140 mil habitantes, vê sua população explodir durante a temporada de verão, que atrai turistas do Brasil e do mundo. O número de moradores temporários, somado ao aumento da demanda de água, exerce uma pressão significativa sobre o sistema de abastecimento da cidade. Durante os meses de dezembro, janeiro e fevereiro, a população pode ultrapassar 1 milhão de pessoas, um aumento de mais de sete vezes em relação à média anual.

Cleiton Adriano Pereira da Luz, síndico experiente e que possui uma administradora que atua nas regiões de Balneário Camboriú e Itapema, reforça que é importante o gestor estar atento e contar com uma comunicação direta junto aos condôminos, principalmente os que só chegam aos prédios para um curto período da temporada.

“Durante o período de festas de final de ano e temporada de verão, é comum o aumento expressivo no consumo de água, o que oca-

siona o desabastecimento em até mais de um dia. Para minimizar os impactos e garantir o uso racional, a nossa administradora, juntamente com os síndicos, adota medidas preventivas como envios de comunicados sobre a situação da água na região, dicas para economizar, alerta para períodos de pico de consumo e manutenção preventiva dos reservatórios”, explica.

Os síndicos da região têm um papel crucial na gestão de recursos hídricos, principalmente na tentativa de conscientização dos moradores para implementar medidas que minimizem o desperdício e garantam a continuidade do abastecimento. O monitoramento do consumo é uma das alternativas para atender a demanda, inclusive os medidores individuais das unidades também ajudam os moradores a saber o fluxo de água que é consumido. Outro fator importante, reforçado por Cleiton Adriano, é o planejamento para casos de racionamento ou de falta d'água. Segundo ele, os condomínios devem contar com reservatórios de emergência, como cisternas e caixas d'água extras, para garantir que os moradores

tenham acesso à água potável em situações críticas. O planejamento de capacidade de armazenamento é essencial, especialmente nos períodos de alta demanda.

“O síndico também precisa ter um plano B nesses casos, como uma agenda atualizada com o cadastro com fornecedores de água da região para, em casos de emergência, buscar a compra de água por meio dos caminhões pipa para garantir o abastecimento do condomínio”, conta Cleiton.

Caminhões pipa como suporte aos condomínios

Por sinal, a demanda de contratações de caminhões pipa segue em alta na região de Balneário Camboriú. O síndico profissional Fabrice Delmond, há 15 anos no mercado e administrando cerca de 18 condomínios, relata a necessidade de ter que contar com fornecedores para não causar o desabastecimento total.

“Tivemos problema com a falta de água nesta temporada e



TÂNIA REGINA DA SILVA é síndica e aposta na manutenção preventiva para evitar problemas

precisamos comprar cerca de 18 caminhões pipa para quatro condomínios. As empresas fornecedoras estavam bem sobrecarregadas, pela alta demanda também de outros síndicos e condomínios, e chegamos a ter que esperar de seis a oito horas para poder realizar o abastecimento”, explicou.

Além dos períodos sem água, quando retornava havia o problema da rede de abastecimento não possuir pressão para abastecer os reservatórios e garantir alguma reserva para o dia seguinte:

“O ponto crítico aconteceu na virada do ano em alguns pontos da cidade. A Emasa não conseguiu, por quatro a cinco dias, entregar pressão suficiente para suprir a necessidade. Eu comunicava muito aos condôminos sobre a diligência do uso consciente, até que foram poucas reclamações apesar de tudo. A falta total de água era em média de duas a três horas por dia”, detalha Delmond.

A síndica Tânia Regina da Silva, com anos de experiência no setor condominial em Florianópolis e em Balneário

Camboriú, fez um trabalho de acompanhamento da situação da água para mitigar os problemas. Como gestora, conta com o suporte dos funcionários do condomínio para realizar a inspeção dos reservatórios:

“Fizemos o monitoramento frequente dos níveis de água para identificar padrões de consumo e antecipar a possível falta. Sempre faço a solicitação ao zelador para que confira as cisternas inferiores, inclusive com registro de vídeo, para controlarmos o nível d'água”, explica.

Além disso, Tânia também faz a manutenção preventiva dos equipamentos que são necessários para manter o fluxo de água normal, além de comunicar de forma clara aos moradores sobre o desperdício. Na temporada de verão, especialmente no período de festas de fim de ano, o consumo é maior do que o normal.

“Nós realizamos a limpeza e a revisão periódica das bombas, registros e boias do condomínio para evitar falhas no abastecimen-



FABRICE DELMOND explica que em momentos críticos foram chamados 18 caminhões pipa

to, assim como também fazemos campanhas de conscientização de consumo consciente para os moradores. Fora tudo isso, ainda tenho uma empresa parceira que fornece água em caminhão pipa que costumo deixar de sobreaviso caso seja necessário para abastecer o prédio”.

