

Jornal dos Condomínios 24 ANOS

ANO 24 - N° 281 - MAIO 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

PROPOSTA DE MUDANÇA NO CÓDIGO CIVIL REACENDE DEBATE SOBRE O MORADOR ANTISSOCIAL

Em Santa Catarina, de forma inédita, advogado tem sentença favorável e morador foi impedido de retornar para o condomínio



Páginas 08 e 09

VALE DO ITAJAÍ

Método ajuda a solucionar conflitos em condomínios

Página 10

SEGURANÇA

Defesa Civil faz maior simulado de desastres do país em SC

Página 03

GERAL

Murais em condomínios transformam a paisagem do Centro de Florianópolis

Página 05

MERCADO

SindDay 2025: os melhores especialistas do mercado condominial catarinense reunidos dia 6 de junho em Florianópolis

Página 12

GESTÃO

Como decisão do TST sobre estabilidade após doença afeta os condomínios

Página 16

Nosso legado é *transformar*

ACABE COM A INADIMPLÊNCIA NO SEU CONDOMÍNIO

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

DUPLIQUE.COM.BR

0800 780 8877



DUPLIQUE SANTA CATARINA

30 ANOS
GARANTINDO TRANQUILIDADE FINANCEIRA.

@lti_elevadores

EFICIENTE DIGITAL CONFIÁVEL

ELEVADORES

- Manutenção Multimarcas
- Assistência Técnica 24h
- Modernização

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

A SOLUÇÃO PARA O SEU CONDOMÍNIO

sensato.com.br
grupo.sensato

48 99801-4434
48 3084-8100

Rua Devolano, 200
Sala 11 - Centro
Florianópolis/SC

SENSATO 55 ANOS

LojaCond Equipamentos para Condomínios

SEU CONDOMÍNIO MERECE O MELHOR!

ATENDEMOS TODA A REGIÃO SUL



LOJACOND

CONTATO@LOJACOND.COM.BR

(48) 3247-8318

(47) 996812280

WWW.LOJACOND.COM.BR

escamax

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



EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN

@angeladalmolin@condominiosc.com.br

Jornal dos Condomínios
www.condominiosc.com.br

Direção Geral:

Ângela Dal Molin

angeladalmolin@condominiosc.com.br

Coordenação Administrativa:

Luísa 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

SC inova ao impedir retorno de morador antissocial

Hoje, o Código Civil (art. 1.337, § único) já prevê sanções para condutas que prejudiquem a vida condominial. No entanto, não existe, ainda, o reconhecimento legal expresso da figura do morador antissocial. Entretanto, isso pode mudar em breve. Confirma na matéria especial que está em discussão no Congresso uma proposta de atualização na legislação que inclui esse conceito e permite penalidades mais objetivas e eficazes, como aconteceu em Santa Catarina, de forma inédita, sentença favorável para impedir o retorno ao condomínio de morador com histórico de comportamento agressivo e incompatível com a vida em comunidade. A decisão foi considerada representativa da proteção ao interesse coletivo em ambientes residenciais.

Saiba também que dois ícones da história e cultura de Florianópolis ressurgem pintados nas paredes do Edifício Atlas, no centro da Capital. As obras haviam sido removidas devido a reformas estruturais por conta de infiltrações e o retorno das expressões artísticas foi muito bem recebida pela administração do con-

domínio.

Santa Catarina sai na frente mais uma vez e realizou o maior exercício de preparação para desastres da história do país. O exercício teve como foco o treinamento prático e a integração das estruturas de Proteção e Defesa Civil para o enfrentamento de desastres como deslizamentos, enchentes e alagamentos severos. O 1º Simulado Geral de Gestão de Desastres mobilizou aproximadamente 260 mil pessoas em 256 municípios, consolidando-se como uma experiência inédita em articulação, abrangência e capacidade de mobilização.

Veja também que o SindyDay 2025 está chegando e vai reunir as maiores referências do mercado condominial catarinense em Florianópolis para uma imersão que une negócios, aprendizado e conexões estratégicas em um só lugar. O evento ocorre dia 6 de junho no Majestic Hotel. Não deixe para a última hora a sua inscrição, pois as vagas são limitadas!

Confira ainda nesta edição mais assuntos de interesse do síndico leitor e ótima leitura!

Comissão aprova projeto que proíbe condomínios de multar pessoas com deficiência por perturbação de sossego

Pela proposta, medida é válida apenas para os comportamentos relacionados diretamente à deficiência



A PROPOSTA, que tramita em caráter conclusivo, será agora analisada pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania

A Comissão de Defesa dos Direitos das Pessoas com Deficiência da Câmara dos Deputados aprovou projeto de lei que proíbe condomínios de aplicar multa por perturbação do sossego a pessoas com deficiência. A medida é válida apenas para os casos de comportamentos relacionados diretamente à deficiência da pessoa.

O texto insere no Estatuto da Pessoa com Deficiência (Lei nº 13.146/15) o dever dos condomínios de garantir o tratamento compatível à deficiência do morador, bem como de promover o equilíbrio entre o direito à moradia e a harmonia coletiva.

O texto aprovado foi um substitutivo do relator, deputado Duarte Jr (PSB-MA), que ampliou o escopo da matéria prevista no Projeto de Lei 5576/23, do deputado Romero Rodrigues (Pode-PB). A versão original proibia os condomínios de aplicar a multa por perturbação do sossego nos casos envolvendo pessoa com transtorno do espectro autista (TEA). O relator manteve essa proibição específica, mas incluiu novo artigo para tratar da isenção

desse tipo de multa às pessoas com deficiência, de modo geral.

"O tema não se restringe apenas às pessoas com TEA, mas abrange outras

deficiências que apresentam características similares, como a paralisia cerebral, algumas condições neurológicas que afetam a regulação sensorial, síndromes que envolvem comportamentos atípicos, e condições relacionadas à falta de atenção, inquietação e impulsividade", justificou o deputado.

O relatório também inclui texto aprovado na Comissão de Desenvolvimento Urbano que deixa claro no Código Civil que a multa por comportamento antissocial em condomínios não se aplica no caso de pessoas com TEA.

Próximos passos

A proposta, que tramita em caráter conclusivo, será agora analisada pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania. Para virar lei, precisa ser aprovada pela Câmara e pelo Senado.

Fonte: Agência Câmara de Notícias



- 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 061.287-9www.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.brgtc@gtccontabilidade.com.br

Santa Catarina realiza maior simulado de desastres da história do país

Estado mobilizou aproximadamente 260 mil pessoas em 256 municípios durante o 1º Simulado Geral de Gestão de Desastres

Da redação

Santa Catarina encerrou, no fim da tarde do dia 18 de maio, o maior exercício de preparação para desastres já realizado no Brasil. O 1º Simulado Geral de Gestão de Desastres, promovido pelo Governo do Estado, através da Secretaria de Estado da Proteção e Defesa Civil (SPDC), mobilizou aproximadamente 260 mil pessoas em 256 municípios, consolidando-se como uma experiência inédita em articulação, abrangência e capacidade de mobilização.

Desde o início da manhã, o Estado operou em modo de resposta plena, com o objetivo de testar protocolos, reforçar a prontidão das equipes e integrar esforços entre municípios e Estado. O marco inicial do simulado foi o envio de um Cell Broadcast às 9h15, um alerta de emergência que alcançou, simultaneamente, celulares em todo o território catarinense - uma ação inédita no país e que oficializou o início da operação.

Logo após o disparo do alerta, os municípios participantes iniciaram suas ações locais, com evacuação de áreas de risco, ativação de abrigos temporários e mobilização das equipes de resposta. O exercício teve como foco o treinamento prático e a integração das estruturas de Proteção e Defesa Civil para o enfrentamento de desastres como deslizamentos,

enchentes e alagamentos severos.

Comando Unificado assume o centro da decisão

A manhã finalizou com a realização da reunião do Comando Unificado, sob a liderança direta do Secretário de Estado da Proteção e Defesa Civil, Mário Hildebrandt, que reuniu os representantes do Grupo de Ações Coordenadas (GRAC), equipe técnica da SPDC e o staff estratégico do Governo do Estado.

“O que estamos vivendo aqui é um ensaio realista do que seria uma situação extrema de desastre. Esta reunião do Comando Unificado é o momento em que se avalia a consciência situacional, se toma decisões rápidas e se aplicam os recursos nos locais mais críticos. O Estado está mostrando, com clareza, que está preparado para proteger vidas”, afirmou Hildebrandt.

Ao longo da manhã, o Estado operou em modo de resposta plena, com reuniões setoriais, regionais e mesorregionais realizadas para compilação de dados, avaliação de danos e definição de prioridades. Esses encontros foram fundamentais para identificar as áreas com maior vulnerabilidade e simular o redirecionamento de recursos humanos, materiais e logísticos.

Ao longo do dia, foram simulados diversos cenários críticos com base nos principais riscos identificados em Santa Catarina, como deslizamentos de terra em áreas urbanas e rurais, enchentes e enxurradas com evacuação de comunidades, queda de barreiras em rodovias, isolamento de localidades, interrupções no fornecimento de ener-



ESTADO operou em modo de resposta plena, com o objetivo de testar protocolos, reforçar a prontidão das equipes e integrar esforços entre municípios e Estado

gia elétrica, rompimentos fictícios de barragens, além da abertura e operação de abrigos temporários, cadastramento de famílias afetadas, distribuição de itens de ajuda humanitária e atendimento psicossocial. Os eventos foram simulados em tempo real, com deslocamento de equipes, acionamento de estruturas municipais e decisões estratégicas por parte do Estado.

“Este simulado nos permitiu testar, na prática, a capacidade de articulação e resposta do nosso sistema de proteção. É um exercício sobre salvar vidas, sobre estar preparado e saber agir com rapidez e inteligência. Santa Catarina se fortalece hoje como referência nacional em gestão de desastres”, destacou o secretário.

Foram realizadas reuniões setoriais, regionais e mesorregionais para avaliação dos impactos simulados e identificação das áreas que demandariam maior atenção em um cenário real. Durante o dia foram realizadas outras duas reuniões do Comando Unificado, liderada pelo Secretário de Es-

tado da Proteção e Defesa Civil, Mário Hildebrandt, com os representantes do Grupo de Ações Coordenadas (GRAC) e o staff técnico da Secretaria.

