

Jornal dos Condomínios 24 ANOS

ANO 24 - N° 284 - AGOSTO 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



EVENTO DEBATE ELETROMOBILIDADE E A SEGURANÇA DAS EDIFICAÇÕES

Workshop reuniu síndicos e especialistas do setor e abordou desde instalação de carregadores para carros eletrificados até prevenção de incêndio

Páginas 08 e 09

VALE DO ITAJAÍ

Justiça isenta síndicos de inscrição e pagamento ao CRA/SC

Página 10

GERAL

Comissão aprova obrigação de condomínios adotarem medidas para a proteção de crianças

Página 03

CONDOMÍNIO & CIA

Grupos de WhatsApp: quando a comunicação vira conflito

Página 05

GERAL

Condomínio gera repercussão ao impor "toque de recolher do amor"

Página 07

GESTÃO

Mediação e arbitragem para 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.

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

COBERTURA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL

Filial Florianópolis: (48) 3029-3059

A SOLUÇÃO PARA O SEU CONDOMÍNIO

sensato.com.br 48 99801-4434

grupo.sensato 48 3084-8100

Rua Devolano, 200 Sala 11 - Centro Florianópolis/SC

SENSATO 55
ANOS

SEU CONDOMÍNIO MERECE O MELHOR!

ATENDEMOS TODA A REGIÃO SUL

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

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

MANUTENÇÃO ELEVADORES - ESCADAS ROLANTES

ELEVADORES

EXPERIMENTE O NOVO

FLORIANÓPOLIS - BALNEÁRIO CAMBORIÚ

ENTRE EM CONTATO E DESCUBRA COMO PODEMOS AJUDAR COM SEUS ELEVADORES

FLP 48 98819-2068 | BC 47 99746-0348

WWW.LTIELEVADORES.COM.BR

@ltielevadores f LTIElevadoresOficial

ESPECIALISTA EM REFORMA ELÉTRICA PARA CONDOMÍNIOS

SOLUÇÃO COMPLETA

- 📄 Laudos e projetos
- 👷 Engenheiro responsável
- ⚡ Subestação
- 🔌 Padrão de entrada

- 📋 Quadros elétricos
- 💡 Sistema de Iluminação
- 🛒 Fornecimento de equipamentos e materiais elétricos.

ELÉTRICA DA ILHA
INSTALAÇÕES PADRONIZADAS

www.eletricadailha.com.br

48 99107-6950

A Claro tá na sua - tá na minha, tá na nossa família.

CLIQUE AQUI E FALE COM UM CONSULTOR EXCLUSIVO DE CONDOMÍNIO



Jornal dos Condomínios
www.condominiosc.com.br

Direção Geral:

Ângela Dal Molin
angeladalmolin@condominiosc.com.br

Coordenação Administrativa:

Luisa Candido Lopes

Editor:

Jaqueline Morais
redacao@condominiosc.com.br

Equipe de jornalistas:

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

**De olho no futuro!**

Os veículos eletrificados já são uma realidade no Brasil, e esse movimento tem provocado mudanças significativas nos condomínios. A necessidade de adaptação a esse novo cenário impõe desafios a síndicos, gestores e profissionais das áreas de manutenção e segurança predial.

Atento a esse contexto, o Jornal dos Condomínios promoveu um encontro que reuniu representantes da Celesc, do Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina e líderes do setor para discutir soluções voltadas aos empreendimentos diante da chegada dos carros eletrificados. Realizado no auditório da AEMFLO e CDL de São José, o Workshop sobre Eletromobilidade e Segurança das Edificações apresentou as melhores práticas para preparar os edifícios a essa realidade. O evento foi um sucesso, com lotação esgotada, e reflete a importância do tema e a crescente preocupação dos gestores com a pauta. Trazemos também na edição os principais tópicos da Diretriz Nacional sobre Ocupações Destinadas a Garagens e Sistemas de Alimentação de Veículos Elétricos (SAVE), divulgada em agosto. O documento elaborado pelo Conselho Nacional de Comandantes-Gerais dos Corpos de Bombeiros Militares (CNCGBM | LIGABOM) estabelece regras para a instalação de pontos de recarga em prédios, condomínios

e estacionamentos e vai servir de base para orientar os Corpos de Bombeiros Militares de todas as unidades federativas.

Nesta edição destacamos também uma decisão da Justiça Federal, conquistada recentemente pela Associação dos Síndicos de Balneário Camboriú (ASBALC), que representa um marco para a categoria em Santa Catarina. A 3ª Vara Federal de Itajaí concedeu liminar que impede o Conselho Regional de Administração de Santa Catarina (CRA/SC) de exigir a inscrição e o pagamento de anuidade dos síndicos, conforme previa a Resolução nº 664/2025 do Conselho Federal de Administração (CFA). O juiz responsável acolheu o pedido ao reconhecer que a exigência extrapola os limites legais, fere o princípio da legalidade e o direito ao livre exercício profissional garantido pela Constituição Federal. Nesta matéria, especialistas avaliam os impactos da decisão na gestão condominial no estado.

Além disso, abordamos um tema que frequentemente gera desconforto: os conflitos em grupos de WhatsApp nos condomínios. Síndicos compartilham experiências que já vivenciaram e as medidas adotadas para que a ferramenta seja utilizada de forma respeitosa, cordial e, sobretudo, informativa - que deve ser, afinal, sua principal finalidade.

Boa leitura!

Na ausência do síndico, saiba o que fazer

Quando a convenção não prevê substituto, a assembleia é quem decide

O síndico é o representante legal do condomínio. Eleito pelo quórum estabelecido na convenção, ele fica de prontidão para defender os interesses coletivos a qualquer hora do dia. Entretanto, quando o síndico precisa se afastar por longo prazo - férias, viagem, doença - e a sua ausência incidir em prejuízos ou riscos ao condomínio, ele deverá ser substituído em caráter temporário ou definitivo, conforme a necessidade. "A comunidade não pode ser prejudicada pela ausência do representante", esclarece o advogado especialista na área condominial, Diogo Kamers.



Em regra, o subsíndico é o substituto natural quando a convenção prevê o cargo. De acordo com o Código Civil, a convenção poderá prever a eleição de subsíndicos, definindo atribuições e fixando o mandato. No entanto, há condomínios em que a convenção não estabelece o cargo de subsíndico. Assim, o síndico, sabendo que irá se ausentar, "pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção", conforme o artigo 1.348 do Código Civil.

Na ausência do síndico, do subsíndico ou de representante eleito em assembleia, o condomínio também poderá ser representado pelo Conselho Consultivo - grupo condominial composto por três condôminos com mandatos de dois anos. "Para todos

os efeitos, quem rege esse tema é a convenção. Caso contrário, é necessário decisão da assembleia", diz Kamers.

Na hipótese da convenção silenciar acerca do assunto, em ausência imprevista decorrente de morte ou doença, por exemplo, os membros deverão convocar assembleia extraordinária a fim de comunicar o falecimento ou doença do representante legal e eleger um novo representante definitivo para o condomínio (ou provisório, em caso de doença).

Em geral, as convenções descrevem a necessidade de substituição do síndico quando o afastamento temporário for por curto período e não incidir em risco ou prejuízo ao condomínio. Também não constitui ausência se o síndico mudar de domicílio ou residência para outro prédio ou nova cidade, e continuar prestando serviços no condomínio regularmente, porém as convenções podem acatar ou não a decisão.

Tecnicamente, o substituto é requisitado quando a ausência do síndico caracterizar abandono do trabalho, ou quando o condomínio é impossibilitado de seguir com as atividades regulares por falta de representante que defenda os interesses coletivos da comunidade condominial.



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

ESPECIALIZADA EM REFORMAS PREDIAIS

Rogério Alt Lovisi Cravo

Engenheiro Civil
CREA-SC 061.287-9

www.uniaoreformasprediais.com.br

(48) 98476-5606

(48) 99953-1456

@uniaoreformasprediais



SOLUÇÕES COMPLETAS PARA CONDOMÍNIOS

G desde 1985

GTC

Soluções Contábeis

- ✓ 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

Comissão aprova obrigação de condomínios adotarem medidas para a proteção de crianças

O projeto de lei segue em análise na Câmara dos Deputados

Da redação
A Comissão de Desenvolvimento Urbano da Câmara dos Deputados aprovou projeto de lei que torna obrigatória a adoção de medidas de segurança em áreas comuns de condomínios e edificações, com foco na proteção de crianças e adolescentes.

Entre as iniciativas, está prevista a instalação de redes ou grades de proteção em áreas de risco, como piscinas, escadas e janelas, bem como a manutenção regular de equipamentos instalados em playgrounds ou espaços de lazer.

O texto aprovado deixa claro que caberá ao síndico a responsabilidade por adotar e fiscalizar as medidas de segurança. A proposta determina a responsabilização civil do condomínio e do síndico pelos danos causados a crianças e adolescentes em suas áreas comuns relacionados à omissão das regras de segurança.

O texto aprovado foi o substitutivo do relator, deputado

Saulo Pedroso (PSD-SP), ao Projeto de Lei 810/25, do deputado Max Lemos (PDT-RJ). O relator fez mudanças no texto original, como a que insere a responsabilidade civil do condomínio e do síndico nos casos de negligência em relação às medidas de segurança.

"A promoção de ambientes seguros para crianças e adolescentes é dever não apenas do Estado, mas também da coletividade e das entidades privadas, como incorporadoras, síndicos, administradoras e conselhos condominiais", sustentou Pedroso.

O relator também fez adaptações para que a iniciativa fosse inserida na Lei 4.591/64, que estabelece normas para a organização e o funcionamento de condomínios, e no Código Civil.

A proposta será analisada em caráter conclusivo pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania. Para virar lei, o texto precisa ser aprovado pela Câmara e pelo Senado.

Fonte: Agência Câmara de Notícias



O TEXTO deixa claro que caberá ao síndico a responsabilidade por adotar e fiscalizar as medidas de segurança

CONFORME O TEXTO APROVADO, OS CONDOMÍNIOS DEVEM ADOTAR, NO MÍNIMO, AS SEGUINTE MEDIDAS DE SEGURANÇA:

- a instalação de cercas, grades de proteção ou sistemas equivalentes em áreas de risco, como piscinas, escadas, janelas e sacadas e dispositivos de proteção em pilares, pilastras, colunas e outras estruturas que possam representar risco à segurança;
- a manutenção regular e a certificação da integridade

de estrutural de brinquedos, mobiliários e equipamentos instalados em playgrounds ou espaços de lazer;

- a adoção de sinalizações claras e visíveis, alertando para os riscos de colisão ou acidentes nas áreas de circulação, com informações sobre os cuidados necessários para evitar incidentes;

- a observância das normas técnicas expedidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

A proposta será analisada em caráter conclusivo pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania. Para virar lei, o texto precisa ser aprovado pela Câmara e pelo Senado.