Justificativa para a falta d'água

Como exposto acima, o aumento populacional na temporada é um dos fatores para que a região de Balneário Camboriú fique sem água em alguns períodos. Diretor-geral da Emasa (Empresa Municipal de Águas e Saneamento), o engenheiro Auri Pavoni, em entrevista recente, deu mais explicações sobre a situação no verão.

“Infelizmente, a realidade é essa: nós não conseguimos captar e tratar água suficiente para o consumo que temos hoje. Isso é falta de investimento. Tem água suficiente no rio, não é crise hídrica, nós temos água suficiente, o rio está num nível bom. Não é falta de água, é falta de capacidade de tratamento”, detalhou Pavoni, que prevê novas obras para o setor de saneamento.

Balneário Camboriú passou a trabalhar neste mês de janeiro com uma estação compacta de tratamento de água, que segundo o diretor irá tratar 1 milhão e 300 mil litros de água por dia, quantidade que vai abastecer em torno de 6 mil moradores de Camboriú. Ele conta que essa decisão é temporária, porque após a temporada o sistema dá conta da capacidade.

Para entender como é o consumo, em dias normais Balneário Camboriú e Camboriú consomem entre 600 a 700 litros por segundo, nas duas cidades juntas. Na temporada aumenta para 800 a 850 litros por segundo. No período das festas, como ocorreu, chegou a mais de 1,2 mil litros por segundo, próximo do limite máximo de capacidade de distribuição.

DUPLIQUE
SANTA CATARINA

LÍDER EM GRANTIA DE RECEITA
PARA CONDOMÍNIOS

Instagram, Facebook, WhatsApp icons and 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.



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

DE OLHO NO MERCADO

ROGÉRIO DE FREITAS
contato@condominiosc.com.br

Reclamar ou Resolver?

Nos dias de hoje, os grupos de WhatsApp se tornaram o principal canal de comunicação nos condomínios, sendo utilizados para compartilhar informações, alertas e, em alguns casos, até desabafos. Quem nunca participou de um grupo de Whatsapp no condomínio? No entanto, nem sempre as mensagens postadas nesses grupos têm como objetivo a resolução de problemas. Muitas vezes, elas se resumem a críticas indiretas, intrigas ou tentativas de desestabilizar a convivência e a gestão condominial, seja em relação ao síndico, a um vizinho ou até à comunidade como um todo.

Esse comportamento evidencia uma inversão de prioridades: ao invés de buscar soluções, o foco recai na criação de intrigas. Quem age dessa forma não apenas prejudica a harmonia da massa condominial, mas também se exime de contribuir de maneira construtiva para o bem-estar do condomínio.

Comentários inflamados e mensagens vagas, sem qualquer proposta de solução, são como fumaça em um ambiente fechado: atraem atenção, mas não resolvem nada. Quem realmente deseja melhorar as condições do condomínio sabe que o caminho mais produtivo é um diálogo direto e respeitoso com nós colegas de sindicatura. Usar o grupo de WhatsApp apenas para reclamar, esperando que os problemas se resolvam sozinhos, não funciona e ainda pode gerar um clima de animosidade e desconfiança.

Embora os grupos de WhatsApp desempenhem um papel importante na comunicação condominial, pelo seu caráter de comunicação "instantânea", é essencial compreender suas limitações. Eles funcionam bem como um termômetro para identi-

car insatisfações e demandas, mas não são o espaço adequado para posicionamentos, deliberações ou tomadas de decisão.

Curiosamente, os moradores que mais reclamam nos grupos costumam ser os que menos participam das assembleias, deixando de aproveitar oportunidades para debater, votar e, de fato, influenciar nas decisões que afetam a coletividade. Essa postura contraditória acaba enfraquecendo a representatividade coletiva, já que as decisões importantes ficam restritas a um número reduzido de participantes.

Acho importante deixar claro que mensagens exageradas ou críticas constantes nos grupos não passam despercebidas. Ninguém é tão bobo assim! Quando alguém insiste em criticar constantemente síndicos ou vizinhos, sendo os motivos legítimos ou não, fica evidente que, muitas vezes, essas atitudes são movidas por questões pessoais ou por frustrações que não foram atendidas. É como aquele que, por não poder "brincar no play", tenta "botar fogo no parquinho".

A postura de quem realmente deseja contribuir ou promover mudanças é diferente: ela se manifesta de forma reservada, diretamente com quem pode resolver a situação, ou de maneira coletiva, nas assembleias. Evite se tornar a "o(a) louco(a) do parquinho" no grupo de WhatsApp - você e seus vizinhos merecem um ambiente mais harmonioso e produtivo. E os problemas legítimos de soluções que não virão por esta via.

