Jornal dos Condomínios

24 ANOS

ANO 24 - N° 279 - MARÇO DE 2025 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

AO SÍNDICO

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

MEDIDAS DE SEGURANÇA NOS CONDOMÍNIOS DEVEM ESTAR EM PRIMEIRO LUGAR

A morte de duas crianças em áreas de condomínio abre discussão sobre medidas e responsabilidades em eventualidades, especialmente as mais graves

Páginas 08 e 09

VALE DO ITAJAÍ
Alterações no Código Civil terão impacto nos condomínios
Página 10

COMPORTAMENTO
A escalada da violência contra síndicos em todo o país
Página 03

MANUTENÇÃO
Como preparar os jardins para o outono
Página 05

MERCADO
SindDay e Tech Talks Khronos trazem capacitação e network para síndicos
Páginas 12 e 13

JURÍDICO
Síndicos podem pedir antecedentes criminais de prestadores?
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

ELEVADORES

EFICIENTE DIGITAL CONFIÁVEL

Manutenção Multimarcas
Assistência Técnica 24h
Modernização

www.ltielevadores.com.br
48 98871.3207
Filial Grande Florianópolis

A SOLUÇÃO PARA O SEU CONDOMÍNIO

sensato.com.br
grupo.sensato
48 99801-4434
48 3084-8100
Rua Deodoro, 200 Sala 11 - Centro Tijucas/SC
SENSATO 55 ANOS

LojaCond Equipamentos para Condomínios

SEU CONDOMÍNIO MERECE O MELHOR!

ATENDEMOS TODA A REGIÃO SUL

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

escamax escadas rolantes|elevadores

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

COBERTURA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL

Filial Florianópolis: (48) 3029-3059

PEREIRAJORGE contabilidade desde 1969

Precisando de assessoria realmente completa?

Fale com quem entende do assunto!

Assessoria Contábil completa para Condomínios

www.pereirajorge.com.br

52 ANOS PEREIRAJORGE

PRESTANDO SERVIÇOS DE QUALIDADE E EFICIÊNCIA.

48 3225.1934

condominios@pereirajorge.com.br

Rua Hermann Blumenau, n° 253 - Sobreloja - Centro - Florianópolis - SC

AutoCharge

Soluções para carregadores de veículos elétricos em condomínios

47 3407-1010

Jornal dos Condomínios
www.condominiosc.com.br

Direção Geral:
Ângela Dal Molin
angeladalmolin@condominiosc.com.br
Coordenação Administrativa:
Luisa Candido Lopes
Editor:
Jaqueline Morais
redacao@condominiosc.com.br
Equipe de jornalistas:
Dariane 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.

ADJORISC 03/2025 CCJ REGULARIDADE COMPROVADA

Acesse no QR Code acima o nosso Portal!

jornaldoscondominios

EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN
angeladalmolin@condominiosc.com.br

Síndicos, há 24 anos personagens importantes em nossa história

O Jornal dos Condomínios sempre acreditou no papel dos síndicos como uma força social, que vai além das fronteiras dos edifícios. Uma liderança que pode melhorar o condomínio onde vivem, seu bairro, sua cidade.

Por esse motivo, ao longo desses 24 anos, nosso compromisso sempre foi respaldar os gestores em suas atribuições diárias, buscando levar soluções práticas e insights inovadores para os complexos problemas que permeiam a vida em condomínio e fazer dessas figuras agentes de transformação para uma vida melhor nos edifícios, além de promover a valorização do patrimônio coletivo.

Inspirados pela sabedoria do cientista da educação Howard Gardner, que nos lembra que "nada importante pode ser ensinado de uma só forma" e que a inteligência reside na habilidade de resolver problemas, direcionamos nosso olhar para aqueles que exercem a complexa função de ser síndicos em seus condomínios e buscamos, diante desse setor dinâmico e singular, abranger a mais ampla gama de temas e situações que possam impactar o cotidiano e a dinâmica dos síndicos e condôminos. Nosso intuito é munir esses líderes com as ferramentas necessárias para que possam se reinventar continuamente, fortalecer suas gestões e construir comunidades mais harmoniosas e valorizadas.

Nestes anos de atuação do Jornal dos Condomínios, as parcerias também se fortaleceram. Prestadores de serviços e entidades atuam diretamente no setor por meio da publicação. A parceria com as administradoras de condomínios das oito cidades onde atuamos com o jornal impresso deu certo e hoje temos 87 empresas que contribuem na entrega da publicação aos seus síndicos. Especialistas e colunistas de todo o país colaboram com a informação técnica e especializada, produzida por nossa equipe de jornalistas. Nos últimos anos, passamos a ostentar o selo do Cadastro Catarinense de Jornais (CCJ), que visa certificar a regularidade dos periódicos editados em Santa Catarina, e nossas edições passaram a ser registradas em banco de dados informatizado e enviadas à Biblioteca Pública Estadual, integrando o acervo de jornais que circulam em SC. Nossa relação direta com os síndicos se entende também pelas nossas plataformas digitais. Por meio de nosso portal de notícias na internet, acessado por gestores de todo o país, pela nossa participação em 27 grupos de WhatsApp de síndicos de cidades de norte a sul do estado e ainda um sistema de disparo de e-mail com boletins de notícias, levamos informação responsável a síndicos, conselheiros e demais profissionais do setor.

Nesta edição, completamos 24 anos de atuação ininterrupta com o foco voltado para a administração condominial, com permanente renovação de conteúdo e promovendo e apoiando ações como palestras, cursos e eventos para suprir as necessidades inerentes ao cargo de síndico, fortalecemos o conhecimento e atuação daqueles que estão à frente de seus condomínios.

Neste mês de aniversário, abrimos a coluna "Condomínio 2030", que visa conscientizar, divulgar ações de entidades, órgãos governamentais e especialistas em meio ambiente, preparar síndicos e condôminos para os desafios ambientais e emergências climáticas que já batem à nossa porta.

Nesta edição, pontuamos também o caso do assassinato de um subsíndico no Rio de Janeiro. O caso escancara os riscos para a gestão dos condomínios e aponta, principalmente, a dificuldade que as pessoas têm em dialogar para chegar a um consenso. Ainda falando em riscos, apresentamos acidentes ocorridos em março deste ano com duas meninas em condomínios, trazemos especialistas que apontam medidas rigorosas de segurança e manutenção nos edifícios, bem como a responsabilidade de gestores e famílias em proporcionar ambientes mais seguros para as crianças do condomínio.

Nas páginas a seguir, saiba também que propostas de mudanças no Código Civil estão em tramitação no Congresso Nacional e poderão trazer alterações nas normas voltadas para a vida em comunidade. Outros assuntos de interesse são abordados e dirigidos aos síndicos leitores, personagens importantes de nossa história.

Boa leitura!

CONDOMÍNIO 2030

EMERSON STEIN
Sec. do Meio Ambiente e Economia Verde de Santa Catarina

A Importância da Água para um Futuro Sustentável

Foto Jonatã Rocha SECOM

Como Secretário do Meio Ambiente e Economia Verde de Santa Catarina, tenho a responsabilidade de zelar por um dos nossos bens mais preciosos: a água. No Dia Mundial da Água, celebrado dia 22 de março, é fundamental refletirmos sobre a importância desse recurso para a vida e para o desenvolvimento sustentável do nosso estado.

Santa Catarina é privilegiada por sua abundância hídrica, com rios, lagos e aquíferos que abastecem nossas cidades, impulsionam a agricultura, a indústria e o turismo. No entanto, essa riqueza natural exige de nós um compromisso contínuo com a sua preservação. O crescimento populacional e econômico aumenta a demanda por água, tornando essencial a adoção de práticas de uso racional e conservação.

Nosso estado tem avançado em iniciativas para a gestão sustentável dos recursos hídricos. Programas de recuperação de nascentes, investimentos em saneamento básico e fiscalização de atividades poluidoras são algumas das ações que implementamos para garantir água de qualidade para as futuras gerações. Ano passado, a SEMAE investiu mais de 14 milhões em recursos hídricos, para que fosse mais bem distribuídos e preservados. E uma das nossas primeiras ações este ano, foi alinhar parceria com o BRDE para viabilizar o panorama do saneamento básico em nosso estado.

Além das políticas públicas, cada cidadão pode e deve fazer a sua parte. Pequenas atitudes como evitar o desperdício nas suas casas, descartar corretamente resíduos e proteger áreas de preservação permanente fazem toda a diferença. A água é um direito de todos, mas também uma responsabilidade coletiva. Espalhe esta consciência no seu condomínio também!

Neste Dia Mundial da Água, convido toda a sociedade catarinense a refletir e agir. O futuro da nossa água depende das escolhas que fazemos hoje. Juntos, podemos construir um estado mais sustentável e garantir que esse recurso essencial continue disponível para todos.

Emerson Stein, *Secretário do Meio Ambiente e Economia Verde de Santa Catarina*

A escalada da violência contra síndicos na gestão dos condomínios

Caso do assassinato de um subsíndico no Rio de Janeiro levanta alerta sobre os riscos para a gestão dos condomínios

Jorge Jr.

Aquilo que antes era considerado caso isolado, hoje é uma realidade para os síndicos: a violência contra os gestores. O mercado condominial e a sociedade têm acompanhado a escalada dos casos de agressões aos profissionais da sindicatura, inclusive com situações que ultrapassam o limite de razoabilidade.

Em Campos dos Goytacazes, no Rio de Janeiro, o subsíndico Vinícius da Silva Azevedo foi alvejado por seis tiros após notificar um morador devido a um vazamento na unidade. O homem, José Renato da Costa Queiroz, sacou a arma, agrediu e matou o subsíndico.

O caso escancara os riscos que os síndicos têm enfrentado e aponta, principalmente, a dificuldade que as pessoas têm em dialogar para chegar a um consenso.

Letícia Duarte, síndica em Balneário Camboriú, Santa Catarina, instrutora de cursos de formação de síndicos e idealizadora do canal Síndicos de Coragem no Instagram, explica que o gestor precisa saber a hora de fazer a abordagem e reforça a importância de não se colocar em risco.

LETÍCIA afirma que o gestor precisa saber a hora de fazer a abordagem e reforça a importância de não se colocar em risco

NO CONDOMÍNIO onde vivia, o subsíndico Vinícius da Silva Azevedo foi alvejado por seis tiros após notificar um morador devido a um vazamento na unidade em Campos dos Goytacazes, no Rio de Janeiro

"Situações como essa têm se tornado rotineiras no mercado condominial. As pessoas estão cada vez mais doentes e o síndico diariamente lida com pessoas, que são o nosso maior desafio na gestão. Muitas vezes, pela pressão dos grupos de WhatsApp e dos condôminos, os síndicos colocam-se em risco por estes, mas a orientação é não fazer isso. Às vezes, o momento em que está acontecendo o problema não é a hora ideal para resolvê-lo. Se perceber que a sua segurança está em risco, o ideal é retirar-se do local, não tentando ser o super-herói, até porque o síndico tem uma família em casa", alerta.