Os dados oficiais enviados pelos municípios participantes serão agora consolidados pela equipe técnica da SPDC e apresentados oficialmente no próximo dia 22 de junho. O documento vai reunir os aprendizados, as boas práticas identificadas e os pontos a serem aprimorados nos planos de contingência estaduais e municipais.

Próxima edição já tem data marcada

Com o sucesso da operação, a Secretaria de Estado da Proteção e Defesa Civil confirmou a realização da segunda edição do Simulado Geral de Gestão de Desastres, agendada para o dia 17 de maio de 2026. A expectativa é ampliar ainda mais a participação dos municípios e manter o exercício como referência nacional em

preparação para desastres.

Santa Catarina encerra este ciclo com um recado claro: prevenção exige preparo, articulação e liderança. O Estado reafirma seu protagonismo nacional com uma gestão que protege vidas e constrói resiliência em todos os cantos do território catarinense.

Fonte: Governo do Estado de Santa Catarina



O MARCO inicial do simulado foi o envio de um Cell Broadcast às 9h15, um alerta de emergência que alcançou, simultaneamente, celulares em todo o território catarinense



SECRETÁRIO MÁRIO HILDEBRANDT afirma que Santa Catarina se fortalece como referência nacional em gestão de desastres

PEREIRA JORGE
contabilidade desde 1969

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

52 ANOS
PEREIRA JORGE

PRESTANDO
SERVIÇOS DE
QUALIDADE E
EFICIÊNCIA.

Especialistas em Seguros
para Condomínios

Prestamista | RC Profissional | Seguro de vida e muito mais

CDAVILA
CORRETORA DE SEGUROS

(48) 98407-3050 cdavila.com.br
segurospatrimoniais@cdavila.com.br





RADAR

Notícias do setor condominial • Economia • Empresas • Cidades

Santa Catarina lidera ranking nacional com a menor taxa de homicídios

Santa Catarina, por mais um ano, consolida-se como o estado mais seguro do país. Isso porque, de acordo com o Atlas da Violência 2025, divulgado pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea), a taxa registrada é de 9,0 homicídios para cada 100 mil habitantes, enquanto São Paulo, em segundo lugar no ranking, registra 11,2 por 100 mil habitantes. A disparidade é ainda maior se considerar o estado do Amapá, considerado pelo ranking o mais violento do país, que registra 57,7 homicídios para cada 100 mil habitantes.

Os dados analisados são de 2023, e trouxe números reais, contabilizando homicídios ocultos, que muitos estados registram como “mortes violentas por causa indeterminada”, o que acaba por ocultar número de mortes. O documento ainda analise, de 2022 a 2023, significativa redução de 71,4% desses registros feitos com mais transparência por Santa Catarina.

Santa Catarina contrasta também em comparação a taxa média de homicídios estimados no Brasil (incluindo ocultos), registrando menos da metade de homicídios da média nacional, já que no país essa média é de 21,2 por 100 mil habitantes.



Crédito da foto: PMSC/Divulgação

ALÉM da menor incidência de homicídios ocultos do país, o protagonismo catarinense em Segurança Pública traz taxas reduzidas de homicídios gerais, femininos e juvenis

Além da menor incidência de homicídios ocultos do país, o protagonismo catarinense em Segurança Pública traz taxas reduzidas de homicídios gerais, femininos e juvenis.

De acordo com o Atlas, Santa Catarina registrou uma taxa de 8,8 por 100 mil habitantes em homicídios gerais, uma das menores do país. Nos homicídios femininos, o estado se destaca ao lado de São Paulo, Minas Gerais e Distrito Federal, reforçando a segurança para as mulheres. Já entre os jovens (15-29 anos),

Santa Catarina tem a segunda menor taxa de homicídios do Brasil, com 14,3 por 100 mil. O estado também se destaca pela redução de crimes por arma de fogo, registrando uma redução de 32,3% nos últimos cinco anos.

Os dados apresentados no Atlas da Violência 2025 são baseados em informações oficiais do Sistema de Informações sobre Mortalidade (SIM) e do Sistema de Informação de Agravos de Notificação (Sinan), ambos mantidos pelo Ministério da Saúde.

Fonte: Governo do Estado

Instituições se unem para interromper furtos de fios em Florianópolis

A 30ª Promotoria da Justiça da Capital estabeleceu um cronograma de prazos dentro da investigação instaurada para apurar os impactos dos furtos de fios em Florianópolis. Em uma reunião na tarde do dia 14 de maio com as forças de segurança do Estado e do município e com entes públicos, o Ministério Público de Santa Catarina (MPSC) ressaltou a união de esforços de todas as instituições envolvidas na busca de respostas a esses transtornos causados à população.

O Promotor de Justiça titular da 30ª Promotoria de Justiça, Fabrício José Cavalcanti, responsável pela notícia de fato aberta

no dia 9 deste mês, afirmou que o primeiro encontro dentro do procedimento foi bastante produtivo. A reunião ocorreu na sede das Promotorias de Justiça da Capital.

A notícia de fato tem o objetivo de apurar as causas, consequências e responsabilidades, bem como soluções para as recorrentes perturbações à cidadania em Florianópolis geradas pelos constantes furtos de fios elétricos na cidade. Esses delitos, cada vez mais frequentes e graves, têm resultado em uma série de prejuízos que comprometem serviços essenciais à população. Um dos recentes casos de furtos de fios na Capital ocorreu na madrugada do dia

8, e resultou em significativos transtornos no trânsito devido à danificação da fiação e inoperância dos semáforos da avenida Beira-Mar Norte.

Durante a reunião, houve uma apresentação pela Celesc do panorama sobre essa problemática. A Vice-Prefeita de Florianópolis, Maryanne Mattos, que também é Secretária Municipal de Segurança e Ordem Pública da Capital, apontou os trabalhos que têm sido realizados. Em uma operação ocorrida no dia 14, foram apreendidas 3,5 toneladas de fios sem procedência em dois estabelecimentos do Norte da Ilha de Santa Catarina - um estabelecimento foi fechado por falta de documentação.



INFORME CONDOMÍNIOS

Associação de Síndicos de Santa Catarina

ASDESC

LEDA BRAGA



Fundo de reserva em condomínios: para que serve e por que não pode ser usado de forma indevida

O Fundo de Reserva é, por definição, um valor financeiro criado para garantir a saúde econômica do condomínio em situações emergenciais. Os pormenores dessa cobrança são estabelecidos pela Convenção de Condomínios.

Em primeiro lugar, é fundamental entender o que é e para que serve esse fundo. Segundo o artigo 9º, §3º da Lei nº 4.591/64 (Lei dos Condomínios), o Fundo de Reserva é uma quantia arrecadada dos condôminos com a finalidade de cobrir despesas extraordinárias ou emergenciais, como reparos estruturais urgentes, vazamentos imprevistos, queda de muros, sinistros ou despesas jurídicas urgentes.

Ou seja, o fundo não deve ser usado para cobrir inadimplência de moradores, pagar salários mensais ou arcar com contas do cotidiano, como energia elétrica, limpeza ou manutenção rotineira. Esses custos devem ser cobertos pela taxa condominial ordinária.

A má gestão do Fundo de Reserva compromete a confiança dos moradores e pode até ter implicações legais para o síndico. Isso porque, conforme o Código Civil (art. 1.348, inciso VIII), é dever do síndico “prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas”. O uso irregular do Fundo de Reserva pode ser considerado desvio de finalidade, passível de responsabilização civil e, em casos mais graves, até criminal.

Outro ponto importante é a transparência na comunicação. Os condôminos têm direito de saber como o fundo está sendo utilizado, qual é o

saldo atualizado e quais critérios estão sendo aplicados para sua movimentação. Toda retirada deve ser aprovada previamente em assembleia, salvo em casos de emergência devidamente justificados e comunicados posteriormente.

O que muitos esquecem é que o Fundo de Reserva não é uma “poupança do síndico”, e sim um bem coletivo, que exige responsabilidade, clareza e prestação de contas rigorosa. Sua gestão deve seguir as regras estabelecidas na convenção condominial e, em caso de omissão, recomenda-se seguir as diretrizes legais e consultar especialistas.

A recomendação é que os condomínios tenham uma convenção clara e atualizada, com regras específicas sobre a utilização do Fundo de Reserva, bem como políticas de transparência contábil, como a apresentação mensal dos balancetes financeiros, prestação de contas semestral e publicação acessível das movimentações para todos os condôminos.

Ao respeitar esses princípios, o condomínio preserva seu equilíbrio financeiro, fortalece a confiança entre síndico e moradores e previne conflitos desnecessários. E, principalmente, cumpre sua missão de garantir um espaço seguro, bem cuidado e justo para todos.

Leda Braga, associada ASDESC, já foi conselheira, subsíndica e síndica, possui em sua biblioteca pessoal mais de 130 livros relacionados a condomínios

Acesse o QR Code e conheça o portal da ASDESC



Dois ícones da história e cultura de Florianópolis ressurgem no centro da cidade

Os celebrados murais de Antonieta de Barros e Franklin Cascaes retornam às paredes do edifício Atlas, no Centro da Capital

Jaqueline Moraes

Os murais em homenagem à educadora e pioneira política Antonieta de Barros - primeira mulher negra eleita no Brasil - e ao folclorista, pesquisador e professor Franklin Cascaes estão sendo recriados no centro de Florianópolis. Originalmente pintados nas paredes do Edifício Atlas, na Rua Tenente Silveira, as obras haviam sido removidas devido a reformas estruturais causadas por infiltrações. Agora, os painéis ganham nova vida.

Sob a curadoria e execução dos artistas Thiago Valdi e Monique Cavalcanti, a Gugie, os murais recebem uma releitura ampliada, incorporando novos elementos visuais e pedagógicos. Mais do que uma simples restauração, trata-se de uma recriação artística. Os rostos de Antonieta e Cascaes voltam a adornar as paredes, acompanhados de símbolos que representam suas trajetórias e legados para a identidade cultural e educacional da cidade.