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

Tech Talks Khronos abre 3ª temporada destacando a prevenção de crimes em condomínios

Capacitação traz a Florianópolis conhecimento e soluções tecnológicas para modernizar a administração condominial

O projeto, que conecta tecnologia e networking e traz especialistas qualificados para a discussão, retorna em 2025 destacando a prevenção de crimes em condomínios. Síndicos e administradores da Grande Florianópolis já podem se preparar para uma nova etapa repleta de novidades.

Com foco em segurança condominial, a terceira temporada do Tech Talks Khronos vai destacar a pró atividade do síndico na promoção da segurança dos condôminos. A capacitação acontece dia 25 de fevereiro, às 18h30, no Showroom de Inovação do Grupo Khronos, em Florianópolis. O especialista em direito condominial Walter Jorge Jr. abordará qual o papel do síndico em prevenir que fatos como furtos, invasões e danos ao patrimônio comum aconteçam no ambiente condominial.

O Tech Talks Khronos é uma iniciativa inovadora que busca ca-



pacitar síndicos através de encontros com foco em aprimoramento da gestão. Em ambiente imersivo, além de promover a troca de experiências entre os participantes, traz as últimas tendências em tecnologias para o setor de condomínios. Reconhecido pela qualidade

do conteúdo e pela capacitação oferecida, o projeto já impactou diversos síndicos em várias cidades do estado como Blumenau, Joinville, Tubarão, Criciúma e Balneário Camboriú. Com vagas limitadas, o evento é uma parceria Grupo Khronos e Jornal dos Condomínios e tem inscrição gratuita direcionada a síndicos, administradoras de condomínios e gestores condominiais.

Não perca essa oportunidade de aprimorar seus conhecimentos e a segurança do seu condomínio!

Faça a sua inscrição pelo Qr Code ao baixo ou pelo Sympla em:
<https://www.sympla.com.br/evento/tech-talks-khronos-florianopolis-2025/2814618>



Accesse através do Qr Code



Sicredi Vale Litoral SC inicia promoção com mais de R\$ 500 mil em prêmios

Promoção Verão Premiada sorteará três carros, iPhones, Apple Watch e mais três mil prêmios instantâneos nas raspadinhas.

A Sicredi Vale Litoral SC lançou dia 11 de dezembro a sexta edição da promoção Verão Premiada. Ao todo, serão distribuídos mais de 500 mil em prêmios entre os associados dos 19 municípios da área de atuação da cooperativa. A promoção visa impulsionar e fortalecer a parceria entre instituição financeira e associados pessoa física e jurídica que adquirirem os produtos poupança, capital social, investimentos e fundos. Ao realizar as operações financeiras com a cooperativa, os associados receberão raspadinhas para concorrer a prêmios instantâneos e cupons eletrônicos para concorrer a 18 iPhones, 42 Apple Watch e três Chevrolet Onix zero quilômetro no sorteio final.

"Estamos na sexta edição desta promoção, que demonstra o nosso compromisso com o associado, sabemos que esse incentivo é um reforço ainda maior ao conceito de planejamento, educação financeira e principalmente a principalidade do nosso associado. As pessoas estão compreendendo

cada dia mais os benefícios de trabalhar em conjunto, valorizando e reconhecendo a importância da integração entre instituição e associado," declara José Domingos de Andrade, Presidente da Sicredi Vale Litoral SC.

"Um dos objetivos do nosso modelo de gestão, é promover campanhas de prêmios para os associados, com a intenção de premiá-los. A Cooperativa já vem cumprindo este objetivo há alguns anos. Pensar no futuro, programar-se para a realização dos sonhos e agregar renda para o associado, é a nossa missão. Estamos muito satisfeitos em trazer por mais um ano essa promoção que já premiou muitas pessoas e empresas da nossa região", cita Arão João da Silva Neto, Diretor executivo da Sicredi Vale Litoral SC.

Como participar

Com investimentos a partir de R\$ 200,00, tanto pessoas físicas quando jurídicas podem concorrer na promoção Verão Premiada. A cada aplicação, o associado



recebe raspadinhas e números da sorte para concorrer aos sorteios, que são realizados pela Loteria Federal. Não é necessário se cadastrar. Se as aplicações forem na modalidade programada (quando o investidor autoriza o débito mensal na conta), as chances de ganhar dobram. A promoção Verão Premiada é válida até o dia 06 de abril.

Para verificar os números da sorte de cada associado, nomes dos ganhadores, regulamento completo e outras informações, basta acessar o site: Sicredi.com.br/promoção/veraopremiado

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

Autarcia: inovação e segurança no combate a incêndios

Conceito revoluciona a forma como incêndios em veículos elétricos são combatidos



A AUTARCIA apresenta o Conceito FIREISOLATOR, que revoluciona o enfrentamento de incêndios em veículos elétricos

Fundada em janeiro de 2023, em São José/SC, a Autarcia nasceu com a missão de se tornar referência nacional em soluções tecnológicas e inovadoras. Sua essência é o empreendedorismo, sempre buscando ir além do convencional para promover um impacto positivo na sociedade.