Os casos reportados recentemente dão luz à insegurança dos síndicos e reforçam o período de intolerância que a sociedade vive atualmente. Na visão do escritor, professor e empresário Fábio Barletta, do Profissão Síndico, é preciso mais respeito.

"Nos últimos meses, inúmeros casos de violência contra síndicos têm sido noticiados em todo o Brasil. Agressões verbais, ameaças, intimidações e até atentados contra a vida de profissionais que apenas cumprem suas funções têm sido mais frequentes. Essa realidade escancara um problema que vai muito além das divergências condominiais. Trata-se de um desrespeito inaceitável ao ser humano e à convivência em sociedade. Os síndicos não devem ser alvo de violência apenas por exercerem as suas funções e cumprirem com as obrigações."

Comunicação e nova lei

Utilizar uma comunicação não violenta, assim como tomar certos cuidados antes de uma abordagem, podem fazer a diferença. Dessa forma, alguns casos recentes de violência poderiam ter sido evitados. Letícia Duarte explica os cuidados que os síndicos podem ter para se proteger.

"Quando for conversar com algum condômino que apresenta um comportamento agressivo, evite fazer isso sozinho em academia ou salão de festas, por exemplo. Sempre tenha o conselho junto ou o faça em um local de fácil evacuação, evitando dar as costas para aquele com quem está conversando. Temos visto uma crescente nos últimos anos de síndicos doentes emocionalmente. É uma grande pressão, a gente lida com problemas todos os dias e com vários perfis de pessoas doentes também."

O Projeto de Lei (PL) n. 3.533/2023 tramita no Congresso Nacional com uma atualização importante para o universo condominial. Os crimes contra síndicos podem ter suas penas agravadas se o PL for aprovado. De autoria da senadora Soraya Thronick (MS), ele altera o art. 61 do Decreto-Lei n. 2.848, de 7 de dezembro de 1940 (Código Penal), para agravar as penas dos crimes cometidos contra professores e síndicos.

O escritor Fábio Barletta aponta a importância desse PL, que tem como um dos objetivos punir quem comete crime contra pessoas que exercem a função de síndico do condomínio.

"A proposta reconhece que os síndicos frequentemente enfrentam desrespeito e agressões por parte dos condôminos, e que crimes contra a honra e outras infrações nesse contexto exigem uma resposta mais severa da legislação penal. A aprovação desse projeto é essencial para assegurar a dignidade e a segurança dos síndicos, que desempenham um papel fundamental na manutenção da ordem e do bem-estar nas comunidades condominiais. Para os síndicos, essa iniciativa não apenas destaca a importância de sua função, como também contribui para um ambiente mais seguro e respeitoso, reduzindo a sensação de impunidade diante de comportamentos hostis. A possibilidade de penas mais severas pode incentivar uma convivência mais harmoniosa entre condôminos e gestores", exemplifica Barletta.

BARLETTA reforça que PL reconhece que os síndicos frequentemente enfrentam desrespeito e agressões por parte dos condôminos, e que crimes contra a honra e outras infrações nesse contexto exigem uma resposta mais severa da legislação penal

Dicas de segurança para os síndicos

Letícia Duarte dá algumas sugestões para que o síndico possa exercer seu papel dentro do condomínio com segurança:

- Não bata na porta de condômino;
- Evite confrontos pessoais;
- Se tiver que advertir, faça de maneira formal;
- Se for resolver uma situação mais grave, considere contar com o apoio da polícia;
- Não entre em confrontos em assembleias;
- Não incite brigas e não entre em provocações.

RADAR

Notícias do setor condominial • Economia • Empresas • Cidades

Projeto regulamenta instalação de ponto individual de recarga de carro elétrico em condomínio

Texto garante direito de condômino, observadas as normas de segurança; a Câmara dos Deputados discute o assunto

O Projeto de Lei 158/25 assegura ao condômino o direito de instalar infraestrutura de recarga de carro elétrico na sua garagem, desde que observadas as normas técnicas e de segurança e que não seja proibido pela convenção do condomínio.

A proposta, dos deputados Adriana Ventura e Ricardo Salles, está em análise na Câmara. Os parlamentares observam que, apesar da presença cada vez maior de veículos elétricos no país, a infraestrutura de recarga ainda esbarra em desafios, especialmente em condomínios, o que dificulta a adoção mais ampla da tecnologia.

O projeto estabelece diretrizes para instalar o ponto de recarga, atribuindo ao condômino a responsabilidade pelos custos e pela conformidade técnica. O texto também exige dispositivos de segurança e um responsável técnico pela instalação.

PROJETO estabelece diretrizes para a instalação do ponto de recarga, observando a conformidade técnica

As áreas de uso comum do condomínio ficam protegidas, a fim de minimizar impactos visuais e funcionais decorrentes da instalação da infraestrutura elétrica. Além disso, o projeto condiciona a instalação de infraestrutura coletiva para recarga à deliberação em assembleia do condomínio.

O projeto será agora analisado em caráter conclusivo pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania. Para virar lei, a medida precisa ser aprovada pelos deputados e pelos senadores.

Fonte: Agência Câmara de Notícias

STJ autoriza penhora de imóvel alienado fiduciariamente por dívida condominial

Turma da 2ª seção reconhece responsabilidade do credor fiduciário pelas dívidas relativas ao pagamento

O Supremo Tribunal de Justiça deferiu decisão que diz que imóveis alienados fiduciariamente podem ser penhorados para pagamento de dívidas condominiais. A votação foi apertada, com 5 votos contra 4 que discordaram, prevalecendo o entendimento de que o credor fiduciário, como titular da propriedade resolúvel do imóvel, também deve ser responsável pelo pagamento das taxas condominiais.

Foram analisados três recursos especiais, estabelecendo o debate sobre a possibilidade de se penhorar, no curso de execução de débitos condominiais promovida contra o devedor fiduciante, unidade autônoma de condomínio edilício alienada fiduciariamente.

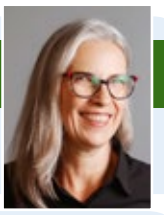
O ministro Raul Araújo, relator do processo, diz na sua sustentação que, ao firmar contrato de alienação fiduciária de imóvel integrante de condomínio edilício, a instituição financeira passa a ser titular da propriedade resolúvel do bem e, consequentemente, condômina. Dessa forma, a instituição credora também possui responsabilidade sobre as despesas condominiais.

Ele afirmou ainda que a instituição financeira, na qualidade de proprietária fiduciária, tem meios para exigir do devedor fiduciante o cumprimento de suas obrigações condominiais, podendo incluir em contrato cláusulas que previnam a inadimplência, prevendo a rescisão em caso de não pagamento. O ministro relator reforça que as despesas condominiais são inerentes ao condômino, que têm o dever de pagar e, caso o pagamento não ocorresse, não seria justo ou adequado que os outros condôminos pagassem por esta parcela faltante ao fechamento do mês.

INFORME CONDOMÍNIOS

ASDESC Associação de Síndicos de Santa Catarina

ELIANA EIDELWEIN



Horizontes do síndico são ampliados pelo conhecimento

Hoje trago um tema que muito me é caro e que acabou transformando minha vida profissional.

Como muitos síndicos e síndicas, há alguns anos, acabei colocando meu nome à disposição para ocupar o cargo de gestora do condomínio. Eram muitas as demandas e, por ver as atividades do síndico anterior, achei que daria conta do recado.

Por que era isso que eu pensava. Precisava dar um rumo naquela edificação. Tínhamos algumas exigências legais a cumprir, no caso notificações para a adequação à legislação municipal.

No início, tive o apoio da administradora para entender que não eram apenas os três orçamentos que eram necessários. Esse apoio foi fundamental para eu entender a complexidade da gestão e decidir me capacitar, cuidar de um condomínio vai muito além do que os moradores percebem e precisei sentir na pele esse baque para entender que buscar capacitações faziam parte da minha nova realidade.

Sendo assim, conecteei-me ainda mais com o setor, fazendo os cursos de síndico profissional, e um universo descortinou-se à minha frente. Fui apresentada a toda uma comunidade, onde existe uma sinergia em trocar experiências e apoiar mutuamente a luta individual de cada um em fazer o melhor trabalho dentro de realidades tão diferentes.

O que vemos no dia a dia do condomínio é a ponta de um enorme iceberg.

Previsão orçamentária, prestação de contas, assembleias, quórum, seguro predial, orçamentos, contratos, garantias, alvarás, manutenção obrigatória, manutenção preventiva, ufa!

É uma infinidade de conhecimentos que compõem o dia a dia do síndico, como legislação, Código Civil, Convenção do Condomínio e Regimento Interno.

Cada item demanda um conhecimento específico, que requer o auxílio de profissionais capacitados e de confiança.

E como ter certeza do caminho a seguir?

No meio de tantas decisões que precisamos tomar, a questão da autoridade de dentro do condomínio é fundamental.

Acredito que a melhor autoridade é advinda da segurança na tomada de decisões junto aos condôminos, e que essa segurança chega até nós por meio do conhecimento.

Nosso mercado é efervescente e temos excelentes fontes para a capacitação de síndicos, quer sejam profissionais, quer sejam moradores.

Ter um grupo de apoio, com mentores na área e profissionais capacitados, assegura que a tomada de decisão seja assertiva.

E da vida profissional, de que falei no início, acabei transformando a atividade de síndica em profissão, que já é assunto para outra oportunidade.

E assim fica o meu convite, para que os horizontes do síndico sejam ampliados pelo conhecimento, seja por meio da leitura especializada, participação em eventos e palestras do setor, cursos de especialização e desenvolvimento pessoal, seja para que tenhamos todas as ferramentas necessárias para o bom exercício da atividade.

Eliana Eidelwein, *síndica profissional, empresária, proprietária da Habitar Multisindica, Diretora Financeira da ASDESC*

Acesse o QR Code e conheça o portal da ASDESC

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

Preparando o jardim do condomínio para o outono

A estação marca a transição entre verão e inverno, quando a maioria das espécies entram em dormência

Da redação

O verão se foi, mas o outono chegou. A "estação em que as folhas caem", como geralmente é conhecida, teve início no Hemisfério Sul no dia 20 de março. Ela traz, ainda, mudanças na temperatura, na umidade e na incidência de luz natural, elementos que podem afetar o desenvolvimento das plantas e exigir uma atenção especial por parte dos jardineiros. Por isso, é importante adotar alguns cuidados para garantir que o jardim do seu condomínio se mantenha bonito e, principalmente, que as plantas continuem saudáveis mesmo durante esse período do ano.

