

Jornal dos Condomínios 24 ANOS

ANO 24 - N° 280 - ABRIL DE 2025 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

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

AO SÍNDICO

APLICAÇÕES FINANCEIRAS PODEM AUMENTAR O PATRIMÔNIO DO CONDOMÍNIO

A escolha do investimento deve começar com um diagnóstico do cenário financeiro e estrutural do condomínio

Páginas 08 e 09

VALE DO ITAJAÍ

Laudo cautelar avalia possíveis impactos de obras vizinhas

Página 10

COMPORTAMENTO

Como lidar com a fofoca nos condomínios?

Página 03

SEGURANÇA

Renovação de alvará dos bombeiros deve seguir normas técnicas

Página 05

SAÚDE

Entenda como proteger o condomínio contra a dengue

Página 07

MERCADO

Florianópolis recebe o SindDay 2025 e traz capacitação e network para síndicos em junho

Página 12

Nosso legado é *transformar*

ACABE COM A INADIMPLÊNCIA NO SEU CONDOMÍNIO

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

DUPLIQUE.COM.BR

0800 780 8877

DUPLIQUE
SANTA CATARINA

30 ANOS
GARANTINDO
TRANQUILIDADE
FINANCEIRA.



@lti_elevadores

EFICIENTE
DIGITAL
CONFIÁVEL

- Manutenção Multimarcas
- Assistência Técnica 24h
- Modernização

www.lti-elevadores.com.br

48 98871.3207

Filial Grande Florianópolis

A SOLUÇÃO
PARA O SEU
CONDOMÍNIO

sensato.com.br

48 99801-4434
48 3084-8100

Rua Devolano, 200
Sala 11 - Centro
Florianópolis/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

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

COBERTURA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL

Filial Florianópolis: (48) 3029-3059

Imóveis
Crédito Real

ESPECIALISTA EM
ADMINISTRAÇÃO DE
CONDOMÍNIOS

IMÓVEIS
CRÉDITO REAL
www.creditoreal.com.br

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 Moraes

redacao@condominiosc.com.br

Equipe de jornalistas:

Darlane Campos, Graziella Itamaro,

Jorge Oliveira Jr

Revisão:

Tony R. de M. Rodrigues

Criação e suporte web:

Ramiro Galan

Diagramação:

Mídia Prime Editora

Para anunciar:

48 9.9989.3647 | 48 9.8801.6784

comercial2@condominiosc.com.br

Impressão:

Gráfica Soller

Circulação:

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

Entrega gratuita e dirigida a síndicos, conselheiros e administradores.



Acesse no QR Code acima o nosso Portal!

inf@jornaldoscondominios

EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN

angeladalmolin@condominiosc.com.br



Investimentos exigem plano estratégico

Com uma gestão condominial cada vez mais profissional e estratégica, surge uma pergunta importante: é possível investir o dinheiro que sobra no caixa do condomínio? Especialistas defendem que sim, mas antes de aplicar qualquer recurso excedente, é essencial que o condomínio possua um plano estratégico de curto, médio e longo prazo, com prioridades e riscos claramente definidos. Os especialistas também são unânimes: a escolha do investimento deve começar com um diagnóstico do cenário financeiro e estrutural do condomínio, pois de nada adiantar sonhar com retornos se as necessidades básicas de manutenção e conservação do edifício não estiverem atendidas. Confira na matéria especial quais as opções de investimentos financeiros são mais indicadas para o perfil de um condomínio.

Falar da vida alheia é um hábito antigo em todas as culturas e isso se deve a alguns aspectos inerentes aos seres humanos. Saiba nesta edição que, muito comum no ambiente de trabalho, a fofoca também está presente nos condomínios e pode dificultar a gestão do

síndico.

A expansão urbana e o desenvolvimento imobiliário trazem consigo a promessa de valorização, mas também exigem cautela. Discutimos nesta edição os potenciais danos que novas construções podem causar às edificações vizinhas e a importância do Laudo Cautelar de Vizinhança como um instrumento essencial de segurança jurídica, garantindo que síndicos e condomínios tenham respaldo para solicitar reparos em caso de danos estruturais provocados por obras no entorno.

Acompanhe também que a renovação anual do atestado de funcionamento do condomínio é uma das obrigações legais do síndico e garante a segurança e a regularidade da edificação. Saiba como calcular a taxa, quais procedimentos junto ao Corpo de Bombeiros e a documentação necessária para regularização da edificação.

Confira ainda que o SindDay está chegando. Um evento exclusivo que transformará a forma como o síndico faz negócios e se conecta com os principais profissionais do setor condominial. Saiba como participar na coluna Mercado! Ótima leitura!

IMA leva Programa Penso, logo destino a 90% dos municípios catarinenses



Santa Catarina avança de forma expressiva na gestão de resíduos sólidos e celebra um feito histórico: 90% dos municípios catarinenses aderiram ao Programa Penso, Logo Destino (PLD), do Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina (IMA). Com isso, o programa se consolidou como aquele com maior capilaridade nos 50 anos de história do órgão ambiental estadual. São 266 municípios engajados, o que quer dizer que o PLD já beneficia diretamente mais de 5 milhões de catarinenses com a promoção da destinação correta de resíduos e fortalecimento da logística reversa.

Para a presidente do IMA, Sheila Meirelles, o programa tem sido eficaz em implementar soluções inovadoras para a destinação de resíduos sólidos e, ao mesmo tempo, tem incentivado os municípios catarinenses a adotar práticas mais sustentáveis.

"A adesão de 90% dos municípios catarinenses ao programa demonstra que ele cumpre um papel crucial na promoção de uma mudança de comportamento em relação à destinação correta dos resíduos sólidos e o crescente engajamento da população catarinense nas questões ambientais, o que reflete a contribuição do programa com as metas propostas pelo governador Jorginho Mello para a área ambiental e o com-

promisso de Santa Catarina com a preservação do meio ambiente e o desenvolvimento sustentável", afirma a presidente.

Conforme o coordenador estadual do programa, Cícero Brasil, desde o seu lançamento, em dezembro de 2019, o PLD tem se destacado por seu compromisso em estruturar a gestão de resíduos em três frentes principais: logística reversa, coleta seletiva e resíduos orgânicos. "Em sua primeira etapa, focada nos sistemas de logística reversa, os municípios e entidades gestoras realizam, por meio da mediação do IMA, a coleta e destinação ambientalmente adequada de lâmpadas, eletroeletrônicos, pilhas, baterias, pneus e embalagens de agrotóxicos", explica.

De acordo com ele, a meta estabelecida por meio de convênio com o Fundo para a Reconstituição de Bens Lesados (FRBL) era alcançar 90% dos municípios até o fim de 2026. No entanto, tendo em vista a efetividade das ações propostas e as sólidas parcerias estabelecidas, foi possível atingir esse objetivo com 20 meses de antecedência. Segundo o coordenador, o trabalho dos mais de 50 técnicos do IMA, responsáveis pela coordenação regional do programa nas 16 Coordenadorias Regionais de Meio Ambiente (Co-dams), é fundamental para que o programa chegue a esse grande número de municípios.



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

ESPECIALIZADA EM REFORMAS PREDIAIS

Rogério Alt Lovisi Cravo

Engenheiro Civil
CREA-SC 061.287-9

www.uniaoreformasprediais.com.br

(48) 98476-5606

(48) 99953-1456

@uniaoreformasprediais

GTC

Soluções Contábeis

desde 1985

SOLUÇÕES COMPLETAS PARA CONDOMÍNIOS

- ✓ Balancete 100% "digital" com links para os comprovantes
- ✓ Linhas de crédito exclusivas para condomínios
- ✓ Programa "Inadimplência zero"
- ✓ App completo e sem custos
- ✓ Conta PJ sem tarifas
- ✓ Plataforma exclusiva para recebimento de documentos
- ✓ Canal exclusivo para síndicos e condôminos via WhatsApp

48 3223.5332

Av. Rio Branco, 404 - SI 505 - Torre 1 - Centro - Fpolis

www.gtccontabilidade.com.br

gtc@gtccontabilidade.com.br

Fofoca pode dificultar a gestão do síndico

Muito comum no ambiente de trabalho, a 'rádio corredor' também está presente nos condomínios

Falar da vida alheia é um hábito antigo em todas as culturas e isso se deve a alguns aspectos inerentes aos seres humanos, a começar pela curiosidade. De acordo com a psicoterapeuta Lídia Monteiro de Mello, que atua há mais de 40 anos na área, todos temos interesse em saber sobre os fracassos e sucessos dos outros. Seja para tentar desvendar o caminho do sucesso, num ideal de reproduzi-lo para ocupar aquele lugar de destaque - diretamente ligado ao ego - ou, no caso do fracasso, como forma de atenuar algum erro próprio, suprimindo em nós mesmos a insegurança da vulnerabilidade.

Segundo ela, a fofoca cumpre dois papéis: o de tirar o foco de suas próprias imperfeições e também como espelho de alguma frustração. "Quando você faz uma fofoca, você não está só dizendo para si, como para a sociedade, que existem pessoas que cometem erros iguais ou piores que os seus. E também se identificando e se prontificando a divulgar uma situação referente a algo que gostaria de fazer, mas não tem coragem por ser algo julgado pela sociedade", explica a especialista.

Porém, a "monitoração da vida alheia" nos condomínios pode ser bastante prejudicial. Síndico que fala mal de morador, o morador que por sua vez fala do síndico e o vizinho de vizinho. O problema é que muitas vezes essas conversas acabam passando dos limites e podem gerar situações constrangedoras, principalmente porque funcionam como um "telefone sem fio" e, no final das contas, aquela fofoca

pode ter sofrido tantas distorções que sequer reproduz uma história verdadeira.

Limites

Por isso, é muito importante que se preze pela boa convivência entre os condôminos, que se evite fazer comentários sobre a vida alheia e, principalmente, não dar incentivo para os ditos fofoqueiros. "O síndico possui muitas atribuições importantes e ter que direcionar esforços para intervir em fofoca pode ser necessário, porém, é totalmente contraproducente. Este é um papel de todos e que não deveria depender do gestor para ser colocado em prática. Além disso, morar em um condomínio onde a fofoca "corre solta" ao ponto de causar danos psicológicos em terceiros não é benéfico para ninguém", avalia Lídia.

Ela lembra ainda que, para não extrapolar qualquer limite, vale o clichê: o seu limite termina onde começa o do outro. Fazer fofoca, falar da vida alheia e até mesmo espalhar mentiras podem ter consequências mais sérias do que se imagina. Na hipótese de o assunto estar sem controle e a solução fugir do alcance do gestor, o ofendido pode buscar a justiça para ter seus direitos assegurados.