Com um propósito claro, a empresa oferece produtos que combinam confiabilidade, tecnologia de ponta e segurança. Entre seus diferenciais está a distribuição exclusiva da FIREISOLATOR no Brasil, uma renomada marca holandesa especializada em prevenção e combate a incêndios em

veículos elétricos e dispositivos com baterias de íons de lítio.

Soluções tecnológicas de Alto Desempenho

Sob a liderança de Marcos Aurélio Espíndola, CEO com mais de 30 anos de experiência no setor de combate a incêndios, a Autarcia apresenta o Conceito FIREISOLATOR, que revoluciona o enfrentamento de incêndios em veículos elétricos.

As principais tecnologias incluem:

- **Manta de alta sílica** - resistente a temperaturas de até 1.600°C, capaz de isolar o fogo, reduzir a temperatura e minimizar danos colaterais.

- **Unidade de aerossol à base de nitrato de potássio** - interrompe a reação em cadeia do fogo, proporcionando maior controle sobre o incêndio.

“Essas soluções não apenas ajudam a extinguir incêndios, mas protegem vidas, preservam patrimônios e minimizam im-

pactos ambientais”, destaca Espíndola.

Compromisso com excelência e personalização

A Autarcia adapta suas soluções às necessidades específicas de cada cliente, sejam grandes empreendimentos, pequenos condomínios ou ambientes corporativos. Com um atendimento eficiente e uma estrutura de custos competitiva, a empresa garante que síndicos e gestores tenham acesso às melhores tecnologias e práticas de segurança.

Para a Autarcia, inovar significa mais do que oferecer tecnologia avançada. É construir confiança, entregar resultados tangíveis e transformar o mercado de combate a incêndios.

Previna-se corretamente contra incêndios em veículos elétricos.



UNIDADE DE AEROSSOL interrompe a reação em cadeia do fogo



Accesse o Qr Code e saiba mais:

SINDICO NO DIVÃ

DANILO LOPES
danilo.lpz@hotmail.com



Novas diretrizes sobre a promoção do bem-estar emocional e psíquico no ambiente de trabalho

No ensejo do mês dedicado à saúde mental, o “Janeiro Branco”, abrimos o ano de 2025 com novas perspectivas acerca do cuidado e da promoção de saúde mental nas empresas e organizações de todo o país.

É que no mês de março de 2024, fora sancionada pelo governo federal, a Lei nº 14.831/2024, também conhecida como “a nova lei de saúde mental”, que de forma geral, reconhecerá formalmente as empresas e organizações que promovam a saúde mental de seus colaboradores, com o “Certificado da Empresa Promotora de Saúde Mental”.

O certificado terá validade de 2 anos, passando por uma nova avaliação ao final deste período, podendo ser revogado, caso haja algum descumprimento das diretrizes com as quais teve a sua obtenção.

Desde o aparecimento de doenças, transtornos e síndromes mentais durante toda a pandemia, o tema da saúde mental vem ganhando cada vez mais força dentro e fora das empresas, da mesma forma que nos ambientes residenciais coletivos, haja vista a intensidade e qualidade das relações que em todos esses espaços se estabelecem.

De acordo com a OPAS (organização pan-americana de saúde), o Brasil é o país mais depressivo e ansioso da América-latina, com 5,8% e 9,3%, respectivamente, da população afetada. É neste contexto que fora impulsionada a criação de novas diretrizes, e regras mais claras sobre a promoção do bem-estar emocional e psíquico no ambiente de trabalho, e na qualidade das relações que ali se estabelecem.

Lembrando que a Síndrome de Burnout fora classificada como doença ocupacional, isto é, em função de atividade laboral e relacional intensas.

Em vista disso, indubitavelmente que o próprio síndico venha a se beneficiar desta nova legislação, haja

vista os inúmeros colaboradores com os quais forma uma verdadeira equipe de trabalho, dentro dos condomínios e residenciais coletivos, a partir de uma nova conscientização sobre a importância da manutenção da sua própria saúde mental e dos colaboradores das empresas que ali prestam os mais diversos serviços e funções.