Arquiteta e paisagista Ana Trevisan, orienta sobre o preparo dos jardins dos condomínios no outono, que tem como característica a transição de temperatura climática. O outono é a estação que precede o inverno, quando as espécies entram em um período de dormência e diminuem sua atividade metabólica. Por isso, é o momento de podar apenas o necessário. "O indicado é fazer uma poda simples para facilitar a entrada dos raios solares nas plantas. A estação pede podas comuns, sendo indicada a retirada de galhos secos ou comprometidos, assim como folhas mortas ou amareladas. Essas medidas, além de tornarem o jardim mais bonito, no final da estação ajudam a fortalecer as plantas e contribuem para que se tornem mais saudáveis e resistentes", orienta a especialista.

CUIDADOS são necessários para garantir que o jardim do seu condomínio se mantenha bonito e, principalmente, que as plantas continuem saudáveis mesmo durante esse período do ano

Apesar de ser vista como a "estação em que as folhas caem", nem todas as plantas perdem a folhagem nesse período. Trevisan explica que as vegetações que se submetem a tal processo o fazem por proteção.

"As espécies que perdem as folhas no outono são chamadas de 'caducifólia' e isso ocorre por uma estratégia das plantas para se proteger do frio e armazenar energia. Nessa época, a produção de clorofila diminui, e elas iniciam a liberação de ácidos que impedem a circulação de nutrientes em suas extremidades", completa a arquiteta.

O inverno ainda está por vir

Outro ponto importante durante o outono é a preparação do jardim para a chegada do inverno, quando as condições climáticas são ainda mais adversas, principalmente no Sul do Brasil. Nesse contexto, é fundamental conhecer algumas medidas simples, mas eficazes, para manter o espaço do seu condomínio em ordem durante essas duas estações do ano.

Apesar da poda estar entre as principais dicas de como cuidar das plantas, a paisagista Juliana Castro, que desenvolve projetos para empreendimentos e praças em Florianópolis, explica sobre qual a maneira correta de realizar o processo.

"Plantas que florescem no inverno não devem ser podadas no outono e nem no inverno. Apenas as plantas que são floríferas ou frutíferas de primavera e verão podem ser podadas no período de mais frio no ano. Eu, particularmente, considero a poda uma ação um pouco agressiva. Em geral, usamos a poda nos jardins para manter uma melhor aparência e o tamanho das plantas, mas o outono também é o período adequado para fazer poda de formação ", afirma.

Pensando no jardim de um condomínio, Juliana Castro orienta que plantas de baixa manutenção são as mais indicadas para compor o paisagismo desse espaço. Para ela, outro elemento essencial é escolher espécies que floresçam em períodos diferentes, garantindo que a vegetação tenha um maior nível de beleza, independentemente da estação do ano.

"O ideal é evitar plantas que precisem ser substituídas ou podadas com frequência. Apesar de o uso do espaço ser controlado, ele é coletivo e, por isso, a gente precisa tomar um cuidado com o que pode ferir alguém, como plantas espinhentas, ou gerar contaminação, como algo venenoso oriundo de plantas tóxicas. Deve-se priorizar a vegetação de baixa manutenção, focada em um jardim mais verdejante e pensar na floração alternada, que não necessariamente tenha que substituir", completa Juliana Castro.

Urbanização sustentável

Em um cenário cada vez mais cinza, com cidades extremamente agitadas e poluídas, sortudos são aqueles que têm a oportunidade de viver em meio a áreas verdes. E com crescimento habitacional vertical, os prédios residenciais têm um papel fundamental na promoção dessa urbanização sustentável, independentemente se em forma de grandes jardins ou com o aproveitamento de pequenos espaços.

O biólogo Paulo Garbugio explica que a arborização de cidades e condomínios deveria ser considerada infraestrutura de saúde pública, conforme indicação da Organização Mundial da Saúde, pois ajuda a diminuir a incidência de doenças respiratórias como asma e bronquite. "Nos prédios, uma das principais vantagens é o ganho na qualidade de vida dos moradores. Pesquisas indicam que a presença de áreas verdes diminui em 15% a incidência de doenças crônicas, além de manter a saúde mental em dia, com o alívio do estresse", avalia o especialista.

Outra vantagem está na valorização imobiliária, que pode variar de 5% a 20%, além da economia na conta de luz, gerada pelo emprego da árvore como regulador térmico e da umidade relativa do ar, com a neutralização de emissões de CO^2. De acordo com o engenheiro florestal Charles Coelho, da startup Arboran, estudos revelam que espécies nativas colocadas adequadamente em torno dos edifícios podem reduzir a necessidade do uso de ar-condicionado em 30% e economizar energia usada para aquecimento em 20% a 50%.

"A sombra das árvores também diminui o calor no asfalto, o que ajuda a evitar o aparecimento de buracos na área de garagens e circulação de carros. Aumentando a durabilidade, o condomínio gasta menos com manutenção", comenta Coelho.

OTIS
United Technologies
Soluções sob medida para o seu condomínio.
• Elevadores • Escadas • Esteiras rolantes
• Garantia de peças originais.
• Equipe técnica especializada.
• Manutenção, conservação e modernização.
• e-Service - acompanhamento 24h online dos equipamentos.
• Centro de atendimento ao cliente 24h por dia, 7 dias por semana.
www.otis.com
improve efficiency
Solicite uma visita técnica gratuita de nossos consultores.
Florianópolis e região (48) 3205 8200
Central de Atendimento ao Cliente
0800 704 87 83

FAÇA CERTO

Mudança exige o cumprimento das regras do condomínio

A falta de organização do morador em trânsito pode gerar transtornos para o síndico

Da redação

Para além da simples troca de endereço, uma mudança para um condomínio marca o início de uma nova fase. A adaptação a uma nova vizinhança é apenas um dos aspectos dessa transição. No entanto, o próprio processo da mudança pode se tornar um obstáculo se não houver planejamento. De perdas e danos a imprevistos com horários e regras do condomínio, a desorganização pode transformar a expectativa de um novo começo em uma fonte de preocupações e transtornos.

No caso de condomínios verticais, o síndico deve estar atento, pois a mudança implica no trânsito de pessoas estranhas pelas áreas comuns. Além disso, o transporte de caixas, móveis, eletrodomésticos e outros objetos torna o uso do elevador concorrido. Uma mudança bem-sucedida exige rigor com o cumprimento das regras do condomínio.

Antes que a mudança seja feita, é importante que o morador que está em trânsito comunique com antecedência a secretaria do condomínio e consulte o regimento interno. As imobiliárias, tanto a do imóvel antigo quanto a do novo, precisam observar o regimento e repassar as regras aos clientes. De forma geral, os condomínios permitem a mudança durante a semana, dentro do horário comercial. O síndico deve deixar claro que, se for quebrado algum objeto do condomínio, na mudança, o novo morador arcará com as despesas.

Há condomínios que reservam elevador de serviço e disponibilizam carrinho de compras para levar os objetos, ou mesmo colocam cones em frente ao prédio para que se possa estacionar. O elevador, aliás, é um local que tem grande possibilidade de sofrer arranhões e amassados durante uma mudança. É recomendado colocar protetores nesse espaço.

O MORADOR em trânsito deve consultar o Regimento Interno e comunicar com antecedência a secretaria do condomínio

Dependendo do tamanho do caminhão, em certos condomínios é permitido entrar com ele no estacionamento. Fica mais difícil oferecer essas vantagens, no entanto, se houver mais de uma mudança no mesmo dia, outro motivo pelo qual é importante avisar com antecedência.

Segurança

A segurança também é um forte motivo de preocupação, pois criminosos podem se aproveitar do momento em que o condomínio "baixa a guarda" para a realização da mudança. O síndico deve ser informado pelos proprietários ou imobiliárias para quem o apartamento foi vendido ou alugado e o dia e hora da mudança. A portaria deve ser comunicada com no mínimo 24 horas de antecedência do nome da transportadora responsável, nome completo e RG dos carregadores e verificar que tenham vínculos empregatícios com a empresa. Saber quem entra no prédio é importante.

Taxa de mudança

A chamada "taxa de mudança" estabelecida por alguns condomínios visa compensar gastos extraordinários com limpeza, uso do elevador, assistência de empregados do condomínio, entre outros.

Para o advogado Zulmar Koerich Junior, encontrando-se o apartamento já mobiliado, a simples mudança de uma ou outra mobília ou eletrodoméstico não enseja a aplicação de referida taxa. "Entretanto, havendo mudança efetiva, como o transporte de móveis, utilização do elevador, atenção permanente do zelador na colocação de proteção, reveste-se de legalidade a previsão de cobrança desta taxa, desde que não constitua em valor desproporcional, o que somente no caso concreto será possível avaliar", informa.

O especialista reforça ainda que a cobrança deve ser transparente e proporcional aos custos reais gerados ao condomínio e relacionados à mudança. "A taxa de mudança não pode servir como forma de obtenção de "lucro", mas apenas de compensação por um acréscimo de gastos. Não existe na legislação algo que proíba a cobrança da taxa, logo, em se tratando de questão de direito privado, é possível sua instituição, mas que encontra limite em princípios como o da vedação ao enriquecimento sem causa, proporcionalidade e também no próprio direito de propriedade".

Se o condomínio optar por adotar a cobrança da taxa de mudança, deve constar nos documentos que estabelecem as regras e normas que regem a vida condominial. "Entendemos que tal previsão deve estar prevista em convenção ou regimento interno. Não havendo necessidade que conste no contrato de locação, pois compete ao locador informar o locatário acerca destas obrigações", informa.

OPINIÃO

FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA
fernandamp81@gmail.com

Síndico pode praticar abuso de poder?

Comumente verificamos que os conflitos nos condomínios partem da convivência entre os condôminos, mas também pode acontecer conflitos entre condôminos e síndico que podem levar este a extrapolar o "poder" das suas atribuições legais e convencionadas. Apesar de uma questão sensível, o abuso de poder por parte do síndico pode gerar conflitos, impactar direta e negativamente a convivência condominial.

A Legislação define abuso de poder como a postura abusiva de uma autoridade no exercício de suas funções, sendo caracterizada pela indevida limitação imposta aos direitos civis de qualquer cidadão, desde o básico direito de ir e vir, como o cerceamento a associar-se, ou ser exposto a constrangimentos e situações vexatórias, de dano patrimonial ou moral.