Além do Sicoob SC/RS, que patrocina a iniciativa, o projeto conta com o apoio de empresas como Resicolor Tintas, Colorgin Arte Urbana, Construtora Engenharia e Instituto Maratona Cultural. Enquanto o mural de Antonieta é financiado por recursos privados, o de Franklin Cascaes já foi viabilizado por incentivos municipais em edições anteriores.



MÁRCIO, que é síndico do edifício Sabrina, também no Centro da Capital, aderiu ao mural no seu condomínio

Cultura a céu aberto

Os painéis do Edifício Atlas ocupam um lugar único na história da arte urbana de Florianópolis. Foram os primeiros de grande porte da capital e os únicos no Sul do Brasil a abrigar dois murais



MURAL que retrata Antonieta de Barros, no Edifício Atlas, é uma das obras mais apreciadas pelos moradores da Capital e foi revitalizada

monumentais em lados opostos do mesmo prédio.

"Tivemos de reformar o prédio por causa das infiltrações, mas, assim que os problemas foram identificados, entramos em contato com os artistas para avisar sobre a manutenção. Eles já começaram um novo projeto, e o prédio também foi preparado para receber as novas pinturas. A homenagem a personalidades tão importantes sempre foi muito bem recebida aqui, então estamos felizes em trazer essas expressões artísticas de volta", explica Francielle Martins Machado, síndica do Condomínio Atlas.

O síndico Márcio Luiz Heinzei, do Edifício Sabrina, no Centro de Florianópolis, realizou no condomínio que administra uma ação semelhante: "Minha filha, que é arquiteta, contactou a artista Gugie Cavalcanti e fez orçamento e o planejamento da produção de um mural no nosso condomínio. Na sequência, levamos a ideia para ser debatida em assembleia e, após a terceira AGE, conseguimos aprovação. A Gugie fez um belíssimo trabalho; apesar de desafiador, valeu a pena. Conseguimos patrocínio para a compra das tintas e da empreiteira para viabilizar a

pintura".

Registro histórico para a cidade

De acordo com Rodrigo Stüpp, o Guia Manezinho, vencedor do Prêmio Nacional de Turismo e também um dos mais bem avaliados no mundo segundo o Trip Advisor, ressalta a importância dos murais para a identidade cultural da cidade, que se traduz em "pescoços erguidos para cima, celulares na mão fotografando uma parede de um prédio de 10 ou 12 andares. Cenas que voltaram a se repetir em Florianópolis, uma das cidades do país onde a cena de arte urbana ganhou mais importância na última década. A primeira leva de grandes murais trouxe algo de que Florianópolis

va com urgência: resgatar suas referências para além das praias". E completa: "Vi esse movimento começar e se fortalecer. Lembro claramente do primeiro dia em que vi os traços que trariam Franklin Cascaes à parede do Edifício Atlas em 2017, no Centro de Floripa. Os murais passaram tanto a representar a cidade que houve uma pressão gigantesca quando eles foram apagados, há cerca de um ano. Funcionárias do edifício me contaram que foram hostilizadas por pessoas que discordavam dos apagamentos. Claro que essas atitudes foram indelicadas, mas mostram o quanto as pessoas se viam representadas naquele mural. Em tempos de cidades cada vez mais duras, a arte urbana contribui para ambientes mais acolhedores e que convidam à convivência com o belo, mas também o diferente e o provocativo", disse.

Cada mural do prédio Atlas tem 34 metros de altura e utiliza mais de 300 litros de tinta. Cerca de 20 profissionais estão envolvidos diretamente na execução, somando mais de 200 horas de trabalho. Com isso, Florianópolis recebe de volta dois de seus maiores símbolos visuais, agora renovados e ainda mais significativos.

Construído em 1976, o Atlas é um condomínio comercial com 10 andares e mais o ático. Ao todo,



RODRIGO, premiado guia turístico da Capital, afirma que os murais já fazem parte da identidade cultural de Florianópolis

são seis salas comerciais por cada pavimento, mais a sobreloja.

O QUE PRECISA SER FEITO PARA POSSUIR UM MURAL NO SEU PRÉDIO

- A ideia precisa ser levada para a assembleia e discutida e aprovada;
- É importante realizar um levantamento da viabilidade técnica para pintura (como uma lateral sem janelas, por exemplo);
- É necessário também buscar o artista para realizar a produção.

O QUE FAZER JUNTO À PREFEITURA

- A inserção de painéis, murais, mobiliário urbano, jardins, entre outros, é coordenada pela Comissão Municipal de Arte Pública (COMAP), órgão vinculado ao Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis (IPUF);
- Para ingressar com projeto de intervenção urbana, é necessário protocolar requerimento no Pró Cidadão - em nome do Departamento de Arte Pública - que irá encaminhar o processo à COMAP;
- Dúvidas podem ser tiradas com a COMAP por meio do Departamento de Arte Pública.



UPCOND
CONDOMÍNIOS

Soluções para condomínios,
tranquilidade para os síndicos.

condominio@upcond.com.br

48 3202-8855



FAÇA CERTO

Cores nas tubulações podem evitar acidentes

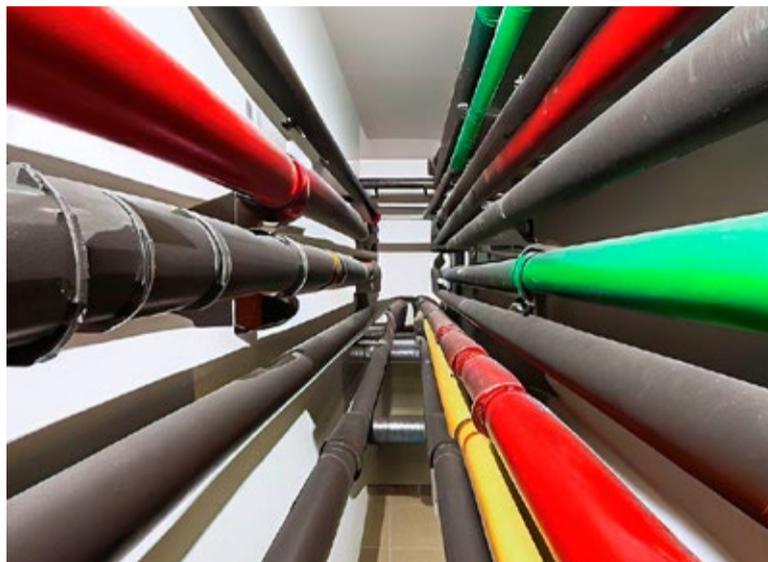
A função da diferenciação facilita a identificação e promove a manutenção assertiva

Da redação
As cores são usadas nas tubulações na função de facilitar a identificação e manutenção. Volta e meia é comum os prédios precisarem de alguma manutenção nos sistemas de esgoto, água e gás. Outras vezes, surge a necessidade de um conserto rápido por conta de algum vazamento. Se não houver nenhuma identificação entre os encanamentos, fica difícil saber em qual deles deve-se mexer, o que pode acarretar prejuízos ou até mesmo acidentes se houver manuseio incorreto.

Para evitar esse problema, a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) dispõe de uma norma para diferenciação de tipos de tubulações aparentes por cores, a NBR 6493, revisada em 2019. Mas boa parte dos condomínios não segue esse sistema e muitos síndicos sequer ouviram falar dele.

A arquiteta e professora do Curso de Engenharia Civil do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Santa Catarina (IFSC), Ana Paula Pupo Correia, explica que toda a norma da ABNT, apesar de importante, é orientativa. “Ela se torna obrigatória apenas se for citada em lei. No Código de Obras de Florianópolis, por exemplo, não consta tal exigência. No entanto, o Corpo de Bombeiros de Santa Catarina exige a diferenciação por cores em algumas tubulações”, observa.

A instrução normativa (IN) 007 do órgão estadual determina que o encanamento do sistema hidráulico preventivo, quando aparente, deve ser pintado em



TUBOS COLORIDOS, principalmente nas garagens, são pintados para demonstrar de forma simples o que passa dentro de cada tubulação

vermelho. Já a (IN) 008 requer que a instalação de gás natural esteja em amarelo e o GLP na cor de alumínio. Ambas as regras são conferidas na análise de projeto, vistoria anual e de habite-se.

Riscos vão de explosão de gás a curto-circuito

Entre as principais tubulações utilizadas em condomínios, temos a cor marrom para esgoto e cinza-escuro para tubulações elétricas aparentes. Mas o que se encontra com mais frequência são tubos de PVC branco. O engenheiro civil e perito Douglas Dicar Deschamps salienta que há nessa escolha uma preocupação estética nada interessante. “Pintam o teto de branco e também as tubulações para disfarçá-las”.

Conforme o engenheiro, mais da metade dos prédios na Grande Florianópolis não con-

tam com a correta identificação nas tubulações, principalmente os edifícios antigos. Apesar de a norma técnica ser orientativa, Deschamps observa que, em caso de acidentes no manuseio de tubulações não identificadas, a responsabilidade pode recair sobre o síndico, além da construtora. Isso porque existia uma forma de minimizar o risco. O manejo inadequado pode gerar desde vazamento, explosão de gás a curto-circuito.

“Ao fazer vistoria sempre peço para o síndico mandar pintar as tubulações. No manual do proprietário, caracterizamos cada cor para evitar acidentes. Assim, o leigo saberá, por exemplo, que a tubulação vermelha é do hidrante”, expõe o engenheiro. Nos casos aos quais não haja possibilidade de colorir os tubos, Deschamps recomenda a identificação por etiquetas ou plaquinhas.

PRINCIPAIS TONALIDADES DAS TUBULAÇÕES PREDIAIS:

Hidrantes de incêndio: vermelho
Água potável: verde
Esgoto sanitário: preto
Água quente: laranja

Água pluvial: marrom
Gás Natural: amarelo
Gás GLP: alumínio
Energia elétrica (eletroduto): cinza-escuro

OPINIÃO

FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA
@fernandamp81@gmail.com



A autonomia do síndico na contratação de serviços: até onde vai o poder do representante do condomínio?

A gestão condominial, nos centros urbanos, tornou-se um verdadeiro desafio jurídico e administrativo. Um tema que gera discussões recorrentes entre moradores, administradoras e operadores do Direito é o limite da autonomia do síndico na contratação de serviços sem prévia deliberação da assembleia de condôminos.