O que diz a lei

Segundo a advogada Mariana Salum Souza de Córdova, que há 10 anos atua no direito imobiliário e condominial, não há previsão legal expressa especificamente sobre fofoca. Entretanto, o ordenamento jurídico penal prevê os crimes por calúnia (acusar alguém publicamente de um ato sabendo que a pessoa não o cometeu), injúria (quando se



É **MUITO** importante prezar pela boa convivência entre os condôminos, evitando fazer comentários sobre a vida alheia

atribui a alguém uma qualidade negativa ou ainda fala mal com intenção de humilhar) e difamação (espalhar algo sobre alguém que prejudica sua reputação), que são delitos praticados contra a honra de uma pessoa.

A convivência em condomínio, portanto, exige mais do que regras - exige empatia, respeito e responsabilidade, salienta a especialista. "A famosa 'rádio corredor', quando alimentada por boatos maldosos e insinuações infundadas, pode deixar de ser mera inconveniência e se transformar em algo bem mais sério: dano moral".

O Código Civil, em seu artigo 186, é claro: aquele que causar dano a outro, ainda que de forma não intencional, comete ato ilícito. Quando a fofoca compromete a reputação, honra ou tranquilidade de um morador, síndico ou funcionário, ela pode gerar o dever de indenizar.

Segundo a advogada, "é cada vez mais comum vermos decisões judiciais reconhecendo o abalo moral causado por fofoca

disseminadas em grupos de WhatsApp ou assembleias. No caso de síndicos, inclusive, as críticas infundadas podem configurar assédio moral, tornando a gestão insustentável".

Por isso, pense bem antes de acusar o síndico sem provas ou de atacar gratuitamente o seu vizinho. "Dependendo da forma com que a fofoca é propagada pelo seu locutor, este pode ser processado na esfera penal. Além disso, na esfera civil há previsão legal para o pagamento de indenização por aquele que causar dano a outra pessoa, de ordem moral", explica Mariana. E, se o autor do incômodo for um funcionário do prédio, é possível ainda buscar uma demissão por justa causa. Mas, a advogada lembra que esse tipo de penalização deve ser antecedido de procedimentos específicos, como uso de advertência e suspensões, para que não haja maiores prejuízos ao empregador.

Outro fato que ela destaca é que o próprio condomínio pode ser responsabilizado diante do

que se chama culpa in vigilando. "O condomínio pode ser processado por algum excesso cometido por um funcionário ou pelo próprio síndico, no exercício das suas funções. As formas mais eficazes para a incoerência disso envolvem ações preventivas, cursos e capacitações dos funcionários e orientações jurídicas. A vida em condomínio pode ser muito mais leve, desde que haja respeito, reciprocidade e empatia", reforça a advogada.

Mariana afirma ainda que, "além das medidas judiciais, o regimento interno pode prever advertências e multas por atitudes que atentem contra a boa convivência. O papel do síndico é agir com cautela e buscar assessoria jurídica para lidar com essas situações sem alimentar o conflito". E reforça: "mais do que nunca, é hora de fomentar o diálogo, a escuta e o respeito. Fofoca pode parecer inofensiva, mas dentro de um condomínio, ela tem potencial destrutivo - jurídico, emocional e coletivo".



MARIANA SALUM DE CÓRDOVA: ordenamento jurídico prevê crimes por calúnia, injúria e difamação

Aqui a nossa AVENTURA só TEM HORA para COMEÇAR!

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

KRENKE
www.krenke.com.br

35 ANOS

A maior fábrica de playgrounds do Brasil!

Modelos para áreas internas e externas

47 98803.3068

@krenkebrinquedos



RADAR

Notícias do setor condominial • Economia • Empresas • Cidades

Estudo revela que apenas 29,1% da população é atendida por rede de esgoto

No último dia 6 de março, o superintendente-adjunto de Regulação de Saneamento Básico da Agência Nacional de Águas e Saneamento Básico (ANA), Alexandre Anderáos, divulgou, durante o Seminário de Gestão do Esgotamento Sanitário (Seges), um estudo de 2022, que afirma que apenas 29,1% da população de Santa Catarina é atendida por rede de esgoto. E, de todo o esgoto gerado, somente 34,8% é tratado.

O Seges é realizado pelo Tribunal de Contas de Santa Ca-

tarina e o Instituto Rui Barbosa. Anderáos mostrou dados da cobertura do serviço por região. No Sul, 47,4% da população é atendida com coleta e tratamento de esgoto. O pior índice é da Região Norte, com 13,1%. Conforme a lei n. 14.026/2020, que atualizou o marco legal do saneamento básico, a meta é atender 90% da população brasileira até 2033.

De acordo com o superintendente-adjunto da ANA, seriam necessários entre R\$ 500 e R\$ 900 bilhões para universalizar a prestação de serviços de

saneamento no Brasil até 2033, o que inclui também o abastecimento de água, que, segundo a lei, deve chegar a 99% da população no mesmo prazo. Há também as particularidades de cada lugar.

O representante da ANA também enfatizou que não é possível a universalização apenas com recursos públicos ou apenas com recursos privados. São necessários investimentos dos dois tipos, além de tarifas que cubram os custos de investimento e de manutenção e operação.

CASAN reajusta tarifa anual

A Agência Reguladora de Serviços Públicos de Santa Catarina (Aresc), Agência Reguladora Intermunicipal de Saneamento (Aris), Agência Intermunicipal de Regulação do Médio Vale do Itajaí (Agir) e Consórcio Intermunicipal de Saneamento Ambiental (CISAM-SUL), autorizaram o reajuste tarifário anual de 2025 da Companhia Catarinense de Águas e Saneamento (Casan).

A correção foi de 5,56% e está sendo aplicada desde o dia 1º de março de 2025 nas tarifas de água, esgoto e na tabela de serviços e infrações. Os novos valores foram calculados com base no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), indicador oficial da inflação no Brasil. O percentual corresponde ao acumulado do IPCA entre abril/2023 e setembro/2024.

O reajuste se aplica a todas as faixas de consumo e foi estabelecido por deliberação



OS NOVOS VALORES foram calculados com base no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), indicador oficial da inflação no Brasil

das quatro Agências Reguladoras responsáveis por fiscalizar e regular as atividades da Companhia. As tabelas atualizadas estão disponibilizadas no site

da Casan (www.casan.com.br), no link Orientações ao Usuário – Tarifas CASAN, onde os consumidores podem conferir os novos valores detalhadamente.

Condomínio não é casa de um só: o desafio dos prestadores em entender o coletivo

Todo síndico, mais cedo ou mais tarde, se depara com a mesma frustração: o prestador de serviço que parece tratar o condomínio como se estivesse prestando serviço para uma única pessoa - e não para um coletivo diverso, exigente e, muitas vezes, imprevisível. Essa visão míope, embora comum, é um dos grandes obstáculos na relação entre síndicos e fornecedores.

Um condomínio é um organismo vivo. Por trás de cada portaria, de cada muro e vaga de garagem, há dezenas, às vezes centenas de moradores, cada um com suas necessidades, expectativas e formas de compreender o que acontece ao seu redor. Não basta ao síndico contratar um serviço - ele precisa garantir que esse serviço seja compreendido e aceito pela comunidade. E é aí que o desafio começa.

Muitos moradores exigem respostas imediatas, atenção personalizada e explicações detalhadas. O síndico, então, se vê no papel de tradutor: precisa transformar informações técnicas em mensagens acessíveis, repetidas quantas vezes forem necessárias, e muitas vezes de formas diferentes, para garantir que todos compreendam. Isso exige jogo de cintura, paciência e um nível de energia emocional que, convenhamos, nem sempre está disponível.

E onde entra o prestador de serviço nisso tudo? Entra como peça-chave - ou como complicador do processo. Quando o fornecedor entende que seu papel vai além da execução técnica e envolve colaborar com o síndico na gestão da comunicação e da percepção coletiva, tudo flui melhor. Mas quando o prestador entrega o serviço e devolve o "problema" - seja na forma de reclamações, mal-entendidos ou informações mal comunicadas - ele não está vendendo

uma solução, está apenas vendendo um serviço. E isso faz toda a diferença.

Quem vende uma solução pensa junto ao síndico. Antecipando dúvidas, oferecendo materiais de apoio, participando de comunicados e ajudando a construir uma relação mais tranquila com os moradores. Solução é quando o prestador ajuda o síndico a resolver. Serviço é quando ele entrega e vai embora - e o síndico que se vire.

Essa falta de parceria verdadeira é um dos grandes motivos pelos quais muitos síndicos adiam contratações, mesmo quando sabem que a demanda é urgente. A perspectiva do estresse que pode vir junto ao serviço - retrabalho, cobrança dos moradores, desgaste emocional - pesa mais que a necessidade da execução. Não é à toa que tantos síndicos se sentem sobrecarregados e desmotivados. Eles não estão fugindo do trabalho. Estão tentando fugir do desgaste.

Por isso, é urgente que os prestadores de serviço que atuam em condomínios repensem sua postura. Entender que estão lidando com uma coletividade e que seu papel vai além do contrato técnico é um diferencial competitivo - e um sinal de maturidade profissional.

Síndico não precisa de alguém que "apenas faça". Precisa de parceiros que pensem, comuniquem e contribuam para a harmonia do coletivo. Porque, no fim das contas, um condomínio bem cuidado é aquele onde o serviço prestado vira solução - e não mais um problema para a lista.

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

Accesse o QR Code e conheça o portal da ASDESC



UPCOND
CONDOMÍNIOS

Soluções para condomínios,
tranquilidade para os síndicos.

Atestado de funcionamento do condomínio junto ao Corpo de Bombeiros

Síndico deve estar atento às exigências legais para renovação anual, saiba como proceder e de quem é a responsabilidade

Jorge Jr.

A renovação do atestado de funcionamento é uma das obrigações legais do síndico e garante a segurança e a regularidade da edificação. O documento é emitido pelo Corpo de Bombeiros Militar e atesta que o condomínio está em conformidade com as normas de prevenção e combate a incêndios.

Nos condomínios, diversos sistemas operam de forma integrada para assegurar o bem-estar e a proteção dos moradores. Para que essa estrutura funcione de forma adequada, é necessária manutenção constante e apresentação de laudos técnicos. Entre os principais documentos está o atestado de funcionamento, que deve ser renovado anualmente.

Uma das dúvidas mais comuns entre os síndicos diz respeito aos requisitos e procedimentos para a obtenção do atestado. Para estar regular, o condomínio precisa contar com um Projeto de Prevenção e Segurança Contra Incêndio e Pânico (PPCI), além do habite-se, atendendo a normas como a NR 32. A solicitação da renovação deve ser feita pelo síndico ou representante legal da edificação.