Pois bem, entre as diretrizes da nova lei, podemos citar algumas como, a implementação de programas de saúde mental no ambiente de trabalho e direcionados também à saúde mental da mulher; a oferta de atendimento e apoio psicológicos e psiquiátricos aos colaboradores, o incentivo ao equilíbrio entre a vida pessoal e profissional, incentivo à prática de atividades físicas e de lazer; o incentivo à interação saudável e à comunicação integrativa no ambiente de trabalho, o combate à discriminação e ao assédio moral, sexual e psicológico, a psicoeducação, que vem a ser, como o nome já diz, a educação dirigida acerca das causas e efeitos dos transtornos mentais relacionados ao ambiente de trabalho e à qualidade das interações humanas que ali se estabelecem, entre outros.

Esta lei já está em vigor, embora a obrigatoriedade e sua implementação no cotidiano das organizações, comece a contar somente no próximo mês de maio deste ano.

Portanto caro leitor, está entre nossas prioridades na vida atual, que comecemos a refletir sobre a importância de cuidarmos, não somente de nossa saúde física, mas sobretudo, de nossa saúde mental, nossa e de quem está ao nosso entorno, pois vivemos em um grande sistema complexo de interações, que dependendo da qualidade que isso possa produzir, será determinante à manutenção do bem-estar e da qualidade de vida de cada um de nós.

Daniilo Lopes Jr. é Psicólogo Clínico e Psicoterapeuta.



CANAL ABERTO

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

REMOÇÃO DE ESCADA DE ACESSIBILIDADE

Moradores querem votar em assembleia a remoção de uma grande escada de acessibilidade para cadeirantes da piscina, instalada como exigência do projeto e liberação do habite-se. Em minha função de síndico, quero obedecer a lei e manter a escada por se tratar de uma exigência municipal e constar no projeto do condomínio. Caso aprovem, pode ser retirada sem responsabilizar o síndico?

Síndico / Florianópolis

Conforme o relato do síndico, a escada de acessibilidade instalada na piscina atende a exigências legais, como a Lei Federal nº 10.098/2000 e o Decreto nº 5.296/2004, além de ser condição para aprovação do projeto e liberação do "habite-se". Sua remoção violaria normas de acessibilidade e o projeto aprovado

pela prefeitura, podendo gerar sanções administrativas, como multas ou cassação do "habite-se", além de ações judiciais por discriminação contra pessoas com deficiência.

O síndico, conforme o artigo 1.348 do Código Civil, tem o dever de cumprir a legislação e não pode pautar em assembleia temas que sejam manifestamente ilegais. Ainda que os moradores aprovem a remoção da escada, tal decisão seria nula de pleno direito, pois contraria normas públicas. Além disso, o síndico poderia ser responsabilizado civil e administrativamente caso permitisse ou executasse a remoção.

Se os moradores insistirem em deliberar sobre o tema, podem convocar assembleia extraordinária com apoio de 1/4 das frações ideais, conforme o artigo 1.355 do Código Civil. Contudo,

qualquer decisão contrária à lei será inválida e não poderá ser executada.

Recomenda-se que o síndico esclareça formalmente aos moradores a ilegalidade da remoção e registre todas as comunicações e decisões sobre o tema, resguardando-se de eventuais responsabilizações. Agir em conformidade com a legislação é o melhor caminho para proteger tanto o condomínio quanto o próprio síndico.



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

USO DA PISCINA

O uso da piscina por inquilinos temporários/diários e também por visitantes (convitados de moradores), pode ser proibida? Além deles, proprietários que locam suas unidades e por consequência não moram no condomínio, vem no final de semana utilizar churrasqueira e também a piscina, eles têm direito ao uso? Nosso condomínio está parecendo uma colônia de férias.

Marlise Costa - Florianópolis

O inquilino de temporada é aquele que aluga um imóvel por um período determinado, geralmente curto, com finalidade de lazer, tratamento de saúde, estudos ou trabalho. Essa modalidade está prevista no artigo 48 da Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato), que caracteriza a locação de temporada como aquela que não ultrapassa 90 dias.

Com o crescimento das locações por meio de plataformas como Airbnb, M2 Temporada e outras, muitos condomínios têm questionado a legalidade do uso

das áreas comuns por esses locatários. Contudo, do ponto de vista jurídico, o inquilino temporário possui os mesmos direitos de uso das áreas comuns que um locatário de longo prazo, conforme entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ). Desde que respeitem as normas internas do condomínio, os locatários temporários podem usufruir da piscina e demais espaços de lazer, salvo disposição expressa na convenção condominial que imponha restrições justificáveis e previamente aprovadas em assembleia, com quórum de 2/3 (dois terços).

Em relação aos proprietários que alugam suas unidades e, por consequência, não moram no condomínio, mas desejam utilizar a piscina e as áreas de lazer nos finais de semana. Há um entendimento predominante de que, ao ceder a posse do imóvel ao inquilino, o proprietário transfere a ele o direito de uso das áreas comuns. Esse princípio deriva do artigo 1.335 do Código Civil, que garante ao condômino

o direito de uso das partes comuns, mas condiciona esse uso à posse efetiva do imóvel. Ou seja, se o imóvel está locado, o inquilino (e não o proprietário), tem o direito de utilização dos espaços comuns.