Numa gestão condominial eficiente e responsável, o síndico, como representante legal do condomínio, tem um papel fundamental na tomada de decisões. Mas, até que ponto ele pode contratar serviços sem a necessidade de aprovação da assembleia de moradores?

Há jurisprudência e doutrina que reconhecem situações onde não é necessária aprovação prévia da assembleia para contratações, contanto que se enquadrem como despesas ordinárias e/ou emergenciais. Vejamos exemplos práticos:

- Conserto urgente no elevador: caso de segurança e necessidade imediata;
- Limpeza da caixa d'água: serviço periódico e essencial;
- Serviço de desentupimento: contratação imediata para evitar danos;
- Manutenção preventiva em bombas hidráulicas ou geradores.

Todas essas hipóteses são consideradas atos de administração ordinária ou medidas urgentes, que podem e devem ser adotadas pelo síndico, inclusive com dispensa de autorização prévia, desde que posteriormente preste contas à assembleia. Prestar contas em assembleia posterior ao desembolso do caixa do condomínio demonstra a lisura e transparência que o gestor condominial tem perante a coletividade.

Apesar de ter certa autonomia, o síndico deve agir com transparência, mantendo os moradores informados sobre qualquer contratação relevan-

te. Portanto, prestar contas com periodicidade é essencial para evitar questionamentos, auditoria e processos, pois garante a confiança dos condôminos. Ou seja, mesmo tendo autonomia para decisões administrativas, o gestor condominial deve respeitar o orçamento e a convenção do condomínio, podendo, inclusive, conter limitações convencionadas a fim de limitar a utilização dos recursos do condomínio sem submeter a matéria para aprovação em assembleia de condôminos.

O síndico pode tomar decisões administrativas sem consulta à assembleia, principalmente em casos urgentes. Contudo, para contratações de grande impacto financeiro ou estrutural deve buscar aprovação coletiva em assembleia, trazendo ao seu mandato segurança jurídica e defesa dos interesses coletivos.

Portanto, a autonomia do síndico é ampla, mas não é absoluta. Ele deve agir com diligência, transparência e nos limites do seu mandato, respeitando os ditames legais e a convenção condominial. No intuito de evitar conflitos, recomenda-se que o síndico comunique tempestivamente os condôminos sobre medidas urgentes e documente todas as contratações realizadas, inclusive com justificativas técnicas e orçamentárias.

A boa gestão condominial depende do equilíbrio entre autonomia e prestação de contas. E cabe aos condôminos também exercerem seu papel fiscalizador de maneira consciente e proativa.

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 ZERO KIT ANTI RUIDO**

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

☎ **48 99941.8772**

📧 [vibrazero | www.vibrazero.com.br](https://www.vibrazero.com.br)

📍 Envio para toda Santa Catarina

GARANTE REDUÇÃO DO RUÍDO ACIMA DE 90%

COMPATÍVEL COM CONDENSADORAS DE 9.000 | 12.000 | 18.000 BTUS

Separação não impede ex-cônjuge de acessar imóvel

Nenhum proprietário ou locatário que conste no registro de locação do imóvel pode ser impedido de acessar seu imóvel, senão por ordem judicial

Um casal se separa e a moradora solicita ao porteiro que não deixe o ex-marido entrar no prédio. Situações como esta são delicadas, porém mais comuns do que se imagina e geram dúvidas recorrentes e constrangimentos aos porteiros que não sabem qual a postura correta devem ter nesses casos e, por isso, precisam ser orientados.

Separação é sempre um assunto complexo e, quando envolve divisão dos bens, como um imóvel, o assunto fica ainda mais complicado, pois pela lei ambos têm seus direitos assegurados. O direito de propriedade é garantido constitucionalmente, no artigo 5º e inciso XXII da Constituição Federal, e no artigo 1.228 do Código Civil. Mas então, até que ponto um condomínio pode proibir a entrada de uma das partes no condomínio caso aconteça a separação de um casal ou término de um relacionamento?

Segundo a advogada Thatiana Lund Maduell, o assunto é bem complexo e deve ser tratado com cautela pelo síndico, pois uma relação conjugal, quando termina, envolve

diversos fatores sentimentais, e isso muitas vezes acaba refletindo em atitudes drásticas como, por exemplo, a tentativa de impedir que a parte oposta tenha acesso ao imóvel onde residia. “No caso de um casal morador do prédio vir a se separar e a ex-esposa, ou ex-companheira, em caso de união estável, solicitar aos porteiros que não deixem o ex-companheiro entrar no condomínio, a primeira orientação é a de que o síndico seja acionado, pois é importante, num primeiro momento, buscar conversar com as partes envolvidas a fim de se chegar a um acordo, para evitar mais brigas ou novos desentendimentos dentro das dependências do condomínio”, orienta a especialista.

Responsável pelo imóvel

Após a conversa inicial, a advogada indica que o síndico identifique quem é o responsável pelo imóvel oficialmente, ou seja, em nome de qual dos ex-cônjuges está o registro do imóvel ou o contrato de aluguel. “Se, neste caso, o nome da ex-esposa é o que consta no registro oficial, ela pode sim solicitar que a



É IMPORTANTE que o condomínio mantenha o cadastro atualizado de todos os imóveis, com os nomes de moradores, proprietários e locatários

entrada do ex-marido seja impedida pelo condomínio. A única cautela que o síndico precisa tomar, além de verificar o responsável legal pelo imóvel, é solicitar que o pedido seja feito de maneira formal e assinada pelo requerente. E caso haja determinação judicial para impedimento de acesso ao imóvel por uma das partes, não há dúvidas, que também deve ser repassada a orientação aos porteiros e a referida decisão cumprida”, esclarece Thatiana.

No caso de ex-namorado, a advogada ressalta que, se também constar no contrato de locação é,

portanto, oficialmente morador do condomínio. Desta forma, ele não pode ser impedido do acesso simplesmente por um requerimento da ex-namorada. Caso isso ocorra, o condomínio pode, inclusive, sofrer ação judicial.

“Nenhum proprietário ou locatário que conste no registro de locação do imóvel pode ser impedido de acessar seu imóvel, senão por ordem judicial. Por isso é importante que o condomínio tenha sempre um cadastro atualizado de todos os imóveis, com os nomes de moradores, proprietários e locatários, para que possa tomar as medidas cabíveis em cada caso com maior rapidez e sem muitos problemas”, alerta.

De acordo com Thatiana, se por ventura, a situação não for resolvida e houver resistência da par-

te que pretende impedir o acesso do ex-companheiro, o síndico pode solicitar o auxílio da polícia para conduzir a situação da melhor forma, evitando, inclusive, que o condomínio seja penalizado por qualquer ato ilegal que possa ocorrer. “O condomínio não tem legitimidade para impedir o acesso de um morador proprietário em seu imóvel e, caso isso ocorra, poderá o mesmo sofrer ação judicial. Aliás, neste caso não existe diferença entre casamento e união estável, pois os direitos do casal se equivalem”, esclarece.

Violência doméstica

Em casos de violência doméstica e o imóvel esteja registrado em nome das duas partes envolvidas, a advogada explica que o mais indicado é que a mulher procure o judiciário como forma de proteger-se, solicitando medida protetiva, com base na Lei Maria da Penha. “De posse dessa determinação judicial, o condomínio tem legitimidade para impedir o acesso do agressor, mesmo que seu nome conste no registro como proprietário ou locatário”, conclui Thatiana.




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!**







Proposta de mudança no Código Civil reacende debate sobre o morador antissocial

Em Santa Catarina, de forma inédita, advogado tem sentença favorável e morador foi impedido de retornar para o condomínio

Dariane Campos
arulhos constantes, ameaças, agressões verbais, desacato a funcionários, desrespeito às normas do condomínio. As condutas que caracterizam o chamado morador antissocial têm sido cada vez mais debatidas no Brasil, especialmente em contextos urbanos e de alta densidade populacional. Agora, uma proposta de atualização do Código Civil quer reconhecer expressamente essa figura, o que poderá facilitar medidas judiciais em situações de conflito.

Hoje, o Código Civil (art. 1.337, § único) já prevê sanções para condutas que prejudiquem a vida condominial, como multas elevadas e, em casos extremos, ações judiciais para limitar o uso da unidade. No entanto, não existe, ainda, o reconhecimento legal expresso da figura do "morador antissocial".

Só que isso pode mudar em breve. Conforme explica o advogado Zulmar Koerich, especialista em questões condominiais, está em discussão no Congresso uma proposta de atualização na legislação que inclui esse conceito e permite penalidades mais objetivas e eficazes, como a expulsão do condômino, mediante deliberação em assembleia e ação judicial específica.

"A regulamentação trará, de forma mais clara e segura, o procedimento a ser seguido, inclusive resguardando o contraditório e a ampla defesa", pontua Koerich. Ele defende que a aprovação do texto pode trazer mais segurança jurídi-

ca e facilitar o enfrentamento de situações extremas, como a que aconteceu em um condomínio da Grande Florianópolis.

A síndica profissional Daniela Igor, que há 20 anos atua no setor, relata que em um dos empreendimentos que administrava o problema começou com um casal que brigava muito. "As discussões eram muito recorrentes e as pessoas envolvidas sempre gritavam muito alto. Para controlar a última briga registrada foi preciso, inclusive, acionar a Polícia Militar e o marido acabou deixando o imóvel", relata.

Só que a confusão não parou por aí. A mulher, que permaneceu no apartamento, seguiu apresentando um comportamento instável e antissocial, com episódios de confronto com moradores de outras unidades. "Muitas pessoas se sentiram intimidadas, pois ela fazia abordagens no corredor para dizer, à cônjuge do vizinho, que já tinha mantido relação sexual com o seu marido", descreve a síndica. Além disso, também foi identificado que ela passou a receber clientes no seu apartamento para fazer programa.

"No primeiro momento notificamos a moradora, que após receber a citação entrou em contato comigo para se explicar. Como ela era locatária da unidade, também acionamos a proprietária para compartilhar o que estava acontecendo. Ela foi multada algumas vezes e a imobiliária entrou com processo de despejo, que resultou na saída dela em função de todo o dano que estava provocando no



AS CONDU TAS que caracterizam o chamado morador antissocial têm sido cada vez mais debatidas no Brasil, especialmente em contextos urbanos e de alta densidade populacional

condomínio", compartilha Daniela.