O Capitão Marcelo Pereira, da Diretoria de Segurança Contra Incêndio do CBMSC, esclarece que, embora o termo "alvará" seja amplamente utilizado, o Corpo de Bombeiros emite documentos com outras nomenclaturas: "Muitas pessoas se referem a alvará, mas o termo correto é atestado. O CBMSC emite documentos como o atestado de reforma, de habite-se e o de funcionamento anual. Tudo começa com a aprovação de um projeto preventivo antes mesmo da construção", afirma.

Estreando na função de síndico, Giovanni Santoro procurou o Núcleo de Condomínios da ACIF em busca de orientação sobre suas responsabilidades. Durante um encontro, teve acesso a informações detalhadas sobre taxas e exigências do Corpo de Bombeiros.

"Antes, eu apenas pagava a taxa, sem entender o motivo. Com o apoio do núcleo, passei a compreender melhor as obrigações legais. Quando mencionaram a taxa dos



APÓS a solicitação e o pagamento da taxa, o CBMSC pode realizar uma vistoria presencial ou emitir o documento com base em autodeclaração do síndico, caso a edificação esteja regularizada.

Bombeiros, pedi explicações sobre o processo e os documentos necessários", relata.

O processo de renovação do atestado de funcionamento é feito de forma totalmente digital. Após a solicitação e o pagamento da taxa, o CBMSC pode realizar uma vistoria presencial ou emitir o documento com base em autodeclaração do síndico, caso a edificação esteja regularizada. Desde a revisão das normas, em 2024, o Corpo de Bombeiros de SC padronizou procedimentos e anunciou a intenção de manter as regras atuais por pelo menos 10 anos.

O especialista em Gestão de Segurança Contra Incêndio da SC Fire, Paulo Roberto Ramos, alerta para falhas comuns encontradas nas vistorias, principalmente em edificações mais antigas: hidrantes sem manutenção, registros fechados para evitar vazamentos e escadas obstruídas.

"Constatamos inúmeros problemas relacionados a hidrantes. Em alguns casos, a ausência de manutenção em edifícios mais antigos leva ao surgimento de vazamentos. Em uma tentativa de solucionar o problema de forma imediata, alguns síndicos optam pelo fechamento dos registros. Essa ação, no entanto, pode ter consequências graves, pois, em situações de emergência como um incêndio, bombeiros podem encontrar hidrantes desabastecidos", alertou Ramos. O especialista também destacou a obstrução de rotas de fuga como um problema re-

corrente. "É comum encontramos escadas bloqueadas por diversos objetos, como pranchas, bicicletas, armários e colchões. Uma prática preocupante observada em edifícios localizados em áreas litorâneas onde moradores acumulam itens indesejados nas escadas, comprometendo a segurança e a acessibilidade dessas áreas essenciais em momentos de evacuação", exemplificou o especialista.

Como é calculada a taxa?

Ao solicitar o atestado de funcionamento anualmente, o síndico paga uma taxa ao Corpo de Bombeiros. A taxa de regularização é calculada com base na metragem das áreas comuns da edificação - como garagens, corredores e salão de festas -, excluindo as áreas privativas. Todo o processo de emissão e pagamento é feito on-line, via sistema do CBMSC.

O Capitão Marcelo Pereira reforça que é dever do síndico acompanhar a validade do documento e realizar a renovação dentro do prazo. "O sistema e-SCI, Sistema de Comando de Incidentes eletrônico, é um sistema online do Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina (CBMSC) que facilita a gestão de processos relacionados à segurança contra incêndios. Ele permite que o síndico acesse todas as informações da edificação e solicite o atestado. A taxa varia conforme a metragem das áreas comuns. É fundamental que os dados cadastrados estejam cor-

retos", afirma.

No caso do síndico Giovanni Santoro, a correção da metragem gerou uma economia significativa. "Levei pessoalmente os documentos ao quartel para tirar dúvidas: a ata de constituição do condomínio, onde consta a metragem do prédio e as áreas comuns por apartamento e a área comum geral do condomínio, e eles fizeram o cálculo para mim. A surpresa é que ano passado pagamos R\$ 2.800; agora, com a metragem correta das áreas comuns, pagaremos R\$ 800", comenta.

Paulo Roberto Ramos, especialista em Gestão de Segurança Contra Incêndio, ainda reforça que o síndico deve exigir a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) sempre que contratar empresas para manutenção nos sistemas de segurança contra incêndio, seja em rede de hidrantes, iluminação, sinalização de emergência ou alarme de incêndio. "A empresa precisa ser registrada no CREA-SC e, após o serviço, deve emitir a ART junto com o laudo técnico. Esse documento é a garantia do síndico de que a manutenção foi realizada por profissional habilitado", destaca.

Documentação necessária para regularização de uma edificação

Projeto preventivo contra incêndio aprovado (atestado para construção, reforma ou ampliação - pode ter o nome também de atestado de aprovação de projeto);

Atestado de habite-se, onde é feita vistoria para conferir se os sistemas previstos no projeto foram instalados;

Atestado de funcionamento (validade de um ano);

Solicitação realizada diretamente no sistema e-SCI do CBMSC, com trâmite 100% on-line, sem necessidade de deslocamentos até o quartel;

Atenção aos prazos em autos de fiscalização. É possível solicitar prorrogação, mas o descumprimento pode gerar multas;

Documentos do síndico ou responsável legal.

Fonte: CBMSC, Paulo Roberto Ramos, Engenheiros Civis Leopoldo Vinter e Débora Vignali

Atenção a golpes

O CBMSC não envia boletos por e-mail ou WhatsApp, salvo quando solicitado durante os atendimentos. É importante desconfiar de cobranças inesperadas para evitar fraudes.



CAPITÃO MARCELO PEREIRA informa que, embora o termo "alvará" seja amplamente utilizado, o Corpo de Bombeiros emite documentos com outras nomenclaturas



48 3093.6140
48 99141.2186
48 99158.2080

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

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

O **+ completo** guia de serviços condominiais!
Segurança, elétrica, hidráulica, acessórios, limpeza e conservação, e muito mais

Faça sua **cotação**, é online e **gratuito!**

www.condominiosc.com.br

Fornecedores selecionados, confira aqui!



DEDETIZADORA CASAGRANDE

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

- ✓ **Limpeza e Higienização** de Caixas D'água, Cisternas e Torre de Água
- ✓ **Sanitização de Ambientes**
 - Previna-se contra o Covid 19
- ✓ **Controladora de Pragas:**
 - Descupinização
 - Desratização
 - Desinsetização

Atendemos toda a Grande Florianópolis

48 3380.0358 • 9.9941.7262 • www.dedetizadoracasagrande.com.br • contato@dedetizadoracasagrande.com.br



FAÇA CERTO

NBR 16.280: segurança para as reformas e obras em condomínios

Em vigor desde 2014, norma oferece uma lista de procedimentos obrigatórios para a reforma de um imóvel

Da redação
De acordo com o Censo 2022 do IBGE, mais de 13,3 milhões de endereços no Brasil estão em condomínios, ou seja, é 1 a cada 8 domicílios cadastrados. E para se conviver em harmonia neste tipo de moradia, é necessário que se respeite as regras e normas de convivência.

Uma das causas mais frequentes relacionadas a brigas entre vizinhos são referentes a obras e reformas, afinal, mesmo sendo o proprietário do imóvel, é preciso se atentar que existem limites que necessitam ser seguidos. Por isso, antes de tudo, é imprescindível que todos os moradores conheçam e cumpram as normas estabelecidas no regimento interno do condomínio.

Além disso, é importante estar atento à NBR 16.280, que é a norma ABNT para reforma de apartamento, criada para trazer mais segurança às obras realizadas. Em vigor no Brasil desde 2014, ela oferece uma lista de procedimentos obrigatórios para a reforma de um imóvel.

Como consta na norma da ABNT, todas as reformas realizadas em um apartamento devem ser comunicadas ao síndico antes do início das obras, pois ele é o responsável legal por analisar toda a documentação, assim como pela aprovação a realização do projeto, verificando se está tudo em conformidade com as regras do condomínio, explica o especialista em Compliance Imobiliário, Fábio Ramos, da Plenno Arquitetura.

Caso haja irregularidades durante a execução do projeto, o síndico pode notificar o condômino, aplicar multas e até impedir a entrada de profissionais e materiais. Ao final da obra, ele também é responsável por realizar uma vistoria e garantir que tudo foi concluído conforme o planejado. Se constar alguma infração nesta verificação



SÍNDICO deve cobrar do proprietário da unidade plano de reforma e profissional responsável técnico para executar a reforma

final, é preciso determinar um prazo para que o morador restabeleça os padrões do condomínio citados na convenção.

De acordo com Ramos, 'os padrões estabelecidos existem para serem cumpridos e não tem como abrir precedente para nenhum morador'.

Além das reformas nos apartamentos, outra questão bastante discutida são as mudanças nas áreas comuns do prédio, sejam elas para fins de manutenção ou modernização, seja devido à mudança de estilo de vida das pessoas. 'Atendemos muitos casos em que uma área comum que antes servia para depósito, por exemplo, está sendo reivindicada para que se transforme em uma brinquedoteca, espaço pet ou coworking', ressalta o profissional.

Nestes casos, para que haja a alteração na destinação da área, é necessária a aprovação por 2/3 dos condôminos, segundo o Código Civil. Além disso, é importante ressaltar que nem sempre a reforma mexe apenas com a estética do ambiente, muitas vezes, elas envolvem mudanças estruturais que exigem acompanhamento técnico. Nestes casos, deve ser contratado um engenheiro ou arquiteto habilitado para avaliar e planejar a reforma de forma segura.

'Independentemente se a obra ou reforma esteja ocorrendo em um apartamento ou em uma área comum, se houver mudança

estrutural ou de destinação de local, é imprescindível que o projeto seja aprovado na prefeitura do município em que o condomínio está localizado e emitido um alvará de reforma para que ela esteja apta a ser executada. Além disso, no caso

de mudança na finalidade de um espaço, também é necessário à aprovação de um novo AVCB, pois, se muda o perfil da área, mudam as exigências do corpo de bombeiros', esclarece o diretor-geral da Plenno Arquitetura.

Portanto, toda obra ou reforma realizada em condomínios exige uma série de procedimentos, e a primeira delas é: não comece sem antes saber quais os limites permitidos.

A **NBR 16280** da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), é considerada um marco para que os prédios contem com mais segurança quando reformas em áreas comuns e dentro das unidades são realizadas e passou por atualizações significativas em sua última versão publicada em 2024. A partir dela, que entrou em vigor em 18 de abril de 2014, passou-se a estabelecer que obras privadas ou na área comum devem passar por análise da construtora, incorporadora ou projetista se estiverem dentro do prazo de garantia da edificação. Após este prazo, as obras/reformas devem seguir um plano elaborado por profissional habilitado, acompanhado de documento de Responsabilidade Técnica (ART/RRT).