Por fim, é importante registrar que a regulamentação do uso das áreas comuns deve estar claramente definida na convenção condominial e no regimento interno, sempre respeitando os direitos dos condôminos e locatários. Restrições excessivas podem ser contestadas judicialmente, especialmente quando afrontam direitos previstos na legislação vigente.



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

OPINIÃO

FELIPE FAVA FERRAREZI



O Estatuto da Criança e do Adolescente não é absoluto dentro do condomínio

Que o direito ao lazer das crianças e adolescentes deve ser preservado, todos concordamos, pois afinal de contas é essa a determinação legal prevista na Constituição Federal, replicada no Estatuto da Criança e do Adolescente (Lei n.8.069/90).

Dentre tantos outros, o direito ao lazer é fundamental aos menores de idade é dever a ser assegurado pela família, comunidade, sociedade em geral e do poder público. No condomínio residencial também há de se preservar tal direito, sob certos regramentos.

A situação que não aparenta maiores problemas assim passa a ter pela falta de compreensão geralmente dos pais com relação aos seus filhos, principalmente com relação às restrições à prática do aludido lazer infantil, isto é, nos locais limitados ao seu exercício.

Para muitos, as áreas comuns do condomínio servem de local para as mais diversas brincadeiras infantis, por entenderem que tal direito previsto no ECA se sobrepõe as regras condominiais. Entretanto, há que se compreender que a legislação não necessariamente está sempre associada as suas hierarquias, mas sim a interpretação de modo a se complementarem.

É inquestionável que o condomínio deve proporcionar local adequado para a realização de atividades infantis, mas a total liberdade extrapolando seus espaços para as demais áreas comuns do condomínio representam inegavelmente uma ruptura das suas destinações próprias e até mesmo conflituam com as disposições do Estatuto da Criança e do Adolescente que, se por um lado contempla o direito ao lazer,

por outro exige de forma contundente que a saúde e a segurança dos menores sejam preservadas.

Observam-se atropelamentos e tantos outros acidentes ocorridos dentro dos condomínios e muitas vezes os pais se voltam contra o síndico, exigindo reparações, quanto em verdade os pais são seus responsáveis diretos, como prevê, inclusive, o Código Civil nos seus artigos 932, I e 1.336, IV.

Não se pode olvidar que o síndico precisa sim elidir suas responsabilizações, sendo ativo na cobrança das regras condominiais, advertindo os pais e tomando as medidas necessárias, como, novamente, preconiza a lei (artigo 1.348, I do Código Civil).

Paralelamente a isso, é indispensável que o local próprio para o lazer infantil seja apropriado e atenda as orientações normativas, notadamente, a ABNT NBR 16071, aplicável aos componentes dos "parquinhos", sob pena de responsabilização do síndico e do condomínio por intercorrências ocorridas com os infantes.

Por fim, o olhar dos condôminos sobre essas questões deve se voltar também como forma de ensinamento para compreensão dessas necessidades de convivência coletiva, regras e oportunizar o pensamento em ideias inteligentes de proporcionar sempre a melhor adaptação do espaço próprio do lazer, com segurança e comodidade.

Felipe Fava Ferrarezi (OAB/SC 26.673), Adv. Especialista em Direito Condominial e Imobiliário, Membro das Comissões de Direito Condominial da Subseção de Blumenau/SC e do Estado de Santa Catarina - OAB/SC.



PLANEJAMENTO E ASSESSORIA DE CONDOMÍNIOS LTDA.

35 anos de grandes conquistas e desafios.

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

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



GUIA DE FORNECEDORES

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

Confira mais no Qr Code ao lado



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

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



48 3223.5332
gtc@gtecontabilidade.com.br

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS



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

DARCI PINTURAS 14 Anos

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

Especializado em Condomínios (48) 3066.8425

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



Viana Empreiteira

Pintura - Reformas - Manutenção

- ✓ PINTURA
- ✓ REFORMAS
- ✓ MANUTENÇÃO PREDIAL

48 3234.1245 48 9.8410.6049 empreiteiraviana

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

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS



ENGENHARIA QUALITATIVA

LAUDOS E PERÍCIAS

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

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

48 9.9919.1211 3238.9631 claudiolsk@gmail.com • www.csendengharia.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.



econdengharia.com.br
(48) 3093-3595



CASA & CONSTRUÇÃO É AQUI!

NÃO DEIXE A OBRA PARAR POR FALTA DE MATERIAL!