Morador antissocial

Outra história que segue na mesma linha vem do síndico Rafael Irani da Silva, com mais de 16 anos de experiência. Ele relata que quando administrava um condomínio de alto padrão, o morador da cobertura resolveu transformar o seu apartamento em uma boate.

"Vizinhos de andares bem abaixo do dele começaram a reclamar, pois passaram a sentir na sua

unidade a vibração do som muito alto. Sendo assim, foram aplicadas algumas penalidades, entre elas multa, até que o incômodo foi levado e avaliado em assembleia, que o classificou como condômino antissocial", diz Silva.

De acordo com o síndico, inconformado com a situação, o morador entrou na justiça contra o condomínio, para tentar reverter a decisão da assembleia, mas acabou perdendo a ação.

Diante disso, e levando em consideração quando o morador é o proprietário do imóvel, Koerich

lembra que, em caso de exclusão judicial, o condômino mantém a propriedade, mas perde a posse direta e o direito de residir no local, como medida extrema para proteger a coletividade condominial. "Trata-se de uma restrição ao exercício da posse, fundada na função social da propriedade e na vedação ao abuso de direito", destaca Koerich.

Mudança no Código Civil

O Código Civil tipifica genericamente as condutas que levam à

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



caracterização de um condômino antissocial e suas consequências. Atualmente, o art. 1.337 só prevê penalidades como multa para o condômino que tiver comportamento incompatível com a vida condominial.

Dessa forma, o advogado Camacho, referência em direito condominial, recomenda que, diante da constatação de condutas antissociais, o síndico promova a aplicação das penalidades regimentais até o teto limite de cinco contribuições condominiais.

Caso as condutas permaneçam sendo reiteradas, ele orienta que o síndico convoque uma assembleia com a finalidade específica de promover a aplicação da penalidade de até 10 contribuições, também prevista na legisla-



DANIELA relata que em um dos empreendimentos que administrava o problema começou com um casal que brigava muito

ção, tendo como condição obter o quórum de 3/4 do total dos condôminos, sem contabilizar o voto da unidade a ser penalizada.

“Como o quórum é elevado, o síndico poderá lançar mão de expedientes como assembleia em sessão permanente e a realização do ato de maneira híbrida, para a obtenção da quantidade de votos necessários”, pontua o advogado.

No entanto, se aprovada pelo Congresso Nacional, a proposta de atualização inclui expressamente o termo “condômino antissocial” e amplia a possibilidade de aplicação de penalidades mais severas, como a privação do uso da unidade em casos extremos.



RAFAEL diz que, inconformado com a situação, o morador entrou na justiça contra o condomínio, para tentar reverter a decisão da assembleia, mas acabou perdendo a ação

Caso no Estado é exemplo

Em Santa Catarina, o tema voltou aos holofotes após o Su-

perior Tribunal de Justiça (STJ) julgar o caso de um condomínio que tentava afastar um morador com histórico de comportamento agressivo e incompatível com a vida em comunidade. O caso, que envolveu registros de ameaças a vizinhos e desacato a síndicos, reacendeu discussões sobre os limites da tolerância e os caminhos legais para lidar com esse tipo de situação.

Como conta Koerich, recentemente ele atuou em um caso envolvendo um morador com surtos psicóticos, uso de drogas e posse de armas dentro da unidade condominial. “Após episódios de grave ameaça a outros moradores e intervenções da Polícia Militar, ele foi preso e transferido a uma clínica psiquiátrica”, relata.

Dessa forma, diante do risco iminente à coletividade, os condôminos reuniram-se em assembleia e deliberaram pela proibição do seu retorno e pela propositura de ação judicial. Foram juntados laudos criminais que atestavam a periculosidade do morador.

“A juíza responsável deferiu liminar para impedir o retorno do condômino ao condomínio. Decisão que consideramos inédita no Estado e representativa da proteção ao interesse coletivo em ambientes residenciais”, pontua Koerich.

A dificuldade da prova

Uma das maiores dificuldades

enfrentadas pelos condomínios é produzir provas robustas para demonstrar que o morador ultrapassou os limites do razoável. Por isso, a comprovação do comportamento antissocial exige um conjunto de documentos, que pode incluir: advertências e multas aplicadas pelo condomínio; boletins de ocorrência policial; imagens e vídeos do circuito interno de segurança; relatos de moradores e testemunhas; registros de assembleias; e manifestações formais da coletividade. Sendo que, de acordo com os especialistas, o primeiro passo para a comprovação de que o morador é antissocial é documentar e reunir todas as condutas anormais do condômino.

Segundo Camacho, antes de



ZULMAR informa que está em discussão no Congresso uma proposta de atualização na legislação que inclui o conceito de morador antissocial e permite penalidades mais objetivas e eficazes

a situação escalar para a aplicação de penalidades e/ou ocorrer a judicialização, é absolutamente recomendável a busca pelo diálogo junto ao condômino infrator. “Para comprovar as tentativas de solução administrativa frustradas, é fundamental que o condomínio faça notificações formais destinadas ao infrator, dando-lhe prazo para defesa e solicitando-lhe a alteração de seu comportamento”, explica.

Além disso, o síndico deve aplicar as sanções previstas na convenção e no regimento interno (advertências e multas) e, esgotadas essas medidas, convocar assembleia geral para deliberar sobre a propositura de ação judicial de exclusão. Enquanto a atualização na legislação não for aprovada, a soma dessas evidências é crucial para que o judiciário reconheça a gravidade das condutas e, em casos extremos, autorize até mesmo a expulsão do condômino antissocial, medida já admitida pela jurisprudência em caráter excepcional.

Σ XATO

CONDÔMINIOS E CONTABILIDADE

Administração de Condomínios e Consultoria
Contabilidade Empresarial
Síndico Profissional
Seguros

www.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

48 3222-7023
48 3024-7275
 48 99161-1862

SUPORTE

Condomínios

www.suportecondominios.com.br

JOMANI

35

CORRETORA DE SEGUROS ANOS

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

FALE CONOSCO

48 9.8421.2559

PORTAL

Sul

E n e r g i a

JUNTOS PELA SEGURANÇA E SERVIÇOS DE QUALIDADE EM ENGENHARIA ELÉTRICA

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

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

/portalsulenergia

48 4105-3177

48 99965-7189

www.portalsulenergia.com.br

Método ajuda a solucionar conflitos com empatia

Saiba no que consiste a Comunicação Não Violenta e como ela pode contribuir para uma relação mais harmônica nos condomínios

Carla Kempinski

Morar em um condomínio não é tão simples quanto parece. Dividir espaços, ceder à vontade do vizinho, respeitar normas e regras são apenas algumas situações que podem gerar um grande mal-estar quando não compreendidas como o esperado. Como resultado, há as discussões, o julgamento e a falta de respeito, tendo como ponto de partida a maneira pela qual nos comunicamos. O tom de voz, as palavras usadas, as expressões faciais e até nossa postura formam um conjunto de intenções importantes durante uma conversa. Pensando em melhorar esses e outros conflitos nas relações interpessoais foi que surgiu a Comunicação Não Violenta (CNV).

Criada em 1960 pelo psicólogo norte-americano Marshall Rosenberg, ela mostra a importância da empatia para se obter sucesso em qualquer relação, ou seja, de se colocar no lugar do outro tentando entender seus questionamentos, suas frustrações e, a partir de então, reagir



MARIE BENDELAC afirma que é fundamental ter uma escuta empática, no sentido de ouvir o que um morador, um funcionário ou um vizinho estão precisando, sentindo e pedindo, mesmo que eles não saibam como dizer



O TOM DE VOZ, as palavras usadas, as expressões faciais e até nossa postura formam um conjunto de intenções importantes durante uma conversa

com respeito e amabilidade, sem deixar de expressar as próprias necessidades.

Em relação aos síndicos, que muitas vezes fazem o papel de mediadores, a Comunicação Não Violenta ajuda a se posicionar melhor em questões difíceis, além de auxiliar a entender a si próprio e as necessidades do outro, podendo ser adotada nas assembleias, em conflitos com moradores, com funcionários ou prestadores de serviços e até mesmo na relação entre os vizinhos. “A CNV nos ajuda a ter comportamentos e atitudes compassivas, que contribuem para o bem-estar do outro e, assim, com o nosso próprio bem-estar”, explica Marie Bendelac Ururahy, coach especialista em Comunicação Não Violenta e psicologia positiva.

Para o terapeuta comportamental Julião Oliveira, o problema central da comunicação é que cada indivíduo defende os seus interesses em primeiro lugar e,

em um lugar como um condomínio, os conflitos se tornam quase que óbvios diante desses múltiplos interesses. Mas, então, como conciliar tantas demandas individuais? Oliveira destaca a voz bem utilizada como nosso primeiro recurso de reivindicação e, quando já maduros, a consciência. “A comunicação continuará a ser violenta na medida em que não amadurecemos o nosso estado de consciência. Enquanto você ainda está berrando com o outro para conseguir o que quer, isso nada mais é do que a sua criança interior fazendo birra”, afirma.

Escuta empática

De acordo com a francesa Marie Bendelac, no Brasil desde 2009, existem vários fatores que a Comunicação Não Violenta pode agregar em uma assembleia de condomínio ou em uma conversa com um morador, por exemplo. Um deles é o estado de presença. “Precisamos estar totalmente

presentes com o outro, esvaziar nossa mente para ouvir o que ele tem a dizer e não ficar pensando sempre no que vou responder no lugar de ouvir. É fundamental ter uma escuta empática, no sentido de ouvir o que um morador, um funcionário ou um vizinho estão precisando, sentindo e me pedindo, mesmo que eles não saibam como dizer”, explica.

Outro fator muito importan-

te na CNV é o autoconhecimento. É necessário primeiro o síndico entender quais são as suas expectativas em relação a uma assembleia de condomínios, o que realmente ele está precisando dizer naquele momento para, então, passar aos outros o que precisa ser resolvido. “Se eu não sei o que está acontecendo dentro de mim, se eu não tenho essa consciência, eu não conseguirei me expressar e, desta maneira, não há uma comunicação clara”, destaca Marie.

