

Jornal dos Condomínios 23 ANOS

ANO 23 - N° 278 - FEVEREIRO 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



COMO OS CONDOMÍNIOS PODEM CONTRIBUIR PARA A SUSTENTABILIDADE?

Ações internas geram impacto positivo para o meio ambiente e reduzem a emissão de carbono

Páginas 08 e 09

VALE DO ITAJAÍ

Como prevenir alagamentos em condomínios

Página 10

SEGURANÇA

Os riscos dos botijões de gás nos apartamentos

Página 03

GERAL

Como fazer a troca de administradoras

Página 05

GESTÃO

Como funciona uma assembleia de eleição de síndico?

Página 16

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.ltelevadores.com.br
48 98871.3207
Filial Grande Florianópolis

A SOLUÇÃO PARA O SEU CONDOMÍNIO



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

Rua Devolano, 200 Sala 11 - Centro Florianópolis

SENSATO 55
ANOS

LojaCond
Equipamentos para Condomínios

SEU CONDOMÍNIO MERECE O MELHOR!

ATENDEMOS TODA A REGIÃO SUL



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

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

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

PEREIRA JORGE
contabilidade desde 1969

Assessoria Contábil completa para Condomínios

52 ANOS PEREIRA JORGE

PRESTANDO SERVIÇOS DE QUALIDADE E EFICIÊNCIA.

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

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



Jornal dos Condomínios
www.condominiosc.com.br

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

Coordenação Administrativa:
Luisa Cândido Lopes

Editor:
Jaqueline Moraes
redacao@condominiosc.com.br

Equipe de jornalistas:
Darlane Campos, Graziella Itamaro,
Jorge Oliveira Jr

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 distribuídos nos condomínios e administradoras de condomínios das cidades de Balneário Camboriú, Itapema, Itajaí, Criciúma, Florianópolis, São José, Palhoça e Biguaçu.

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/)



FEVEREIRO/2025

2

EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN

@angeladalmolin@condominiosc.com.br



Viver em condomínio: a responsabilidade por um futuro sustentável é coletiva

As mudanças climáticas já são uma realidade que afeta nosso dia a dia e, com projeções alarmantes para o futuro, demandam ações urgentes também em ambientes condominiais.

Com a proximidade da COP 30, um dos maiores eventos globais sobre a emergência do clima no planeta, agora é o momento ideal para refletirmos sobre nosso papel na construção de um futuro mais sustentável. O evento ocorrerá em novembro de 2025, em Belém do Pará, e um dos temas que serão discutidos são medidas que visam diminuir a emissão de gases do efeito estufa.

Pensando nisso, em matéria especial nesta edição, especialistas trazem uma série de ações que podem ser adotadas por síndicos e moradores para adaptar o seu condomínio ao investir em práticas ambientais que contribuam para um futuro mais verde e econômico e colaborar para a redução da pegada de carbono, uma medida mundial para evitar impactos ambientais futuramente.

As mudanças climáticas têm alterado cada vez mais a força e regularidade com que os

fenômenos naturais ocorrem na região do Vale do Itajaí. Condomínios e síndicos, pela velocidade com que os temporais chegam, são pegos desprevenidos e acumulam prejuízos causados pela chuva, como alagamento de garagens e elevadores e, ainda, problemas na estrutura dos prédios. Confira, nesta edição, ações de prevenção que síndicos estão adotando para que as estruturas estejam mais bem preparadas para eventos climáticos como esses.

Veja, também, como funciona uma assembleia de eleição de síndico e quais são os cuidados essenciais para garantir a transparência e legalidade na escolha do novo gestor, e que o uso de botijões de gás (P13) em apartamentos de edificações antigas ainda é uma realidade em muitos condomínios de Santa Catarina, isso requer cuidados redobrados para evitar acidentes provocados por vazamentos e, inclusive, a responsabilização civil e criminal do síndico.

O síndico leitor encontra outras informações importantes e variadas nesta edição. Ótima leitura!

Casan recebe hidrômetros recuperados em operação policial

A operação aconteceu após uma escalada de furtos de hidrômetros e fios de cobre na região da Grande Florianópolis

Na primeira semana de janeiro, uma parceria integrada entre a Polícia Militar de Santa Catarina (PMSC) e a Polícia Civil, com apoio da Guarda Municipal de Florianópolis e São José, Secretaria Municipal de Segurança e Ordem Pública da Capital, Centrais Elétricas de Santa Catarina (Celesc) e Companhia Catarinense de Águas e Saneamento (Casan) deflagrou uma operação intitulada "Gota d'Água", para desarticular a receptação de produtos de furto na Grande Florianópolis, especialmente hidrômetros e fios de cobre.

Aproximadamente 200 cargas de hidrômetros e quatro toneladas de fios de cobre foram encontradas em galpões particulares na cidade de Palhoça.

A ação ocorreu depois do registro crescente desse tipo de delito. Segundo o Governo do Estado, apenas no mês de janeiro, foram registrados 507 furtos dessa natureza em todo o Estado, com concentração na Grande Florianópolis, sendo 273 na Capital e 208 em São José.

A Casan recebeu no dia 5 de fevereiro os hidrômetros, apreendidos em um depósito localizado na cidade de Palhoça, desarticulado pela operação. Como os aparelhos foram da-



nificados e não será possível a reutilização deles, deverão ser encaminhados a leilão como sucata. Os fios de cobre recolhidos terão destinação definida pelas autoridades.

No caso de furto, a Casan orienta que o usuário acesse o site de serviços da companhia e utilize o botão "Informar furto de hidrômetro". Lá, será possível informar o boletim de ocorrência – que deve ser registrado –, os documentos de identificação pessoal e as fotos do imóvel e do abrigo-padrão. A Casan informa, ainda, que o registro do boletim de ocorrência é obrigatório para a reposição sem custo ao consumidor.

A Companhia reforça a importância da instalação do abrigo-padrão que, 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.



- 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

(48) 98476-5606

(48) 99953-1456

@uniaoreformasprediais

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



Os riscos de botijões de gás nos apartamentos

O Corpo de Bombeiros pode exigir de prédios antigos a migração para central canalizada, mas existem opções até mais seguras

Da redação

Embora não seja mais aceito em prédios novos, o uso de botijões de gás (P13) em apartamentos de edificações antigas ainda é uma realidade em muitos condomínios de Santa Catarina, o que requer cuidados redobrados para evitar acidentes provocados por vazamentos e, inclusive, a responsabilização civil e criminal do síndico.

Segundo a gerente de projetos da Portal Sul Energia, Néia Lehmkuhl, a principal razão por trás da proibição do uso de gás de botijão em condomínios reside nos riscos inerentes a esse tipo de instalação. “O gás canalizado fica armazenado em local adequado, centralizado, contendo os dispositivos de segurança, controle e manobra, tais como: ventilação permanente, telas quebra-chama, manômetro, registro de corte em abrigo de medidores e registro de corte geral, o que facilita a inspeção e manutenção do sistema, além de permitir que o gás seja dissipado com maior facilidade, em caso de vazamento”, alerta.

As medidas para garantir maior segurança vão da troca do sistema por central de gás canalizado a adaptações estruturais, dependendo de cada caso, conforme os riscos da edificação e as exigências do Corpo de Bombeiros.

Desde novembro de 2013, com a publicação da lei estadual n. 16.157, que trata das normas de proteção contra incêndio em Santa Catarina, a corporação endureceu as exigências também para edifícios anteriores à

legislação. No caso de condomínio antigo, como o habite-se foi concedido antes de 2013, é analisada a situação na vistoria de funcionamento, a qual o síndico precisa solicitar anualmente.

Em princípio, os prédios devem seguir a Instrução Normativa n. 8 do Corpo de Bombeiros, de modo a substituir as instalações por central de gás. Esta é mais segura por ser “uma construção sob o solo, que deve ter itens de controle, como registro de corte e manômetro para medir a pressão, projetada por engenheiro ou arquiteto”, observa o chefe da Seção de Atividades Técnicas do Corpo de Bombeiros de Florianópolis, capitão Murilo Demarchi.

Conforme Néia, em prédios antigos, uma das dificuldades para a instalação da central de gás canalizado diz respeito às tubulações, que não foram previstas no projeto inicial do edifício. “É possível fazer a tubulação embutida ou, ainda, aparente, porém em ambos os casos os custos são bastante elevados para a realidade financeira de muitos condomínios, além de trazer transtornos para esse tipo de obra, que envolve ainda as áreas privativas dos imóveis”, expõe.

Medidas compensatórias se houver inviabilidade

Caso o responsável técnico comprove em laudo a inviabilidade da obra da central de gás, o Corpo de Bombeiros pode, em casos específicos, autorizar a realização de adaptações e com-



SEGURANÇA As medidas para garantir maior segurança vão da troca do sistema por central de gás canalizado a adaptações estruturais, conforme os riscos da edificação e as exigências do Corpo de Bombeiros.

penções, estabelecidas pelas Normas de Prevenção Contra Incêndio. Outra medida indispensável em locais em que há gás é a necessidade de se fazer aberturas de ventilação na parte superior e inferior da área na qual fica o botijão e o ponto de queima, para dar saída a possíveis vazamentos. “Pequenos vazamentos são normais e precisam extravasar. Por isso, os locais devem ter ventilação permanente”, explica o capitão Demarchi.

Alternativas

A gerente de projetos Néia adverte que a obra de tubulação de gás pode se mostrar com cus-

to dispendioso. “No âmbito das alternativas, para casos como esse, existe uma tendência crescente de indicação do uso de fogões elétricos (por resistência ou indução) nos apartamentos, pois além de eliminarem a necessidade da central de gás, também dispensam a instalação das AVP – ventilações permanentes (que são itens necessários em edificações que possuem gás em suas instalações), eliminando todo o transtorno e sendo mais seguros, pois se deixa de ter gás circulando no prédio”, observa. Nesse caso, a análise das condições das instalações elétricas da edificação por empresa de en-

genharia elétrica especializada torna-se ainda mais importante para que se mantenha o condomínio efetivamente seguro.

No que diz respeito à gestão condominial, a gerente de projetos elenca algumas vantagens. “Além de este ser um trabalho muito mais seguro, pois não mexe com gás, a praticidade da obra (evitando quebras nos apartamentos e tubulações externas) e até mesmo a economia (pois os custos costumam ser menores, se comparados aos da instalação de todo um sistema de gás canalizado), são pontos que devem ser estudados, pautando a melhor decisão”, finaliza.

Aqui a nossa AVENTURA só TEM HORA para COMEÇAR!



KRENKE
www.krenke.com.br



Modelos para áreas internas e externas

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



35 ANOS

A maior fábrica de playgrounds do Brasil!