Mais tranquilidade para a sua gestão

Cobrança não precisa ser mais um desafio para o síndico



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

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

Aqui a nossa AVENTURA só TEM HORA para COMEÇAR!



KRENKE
www.krenke.com.br

35 ANOS

A maior fábrica de playgrounds do Brasil!

Modelos para áreas internas e externas

 **47 98803.3068**   **@krenkebrinquedos**

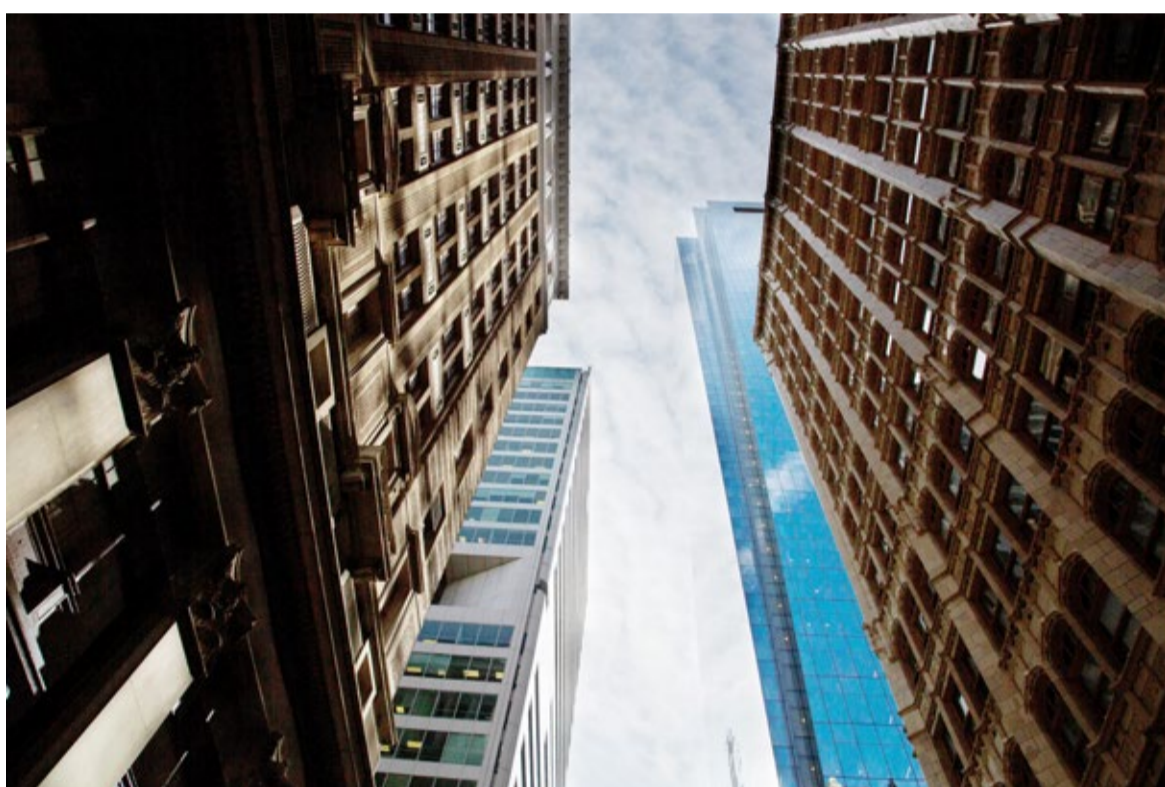


RADAR

Notícias do setor condominial • Economia • Empresas • Cidades

Corpo de Bombeiros do Ceará lança primeira norma técnica de prevenção ao suicídio em edificações

A norma reúne diretrizes e recomendações para a implementação de medidas estruturais e arquitetônicas que contribuam para a prevenção tanto de quedas intencionais (suicídio) quanto de acidentes em locais de acesso público e privado



A DIRETIVA tem como finalidade orientar projetos e adequações em edificações

O Corpo de Bombeiros Militar do Ceará (CBMCE) publicou, em agosto, a Norma Técnica de Segurança Contra Suicídio em Edificações, a primeira do país dedicada ao tema. O documento, de caráter consultivo e não obrigatório, tem como finalidade orientar projetos e adequações em edificações que possam apresentar risco de acidentes ou mortes voluntárias.

A norma reúne diretrizes e recomendações para a implementação de medidas estruturais e arquitetônicas que contribuam para a prevenção tanto de quedas

intencionais (suicídio) quanto de acidentes em locais de acesso público e privado.

Entre os espaços contemplados estão pontes, viadutos, passarelas, torres de telefonia e energia elétrica, coberturas, terraços, aberturas, áreas comerciais, hospitais e rooftops. A publicação foi oficializada no Diário Oficial do Estado (DOE).

Segundo o CBMCE, a ideia de elaborar uma norma sobre o tema já existia há alguns anos, mas só recentemente, com os avanços científicos e tecnológicos, foi possível estruturá-la de forma

efetiva. Experiências nacionais e internacionais demonstraram que alterações arquitetônicas e de infraestrutura podem reduzir significativamente os índices de suicídio em determinados locais.

Embora não tenha caráter obrigatório, a norma busca ampliar a discussão sobre o tema e sensibilizar projetistas e profissionais da construção civil. A expectativa é de que, ao consultar o documento durante a concepção de novas obras ou reformas, esses profissionais possam adotar soluções que priorizem a segurança e a preservação da vida.

A importância de saber lidar com as expectativas dos moradores

Das habilidades que um síndico precisa desenvolver e aprimorar, com certeza, gostar de resolver problemas deveria encabeçar uma lista gigantesca. Nesse sentido, estar disponível é uma das características fundamentais de um bom líder, que precisa equilibrar os pratos da balança para também cuidar de seus liderados, no caso, os condôminos.

Afinal, muitas vezes a resposta que o condômino precisa é simples: um bom dia, um sorriso, a indicação de um prestador de serviço ou até mesmo uma palavra de afeto. Em outras palavras, um "sim" pode fazer toda a diferença.

Contudo, nem sempre a situação é tão tranquila. Às vezes, a reação a um contato inesperado em um horário avançado ou muito cedo pode nos deixar reativos, já que tínhamos planejado uma lista imensa de atividades e pensamos apenas no quanto isso nos atrasará. Nesses casos, treinar a escuta ativa torna-se essencial, pois proporciona segurança tanto na tomada de decisões quanto na resposta à demanda que chega.

Sob essa perspectiva, costumo pensar que, aos olhos dos moradores, muitas vezes somos vistos como aqueles que vão "salvar o dia", trazendo uma solução prática para um problema que, para nós, parece pequeno, mas que para o outro é enorme.

Além disso, listar as prioridades junto a um condômino mais exigente pode ser libertador. Um simples ajuste, como propor: "Quem sabe fazemos dessa maneira, em um horário que fique bom pra você também, e assim conseguimos resolver essa demanda?" pode atender à solicitação dele sem sobrecarregar nossa rotina.

Outro ponto relevante é compreender que também somos os olhos dos proprietários, que muitas vezes estão distantes e necessitam de auxílio para o gerenciamento de seu patrimônio. Nesse aspecto, a relação se torna uma via de mão dupla.

Para ilustrar, recordo de um caso em que atualizamos a convenção do condomínio

com ampla participação dos condôminos no debate sobre a validade da procuração dada ao síndico em uma assembleia. Percebe-se, então, que não se trata apenas do voto para a eleição, mas da garantia dos interesses da coletividade.

Em muitas situações, é o síndico quem conhece a pessoa necessária para atingir o quórum de uma deliberação, já que pode não haver outro condômino disponível para representá-la. Assim, o síndico acaba sendo a figura de confiança nesse processo.

No entanto, existe também o outro lado da moeda. Há condôminos que acreditam que o síndico deve ser o gestor de toda a sua vida condominial, terceirizando problemas e exigindo soluções imediatas para atritos com vizinhos. Em certos casos, chegam a infringir regras e ainda resistem ao cumprimento das penalidades. Nessas horas, é preciso deixar claro: síndico não é babá. Tampouco porteiro, faxineiro ou zelador.

É justamente aí que a inteligência emocional se torna indispensável, pois demonstra a capacidade do líder diante de seus liderados. Todos temos problemas, mas estabelecer limites fortalece a atuação do síndico. Afinal, a autoridade se constrói com atitudes constantes que expressem preocupação com o outro, exercitando também uma habilidade essencial: a empatia.

Por fim, cabe lembrar que somos seres gregários, em que conexões e relacionamentos são fundamentais. Ao me tornar síndica, precisei desenvolver inúmeras habilidades e adquirir conhecimentos que não faziam parte da minha rotina. No entanto, confesso: nunca imaginei que me tornaria, sobretudo, uma verdadeira resolvedora de problemas.

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

Accesse o QR Code e conheça o portal da ASDESC



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.suportcondominios.com.br

Quando a comunicação vira conflito

Os grupos de WhatsApp são uma extensão do ambiente físico do condomínio e as mesmas regras de respeito e urbanidade devem ser seguidas

Dariane Campos
Criados para facilitar a comunicação entre moradores, os grupos de WhatsApp tornaram-se uma ferramenta indispensável para a vida condominial. Neles, circulam avisos sobre manutenções, informes da administração, alertas de segurança e até mensagens de boas-vindas para novos vizinhos. Mas, com a agilidade na troca de informações, vieram também os conflitos virtuais.

Se antes a principal preocupação do síndico era o tom das conversas nas assembleias, agora o desafio está nas telas do celular. Em muitos casos, mensagens agressivas, acusações infundadas e discussões acaloradas transformam um espaço pensado para a comunicação rápida em um campo de batalha digital.

Para Thaís Livramento Gonçalves, advogada e síndica em Florianópolis, a questão não é se o aplicativo ajuda ou atrapalha, e sim como é administrado. “O WhatsApp é uma ferramenta ex-



GILBERTO entende que os grupos de WhatsApp devem ser usados com cautela, e, se possível, substituídos por grupos de transmissão



EM MUITOS CASOS, mensagens agressivas, acusações infundadas e discussões acaloradas transformam um espaço pensado para a comunicação rápida em um campo de batalha digital

tremamente útil para agilizar comunicados, aproximar moradores e dar mais transparência à gestão. Mas, se não houver regras e moderação, ele pode se transformar em fonte de conflitos e desgaste”, avalia. No condomínio que ela administra, a estratégia foi separar os canais, ficando um grupo de transmissão apenas para comunicados da gestão, e outros paralelos, criados pelos próprios moradores de maneira informal.