Atitudes que podem se enquadrar como abuso de poder praticado pelo síndico:

- imposição de multas indevidas ou sem justificativa clara;
- uso dos recursos do condomínio para benefícios pessoais;
- falta de transparência na prestação de contas;
- proibição de acesso às áreas comuns sem motivo válido;
- adoção de medidas sem consulta ou aprovação em assembleia, quando necessário;
- exposição vexatória dos inadimplentes;
- agir com violência para com os condôminos ou funcionários;
- usar de mídias sociais para difamação mútua e/ou stalking.

Lidar com esse tipo de problema não é fácil, é importante que os moradores estejam familiarizados com a convenção condominial e a legislação que regula questões condominiais; que haja dispositivos para o registro das ocorrências internamente; que o condômino atingido reúna evidências do abuso; que seja oportunizado algum canal de comunicação para ciência e participação da comunidade condominial para tentar a solução da questão que gerou a conduta abusiva pelo síndico.

Não havendo solução interna amigável com devida notificação ao síndico, se couber ao condômino, este pode buscar meios externos para dirimir a questão, sempre devidamente acompanhado de assessoria jurídica competente e, se for o caso, poderá registrar Boletim de Ocorrência e até mesmo judicializar a questão.

Por fim, sendo infrutífera todas as medidas impostas, pode-se buscar a destituição do síndico (artigo 1335 do Código Civil). Muitos acreditam que a destituição do síndico se dá por meios judiciais, mas a legislação resguarda ao condomínio que a destituição seja realizada por assembleia extraordinária, por meio de edital de convocação assinado por ¼ (um quarto) dos condôminos.

O papel do síndico é servir à comunidade com imparcialidade e respeito, e a gestão saudável depende da colaboração de todos.

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.

O que declarar no imposto de renda de síndicos e condôminos

Da redação

Os condomínios não têm a obrigação de declarar imposto de renda, no entanto, síndicos e condôminos devem estar atentos ao que é preciso lançar em suas declarações pessoais, seguindo o calendário de 2025, cujo prazo começa em 17 de março e vai até 30 de maio.

Vale ressaltar que o condomínio deve somente realizar anualmente a declaração do DIRF (Declaração de Imposto de Renda retido na Fonte), cujo prazo se encerrou no último dia útil de fevereiro (Instrução Normativa RFB No. 1990). Caso a entrega tenha sido feita fora do prazo, o condomínio estará sujeito à multa de 2% sobre o valor total dos tributos e contribuições informados na declaração, sendo limitada a 20% do montante devido. A regularização fora do prazo pode resultar em notificação realizada pela Receita Federal, causando transtornos ao síndico. A DIRF é a declaração feita pela FONTE PAGADORA, ou seja, quem efetua pagamentos e retém imposto de renda na fonte. No caso de condomínios, devem ser informados pagamentos feitos a funcionários, prestadores de serviços, síndico profissionais (no caso de autônomos), terceirizados e administradora.

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

Síndico morador com isenção de quota condominial: deve ser declarado o valor considerando-o como "outras receitas", pois a isenção é tida como pagamento indireto, devendo servir a base de cálculo para apuração do recolhimento mensal obrigatório (carnê-leão), além do reajuste anual do referido. Cabe à administradora do condomínio enviar ao síndico o informe de rendimento relativo ao valor da isenção.

Síndico morador remunerado: segue a mesma orientação dada acima. A administradora deve enviar o informe de rendimento do valor remunerado.

Condôminos - locação de áreas comuns ou alienação (venda) de ativos do condomínio: A Receita Federal entende que, como o condomínio não possui personalidade jurídica, os rendimentos obtidos por eventuais locações ou venda de ativos devem ser considerados como rendimentos próprios dos condôminos. Quando os rendimentos recebidos forem utilizados para cobrir as despesas ordinárias e extraordinárias, ainda que os condôminos não tenham recebido os valores em espécie, e esses valores superarem os R$ 24.000,00, os condôminos deverão declarar no seu IR a quota parte correspondente à sua unidade, de acordo com a Convenção. Caberá à administradora enviar aos condôminos (coproprietários) o Informe de Rendimento.

Fonte: Rosely Schwartz é Administradora especialista em condomínios há mais de 30 anos, contabilista, autora do livro Revolucionando o Condomínio – 16ª ed. (Ed. Benvirá).

REGULARIZAÇÃO fora do prazo pode resultar em notificação realizada pela Receita Federal, causando transtornos ao síndico

Medidas de segurança nos condomínios devem estar em primeiro lugar

Especialistas explicam como prevenir acidentes e proteger as crianças

Dariane Campos

Os condomínios são ambientes que proporcionam segurança e lazer para as famílias, mas também apresentam riscos para as crianças, como a possibilidade de afogamentos em piscinas, choques elétricos e quedas. Por isso, para garantir um local mais seguro e tranquilo para os condôminos, é fundamental que os empreendimentos adotem medidas rigorosas de segurança e manutenção.

Trata-se de cuidados simples e periódicos, que evitariam tragédias como os dois acidentes ocorridos em março deste ano. O primeiro, com uma criança de 12 anos, em São Paulo, que morreu após encostar em fios desencapados enquanto brincava no condomínio. Conforme moradores, reclamações já haviam sido feitas à administração do edifício sobre a falta de segurança no local dias antes do incidente. O segundo incidente, no Rio de Janeiro, em que outra criança, de 7 anos, morreu após ser atingida por uma pilastra de concreto enquanto brincava no balanço do parquinho do condomínio.

O engenheiro civil Leopoldo Vinter, elaborador da edição de 2023 do Manual do Síndico do CREA-SC, explica que em primeiro lugar é importante salientar que crianças não devem circular pelas áreas comuns desacompanhadas. Além do risco para a integridade física do pequeno, a falta de cuidado pode vir a afetar o bolso dos pais e dos gestores.

Está em tramitação na câmara o Projeto de Lei n. 4309/2020, que prevê multas de até 20 salários mínimos ao responsável que deixar criança desacompanhada no uso dos bens e espaços comuns. E mais: o documento ainda prevê multa para o síndico que não afixar em local visível as informações sobre as faixas etárias e condições de uso desses locais e equipamentos.

"É imprescindível que os pais, responsáveis e gestores condominiais assumam uma postura ativa no fomento da cultura de que crianças devem estar sempre acompanhadas de um adulto enquanto circulam pelas áreas comuns dos empreendimentos. Além disso, é fundamental que os síndicos mantenham quaisquer áreas técnicas – casas de máquinas, casas de bombas, acesso às coberturas – sob rígido controle de acesso", pontua o engenheiro.

Além disso, ele lembra que o Código Civil (Lei n. 10406/2002), no art. 1.348, estabelece que o síndico deve "diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores". Dessa forma, a responsabilização em caso de negligência das manutenções é total, nos âmbitos civil e criminal.

"No âmbito jurídico, negligência é a falta de cuidado ou diligência que pode resultar em danos a terceiros, sejam materiais, morais ou estéticos. Em outras palavras, nesse contexto, a negligência é a falta de ação para sanar os problemas presentes no condomínio por meio de ações previstas no programa de manutenções preventivas ou aqueles problemas mais imediatos, por meio de ações corretivas", explica Vinter.

O advogado Gustavo Camacho, especialista em direito condominial, reforça ainda que, caso sejam confirmados os pressupostos da responsabilidade civil, o condomínio poderá ser responsabilizado pelos eventuais sinistros ocorridos em suas dependências.

"Para evitar que acidentes desse tipo aconteçam, é fundamental que todas as normas técnicas da ABNT aplicáveis às edificações prediais sejam observadas na sua integralidade. Ainda, o plano de manutenção preventiva e preditiva da edificação deve ser executado em sua integralidade, restando comprovado nos termos da NBR 5674, especialmente o item 7.1 da norma", pontua Camacho. Além disso, o condomínio deverá estar regular junto ao Corpo de Bombeiros no que tange ao Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio (PPCI) e à vistoria anual do empreendimento.

Mas não para por aí. Se ficar comprovado que o síndico foi negligente, imprudente ou imperito e que de sua conduta decorreu o sinistro, ele também poderá ser responsabilizado. Por isso, o advogado destaca como sendo muito importante se atentar para a realização pontual de todos os processos de manutenção preventiva e preditiva, realizar tais expedientes com profissionais capacitados ou especializados, obter a competente anotação de responsabilidade técnica e as notas fiscais concernentes à realização de cada serviço no condomínio.

SEGURANÇA, principalmente nas áreas comuns, deve ser pautada na prevenção de acidentes e adequação técnica conforme a utilização do espaço, como nos playgrounds

Respaldo técnico nas manutenções do condomínio

A prevenção é o caminho mais eficaz para garantir um ambiente seguro e tranquilo para todos os moradores. Medidas simples podem salvar vidas e evitar que momentos de diversão se transformem em tragédias.

De acordo com Vinter, a inspeção predial é uma grande aliada do gestor condominial no planejamento das intervenções necessárias dentro dos condomínios, incluindo os playgrounds e espaços de lazer. Além disso, ela pode ser usada como uma ferramenta de grande valor, pois dará respaldo técnico às decisões referentes às manutenções, evitando as discussões em assembleia sobre a ordem de prioridade das intervenções.

"O objetivo da inspeção predial é, em primeiro momento, identificar todas as anomalias presentes na edificação que comprometem a segurança, desempenho e uso de todos os sistemas, componentes e equipamentos do condomínio", pontua o engenheiro.

O especialista complementa que, em um segundo momento, todas essas anomalias deverão ser classificadas em patamares de prioridade, que orientarão o síndico sobre a ordem de urgência em que deve atuar em cada uma dessas irregularidades. Por fim, o laudo indicará brevemente os melhores tratamentos para resolver cada um dos problemas apontados.

"Dessa forma, fica claro

que o síndico precisa de assessoria técnica especializada que o oriente na elaboração de um plano de manutenção dedicado às características construtivas do condomínio, que realize inspeções periódicas nas áreas comuns e indique as intervenções preventivas e corretivas necessárias", reforça Vinter.

Ele complementa ainda que a principal dica é que o síndico não atribua ao zelador aquelas atividades que demandem treinamento específico ou presença de um profissional habilitado. "O gestor condominial que insiste em 'resolver tudo' com o zelador está sujeito a responder civil e criminalmente por intervenção realizada por profissional não qualificado", afirma o engenheiro.

Manutenções elétricas

Já para Néia Lehmkuhl, gerente de projetos na área de energia, que atua há mais de 20 anos no segmento condominial, a segurança infantil em condomínios depende não apenas da estrutura, mas também da manutenção constante e da conscientização de todos os envolvidos.

"A maioria das ocorrências

CAMACHO afirma que os pais também possuem responsabilidade, sendo que o vínculo jurídico impõe a estes certos deveres, tais como a vigilância e a assistência material e moral, entre outros.