47 98803.3068



@krenkebrinquedos



RADAR

Notícias do setor condominial • Economia • Empresas • Cidades

Câmara aprova projeto que regulamenta profissão de atividade conhecida como "alpinismo industrial"

O alpinista Industrial é um profissional que realiza trabalhos em altura utilizando cordas e polias para escalar prédios e outras estruturas em obras ou serviços de reparos e limpeza. Para reconhecer as atribuições e estabelecer critérios de segurança na execução dessa atividade, a Câmara dos Deputados aprovou, no dia 11 de fevereiro, projeto de lei que regulamenta a profissão de técnico de acesso por cordas em trabalhos realizados em locais altos. A proposta será enviada ao Senado.

De autoria do deputado Max Lemos (PDT-RJ), o Projeto de Lei 4911/23 foi aprovado com substitutivo do relator, deputado Leo Prates (PDT-BA).

Os trabalhos que podem ser exercidos por esses profissionais incluem, entre outros, inspeção, manutenção, instalação e reparo em estruturas e superfícies verticais, horizontais ou inclinadas.

Para poder exercer a profissão, o interessado deve cumprir vários requisitos, como comprovar formação e treinamento adequados em acesso por cordas, obtido em instituições de ensino reconhecidas segundo parâmetros da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Ele deverá ainda obter certificação emitida por entidade acreditada pelo Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia (Inmetro).

Se o profissional tiver certificação internacional, terá de realizar treinamento de 16 horas para reconhecimento dos parâmetros da ABNT.



Prestadoras de serviços precisam de certificação

Das empresas que oferecem serviços de acesso por cordas, o texto exige certificação em entidade competente, submetendo-se a auditoria para obtenção dela em 12 meses. Essa auditoria deverá ter validade de um ano para a primeira e de dois anos para as posteriores.

Em seu pessoal, a empresa deve contar com um inspetor de equipamentos de acesso por cordas com treinamento de carga horária mínima de 24 horas em entidade competente.

Além disso, terá de manter ficha de inspeção, cuja validade será de seis meses para equipamento têxtil e de 12 meses para equipamento metálico.

Todos os equipamentos devem ser marcados com número de referência para permitir seu rastreamento e controle pela ficha de inspeção, com dados como data de compra, nota fiscal e controle de vencimentos.

Em relação ao reconheci-

mento de certificados emitidos no Brasil, nenhuma empresa, nacional ou estrangeira atuando no País, poderá discriminar ou favorecer qualquer entidade certificadora.

Para os técnicos de acesso por cordas, a empresa deverá contratar seguro de acidentes pessoais e responsabilidade civil com cobertura mínima de 20 salários mínimos (R\$ 30.360 atualmente).

Áreas de atuação

O substitutivo de Leo Prates lista ainda vários tipos de serviços nos quais poderá ser necessária a atividade de acesso por cordas, como:

- manutenção em geral;
- reforma em construção;
- inspeção, limpeza, higienização, montagem e desmontagem de equipamentos;
- reparos ou pinturas;
- atendimentos prestados pelo Samu; e;
- movimentação de cargas.

Fonte: Agência Câmara de Notícias



INFORME CONDOMÍNIOS

Associação de Síndicos de Santa Catarina

ASDESC

GUSTAVO CAMACHO



O Crescimento dos Supercondomínios: Integração e Complexidade na Vida Urbana

Os supercondomínios emergem como um reflexo da crescente demanda por novos modelos habitacionais que conciliam práticas de urbanização moderna e integração funcional. Embora sua concepção pareça simples, essas grandes estruturas abrigam complexidades que vão além da simples coexistência identificada nos condomínios tradicionais.

Supercondomínios são definidos pela integração de múltiplos usos em uma única matrícula imobiliária. Imagine um mesmo projeto que possui um shopping mall, residências, escritórios comerciais e até mesmo esplêndidas áreas de lazer. A ideia é fornecer um ambiente onde a vida urbana possa fluir sem a necessidade de deslocamentos extensos, criando hubs independentes, completos em suas facilidades.

A gestão desses empreendimentos exige um planejamento preciso e expertise. Não cabe amadorismo onde a diversidade de interesses é inerente. Um síndico geral lidará com a coletividade global, enquanto subsíndicos se concentrarão nas seções específicas, tais como residencial, comercial, ou qualquer outra função subsequente do local. Cada seção se manterá responsável pelas manutenções e decisões específicas de sua aérea.

Legalmente, os supercondomínios estão regulados pelas mesmas normas dos condomínios edifícios tradicionais, especificamente pela Lei 4591/64 e Código Civil. No entanto, devido à sua complexidade, necessita-se de uma

“arquitetura jurídica” personalizada que previna conflitos e garanta a harmonização dos usos diversificados.

Essas superestruturas demandam convenções condominiais intrincadas que estabelecem permissões e limites, como o acesso às áreas comuns e seus usos diversificados. A presença de profissionais experientes desde o planejamento incorporação imobiliária e configurações que assegurem a forma de contribuição adequada para o rateio das quotas condominiais é medida imperativa.

Além de moradia, esses complexos oferecem integração de serviços e uma nova proposta de estilo de vida. A indagação sobre se usuários comerciais desfrutam dos benefícios residenciais levanta questões sobre privacidade, segurança e a coesão comunitária. É usual que áreas de transição e uso comum precisem normativas próprias que condicionem esse trânsito interno e o uso das diversas seções das áreas comuns.

No Brasil, a densidade populacional crescente nas grandes metrópoles incentiva esse formato como uma solução hábil e compensatória, que alia economia e praticidade. Diante desses fatores, a estratégia da integração encoraja investidores que veem nos supercondomínios uma promessa de retorno econômico sustentado por uma proposta de vida complexa e ordenada.

Gustavo Camacho é advogado e presidente da ASDESC

Accesse o QR Code e conheça o portal da ASDESC



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

SEU CONDOMÍNIO COM INADIMPLÊNCIA ZERO!

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

SUPORTE
Condomínios

www.suportecondominios.com.br

48 3222-7023
48 3024-7275

48 99161-1862



Quer trocar de administradora?

Especialistas dão dicas de como fazer essa transição de maneira responsável e tranquila

ADariane Campos troca de administradora de condomínio não é uma decisão fácil, principalmente porque esse processo nem sempre acontece de forma tranquila, podendo gerar conflitos entre a antiga e a nova empresa. Por isso, para evitar problemas, é fundamental que a transição seja realizada de maneira organizada e cooperativa.

De acordo com Rosângela di Luca, coordenadora administrativa de condomínios da Guarida, todos os documentos e registros do empreendimento pertencem à coletividade de moradores e não à empresa prestadora de serviços. Dessa forma, a administradora anterior tem o dever de repassar à nova gestora todos os arquivos relevantes, como atas de reuniões, históricos financeiros, anotações e demais informações essenciais para a continuidade da administração.



ALBERTO LUÍS CALGARO informa que, caso haja recusa na entrega da documentação, o síndico deve notificar formalmente a empresa

“É essencial que a administradora anterior aceite e entenda o término da parceria. O ideal é que a transição seja realizada dentro do período de aviso prévio estabelecido no contrato de administração, que geralmente compreende o período de 30



TRANQUILIDADE A transição deve ser realizada de maneira organizada e cooperativa

dias a partir da assinatura do aviso de rescisão”, explica Rosângela.

Além disso, para que o processo ocorra sem intercorrências, é recomendável que o síndico e os membros do conselho fiscal acompanhem de perto o processo, garantindo que todos os trâmites sejam cumpridos. A transparência e a cooperação entre as partes são essenciais para evitar transtornos e assegurar a continuidade eficiente da gestão condominial.

Mas, caso haja recusa na entrega da documentação, o advogado Alberto Luís Calgare, especialista em direito condominial, alerta que o síndico deve notificar formalmente a empresa. “Se a negativa persistir, é possível propor uma ação judicial para assegurar a busca e apreensão desses dados, sem prejuízo de indenização por eventuais danos que a negativa tenha causado ao condomínio”, orienta. Tudo isso é respaldado pelo art. 18, V, da LGPD (Lei n. 13.709/2018), que estabelece que o titular dos dados pessoais tem direito de obter, a qualquer momento, a portabilidade dos dados a outro fornecedor de serviço ou produto.

Processo de transição

Conforme explica Calgare, o síndico tem plena autono-

mia, não apenas para tomar a decisão, mas também para implementar a troca da administradora. Entretanto, a mudança não pode implicar um aumento considerável nas despesas orçadas, devendo o custo mensal estar dentro do valor aprovado na previsão orçamentária para essa despesa.

“Não havendo previsão específica na Convenção, o síndico pode trocar a administradora sem necessidade de prévia aprovação da Assembleia Geral. No entanto, após fazê-lo, é recomendável informar esse fato aos condôminos pelo meio



ROGÉRIO DE FREITAS acredita que uma administradora competente deve atuar como um braço operacional

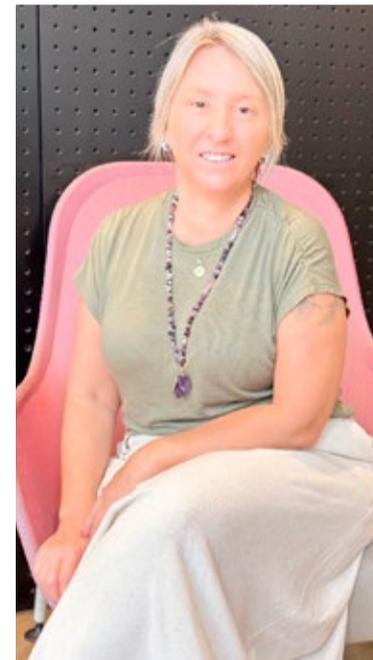
habitual de comunicação, e também levar ao conhecimento da próxima Assembleia Geral a ser realizada”, destaca o advogado.

Uma mudança bem planejada e conduzida com profissionalismo beneficia não apenas a nova administração, mas, principalmente, os condôminos, que devem ter garantida a segurança e a estabilidade na gestão do seu patrimônio. Conforme explica o síndico Rogério de Freitas, que atua há mais de 14 anos na área, a decisão de substituir uma administradora de condomínio quase sempre decorre por fatores recorrentes, como: insatisfação dos condôminos e falta de qualificação da administradora.

“Muitas administradoras são extremamente competentes no campo da contabilidade, mas carecem de expertise em administração condominial. Isso se torna um problema quando a sua atuação se limita à prestação de contas, sem oferecer suporte efetivo ao síndico na condução das inúmeras demandas de um condomínio”, explica Freitas. Ele defende que uma administradora competente deve atuar como um braço operacional, antecipando necessidades, organizando processos e garantindo que a gestão funcione de maneira eficiente e estratégica.