Apesar do cuidado, nem sempre é possível evitar conflitos. A síndica conta que já presenciou discussões virtuais ultrapassando os limites do respeito e chegando à esfera jurídica. “Já precisei registrar boletim de ocorrência por falsas acusações. Dois moradores disseram que eu pratiquei atos ilegais na contratação de uma obra que foi realizada no condomínio. E, se não bastasse, um deles também afirmou que eu cometia falsidade ideológica nas atas”, relata. A gestora diz que segue um pro-

coloco, onde documenta tudo com prints e aciona as ferramentas legais quando necessário.

Outra visão é trazida por Gilberto Batista Perassa, síndico há nove anos, sendo seis como síndico profissional. Para ele, os grupos de WhatsApp devem ser usados com cautela, e, se possível, substituídos por grupos de transmissão, em que apenas o síndico posta mensagens. “O WhatsApp tem servido muito como desabafo. Quando todos podem responder, surgem réplicas e tréplicas que tendem a gerar polêmicas. Um grupo apenas de transmissão funciona melhor, pois evita debates desnecessários”, afirma.

Gilberto administra três condomínios de portes diferentes e relata experiências distintas. “No condomínio de médio porte, onde moro, já tivemos um grupo aberto. Duas moradoras passaram a postar fotos de pequenos problemas e isso virou debate entre vizinhos. A solução foi encerrar o grupo e

criar um canal só de avisos”, explica Perassa.

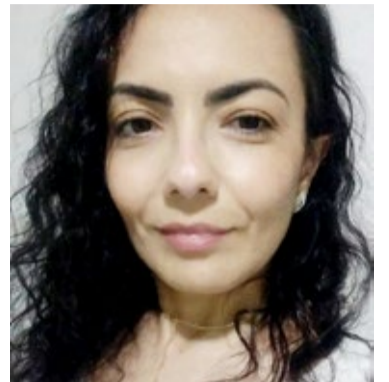
Ele não chegou a ter processos judiciais, mas precisou intervir em mensagens potencialmente ofensivas. “Resolvi de forma direta com o morador, que pediu desculpas e recebeu uma repreensão formal. É preciso agir rápido e com firmeza”, reforça o síndico.

O que diz a Lei

A advogada Mariana Salum Souza de Cordova, especialista em Direito Imobiliário e Condominial, alerta que mensagens ofensivas podem ter sérias consequências jurídicas. “A jurisprudência entende que aplicativos de mensagens não são terra sem lei. Xingamentos, comentários depreciativos ou acusações sem provas podem configurar crimes contra a honra e gerar indenização por danos morais”, explica.

Segundo a especialista, o Código Penal trata dos crimes de injúria, calúnia e difamação; o Código Civil garante reparação por danos morais e materiais; e o Marco Civil da Internet regula responsabilidades sobre conteúdos digitais. Além disso, a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) impõe cuidados adicionais sobre informações pessoais compartilhadas indevidamente em grupos. “Compartilhar dados de condôminos sem consentimento pode gerar responsabilização, mesmo que o vazamento seja ‘por engano’”, destaca Mariana.

A advogada orienta síndicos a agir com cautela diante de ataques virtuais. “Respire fundo an-



THAÍS acredita que a questão não é se o aplicativo ajuda ou atrapalha, e sim como é administrado

tes de responder qualquer ofensa, porque revidar pode invalidar seu direito. Guarde as mensagens, registre tudo e, se for grave, acione seu advogado. Uma ata notarial feita por tabelião, certificando oficialmente as mensagens, dá muito mais peso às provas”, reforça Mariana. Ela lembra ainda que a liberdade de expressão não é ilimitada. Críticas à gestão são legítimas, mas precisam ser feitas com respeito, e o limite está no direito à honra, imagem e reputação do outro.



MARIANA alerta que mensagens ofensivas podem ter sérias consequências jurídicas

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



FAÇA CERTO

Síndico não pode dever taxas condominiais

Conselho deve informar inadimplência do síndico em assembleia para que regularize pagamento ou fixe nova eleição do cargo



A CONDIÇÃO de devedor é conflitante com a de representante legal do condomínio

Da redação
O parágrafo 3 do artigo 1.335 do Código Civil determina que o condômino somente tenha direito de votar nas deliberações da assembleia se estiver quite com as taxas condominiais. Curiosamente, a lei não obriga o morador a estar com as contas em dia para se candidatar à função de síndico. Para evitar transtornos, o condomínio deve inserir na convenção normas que obriguem o pretendente a estar sem dívidas para concorrer ao cargo.

De acordo com o autor do livro "Condomínios em Edificações", Pedro Elias Avvad, no novo Código Civil a condição de devedor é conflitante com a de representação fiscal dos condôminos pela contradição que encerra. Com base no exposto, o advogado da área condominial Rogério Manoel Pedro observa que se é proibido a participação do devedor na assembleia e nas votações das pautas, consequentemente "não pode ser votado", afirma.

Além disso, como o síndico é o responsável legal pela cobrança dos inadimplentes (Código Civil, artigo 1348, inciso VII), cria-se um embaraço prático e ético: como vai representar o condomínio numa cobrança judicial contra si mesmo?

É comum o síndico receber isenção da taxa, mas não é em todos os edifícios que existe essa regra. Neste caso, pode ocorrer do próprio gestor condominial se tornar mau pagador. Se a con-

venção não determinar ações para essas ocorrências, Rogério orienta que o conselho informe a situação em assembleia para que "o síndico regularize o pagamento da contribuição ou fixe nova eleição para substituí-lo", aponta. Ele observa que, caso o conselho não o faça, um quarto dos condôminos podem convocar a assembleia para deliberar a destituição, na forma do art. 1349 combinado com o art. 1355 do Código Civil.

Conselheiros

Já se um conselheiro ficar inadimplente, o síndico deve questioná-lo sobre quando poderá ajustar a situação. "Se não puder regularizar em prazo razoável, deve-se pedir ao conselheiro que renuncie espontaneamente. Caso contrário, o síndico poderá enviar uma notificação extrajudicial para que o faça. Se ainda assim ele não tomar providência, deve marcar uma nova assembleia para deliberar a eleição de um novo nome", atesta Rogério.

Segundo o advogado, é importante salientar que a vida condominial deve ser norteada no princípio do bom senso. "O gestor tem que verificar as razões da inadimplência, conhecer o empenho do devedor em pagar antes de tomar uma decisão", analisa. Por outro lado, ele lembra que o condomínio não pode se tornar refém de problemas pessoais dos moradores, que privilegiam o pagamento de outras dívidas em detrimento da taxa condominial.

PONTO DE VISTA

CLEUZANY LOTT



Quando o elevador do condomínio virou espelho do Brasil: lições da agressão que chocou o país

A cena parece saída de um filme de terror, mas foi real e repercutiu em todo país: dentro de um elevador de um condomínio em Natal (RN), o ex-jogador de basquete Igor Eduardo Cabral desferiu mais de 60 socos contra a namorada. A discussão havia começado na área da piscina, mas terminou confinada entre quatro paredes de metal, diante do olho frio das câmeras de segurança.

A violência que chocou o país deixou marcas profundas, mas também lições que não podem virar apenas estatística. Cada detalhe desse episódio revela muito sobre os riscos que mulheres ainda correm dentro de casa, mas também sobre como a ação imediata e a existência de leis salvam vidas.

A decisão que salvou uma vida

A primeira lição vem da própria vítima. Ao optar por permanecer no elevador, ela tomou uma decisão estratégica que pode ter salvado a vida dela. A delegada responsável pelo caso explicou que fora do alcance das câmeras, no corredor do prédio, a vítima estaria ainda mais vulnerável e a violência talvez sequer fosse registrada.

Este gesto mostra que mulheres em situação de risco frequentemente precisam antecipar a lógica da violência e agir como se estivessem em um jogo de sobrevivência - um retrato doloroso da realidade brasileira.

O porteiro que não se calou

A segunda lição vem de onde muitos casos terminam em tragédia: a portaria do prédio. O funcionário que acompanhava as câmeras agiu sem hesitar, acionando imediatamente a Polícia Militar. Ele foi amparado por uma lei que obriga condo-

mínios em Natal a denunciar indícios de violência doméstica.

A ação foi coordenada: enquanto o porteiro chamava reforço, moradores ajudaram a conter o agressor até a chegada da polícia. A combinação de câmeras, vigilância ativa e coragem pode ter contribuído para que esse caso entrasse para a estatística de feminicídios.

A força da lei

Pouca gente sabe, mas 20 estados brasileiros, incluindo o Distrito Federal, já possuem leis que obrigam condomínios residenciais a denunciar casos ou indícios de violência contra mulheres, crianças, adolescentes e idosos.

O Rio Grande do Norte é um deles, e foi essa legislação que deu ao porteiro segurança jurídica para agir sem medo de retaliações ou questionamentos.

Em contrapartida, em cidades e estados sem leis específicas, a decisão de denunciar ainda depende da coragem individual. E o resultado costuma ser silêncio, omissão e mortes evitáveis.

A urgência de uma lei federal

No Congresso, o Projeto de Lei 2.510/2020 aguarda aprovação na Câmara dos Deputados. Ele determina que condôminos, síndicos e funcionários comuniquem imediatamente às autoridades qualquer indício de violência doméstica, além de exigir que avisos sejam afixados em áreas comuns - lembrando que violência familiar não é problema particular: é crime.

Enquanto isso, o país segue convivendo com um pacto de silêncio. Dados do Fórum Brasileiro de Segurança Pública mostram que uma mulher é morta a cada sete horas no Brasil em crimes relacionados à violência doméstica.

Romper o pacto do silêncio é dever coletivo

O caso Igor Cabral expõe a face de um Brasil que ainda hesita em agir diante da violência doméstica, mas também mostra o caminho: tecnologia, legislação e atitude salvam vidas.

Não basta ter câmeras. É preciso que síndicos, vizinhos e funcionários compreendam que ignorar uma agressão é ser cúmplice dela. A Lei Maria da Penha já prevê que família, sociedade e poder público têm o dever de proteger a mulher - e a omissão pode ser crime.

Quando a lei e a coragem se encontram

O elevador de Natal não foi apenas palco de um crime; foi também o cenário de uma resposta coletiva que pode inspirar mudanças.

A vítima sobreviveu porque teve estratégia, o porteiro teve coragem, e o condomínio teve amparo legal para agir. Essa tríade não pode depender da sorte: precisa ser regra em todos os 27 estados brasileiros.

Enquanto o país não transforma em dever nacional o que hoje é obrigação em apenas parte dele, mulheres continuarão correndo risco entre quatro paredes - e o silêncio seguirá sendo o cúmplice mais letal da violência doméstica. Mas cada denúncia feita, cada porteiro atento e cada vizinho que rompe o medo mostram que é possível virar esse jogo.

Cleuzany Lott é presidente da Comissão de Direito Condominial da 43ª Subseção OAB/MG, 3ª Vice-Presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB de Minas Gerais, advogada especialista em Direito Condominial e em Administração de Condomínios e Síndico Profissional, Síndica Profissional, Jornalista e CEO do podcast *Condominando*.