- ✓ VARIEDADE EM PRODUTOS
- ✓ PAGAMENTO FACILITADO

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

ENTREGA GRÁTIS



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



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

supermatec

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



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

LEDLINE SERVIÇOS ELÉTRICOS INTELIGENTES E SUSTENTÁVEIS

Atendimento de Emergência | Manutenção Elétrica | Instalação de Infraestrutura
Laudos e Manutenção de SPDA | Laudos e Manutenção de Preventivo de Incêndio
Instalação de Carregadores Veiculares | Projetos Elétricos | Análise de Energia
Balanceamento de Carga | Laudos, Vistoria, Inspeções e Perícias
Montagem de entrada de energia de baixa, média e alta tensão

48 99975.1193 contato@ledlineservicoseltricos.com.br
48 99975.1193 Atendemos Florianópolis e região

GERADORES / VENDA E MANUTENÇÃO

TECSOL

SISTEMAS AUTOMATIZADOS PARA TRATAMENTO DE ÁGUA

- Filtros para remoção de ferro, manganês, cálcio para poços artesanais
- Perfuração de poços artesanais ou semi com tratamento e análises de água

Atendemos em Santa Catarina, Paraná e Rio Grande do Sul

www.tecsolfiltros.com.br | 47 99611.5052 • 49 99150.8250

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 lanci@lanci.eco.br
(47) 3363 4143 lanci.eco.br

FILTROS | POÇOS ARTESIANO

Seu ar-condicionado está FAZENDO BARULHO?

CHEGOU A SOLUÇÃO! VIBRA STOP KIT ANTI RUÍDO

Garante redução de ruído acima de 90%

Absorve vibração da condensadora dissipando a energia e reduzindo o ruído e desgaste dos componentes

48 99418.772 vibrastopoficial

COMPATÍVEL COM CONDENSADORAS DE 9.000 | 12.000 | 18.000 BTUS

Envio para toda Santa Catarina

AGENDE-SE

A Guarida convida você para um Happy Hour exclusivo para síndicos!

Depois de um dia intenso de gestão e responsabilidades, este é o momento perfeito para relaxar, trocar experiências e fortalecer conexões com outros profissionais do setor condominial.

O encontro será uma oportunidade única para compartilhar desafios, boas práticas e criar novas parcerias, tudo isso em um ambiente agradável e descontraído. Além disso, teremos um espaço reservado para conversas estratégicas e networking de alto nível.

• Data: 13/02/2025 • Horário: 19h

Não perca essa chance de ampliar sua rede de contatos e brindar ao sucesso da gestão condominial. Confirme sua presença e venha viver essa experiência especial com a Guarida! **Nos vemos lá!**

As vagas são limitadas, garanta sua vaga escaneando o QR Code de inscrição!



Acesse o Qr Code e garanta a sua inscrição



Sigilo profissional nos condomínios

O condomínio funciona como uma empresa e as informações obtidas pelos funcionários no âmbito profissional devem seguir regras éticas e de sigilo

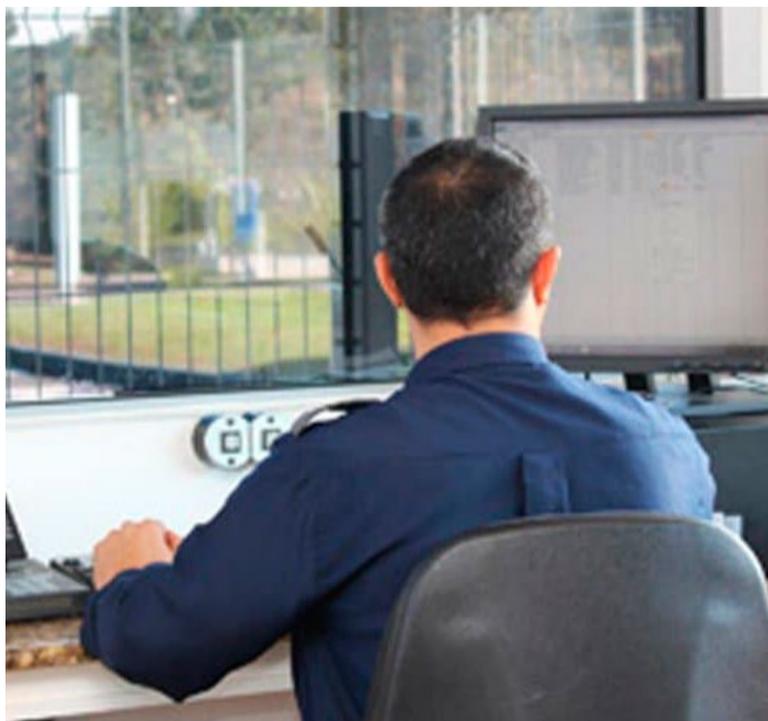
Pessoas fundamentais para uma boa gestão condominial, porteiros, zeladores e demais integrantes do quadro de funcionários devem prezar pela discrição e não se envolver em assuntos particulares dos moradores.