Em sua experiência como síndico, ele já passou por algumas transições e diz que o principal desafio é a falta de colaboração entre as empresas. Todas devem, por exemplo, disponibilizar os documentos digitalmente, caso já os tenha nesse formato, conforme prevê a LGPD. “As administradoras precisam compreender que o mercado é

dinâmico. Um condomínio pode estar sob a gestão de uma administradora hoje e, no futuro, sob outra. No entanto, isso não pode comprometer o respeito e o profissionalismo no processo de troca. O condomínio não pode ser prejudicado por disputas ou falta de cooperação entre as empresas”, reforça.



ROSÂNGELA DI LUCA afirma que todos os documentos e registros pertencem à coletividade de moradores e não à empresa prestadora de serviços

Por isso, para evitar incômodos futuros, ele traz a importância de o contrato prever de forma clara como será o processo de transição caso seja necessário. “É fundamental que o documento estabeleça a obrigação de que todas as informações sejam repassadas de maneira digital, organizada e sem obstáculos, garantindo uma transição fluida para a nova administradora”, reforça Freitas.

JOMANI CORRETORA DE SEGUROS **35** ANOS

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

FALE CONOSCO
48 9.8421.2559

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

CHEGOU A SOLUÇÃO!

VIBRA STOP KIT ANTI RUIDO

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

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

Ratos: visitantes indesejados que podem causar prejuízos

A proliferação de roedores nos condomínios, além de causar doenças, também pode danificar a estrutura dos imóveis

Da redação

Visitantes indesejados, os ratos podem causar mais prejuízos do que se imagina nos condomínios.

Além de doenças, esses pequenos animais também podem danificar a estrutura dos imóveis como fios e cabos de energia, tijolos, madeira, folhas finas de alumínio e até cimento. Recentemente, em um condomínio de São José, vários apartamentos ficaram sem sinal de telefone e internet. A companhia telefônica foi chamada para o reparo e depois de dois dias de trabalho foi constatado que os cabos de transmissão haviam sido roídos pelos ratos. Como a tubulação do edifício era antiga e de difícil acesso, os técnicos precisaram fazer várias perfurações nas paredes para reparar os fios, o que causou prejuízo para o condomínio e para os moradores que ficaram cinco dias esperando pelo conserto.

Segundo Edson Sampaio Lenk Junior, empresário e especialista no controle de pragas, os ratos têm a necessidade de roer para gastar os dentes que crescem incessantemente. "Para não ter o risco de ficar com os dentes grandes demais e com isso não poderem se alimentar, eles roem de tudo o que tem pela frente. Por isso, com frequência, provocam curtos-circuitos ao roerem as capas de fios de eletricidade e podem até ocasionar incêndios", relata.

Lixo

De acordo com Edson, impedir a proliferação desses roedores começa basicamente evitando-se os quatro "As", ou seja, acesso, abrigo, alimento e água, pois limitando a oferta desses fatores se reduz significativamente a infestação.

O especialista também explica que nos condomínios, a briga contra o surgimento dessas pragas depende do envolvimento de todos, não apenas da ação dos síndicos. Manter a limpeza geral,



OS RATOS podem roer as capas dos fios elétricos e até causar curtos-circuitos

os ambientes secos e ventilados, e o lixo acondicionado de forma correta, são algumas das providências que devem ser adotadas por todos. "Alguns hábitos precisam ser mudados, sobretudo em condomínios horizontais e casas. Um deles é o cuidado com o lixo, pois não adianta manter o material orgânico acondicionado em sacos plásticos no chão porque os insetos e ratos podem rasgá-los. Para evitar o acesso dos roedores às lixeiras é recomendado que os recipientes fiquem dispostos longe do chão", salienta o especialista.

Edson lembra que, funcionários que limpam espaços que possam conter fezes ou urina dos ratos, também devem se proteger e sempre utilizar equipamentos de proteção individual (EPI) e produtos que possam neutralizar os dejetos, como o hipoclorito de sódio. "Em ambientes fechados deve-se fazer a ventilação dos locais antes de entrar e usar máscara", orienta.

Produtos

Para acabar com os roedores, existem várias soluções disponíveis no mercado, mas em se tratando de condomínios, o mais indicado é contratar uma empresa controladora de pragas habilitada que terá os cuidados necessários conforme o ambiente a ser aplicado. "Todos os produtos disponíveis no mercado têm certa toxicidade, embora se utilizados da maneira

correta o risco seja mínimo. Existem também produtos atóxicos no mercado, tais como, armadilhas de cola e ratoeiras, mas em alguns casos não são tão eficazes", explica.

De acordo com Edson, a periodicidade de aplicação dos produtos vai depender do tamanho da infestação e o contrato com a empresa dependerá da política de cada fornecedor. "Geralmente fazemos em 12 meses, desta forma, o valor fica diluído e os serviços têm mais eficácia com a assistência garantida durante todo o ano. O trabalho começa com uma desratização e no início as visitas deverão ser semanais. Após o controle, podem ser de 15 em 15 dias", destaca.

Só contrate empresas certificadas

O técnico de saúde ambiental da Vigilância Sanitária em Santa Catarina, Francisco Carlos Portela, orienta o síndico na contratação da prestadora de serviço de desratização e desinsetização. "A empresa deve apresentar o alvará emitido pela Vigilância Sanitária do município, documento que comprova a sua legalização". Dessa forma, o condomínio estará seguro de que a empresa utiliza produtos com princípios ativos autorizados no Brasil. "O alvará tem a validade de um ano e o síndico deve estar atento à data ao verificar o documento", observa o técnico.

OPINIÃO

FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA
@fernandamp81@gmail.com



Saúde Mental nos Condomínios

É mundial a preocupação com a saúde mental das pessoas, tanto que a Organização Mundial da Saúde (OMS) estima que, num futuro próximo, as doenças mentais vão matar mais do que as doenças cardíacas.

No Brasil não é diferente, tanto que há políticas bastante sérias e importantes sendo implementadas com municiamento de profissionais disponíveis pelo SUS para tratar desta demanda.

Em vários âmbitos da sociedade vem sendo implementadas ferramentas de combate ou auxílio das doenças mentais que afligem a população, inclusive no âmbito do trabalhador, com a entrada em vigor em maio/2025 da NR 1 (Norma Reguladora) que busca trazer à voga nas relações de trabalho o cuidado e a proteção da saúde mental dos empregados, instituindo regras gerais e requisitos sobre esta demanda no ambiente de trabalho.

Todos os ambientes coletivos devem ter atenção à saúde mental dos seus componentes, inclusive os condomínios.

As famílias que possuem um integrante com distúrbios mentais, muitas vezes, lidam com a dificuldade da inserção e compreensão social sobre as demandas que enfrentam, além do preconceito e descredibilização que ainda existem. O acolhimento é fundamental e a família deve informar a administração condominial sobre a situação que enfrenta, principalmente quando se tratar de distúrbios severos.

Atualmente, a população está vivendo mais e os distúrbios mentais em idosos é bastante re-

corrente. Neste sentido, o apoio da coletividade no condomínio é fundamental para conduzir e auxiliar possíveis demandas que o idoso possa enfrentar.

Já na dita "idade produtiva", a população também vem desenvolvendo quadros de doenças mentais como depressão, pânico, burnout, dentre outras, que também requerem atenção da sociedade.

Quando a situação é incapacitante, a ponto de gerar a interdição da pessoa (artigo 1768 Código Civil), bastante comum com idosos, este será assistido por um curador para gerir suas demandas e patrimônio, sempre com atuação próxima dos demais membros da família.

A questão dos distúrbios mentais sempre é um tema delicado e complexo para a administração condominial, que não possui legitimidade de intervenção direta, mas deve interagir diretamente com os familiares e/ou responsáveis pela pessoa que passa pela situação que requer atenção.

O Condomínio deve ter um olhar humanitário, sensível, empático e cauteloso sobre a questão da saúde mental dos seus componentes. Precisa buscar políticas de conscientização e acolhimento visando buscar o bem-estar de todos para minorar riscos e intercorrências, bem como, instituir políticas de ação.

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.



DE DETIZADORA
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



O síndico vai entrar em férias: o que deixar organizado?

Antes de planejar o descanso, é importante organizar tarefas e responsabilidades

Da redação

Uma época do ano em que todos esperam com ansiedade para poder relaxar e esquecer a rotina, os meses de verão, para muitos, são sinônimo de férias. E, apesar de muitos moradores acreditarem que o síndico é alguém que trabalha 24 horas por dia à disposição do condomínio, este também pode se ausentar das funções para alguns dias de descanso.

De acordo com Dirlei Magro, advogada da Plac Administração de Condomínios, não há previsão legal de férias ao síndico, por isso, para que ele possa tirar férias é importante se organizar de forma a efetuar as tarefas antecipadamente. “É importante contar com o auxílio do Conselho ou do subsíndico para as demais tarefas durante a ausência. Lembrando que isso deve ser de comum acordo entre as partes”, explica.

Antes de planejar as férias, é importante que o síndico progra-



O SÍNDICO, antes do seu período de férias, deve se organizar para antecipar as tarefas e deixar organizado ao substituto

me em especial os pagamentos que devem ser efetuados durante sua ausência, pois somente ele tem esse poder. “O ideal é deixar um telefone de contato e uma pessoa que possa substituí-lo. E,

para que possa ter um descanso tranquilo, é recomendável que não tenha nenhuma obra em andamento ou outras ocorrências excepcionais durante o período”, destaca Dirlei.

Segundo a advogada, normalmente o síndico é substituído pelo subsíndico, porém, não havendo subsíndico, será o conselho que o substituirá, lembrando que essa substituição é apenas nas tarefas do dia a dia, pois somente o representante legal do condomínio, ou seja, o síndico, poderá assinar cheques e outros documentos legais, como admissão de empregados, rescisões etc. “Sempre deve ser observada a convenção do condomínio, que pode trazer outras determinações com relação ao assunto”, explica.

Remuneração

Com relação à remuneração no período de ausência, Dirlei ex-

plica que algumas convenções trazem a determinação de que seja passada ao substituto, quando a ausência for superior a dez dias, mas na lei não há menção sobre o assunto.

No caso dos síndicos profissionais, deve ser cumprido o contrato ou o que for determinado em ata de eleição. Não havendo cláusula sobre o assunto, não há direito a afastamento. “O que temos visto é o síndico profissional se organizando para se afastar alguns dias sem prejuízo no andamento do trabalho, adiantando a assinatura de cheques e deixando algumas pessoas de sobreaviso”, descreve.