Condomínio gera repercussão ao impor “toque de recolher do amor”

Norma adotada pelo empreendimento regridiria horário para relações sexuais nos apartamentos

Um condomínio localizado no bairro Kobrasol, em São José (SC), ganhou repercussão nas redes sociais após circular a informação de que teria instituído uma norma inusitada: a proibição de relações sexuais após as 22 horas. A regra, apelidada de “toque de recolher do amor”, teria surgido depois de 18 reclamações formais de moradores incomodados com barulhos vindos de apartamentos durante a madrugada.

Segundo publicações compartilhadas na internet, vizinhos relataram ouvir gemidos, batidas de móveis e conversas em alto volume em horários avançados da noite, o que estaria comprometendo o descanso coletivo. A suposta norma teria sido aprovada em assembleia condominial e acabou dividindo opiniões: para alguns, a medida seria válida para garantir tranquilidade; para outros, representaria uma clara invasão da privacidade dos moradores.



O EPISÓDIO reacendeu a discussão sobre os limites da autoridade condominial e a fronteira com os direitos individuais dos residentes

O regulamento que circula nas redes aponta que a primeira infração resultaria apenas em advertência por escrito. Em caso de reincidência, a penalidade seria uma multa no valor de R\$ 237. Ainda de acordo com os relatos, a administração cogitaria instalar sensores de ruído nos corredores e até realizar campanhas educativas para estimular a manutenção

do silêncio.

Apesar da grande repercussão, não há confirmação oficial de que a norma esteja em vigor. Especialistas lembram que a legislação brasileira impõe limites de barulho a partir das 22h, mas não autoriza condomínios a interferirem em atividades íntimas realizadas dentro das unidades. Multas são possíveis quando há comprovação

de excesso de ruído, mas a vida privada dos moradores não pode ser objeto de restrição direta.

O episódio reacendeu a discussão sobre os limites da autoridade condominial e a fronteira com os direitos individuais dos residentes.

Em artigo publicado no site Consultor Jurídico, o advogado Leandro Soares avalia que uma norma que proíba relações íntimas no interior da residência viola a privacidade e afronta liberdades asseguradas pela Constituição. Segundo ele, “tal prerrogativa jurídica garante a autonomia do indivíduo dentro de sua própria moradia, e configura medida inconstitucional qualquer norma, mesmo interna ao condomínio, que restrinja ou regule a intimidade alheia”.

No mesmo artigo, o jurista reforça: “o síndico tem autoridade legítima sobre as áreas comuns e pode, amparado pelas regras de convivência e pela lei de silêncio,

aplicar penalidades por barulhos excessivos que comprometam o sossego coletivo, desde que observados o devido processo, a razoabilidade e a legalidade do regimento. Entretanto, a intimidade e os atos praticados dentro da unidade privativa pertencem à esfera inviolável do morador. O regimento interno ou a convenção condominial não podem se sobrepor ao direito constitucional”.

Ele também cita o artigo 1.277 do Código Civil, que impõe ao proprietário o dever de evitar interferências capazes de prejudicar a segurança, a saúde ou o sossego dos vizinhos, respeitando os limites ordinários de tolerância estabelecidos conforme a localidade e os costumes. Embora o excesso de barulho possa configurar violação a esses princípios, Soares destaca que atos íntimos praticados no interior da residência não podem ser regulados coercitivamente por meio de normas condominiais.



DUPLIQUE SEMPRE AO SEU LADO!

Fique tranquilo, somos líderes em garantia de receita para condomínios e temos unidades em todas as regiões do estado.



 **Recebimento da receita integral mensalmente**

 **3 décadas de experiência**

 **A mais completa e qualificada estrutura para cobrança condominial do mercado**

 **Departamento Jurídico próprio**

**0800
780
8877**

Conte conosco!

Eletromobilidade e Segurança das Edificações atrai público do mercado de condomínios

Workshop reuniu especialistas do setor e abordou desde instalação de carregadores para carros elétricos até prevenção de incêndio

O crescimento de veículos eletrificados no Brasil, que deu um salto de 89% em 2024 ao registrar a marca de 177 mil veículos vendidos, acabou mudando o cenário da mobilidade urbana no país. Fato que vem trazendo, principalmente, novos desafios para síndicos, gestores e profissionais da área de manutenção e segurança predial.

Pensando nisso, o Jornal dos Condomínios promoveu encontro que reuniu representantes da Celesc, Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina, além de líderes do mercado do setor. Cada um na sua área de atuação, apresentou soluções para resolver as questões que acompanham a entrada dos veículos eletrificados nos empreendimentos. A começar pela instalação adequada de estações de recargas e normativas que devem ser seguidas para garantir a segurança dos prédios e eficiência dos equipamentos.

Realizado dia 14 de agosto no auditório da AEMFLO e CDL de São José, o Workshop sobre Eletromobilidade e Segurança das Edificações serviu para atualizar os participantes ao apontar as melhores práticas para adaptar edifícios a essa nova realidade. "O mundo é elétrico", disparou o especialista em Controle de Emergência e Coordenador da Comissão de Estudos de Segurança contra Incêndios da ABNT, Marcelo Valle, ao lembrar que não estamos apenas falando de carros eletrificados, mas sim desde um simples patinete ou motocicleta até ônibus, máquinas pesadas e caminhões.

E foi diante de uma plateia formada por dirigentes da Grande Florianópolis e de diversas cidades do estado, como Joinville, Blumenau, Tubarão, Balneário Camboriú e Lages, que Marcelo Valle abriu o evento abordando os riscos e a investigação de ocorrências com baterias de lítio. Segundo ele, há muitos mitos em torno do assunto e um deles é quanto à du-

rabilidade de uma bateria, o que tem gerado comentários mundo afora de que veículos eletrificados vão acabar virando sucata.

"As baterias evoluíram bastante e, hoje, estão mais seguras e com garantia que chega de 8 a 10 anos. Mas já têm estudos com baterias de maior autonomia e rápidas, a exemplo das utilizadas em celulares. Quanto à segurança, pode-se dizer que um carro eletrificado não é mais perigoso quanto o movido à combustão, pois os dois se utilizam cada vez mais de material plástico", esclarece Marcelo.

Para o especialista, a tendência do futuro - quando se fala em sustentabilidade - é que os veículos eletrificados dependam o mínimo possível de uma estação de recarga. "A propensão é que se utilize da própria energia, seja por sistema fotovoltaico, seja por sistema de regeneração da própria bateria, seja por hidrogênio ou ainda abastecidos com etanol, um combustível menos poluente. Até porque a bateria de lítio tem uma extração muito degradante. São soluções que estão sendo pensadas para tornar os veículos eletrificados totalmente sustentáveis".

NORMAS E REGULAMENTAÇÕES

A programação também incluiu um painel técnico que contou com a presença dos engenheiros eletricitas Daniel Mendes Ayoub, Deyson Sidney Meneses Vital e Ayslan de Souza Ferreira, da Celesc, e com a Major Polliana Müller Giacomini, do Corpo de Bombeiros de Santa Catarina. Eles abordaram a importância do cumprimento de normas e regulamentações para garantir a proteção de todos e as tendências de PPCI (Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio).

Daniel Mendes, da Celesc, lembrou que a Companhia responde somente até a medição elétrica da edificação e que, a partir daí, a competência é dos condomínios e moradores. Entretanto,



O JORNAL DOS CONDOMÍNIOS promoveu encontro que reuniu representantes da Celesc, Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina, além de líderes do mercado do setor

destacou a importância de prever instalação dos carregadores elétricos veiculares para os empreendimentos novos. "A sugestão é sempre contratar um profissional especializado e seguir as Normas da Celesc D", adianta.

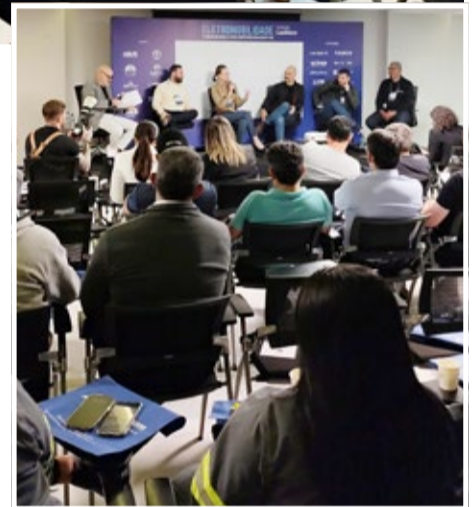
De acordo com Daniel, para as edificações existentes, há a possibilidade de solicitar uma unidade consumidora adicional para a alimentação dos carregadores veiculares. "É importante que, com o trabalho de um profissional habilitado, seja realizado um levantamento da demanda elétrica da edificação, verificando quantos carregadores veiculares é possível instalar nos prédios mais antigos e, com isso, elaborar um projeto elétrico de adequação junto à Celesc", acrescenta.

A Major Polliana destacou que a segurança contra incêndio deve ser discutida de forma ampla, não apenas pelo surgimento dos veículos eletrificados, mas também considerando os sistemas preventivos já existentes nos prédios, assegurando que estejam devidamente instalados e em perfeito funcionamento. Destacou ainda que os sistemas preventivos já existentes nas edificações garantem um nível mínimo de

segurança, especialmente no que se refere às saídas de emergência, iluminação de emergência, sinalização para abandono do local, detecção e alarme de incêndio, sistema hidráulico preventivo e instalações elétricas de baixa tensão. Ela reforçou que a tendência, conforme os resultados apresentados pelo Comitê Especial de Veículos Elétricos, é que novos sistemas preventivos sejam incorporados às garagens, a fim de garantir maior proteção contra incêndio, diante da evolução tecnológica e do surgimento de novos materiais e elementos.

"O evento foi um marco para a atualização profissional e atraiu participantes de várias cidades catarinenses. Ofereceu ainda um valioso espaço para networking durante o coquetel, permitindo, assim, a troca de experiências entre os presentes", aponta a diretora do Jornal dos Condomínios, Ângela Dal Molin, que contou com a coordenação e produção do evento de Luísa Cândido Lopes.

O síndico e administrador da HB Condomínios de Brusque, Sandro Bocardi, foi um dos que



ESPECIALISTAS participaram de painéis sobre o tema

participaram do Evento de Eletromobilidade e Segurança das Edificações. Há 12 anos no mercado condominial, Sandro e um grupo de colegas da área estiveram presentes para tirar dúvidas e ampliar o seu conhecimento em torno do assunto.

"Gostaria de parabenizar o Jornal dos Condomínios pela iniciativa de trazer esse tema. Afinal, essa revolução não é apenas sobre trocar o combustível por energia, mas sobre transformar a forma como nos deslocamos, repensando sustentabilidade, segurança e eficiência", elogia.