A especialista lembra que a metodologia também ajuda a desenvolver habilidades de comunicação, pois desde muito cedo aprendemos uma linguagem de julgamento, de comparação, de intimidar ou de se vitimizar. “Na CNV a gente procura avaliar sob outro ângulo um conflito, tentando entender o que a pessoa sente, o que ela está pedindo, mas não é uma técnica que ensina a ser submisso, pelo contrário, ensina a se posicionar”, afirma.

Ter interesse em adotar esse tipo de comunicação como metodologia de vida, independente do tipo de relação social, já mostra o caminho mais harmônico que está por vir. “Quem sabe, com tantas matérias, cursos, livros e ensinamentos sobre comunicação afetiva, em algumas décadas estejamos mais calorosos e menos acalorados”, finaliza Julião.

COMO A CNV AJUDA NAS RELAÇÕES EM CONDOMÍNIO

- Melhora as negociações com prestadores de serviço
- As assembleias tornam-se mais estratégicas
- Previne e ajuda a solucionar conflitos
- Preserva e melhora o relacionamento entre os moradores
- Cria um ambiente de confiança e segurança
- Auxilia a chegar a um acordo que atenda a todas as partes
- Coloca em prática a escuta ativa e empática
- Contribui para se colocar no lugar do outro
- Ajuda a se expressar de forma clara, objetiva e assertiva (nem submisso, nem agressivo).

Danilo Lopes Jr.
PSICÓLOGO CLÍNICO
CRP 07/25885
54 99134.7840
www.danilolopesjrpsicologia.com

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

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

ESPINDOLA E HELFRICH LTDA
C.R.A 0948-J
Serviços para Condomínios
Fone: (47) 3366 3562 / 3366 7013
www.balnear.com.br/condominio
Av. Brasil, 1151 - Sl. 04 - Centro - Baln. Camboriú/SC

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



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

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



Seguros com assistências e coberturas completas.



Conta completa com soluções e serviços que você precisa.



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



Soluções para realizar pagamentos com eficiência e segurança.



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



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



Cartão empresarial com opções de limite por portador.

Abra sua conta PJ com soluções completas para condomínios.



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

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



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

DE OLHO NO MERCADO

ROGÉRIO DE FREITAS
contato@condominiosc.com.br**Inteligência Emocional na Prática da Sindicatura: o poder transformador da autorresponsabilidade**

Caros colegas de sindicatura,

Entre os dias 14 e 17 de maio de 2025, mergulhei em uma jornada intensa: foram 60 horas de imersão em um treinamento de inteligência emocional que me confrontou, me despertou e, acima de tudo, me fez refletir profundamente sobre o nosso papel como líderes comunitários.

Não estou aqui para promover nenhuma instituição ou método. Quero compartilhar apenas os insights que considero valiosos - e transformadores - para quem, como nós, tem no coração o entusiasmo pela boa governança condominial.

O conteúdo foi tão vasto e intenso que demorei a escolher por onde começar. Mas resolvi ser simples e direto: vamos ao ponto de partida do curso, um conceito tão provocador quanto essencial - a autorresponsabilidade. Conceito que, para muitos, já denuncia a instigação do curso.

Segundo o treinamento, a inteligência emocional só se consolida quando assumimos, com coragem e maturidade, o compromisso pelo nosso próprio crescimento e, com a mesma dedicação, buscamos contribuir para o desenvolvimento daqueles ao nosso redor.

A autorresponsabilidade, nesse contexto, se apoia em seis pilares que desafiam a lógica reativa tão comum no dia a dia: 1 - Não criticar pessoas; 2 - Não reclamar das circunstâncias; 3 - Não buscar culpados; 4 - Não se fazer de vítima; 5 - Não justificar erros; 6 - Não julgar pessoas.

Ao ouvir esses princípios, imediatamente pensei: e se levássemos essa cultura para dentro dos condomínios? E se conseguíssemos inspirar, pouco a pouco, os condôminos a se alinharem a essas atitudes?

A proposta não é simples, mas é poderosa. Para traduzir isso em ações mais concretas, imagine o seguinte: 1 - Calar e confiar, ao invés de criticar; 2 - Sugerir, ao invés de reclamar; 3 - Buscar soluções, ao invés de culpados; 4 - Pensar positivo, ao invés de vitimizar-se; 5 - Aprender com os erros e desafios das jornadas, ao invés de sustentar justificativas vãs; 6 - Julgar e condenar comportamentos e atitudes ao invés de pessoas.

Essas seis práticas podem parecer utópicas num primeiro olhar. E, sim, colocá-las em prática no âmbito pessoal já é um desafio. Mas no coletivo - com todas as tensões, interesses e expectativas envolvidas - a tarefa se torna ainda mais complexa. Justamente por isso, se conseguirmos mover a agulha nessa direção, o impacto será extraordinário.

Como síndicos, caros colegas, podemos usar essas regras como um termômetro da nossa própria inteligência emocional e como um norte para medir o amadurecimento da coletividade que representamos. Quanto mais nos afastamos dessas atitudes, mais nos afastamos do potencial pleno de uma convivência harmoniosa e eficiente e emocionalmente inteligente.

A boa notícia? Tudo isso é treinável. Tudo isso é construível.

Fica aqui meu convite: que tal começarmos por nós? Que tal sermos os primeiros a praticar - e inspirar - a cultura da autorresponsabilidade nos condomínios que administramos?

Se evoluímos juntos, evoluímos de verdade.

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

SindDay 2025 vai reunir as maiores referências do mercado condominial catarinense em Florianópolis

Imersão em negócios, aprendizado e conexões estratégicas em um só lugar

Uma experiência única para síndicos e síndicas que desejam ampliar seu conhecimento e elevar sua carreira vai acontecer no dia 06 de junho, sexta-feira no Majestic Hotel, em Florianópolis. O SindDay 2025 foi cuidadosamente planejado para gestores que almejam expandir seus conhecimentos, atualizar-se sobre as últimas tendências e impulsionar suas carreiras no dinâmico mercado condominial e imobiliário.

Durante 11 horas de programação intensa e enriquecedora, você terá a oportunidade de mergulhar em um universo de conteúdo de alta qualidade, ministrado pelas maiores referências do mercado condominial catarinense e especialmente desenvolvido para quem vivencia o dia a dia da gestão condominial.

Confira algumas das palestras!

| Chama o Jurídico: Resolvendo dilemas reais da Gestão de Condomínio, com Márcio Panno

| Espaço CELESC: Projeto Medição Inteligente, com Felipe Braga e Daniel Ayoub

| Quem vai assumir o prejuízo? Como funciona a responsabilidade civil no Condomínio, com Dennis Martins

| Síndico em transformação: solução, aprendizado e oportunidades, com Fernando Willrich

| Espaço CRECI/SC: Intermediação Imobiliária e Gestão Condominial: Evitando Práticas Irregulares e Protegendo a Coletividade, com os especialistas Flaviano Vetter Tauscheck e Alcides Andrade.

| Supercondomínios: O Futuro da Gestão Compartilhada Já Chegou, com Gustavo Camacho

| Espaço CASAN: Desafios e soluções nos serviços de Água e Esgoto da Casan, com Fabiany Nunes Souza e Tathyany Dias de Castro

| Síndico Empresário: De Resolvedor de Problemas a Protagonista do próprio Negócio, com Letícia Duarte

| Manutenções prediais e a responsabilização civil e criminal do síndico (caso Puerto Madero / RJ), com Sindskills

| Comunicando aos condôminos com recursos audiovisuais, com Rogério de Freitas

Você é síndico, conselheiro, investidor ou atuante no mundo



condominial e imobiliário? Então prepare-se para um evento que vai elevar sua atuação a um novo patamar através de networking juntamente com parceiros de profissão, durante um dia de especialização e atualização do 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:

• **Networking de Alto Nível:** Conecte-se com outros síndicos, conselheiros, investidores e diversos profissionais do mercado condominial e imobiliário. Amplie sua rede de contatos e troque experiências valiosas.

• **Workshops Exclusivos com Referências do Mercado:** Participe de sessões ministradas pelas maiores autoridades e entidades do setor condominial catarinense. Adquirir conhecimentos valiosos e insights práticos para aplicar em sua jornada profissional.

As inscrições são gratuitas e podem ser feitas pelo Symply ou no QR Code ao lado, mas não deixe para a última hora as vagas são limitadas!



• **Participar da Mega Rodada de Negócios:** A Mega Rodada de Negócios é um dos grandes destaques do evento. Uma oportunidade única para conectar-se com 22 expositores e 100 síndicos profissionais. Fortaleça parcerias, gere novos negócios e expanda a sua atuação no mercado.

• **Descoberta de Soluções Inovadoras:** Explore as últimas tecnologias, serviços e produtos oferecidos por diversos fornecedores. Encontre soluções que podem otimizar a gestão e o funcionamento do seu condomínio.

• **Gamificação Interativa:** Aprender e se divertir? Sim! Participe de dinâmicas que promovem engajamento com expositores e participantes, valendo brindes e novas conexões.

Garanta sua vaga!

O SindDay é organizado pelo SindHub, Empresários do Brasil, Secovi Floripa, Jornal dos Condomínios e será dia 06 de junho, sexta-feira das 9h às 20h em Florianópolis, no Majestic Hotel.

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

Condomínio Fórum Crédito Real promove troca de experiências entre síndicos em Santa Catarina



ENCONTRO inédito gera oportunidade singular para debater as principais dores e desafios da gestão condominial

A Crédito Real Imóveis realizou, no dia 21 de maio, a primeira edição do Condomínio Fórum Crédito Real em sua unidade de São José. O evento exclusivo reuniu síndicos da região com o objetivo de fomentar uma rica troca de experiências através da apresentação e discussão de casos reais da gestão condominial.

A condução do encontro ficou a cargo de Marcelo Borba, gerente comercial da Crédito Real e professor, em parceria com Luiza Lopes, coordenadora do Jornal dos Condomínios. A dupla proporcionou uma abordagem prática, interativa e estratégica, incentivando

sérias e fundamentais no dia a dia dos síndicos," declarou Bastos.