Em caso de emergência no período de ausência, a responsabilidade será do substituto se houver um ato formal de repasse do cargo, do contrário, o síndico responderá pelo condomínio e poderá mais tarde, mediante provas, entrar com ação regressiva contra o responsável de fato.



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!**









Condomínios alinhados às premissas de sustentabilidade

Entenda como adaptar o seu empreendimento e investir em práticas ambientais que contribuam para um futuro mais verde e econômico

Dariane Campos
A crescente conscientização sobre os impactos socioambientais tem impulsionado moradores e gestores de condomínios a buscarem práticas mais sustentáveis, não apenas como um compromisso ético, mas também como uma estratégia para mitigar os efeitos da emissão de carbono. Em um cenário global, em que a redução de carbono é fundamental para o futuro ambiental, cidades como Florianópolis têm se destacado com iniciativas pioneiras, como o conceito de lixo zero, adotado desde 2018.

Desde então, a capital catarinense tem incentivado práticas como a coleta seletiva e a correta separação de resíduos, comprometendo-se a destinar 90% dos resíduos orgânicos e 60% dos recicláveis para reciclagem até 2030. Esse compromisso, formalizado por decreto, não apenas transforma hábitos individuais, como também cria um ambiente propício para a adoção de políticas sustentáveis em diferentes setores, incluindo os condomínios residenciais.

Seguindo essa tendência, condomínios podem implementar estratégias para reduzir sua pegada de carbono e, inclusive, aderir ao mercado de créditos de carbono. A transição para práticas sustentáveis não apenas contribui para o meio ambiente, como também agrega valor aos empreendimentos imobiliários e pode gerar economias significativas aos moradores.



SUSTENTABILIDADE Pensar em alternativas que visem a preservação ambiental já é realidade em grande parte dos condomínios

Segundo Ivan dos Santos, presidente da Associação de Moradores do Jardim Albatroz (AMJA), um coletivo composto por quase 1 mil moradores de 25 condomínios associados, entre as soluções que os condomínios podem implementar para reduzir a emissão de carbono está a eficiência energética. "Acreditamos

que investir na instalação de painéis solares fotovoltaicos é uma estratégia transformadora, que vai muito além de simplesmente economizar na conta de luz. Ao gerar energia limpa e renovável, reduzimos nossa dependência de fontes não renováveis e contribuimos ativamente para a preservação do meio ambiente", pontua.

Outro ponto que ele destaca como fundamental e simples é a substituição das lâmpadas convencionais por modelos LED de alta eficiência em todas as áreas comuns. "Essa simples mudança, aliada à instalação de sensores de presença em áreas de menor circulação, otimiza significativamente o consumo energético, demonstrando um respeito maior pelo meio ambiente e gerando economias consideráveis em longo prazo", destaca Santos.

Mas não para por aí. Ele defende que promover o transporte sustentável é essencial para reduzir a pegada de carbono. Dessa forma, ao fomentar a implantação de bicicletários seguros e bem localizados e incentivar o uso de bicicletas para deslocamentos curtos, cada condomínio pode contribuir para a diminuição do tráfego de veículos motorizados e para a melhoria da qualidade do ar. "No mesmo sentido, criar espaços designados para carona compartilhada e disponibilizar estações de carregamento para veículos elétricos são passos valiosos que podemos e devemos adotar", complementa o presidente da AMJA.

Além disso, também é possível implementar um programa robusto de coleta seletiva e compostagem, que transforma resíduos orgânicos em adubo de alta qualidade - um recurso valioso que pode enriquecer os jardins comunitários e reduzir a necessidade de fertilizantes químicos.

No condomínio administrado pelo síndico Silvo José Ferri, no bairro João Paulo, em Florianópolis,

o cuidado com o meio ambiente é algo levado muito a sério. "É inquestionável que os recursos naturais são finitos, daí a necessidade do uso racional deles. Cada condomínio é uma parte pequena do todo, mas se todos fizerem a sua parte a soma dos esforços resultará no todo preservado para as atuais e futuras gerações", destaca.

O gestor diz que inúmeras soluções já estão em operação e outras tantas em estudo. Entre as iniciativas já implementadas está a adesão ao programa municipal de Coleta Flex, que é basicamente a separação do lixo compostável, cujo objetivo é atender as metas de desvio do aterro sanitário e promover uma economia circular e sustentável.

Além disso, o espaço também investe na contratação de empresa privada para coleta do lixo reciclável, preservação da arborização em todo os espaços do condomínio, e está em estudo a instalação de placas solares e o projeto de captação de água da chuva, especificamente da que brota nas rochas sobre as quais o condomínio foi assentado.

E para conquistar o envolvimento dos moradores e de toda a equipe que trabalha no empreendimento, o síndico diz que aposta no diálogo, estratégia que, segundo ele, tem dado certo. "O engajamento do meu público vem do diálogo constante por meio dos grupos de WhatsApp, forte orientação, como em ações de conscientização nos finais de semana, e de um monitoramento contínuo", destaca Ferri.



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



Traçando boas iniciativas

De acordo com Myriam Tschiptschin, Head de Smart Cities do CTE, empresa que oferece soluções em sustentabilidade e inovação para o setor da construção civil, em primeiro lugar, os condomínios precisam mensurar o seu impacto em relação às emissões. E, paralelo a isso, entender o quanto estão aptos a transformações, sobretudo as resultantes da crise climática.

“A gente fala de adaptação e resiliência, sendo que a primeira tem a ver com prevenção, para não se ter que passar por um desastre climático, e a segunda, com o quanto o condomínio está pronto para passar por um momento de crise e, logo após, se restabelecer para continuar o seu funcionamento”, pontua a especialista. Além disso, ela acrescenta que, antes de pensar em entrar no mercado de carbono, o próximo passo seria a descarbonização.



IVAN DOS SANTOS aposta na eficiência energética para reduzir a emissão de carbono

Essa ideia é complementada pelo presidente do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Santa Catarina (CAU/SC), Carlos Alberto Barbosa de Souza, que explica que a adaptação dos condomínios para a sustentabilidade e a participação no mercado de carbono é um processo que requer planejamento e expertise. Nesse processo, é fundamental contar com o apoio de profissionais qualificados, como arquitetos e urbanistas especializados em sustentabilidade.

“Os arquitetos têm um papel essencial nesse cenário. Eles podem projetar ou adaptar espaços que não apenas reduzam as emissões de carbono, mas também melhorem a qualidade de vida dos moradores. Isso inclui desde a



MYRIAM TSCHIPTSCHIN afirma que os condomínios precisam mensurar o seu impacto em relação às emissões

escolha de materiais sustentáveis até o design de áreas verdes que atuam como sumidouros de carbono”, explica Carlos.

Além disso, esses profissionais também são fundamentais na busca por certificações ambientais. Eles conhecem os requisitos de certificações como LEED ou Selo Casa Azul e podem incorporar esses padrões em seus projetos. Isso não só torna o condomínio mais sustentável, como também pode valorizá-lo no mercado imobiliário.

“O caminho para a sustentabilidade em condomínios não precisa ser complicado. Com a orientação correta, é possível transformar espaços comuns em ambientes mais eficientes e ecologicamente responsáveis. Isso não só beneficia o meio ambiente, como também pode resultar em economia para os moradores e uma melhor qualidade de vida para todos”, afirma Carlos.

Arquitetura como estratégia

A arquitetura contemporânea oferece diversas soluções para criar ambientes mais arejados de forma sustentável. Segundo Carlos, algumas das estratégias mais eficazes incluem o uso de ventilação cruzada, aproveitando a orientação do edifício para maximizar a circulação natural do ar. Também são muito eficientes os sistemas de fachadas ventiladas, que criam uma camada de ar entre o exterior e o interior do edifício, ajudando na regulação térmica.

“Elementos da arquitetura modernista brasileira, como brises e cobogós, continuam sendo excelentes opções para controle de luz e ventilação. Os brises permitem o controle da incidência solar, enquanto os cobogós proporcionam ventilação constante e filtram a luz

natural, criando ambientes frescos e agradáveis”, reforça o presidente do CAU/SC.

A arborização estratégica ao redor e dentro das edificações também desempenha um papel crucial na criação de microclimas mais amenos e na purificação do ar. “Árvores e plantas bem posicionadas podem reduzir significativamente a temperatura do entorno e melhorar a qualidade do ar interno, podem contribuir até mesmo na diminuição da umidade dos ambientes, se usadas da forma correta”, explica o especialista.

Além disso, o uso de materiais termorreguladores, como vidros especiais e isolantes térmicos naturais, contribui para manter os ambientes frescos. Ele diz que é importante ressaltar que os sistemas mais tradicionais, como geração de energia fotovoltaica e reaproveitamento de água, já estão consolidados, mas continuam sendo extremamente importantes para a sustentabilidade das edificações.

Vantagens de estar alinhado às premissas de sustentabilidade

Conforme explica o presidente da Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (AABIC), Omar Anauate, a adoção de práticas sustentáveis nos condomínios proporciona benefícios financeiros, ambientais e sociais, tais como:

- redução de custos operacionais: a eficiência energética e a economia no consumo de água resultam em menor despesa para os moradores;
- valorização do imóvel e atratividade: empreendimentos sustentáveis têm maior apelo no mercado imobiliário, tanto que estudos indicam que esses imóveis tendem a ser mais valorizados e a ter maior liquidez;
- conformidade com regulamentações: adequação a normas ambientais e a certificações de sustentabilidade pode evitar sanções e facilitar a obtenção de benefícios fiscais;
- menor pegada ambiental: a redução na emissão de carbono, no consumo de recursos naturais e na geração de resíduos contribui diretamente para um impacto ambiental mais positivo;
- ambientes mais saudáveis:

maior aproveitamento da iluminação natural, ventilação adequada e presença de áreas verdes proporcionam conforto térmico e melhor qualidade do ar;

- redução de ruídos e de poluição: o uso de materiais sustentáveis na construção, além da oferta de estrutura para bicicletas e veículos elétricos, reduz a poluição sonora e do ar;
- áreas verdes: a manutenção e a ampliação de áreas verdes, além de embelezarem os espaços e proporcionarem um ambiente mais agradável, contribuem efetivamente para o sequestro de carbono, o aumento da biodiversidade e a melhoria da qualidade do ar;
- segurança hídrica e energética: medidas como reúso de água e geração de energia própria tornam o condomínio menos vulnerável a crises hídricas e aumentos tarifários.