Soluções de mercado

Para complementar o conteúdo, o workshop promoveu uma



**Soluções para condomínios,
tranquilidade para os síndicos.**

UPCOND
CONDOMÍNIOS

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



Daniilo 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



mesa-redonda e reuniu líderes do mercado para apresentar soluções ao setor. Entre os participantes, o destaque ficou por conta de Dione Borges, engenheira civil e especialista em engenharia de incêndio representando a SC Fire; Hélio Ferraz, engenheiro eletricista e especialista em recarga de veículos elétricos representando a EnergySpot; Luís Fontes, representando a Duplique Santa Catarina, e Gustavo Camacho, advogado

condomínialista e presidente da Associação de Síndicos de Santa Catarina - ASDESC.

Nova diretriz nacional

Foi divulgada no dia 26 de agosto a Diretriz Nacional sobre Ocupações Destinadas a Garagens e Sistemas de Alimentação de Veículos Elétricos (SAVE).

O documento, elaborado pelo Conselho Nacional de Co-

mandantes-Gerais dos Corpos de Bombeiros Militares (CNCGBM | LIGABOM), estabelece regras claras para a instalação de pontos de recarga em prédios, condomínios e estacionamentos e vai servir de base para orientar os Corpos de Bombeiros Militares de todas as unidades federativas.

A nova diretriz nacional entrará em vigor em 180 dias após a publicação, ou seja, no final de fevereiro de 2026. Para edifícios

existentes, os prazos de adaptação serão definidos por cada estado, mas as exigências elétricas de segurança passam a valer imediatamente depois do período inicial.

A medida representa um passo importante na criação de parâmetros nacionais de segurança, mas também abre espaço para debate sobre o equilíbrio entre prevenção e viabilidade da infraestrutura de recarga no país. Segundo o LIGABOM, a medida se

justifica pelo aumento da frota de veículos eletrificados e híbridos no país, aliado a novos riscos associados às baterias de íon-lítio e ao uso de materiais mais inflamáveis nos carros modernos.



Acesse na íntegra a nova diretriz nacional no Qr Code:



CONFIRA OS PRINCIPAIS TÓPICOS DO DOCUMENTO:

Quais modos de recarga serão permitidos?

Conforme a norma, apenas os modos 3 e 4 de recarga de carros elétricos, definidos pela NBR IEC 61851-1, estarão autorizados em garagens e estacionamentos.

• **Modo 3 (Wallbox):** Usado em residências, condomínios e empresas, exige instalação de-

dicada com proteção elétrica, cabos certificados e sistema de desligamento automático.

• **Modo 4 (carregadores rápidos DC):** Equipamentos de alta potência, geralmente encontrados em shoppings, rodovias e estacionamentos corporativos. Trabalham com corrente contínua e requerem sistemas robu-

tos de proteção contra incêndios.

Outros tipos de carregamento, como o Modo 1 (tomadas domésticas comuns) e o Modo 2 (carregadores portáteis conectados a tomadas convencionais), não serão permitidos em garagens, pois não oferecem a segurança necessária para ambientes fechados.

REGRAS PARA NOVAS CONSTRUÇÕES

Em edifícios novos, a norma exigirá um projeto técnico específico, incluindo:

- Sistemas automáticos de detecção e combate a incêndio;
- Chuveiros automáticos com resposta rápida;
- Exaustão mecânica para remover gases em caso de incêndio;

• Estruturas com resistência mínima ao fogo de 120 minutos.

O que muda para edifícios já existentes?

Condomínios antigos que desejarem instalar pontos de recarga precisarão se adequar às regras, com foco na instalação de sistemas de detecção de incêndio; proteção

hidráulica conectada ao sistema de hidrantes, além de gerenciamento de risco com laudo técnico do responsável pela instalação.

Garagens externas terão regras mais brandas, com foco em proteção contra intempéries e avaliação técnica de riscos, sem obrigatoriedade de sprinklers.

PRINCIPAIS EXIGÊNCIAS PARA INSTALAÇÃO

Para garantir a segurança dos moradores, veículos e estruturas, a norma nacional dos Bombeiros define uma série de requisitos para instalação de pontos de recarga de carros elétricos no Brasil:

- Ponto de desligamento de emergência: todas as estações devem ter um botão manual a até 5 m de distância.
- Quadro elétrico dedicado: o sistema precisa de um disjuntor exclusivo para cada carregador.
- Sinalização obrigatória: identificação clara dos pontos de recarga e de desligamento.
- Distanciamento mínimo: em garagens com apenas uma rota de saída, os carregadores devem ficar a pelo menos 5 m das áreas de passagem.
- Instalação elétrica conforme normas ABNT (NBR 5410, NBR 17019 e NBR IEC 61851-1).

Essas exigências também se aplicam a residências unifamiliares, ainda que nesse caso não haja obrigatoriedade de sprinklers (chuveiros automáticos) ou sistemas de detecção.

PARA ESCLARECER OS PONTOS QUE AINDA GERAM MUITAS DÚVIDAS SOBRE O RISCO DE INCÊNDIOS EM BATERIAS, O ESPECIALISTA MARCELO VALLE DESMISTIFICOU CINCO CRENÇAS POPULARES SOBRE O ASSUNTO:

1. "A combustão é espontânea"

Segundo Valle, a ideia de que veículos elétricos pegam fogo do nada é um mito. "Não existe combustão espontânea. O que acontece é um processo de fuga térmica que é facilmente perceptível", explica. Esse processo, quando ocorre, emite sinais que permitem uma intervenção rápida, como por exemplo: odor de solventes orgânicos voláteis (similar a cetona e éter), estalos (rompimento do invólucro) e asso-

bios e chiados (escape de gases), fumaça densa e pesada de cores branca e preta em rápida expansão, chamas direcionais intermitentes (jet-fire), entre outros.

2. "Há risco de choque elétrico durante o incêndio"

O especialista é categórico: o perigo de choque elétrico durante um incêndio em veículos elétricos não existe, salvo durante o carregamento. "O único momento de risco é durante o carregamento, quando

o carro está conectado à rede elétrica. Por isso, a desenergização é o passo essencial nesse processo", afirma.

3. "Extintores Classe D são a melhor opção"

Um dos maiores equívocos, de acordo com Valle, é a recomendação de extintores de Classe D para baterias de íon de lítio. "Não se deve usar extintores de Classe D. O incêndio em baterias não é um incêndio de metal pirofórico, mas sim de gases. É uma dife-

rença importante", ressalta.

4. "O fogo atinge temperaturas altíssimas"

Valle desmente a crença de que incêndios em baterias queimam em temperaturas muito superiores às de veículos a combustão. "As temperaturas são bastante medianas, comparáveis às de veículos comuns. Os picos de temperatura só ocorrem se houver outros materiais combustíveis no ambiente que alimentem o fogo", explica.

5. "Incêndios em veículos elétricos provocam colapsos estruturais"

Para o especialista, o risco de colapso estrutural não está no veículo elétrico em si, mas na falta de preparo das edificações. "O veículo elétrico não causa colapso sozinho. O problema é quando um conjunto de veículos, sejam eles elétricos ou à combustão, pega fogo ao mesmo tempo em uma estrutura que não foi projetada para suportar essa carga de calor", conclui.

Σ XATO
CONDOMÍNIOS E CONTABILIDADE

Administração de Condomínios e Consultoria
Contabilidade Empresarial
Síndico Profissional
Seguros

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

PEREIRA JORGE
contabilidade desde 1969

DESDE 1969

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

PRESTANDO SERVIÇOS DE QUALIDADE E EFICIÊNCIA.

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

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

Justiça Federal isenta síndicos catarinenses de inscrição e pagamento ao CRA/SC

Profissionais da área avaliam os impactos da decisão para a gestão condominial

Uma importante vitória para os síndicos profissionais de Santa Catarina foi conquistada recentemente pela Associação dos Síndicos de Balneário Camboriú (ASBALC). A 3ª Vara Federal de Itajaí concedeu uma liminar que impede o Conselho Regional de Administração de Santa Catarina (CRA/SC) de exigir a inscrição e o pagamento de anuidade dos síndicos, conforme previa a Resolução n. 664/2025 do Conselho Federal de Administração (CFA).

O juiz responsável pelo caso acolheu o pedido, destacando que a imposição do registro extrapola os limites legais, fere o princípio da legalidade e o direito ao livre exercício profissional garantido pela Constituição Federal. A decisão reforça que a administração de condomínios não é exclusividade dos profissionais da área de Administração e que as normas do CFA não podem restringir o exercício da função de síndico.



SÔNIA explica que a principal motivação para a ação judicial foi a pressão sofrida pelos síndicos em Balneário Camboriú, especialmente os profissionais

Segundo avaliação da advogada Fabiane Pamplona, síndica profissional e diretora jurídica da ASBALC, a decisão representa um marco para a categoria, pois é a primeira no País contra a Resolução Normativa n. 664/2025 do CFA. “Ela preserva a autonomia dos síndicos e assegura que não sejam criadas obrigações sem amparo legal. Trata-se de uma vitória coletiva, que protege o livre exercício da sindicatura e serve de referência nacional para impedir exigências ilegítimas de conselhos profissionais”, explica.

A advogada pontua ainda que a liminar impede que o CRA/SC fiscalize, autue ou cobre qualquer tipo de taxa, multa ou anuidade relacionada ao registro dos síndicos. “A liminar elimina o risco imediato de multas, autuações e bloqueios por falta de registro no Conselho, garantindo que síndicos e empre-

sas de sindicatura possam exercer suas funções com respaldo legal. A Justiça reafirmou que a sindicatura não é atividade privativa de administradores, o que evita interpretações divergentes e confere estabilidade às relações contratuais entre síndicos e condomínios”, afirma Fabiane.

Interpretação rebatida pelo presidente do CRA/SC, João Luiz Merini Moser, que defende que a Resolução CFA n. 664/2025 se trata de um ato normativo legítimo, com fundamento no art. 7º da Lei n. 4.769/1965, a qual autoriza o Conselho Federal a expedir resoluções com força normativa para orientar e disciplinar o exercício da profissão, assegurando fiscalização adequada e proteção do interesse público.

Ele reforça que a resolução não cria uma nova profissão, apenas detalha aspectos técnicos e operacionais já previstos em lei. “Entendemos que a atividade de administração de condomínios, quando exercida de forma profissional e remunerada, envolve atos típicos da ciência da administração e, por essa razão, deve estar sujeita à fiscalização dos Conselhos Regionais”, explica Moser.

Por se tratar de uma liminar, de caráter provisório, o CRA/SC está avaliando os meios legais cabíveis para apresentar seus argumentos e demonstrar a relevância da atuação profissional na administração de condomínios.