O síndico também destacou o impacto emocional da função. "A cada exemplo compartilhado ficava nítido o quão impactante emocionalmente é lidar com os problemas na tentativa de minimizar o impacto aos moradores e, da mesma forma, o sentimento de vitória e serviço cumprido mediante a sua solução." Ele expressou sua gratidão aos colegas por compartilharem aprendizados, dúvidas, medos e, principalmente, métodos de gerenciamento de problemas, além de sugestões para aumentar a eficiência.



O ENCONTRO incentivou um diálogo produtivo entre os participantes

um diálogo produtivo entre os participantes e estimulando reflexões aprofundadas sobre os desafios e as soluções do cotidiano dos condomínios.

Para Rodrigo Bastos, síndico do Condomínio Villeneuve, a iniciativa foi extremamente valiosa. "Primeiramente gostaria de agradecer a Crédito Real e ao Jornal dos Condomínios pela oportunidade de participar desta iniciativa. Dividir com os colegas de sindicatura situações práticas e complexas vivenciadas no exercício da função é uma oportunidade de desenvolver competências neces-

Ao refletir sobre os estudos de caso discutidos no evento, Bastos compartilhou o principal aprendizado que pretende aplicar em sua gestão: "Escutar o depoimento dos colegas, seus sacrifícios e dedicação para gerenciar situações complexas e emergenciais nos leva a diversas reflexões e, no meu caso, só alimenta minha preocupação com planejamento, foco em gerenciamento de risco e manutenções preventivas."

Bastos enfatizou a importância de antecipar problemas. "Situações emergenciais ou complexas existem e todos estamos sujeitos

a vivenciá-las, mas negligenciar fatores previsíveis exige muito mais esforço físico e emocional do síndico, sem contar o impacto financeiro ao condomínio e, por consequência, a todos os moradores. Julgo que, à medida que ganhamos maturidade no nosso método de gestão, criamos um senso crítico que nos mantém focado em indicadores que por si só evitam algumas negligências. E são essas as experiências que na maioria das vezes são compartilhadas nesses eventos. Sou muito grato pelo convite."

Em um ambiente de colaboração e acolhimento, o evento reforçou o compromisso da Crédito Real com a valorização da figura do síndico e com a evolução da gestão condominial em Santa Catarina. O sucesso desta iniciativa marca o início de uma nova agenda de encontros estratégicos do setor na região, sendo o 1º Crédito Real Condomínio Fórum um encontro inédito e uma oportunidade singular para debater as principais dores e desafios da gestão condominial. A ocasião reuniu síndicos seletos, proporcionando um ambiente exclusivo e de grande valor para o crescimento profissional e pessoal de todos os participantes.



PARA o síndico Rodrigo Bastos, o evento foi uma oportunidade de desenvolver competências necessárias e fundamentais para o exercício da função



CONDOMÍNIO 2030

O PROGRAMA REÓLEO

é uma iniciativa para minimizar o impacto ambiental causado pelo descarte inadequado do óleo de cozinha usado



Programa ReÓleo celebra 27 anos de trabalho e contribuição ambiental

O Programa ReÓleo, promovido pela Associação Empresarial de Florianópolis (ACIF), completa 27 anos de atividades em julho de 2025, e se destaca pela contribuição à preservação ambiental. Desde sua fundação, o programa já arrecadou na capital catarinense mais de 5,2 milhões de litros de óleo de cozinha usado, beneficiando mais de 70 mil pessoas e dedicando mais de 1.100 horas à educação ambiental.

Disponibilizando mais de 120 Pontos de Entregas Voluntárias (PEVs) distribuídos pelos bairros da cidade, o ReÓleo facilita à comunidade o descarte correto de óleo de cozinha usado com a praticidade ao encontrar esses PEVs em condomínios, restaurantes, lanchonetes, hotéis, escolas e mercados. Em parceria com a Cargill, detentora da marca de óleo Liza, e a Preserve Ambiental, o óleo coletado é transportado e reciclado de maneira ecologicamente correta, ajudando a proteger os recursos hídricos e o meio ambiente.

"É uma honra fazer parte desta história vitoriosa e poder comemorar este marco especial com todos. Torço para que todos os planos futuros do programa se realizem, e que eu possa acompanhar suas conquistas de perto. Longa vida ao Programa ReÓleo!", parabeniza Luiz Antônio Falcão, embaixador do programa.

Reconhecimento mundial

Os números impressionantes do Programa ReÓleo garantiram seu lugar no Guinness World Records, com dois títulos conquistados em 2012 e 2015, tornando Florianó-

polis a cidade que mais recicla óleo de cozinha usado no mundo, à época. Além dos marcos históricos, o programa reforça a importância de práticas ESG (ambientais, sociais e de governança) no setor empresarial, incentivando um consumo consciente em todas as etapas das atividades comerciais.

Educação Ambiental nas escolas

Além de promover visitas e palestras nas escolas das redes públicas e particulares de Florianópolis ao longo de 26 anos, uma equipe qualificada da ACIF promove, ainda, a Gincana ReÓleo, em que crianças e adolescentes são incentivados a coletar óleo de cozinha usado nas suas casas. A comunidade escolar participa armazenando o material descartado em garrafas PETs, para então depositá-los nos recipientes disponíveis nas escolas. As três unidades que mais arrecadarem óleo serão premiadas, incentivando a prática da educação ambiental de forma lúdica e eficaz.

Todo o óleo coletado com essa ação ambiental da ACIF é transportado e reciclado pela Preserve Ambiental, que possui as licenças ambientais necessárias para garantir uma destinação correta e ecologicamente responsável. Mais informações sobre o Programa ReÓleo e sobre os pontos de coleta em Florianópolis, estão disponíveis no site www.reoleo.acif.org.br

O Programa ReÓleo é uma iniciativa para minimizar o impacto ambiental causado pelo descarte inadequado do óleo de cozinha usado





CANAL ABERTO

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

VAGAS PCD

Em nosso condomínio não temos moradores PCD. As vagas especiais reservadas para este fim estão sendo utilizadas por outros condôminos, e até mesmo para estacionar motocicletas. Essa prática, apesar de não ter morador PCD e a vaga estando dentro do prédio, pode resultar em alguma penalidade?

Síndico - Itapema

A utilização das vagas reservadas para pessoas com deficiência (PCD) por outros condôminos ou para motocicletas, mesmo que o condomínio não tenha moradores PCD atualmente, é uma prática irregular e passível de penalidades.

A legislação brasileira, por meio da Lei 13.146/2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência) e da NBR 9050, estabelece a obrigatoriedade dessas vagas em estacionamentos de uso coletivo, incluindo áreas privativas de condomínios. A ausência de residentes com deficiência não autoriza o uso in-

devido, pois essas vagas devem estar disponíveis para visitantes, prestadores de serviço ou futuros moradores que necessitem delas.

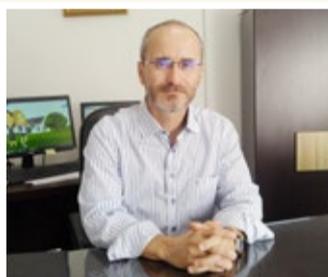
O condomínio está sujeito a multas aplicadas por órgãos de fiscalização estatal, como o art. 181, XX do Código de Trânsito Brasileiro, que pune o estacionamento irregular em vagas PCD. Além disso, o descumprimento pode levar a ações judiciais promovidas pelo Ministério Público, com base no descaso às normas de acessibilidade. O síndico e a administração têm o dever de garantir o cumprimento da lei, sob risco de serem responsabilizados por omissão.

Internamente, é fundamental que o condomínio regule o uso dessas vagas no regimento interno, estabelecendo sanções para quem as ocupar indevidamente, como advertências ou multas.

Recomenda-se a divulgação de um comunicado oficial esclarecendo os moradores

sobre a proibição e suas consequências, bem como a verificação da sinalização adequada das vagas, conforme as normas técnicas.

Em resumo, a reserva de vagas PCD é uma obrigação legal e um compromisso com a inclusão social. Ainda que não haja demandas imediatas, sua manutenção é essencial para evitar penalidades e assegurar que o condomínio esteja conforme a lei. Portanto, a melhor conduta é orientar os moradores, fiscalizar o cumprimento das regras e, se necessário, aplicar medidas disciplinares para coibir irregularidades.



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

VOTO POR UNIDADE OU FRAÇÃO IDEAL

Nosso prédio é novo e tem 20 apartamentos, sendo que 6 deles foi adquirido por um mesmo proprietário. Na votação para eleição de síndico, esse proprietário pode votar pelas 6 unidades?

Conselheiro Ademir - São José

A forma de votação nas assembleias condominiais deve respeitar o que dispõe a convenção do condomínio, conforme prevê o art. 1.333 do Código Civil.

De acordo com o artigo 1.335, III, do mesmo diploma, o condômino tem direito a votar nas deliberações da assembleia, desde que esteja quite (em dia) com suas obrigações condominiais.

Em relação ao voto, também é possível observar na convenção, as diretrizes a respeito deste assunto. O voto pode ser por unidade, ou seja, um voto por apartamento, ou por fração ideal (peso proporcional à parte do terreno), conforme estabelecido na convenção, com previsão no artigo 1.352, caput e parágrafo único do Código Civil e do art. 24, §3º, da Lei nº 4.591/64.

Assim, se a convenção adotar o critério unitário, o proprietário de 6 unidades poderá exercer 6 votos em assembleia. Se o critério for por fração ideal, os votos terão peso proporcional à sua titularidade. É necessário ainda observar se há limitações ao número de votos por pessoa

ou regras específicas sobre representação por procuração.

Desta forma, é necessário analisar o que dispõe a convenção de seu condomínio a respeito do assunto, haja vista que, cada condomínio possui uma convenção, com normas únicas e específicas para aquele condomínio.



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

STJ barra “posse disfarçada” em áreas comuns de condomínios

Entendimento reafirma que ocupações irregulares não geram posse nem direito adquirido sem autorização formal



A DECISÃO tem impacto direto em situações comuns nos edifícios residenciais

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) voltou a se posicionar de forma clara sobre o uso exclusivo e prolongado de áreas comuns em condomínios: mesmo com tolerância por parte dos demais moradores ou da administração, esse uso não se converte automaticamente em posse ou direito adquirido. A decisão reforça um alerta importante para condôminos que, ao longo dos anos, se apropriaram de espaços como lajes, jardins, varandas e áreas técnicas para uso particular, sem autorização expressa.