Por estarem em contato com a rotina do prédio e, em muitos casos, de centenas de famílias é comum presenciarem cenas que dizem respeito apenas à vida dos condôminos. E, na velha história do 'sem querer', muitos acabam ouvindo e compartilhando situações em que o correto seria manter o distanciamento.

Não é raro sair do apartamento e receber as últimas "notícias" do prédio ou até mesmo do empreendimento vizinho. Muitas delas de caráter íntimo dos moradores e que deveriam permanecer no âmbito privado. Apesar de ser um local de moradia, o condomínio funciona como uma empresa e as informações obtidas no âmbito profissional devem seguir regras éticas e de sigilo.

Para a advogada Cíntia Maria Pasetto Gava, especialista da área condominial e síndica profissional, o segredo para evitar situações assim começa com o recrutamento para posterior seleção do profissional. Ela destaca que especialmente os porteiros exercem uma função de confiança dentro do âmbito do trabalho, principalmente porque interagem com o dia a dia de todos os moradores, tendo conhecimento do seu cotidiano. Daí a necessidade de analisar se o perfil do candidato se enquadra nas necessidades e peculiaridades do condomínio.

E ela ainda alerta: os funcionários, acima de tudo, devem



FUNCIONÁRIOS devem preservar a privacidade dos moradores

preservar pela segurança do prédio e seus moradores. Dependendo do tipo de informações que estão sendo passadas e se elas interferirem ou prejudicarem a segurança da comunidade do prédio, o funcionário pode ser sim demitido por justa causa. "A CLT em seu artigo 482 enumera quais são os possíveis casos para demissão por justa causa. Mas, independente da justificativa, os funcionários devem ser éticos, manter sigilo e discrição. Não repassar informações do condomínio, prestadores de serviços ou mesmo da vida e rotina dos condôminos para qualquer pessoa, pois isso interfere diretamente na segurança geral do condomínio e dos seus moradores", reforça.

Advertências

Seguindo também esse entendimento, o advogado Gusta-

vo Villar Mello Guimarães, que atua em questões trabalhistas e condominiais, explica que existem dois tipos de punições disciplinares, antes da demissão: a advertência (verbal ou escrita) e a suspensão. A primeira normalmente se aplica para situações mais brandas, em que a conduta do funcionário não é grave e precisa apenas ser repreendida. Já a suspensão é uma medida mais severa, apli-

cada em situações mais graves, pois implica no afastamento do empregado de suas funções por pelo menos um dia, com a consequente perda da remuneração desse período.

"Não há na legislação qualquer previsão acerca da necessidade de seguir uma sequência de advertências ou suspensões antes da aplicação de uma justa causa. Apesar disso, e como a aplicação de restrições tem, antes de tudo, caráter pedagógico, recomendamos que o condomínio oriente seus funcionários de que determinadas condutas por eles praticadas são indesejadas, para somente depois aplicar eventuais punições", comenta. Mas, se não surtir efeito e o empregado repetir a mesma conduta faltosa, pode-se estar diante de hipótese de aplicação da justa causa. Ou há ainda situações mais extremas que, pela sua gravidade, dispensam a aplicação de penalidades e já é realizada a demissão direta.

Como lidar com o problema

O direito à privacidade é um direito fundamental previsto pela Constituição brasileira. Mas não é fácil lidar com a questão no dia a dia do condomínio. Por isso, a dica dos especialistas é criar normas internas para

tentar amenizar esse tipo de problema. Para ambos, não há obrigatoriedade de questões subjetivas estarem especificadas no contrato de trabalho, porém destacam a importância de ser feita uma cartilha de orientação aos funcionários informando como a administração quer que eles se portem no trabalho, deixando claro o dever em segui-las sob pena de advertência.

"A convenção que é a norma máxima do condomínio, bem como o regimento interno, deve ser aplicada e respeitada pelo síndico, por todos os moradores, e também por seus funcionários. Nesses documentos também podem estar previstas normas e penalidades para resguardar o direito a privacidade dos moradores. Uma ótima maneira de diminuir a invasão de privacidade é orientar os funcionários e também os condôminos para não ficarem de 'bate-papo' na portaria, o que é muito costumeiro", analisa Cíntia.

Na cartilha poderá conter orientações como: ser discreto com as informações; ficar atento às movimentações dentro do condomínio, mas não repassar informações sobre a rotina do prédio e dos seus moradores; entre outras informações peculiares a cada condomínio.



UPCOND
CONDOMÍNIOS

Soluções para condomínios,
tranquilidade para os síndicos.

✉ condominio@upcond.com.br ☎ 48 3202-8855



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