OPINIÃO

FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA
@fernandamp81@gmail.com



Condomínio como pessoa jurídica

Atualmente, no Brasil, condomínio é considerado um ente despersonalizado porque não tem personalidade jurídica, embora possua CNPJ. Isso significa que o condomínio não é uma pessoa jurídica, mas sim uma massa patrimonial.

Apesar disso, os condomínios podem realizar algumas atividades específicas, como contratar funcionários, pagar tributos e até mesmo ingressar com ações judiciais, mas sempre em nome coletivo e representados por um síndico.

A ausência de personalidade jurídica limita a autonomia do condomínio, especialmente em questões patrimoniais e contratuais.

Em 2021, o Senado aprovou o Projeto de Lei nº 3.461/19, que propõe que os condomínios possam adquirir personalidade jurídica ao se registrarem no Registro Civil de Pessoas Jurídicas, com consequente alteração do artigo 44 do Código Civil. Com essa transformação, os condomínios poderiam realizar atos como a compra de imóveis em seu próprio nome, o que traria maior funcionalidade e segurança jurídica às suas operações. Essa mudança também permitiria que os condomínios fossem tratados como pessoas jurídicas sui generis, com direitos e deveres mais amplos.

As diferenças entre ter ou não personalidade jurídica, são:

- Capacidade Jurídica: sem personalidade jurídica, os condomínios têm capacidade limitada, enquanto com a personalidade jurídica, poderiam atuar de

forma mais independente;

- Responsabilidade: a transformação poderia trazer maior clareza sobre a responsabilidade civil e patrimonial do condomínio;

- Autonomia: com personalidade jurídica, o condomínio teria maior autonomia para gerir seus bens e interesses;

- Reconhecimento Legal: a mudança eliminaria ambiguidades legais, como a discussão sobre a possibilidade de danos morais ao condomínio, questão que é alvo de grande debate jurídico.

Com o crescimento dos empreendimentos imobiliários, quando condomínios passam a figurar como verdadeiros clubes de moradia, com orçamentos gigantescos, sem este reconhecimento, acabam se limitando diante dos entraves legais que são impostos, impedindo a expansão dos serviços ofertados aos condôminos.

Possivelmente, a matéria será alcançada pela reforma do Código Civil. A ideia é resolver problemas burocráticos e garantir maior segurança jurídica, permitindo que condomínios sejam reconhecidos como sujeitos de direitos e obrigações, entre outros aspectos. Isso inclui o registro em cartório para complementação da sua personificação.

Fernanda Machado Pfeilsticker Silva,
Advogada
OAB/SC 29.431

Pós-graduação em Direito Imobiliário, Negocial e Civil, Pós-graduação em Direito Processual Civil, Experiência em Direito Imobiliário - ramo condominial.

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

CHEGOU A SOLUÇÃO!

VIBRA STOP KIT ANTI RUIDO

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

☎ **48 99418.772**

📍 **vibrastopoficial**

COMPATÍVEL COM CONDENSADORAS DE 9.000 | 12.000 | 18.000 BTUS

📍 **Envio para toda Santa Catarina**

GARANTE REDUÇÃO DO RUIDO ACIMA DE 90%

Proteja o condomínio contra a dengue

A diversidade de locais com acúmulo de água em condomínios facilita a reprodução do Aedes aegypti

A Secretaria de Estado da Saúde (SES) divulgou o mais recente Informe Epidemiológico que compreende até 21 de abril. Nas últimas semanas, o número de casos de dengue e chikungunya vem aumentando em Santa Catarina. Foram identificados 32.833 focos do mosquito *Aedes aegypti* em 250 municípios. Dos 295 municípios catarinenses, 178 são considerados infestados pelo vetor.

A Bióloga da Diretoria de Vigilância Epidemiológica (DIVE), Tharine Aparecida Dal-Cim, ressalta a importância de a população fazer a sua parte na eliminação dos possíveis focos do mosquito. Segundo ela já foram identificados mais de 16 mil casos prováveis de dengue no Estado. Além disso, foram confirmados cinco óbitos por dengue e sete permanecem em investigação pelas secretarias municipais de saúde. A bióloga também chama atenção para o aumento da transmissão de chikungunya. Já são 707 casos prováveis da doença, sendo que 510 já foram confirmados, o que representa um aumento de mais de 700% comparado ao mes-

mo período do ano passado. "Tanto a dengue quanto a chikungunya são doenças transmitidas pelo mosquito *Aedes aegypti*. É importante a população manter a vigilância e, a melhor maneira de prevenir a transmissão dessas doenças, é através da eliminação dos possíveis criadouros do mosquito, que vão desde depósitos pequenos, como uma garrafinha pet, uma lata de tinta que ficou no ambiente acumulando água da chuva ou até grande depósito como uma calha que seja obstruída ou uma caixa d'água que não seja bem vedada e tampada, todos esses locais podem ser utilizados pelo *Aedes aegypti* para a postura dos seus ovos", alerta.

Prevenção em condomínios

Condomínios possuem um ambiente favorável para o surgimento de focos da doença por causa da variedade de locais onde o mosquito transmissor, *Aedes Aegypti*, pode se reproduzir. É estimado que 90% dos focos estejam não em ruas ou esgotos, mas em jardins ou residências - o que inclui também prédios.



SEGUNDO dados da DIVE, já foram identificados mais de 16 mil casos prováveis de dengue no Estado

Veja dicas e cuidados necessários nas áreas comuns dos edifícios:

- **Lajes e marquises:** manter o escoamento de água desobstruído e sem depressões que permitam acúmulo de água, eliminando eventuais poças após cada chuva
- **Calhas:** manter sempre limpas e sem pontos de acúmulo de água

• **Fossos de elevador:** verificar semanalmente se existe acúmulo de água, providenciando o escoamento por bombeamento

• **Vasos sanitários sem uso diário:** manter sempre tampados, acionando a descarga e semanalmente; caso não possuam tampa, vedar com saco plástico aderido com fita adesiva

• **Caixas d'água e cisternas:** mantê-las vedadas (sem frestas), providenciando a sua limpeza periódicamente

• **Piscinas em período de uso:** efetuar o tratamento adequado com cloro

• **Piscinas sem uso frequente:** reduzir o máximo possível o volume de água e aplicar, semanalmente, cloro na dosagem adequada ao volume de água. Muita atenção às piscinas em unidades de coberturas que possam estar fechadas e sem acesso. Com a incidência de chuvas intensas, as piscinas enchem e podem se transformar em criadouros.

• **Entulhos ou sobras de obras** devem ser cobertos enquanto não têm a destinação adequada

• **Inspeção de Áreas Comuns:** atenção especial a áreas como jardins, garagens e depósitos, onde objetos descartados podem acumular água se tornar focos do mosquito.

• **Conscientização dos moradores:** o síndico deve divulgar junto aos condôminos os problemas observados e as condutas a serem adotadas, bem como material informativo de prevenção.

Fonte: Diretoria de Vigilância Epidemiológica (Dive) de SC



parceria

PROGRAMA DE INDICAÇÃO DUPLIQUE SANTA CATARINA



Quer valorizar o seu condomínio com prêmios incríveis?

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



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







Aplicações financeiras podem aumentar o patrimônio do condomínio

Para alcançar mais rapidamente objetivos de melhorias, a escolha do investimento deve começar com um diagnóstico do cenário financeiro e estrutural do condomínio

Dariane Campos

Com uma gestão condominial cada vez mais profissional e estratégica, surge uma pergunta importante: é possível investir o dinheiro que sobra na caixa do condomínio? A resposta é sim, conforme explica Marcelo de Andrade Borba, consultor e professor nas áreas de gestão e negócios, com ampla experiência no mercado condominial.

O especialista defende que o condomínio pode utilizar o fundo de reserva e outros recursos não comprometidos para investimentos, desde que haja deliberação em Assembleia Geral ou conforme previsto na Convenção Condominial, que estabelece as diretrizes de gestão.

“Esse alinhamento é fundamental para garantir segurança e embasamento às decisões. É importante destacar que o síndico tem a atribuição de executar as deliberações da Assembleia, e assumir riscos sem aprovação prévia pode gerar conflitos e consequências administrativas”, destaca Borba.

Antes de aplicar qualquer recurso excedente, é essencial que o condomínio possua um plano estratégico de curto, médio e longo prazo, com prioridades e riscos claramente definidos. O consultor ensina que também é fundamental analisar o fluxo de caixa e confirmar se o excedente está, de fato, disponível - e não é apenas um saldo temporário.

“Os investimentos podem



ANTES de aplicar qualquer recurso excedente, é essencial que o condomínio possua um plano estratégico de curto, médio e longo prazo, com prioridades e riscos claramente definidos

ser direcionados tanto para melhorias físicas, como reformas, substituição de mobiliário ou aquisição de equipamentos, quanto a aplicações financeiras seguras. O ponto central é manter uma visão estratégica sobre o custo de oportunidade, ou seja, avaliar qual alternativa proporciona o melhor retorno para o condomínio”, explica Borba.

Receita essa muito bem executada pelo síndico José Carlos de Farias, que administra, pelo segundo mandato, o Condomínio Edifício Columbus Tower, em Balneário Camboriú. “Minha experiência com os investimentos de valores excedentes do condomínio tem sido focada em garantir que os recursos sejam aplicados de forma eficiente e transparente, visando sempre o benefício

coletivo dos moradores. Tenho priorizado investimentos que ofereçam segurança e retorno estável, como os CDIs”, pontua.

Além disso, o gestor busca outras fontes de receita, como economias geradas pela redução de custos operacionais. “Atualmente, os investimentos que tenho mais confiança são em melhorias na infraestrutura do prédio, como a manutenção dos elevadores e a correção de problemas estruturais. Também estamos investindo em tecnologias que aumentem a eficiência energética e reduzam os custos operacionais”, explica Farias.

Para conquistar a confiança e parceria dos condôminos, ele conta que a prestação de contas é realizada mensalmente, com relatórios detalhados enviados aos moradores. Além disso, são organizadas reuniões sempre

que se faz necessário para discutir o andamento dos investimentos e quaisquer outras questões relevantes.

Custo oportunidade

Para Borba, quando se fala de gestão financeira, o principal entendimento que ele acredita que o síndico tem que ter é o de ‘custo oportunidade’. Ou seja, saber avaliar o seu contexto e, a partir dele, tomar a melhor decisão. “Tenho observado e encontrado alguns condomínios com investimento financeiros em dia que estão caindo aos pedaços. Falta infraestrutura, manutenção, as cadeiras estão quebradas, o tapete de entrada envelhecido, passando, muitas vezes, uma imagem negativa do prédio”, destaca.