“O STJ tem reiterado que a ocupação de áreas comuns precisa de aprovação formal, geralmente por meio de assembleia com quórum específico definido na convenção. O uso prolongado, por si só, não legitima a apropriação exclusiva”, explica Rafael Verdant, especialista em Direito Imobiliário.

A decisão tem impacto direto em situações comuns nos edifícios residenciais, como a instalação de churrasqueiras ou a criação de jardins sobre lajes. Mesmo que esses usos tenham sido tolerados por anos, sem oposição expressa, não se configuram como um direito legítimo. “O silêncio do condomínio não cria um direito definitivo. É

preciso autorização formal para qualquer modificação ou uso exclusivo”, reforça Verdant.

Para evitar disputas judiciais e conflitos internos, o advogado orienta síndicos e administradoras a adotarem uma gestão mais preventiva: realizar inspeções periódicas, notificar ocupações irregulares, manter atas atualizadas com as decisões das assembleias e revisar periodicamente a convenção do condomínio para deixar claras as regras sobre o uso das áreas coletivas.

Outro ponto debatido é a supressão — princípio jurídico que poderia ser invocado por condôminos para justificar o uso prolongado com base na omissão do condomínio. Mas, segundo Verdant, essa tese tem limites bem definidos: “A supressão não se sobrepõe a normas imperativas nem pode ser usada para validar uma apropriação permanente sem a devida aprovação formal”.

O caso analisado pelo STJ reforça a necessidade de equilíbrio entre o interesse coletivo e a autonomia individual dentro dos condomínios. “Mais do que nunca, é essencial que todos ajam dentro dos limites da convenção para preservar a convivência e evitar judicializações desnecessárias”, conclui o especialista.



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 ZERO KIT ANTI RUIDO



**GARANTE
REDUÇÃO DO
RUIDO ACIMA
DE 90%**



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

☎ 48 9 9941.8772 📱 **vibrzero**

www.vibrzero.com.br

COMPATÍVEL COM CONDENSADORAS DE 9.000 | 12.000 | 18.000 BTUS



Envio para toda Santa Catarina

CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS



**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



Questão de Confiança

www.amplase.com.br

amplaempreiteira@gmail.com

**Pintura e Reforma
de Condomínios**

(48) 3337.0889 / 3371.5512

Cml (48) 99163.7233 📞 99175.9900

ESPECIALIZADA
EM CONDOMÍNIOS

DARCI PINTURAS 14 Anos

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

Especializado em Condomínios (48) 3066.8425

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



Pintura - Reformas - Manutenção

- ✓ PINTURA
- ✓ REFORMAS
- ✓ MANUTENÇÃO PREDIAL

☎ 48 3234.1245 📞 48 9.8410.6049 📧 [empreiteiraviana](mailto: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.



econdengenharia.com.br
(48) 3093-3595



LILIAN LIDIA WOJCIKIEWICZ
ARQUITETA & URBANISTA / BIM MANAGER
CAU A-14.750-8

☎ 48 99983.6633 📧 arquitetalilian@yahoo.com.br

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



ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO
FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO
DE OBRAS EM CONDOMÍNIOS

**LAUDOS
TÉCNICOS
DE VISTORIA
E PERÍCIAS EM
CONDOMÍNIOS**

48 99982.1196 • 98406.5470

lineofilho@gmail.com

Engenheiro Lineo

SERVIÇOS ELÉTRICOS



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

☎ 48 99975.1193

✉ contato@ledlineservicoseltricos.com.br

📍 Atendemos Florianópolis e região

MOBILIÁRIOS ECOLÓGICOS PARA ÁREAS EXTERNAS



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

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



(47) 9 9232 3393

(47) 3363 4143

lanci@lanci.eco.br

lanci.eco.br

FILTROS | POÇOS ARTESIANO



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

**SISTEMAS AUTOMATIZADOS
PARA TRATAMENTO DE ÁGUA**

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



www.tecsolfiltros.com.br

47 99611.5052

49 99150.8250

Atendemos em Santa Catarina,
Paraná e Rio Grande do Sul

AGENDE-SE

PAINEL TÉCNICO: SEGURANÇA EM ELEVADORES

Núcleo de Condomínios convida:

Painel

SEGURANÇA EM ELEVADORES

O que você precisa saber!



Contamos com a sua presença!

DATA: Segunda - 02 de junho - 19h (coffee 18:30)

LOCAL: ACIF Centro - R. Emilio Blum, 121 - Florianópolis

FAÇA SUA INSCRIÇÃO AGORA!



Tudo o que síndicos e prestadores de serviço precisam saber para garantir a segurança, o bom funcionamento e evitar dores de cabeça com o uso dos elevadores nos condomínios.

Venha se atualizar, tirar dúvidas e se conectar com outros profissionais do setor condominial.

Data: 02 de junho (segunda-feira)
Horário: 19h (Welcome Coffee a partir das 18h30)
Local: ACIF Centro - R. Emílio Blum, 121

Evento gratuito e com vagas limitadas - garanta a sua inscrição!



Faça a sua
inscrição pelo
QR Code ao lado



CASA & CONSTRUÇÃO É AQUI!

NÃO DEIXE A OBRA PARAR POR FALTA DE MATERIAL!

- ✓ VARIEDADE EM PRODUTOS
- ✓ PAGAMENTO FACILITADO

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

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

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!





Como decisão do TST sobre estabilidade após doença afeta os condomínios

Tribunal Superior do Trabalho (TST) altera estabilidade a partir de afastamentos causados por doença ocupacional

O afastamento de funcionários no universo condominial, assim como todo o ambiente empresarial, é comum. Porém, em decisão recente do TST houve uma mudança na questão diretamente relacionada aos casos em que o profissional precisa se afastar do serviço por motivo de doença.

Na decisão, o TST garante estabilidade no emprego para trabalhadores com doença ocupacional, mesmo que o profissional não tenha se afastado por mais de 15 dias ou recebido auxílio-doença acidentário.

Advogado especialista em direito previdenciário e trabalhista, Vinicius Bion explica sobre os prazos que os trabalhadores, que englobam também o ecossistema funcional dos condomínios, como zeladores, vigilantes, auxiliares de serviços gerais e os próprios síndicos, possam ter maior estabilidade



BION afirma que é importante destacar a questão donexo causal, ou seja, a relação entre doença e trabalho, que precisa estar comprovada

após o afastamento.

"O TST reconheceu que aquele empregado que não se afasta por mais de 15 dias, mas que tem uma doença que é caracterizada como uma doença relacionada ao trabalho, quando fica demonstrado o nexo causal entre a doença e a atividade profissional, esse empregado ele tem direito à estabilidade de 12 meses e à garantia provisória de emprego. O que é importante destacar é que esse nexo causal, a relação entre doença e trabalho, precisa estar comprovada. Para que o funcionário possa usufruir da garantia de emprego de 12 meses é necessário comprovar essa relação, por meio de uma perícia feita na Justiça do Trabalho, com um médico indicado pelo juiz", explica.

E qual a relação que a decisão do TST tem diretamente com o direito condominial? Todos os funcionários de um condomínio que estejam segurados pela Previdência Social estão amparados por essa jurisprudência. Nesse contexto, Vinicius Bion exemplifica:

"Por exemplo, um zelador que tem o vínculo empregatício pactuado com o condomínio. Se o empregado tem esse vínculo, a responsabilidade pelo pagamen-



NA DECISÃO, o TST garante estabilidade no emprego para trabalhadores com doença ocupacional, mesmo que o profissional não tenha se afastado por mais de 15 dias ou recebido auxílio-doença acidentário

to dos 12 salários durante o período de garantia provisória recai sobre o condomínio. Se ele é um trabalhador terceirizado, ou seja, se ele é contratado por um empregador dele, é da empresa terceirizada que tem um contrato de prestação de serviço com o condomínio para responder por essa garantia de emprego. Porém, em alguns casos pode-se sustentar que existe uma responsabilidade solidária entre a empresa empregadora e o condomínio".

No contexto de pró e contra para o condomínio em relação aos funcionários terceirizados, visto que com a decisão do TST há diretamente um serviço a ser prestado pela empresa contratada independentemente do funcionário afastado, o síndico

Fabrizio de Lara Vieira, que administra o condomínio Garden Condomínio Club, em Biguaçu, destaca:

"É um ponto positivo, com a decisão, contar com profissionais terceirizados pela celeridade para troca ou substituição de um profissional, mesmo ele estando inserido no afastamento por motivo de doença, já que vai da empresa terceirizada mitigar as burocracias de contratação e auxílio com o RH próprio. Além disso, dá mais agilidade e melhor custo na questão de fiscalização, aplicação de cronograma e execução de trabalhos no condomínio".

Por outro lado, o síndico Fabrício relaciona pontos a que o responsável pela sindicatura precisa ficar atento e vigilante

em relação aos funcionários contratados com vínculo com o condomínio:

"Os riscos estão no condomínio ser omissivo e negligente nos afastamentos, que precisam ser feitos de maneira correta e seguindo a legislação trabalhista. Além disso, é importante o síndico verificar se os postos destinados ao condomínio estão executando o serviço de acordo com o que diz a convenção trabalhista de cada função", relata.

Assim, segundo o advogado Vinicius Bion, os condomínios necessitam contar com maior vigilância em relação aos cuidados e à saúde ocupacional dos funcionários e prestadores de serviço, até como forma de prevenção de afastamento e pela qualidade de vida dos empregados.



VIEIRA acredita que é um ponto positivo, com a decisão, contar com profissionais terceirizados pela celeridade para troca ou substituição de um profissional, mesmo ele estando inserido no afastamento por motivo de doença

**FACILITIES:
TERCEIRIZAÇÃO
DE SERVIÇOS COMO
ESTRATÉGIA QUE
GERA RESULTADOS**

SEAC SINDESP SC

ICAEPS
Instituto Catarinense de
Educação Profissional