OMAR ANAUATE diz que a adoção de práticas sustentáveis nos condomínios proporciona benefícios financeiros, ambientais e sociais

Impacto do setor no meio ambiente

Sobre o impacto dos condomínios e do mercado imobiliário no meio ambiente, Myriam destaca que os empreendimentos precisam contribuir para as descarbonização. Mas, além disso, eles também precisam prever ações de resiliência e adaptação para minimizar o impacto do aquecimento



SILVO JOSÉ FERRI afirma que se todos fizerem a sua parte a soma dos esforços resultará no todo preservado

global nas populações.

“A preocupação deve existir desde a criação dos empreendimentos, otimizando, preservando ecossistemas nativos, ecossistemas naturais, como matas e corpos hídricos. No caso de condomínios já existentes, esse olhar pode ser feito por meio do cuidado, do restauro desses ecossistemas e mesmo no incremento de nova vegetação, dando sempre preferência para exemplares nativos do bioma local”, pontua Myriam.

Outro ponto de preocupação da especialista é em relação aos desperdícios. Ela defende que a gestão dos recursos está diretamente relacionada à oportunidade que os espaços têm de realizar ações de educação ambiental.

“Em cada empreendimento existe uma comunidade que está integrada, com os mesmos objetivos de promover um habitat saudável, com qualidade de vida. Só que, para isso, é fundamental ter uma comunicação eficaz. A gestão de resíduos só será sustentável se houver a conscientização e o engajamento de todos”, diz Myriam. Ela reforça que, por mais que o condomínio ofereça a infraestrutura completa de gestão de resíduos, sem o engajamento dos moradores, dificilmente os resíduos vão ter a destinação correta para reciclagem.

Mais tranquilidade para a sua gestão

Cobrança não precisa ser mais um desafio para o síndico

CONDUTA

(48) 99171-9780

condutacobrancas.com.br

@condutacobrancas





Soluções para condomínios, tranquilidade para os síndicos.

condominio@upcond.com.br

48 3202-8855



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

Como os condomínios podem lidar com enchentes

Chuvas volumosas, como as que atingiram o Vale do Itajaí, requerem medidas preventivas

Jorge Jr
O período do verão traz sol, calor e aumento populacional em Balneário Camboriú (BC) e região do Vale do Itajaí, mas também temporais e chuvas torrenciais em um curto período de tempo que deixam transtornos.

O município, que é reconhecido internacionalmente pelas suas belezas naturais, sofreu com o excesso de chuva em janeiro quando, em um dia, choveu a quantidade de água prevista para todo o mês. As mudanças climáticas têm alterado cada vez mais a força e regularidade com que os fenômenos naturais ocorrem na região.

Condomínios e síndicos, pela velocidade com que os temporais chegam, são pegos desprevenidos e acumulam prejuízos causados pela chuva, como alagamento de garagens, elevadores, bem como problemas na estrutura dos prédios. No caso de Balneário Camboriú, onde as principais vias, inclusive a Avenida Atlântica, alagaram, foi decretado estado de emergência.

A síndica Joice Honório, vice-presidente da Associação de Síndicos de Balneário Camboriú (AS-BALC), que faz a gestão de edifícios na região, adotou medidas preventivas e de monitoramento para evitar prejuízos.

“Da outra vez que aconteceu, tivemos quase 200 carros nos condomínios debaixo da água. É um volume excessivo de água não só no nosso município, mas também em Rio do Sul, Brusque e Blumenau, e essa chuva deságua em dois canais. Entro em contato com a Secretaria de Obras e Defesa Civil para solicitar constantemente a dragagem do canal que passa por trás do condomínio em Balneário e também realizar a limpeza das bocas de lobo da rua e de dentro do condomínio. Quando o volume de chuva é grande, como em janeiro, a água pode voltar para dentro do condomínio pelas bocas de lobo”.

Síndica de um condomínio em BC e engenheira, Francine Trevisan conta que o volume das chuvas assustou, mas que a especificidade da construção dos condomínios em que ela atua na região



JOICE HONÓRIO adotou medidas preventivas e de monitoramento para evitar prejuízos



ALAGAMENTOS podem danificar estruturas e provocar prejuízos aos condomínios e moradores

teve papel importante para evitar prejuízos.

“Alguns condomínios têm subsolo com sistema de drenagem que não chega a dar conta. O nosso condomínio, na parte térrea, conta com salas comerciais e um mezanino. Não temos um problema de entrada de água no prédio, isso se dá mais nas salas. Em sete anos que estou como síndica, apenas uma vez teve entrada de água. No entanto, essa chuva de janeiro assustou”, relata.

Francine ainda complementa reforçando que os prédios na altura da rua, por exemplo, passam por uma “enchente interna”, com a água vindo de dentro dos imóveis e enchendo a partir do banheiro.

“Nessas horas de enchente, ter ralo não faz muita diferença, porque a água acaba subindo até pelos ralos. Aqui no Parque das Nações 1, quando tem essas enchentes, a água sobe pelos ralos por dentro das salas comerciais. A situação das enchentes é bem complicada, é um problema público”.

A chuva com grande volume em uma condição rápida, segundo o meteorologista Piter Scheuer, é rara. No entanto, ele explica como o fenômeno se criou de maneira inesperada. Segundo Piter, o alto volume de chuva, que caiu de forma rápida e com muita força, foi monitorado por ele nos radares meteorológicos.

“Os ventos oriundos do mar em direção ao continente, no quadrante leste (a chamada lestadá), juntos a uma perturbação nos níveis médios da atmosfera e o fluxo de umidade que vem da Amazônia foram fatores preponderantes para que tivéssemos nuvens carregadas. Essa perturbação, em combinação com o vento de leste, resultou nessa chuva muito volumosa em um curto espaço de tempo”.

Seguro é um auxílio para os síndicos

E de que forma os síndicos

podem ter uma alternativa para diminuir os riscos? Gerson Luis Klock, corretor na região do Vale do Itajaí, aponta que o seguro é uma ferramenta importante com que os profissionais da sindicatura precisam contar. O especialista destaca também o trabalho interno na comunicação no condomínio como forma de antever possíveis riscos.

“Não é preciso passar por um problema para contar com o seguro. É muito importante que os gestores, síndicos e usuários dos condomínios trabalhem de forma preventiva, para implantarem a cultura de gestão de riscos nos empreendimentos imobiliários também e, conseqüentemente, minimizar as perdas no momento do sinistro”, explica Klock.

A síndica Joice Honório também exemplifica um modelo de aviso que tem ajudado na mitigação dos prejuízos, além de mostrar o bom uso da comunicação como ferramenta para uma gestão eficiente da situação.

“Quando começa um nível de chuva com volume alto, a gente preocupa-se principalmente com condomínios em áreas em que os alagamentos são mais suscetíveis. Temos um plano de ação junto aos moradores e também o monitoramento junto ao vigia, mais a equipe de gestão e equipe de zeladoria, que controlam o nível do rio atrás da estrutura. Instalamos uma sirene dentro do condomínio. Quando o nível do rio aumenta ou a quantidade de chuva vai interferir no alagamento do pátio em que ficam os veículos, a gente aciona essa sirene para que os moradores os retirem. Nossa comunicação é toda via grupo de comunicados de WhatsApp”.

No caso de alagamentos, como destaca Gerson Luis Klock, maquinário como bombas, produtos de limpeza, guaritas, computadores e elevadores podem ser avariados com a entrada da água. Além disso, há sempre a questão de aparelhos eletrônicos, como portões, que ficam submersos.

Nesse sentido, o especialista reforça a importância de realizar uma análise detalhada dos riscos para adquirir um seguro adequado, como os que cobrem danos decorrentes de alagamento, inundação, desmoronamento, tumultos, vendaval, furacão, ciclone, tornado, granizo e outros eventos que possam causar perdas materiais ao condomínio segurado.

“Antes da contratação de qualquer tipo de seguro, é importante entender quais são os riscos em exposição presentes no local de risco e de que forma estes podem gerar perdas financeiras. O ideal é contar com a presença do profissional corretor de seguros, para identificação e análise dos riscos expostos, e então desenhar um plano de prevenção de perdas e tomada de decisões. Geralmente, o gestor do empreendimento conta com quatro opções para rodada de decisão: aceitar o risco, mitigar, eliminar ou transferir para o mercado de seguros parte dos riscos ou sua totalidade”, reforça.

Além do seguro, a síndica e engenheira Francine Trevisan aponta uma outra alternativa, que é utilizada no condomínio em que atua na gestão.

“Temos um sistema de eclusa, que é como uma comporta e, quando é bem executado, evita que entre água. No condomínio, acredito que tenha dado 50 centímetros de altura da água, mas o sistema fez com que não entrasse nada pela porta das salas comerciais. Elas fecham e vedam bem a entrada da água”.

Ações da municipalidade

Já tramita na Câmara Municipal de Balneário Camboriú um projeto de lei que apresenta uma proposta de alteração na legislação da Empresa Municipal de Água e Saneamento (EMASA), que dobrará o percentual de recursos investidos em programas de preservação e recuperação ambiental, de 1% para 2% da arrecadação bruta anual. Com isso, o orçamento destinado a essas iniciativas passará de R\$ 1,7 milhão para R\$ 3,4 milhões.

A prefeita Juliana Pavan, que

está no segundo mês de mandato, reconhece que o município necessita melhorar e ampliar a política de prevenção e mapear os pontos críticos no município.

“Precisamos de um plano de ação para que possamos, de fato, visualizar esses locais. Balneário Camboriú ainda não tem isso, então cabe a nós, a esta nova gestão, formatar essa ação para que, quando episódios como esse aconteçam, possamos agir de forma imediata”.



FRANCINE TREVISAN alerta para a subida de água pelos ralos quando o alagamento é grande

Iniciada em janeiro, a obra de desassoreamento do Ribeirão do Kiko (canal afluente do rio Camboriú, na região sul do município) tem prazo para terminar até o fim de março e é necessária para garantir mais vazão ao rio e diminuição de enchentes na área. A obra é realizada por meio de parceria público-privada com empresa que se predispôs a contribuir com o maquinário necessário para a intervenção.

O trecho tem cerca de 350 metros de extensão e 14 metros de largura e fica localizado no Bairro da Barra, na parte que perpassa a rua Pedro Pinto Felipe e segue até a avenida Rodesindo Pavan (Interprias). Em nota, a prefeita Juliana Pavan contou sobre a importância da obra para a região.

“Essa é uma obra muito esperada pelos moradores e pescadores da região e, após as chuvas, nós colocamos essa ação como uma das prioridades para a região sul. Aumentar a vazão do rio e diminuir as enchentes na região, além de ajudar a economia local, que é fortalecida pela pesca, serão legados concretos dessa obra”.



**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.





Instalar câmera na porta do apartamento é legal?