Segundo sua análise, é comum encontrar empreendimentos com taxa de inadimplência, mas com saldo positivo baseado em investimentos externos. Só que isso, para o consultor, não é uma boa estratégia de negócio, pois ele defende que, além do mercado financeiro, investir em melhorias internas também pode ser uma excelente escolha. Por isso, é essencial interpretar o momento e o perfil do condomínio para tomar decisões coerentes com suas necessidades e objetivos.

“O síndico precisa fazer uma boa leitura do contexto e entender qual o momento do seu espaço. Se ele está em momento de investir ou de poupar.

De nada vale estar com bons rendimentos em aplicações financeiras se o seu condomínio está com falta de melhorias viáveis, beirando um cenário de abandono”, avalia Borba.

Melhores investimentos

Os especialistas são unâni- mes: a escolha do investimento deve começar com um diagnóstico do cenário financeiro e estrutural do condomínio. É necessário ponderar riscos, liquidez e retorno. Sendo que, uma das possibilidades mais viáveis é o investimento do valor excedente do fundo de reserva, que pode ser aplicado em modalidades que ofereçam segurança e liquidez. Ou seja, que permitam resgates rápidos em caso de necessidade, como reparos emergenciais.

Para Borba, a melhor aplicação está diretamente ligada ao cenário financeiro, ao perfil de risco e aos objetivos de cada local. Desta forma, cabe ao síndico fazer uma leitura ampla do contexto, revisar a previsão orçamentária, identificar desperdícios e avaliar contratos com valores acima do mercado.

Entre as opções de investimento mais indicadas pelo consultor estão as mais conservadoras e seguras, ideais para o perfil de um condomínio. Fundos de renda fixa, CDBs (Certificados de Depósito Bancário) de liquidez diária, e até mesmo contas remuneradas vinculadas ao CNPJ do condomínio, são al-

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.

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

www.otis.com



MARCELO BORBA defende que o condomínio pode utilizar o fundo de reserva e outros recursos não comprometidos para investimentos, desde que haja deliberação em Assembleia Geral ou conforme previsto na Convenção Condominial, que estabelece as diretrizes de gestão

ternativas que unem segurança e rendimento.

Fontes de receita adicionais

Além das taxas condominiais, a locação de áreas comuns pode gerar receita extra. Como, por exemplo, locar espaços vazios, fachadas, coberturas, áreas para publicidade em murais, televisores nos elevadores ou em totens, tanto para residentes quanto para não residentes.



CLEUZANY aponta que a proposta deve ser apresentada para os condôminos de forma clara, objetiva e bem estruturada, destacando pontos como: risco, rentabilidade, prazo, valor aplicado e o objetivo

O estacionamento, a academia e até mesmo o espaço pet também podem ser utilizados por terceiros para a prestação de serviços profissionais. E, esse montante, quando destinado ao fundo de reserva, fortalece ainda mais a capacidade de investimento.

Entretanto, os especialistas lembram que essas possibilidades devem ser aprovadas em Assembleia, e o Regulamento Interno ou a Convenção do condomínio deve estabelecer regras claras para a aplicação desses recursos.

Responsabilidade

De acordo com a advogada Cleuzany Lott Santos, que atua há mais de 10 anos no segmento condominial, desde que exista previsão na Convenção ou aprovação prévia em Assembleia, o responsável pela aplicação é o síndico, uma vez que ele é o representante legal do condomínio, conforme o artigo 1.348 do Código Civil.

“Nesses casos, o condomínio assume a responsabilidade pelos eventuais prejuízos. Por outro lado, se o síndico agir sem autorização, ele poderá ser responsabilizado pessoalmente por qualquer dano causado ao patrimônio coletivo”, explica a especialista.

Sendo assim, Cleuzany diz que a proposta deve ser apresentada para os condôminos de forma clara, objetiva e bem estruturada, destacando pontos como risco, rentabilidade, prazo, valor aplicado e o objetivo. A advogada lembra ainda que a Assembleia também pode nomear um responsável específico para gerir esse tipo de investimento, como uma assessoria especializada. “Esse suporte ajuda a identificar investimentos compatíveis com o perfil do



JOSÉ CARLOS DE FARIAS afirma que sua experiência com os investimentos de valores excedentes do condomínio tem sido focada em garantir que os recursos sejam aplicados de forma eficiente e transparente, visando sempre o benefício coletivo dos moradores

condomínio, avaliando rentabilidade, transparência e riscos, além de evitar armadilhas como promessas de retorno rápido ou soluções milagrosas”, pontua.

Além disso, ela destaca a transparência como um cuidado essencial. “O síndico deve manter os condôminos bem

informados sobre a movimentação financeira e os resultados dos investimentos. Vale lembrar que, a prestação de contas anual é obrigatória. Portanto, a clareza em todas as fases do investimento é fundamental para garantir a aprovação em assembleia e a confiança da coletividade”, pondera Cleuzany.

Impactos da inadimplência

A inadimplência, tanto das taxas condominiais quanto das contribuições ao fundo de reserva, reduz as disponibilidades financeiras do condomínio, comprometendo as sobras de caixa e a possibilidade de realizar investimentos financeiros.

Conforme explica Ademir Tenfen, economista e presidente do Conselho Regional de Economia de Santa Catarina (CORECON/SC), o controle da inadimplência e o estabelecimento de regras e políticas claras de cobrança fazem parte de



ADEMIR alerta que o controle da inadimplência e o estabelecimento de regras e políticas claras de cobrança fazem parte de uma boa gestão financeira condominial

uma boa gestão financeira condominial.

“No caso de inadimplência alta e crescente, deve-se evitar a realização de investimentos financeiros, pois essa decisão pode resultar na falta de caixa suficiente para pagar as contas do condomínio, comprometendo seu funcionamento e manutenção”, orienta Tenfen.

CUIDADOS PARA UM MELHOR DESEMPENHO NA APLICAÇÃO FINANCEIRA:

- Avaliar cuidadosamente as receitas e despesas do condomínio para determinar quanto pode ser investido. Esta verificação pode ser feita a partir da análise da previsão orçamentária e do fluxo de caixa;
- Procurar um profissional ou uma empresa de confiança, especializada em investimentos financeiros, para avaliar o perfil do condomínio, os objetivos do investimento, bem como a rentabilidade e os riscos envolvidos;
- Investir os recursos do condomínio apenas se a situação do fluxo de caixa permitir - ou seja, se os valores arrecada-

dos forem mais do que suficientes para cobrir as despesas de manutenção e conservação do condomínio;

- Definir previamente qual será a destinação dos rendimentos oriundos das aplicações financeiras;

- Os ativos financeiros utilizados devem ser seguros, que contem com a cobertura do FGC (Fundo Garantidor de Créditos), tenham boa liquidez e sejam diversificados;

- Não é recomendado que o condomínio invista em renda variável, como ações, fundos multimercado, fundos imobiliá-

rios e criptomoedas, devido ao alto risco de perda do capital investido e à baixa liquidez dessas modalidades;

- Utilizar, preferencialmente, as seguintes modalidades de aplicação financeira, que além de remunerarem o capital investido, garantem boa liquidez e segurança: CDB (Certificado de Depósito Bancário); Tesouro Direto (Tesouro Selic); Fundos DI ou Fundos de Renda Fixa com perfil conservador; Contas digitais com rentabilidade automática; e Poupança (como última opção de investimento).

JOMANI CORRETORA DE SEGUROS **35** ANOS

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

FALE CONOSCO
48 9.8421.2559

Mais tranquilidade para a sua gestão

Cobrança não precisa ser mais um desafio para o síndico

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

Σ XATO CONDOMÍNIOS E CONTABILIDADE

Administração de Condomínios e Consultoria Contabilidade Empresarial
Síndico Profissional Seguros

portalexato.com.br
(48) 3322.3579 / (48) 3028.3579

SEU CONDOMÍNIO COM INADIMPLÊNCIA ZERO!

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

SUPORTE Condomínios

48 3222-7023 48 3024-7275 48 99161-1862
www.suportecondominios.com.br

PEREIRA JORGE contabilidade desde 1969 **52** ANOS

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

Assessoria Contábil completa para Condomínios

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

PRESTANDO SERVIÇOS DE QUALIDADE E EFICIÊNCIA.

Saiba a importância do laudo cautelar de vizinhança

Documento garante que síndicos e condomínios tenham segurança jurídica para solicitar reparos na estrutura de imóveis ao redor de uma obra

Ter uma obra ao lado do condomínio pode se tornar uma grande dor de cabeça para o síndico se não for realizado um laudo cautelar de vizinhança. O documento é realizado por um engenheiro civil responsável por avaliar o estado de conservação da edificação vizinha à obra que irá iniciar e considerar possíveis impactos.

Garantir a segurança física e jurídica, em caso de problemas decorrentes da construção, é a função principal do laudo cautelar de vizinhança. Em Santa Catarina, dois casos emblemáticos de obras ao lado de edifícios geraram transtornos e ganharam a mídia nos últimos anos. Em Balneário Camboriú, uma obra ao lado do condomínio Dourado do Mar resultou em uma inclinação de 70 centímetros do prédio, além de rachaduras e abalo na estrutura, resultando na saída dos moradores. Em Florianópolis, o condomínio Solar de Manacor, no Centro, teve 26 centímetros de inclinação após a construção de um novo empreendimento ao lado em 2007.

De acordo com o engenheiro civil Luiz Henrique Pellegrini, é importante que o laudo seja documentado por um profissional qualificado para evitar ainda mais dor de cabeça ao condomínio: “É fundamental contar com um pro-



PANNO afirma que o documento garante a segurança tanto para quem irá realizar uma construção quanto para o condomínio que possivelmente pode ser afetado em algum momento pela obra em andamento



DOCUMENTO é elaborado como medida preventiva e registra as condições dos imóveis vizinhos antes do começo das obras

fissional habilitado para realizar o laudo até pelas garantias que o condomínio pode ter. Existe um padrão e normas para a elaboração do laudo cautelar de vizinhança”, reforça Pellegrini, que foi superintendente do CREA-SC.

O engenheiro explica que, caso a construtora não tome a iniciativa, o próprio condomínio deverá contratar um laudo. “O melhor é fazer judicialmente e os síndicos deverão solicitar sempre que houver novas construções adjacentes, principalmente quando há escavações e cravação de estacas”, orienta.

Em uma visão jurídica, o advogado Márcio Panno conta sobre a especificidade e quem é o responsável legal por solicitar a emissão do laudo cautelar de vizinhança. Segundo ele, o documento garante a segurança tanto para quem irá realizar uma construção quanto para o condomínio que possivelmente pode ser afetado em algum momento pela obra em andamento.