NÉIA alerta que a maioria das ocorrências registradas indica que são as pequenas falhas nos cuidados e nos processos que geram as piores ocorrências

registradas indica que são as pequenas falhas nos cuidados e nos processos que geram as piores ocorrências. Desarme de disjuntores, infiltrações, rachaduras em paredes e demais estruturas, cheiro de gás, fiações expostas, penduradas ou desencapadas, pontos de alagamento etc. são alguns dos indícios de riscos em condomínios e não devem ser desprezados", explica a especialista.

De acordo com o Anuário Estatístico de Acidentes de Origem Elétrica 2023 - 2024, da Associação Brasileira de Conscientização para Perigos da Eletricidade (ABRASCOPEL), a segunda maior categoria de acidentes residenciais está relacionada à "falha na isolação de condutores elétricos", como o contato acidental com fios descobertos, tomadas e instalações provisórias.

"As manutenções têm fator determinante no quesito segurança e otimização de recursos, uma vez que os serviços preventivos têm valor de mercado bem menor que atividades corretivas, evitam ocorrências imprevistas, aumentam a vida útil das instalações e ainda mantêm a edificação mais segura", afirma Néia.

A especialista explica ainda que, na parte elétrica das edificações, a orientação é que as manutenções sejam feitas: anualmente nos sistemas de alta tensão; a cada dois anos nas instalações em geral; e o estudo para reforma ou retrofit nas edificações com 20 anos ou mais a cada cinco anos.

"Uma manutenção preventiva bem executada identificará previamente os riscos iminentes na edificação, viabilizando a promoção de ações específicas no atendimento às demandas apontadas. Precisamos lembrar que o número de acidentes com choque elétrico registrados vem aumentando significativamente. De 2023 a 2024 esse índice foi superior a 12%, sendo registradas mais de 750 mortes em todo o país", pontua Néia.

Responsabilidade compartilhada

Além da responsabilidade do condomínio e do síndico já mencionadas no texto, Camacho explica que o inciso I, do artigo 932, do Código Civil, prevê que "são também responsáveis pela reparação civil os pais, pelos filhos menores que estiverem sob sua autoridade e em sua companhia". Ou seja, isso significa dizer que os pais também são responsáveis pela reparação civil decorrente de atos ilícitos praticados pelos filhos crianças e adolescentes que estiverem sob sua autoridade e em sua companhia.

"O fundamento dessa responsabilidade se baseia no poder familiar. Esse vínculo jurídico impõe aos pais certos deveres, tais como a vigilância, a assistência material e moral, entre outros. Sendo assim, o autor entende que o filho está sob autoridade e companhia quando vive no mesmo teto, pois possibilita uma eficiente vigilância e poder de influência dos pais sobre a criança e ao adolescente", pontua o advogado.

Camacho destaca ainda que os pais devem ter a consciência do risco de deixar, por exemplo, uma criança menor de dez anos utilizar sozinha os elevadores ou usar, sem acompanhamento, a piscina, assim como o parquinho. Dessa forma, ele orienta que os condomínios devem estabelecer certos limites ao uso das áreas comuns como, por exemplo, a proibição de crianças menores de dez anos de usarem as áreas comuns sem o acompanhamento de um adulto. Nesse sentido, recomenda-se a instalação de avisos nas áreas comuns.

"Cabe à administração, caso presencie ou seja informada de que essas regras estão sendo descumpridas e de que alguma criança esteja sendo deixada em situação de risco, entrar em contato e, se for o caso, notificar os

VINTER diz que é imprescindível que os pais, responsáveis e gestores condominiais assumam uma postura ativa no fomento da cultura de que crianças devem estar sempre acompanhadas de um adulto e os síndicos mantenham quaisquer áreas técnicas sob rígido controle de acesso

responsáveis para que cumpram as regras do condomínio. Importante deixar o fato registrado, inclusive, se for o caso, para a aplicação de multas/penalidades", afirma o advogado.

Pontos de atenção

• Restringir acesso às instalações elétricas, áreas técnicas, pontos de risco e equipamentos ou maquinários;

• Manter os sistemas e dispositivos de segurança com as inspeções e manutenções correspondentes;

• Garantir as sinalizações de alerta/advertência;

• Efetuar regularmente a manutenção de sistemas e instalações de risco (elétrica, gás, elevador, portas e portões, guarda-corpo, sistemas de prevenção contra incêndio etc.);

• Exigir o uso de equipamentos de proteção individual (EPIs) por parte dos colaboradores e prestadores de serviços;

• Manter a equipe de colaboradores atenta às instalações, reportando prontamente ao síndico qualquer situação incomum;

• Manter a constância das manutenções;

• Contratar empresas especializadas para cada atividade;

• Cobrar Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) durante atividades na edificação;

• Elaborar cronograma de inspeção prévia, que possa indicar pontos de risco;

Recomendamos campanhas de conscientização sobre riscos específicos em cada edificação.

Mudanças no Código Civil poderão trazer alterações para os condomínios

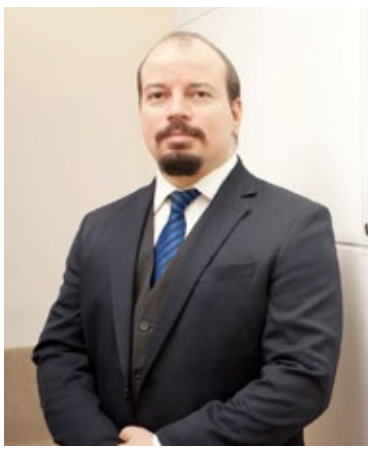
Propostas de mudanças no Código Civil, que visam modernizar e revisar as regras, estão em tramitação no Congresso Nacional

Jorge Jr

O Código Civil (CC) rege e determina as leis que englobam o universo condominial, tendo sido publicado em 2003, por meio da Lei n. 10.406. De lá para cá, a necessidade de atualizar o Código vem sendo discutida e, agora, tramitam no Congresso Nacional algumas propostas de mudanças. No que tange os condomínios edilícios, são 29 artigos dentro do CC que regulamentam a função dos síndicos, assembleias, direitos, deveres e outros pontos, os quais podem ser atualizados até a aprovação final no Senado Federal.

Entre o art. 1.331 e o art. 1.358, estão englobadas as normas que determinam as regras e leis voltadas diretamente aos condomínios edilícios. O advogado André Luiz Junqueira, especializado em Direito Imobiliário e sócio do escritório Coelho, Junqueira e Roque Advogados, avalia a necessidade de atualização do Código Civil e cita exemplos.

"Diversos pontos têm espaço para revisão. Para citar alguns, a parte de representação em assembleia e o uso de procurações em assembleia apresentam redações um pouco dúbias. A questão da proibição de locações de curta temporada também pode gerar muita discussão. No entanto, o ponto que não só provavelmente será alterado, mas que deve ser alterado, é um parágrafo específico que determina que convenções não registradas não seriam válidas, ou seja, não seriam obrigatórias para novos moradores e novos proprietários. Essa alteração, dentre todas as propostas, é completamente inadequada.



JUNQUEIRA diz que a legislação atual para condomínios não é suficiente, deixando muitas lacunas que não apenas geram dificuldades para os síndicos, mas que também impedem que o próprio condomínio compreenda a extensão de seus direitos e deveres

NO QUE tange os condomínios edilícios, são 29 artigos dentro do CC que regulamentam a função dos síndicos, assembleias, direitos, deveres e outros pontos

Isso porque garantiria que qualquer adquirente não precisaria cumprir as regras daquela coletividade", exemplifica.

Advogado especialista em Direito Imobiliário, professor e coordenador do curso de pós-graduação em Direito e Gestão Condominial da FAAP/SP e vice-presidente da Associação Nacional da Advocacia Condominial (ANACON), Márcio Spimpolo destaca pontos em que o Código Civil deve sofrer alteração:

"A legislação acaba ficando para trás dos fatos e depois tem a necessidade de se adequar. Em relação ao que diz o art. 1.337, sobre morador antissocial, não há previsão para exclusão ou expulsão dele do condomínio. No Brasil, temos o direito de propriedade muito latente. O art. 5º da Constituição Federal fala sobre o direito à propriedade. Um conflito hoje no Judiciário é sobre os condomínios que pedem a exclusão de condômino que é antissocial no sentido extremo da palavra, que não consegue conviver em sociedade com outros, mas esbarra no direito de propriedade. Essa é uma questão que merece uma alteração no Código Civil, para os casos em que o condômino extrapolar os limites da convivência dentro do condomínio. Assim, uma das alterações propostas, que ainda não se tornou um Projeto de Lei, é sobre a questão do condômino antissocial", relata.

O advogado André Luiz Junqueira, que atua com suporte jurídico para aproximadamente 10% de todos os condomínios do Rio de Janeiro, ainda reforça que as alterações no Código Civil se mostram cada vez mais necessárias.

"Esse dispositivo (registro do condomínio) vai totalmente contra a jurisprudência e a legislação vigente. Cito, por exemplo, a Súmula 260 do Superior Tribunal de Justiça, que já vigora há quase 30 anos, e também o próprio artigo 1.333 do Código Civil. É claro que uma alteração legislativa pode modificar a lei, mas não há justificativa para isso. Não faz sentido permitir que um novo adquirente fique imune às regras da coletividade apenas porque a convenção não está registrada no cartório de Registro de Imóveis. Portanto, reforço: não só acredito que essa redação será mudada, como considero essencial que seja alterada".

Quando será alterado o Código Civil?

O prazo para que o Código Civil sofra alterações não é preciso, pois ainda tramita no Congresso Nacional. Em conversa com o advogado Flávio Tartuce, relator-geral da comissão que elaborou o anteprojeto de reforma do Código, Márcio Spimpolo, que também apresenta o Condomínio Legal, na Rádio CBN Ribeirão, e o programa Condomínio Pelo Mundo, veiculado na TV Travel Box Brazil, afirma que o relator do CC informa que é preciso aguardar os ritos legais para aprovação dos Projetos de Lei.

"A gente espera saber quando começarão a tramitar todas essas mudanças de artigos. Até então, são sugestões de mudanças. Elas ainda terão de se tornar um projeto de lei, que depois deverá ser discutido amplamente nas duas casas (Congresso e Senado). Eu, inclusive, pretendo participar dessa discussão ativamente, inclusive indo ao Congresso Nacional para debater as mudanças, inclusão de outras, mas a gente tem de aguardar a movimentação do Congresso para entender quando é que isso vai ser. A gente tem de lembrar que o Código de 2003 começou a ser feito em 1975. Não se pretende alterá-lo 100%, mas, sim, apenas 50%. Quando começar a tramitar e a gente debater, a expectativa é que deva demorar alguns anos para que isso aconteça", revela.

Assim como os advogados estão atentos ao que vem sendo discutido, os profissionais da sindicatura também se preocupam com as alterações. De acordo com o advogado André Luiz Junqueira, a legislação atual dos condomínios é insuficiente para o setor condominial.