Motivação e impactos no setor

A presidente da ASBALC, Sônia Novaes Estácio, explica que a principal motivação para a ação judicial foi a pressão sofrida pelos síndicos em Balneário Camboriú, especialmente os profissionais. Segundo seu relato, muitos síndicos estavam sendo notificados, ameaçados com multas, inscrição na dívida ativa e até ações judiciais. Essa situação gerou uma grande instabilidade jurídica e insegurança em todo o setor condominial, por isso a entidade entendeu que precisava agir institucionalmente para proteger os direitos dos síndicos.

“No curto prazo, a decisão traz alívio e segurança para os síndicos de todo o estado. Ela impede que o Conselho continue exigindo registros ou aplicando sanções, o que elimina um ônus financeiro indevido e desnecessário. Já no longo prazo, acreditamos que essa conquista reforça o entendimento jurídico de que a sindicatura é uma atividade autônoma, inde-



FABIANE acredita que a decisão representa um marco para a categoria

pendente e que deve ser respeitada como tal”, avalia Sônia.

A síndica Eliana Eidelwein, que atua no segmento desde 2018, relata seu alívio com a decisão judicial: “Recebi essa notícia aliviada, pois é mais uma tarefa difícil para lidar. Além das questões inerentes à atividade de síndica profissional, ter que resolver essa questão junto ao CRA/SC demandou um esforço que não estava previsto nas minhas atividades. Essa decisão traz uma certa tranquilidade para os colegas que desejam empreender na área da sindicatura”, comenta.

Sentimento compartilhado pela síndica Leticia Duarte, com mais de 15 anos de experiência na área condominial, que relata ter conhecimento sobre a questão antes da decisão judicial. “Eu já havia lido sobre essa questão e colegas síndicos próximos já haviam sido notificados. Sabia que em algum momento eu também poderia ser e não me assustei quando aconteceu. Mas fiquei triste com a situação e logo busquei uma assessoria jurídica para me auxiliar nos primeiros passos”. Ela reforça que seu condomínio não havia recebido notificações do Conselho antes da normativa homologada neste ano.

O significado da decisão para o exercício da função

De acordo com Leticia, a exigência do registro imposta pelo CRA/SC representa uma incoerência. “A sindicatura é regida pelo Código Civil e não há distinção entre o síndico que atua profissionalmente e o síndico orgânico, pois as responsabilidades são as mesmas. Então, não há razão para que um precise de registro no conselho e o outro não”, pondera. Ela destaca ainda que a liminar obtida representa uma segurança, pois associações engajadas estão protegendo os síndicos, que muitas vezes são responsabilizados sem a

devida proteção.

A síndica também comenta os impactos financeiros da obrigatoriedade do registro no Conselho, que, embora não fossem elevados, não apresentavam contrapartida ou garantia clara. “Se esse registro fosse um investimento que desse segurança aos síndicos, seria justificável, mas isso não foi demonstrado”, pontua. Além disso, ela acrescenta que a exigência do CRA/SC criava barreiras contratuais e insegurança para síndicos e condomínios, além de custos indevidos e riscos de litígios judiciais e autuações administrativas.

Preocupação complementada por Eliana, que explica que a obrigatoriedade do registro implicaria a necessidade de contratar um administrador e recolher a anuidade ao CRA/SC, o que não condiz com a natureza do condomínio, que, apesar de ter CNPJ, não é uma empresa. “O síndico desempenha múltiplas funções e não necessita de um gestor registrado para exercer sua função”, afirma.

Argumentação contestada pelo presidente do Conselho, que destaca os riscos de se permitir o exercício da função de síndico sem regulamentação ou registro. “A administração condominial envolve gestão financeira, planejamento orçamentário, manutenção predial, controle de contratos, segurança, aquisição de insumos e mediação de conflitos. A ausência de profissionais qualificados pode acarretar prejuízos, como deterioração da estrutura física, má aplicação de recursos e passivos trabalhistas”, avalia. Moser complementa que a exigência de registro garante que a atividade seja exercida de acordo com os princípios éticos e técnicos da profissão de administrador.

Referência para o país

A ASBALC acredita que o precedente pode inspirar outras entidades pelo país. “Essa liminar representa um importante precedente judicial que pode ser utilizado por entidades de síndicos

em outros estados que estejam enfrentando a mesma situação. Esperamos que a decisão sirva de inspiração e, mais do que isso, de referência jurídica para que outras associações também possam proteger seus associados e garantir o respeito ao livre exercício da atividade de sindicatura”, afirma Sônia.

Quanto aos próximos passos, a Associação planeja atuar também em frentes legislativas e institucionais. “Além de defender os interesses da categoria no Judiciário, também estamos atentos às movimentações legislativas que possam afetar os síndicos e os condomínios”, pontua Sônia. Ela acredita que a regulamentação adequada da atividade de síndico profissional deve partir do Congresso Nacional, com diálogo entre o setor, especialistas e representantes da sociedade civil.



MOSER reforça que a exigência de registro garante que a atividade seja exercida de acordo com os princípios éticos e técnicos da profissão de administrador

Já o CRA/SC garante que seguirá atuando com responsabilidade institucional, promovendo o diálogo com os diversos segmentos da sociedade e defendendo a legalidade e a ética no exercício da profissão. “Nosso compromisso é com a valorização da profissão de administrador, com a proteção da sociedade e com a garantia de que atividades técnicas de gestão patrimonial, financeira, de pessoas e de processos sejam desempenhadas por profissionais devidamente habilitados, resguardando os interesses de condôminos e da coletividade”, afirma.



**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**

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

Neutralize intrigas no condomínio

A comunicação é um terreno delicado. E vocês vão concordar comigo colegas que, em condomínios, ela é mais delicada ainda. Uma informação mal colocada pode acender intrigas e desentendimentos que, muitas vezes, não têm relação direta com o tema inicial, mas com gatilhos humanos naturais. Como lembra Peter Drucker, considerado o “papa” da administração moderna, “o mais importante na comunicação é ouvir o que não foi dito”. Por isso, afirmo que cabe a nós síndicos buscarmos compreender os comportamentos que surgem diante de um conflito e agir de forma a neutralizá-los.

O truque aqui é apoiar-se sempre em dados concretos, irrefutáveis e muito bem fundamentados. A comunicação funciona como um pêndulo: quando surgem intrigas, objeções ou refutações, para que elas tenham peso real contra a posição do síndico, precisam no mínimo contemplar o mesmo nível de fundamento. Caso contrário, permanecem apenas como percepções ou opiniões, sem força para desestabilizar a informação oficial.

Aprendi há pouco tempo que o impulso humano de corrigir ou questionar está sempre presente. As pessoas fazem isso por diversos motivos: desejo genuíno de ajudar; busca por precisão, necessidade de afirmação, vontade de controlar; insegurança, respeito a normas culturais ou sociais, hábito, reforço positivo ou até proteção. Uma comunicação mal fundamentada pode acionar esses gatilhos de maneira negativa na massa condominial, intensificando ruídos e desgastes desnecessários. Para lidar com esses comportamentos, garimpei algumas recomendações que podem ser consideradas.

Para aqueles que têm o “desejo genuíno de ajudar” ou que demonstram uma “busca constante por precisão”, nós síndicos devemos acolher e valorizar essas atitudes, mas sempre direcionando-as de forma construtiva. Reconhecer a boa intenção do condômino, mostrando caminhos de colaboração efetiva, fortalece a relação de confiança. Como ensina Dale Carnegie em Como fazer amigos e influenciar pessoas, “faça a outra pessoa sentir-se importante e faça isso sinceramente”. Ao mesmo tempo, é fundamental sustentar a comunicação com dados, documentos e referências oficiais, pois a precisão neutraliza questionamentos e dá segurança às informações. Nesse sentido, Daniel Goleman lembra que clareza

e transparência reduzem resistências e fortalecem a confiança.

Muitos condôminos só querem ser ouvidos e, para aqueles que demonstram “necessidade de afirmação”, é essencial criar canais de participação, como assembleias bem conduzidas, enquetes e comissões, pois o simples ato de incluí-los reduz a crítica movida pela busca de reconhecimento. Já com os que revelam “vontade de controlar”, nós colegas devemos ser mais firmes, mostrando que a gestão se apoia em regras coletivas, Convenção, Regimento Interno e Código Civil. O que retira o peso da decisão pessoal e evidencia que nós síndicos atuamos como executores da vontade comum. E, considerando que o condômino em geral é um ser naturalmente “inseguro e desconfiado” do todo síndico, a comunicação deve ser empática, reforçando a lógica por trás das decisões e destacando benefícios concretos para todos. Como ensina Stephen Covey em Os 7 hábitos das pessoas altamente eficazes, “buscar primeiro compreender, depois ser compreendido” é a base da confiança.

Devemos sempre contextualizar as regras para mostrar que servem ao bem comum, enfrentando o que chamam de “resistência do hábito” com explicações claras e repetidas até que a mudança se consolide. Também é importante usar o “reforço positivo”, reconhecendo atitudes colaborativas para estimular bons comportamentos, e lidar com o “impulso de proteção” valorizando a preocupação do condômino, mas reforçando que a administração já possui protocolos de segurança para o bem da massa condominial.

Enfim, o colega de sindicatura que compreende esses comportamentos humanos deixa de enxergar a intriga como um “inimigo” e passa a vê-la como um sinal de necessidades não atendidas. Ao contextualizarmos informações, fundamentarmos decisões e oferecermos espaços de escuta, neutralizamos tensões e fortalecemos a confiança coletiva. Quando a nossa palavra está apoiada em dados concretos e irrefutáveis, a comunicação se torna um pêndulo equilibrado - nenhuma objeção terá peso suficiente se não vier sustentada no mesmo nível de fundamentação.

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

Sicredi é a cooperativa de crédito mais lembrada de Santa Catarina

O reconhecimento do Top of Mind 2025 aconteceu, 28 de agosto, em Florianópolis

O Sicredi, primeira instituição financeira cooperativa do Brasil, é Top of Mind 2025. A premiação comemora a sua 30ª edição e reconhece as marcas mais lembradas pelos catarinenses. A pesquisa é desenvolvida pelo Instituto Mapa e publicada pela NSC, com base em resposta espontânea que mede o grau de lembrança dos consumidores em dezenas de categorias. De acordo com o levantamento, o Sicredi é a marca mais lembrada entre as cooperativas de crédito. Nos últimos três anos, a instituição também foi a marca mais lembrada nessa mesma categoria. “Por quatro anos seguidos, o Sicredi mantém a liderança do levantamento, evidenciando que a instituição faz parte da memória da população. É importante destacar que o Top of Mind reconhece realmente as marcas mais lembradas, pois as perguntas feitas aos entrevistados são abertas, ou seja, as respostas surgem a partir da percepção pessoal, sem uma lista prévia de opções. Esse resultado reforça nosso compromisso de estar cada vez mais próximos dos associados catarinenses,” explica o diretor-executivo da Central Sicredi Sul/Sudeste, Leandro Gindri de Lima.