“O laudo cautelar de vizinhança funciona para cobranças futuras caso a obra danifique a estrutura. Ele deve ser feito pela empresa que está realizando a construção da obra se houver prédios e imóveis vizinhos para poder constatar como está a situação dos imóveis ao redor da obra até para resguardar todos eles, inclusive a própria empresa que está cons-

truindo. Além disso, é importante também que o síndico, ou vizinho do empreendimento em desenvolvimento, exija que essa empresa faça o laudo e também tenha acesso a ele”.

Como cobrar pelos reparos

A síndica Rosinha Viegas, do Edifício Rubi, em Balneário Camboriú, relata que tem acompanhado uma obra ao lado do condomínio e que houve necessidade de solicitar reparos à empresa responsável pela construção ao lado. Segundo ela, ter feito uma comunicação prévia de forma amigável pode ter colaborado para a rápida solução. Além disso, a observação de possíveis problemas decorrentes do empreendimento ao lado é fundamental.



PELLEGRINI reforça a importância de que o laudo seja documentado por um profissional qualificado para evitar problemas

“Notamos algumas rachaduras em nosso edifício e fotografamos. Nós mostramos ao engenheiro da obra e fizemos esse documento assinado por todos em cartório. Foi feito todo o reparo em nosso condomínio sem gasto algum para os moradores. Por sinal, o trabalho realizado foi bem feito e não apresentou mais nenhum problema. Eles quebraram uma telha nossa, e também repuseram sem custos. Acredito que tudo isso ocorreu porque, desde o início das obras, conversamos amigavelmente com eles”, aponta.

Ter acesso ao laudo cautelar de vizinhança é fundamental para que o próprio síndico possa reivindicar possíveis problemas detectados na estrutura. De acordo com o advogado Márcio Panno, o processo para solicitar os reparos obedece ao que está descrito no documento.

“Quando é feito o laudo cautelar de vizinhança, o condomínio fica com esse documento em seu poder. A partir do momento que surge algum questionamento, alguma fissura, trinca ou outro problema, o síndico aciona a construtora para identificar aquela situação. Se a empresa questionar que não foi culpa dela e se negar a fazer o reparo, o condomínio terá que entrar com uma ação judicial para poder buscar essa reparação do dano causado”.

As edificações dos condomínios precisam, obrigatoriamente, contar também com revisões periódicas, seja para que a garantia da construtora seja mantida, quando há esse caso, bem como para evitar possíveis danos à estrutura e aos moradores. Nesse sentido, o engenheiro Civil Luiz Henrique reforça a importância de manter em dia um plano de manutenção completa de todo o prédio.

“Em estruturas mais consolidadas, você pode evitar também a questão do desconforto se o local tiver um plano de manutenção da edificação. O síndico sabe, ou precisa saber, que o imóvel tem desgaste por causa das intempéries, do sol, da chuva e do material por conta do tempo de uso. No litoral,

ainda há a questão da maresia, que é mais agressiva e o imóvel tem uma tendência de ter manutenções maiores”, destaca.

Casos mais graves demandam ações

Além de contar com o laudo cautelar de vizinhança em mãos, para o síndico é interessante contar com suporte jurídico quando envolve situações mais complicadas. Ao utilizar como exemplo os casos dos edifícios Dourado do Mar e Solar de Manacor, quando há necessidade de deixar o condomínio devido a algum risco de segurança, os custos devem ser de responsabilidade da empresa que está realizando a obra se houver a confirmação da culpa conforme laudo cautelar de vizinhança.

“Depois, como aconteceu no caso da Defesa Civil interditar e as pessoas precisarem ter que desocupar os apartamentos, têm que ser avaliada a situação. Se for responsabilidade da construtora, ela, sim, deverá pagar para todas essas pessoas ficarem em algum local até resolver o problema. Mas, muitas vezes, o custo é muito alto e eles acabam não fazendo. Assim, é preciso entrar com uma ação judicial. Pelo Código Civil, aquele que causa o dano tem que repará-lo. Se o dano for causado pela construtora, ela tem que reparar o dano. A princípio, a regra é essa, mas lógico que cada caso é um caso”, explica Panno.



ROSINHA diz ter feito uma comunicação prévia de forma amigável quando teve um problema no condomínio que administra, o que colaborou para a resolução rápida da situação



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

Serviços para Condomínios

Fone: (47) 3366 3562 / 3366 7013

www.balneiar.com.br/condominio

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



DUPLIQUE
SANTA CATARINA

LÍDER EM GRANTIA DE RECEITA
PARA CONDOMÍNIOS

duplique.com.br

Danilo Lopes Jr.
PSICÓLOGO CLÍNICO
CRP 07/25885

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

54 99134.7840
www.danilolopesjrpsicologia.com

Com a nossa
parceria, você
dá conta do
condomínio
com mais segurança
e tranquilidade.



O Sicredi está em todo o Brasil e possui mais de 120 anos de história.

Seja síndico(a) ou administradora de condomínios, nós temos as soluções para apoiar você no dia a dia e deixar tudo mais sossegado.



Seguros com assistências e coberturas completas.



Conta completa com soluções e serviços que você precisa.



Soluções para **emissão de boletos** com distribuição do valor para mais de um recebedor.



Soluções para realizar pagamentos com eficiência e segurança.



Pix para empresas gratuito para realizar pagamentos pelos canais digitais e com permissão para mais de um usuário.



Portfólio completo de **investimentos com segurança e rentabilidade** para guardar e investir recursos do seu condomínio.



Cartão empresarial com opções de limite por portador.

Abra sua conta PJ com soluções completas para condomínios.



Saiba mais em
sicredi.com.br/solucoes-para-condominios

0800 724 4770 - para qualquer região sem custo SAC - 0800 724 7220
Deficientes Auditivos ou de Fala - 0800 724 0525. Ouvidoria - 0800 646 2519.



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

DE OLHO NO MERCADO

ROGÉRIO DE FREITAS
contato@condominiosc.com.br**O Síndico como curador de experiências e mediador de culturas na Terceira Onda**

Neste mês fui impactado pela leitura do livro *A Terceira Onda*, de Alvin Toffler. Já havia ouvido falar da obra na época da faculdade, mas nunca tinha me interessado por ela. Porém, após ver uma postagem nas redes sociais a respeito do livro, fiz a leitura. Naturalmente, como de costume, fiz um ensaio sobre a óptica do universo condominial, ao qual compartilharei com vocês, colegas de sindicatura, nestas linhas.

Para quem não está familiarizado com a obra de Toffler, ele analisa as grandes transformações sociais em três divisões. A Primeira Onda seria a sociedade no período agrário, a Segunda Onda seria a sociedade no período industrial e, a Terceira Onda, a sociedade pós-industrial ou sociedade da informação. E é pensando sobre esse período em que vivemos que concluí que o síndico se torna um curador de experiências e mediador de culturas. Me parece que o condomínio deixa de ser apenas uma edificação para se tornar uma plataforma de vida coletiva e diversidade.

A complexidade se manifesta, então, não apenas na infraestrutura, mas no tecido simbólico da convivência. Moradores de culturas distintas, com expectativas e visões antagônicas sobre segurança, liberdade, silêncio, lazer, família e animais compartilham o mesmo espaço e posse. A tecnologia promete facilitar, mas introduz dilemas morais inéditos: se tudo é possível realizar a partir das soluções tecnológicas, quais fronteiras sociais conquistadas na Segunda Onda devem ser preservadas e ultrapassadas na Terceira Onda?

Dessa convivência forçada entre modelos men-

tais da Segunda Onda e aspirações da Terceira, surge o verdadeiro desafio: não é mais possível gerir um condomínio apenas com regras. É preciso interpretar valores. As normas continuam importantes, mas são insuficientes diante das novas subjetividades que emergem: moradores nômades digitais, investidores de Airbnb, comunidades pets, famílias multigeracionais, minorias que reivindicam espaço e voz.

A Terceira Onda, com sua promessa de descentralização e diversidade, traz oportunidades imensas: redes de compartilhamento, autogestão e inteligência coletiva. Mas também exige maturidade. Condôminos que desejam apenas previsibilidade e conforto estão descobrindo que a liberdade vem acompanhada de tensão. A pluralidade não é pacífica por natureza, ela exige ética, escuta e negociação constante.

Não vejo que há retorno possível à simplicidade. O condomínio de hoje é cada vez mais complexo, mais híbrido, mais contraditório, mas também mais vivo. Como disse Toffler, "os analfabetos do século XXI não serão aqueles que não sabem ler e escrever, mas os que não conseguem aprender, desaprender e reaprender."

E para nós, colegas de sindicatura, sermos esses curadores de experiências e mediadores de culturas, é preciso muita disposição e familiaridade com um universo cheio de possibilidades e diversidade sociais, culturais e tecnológicas.

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.





Participação nas assembleias: a importância de cuidar do que é seu

Participação dos condôminos nas assembleias são essenciais para uma gestão mais democrática e para a valorização do imóvel

Da redação
A casa própria é um dos maiores sonhos do brasileiro. E para quem escolhe formar seu lar em um condomínio, a propriedade vai muito além do apartamento: é o edifício como um todo. Essa percepção, no entanto, segue ignorada por muitos condôminos, que não enxergam como a participação na tomada de decisões sobre o condomínio traz não apenas o bem-estar em cuidar do que é seu, mas também o benefício da valorização constante do seu imóvel. E, fica a pergunta: por que é tão baixa a presença nas assembleias?

Perder o foco do que deve ser discutido e estender a assembleia por um longo período são os principais motivos da falta de interesse dos condôminos, avalia o mentor condominial Walter João Jorge Junior, autor do livro *Assembleia de Condomínios*. "Alimentar ataques mútuos com a prolongação das assembleias, tornando-as cansativas fisicamente e psicologicamente, desmotiva até mesmo o próprio síndico em fazer as reuniões", diz.

Ausência pode causar problemas

Como se não bastasse a falta de interesse em participar, a ausência dos condôminos ainda tem um efeito comum: reclamações sobre as decisões tomadas, principalmente quando o assunto não precisa de quórum. "As deliberações podem não agradar a todos, gerando certo desconforto posterior", observa Walter, ao destacar que a ampla participação pode evitar, inclusive, prejuízos ao bolso do próprio condômino. "A assembleia pode determinar medidas que venham a trazer prejuízos aos demais, como a contratação de empresas inidôneas que justamente os que não participaram da reunião poderiam ter contribuído com este alerta", exemplifica.