"A legislação atual para condomínios não é suficiente. Ela deixa muitas lacunas, que não apenas geram dificuldades para os síndicos, como também impedem que o próprio condomínio compreenda a extensão de seus direitos e deveres. E, pior, essa falta de clareza também prejudica a atuação dos advogados especializados em condomínios e dos próprios juízes, que frequentemente se deparam com situações em que há quatro ou cinco interpretações diferentes, gerando uma grave insegurança jurídica".

Junqueira ainda aponta uma medida revisional de todos os artigos voltados aos condomínios edilícios. Ele redigiu um anteprojeto de lei, com o apoio da Comissão de Direito Urbanístico e Imobiliário e da Comissão de Direito Condominial da OAB-RJ, que falava justamente sobre as mudanças no Código Civil.

"Nossa sugestão foi a revogação completa da primeira parte da Lei n. 4.591/1964, bem como dos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil, para criar uma nova lei especial. Essa nova legislação reuniria os aspectos positivos das leis anteriores, mas com maior harmonia em relação aos entendimentos mais modernos e adequados à nossa realidade.

SPIMPOLO afirma que, quando começar a tramitação e o debate, a expectativa é que deva demorar alguns anos para que as mudanças aconteçam

Portanto, a legislação atual não é boa. E, infelizmente, apesar do excelente trabalho e do esforço enorme da Comissão Especial do Senado, não foi dada a atenção devida ao instituto do condomínio edilício, tanto que essa Comissão se limitou a adequar a legislação à jurisprudência, principalmente do Superior Tribunal de Justiça, sem resolver as grandes lacunas que ainda existem. Deixar que os cidadãos e até os operadores do Direito interpretem situações tão conflitantes dentro do condomínio tem gerado ainda mais disputas. Não é por acaso que as ações judiciais envolvendo relações condominiais têm aumentado cada vez mais, pois os desafios da convivência não encontram amparo nem uma solução legislativa adequada", destaca.

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

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.

Sicredi

DE OLHO NO **MERCADO**

ROGÉRIO DE FREITAS
contato@condominiosc.com.br

Reconhecer a autoridade do síndico

Pois é, colegas de sindicatura! Nos últimos anos, tem se tornado cada vez mais comum a percepção equivocada de que o síndico é um mero prestador de serviço, contratado para atender às demandas individuais dos condôminos. Essa visão desconsidera a natureza jurídica e institucional da sindicatura, que é, antes de tudo, uma função eletiva de governança, fundamentada na legislação, na convenção condominial, no regimento interno e nas decisões assembleares.

Um dos fatores que contribuem para essa distorção é a remuneração do síndico. Muitos condôminos, ao associarem pagamento à ideia de subordinação, acreditam que o síndico lhes deve favores ou deve agir conforme suas vontades pessoais. "Tô pagando!" Essa é uma inversão da hierarquia condominial. O síndico não responde a cada condômino individualmente, mas sim à coletividade, manifestada por meio das normas do condomínio e das deliberações assembleares. Sua autoridade sobrepõe-se a interesses individuais justamente porque ele exerce um papel de liderança e mediação, garantindo que o condomínio funcione em equilíbrio e harmonia.

A confusão entre a figura do síndico e a de um prestador de serviços enfraquece a governança condominial e compromete a eficiência administrativa. Diferentemente de um funcionário contratado, o síndico é eleito para representar a coletividade e tem responsabilidades legais, podendo ser responsabilizado civil e criminalmente por sua gestão. Além disso, cabe a ele tomar decisões estratégicas para o condomínio, mediar conflitos, fiscalizar contratos, gerir funcionários e manter a saúde financeira, podendo inclusive tomar decisões que, até certo ponto, impactam a coletividade, como a lapidação de rotinas ou troca de prestadores sem ter que pedir a benção coletiva.

A boa governança condominial depende do reconhecimento da estrutura de autoridade: o síndico tem autoridade sobre o condômino individualmente, enquanto a coletividade, por meio de assembleias e normas, tem autoridade sobre todos. Quando essa relação se inverte e o síndico é tratado como um subordinado de cada condômino, a administração fragiliza-se e o condomínio perde sua capacidade de organização eficiente.

É essencial, portanto, compreender que a sindicatura não é um serviço terceirizado, mas uma posição de governança e autoridade. O síndico não deve favores individuais, mas sim prestar contas à coletividade. Para que a vida condominial funcione de forma saudável, é preciso que todos reconheçam e respeitem os pilares que sustentam essa estrutura: legislação, convenção, regimento interno e decisões assembleares. Forte abraço!

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

Participe do SindDay 2025 – O Maior Evento de Networking Condominial do País

O mercado condominial está em constante evolução, e quem deseja se destacar precisa estar atualizado com as melhores práticas, soluções inovadoras e oportunidades de conexão. Pensando nisso, temos o prazer de convidá-lo para o SindDay 2025, um evento exclusivo que transformará a forma como você faz negócios e se conecta com os principais profissionais do setor condominial!

O que é o SindDay?

O SindDay é mais do que um evento - é uma imersão total no universo condominial. Trata-se de um dia inteiro pensado para promover uma rica troca de experiências e conhecimentos, reunindo síndicos, administradores, lideranças empresariais, diretores, gerentes, construtores e profissionais de todos os segmentos do setor. Em 2025, o evento acontecerá no prestigiado Majestic Palace Hotel, em Florianópolis, no dia 06 de junho a partir das 9h00.

Com a expectativa de reunir mais de 1.000 participantes, o SindDay 2025 oferecerá um dia dinâmico e enriquecedor, com muitas oportunidades de networking qualificado, discussões sobre as principais tendências do mercado e a tão aguardada Mega Rodada de Negócios, uma das maiores do Brasil no setor condominial!

Por que você não pode perder o SindDay 2025?

Se você deseja se manter à frente no competitivo mercado condominial, o SindDay 2025 é o evento perfeito para você! Durante o evento, você terá a oportunidade de:

• Ampliar sua rede de contatos: O SindDay é um evento ideal para quem busca fortalecer seu networking. Aqui, você encontrará os principais players do mercado condominial, permitindo que você crie conexões valiosas com profissionais de toda a cadeia de valor do setor.

• Acessar conteúdos de alto impacto: Com uma programação repleta de palestras, workshops e debates, você terá acesso a informações essenciais sobre as inovações, melhores práticas e os principais desafios que moldam o mercado condominial.

• Participar da Mega Rodada de Negócios: A Mega Rodada de Negócios é um dos grandes destaques do evento. Trata-se de uma oportunidade única para apresentar sua empresa e seus produtos/serviços diretamente a síndicos e representantes de mais de 5.000 condomínios. Este é o lugar ideal para fortalecer parcerias, gerar novos negócios e expandir sua atuação no mercado.

• Aprender com especialistas renomados: Durante o evento, você poderá participar de workshops práticos e vivenciar experiências enriquecedoras. Especialistas de referência no setor condominial compartilharão insights valiosos que podem transformar a forma como você gerencia e desenvolve o seu negócio.

• Expor soluções inovadoras: O SindDay também oferece a chance de conhecer soluções inovadoras para o mercado condominial. Diversos fornecedores estarão presentes, apresentando tecnologias, serviços e produtos que podem ajudar a otimizar a gestão e o funcionamento do seu condomínio.

Destaques do SindDay 2025

O SindDay 2025 é promovido pelo SindHUB, uma plataforma de conexão entre síndicos, administradores e fornecedores de soluções para o mercado condominial. O evento contará com uma parceria de peso da Empresários Brasil, trazendo para Florianópolis uma experiência única, que combina conteúdo relevante com oportunidades reais de negócios.

A Mega Rodada de Negócios será um dos momentos mais aguardados do evento. Durante essa atividade, os participantes poderão apresentar seus produtos e serviços de forma estruturada e eficiente, conectando-se diretamente com os principais decisores do setor. Sem dúvida, este será um espaço privilegiado para gerar novos negócios e parcerias de longo prazo.

Além disso, o evento proporcionará diversas oportunidades de troca de conhecimento por meio de debates, palestras e mesas redondas, com temas voltados para o futuro do mercado condominial. Você terá acesso a discussões sobre temas como a digitalização da gestão condominial, sustentabilidade em condomínios, tecnologias inovadoras e muito mais.

Oportunidade de Crescimento Profissional

O SindDay 2025 é a chance de investir no seu desenvolvimento profissional e no crescimento do seu negócio. Com a presença dos principais nomes do setor, você terá a oportunidade de aprender com quem realmente entende do mercado condominial e aplicar o conhecimento adquirido no seu dia a dia.

Além disso, o evento promoverá um ambiente colaborativo e inovador, onde você poderá trocar ideias, tirar dúvidas e discutir as tendências e os desafios mais relevantes do momento.

A Experiência do SindDay em Florianópolis

O evento será realizado no Majestic Palace Hotel, em Florianópolis, um dos destinos mais renomados e encantadores do Brasil. Com um cenário deslumbrante, Florianópolis é o local perfeito para quem deseja unir aprendizado e negócios com momentos de lazer e relaxamento. Aproveite a chance de explorar a cidade, fazer novas conexões e ainda desfrutar de uma infraestrutura de qualidade.

Garanta sua vaga no SindDay 2025!

Não perca a oportunidade de estar no centro das decisões do mercado condominial. A inscrição para o SindDay 2025 já está aberta! Garanta sua vaga e não deixe de aproveitar as incontáveis oportunidades de aprendizado, networking e negócios.

Para mais informações sobre o evento e inscrições, acesse o Sympla, ou o QR Code e faça parte dessa experiência transformadora.

Para mais informações sobre o evento e inscrições, acesse o Sympla, ou o QR Code e faça parte dessa experiência transformadora.

MIG SOLUÇÕES: Tradição, inovação e compromisso com a segurança dos condomínios

Com mais de 30 anos de história, a MIG SOLUÇÕES é referência no fornecimento de mão de obra especializada para a indústria, construção civil e condomínios. A empresa nasceu com o propósito de entregar qualidade, confiança e ética em cada projeto - e, ao longo das décadas, consolidou-se como parceira estratégica de grandes obras e manutenções no Sul do Brasil.

MIG: time técnico preparado, atendimento ágil e soluções inteligentes com o olhar voltado para o futuro

A MIG atua em três frentes principais:

Na indústria, executa jateamento, pintura, manutenção de tubulações, NR13, instalações de gases especiais e contratos de manutenção.

Com construtoras, é especialista em redes hidráulicas, de gás e combate a incêndio.

E para condomínios, oferece testes de estanqueidade, vendas de medidores e reguladores, assistência técnica 24h, vistorias e laudos técnicos completos.