Protagonismo em Santa Catarina

Durante o último ano, o Sicredi, pioneiro em cooperativismo financeiro no país, alcançou um marco expressivo em Santa Catarina: ultrapassou 700 mil associados e apresentou crescimento superior a 20%. Os dados, comparando maio de 2025 com o mesmo período de 2024, evidenciam esse avanço, impulsionado pela expansão da rede - incluindo a abertura de novas agências e o fortalecimento do atendimento digital -, tornando o Sicredi



A PREMIAÇÃO comemora a sua 30ª edição e reconhece as marcas mais lembradas pelos catarinenses

ainda mais acessível para diferentes públicos em todo o estado. “Atualmente, a instituição está presente em 60% do território catarinense e reforça seu compromisso com proximidade e atendimento personalizado, atuando fisicamente em mais de 175 cidades, o que representa crescimento se comparado a 2024. Esses indicadores positivos mostram que estamos no caminho certo para construir, junto com Santa Catarina, uma economia cada vez mais sólida e próspera,” conclui Lima.

Sobre o Sicredi

O Sicredi é uma instituição financeira cooperativa comprometida com o crescimento de seus associados e com o desenvolvimento das regiões onde atua. Possui um modelo de gestão que valoriza a participação dos mais de 9 milhões de associados. Com mais de 2.900 agências, o Sicredi está presente fisicamente em todos os estados brasileiros e no Distrito Federal, disponibilizando uma gama com-

pleta de soluções financeiras e não financeiras. Em Santa Catarina, o Sicredi reúne mais de 710 mil associados. A cobertura em SC alcança 60% dos municípios, totalizando mais de 245 pontos de atendimento.



DURANTE o último ano, o Sicredi, pioneiro em cooperativismo financeiro no país, ultrapassou 700 mil associados

Defesa Civil de SC cria Rede de Radioamadores para Emergências

A medida busca garantir um sistema de comunicação alternativo e resiliente durante situações de desastre

O Governo de Santa Catarina formalizou a criação da Rede Estadual de Emergência de Radioamadores (REER), uma iniciativa que visa garantir um sistema de comunicação alternativo e robusto em cenários de desastre. A rede, subordinada à Secretaria de Estado da Proteção e Defesa Civil, será fundamental em situações onde a telefonia e a internet se tornam inoperantes.

A participação na REER será voluntária e restrita a radioamadores devidamente licenciados. Esses voluntários atuarão no apoio à transmissão de informações essenciais em momentos críticos, como durante

enchentes, deslizamentos, ciclones e vendavais. A experiência já foi testada em maio, durante o I Simulado-Geral de Gestão de Desastres de Santa Catarina, quando radioamadores participaram ativamente do exercício.

De acordo com a Defesa Civil, a REER-SC não terá uma central de monitoramento permanente, sendo ativada apenas em emergências. Nesses casos, a comunicação ocorrerá diretamente entre os operadores de rádio e os postos de comando, permitindo a rápida troca de dados cruciais para o atendimento das ocorrências.

A grande vantagem do sistema de rádio é a sua independência de

infraestruturas complexas. Ele pode operar com baterias e geradores, garantindo a comunicação mesmo em meio a cortes de energia ou colapsos de torres de transmissão.

Embora a colaboração de radioamadores com a Defesa Civil já ocorra informalmente no estado, o decreto oficializa a estrutura da rede, o que permitirá a realização de treinamentos e simulados. O governo catarinense espera, com essa medida, ampliar a adesão de voluntários e fortalecer sua capacidade de resposta, assegurando que a comunicação se mantenha ativa mesmo em meio às crises mais severas.

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

EVENTOS SC

Confira a movimentação do setor condominial em várias cidades do estado

LUISA CÂNDIDO LOPES



SindDay 2026 já tem data marcada

O Wooden TAP Bear, dia 6 de agosto em Florianópolis, foi ponto de encontro de um time seletivo do mercado imobiliário e condominial. Muito papo, boas conexões e aquele clima de novidade no ar. A ceia do bolo: foi lançada a data para a edição sindDay 2026.

Organizado pelo Secovi, SindHub e Jornal dos Condomínios, o evento será no dia 15 de maio, em um espaço ainda mais amplo no Majestic Hotel, em Florianópolis. A primeira edição do evento foi um sucesso e superou os mil participantes.

Rodada de Negócios ACIF Condomínios

Na noite do dia 11 de agosto, a ACIF Centro recebeu síndicos para mais uma Rodada de Negócios do Núcleo de Condomínios. A sala cheia mostrou a força das conexões que movimentam o setor condominial. Muito networking, troca de experiências e novas parcerias, que prometem dar fôlego extra à gestão dos prédios da Ilha, marcaram essa edição.



Tech Talks Khronos em Jurerê Internacional



O sucesso do projeto Tech Talks Khronos continua neste segundo semestre. Dia

13 de agosto reuniu, no IL Campanario Villaggio Resort, síndicos, administradores e

representantes de associações de moradores da região. A palestrante da edição realizada em Jurerê Internacional, Florianópolis, a advogada Gleydsa Wagner, debateu a responsabilidade de síndicos e moradores na prevenção e segurança do condomínio e a importância da construção de uma cultura de segurança coletiva nos condomínios.

LTI Elevadores reuniu parceiros e amigos

Na terça, 19 de agosto, na sede da LTI Elevadores em Florianópolis rolou uma noite daquelas: queijos, vinhos e muito papo bom. A empresa reuniu parceiros e amigos em um clima descontraído, regado a boas histórias, experiências trocadas e valorização de relações humanas e profissionais. Networking de qualidade com sabor especial.



IBAPE-SC reúne síndicos em Balneário Camboriú



Na noite do dia 20 de agosto, Balneário Camboriú recebeu o II SindTalks, que trouxe como tema "Laudos Prediais de A a Z". O evento, promovido

pelo IBAPE-SC, reuniu engenheiros, advogados e síndicos para debater a importância da manutenção periódica e da gestão técnica nos condomínios.

Entre os destaques, as palestras dos engenheiros Gabriel Guimarães Aragon e Luan Genezini, Dr. Márcio Panno e a síndica profissional Gabriela Sagás, que compartilharam experiências valiosas com o público.

O encontro contou com o apoio do CREA-SC, Sicredi, Limpel, Condohabil, Secovi, Asdesc e Jornal dos Condomínios, reafirmando a relevância do diálogo multidisciplinar para fortalecer a gestão condominial.

ELÉTRICA CONDOMINIAL

NÉIA LEHMKUHL



"Descomplica" ou só Complica?

Em 24/01/2024 o governo do estado assinou decreto estabelecendo novas formas de condução que geraram atualização das Instruções Normativas (INs), dos serviços relativos à prevenção contra incêndio do Corpo de Bombeiros (CBMSC), com a promessa de desburocratizar e, dessa forma, agilizar os processos de liberação dos imóveis sob sua fiscalização.

Dentre as mudanças estabelecidas, destaca-se a ideia de uma análise de risco global da edificação, tirando o foco da análise de cada sistema separadamente, o que traria maior celeridade ao processo, mas, prometendo manter a segurança nas edificações. Assim, com o slogan "Descomplica CBMSC", tais normativas passaram a vigorar em abril de 2024.

Após mais de 15 meses de sua implantação, observamos que o dinamismo na liberação dos imóveis tem sido uma realidade, porém tem representado um risco maior nas edificações coletivas, pois como é permitido ao responsável pelo imóvel (síndico) assinar termos de responsabilidade, garantindo que os sistemas estão mantidos, o processo passou a ser muito rápido, trazendo porém muito mais riscos aos condôminos, uma vez que o síndico é leigo no que tange às normas técnicas e aos riscos envolvidos, e nesse contexto, estaria trazendo para si uma responsabilidade que nem ele mesmo sabe dimensionar.

Da mesma forma, vale a reflexão de que esse processo também se torna válido, porém mais seguro, caso o condomínio tenha sido inspecionado por um profissional técnico habilitado, que fará a emissão de laudos de cada sistema, com a anotação de responsabilidade técnica pertinente, a ART.

Nesse caso, o síndico poderia usufruir do dinamismo do processo, mas mantendo um respaldo legal e objetivo, nas edificações coletivas.

Vale ainda a análise de que o seguro condominial poderá a qualquer tempo, em especial no ato do pedido de cobertura em caso de sinistro, requisitar a comprovação inequívoca da regularidade de sistemas relacionados à ocorrência pautada e, dessa forma, o síndico poderá ter um grande problema, por isso complicando(!) sua gestão, e por que não dizer, a vida dos condôminos, que acreditam ter seu imóvel regular e resguardado de riscos.

Pensando no que diz o Código Civil em seu Art. 1.348, quando trata das responsabilidades civis e criminais do síndico, observamos que a falha surge quando este deixa de cumprir suas competências, nesse sentido destacamos o inciso V: "Compete ao síndico [...] diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores", e diante dos prós e contras das alterações que compreendem as novas INs, fica a pergunta: vale a pena assumir mais essa responsabilidade em prol de uma economia de recursos financeiros que pode pôr em risco a segurança da edificação e como consequência, seu próprio patrimônio?

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

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!



CANAL ABERTO

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

CONDÔMINO VENCIDO NA VOTAÇÃO

Em uma assembleia para votação de manutenções consideradas como "obras voluptuárias", a maioria foi contra e não foram feitas. O morador que votou a favor disse que o seu imóvel perdeu valor de mercado pela falta destas manutenções e quer processar os demais condôminos que votaram contra. Pode isso?

Síndico Flávio - Florianópolis

Embora a Constituição garanta o acesso ao Poder Judiciário em seu art. 5º, XXXV, não é provável que o morador obtenha sucesso em um processo judicial contra os condôminos que votaram contra as obras voluptuárias. A situação é bem clara do ponto de vista jurídico: em condomínios, as decisões são tomadas democraticamente em assembleia, e a maioria define o que será feito ou não.

As obras voluptuárias são aquelas que servem apenas para embelezamento ou comodidade, não sendo essenciais

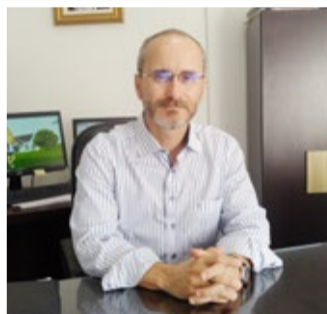
para a conservação do prédio. O Código Civil, em seu artigo 1.341, I, estabelece que essas obras só podem ser realizadas se aprovadas por dois terços dos condôminos. Portanto, não se trata de obra de manutenção, conforme sugerido pelo morador.