Por questão de segurança, muitos condôminos colocam o equipamento na entrada de suas unidades. Mas fica a dúvida: isso é permitido, já que o corredor é uma área comum do prédio?



É ILEGAL instalar qualquer equipamento privado em área comum sem autorização

Da redação
A utilização de câmeras de monitoramento em condomínios tem se tornado cada vez mais habitual, principalmente em reflexo ao aumento da violência nas cidades. E o emprego desses sistemas de vigilância em vídeo é a opção preferida dos administradores na tentativa de coibir ações que ameacem o patrimônio e até mesmo a vida de um morador. Mas, o assunto que tem gerado muita polêmica entre os condôminos é a possibilidade, ou não, do proprietário de cada apartamento ter autonomia para instalar uma câmera na porta da sua unidade.

A dúvida é se essa prática viola o conceito de privacidade e pode ser enquadrada como uma possível invasão da intimidade dos vizinhos. De acordo com o advogado Leonardo Borchardt, especialista em questões condominiais, mesmo os moradores utilizando a defesa de que a utilização da câmera seria para fins privados de segurança, não é permitida a instalação dos equipamentos dessa forma.

“O conflito entre os direitos constitucionais à privacidade e à segurança, que certamente existe oculto na questão, é solucionado pela ilegalidade de instalar, alocar, ou mesmo fixar todo e qualquer equipamento privado sem expressa autorização do regimento condominial”, explica. Para ele, há a possibilidade de legalizar essa prática, mas antes disso é preciso evoluir muito jurisprudencialmente, não deixando nenhuma

brecha para punições legais ao proprietário da câmera.

“Uma vez que as imagens captadas podem conter cenas que comprometam a privacidade de alguém, ou até mesmo colocá-la em situação vexatória ou constrangedora, é melhor proibir. O momento social vivenciado com a interferência de redes digitais de relacionamento, algumas até destinadas aos próprios condomínios, facilita o vazamento dessas imagens. O que pode acarretar em repercussão indenizatória. Por isso, a dica seria para que em convenção o próprio condomínio acabe adotando um sistema de monitoramento mais ampliado”, avalia o advogado.

Medidas administrativas

Vale lembrar que o uso de câmeras nas áreas comuns dos prédios não tem por finalidade monitorar a rotina dos condôminos e muito menos produzir material que possa constranger tanto um morador, quanto um visitante. Por isso, cabe ao gestor o cumprimento das regras condominiais. “Nesses casos, a recomendação é de que sejam tomadas todas as medidas administrativas (notificações e infrações) e judiciais, a fim de que o equipamento estranho à coletividade seja retirado. Inicialmente, o síndico deve tentar o diálogo, após as medidas extrajudiciais, e, não sendo resolvido o problema, buscar o assessoramento de um advogado especializado”, conclui Leonardo.

PONTO DE VISTA

CLEUZANY LOTT



Zelador no Século XXI: Funções, Desafios e a Evolução da Profissão

Com mais de 68 mil condomínios no Brasil, a gestão eficiente desses espaços depende de profissionais qualificados, auxiliando o síndico e o zelador, que desempenham um papel essencial nesse contexto. Mais do que um simples mantenedor do prédio, ele se tornou um elo entre a administração e os moradores, garantindo ordem, segurança e funcionalidade. No entanto, a falta de clareza sobre suas atribuições pode levar tanto ao descumprimento de suas obrigações quanto às exigências indevidas por parte de síndicos e moradores.

O Dia do Zelador é celebrado em 11 de fevereiro. Essa data foi oficializada em 1979 pela Assembleia Legislativa de São Paulo, com comemorações em outros estados ocorrendo entre os dias 9 e 11 de fevereiro. A atuação do zelador é regulamentada pela Classificação Brasileira de Ocupações (CBO 5141-20 – Zelador de Edifício), que estabelece suas funções principais. Entre elas, estão a manutenção preventiva de equipamentos como elevadores, bombas d'água e sistemas de iluminação, além da realização de pequenos reparos, como troca de lâmpadas e ajustes em portas.

Ele também supervisiona as equipes de limpeza, jardinagem e segurança, assegurando que cada setor cumpra suas atribuições de maneira adequada. Além disso, o zelador monitora a segurança do condomínio, verificando o funcionamento de câmeras, portões e sistemas de controle de acesso, comunicando irregularidades à equipe responsável.

Outro papel fundamental é atuar como intermediário entre moradores, síndico e prestadores de serviço. Ele informa os condôminos sobre regras internas, horários de manutenção e procedimentos necessários para o bom funcionamento do espaço coletivo. Dessa forma, contribui para uma convivência mais harmoniosa e para a prevenção de problemas estruturais e administrativos.

A Função do Zelador na Era da Tecnologia

Atualmente, mais de 12 mil condomínios brasileiros já contam com serviço de portaria remota. Com essa modernização, o papel do zelador tem se transformado. O mercado busca profissionais cada vez mais qualificados, com visão geral e atitude gerencial, assim como ocorre em outras áreas empresariais.

Zelador itinerante

Em muitos condomínios, a opção por um zelador morador tem se mostrado eficaz para agilizar o atendimento a emergências e demandas diárias. Mas, com a modernização da gestão condominial, surge o zelador itinerante, um profissional autônomo que atende diversos condomínios, realizando manutenções e serviços sob demanda.

Diferente do modelo tradicional, ele não é empregado fixo do condomínio, mas oferece assistência personalizada, garantindo economia, eficiência e cuidado profissional para o empreendimento. Esse formato possibilita que síndicos e administradoras tenham suporte qualificado sem os custos de um funcionário permanente, pagando apenas pelos serviços utilizados.

Tendências Futuras

Com a crescente digitalização dos condomínios, novas tecnologias devem impactar ainda mais a profissão de zelador. O uso de sensores inteligentes para detectar falhas estruturais, a automação de manutenções preventivas e a integração de sistemas de gestão via aplicativos são algumas das tendências que poderão redefinir a função.

Diferença entre Zelador, Porteiro e Gerente Predial

A confusão entre as funções do zelador, porteiro e gerente predial é comum em condomínios, levando a exigências inadequadas e à sobrecarga de profissionais.

O porteiro tem a responsabilidade de controlar

o fluxo de pessoas e veículos, recepcionar visitantes e moradores, receber correspondências e monitorar a entrada do edifício. Seu trabalho está concentrado na portaria, garantindo a segurança e organização do acesso ao condomínio.

O gerente predial, também chamado de gerente condominial ou gestor predial, atua em condomínios maiores e possui uma função mais abrangente e complexa. É responsável pelo planejamento e administração das rotinas do condomínio, coordenando funcionários, fiscalizando serviços e avaliando o desempenho da equipe.

Diferentemente do zelador que trabalha em condomínios de pequeno e médio porte, o gerente desenvolve um papel mais estratégico na gestão do empreendimento.

O que Não é Função do Zelador

Apesar da ampla atuação, o zelador não pode ser encarregado de tarefas que não estejam previstas em seu contrato de trabalho. Algumas das exigências indevidas mais comuns incluem a realização de funções administrativas; controle integral da portaria; limpeza de áreas comuns; recebimento de encomendas particulares de moradores; reparos dentro das unidades privativas e manutenções complexas que exijam conhecimentos técnicos especializados.

Exigir do zelador atividades além do que está previsto pode gerar conflitos, sobrecarga e desmotivação do profissional. Por outro lado, a negligência em suas funções pode comprometer a segurança e a qualidade de vida no condomínio. Portanto, compreender a função do zelador e diferenciá-la das demais profissões condominiais é essencial para uma gestão equilibrada e eficiente.

Cleuzany Lott é especialista em direito condominial, Diretora Nacional de Comunicação da Associação Nacional da Advocacia Condominial (ANACON) e síndica

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

CRECI-SC realiza cerimônia de posse da nova diretoria e destaca campanha com orientações para negociações imobiliárias seguras

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Santa Catarina (CRECI-SC) realizou a cerimônia de posse de sua nova diretoria no dia 25, no Hotel Majestic, em Florianópolis. Além do balanço positivo da gestão anterior, o destaque foi a campanha iniciada este ano para orientar a sociedade a realizar negócios imobiliários seguros, com um Guia Prático que pode ser acessado pelo link <https://campanha-verao2025.creci-sc.gov.br>.

O corretor de imóveis Marcelo Brognoli, com mais de 50 anos de profissão, assumiu a nova função após ocupar a 1ª secretaria e a 2ª vice-presidência na gestão anterior, presidida por Fernando Willrich. Marcelo Brognoli foi eleito no dia 4 de junho de 2024, com 76,5% dos votos válidos. O mandato iniciou no dia 1º de janeiro deste ano e vai até 31 de dezembro de 2027.

O evento teve a presença de autoridades estaduais e do presidente do Conselho Federal de Corretores de Imóveis, João Teodoro da Silva. O CRECI-SC ainda



MARCELO BROGNOLI afirma que a gestão continuará trabalhando em conquistas e soluções em favor dos corretores de imóveis

concedeu uma Menção Honrosa em homenagem a pessoas e empresas que contribuíram para a qualificação do mercado imobiliário. Nos dias 25 e 26 também aconteceu o primeiro Encontro de Delegados e Capacitação, que reuniu mais de 200 profissionais de todo o estado, além da primeira Plenária do Conselho nesse novo mandato.

"Na gestão passada quebra-

mos paradigmas e ampliamos conceitos para sermos ainda mais efetivos na defesa dos legítimos interesses da categoria e na sua qualificação, em benefício de toda a sociedade. Com apoio da categoria, continuaremos a trabalhar por conquistas e soluções em favor dos corretores de imóveis. Este é meu compromisso como presidente para os próximos três anos", afirmou Marcelo Brognoli.

GTC Contabilidade & Assessoria amplia cobertura para condomínios

Empresa de Florianópolis apresenta possibilidades para facilitar a gestão de condomínios

Cuidar da conta do condomínio, pagamento de impostos e gestão de recursos é um trabalho que o síndico tem, mas tem como ser facilitado a prestação de contas e demais rotinas. A GTC Contabilidade e Assessoria é uma empresa especializada na prestação de serviços na área condominial.

Por sinal, a GTC emprega o uso de ferramentas tecnológicas que facilitam ainda mais no dia a dia do síndico e também dos condôminos, como o aplicativo "Área do Condômino" dedicado para acesso aos boletos, balancetes, documentos e até para reserva de espaços como salão de festas, totalmente sem custo.

Além disso, os síndicos e também administradoras têm acesso a uma plataforma de controle financeiro para controlar as contas a pagar e receber, além de conferir em tempo real o fluxo de caixa do condomínio.