Em 2025, a empresa intensifica seu papel na conscientização de síndicos e administradoras sobre a importância da manutenção preventiva. O diretor da MIG SOLUÇÕES, Romulo Araujo, irá atuar pessoalmente nesse movimento, realizando palestras nos estados de Santa Catarina e Rio Grande do Sul ao longo do ano.

Com um time técnico preparado, atendimento ágil e soluções inteligentes, a MIG SOLUÇÕES segue transformando experiência e responsabilidade em tranquilidade para seus clientes - sempre com o olhar voltado para o futuro.

Saiba mais da empresa: (51) 9358.5376 | migsolucoes.com.br

Acesse o Qr Code e saiba mais:

Pix por aproximação já está disponível no Sicredi

Associados já podem receber nas Máquinas de Cartões do Sicredi e realizar pagamentos pelo Google Pay com uso da solução

Já estão disponíveis em todas as cerca de 270 mil máquinas de cartão (POS) do Sicredi transações por meio do Pix por Aproximação. Em paralelo, a instituição financeira cooperativa também disponibiliza aos associados com smartphones com sistema Android a funcionalidade de pagamento com Pix por Aproximação por meio da carteira digital Google Pay, sem a necessidade de acesso ao Aplicativo do Sicredi.

As novidades são fruto da evolução do Open Finance que proporciona a Jornada Sem Redirecionamento a partir da qual é possível realizar a interação entre dois aplicativos como, por exemplo, o Aplicativo do Sicredi e Google Pay. "O Sicredi foi incluído desde o projeto piloto do Pix por Aproximação do Banco Central por estar entre as maiores detentoras de pagamento em volume de transações, que representam 99% das operações financeiras realizadas neste âmbito. Isso nos permitiu oferecer este benefício para os nossos associados", explica Paula Fantinel, gerente de Open Finance do Sicredi.

PAULA FANTIEL, gerente de Open Finance do Sicredi

"Esta novidade é uma parceria com o Banco Central e representa uma praticidade muito grande para nossos associados, pois permite um pagamento por aproximação semelhante ao que acontece com os cartões digitais. Nossas máquinas de cartões estão sendo preparadas com as melhores soluções do mercado e o Pix por Aproximação oferece uma experiência simples e prática", destaca o superintendente de Produtos do Sicredi, Felipe Sessin.

FELIPE SESSIN, superintendente de Produtos do Sicredi

A tecnologia empregada para pagamentos por aproximação é a NFC (Near Field Communication), que fornece uma robusta camada de proteção e mecanismos antifraude. De acordo com dados da Associação Brasileira das Empresas de Cartões de Crédito e Serviços (Abecs), em setembro de 2024, a quantidade de compras com cartões e outros dispositivos por aproximação atingiu 65% dos pagamentos presenciais.

Terceira temporada do Tech Talks Khronos avança para Balneário Camboriú

Projeto traz temas como segurança condominial e assuntos polêmicos em condomínios

O Tech Talks Khronos é uma iniciativa inovadora voltada para a capacitação de síndicos, promovendo encontros focados no aprimoramento da gestão condominial e na discussão de temas essenciais para o dia a dia em condomínios. A próxima edição será realizada em Balneário Camboriú no dia 24 de abril, a partir das 18h30, no auditório do Secovi SC. O evento oferecerá uma noite dedicada a questões que, embora pareçam simples, podem se transformar em grandes desafios para os síndicos. O especialista e advogado Márcio Panno abordará as questões mais polêmicas e atuais do Direito Condominial. Os participantes terão a oportunidade de aprender, esclarecer dúvidas e explorar temas que costumam causar as maiores dificuldades na gestão condominial.

Tech Talks Khronos reúniu síndicos e administradores em Florianópolis

No dia 25 de fevereiro, ocorreu mais uma edição do Tech Talks Khronos, desta vez em Florianópolis, reunindo administradores e síndicos da capital e cidades vizinhas. O evento foi realizado no Showroom de Inovação do Grupo Khronos e abordou, em particular, a segurança condominial e os crimes em condomínios, destacando a importância do papel do síndico na mediação de conflitos e na proteção dos condôminos.

Walter Jorge Júnior, especialista em direito condominial e palestrante da edição de Florianópolis, ressaltou que "existem detalhes na gestão condominial que, apesar de parecerem básicos, são frequentemente negligenciados pelos síndicos, colocando-os em risco de responsabilidades legais. Portanto, estar atento às responsabilidades e adotar tecnologias para otimizar a gestão é fundamental para o cumprimento das funções do síndico, especialmente no que diz respeito à segurança".

A síndica Juliane Panno também comentou sobre a experiência: "O Tech Talks Khronos foi uma vivência incrível, repleta de aprendizado. Foi uma excelente oportunidade para acumular informações valiosas, que com certeza aplicarei no meu cotidiano. Além disso, o networking foi excelente, pois tive a chance de interagir com grandes administradoras e colegas síndicos", destacou.

As inscrições para a edição de Balneário Camboriú já estão abertas e são gratuitas, garanta a sua vaga pelo Sympla ou pelo Qr Code:

CANAL ABERTO

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

QUANDO A INADIMPLÊNCIA TEM RESPONSABILIDADE COMPARTILHADA

Supondo que uma das unidades do condomínio que está inadimplente tenha como morador o filho do dono do imóvel. Ele consta como usufrutuário, devidamente averbado na matrícula da unidade junto ao registro de imóveis. Neste caso, a ação de cobrança deve ser feita contra o proprietário do imóvel ou o usufrutuário?

Mario Graga / Florianópolis

Quando um imóvel possui usufruto registrado, como no caso em que o pai é proprietário, mas concedeu usufruto ao filho, existe uma responsabilidade compartilhada entre usufrutuário e proprietário. O Código Civil estabelece, no artigo 1.403, I, que ao usufrutuário incumbe arcar com as "despesas ordinárias de conservação dos bens no estado em que os recebeu", mas o artigo 1.404 complementa que o proprietário é responsável pelas "despesas extraordinárias de conservação".

A natureza propter rem das obrigações condominiais (que acompanham o imóvel) faz com que o proprietário nunca se desvincule completamente da responsabilidade pelo pagamento. Mesmo concedendo o usufruto, o proprietário mantém interesse jurídico sobre o bem.

Na prática jurídica, recomenda-se que a ação de cobrança ou execução seja direcionada a ambos - usufrutuário e proprietário - em litisconsórcio passivo, desde que o registro do usufruto seja anterior ao período do débito. Isso garante maior segurança ao condomínio para a recuperação dos valores, especialmente considerando que o usufrutuário responde prioritariamente pelas despesas ordinárias; e o proprietário responde pelas despesas extraordinárias.

O Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento pela responsabilidade solidária em diversas decisões, reconhecendo que as taxas condominiais constituem obrigação propter rem, vinculada tanto ao direito real de propriedade quanto ao direito real de usufruto.

Para o condomínio, incluir ambos na ação de cobrança evita discussões sobre a natureza das despesas (ordinárias ou extraordinárias) e amplia as possibilidades de satisfação do crédito, podendo, inclusive, resultar na penhora do próprio imóvel em caso de inadimplência persistente.

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

CONDÔMINO LADRÃO

Se um condômino furta alguma coisa do condomínio e as câmeras de segurança identificam o condômino, o síndico pode expor esse ladrão para os outros condôminos? Ou isso seria crime?

Síndico Jorge / São josé

A dúvida deste leitor envolve dois aspectos jurídicos essenciais que devem ser analisados com cautela: a proteção do patrimônio do condomínio e o respeito aos direitos fundamentais do condômino, como sua privacidade e honra. Ainda que o furto seja um crime tipificado no artigo 155 do Código Penal, a forma como a administração condominial lida com a situação deve seguir os princípios do devido processo legal.

O síndico, na qualidade de administrador do condomínio, tem o dever de zelar pela segurança e pelo patrimônio coletivo. Ainda que as câmeras de segurança registrem um condômino cometendo um furto, a administração não pode expô-lo publicamente.

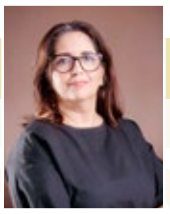
O crime de furto, (artigo 155 do Código Penal), ocorre quando o agente subtrai coisa alheia móvel para si ou para outrem. Neste caso, o síndico pode proceder: registro do boletim de ocorrência, manter a confidencialidade da investigação, informar o conselho e os condôminos de forma genérica e aguardar a apuração dos fatos pelas autoridades competentes.

A divulgação indevida do nome, imagem ou qualquer outra informação que identifique o condômino pode resultar em ações judiciais contra o condomínio e o próprio síndico, acarretando condenações, conforme entendimento consolidado nos tribunais brasileiros. Desta forma, a orientação jurídica é encaminhar as provas às autoridades competentes e aguardar a decisão do judiciário.

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

COMUNICAÇÃO NA GESTÃO

CLEUZANY LOTT



Comunicação na gestão condominial: um olhar para o futuro

Entre os pilares do sucesso em qualquer empreendimento, a comunicação se destaca como essencial. Ela é a chave para garantir transparência, ética e compromisso. Nos condomínios, isso é ainda mais evidente, pois a reputação do síndico e a harmonia da comunidade dependem diretamente de como as informações são compartilhadas e recebidas.

A gestão condominial evoluiu. Antes, os condôminos elegiam um síndico apenas para cuidar de boletos, da zeladoria e outros recursos administrativos. Hoje, eles reconhecem a complexidade dessa função. Mesmo os prédios mais simples demandam uma gestão profissional, apoiada por tecnologia e automação. O síndico precisa estar capacitado para lidar com legislações rigorosas, relações interpessoais complexas e a responsabilidade de liderar equipes e fornecedores.

Nesse contexto, os condôminos deixaram de ser apenas moradores e assumiram o papel de condoclientes. Essa nova postura reflete a mudança de mentalidade: eles exigem qualidade, transparência e resultados. Os conselheiros também ganharam protagonismo, participando ativamente das decisões e cobrando gestão eficiente.

Para o síndico, a comunicação é o elo que conecta todas essas peças. Ela garante que as informações sejam claras, que as decisões sejam compreendidas e que as expectativas sejam alinhadas. Um exemplo disso é a prestação de contas: quando bem feita e acompanhada de explicações detalhadas, reforça a confiança dos condôminos e evita conflitos. Por outro lado, a falta de comunicação pode levar à desconfiança e à insatisfação.

Outro ponto fundamental é a gestão de crises. Imagine um problema com um fornecedor ou uma emergência estrutural. Sem comunicação eficaz, a situação pode se agravar, gerando boatos e prejudicando a imagem do síndico. Já uma abordagem transparente e proativa pode transformar uma crise em uma oportunidade de fortalecer a relação com os condôminos.