Walter também acrescenta que os diversos conhecimentos, formações e capacitações de cada condômino podem contribuir inclusive na tomada de ótimas decisões. "A participação contributiva irá proporcionar decisões

mais acertadas e frutíferas, resultando na melhoria continuada das estruturas do condomínio. Sem dúvida, um bom convívio social reflete na valorização dos imóveis", salienta.

Convite à participação: o primeiro passo

Atrair o interesse de uma pessoa para participar de alguma atividade. Essa é uma tarefa árdua em diferentes situações, mesmo que, no caso das assembleias, seja para o benefício do próprio condômino. Alguns passos simples, no entanto, podem ajudar os síndicos nessa empreitada, sendo o primeiro deles uma boa divulgação dos encontros.

Segundo Walter, o correto é entregar uma cópia da convocação diretamente ao condômino, preferencialmente através de uma forma que comprove que o proprietário foi cientificado da realização futura da reunião, o que pode se dar, por exemplo, através do sistema informático de gestão do condomínio. A ampla divulgação é uma das principais chaves, incluindo afixar nas áreas comuns (elevador, quadro de avisos, entre outros).

O autor ainda destaca a importância do trabalho "corpo a corpo", como forma de incentivar a participação e dar conhecimento das demandas e suas possíveis soluções. "O melhor incentivo para que os condôminos participem se chama 'interesse particular', ou seja, em regra geral, os proprietários só comparecem à assembleia quando possuem algum interesse particular específico para ser tratado", diz Walter.

Conduzindo a assembleia

Informalidade, objetividade e clareza "são ingredientes práticos e fáceis de tornar as assembleias mais agradáveis", aconselha o autor. Ele ainda detalha que pesquisar perante os condôminos quais são as suas necessidades e levá-las para deliberação é uma boa forma de incentivar a participação. "Em médio prazo, pode-se conseguir uma maior participação de todos, quando a cultura do 'en-



WALTER aponta que a participação contributiva na assembleia irá proporcionar decisões mais acertadas e frutíferas, resultando na melhoria continuada das estruturas do condomínio.

contro agradável' for aos poucos estabelecida".

Nas situações em que a assembleia é conduzida pelo síndico, o autor orienta que ele siga a ordem cronológica da discussão, apresentando o tema aos presentes. "É saudável que o síndico traga as soluções para cada caso", observa. "Se o síndico for o presidente da reunião, o papel dele é coletar as propostas dos condôminos e colocá-las em votação, sempre dentro de cada assunto previsto na convocação", discorre, ao comentar que propostas fora da pauta específica devem ser deixadas para o momento mais adequado ou descartadas pela impossibilidade jurídica de deliberação.

Além disso, constar um assunto específico é uma obrigação legal. "As assembleias não podem deliberar fora dos temas previstos na ordem do dia. Especificações minuciosas dos temas restringem e conduzem as deliberações de forma mais focada", e acrescenta que temas genéricos devem ser adotados com muita cautela, pois ampliam o leque de opções de deliberações, mas podem vir a "frustrar o prévio conhecimento dos demais condôminos quanto aos assuntos que se pretendiam discutir". O Código Civil exige que os condôminos devam estar cientes dos temas que serão abordados, completa Walter.



CONDOMÍNIO 2030

KARINA DA SILVA DE SOUSA
Engenheira Sanitarista e Ambiental da Subsecretaria de Resíduos Sólidos de Florianópolis



Reciclagem ou aterro sanitário? A escolha que vai moldar o nosso amanhã

Diariamente, cada pessoa gera, em média, 1 kg de resíduo. A geração de resíduos está intimamente relacionada aos nossos hábitos e escolhas diárias, pois somos nós que escolhemos o que vamos adquirir e a forma de descartar.

Desde 2010, o Brasil possui a Política Nacional de Resíduos Sólidos, que trouxe um novo olhar sobre o gerenciamento dos resíduos no país, estabelecendo uma ordem hierárquica: não geração, redução, reutilização, reciclagem, tratamento e disposição final. As municipalidades têm realizado investimentos para ampliação da oferta de serviços de coleta seletiva para atendimento às metas do PLANARES.

E é neste contexto que os síndicos e as administradoras condominiais entram: sendo líderes de engajamento e valorização de resíduos em seus condomínios.

Os resíduos são gerados nas casas e os moradores precisam de um direcionamento para que o manejo adequado aconteça nos condomínios. É nesta fase que decidimos se os resíduos retornarão ao ciclo produtivo como matéria-prima ou se enviaremos sem segregação ao aterro sanitário, enterrando matérias-primas como vidros e plásticos, que levarão milhares de anos para se decompor.

A organização de uma Central de Valorização de Resíduos estruturada é essencial para que os moradores possam descartar de forma segregada seus resíduos. A comunicação visual e a organização são fundamentais. A quantidade de frações vai depender das regras de cada município. Em Florianópolis, por exemplo, o gerenciamento deve ser em 4 frações: vidros, recicláveis, orgânicos

e rejeitos. O condomínio precisa ter contentores específicos, conforme modelo, cores e tamanhos definidos pela municipalidade. O síndico pode ainda implantar outros sistemas de coleta seletiva, em parceria com outras instituições, como de tampinhas plásticas (projeto Ecopet), óleo de cozinha (Reóleo, da Acif), cápsulas de café, bitucas de cigarro e restos de materiais de escrita (Faber-Castell).

É importante que o condomínio tenha regras claras sobre o gerenciamento dos resíduos: o que o morador pode descartar na central e como deve segregar, além de como proceder com outros resíduos, como de construção civil, volumosos e de logística reversa obrigatória.

A educação ambiental e a sensibilização são fundamentais neste processo de mudança comportamental e de engajamento dos moradores. Para isso, é importante veicular materiais educativos nos grupos de Whatsapp do condomínio ou através de aplicativos e e-mails, além de abordar o assunto nas reuniões ordinárias.

Em Florianópolis, a municipalidade disponibiliza um canal de assistência técnica e educação ambiental através do Whatsapp número 32614808, com disponibilização de catálogo de materiais educativos, que vão desde a arte de adesivos para contentores, a folhetos e vídeos educativos explicando a segregação em diferentes frações.

Precisamos agir localmente para alcançarmos resultados globais.

Karina da Silva de Sousa, engenheira sanitária e ambiental da Subsecretaria de Resíduos Sólidos de Florianópolis





CANAL ABERTO

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

PENHORA JUDICIAL DA GARAGEM

Diante da penhora judicial da garagem de uma moradora por dívida trabalhista, e considerando a cláusula expressa na convenção condominial que proíbe a cessão ou transferência do direito de uso a terceiros que não sejam moradores (proprietários ou inquilinos), como fica a situação da possível venda ou aluguel dessa vaga para pessoas de fora do condomínio?

Marília Helena
conselheira

A questão proposta pela leitora é recorrente nos condomínios e refere-se aos limites das restrições impostas pela convenção quando confrontadas com decisões judiciais, especialmente em casos de arrematação de vagas de garagem.

Muitas convenções condominiais proíbem expressamente a cessão ou transferência do direito de uso de vagas de garagem a terceiros não residentes. Porém, quando uma vaga é pe-

nhorada e arrematada em leilão judicial, surge um aparente conflito normativo.

O Código Civil estabelece que os abrigos para veículos "não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio" (art. 1.331, §1º). Essa norma busca garantir a segurança dos condôminos, limitando a circulação de pessoas não vinculadas ao condomínio.

Neste aspecto, vale citar o recente julgado da 4ª Turma do STJ, que considerou a possibilidade de alienação judicial de vaga de garagem, embora restringindo "a participação na hasta pública exclusivamente aos condôminos" (REsp 2.095.402-SC).

O entendimento firmado pela Segunda e Terceira Turma do STJ também é no sentido de vedar a venda de vaga de garagem para terceiro estranho ao condomínio, conforme previsto no art. 1.331, § 1º, do CC/2002,

prevalecendo mesmo no caso de alienação judicial por hasta pública.

Embora exista entendimento diverso de que as restrições convencionais não podem ser opostas ao arrematante em hasta pública, pois se trata de aquisição originária, entendendo que a vedação expressa na convenção quanto à alienação da vaga de garagem a terceiros se coaduna com a norma legal mencionada, reforçando a autonomia condominial, a segurança e convivência no condomínio, e o equilíbrio entre a execução judicial e os direitos coletivos.



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

REPRESENTANTE LEGAL DO CONDOMÍNIO

Moro em um prédio de dois andares com 5 apartamentos. Gostaria de saber se há necessidade de ter síndico?

Saulo de Sousa
Florianópolis

Essa é uma dúvida muito comum, especialmente em edifícios pequenos ou familiares, mas a resposta está prevista na própria legislação brasileira.

O Condomínio Edifício, como definido no Código Civil (artigos 1.331 a 1.358) e na Lei nº 4.591/64, é um conjunto de unidades autônomas com partes comuns. E, independentemente do porte ou da quantidade de unidades, a lei exige a eleição de um síndico. O artigo 1.347 do Código Civil é claro ao estabelecer que:

"A assembleia escolherá

um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio."

Portanto, ainda que o prédio possua apenas cinco apartamentos, é necessário eleger um síndico, que será o representante legal do condomínio. Essa pessoa será responsável pela gestão financeira, manutenção das áreas comuns, contratação de prestadores de serviços, representação em juízo e fora dele e pelo zelo pela boa convivência entre os condôminos.

Além disso, para funcionar de forma regular e organizada, o condomínio deve ser formalmente instituído, possuir CNPJ, conta bancária própria e, com isso, garantir a transparência na arrecadação e na aplicação dos recursos, facilitando também a emissão de notas fiscais, contra-

tações e pagamento de tributos e encargos.

Mesmo em condomínios pequenos, há demandas constantes como a manutenção do portão eletrônico, bombas de água, para-raios, limpeza de fossas, entre outras. Todas essas ações exigem a atuação de um responsável que, no caso, é o síndico.



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

COMUNICAÇÃO NA GESTÃO

ZULMAR KOERICH



Uso de Procuções por síndicos

Por mais que a legislação civil e as convenções condominiais, de uma forma geral, não imponham limites ao número de procurações que um condômino pode portar, é preciso estar atento aos princípios que regem a convivência e a administração em um condomínio. Entre eles, destacam-se a boa-fé, a solidariedade, a transparência e o respeito à coletividade. Quando esses valores são ignorados em prol de interesses pessoais, é possível configurar um verdadeiro abuso de direito.

Em muitos condomínios, é comum que o síndico, ao longo dos anos, obtenha procurações de diversos condôminos ausentes para garantir maioria nas assembleias. Essa prática, por si só, não é ilegal. No entanto, ela passa a ser questionável - e até ilícita - quando usada como estratégia para se manter indefinidamente no cargo e aprovar suas próprias contas, muitas vezes sem contestação ou fiscalização efetiva.