A empresa conta com profissionais experientes e faz todo o controle da parte tributária, sejam impostos fiscais ou tra-



balhistas, além da entrega das declarações necessárias aos órgãos competentes, assim como tem automatização das certidões negativas através do Portal do Cliente. Dessa forma, o síndico pode acompanhar se há alguma irregularidade na parte fiscal e trabalhista que necessita de atenção. Na área administrativa, também oferece consultoria completa para dar ainda mais segurança para a gestão.

Ao contar com os serviços da GTC Contabilidade, o síndico tem direito a uma plataforma de stre-

aming gratuita para utilizar uma câmera para a administração ou para área comum dos moradores, com sete dias de gravação disponíveis.

Localizada na Av. Rio Branco, 404, Sala 506, no Planel Towers, em Florianópolis, a GTC Contabilidade & Assessoria também terceiriza o financeiro para condomínios. Assim, realiza toda a gestão e controle de contas, com o síndico livre para todas as demais rotinas do condomínio. Entre em contato com a empresa: (48) 3223.5332 | www.gtcontabilidade.com.br

DE OLHO NO MERCADO

ROGÉRIO DE FREITAS
contato@condominiosc.com.br



A maior dificuldade na Sindicatura: a percepção do coletivo

Recentemente, vi uma postagem da colega Letícia Duarte nas redes sociais, na qual ela entrevistava alguns colegas de sindicatura e fazia uma única pergunta: Qual a maior dificuldade na sindicatura?

Quase que, por unanimidade, os entrevistados responderam que a relação com os condôminos era o maior desafio. Eu não estava entre os entrevistados, mas, se fosse, minha resposta estaria em sintonia com a deles. No entanto, eu adicionaria um ponto mais específico: a maior dificuldade é fazer o condômino compreender que ele está inserido em um coletivo.

Em um contexto condominial, é natural que cada indivíduo perceba a realidade a partir de suas próprias necessidades. Os anseios individuais são legítimos, mas precisam ser entendidos dentro de uma representação coletiva.

Imagine um grupo em uma sala onde o ar está se tornando rarefeito. Uma pessoa pode reclamar que "a sala está ficando sem ar", mas, na verdade, sua percepção é baseada na sua própria falta de ar. Ou seja, um problema que parece estritamente individual pode, na verdade, ser um termômetro de uma deficiência coletiva.

Essa dinâmica se repete diariamente na vida condominial. Reclamações sobre barulho, temperatura da piscina, vagas de garagem ou regras de convivência muitas vezes são manifestadas como proble-

mas individuais, mas podem indicar questões mais amplas, que afetam toda a comunidade.

Por outro lado, é comum que alguns condôminos adotem a postura do "farinha pouca, meu pirão primeiro", exigindo soluções rápidas e priorização de suas demandas em detrimento do coletivo. Essa mentalidade individualista pode gerar conflitos, pois desconsidera a necessidade de equilíbrio entre os direitos e interesses de todos os moradores.

Para exercer a sindicatura com excelência, é fundamental desenvolver a habilidade de identificar quando uma queixa individual revela uma necessidade coletiva e quando é fruto de uma visão egocêntrica. Essa sensibilidade é essencial para uma gestão eficiente, equilibrando direitos e deveres para garantir um ambiente harmonioso para todos.

Por fim, colegas, o grande desafio do síndico é ajudar os condôminos a enxergarem além de suas próprias demandas e compreenderem que viver em condomínio é compartilhar espaços, responsabilidades e soluções. Somente com essa percepção coletiva será possível construir uma convivência mais justa e equilibrada.

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

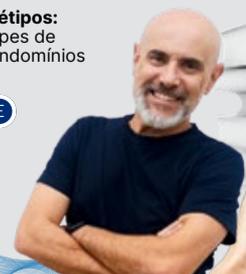
eBook LANÇAMENTO

Os Arquétipos dos 7 Anões

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

Rogério de Freitas

ADQUIRA ACESSANDO O QR CODE



www.amazon.com.br



CANAL ABERTO

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

CORRESPONDÊNCIA DE TERCEIROS

Comprei um apartamento em 2021, o condomínio ainda recebe e entrega as correspondências do antigo proprietário na minha caixa de correio. No primeiro ano juntei as correspondências e entreguei ao ex-proprietário e pedi à administração para recusá-las com a justificativa de "destinatário mudou-se", mas eles alegam que para fazerem a devolução eu receba e entregue as correspondências na administração do condomínio. O problema é que moro em outro estado e o apartamento fica fechado a maior parte do ano. Isso configura uso indevido do endereço pelo antigo proprietário? Deixar as cartas na minha caixa de correio implica em reter correspondências de terceiros? Como resolver essa situação?

Amícia Martins

A administração do condomínio é responsável por gerenciar as correspondências entregues no local, de modo que não pode exigir que a leitora, como condômina, assuma a obrigação de receber as correspondências para, depois, informar a recusa aos Correios.

De fato, como a administração tem ciência de que a unidade da leitora não pertence mais ao ex-proprietário, tem a obrigação de prestar essa informação aos correios, até para evitar eventual prejuízo a terceiros, na medida que o Código de Processo Civil admite que citações e intimações sejam válidas quando recebidas pela portaria de condomínios (art. 248, §4º), caso não sejam recusadas por ausência do destinatário.

Portanto, o pedido da condômina é válido, ou seja, o condomínio deve devolver as correspondências ao remetente com a justificativa "destinatário mudou-se" tão logo sejam recebidas pelos Correios, sem necessidade de qualquer interação da condômina.

Além disso, o ex-proprietário tem o dever de atualizar seus dados cadastrais junto aos remetentes. A persistência no uso do endereço do imóvel vendido pode configurar omissão ou negligência, causando transtornos a compradora. Embora não gere automaticamente uma ação judicial, isso pode ser resolvido administrativamente ou, em último caso, com auxílio jurídico.

Quanto ao receio da retenção

de correspondência, entendo que não configura retenção ilegal, desde que a condômina não as abra ou impeça o acesso ao destinatário. No entanto, o acúmulo de correspondências pode ser incômodo.

Minha sugestão para a resolução desta questão é novamente notificar formalmente o condomínio para recusar as correspondências destinadas ao ex-proprietário tão logo recebidas na portaria. Caso a administração mantenha a prática, é possível verificar a probabilidade de acionar o Judiciário para obrigar o Condomínio a cumprir o seu dever de respeitar os limites de sua atuação sem constranger a condômina.



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

REGRAS INFORMAIS

O meu Condomínio tem anos que alterou o Regimento Interno e a Convenção, mudando regras somente na prática. Porém, não fez as alterações necessárias correspondentes, no Regimento Interno, e tão pouco, na Convenção, de maneira oficial. Quais são as implicações disso, sanções, prejuízos e ilegalidade desse ato, e ou omissão? E, o que fazer mediante essa situação, por favor?

Aurélia Franco - Florianópolis

A situação descrita no seu Condomínio é mais comum do que se imagina e pode gerar sérias implicações jurídicas e administrativas. O Regimento Interno e a Convenção Condominial são documentos fundamentais para a organização e convivência no condomínio, devendo ser seguidos e devidamente atualizados conforme os trâmites legais. Cito algumas implicações quando da falta de formalização de regras.

1) Nulidade de Sanções Baseadas em Normas Informais: Caso o síndico ou a administração imponha penalidades com base em alterações não formalizadas, os condôminos afetados podem impugnar

tais medidas judicialmente. O art. 1.334 do Código Civil exige que os documentos internos do condomínio sejam claros e acessíveis a todos.

2) Risco de Ações Judiciais: Qualquer condômino que se sinta prejudicado pode questionar a aplicação dessas regras informais no Judiciário.

3) Dificuldade em Demandas Condominiais: Caso haja necessidade de ajuizar ações judiciais em nome do condomínio (por exemplo, cobrança de débitos ou aplicação de sanções), a ausência de regras devidamente formalizadas pode comprometer a argumentação jurídica e resultar na improcedência das demandas.

Em relação a regularizar a situação, seguem algumas dicas que podem/devem ser seguidas:

1) Convoque uma Assembleia Geral Extraordinária (AGE) para atualizar a convenção, O art. 1.351 do Código Civil prevê o quórum de aprovação de pelo menos 2/3 dos condôminos. Já a modificação do Regimento Interno, segue as regras estabelecidas na própria Convenção, podendo variar de quórum simples a qualificado.

2) Registre as Alterações após a aprovação em assembleia e registre a Convenção e o Regimento Interno nos cartórios competentes, garantindo transparência e validade legal.

3) Comunique todos os condôminos sobre as alterações em ambos os documentos, evitando-se questionamentos futuros. E, por último, mas não menos importante, tenha uma assessoria jurídica especializada para garantir que as alterações sejam feitas de acordo com a legislação vigente e respeite os direitos de todos os envolvidos. A regularização adequada é a melhor solução para garantir segurança jurídica e harmonia entre os condôminos.



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

ELÉTRICA CONDOMINIAL

NÉIA LEHMKUHL



A telemetria batendo na sua porta

Desde janeiro de 2024 a CELESC está gradativamente substituindo seus medidores, prometendo inovação no fornecimento de energia elétrica através da telemetria (medidores inteligentes), etapa que compõe um plano de modernização da rede de distribuição existente.

Com a telemetria em funcionamento, em breve a CELESC poderá efetuar com maior agilidade o desligamento e religamento da luz, a leitura e o faturamento poderão ser feitos de forma remota, sem a necessidade da visita no local e será possível (via aplicativo) o acompanhamento do perfil de consumo individual, por parte do usuário. As fiscalizações em campo serão mais eficientes, eficazes e o monitoramento em tempo real permitirá que a concessionária faça a identificação de falhas no fornecimento de energia e obtenha relatórios que trarão informações fundamentais para a melhoria de toda a rede, além dos benefícios econômicos e sustentáveis.

Durante a fase de substituição dos relógios as equipes técnicas são instruídas a registrar e orientar os responsáveis pelos imóveis, além de reportar à concessionária, as situações em que há necessidade de intervenção por parte do usuário, em especial nos condomínios, pois muitas vezes as instalações estão irregulares (como no caso de carregadores de veículos elétricos conectados diretamente no relógio dos apartamentos – o que é explicitamente proibido), instalações clandestinas, furtos de energia e até mesmo quando

a instalação apresenta risco iminente, além de outras irregularidades. Diante da gravidade do apontamento efetuado, poderá haver recusa da concessionária no atendimento e o estabelecimento dos parâmetros mínimos e prazos a serem atendidos.