A tecnologia é uma aliada indispensável. Plataformas digitais, aplicativos e grupos de mensagens facilitam a troca de informações, mas é essencial que sejam usados com responsabilidade. A comunicação precisa ser assertiva, respeitosa e eficiente, evitando ruídos que possam gerar mal-entendidos.

Por fim, a reputação do síndico é um fator determinante na hora da escolha. Um síndico que comunica com clareza, que demonstra ética e que se compromete com os resultados constrói uma história de sucesso. Em contrapartida, falhas na comunicação podem comprometer sua imagem e o futuro do condomínio.

Ao olharmos para o futuro, o desafio é continuar evoluindo. Que a comunicação seja vista não apenas como uma ferramenta, mas como um valor que permeia todas as relações. Afinal, é ela que não apenas constrói histórias de sucesso, mas também pode determinar fracassos. Nos condomínios ou em qualquer outro contexto, a comunicação é a base para construir um futuro mais transparente, colaborativo e eficiente.

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

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

GTC Contabilidade & Assessoria

Contabilidade para Condomínios na Grande Florianópolis

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

GESTÃO CONTÁBIL PARA CONDOMÍNIOS DESDE 1985

48 3223.5332
gtc@gtccontabilidade.com.br

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

ampla
Questão de Confiança
www.amplase.com.br
amplaempreiteira@gmail.com

Pintura e Reforma de Condomínios
(48) 3337.0889 / 3371.5512
Cml (48) 99163.7233 99175.9900

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

DARCI PINTURAS 14 Anos
Pintura Predial | Lavação | Reformas
Eng. Resp. Rafael Silva de Souza Cruz
Especializado em Condomínios
(48) 3066.8425
_darci_pinturas_ | empreiteiradarci@gmail.com | (48) 99161.3057

Empreiteira **Viana**
Pintura - Reformas - Manutenção

- PINTURA
- REFORMAS
- MANUTENÇÃO PREDIAL

48 3234.1245 48 9.8410.6049 empreiteiraviana
Rua Olga Lacerda, 128 - Florianópolis - SC jeanempreiteira@gmail.com

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS

ENGENHARIA QUALITATIVA
LAUDOS E PERÍCIAS

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

Eng. Claudio L. Skroch • Especialista em Estruturas de Concreto e Fundações
48 9.9919.1211 3238.9631 claudiolsk@gmail.com • www.csengqualitativa.com

Soluções de Engenharia para o seu Condomínio

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

Aponte a câmera do seu celular e conheça nossas soluções
econdengenharia.com.br
(48) 3093-3595
ECOND ENGENHARIA PARA CONDOMÍNIOS

LIW
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

MAPA
ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO
FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DE OBRAS EM CONDOMÍNIOS
LAUDOS TÉCNICOS DE VISTORIA E PERÍCIAS EM CONDOMÍNIOS
48 99982.1196 • 98406.5470 lineofilho@gmail.com Engenheiro Lineo

LEDLINE GESTÃO DE ENERGIA

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@ledlineservicoseletricos.com.br
48 99975.1193 Atendemos Florianópolis e região

GERADORES / VENDA E MANUTENÇÃO

Saúde da Água
REGISTRO NO CREA-SC 112579-5 FUNDADA EM 1989 PENHA - SC

TECSOL
SISTEMAS AUTOMATIZADOS PARA TRATAMENTO DE ÁGUA

- Filtros para remoção de ferro, manganês, cálcio para poços artesianos
- Perfuração de poços artesianos 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

LANCI MADEIRA PLÁSTICA

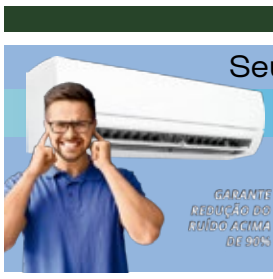
Mobiliário ecológico para área externa de condomínios com 10 anos de garantia sem a necessidade de manutenção.
A NATUREZA AGRADECE

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

(47) 9 9232 3393
(47) 3363 4143
lanci@lanci.eco.br
lanci.eco.br

FILTROS | POÇOS ARTESIANO

Seu **ar-condicionado** está **FAZENDO BARULHO?**
CHEGOU A SOLUÇÃO! **VIBRA STOP KIT ANTI RUÍDO**



GARANTE REDUÇÃO DO RUÍDO ACIMA DE 90%
COMPATÍVEL COM CONDENSADORAS DE 9.000 | 12.000 | 18.000 BTUS

Absorve vibração da condensadora dissipando a energia e reduzindo o ruído e desgaste dos componentes
48 99418.772 vibrastopoficial
Envio para toda Santa Catarina

AGENDE-SE

Estão abertas as inscrições para o Curso de Direito Condominial na Prática 2025

Um curso completo onde você vai poder aprender e tirar as dúvidas sobre as principais questões jurídicas que envolvem os condomínios. O curso será desenvolvido em quatro aulas, ao vivo e on-line, através da plataforma Zoom.

Uma capacitação voltada para síndicos, gestores e administradores de Condomínios. Todas as aulas serão ministradas pelo Dr. Marcio Panno, advogado condominialista, palestrante e professor com mais de 20 anos de experiência, coordenador de cursos de Pós-Graduação na área condominial, Presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB de Balneário Camboriú.

O curso trata de questões polêmicas e atuais do Direito Condominial, por meio de um programa de ensino prático.

Data do Curso: Dias 08, 10, 14 e 16 de abril de 2025, das 19h às 22h.

Acesse o Qr Code e saiba mais:

SUPERMATEC CASA & CONSTRUÇÃO HÁ MAIS DE 40 ANOS
CASA & CONSTRUÇÃO É AQUI!

NÃO DEIXE A OBRA PARAR POR FALTA DE MATERIAL!

- VARIEDADE EM PRODUTOS
- PAGAMENTO FACILITADO
- PREÇOS ESPECIAIS E ATENDIMENTO SOB MEDIDA PARA O SEU CONDOMÍNIO

supermatec

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

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

O condomínio pode exigir antecedentes criminais de prestadores de serviço?

Como se trata de um assunto com divergências na jurisprudência, especialistas indicam atenção para que os síndicos não incorram em práticas discriminatórias

Dariane Campos

Em condomínios residenciais e comerciais, a figura do síndico desempenha um papel fundamental na gestão e segurança do espaço. Entre as suas responsabilidades, está a contratação de prestadores de serviços, como funcionários e terceirizados, para diversas tarefas. No entanto, surge a dúvida: o síndico pode exigir antecedentes criminais desses prestadores?

De acordo com especialistas em direito condominial, este é um assunto delicado e a resposta é um pouco mais complexa do que aparenta, pois há divergência na jurisprudência. Conforme orienta a advogada e consultora jurídica Valzira Gonçalves de Souza, que atua há 14 anos na área, embora o síndico seja responsável pela segurança das áreas comuns dos condomínios, nesses casos, ele deve observar os princípios constitucionais do direito à privacidade, proteção de dados pessoais e da presunção de inocência, para não incorrer em práticas discriminatórias.

VALZIRA afirma que vale lembrar que só há previsão legal para a exigência de antecedentes criminais nos casos de contratação direta de prestador de serviço para os cargos de vigilante ou vigilante supervisor e, nos demais, inexiste amparo legal

Ela explica que há uma corrente doutrinária que defende a ideia de que o síndico poderá exigir antecedentes criminais de prestadores de serviços desde que haja previsão na convenção. Isso aconteceu, por exemplo, na decisão da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, que considerou lícito o procedimento de um condomínio ao analisar a ficha criminal de um prestador de serviço, por se tratar de área privada.

ESPECIALISTAS em direito condominial entendem que este é um assunto delicado e a resposta é mais complexa do que aparenta, pois há divergência na jurisprudência

Em contrapartida, temos o entendimento da 4ª Turma do Tribunal Regional do Trabalho da 4ª Região, em ação civil pública promovida pelo Ministério Público do Rio Grande Sul, que manteve a sentença de um juiz que proibiu um condomínio de casas de luxo de acessar banco de dados com antecedentes criminais. Além disso, também determinou que o condomínio se abstivesse de apresentar, procurar ou estabelecer as informações como condição para o acesso ao local, sob pena de multa de R$ 20 mil reais por cada trabalhador prejudicado em caso de descumprimento.

"Diante dessa dualidade, vale lembrar que só há previsão legal para a exigência de antecedentes criminais nos casos de contratação direta de prestador de serviço para os cargos de vigilante ou vigilante supervisor. Nos demais, inexiste amparo legal", pondera Valzira.

Tal argumento é complementado pelo advogado Zulmar Koerich, especialista em direito condominial, que concorda que o condomínio não está legalmente autorizado a exigir os antecedentes de prestadores de serviços. "Além das razões já apontadas, a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) restringe o tratamento de informações pessoais sensíveis, como dados criminais, exigindo base legal específica para sua coleta. O síndico, ao solicitar uma certidão, assume uma posição de controlador de dados sem amparo normativo", avalia.

Além disso, Koerich reforça que as exigências generalizadas dessa certidão podem constituir abuso de poder, pois a administração condominial não possui competência legal para impor restrições que extrapolem sua função de zelar pelo bem comum. Dessa forma, ele deixa, como sugestão – já que não é recomendável exigir a apresentação de certidão de antecedentes –, que a administração faça consulta a processos judiciais, seja na área cível ou criminal, em portais acessíveis ao público, que são mantidos pelos Tribunais de Justiça de todos os Estados.

Terceirizadas

Nos casos de contratação de empresas terceirizadas, cabe a estas a responsabilidade pela seleção dos trabalhadores, a exigência dos documentos pessoais, a formalização do contrato de trabalho e o cumprimento das obrigações trabalhistas e fiscais.

Todavia, cabe ao síndico se certificar da idoneidade do seu fornecedor, para mitigar os riscos envolvidos nesse tipo de contratação, visto que poderá responder de maneira solidária, caso a empresa contratada venha a ser processada.

De olho na LGPD

O condomínio tem o dever de tratar os dados pessoais de todos os prestadores de serviços, desde a coleta até a eliminação, adotando medidas adequadas e eficazes para garantir a segurança dessas informações contra tratamentos ilícitos, discriminatórios e incidentes de vazamento.

"Uma questão a ser observada pelo síndico, ao requerer um dado pessoal, é a identificação dos princípios e da base legal dispostos na lei que autorizam a coleta e o tratamento dessa informação. A base legal, nesse caso, é a segurança. Entre os princípios, destaca-se a trilogia: necessidade, finalidade e adequação", alerta Valzira.

ZULMAR sugere que a administração faça consulta a processos judiciais, seja na área cível ou criminal, em portais acessíveis ao público, que são mantidos pelos Tribunais de Justiça de todos os Estados