Esse tipo de conduta fere diretamente o princípio da boa-fé objetiva, que exige lealdade e confiança entre os condôminos e o administrador. O síndico, ao concentrar um volume desproporcional de votos por meio de procurações, acaba controlando as decisões do condomínio quase como um "dono", distorcendo o verdadeiro propósito das assembleias, que deveriam refletir a vontade coletiva e democrática dos coproprietários.

A perpetuação de uma mesma pessoa na administração, especialmente quando embasada em votos delegados e não em decisões informadas e conscientes dos condôminos, configura uma forma de monopólio administrativo. Essa situação compromete a representatividade nas decisões e sufoca a manifestação da minoria, contrariando não apenas princípios legais, mas também valores constitucionais como o direito de propriedade, a dignidade da pessoa humana e o princípio democrático.

O artigo 187 do Código Civil é claro ao afirmar que "comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons

costumes". Ou seja, mesmo que o uso de procurações em grande quantidade não seja expressamente proibido, seu uso para fins pessoais e reeleição contínua pode sim configurar abuso de direito.

Não se espera de um síndico que utilize mecanismos legais para beneficiar a si próprio em detrimento da coletividade. A administração de um condomínio deve ser rotativa, transparente e voltada para o bem comum, e não para interesses particulares. A figura do síndico precisa ser a de um representante legítimo, que inspire confiança e respeito - não a de alguém que manipula a estrutura para se manter no poder a qualquer custo.

Por isso, é fundamental que os condôminos estejam atentos e participem das decisões do condomínio. É igualmente importante que haja debate sobre a possibilidade de regulamentar, nas convenções, o uso de procurações em assembleias, especialmente para evitar que elas sejam utilizadas com fins eleitorais ou para aprovação de contas do próprio mandatário.

O condomínio é uma pequena sociedade, e como tal, precisa estar amparado por valores democráticos. Administrar para todos é uma exigência que não pode ser relativizada. Quando o poder se concentra em uma única pessoa por tempo indefinido, é a convivência que se fragiliza, e o lar - que deveria ser sinônimo de segurança e harmonia - passa a ser palco de disputas e desconfiança.

Nos autos do processo de nº 0094736-80.2015.8.19.0001, o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro decidiu que o síndico de um condomínio não possa usar as procurações que recebe de representação de condôminos em assembleia, quando a matéria a ser votada envolver interesse próprio do síndico, como a aprovação de suas contas ou a sua reeleição.

Zulmar Koerich é autor de três livros: "Condomínio Edifício Aspectos Práticos e Teóricos", "Manual para Síndicos, Membros de Conselho e Administradores em 323 perguntas e respostas", e "Danos Morais nos Tribunais". Pós-graduado em Direito Civil e Empresarial. Sócio da Manzi & Koerich Advogados Associados.



35 anos
de grandes
conquistas
e desafios.

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

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



GUIA DE FORNECEDORES

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

Confira mais no
QR Code ao lado



AR CONDICIONADO / ACESSÓRIOS

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



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

COMPATÍVEL COM CONDENSADORAS DE 9.000 | 12.000 | 18.000 BTUS

48 99418.772 | [vibrastopoficial](https://www.instagram.com/vibrastopoficial)

Envio para toda Santa Catarina

CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS

GTC Soluções Contábeis

Soluções contábeis completas para condomínios

- Balancete 100% "digital" com links para os comprovantes
- Linhas de crédito exclusivas para condomínios
- Programa "Inadimplência zero"
- App completo e sem custos | Conta PJ sem tarifas
- Plataforma exclusiva para recebimento de documentos
- Canal exclusivo para síndicos e condôminos via WhatsApp

48 3223.5332 | gtc@gtccontabilidade.com.br

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

Ampla Questão de Confiança

Pintura e Reforma de Condomínios

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

(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_](https://www.instagram.com/_darci_pinturas_) | empreiteiradarci@gmail.com | (48) 99161.3057

ROSSI ADMINISTRAÇÃO E EXECUÇÃO DE OBRA

Lavação Predial
 Pinturas Prediais
 Impermeabilização

@rossiobras
 48 98840.3502

Viana Empreiteira

Pintura - Reformas - Manutenção

- PINTURA
- REFORMAS
- MANUTENÇÃO PREDIAL

48 3234.1245 | 48 9.8410.6049 | empreiteiraviana@gmail.com

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

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS

ENGENHARIA QUALITATIVA LAUDOS E PERÍCIAS

Vistorias Prediais com Auxílio de Drone e Câmera Térmica

Avaliação Imobiliária • Relatório de Análise Técnica
 Perícia de Engenharia • Fiscalização de Obras e Serviços
 Vistoria de Vizinhança • Vistoria Predial em Garantia

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

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

Soluções de Engenharia para o seu Condomínio

LAUDO DE INSPEÇÃO: Descreve e classifica graus de risco e responsabilidade dos problemas levantados nas vistorias

MEMORIAL DESCRITIVO: Indica materiais e técnicas ideais para a resolução dos problemas apresentados

MEMORIAL QUANTITATIVO: Mensura o serviço a ser realizado, formando uma base sólida para a fundamentação dos orçamentos

PLANO DE OBRA: Análise, sabatina e comparação de todos os dados das propostas e das empresas que desejam participar da concorrência

ACOMPANHAMENTO: Otimiza a qualidade da reforma condominial através de planejamento, visitas in loco, elaboração de relatórios, comunicados, termos etc.

Aponte a câmera do seu celular e conheça nossas soluções

econdengenharia.com.br
 (48) 3093-3595

ECOND ENGENHARIA PARA CONDOMÍNIOS

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
- CONSULTORIA BIM
- COORDENAÇÃO E COMPATIBILIZAÇÃO DE PROJETOS

MAPA ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO

LAUDOS TÉCNICOS DE VISTORIA E PERÍCIAS EM CONDOMÍNIOS

FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DE OBRAS EM CONDOMÍNIOS

48 99982.1196 • 98406.5470 | lineofilho@gmail.com Engenheiro Lineo

SERVIÇOS ELÉTRICOS

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

MOBILIÁRIOS ECOLÓGICOS PARA ÁREAS EXTERNAS

LANCI MADEIRA PLÁSTICA

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

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

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

FILTROS | POÇOS ARTESIANO

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

Atendemos em Santa Catarina, Paraná e Rio Grande do Sul

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

AGENDE-SE

Encontro entre Torres: Conexões que Constroem a Gestão Condominial



No dia 15/5/2025 estamos preparando um momento diferente, com um coquetel para celebração das prestações de serviços fundamentais no segmento condominial.

Networking exclusivo e direcionado para síndicos e acima de tudo desacelerar... deixe as atas, as notificações e as assembleias do lado de fora.

Aqui dentro, o clima é outro: Música boa; Coquetel especial; Encontros leves; Dança e descontração. Porque uma boa gestão também se constrói com bem-estar.

15 de maio | 19h no CONECTA ROOFTOP
 Av. Presidente Kennedy, 179 – Campinas, São José – SC

Confirme sua presença no QR Code



SUPERMATEC CASA & CONSTRUÇÃO

CASA & CONSTRUÇÃO É AQUI!

NÃO DEIXE A OBRA PARAR POR FALTA DE MATERIAL!

[supermatec](https://www.instagram.com/supermatec)

- VARIEDADE EM PRODUTOS
- PAGAMENTO FACILITADO

- PREÇOS ESPECIAIS E ATENDIMENTO SOB MEDIDA PARA O SEU CONDOMÍNIO

ENTREGA GRÁTIS



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



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

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





Lixo e sujeira no apartamento do vizinho: o que fazer?

Infrator pode sofrer penalidades previstas no Código Civil, como multa e até expulsão do condomínio

Da redação
Chegar ao condomínio e manter o apartamento limpo é algo que a maioria das pessoas faz, mas tem gente que trata a sujeira e o lixo com naturalidade. E o pior, isso impacta na vida de outros moradores. Assim, o que fazer se o meu vizinho é acumulador de coisas, se não limpa o apartamento? Essa é a dúvida de muitos síndicos e de moradores.

O transtorno de acumulação compulsiva, quando ocorre em condomínios, impacta os vizinhos. A conversa formal é indicada, sem que haja necessidade de notificação. O síndico precisa primeiro buscar uma conciliação, conforme explica o advogado Zulmar Koerich Júnior, especialista em direito condominial. "A indicação é conversar pessoalmente com os moradores envolvidos para primeiramente entender a situação e, depois, buscar convencê-los de que o

mau cheiro está perturbando outros moradores. Em caso de recusa, poderá aplicar as penalidades regimentais".

Segundo Koerich Júnior, o Código Civil prevê que o direito de uso, gozo e disposição da propriedade pressupõe a observância de regras básicas de convivência e a produção de mau odor caracteriza o uso nocivo do imóvel. "Independentemente de previsão nas regras internas do condomínio, o artigo 1336 estabelece como um dever geral de conduta, a ser observado por todos os condôminos, 'dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação', e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores", explica.

Morador pode ser expulso por sujeira?

Koerich Júnior explica ainda que existe a possibilidade de um

morador que tenha um apartamento com excesso de lixo, sujeira e mau cheiro seja expulso do condomínio:

"Se o cheiro trazer grave prejuízo à coletividade, em sendo infrutíferas todas as medidas administrativas, é possível requerer a expulsão por comportamento antissocial. O condomínio terá que ter um advogado, por se tratar de um procedimento judicial".

Como resolver o problema

Além de um advogado, principalmente em casos extremos, a vigilância sanitária pode ser acionada. Se a situação também envolver vulnerabilidade social, a assistência social prestará o serviço de acolhimento. Além disso, os demais condôminos também podem intervir junto ao síndico.

"Devemos ressaltar que a atuação do síndico não retira o direito de os condôminos bus-



O CÓDIGO CIVIL diz que é um dever do condômino não utilizar o imóvel de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança

carem diretamente uma conciliação com o morador tido por infrator, notificá-lo extrajudicialmente e até mesmo demandar em juízo, requerendo que cesse a interferência nociva à sua propriedade, nos termos do artigo

1.277 do Código. O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais provocadas pela utilização de propriedade vizinha", detalha Koerich Júnior.



PORTAL

En e r g i a **Sul**



JUNTOS PELA
SEGURANÇA E SERVIÇOS
 DE QUALIDADE EM
ENGENHARIA ELÉTRICA



Portal Sul Energia: celebrando 17 anos de qualidade e expertise,
 parceira que cuida, capacitando síndicos para uma gestão e manutenção elétrica eficiente do condomínio

• Reforma Retrofit condominial

• Projetos, Manutenções e Medições de Carga

• Laudos e Inspeções de Prevenção Contra Incêndio

• Projetos para Carregamento de Carros Elétricos