As vantagens desse audacioso projeto vão além! Manutenções e intervenções não autorizadas pela CELESC serão prontamente identificadas, viabilizando que as equipes de fiscalização possam intervir quando necessário, mitigando os riscos, especialmente para os usuários de edificações coletivas. O resultado de todo o projeto que deve ser finalizado até 2026, é um amplo investimento em modernização, com recursos previstos em R\$ 116 milhões.

Sob a perspectiva do gestor condominial, é fundamental observar que o sistema elétrico, como qualquer outro, requer manutenção preventiva. Na baixa tensão (instalações elétricas de modo geral), o intervalo é a cada 2 anos. Já na alta tensão (subestações/transformadores), o prazo é anual. Ainda, a cada 20 anos existe a necessidade de estudo, realizado por empresa de engenharia elétrica especializada e registrada no CREA, objetivando identificar as condições do sistema e a necessidade de reforma ou retrofit.

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



PLANEJAMENTO E ASSESSORIA DE CONDOMÍNIOS LTDA.

35 anos de grandes conquistas e desafios.

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



GUIA DE FORNECEDORES

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

Confira mais no
QR Code ao lado



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@gtccontabilidade.com.br



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

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS



Pintura e Reforma de Condomínios

(48) 3337.0889 / 3371.5512

www.amplase.com.br
amplaempreiteira@gmail.com

Cml (48) 99163.7233 99175.9900

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

Saúde da Água

REGISTRO NO CREA-SC 112579-5
FUNDADA EM 1989
PENHA - SC

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

www.tecsolfiltros.com.br | 47 99611.5052 • 49 99150.8250 | Atendemos em Santa Catarina, Paraná e Rio Grande do Sul

MOBILIÁRIOS ECOLÓGICOS PARA ÁREAS EXTERNAS

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

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

(47) 9 9232 3393 | 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

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

48 99418.772 | vibrastopoficial
Envio para toda Santa Catarina

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS



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

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

48 9.9919.1211 3238.9631 | claudiolsk@gmail.com • www.csengqualitativa.com

O + completo guia de serviços condominiais

Faça sua cotação, é online e gratuito!

www.condominiosc.com.br

Soluções de Engenharia para o seu Condomínio

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



econdengenharia.com.br
(48) 3093-3595



LLW
LILIAN LIDIA WOJCIKIEWICZ
ARQUITETA & URBANISTA / BIM MANAGER
CAU A-14.750-8
48 99983.6633 | arquitetalilian@yahoo.com.br

- ✓ PROJETOS DE ARQUITETURA
- ✓ PROJETO DE LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS
- ✓ PROJETOS DE ENGENHARIA
- ✓ ACOMPANHAMENTO DE OBRAS, LEGALIZAÇÕES, HABITE-SE E APROVAÇÕES:
- PREFEITURA MUNICIPAL • VIGILÂNCIA SANITÁRIA • CORPO DE BOMBEIROS
- ✓ CONSULTORIA TÉCNICA CONDOMINIAL
- ✓ CONSULTORA BIM
- ✓ COORDENAÇÃO E COMPATIBILIZAÇÃO DE PROJETOS

Garanta sua vaga no Sind Talks: Segurança de Engenharia e Jurídica para Condomínios!

No dia 20 de março, das 17h às 22h, no CREA-SC, em Florianópolis, você terá acesso a um conteúdo de alto nível com grandes especialistas, abordando temas essenciais para síndicos, administradoras e profissionais do setor. A segurança e a valorização dos condomínios começam pela engenharia e manutenção predial, e entender esses aspectos é fundamental para uma gestão eficiente. Durante o evento, você aprenderá sobre impermeabilização, vistorias periódicas e os principais cuidados ao contratar serviços de engenharia, garantindo mais segurança e qualidade para o seu condomínio.

A inscrição é gratuita, mas as vagas são limitadas, então não perca essa oportunidade única de atualização e networking! Patrocínio Mútua/SC

Escaneando o QR Code e garanta sua vaga ou através do link:
<https://ibape-sc.org.br/cursos-e-eventos/sind-talks/>



Florianópolis

Sind Talks

Segurança de engenharia e jurídica para condomínios

20 março

MAPA ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO

FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DE OBRAS EM CONDOMÍNIOS

48 99982.1196 • 98406.5470

lineofilho@gmail.com

Engenheiro Lineo

LAUDOS TÉCNICOS DE VISTORIA E PERÍCIAS EM CONDOMÍNIOS



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!





Como funciona uma assembleia de eleição de síndico?

Cuidados essenciais garantem transparência e legalidade na escolha do novo gestor

Da redação
A escolha do síndico é um momento decisivo para qualquer condomínio. Responsável por administrar finanças, manutenção e relacionamento entre condôminos, esse gestor precisa ser eleito de forma transparente e dentro das normas estabelecidas. Para garantir um processo seguro e evitar impugnações, a assembleia de eleição deve seguir regras previstas no Código Civil e na convenção do próprio condomínio. É comum que, no mesmo encontro, ocorra também a aprovação das contas do período anterior e da previsão orçamentária para o ano em exercício, estabelecendo também a remuneração do novo síndico eleito.

Convocação e quórum: o primeiro passo para uma assembleia válida

De acordo com o art. 1.347 do Código Civil, a assembleia escolherá um síndico, que pode ou não ser condômino, para um mandato de até dois anos, renovável.

No entanto, a convocação para essa reunião precisa seguir um protocolo. Um deles é deixar claro que a reunião ocorrerá para eleger o síndico. "A convocação deve ser entregue a todos os condôminos, com comprovação de recebimento, respeitando a antecedência determinada na convenção, que geralmente é de 10 dias", explica Rosely Schwartz, especialista em administração condominial e coordenadora do Grupo de Excelência e Administração de Condomínios (GEAC) do Conselho Regional de Administração de São Paulo (CRA-SP).

Outro ponto importante é o quórum. "Na convocação deve estar claro o quórum para a primeira chamada, que deverá ser de 50% + 1 da totalidade da mas-

sa condominial e, para a segunda chamada, maioria simples dos presentes", acrescenta Schwartz.

Direito ao voto e uso de procuração

Apenas os proprietários dos imóveis podem votar, entretanto, o art. 1.335 do Código Civil estabelece que apenas aqueles em dia com as cotas condominiais têm esse direito. Vale lembrar que inquilinos podem participar da votação apenas se portarem uma procuração específica do proprietário autorizando-os a representá-lo na eleição. Além disso, as procurações são permitidas, mas devem seguir as regras da convenção. "As convenções mais modernas são claras em impedir que procurações sejam usadas pelo síndico para se eleger, aprovar suas contas ou obras em que tenha interesse. Ainda estende essa limitação ao subsíndico e aos conselheiros. Além disso, limita o número de procuração por condômino", pontua a especialista, afirmando ainda que o Código Civil é omissivo sobre essa última questão.

Crítérios para candidatura e impedimentos

Em relação aos candidatos, a convenção do condomínio pode estabelecer exigências específicas. "O Código Civil permite que qualquer pessoa, física ou jurídica, seja eleita síndico, não há restrição para as pessoas que não sejam condôminos e moradores em geral, como inquilinos. Isso abre a possibilidade da escolha de síndico externo, chamado pelo mercado de síndico profissional, exceto quando a convenção exige que seja condômino", explica Schwartz. No entanto, pessoas com restrições na Receita Federal ou aposentadas por invalidez não podem ocu-



NA ASSEMBLEIA de eleição de síndico, apenas os proprietários podem votar, desde que estejam em dia com as cotas condominiais

par o cargo. A convenção poderá também impedir que o inadimplente se candidate, embora a Lei não aborde esse assunto. O art. 1.335, III, trata do voto, mas não da candidatura.

Organização da assembleia e registro dos votos

Durante a assembleia, alguns ritos devem ser seguidos. "A escolha de um presidente para conduzir os trabalhos e um secretário para redigir a ata é essencial", diz Schwartz. Algumas convenções proíbem que o síndico presida a mesa, para evitar conflitos de interesse. Além disso, o voto pode ser aberto ou secreto. "Para garantir maior liberdade na escolha, recomenda-se que a votação para síndico seja secreta", sugere a especialista. De acordo com algumas convenções, caberá ao presidente da mesa, em caso de empate, o "voto de Minerva".

Vale lembrar que, para o síndico eleito ter o reconhecimento legal como representante do condomínio, a ata da assembleia que o elegeu precisa ser protocolada no Cartório de Registro de Títulos e Documentos e, posteriormente, entregue a bancos,

administradoras e demais instituições que se relacionam com o condomínio.

Assembleias virtuais: desafios e cuidados

Com a digitalização dos processos, assembleias virtuais tornaram-se frequentes, exigindo cuidados adicionais aos que foram mencionados, para garantir que o processo seja válido e transparente.

"A plataforma escolhida deve ser segura, intuitiva e garantir a preservação dos dados, respeitando a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD)", alerta Schwartz. Além disso, deve-se utilizar senha e método de autenticação para garantir que apenas os condôminos tenham acesso à reunião.

Gravação da assembleia e ata

Gravar pode ser muito útil para auxiliar na elaboração da ata. Rosely destaca que a gravação também pode ser utilizada como instrumento de garantia de que a ata realmente mostre o que ocorreu em assembleia. "Documentar por áudio ou vídeo vai auxiliar (e muito) que o docu-

mento impresso reflita a realidade", diz.

A legislação brasileira não proíbe a gravação de assembleias condominiais, mas a privacidade dos participantes deve ser respeitada, e a LGPD precisa ser cumprida.

Na prática, isso significa que é fundamental informar a todos que a assembleia está sendo gravada e obter o consentimento para tal. A gravação deve ser armazenada de forma segura e utilizada apenas para fins legítimos, como registro das decisões tomadas.

Outras precauções incluem:

- **convocação com todas as orientações:** a convocação deve ser feita atendendo à antecedência estabelecida na convenção e incluir todas as instruções necessárias para a participação na reunião, como o link de acesso e indicação sobre o uso da plataforma;

- **quórum:** deve ser mantido, da mesma forma que a assembleia presencial;

- **votação:** o sistema deve ser seguro, para garantir a confiabilidade e a integridade dos votos, além de assegurar que cada condômino vote apenas uma vez;

- **procuração digital:** não havendo restrição na convenção, as procurações poderão ser enviadas digitalmente, dentro da própria plataforma.

"Com a adoção desses cuidados, a eleição de síndico será um processo justo, transparente e legítimo, o que evitará qualquer tipo de questionamento judicial para anular a eleição", finaliza Rosely Schwartz, que também é autora e docente dos cursos de Administração de Condomínios e Síndico Profissional na Fundação Escola de Comércio Álvares Penteado (FECAP).



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