Quando a assembleia vota contra uma obra, mesmo que seja por maioria simples (dependendo do que prevê a convenção), essa decisão é soberana e vincula todos os moradores. Cada condômino tem o direito de votar conforme sua consciência e interesse, sem que isso gere responsabilidade civil pelos eventuais reflexos econômicos da decisão.

O argumento de "perda de valor do imóvel" não prospera juridicamente porque: primeiro, seria muito difícil provar que a falta especificamente daquelas obras causou desvalorização; segundo, os condôminos não têm obrigação de votar pensando na valorização dos imóveis alheios, mesmo fazendo parte do próprio condomínio; e, terceiro, o

exercício regular do direito de voto em assembleia não gera dano indenizável.

A jurisprudência é pacífica no sentido de que as decisões assembleares, quando tomadas dentro da legalidade e seguindo os procedimentos corretos, não podem ser questionadas individualmente pelos condôminos que ficaram vencidos na votação. O remédio para o condômino insatisfeito seria tentar reverter a decisão em nova assembleia ou, em casos extremos, questionar judicialmente apenas se houve vício no procedimento da votação.



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

VÍDEO DA ASSEMBLEIA VIRTUAL

A administradora pode fornecer o vídeo da assembleia virtual a um condômino que não participou da reunião?

Síndica Fernanda - Palhoça

As decisões tomadas em assembleia condominial afetam todos os condôminos, mesmo aqueles que não estiveram presentes. Com a crescente realização de assembleias virtuais, os vídeos dessas reuniões passaram a ser um instrumento valioso para comprovar a regularidade dos atos e as deliberações aprovadas.

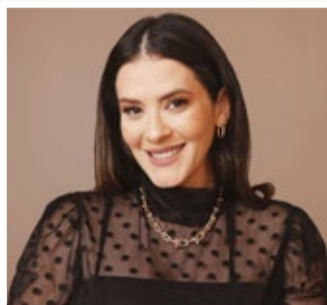
O condômino que não participou da assembleia tem direito de acessar o vídeo para

se inteirar das discussões e decisões que impactam sua vida no condomínio. Esse direito decorre do princípio da transparência na gestão condominial e do dever do síndico de prestar contas, previsto no art. 1.348, VIII, do Código Civil.

Contudo, é fundamental observar alguns cuidados: 1) O pedido de acesso deve ser formalizado, garantindo registro administrativo da solicitação; 2) O uso do vídeo deve ser responsável: o condômino pode assistir para se informar, mas não pode divulgar o material de forma indevida, respeitando a privacidade e segurança dos demais moradores.

Em resumo, o condômino pode sim solicitar o acesso ao

vídeo de uma assembleia virtual, mesmo não tendo participado, desde que o faça formalmente e utilize o material de forma adequada. Negar esse acesso configuraria uma afronta ao direito de informação e à boa gestão condominial.



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

OPINIÃO

FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA
fernandamp81@gmail.com



Assédio contra síndicos

Ser síndico é uma das funções mais desafiadoras dentro de um condomínio. Além da responsabilidade administrativa, financeira e jurídica, é comum que o gestor se torne alvo de críticas - algumas construtivas, outras nem tanto. O problema começa quando a crítica ultrapassa o limite da civilidade e se transforma em assédio, ofensas ou ataques pessoais, seja em assembleias, grupos de WhatsApp ou até presencialmente nas áreas comuns.

Mas, quando a crítica vira assédio? O morador tem direito de discordar da gestão, questionar gastos e até propor destituição do síndico, conforme lhe assegura a legislação. No entanto, xingamentos, difamações e humilhações públicas não são exercício de cidadania, mas sim condutas inadequadas e até ilícitas. Nesses casos, o síndico pode ser vítima de crimes contra a honra (calúnia, difamação, injúria) e até de danos morais em esfera cível.

O ambiente digital dos condomínios é terreno fértil para o conflito. Mensagens ofensivas compartilhadas em grupos podem viralizar rapidamente, ampliando o dano à imagem do síndico. A jurisprudência já reconhece que ofensas em grupos de WhatsApp configuram difamação e podem gerar indenização.

Muitos esquecem que o síndico, além de gestor do condomínio, é um ser humano e pode ser também seu vizinho. O assédio constante pode gerar impactos emocionais bastante expressivos, tais quais: estresse e ansiedade, pela sensação de estar sempre sob ataque; isolamento social, quando o síndico passa a evitar áreas comuns ou interações; desgaste familiar, já que as tensões do cargo muitas vezes chegam dentro de casa; até mesmo abandono da função, quando a pressão se torna insustentável.

Por isso, o tema não é apenas jurídico, mas também humano: proteger o síndico é garantir saúde emocional e a boa convivência de toda a coletividade.

O combate a esse tipo de conduta dentro da coletividade condominial é responsabilidade de todos que compõem

o condomínio, apesar de muitos síndicos acreditarem que devem enfrentar esses ataques sozinhos. Portanto, manter um ambiente de convivência saudável é responsabilidade de todos.

Há mecanismos a serem utilizados no sentido de tentar coibir essa prática inadequada de convívio, como: aplicar multas disciplinares a condôminos que praticarem condutas antissociais; aprovar ações judiciais em defesa da imagem do condomínio e do próprio síndico, quando o ataque atinge a coletividade; reforçar regras de convivência na convenção e no regimento interno.

Importante que o síndico tome como prática algumas medidas a fim de materializar as questões, trazendo transparência e segurança, caso tenha que tomar alguma atitude na esfera judicial, sendo estas: registrar formalmente os episódios (atas notariais, prints de mensagens, testemunhas); procurar orientação jurídica antes de responder aos ataques; utilizar canais oficiais de comunicação do condomínio, evitando discussões em redes sociais; cuidar da própria saúde mental, buscando apoio familiar ou até profissional, quando necessário; lembrar que se defender não significa retaliar, mas agir com respaldo legal.

A conscientização de que síndicos não são inimigos dos condôminos, são administradores eleitos, com deveres e também direitos. Que a gestão questionada deve ser submetida a uma assembleia para tal deliberação e não por práticas individuais inadequadas. O limite entre crítica e assédio precisa ser respeitado para que a vida em condomínio seja harmônica. E quando esse limite é ultrapassado, medidas judiciais podem e devem ser adotadas, sem esquecer do cuidado com o lado emocional de quem exerce esse papel tão essencial.

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.



PLANEJAMENTO E ASSESSORIA DE CONDOMÍNIOS LTDA.

35 anos de grandes conquistas e desafios.

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

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



GUIA DE FORNECEDORES

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



AR CONDICIONADO / ACESSÓRIOS

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

CHEGOU A SOLUÇÃO! VIBRA ZERO KIT ANTI RUÍDO

GARANTE REDUÇÃO DO RUÍDO ACIMA DE 90%

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

48 9 9941.8772 | [vibrzero](https://www.vibrzero.com.br)

COMPATÍVEL COM CONDENSADORAS DE 9.000 | 12.000 | 18.000 BTUS

Envio para toda Santa Catarina

MEGA

PINTURAS E CONSTRUÇÕES

COMPROMISSO E EXCELÊNCIA COM SUA OBRA

Especializada em Pinturas Prediais

48 99606.4508 • megapinturaseconstrucoes.com.br • Rua São Pedro, 02 - Sala 201 - Areias - São José - SC

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 / 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

CONTROLE DE PRAGAS

BIOFLY LICENCIAMENTO AMBIENTAL E CONTROLE DE PRAGAS

Serviços de controle de pragas

- Desinsetização
- Descupinização
- Desratização
- Limpeza de caixas d'água

48 3080.1999 | dedetizadorbiofly.com.br

Soluções de Engenharia para o seu Condomínio

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

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

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

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

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

econdengenharia.com.br (48) 3093-3595

ECOND ENGENHARIA PARA CONDOMÍNIOS

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

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

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

MULDER ENGENHARIA

ENTRE EM CONTATO: +55 48 99936-0922

www.mulderengenharia.com.br

- Perícias e Investigações de Engenharia
- Laudos Técnicos
- Gerenciamento e Fiscalização de Obras
- Assistência Técnica Judicial

FORTE IMPERMEABILIZAÇÃO REFORMAS PREDIAIS

- Recuperação de Pisos
- Impermeabilização
- Pinturas em Geral
- Demarcações
- Troca de Pastilhas
- Texturas
- Rebocos
- Lavagens

48 9.8472.9512 • 48 9.9942.0747

[impermeabilizaçaoforte](http://impermeabilizaçaoforte.com.br) Rua São José, 203 - Sala 501 - Balneário - Florianópolis - SC

NEXWA ENGENHARIA Fiscalização e Acompanhamento de Obra Condominial

(48) 99189-5333 | [@nexwaengenharia](https://www.instagram.com/nexwaengenharia)

ADRIANO WAGNER Técnico Edificações - CRT/SC Graduado Engenharia Civil / MBA Gestão Projetos e Obras

Aponte a câmera e fale conosco

CRT-04 Conselho Regional dos Técnicos Industriais da 4ª Região

A Claro tá na sua - tá na minha, tá na nossa família.

APONTE A CÂMERA DO SEU CELULAR E FALE COM UM CONSULTOR DE CONDOMÍNIO

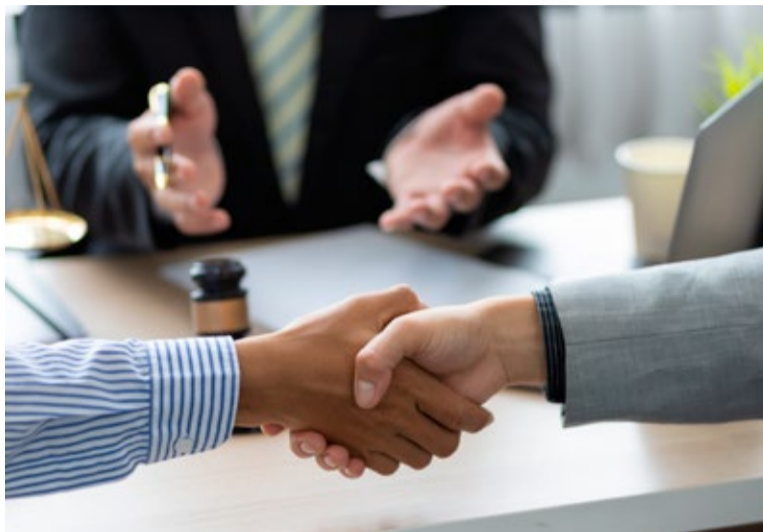
claro

Mediação e Arbitragem para condomínios

Formas extrajudiciais de solução de conflitos permitem que acordos ou sentenças sejam feitos com a ajuda de uma terceira pessoa

Da Redação

Utilizada com frequência para solucionar conflitos patrimoniais, familiares, societários, entre outros, tais institutos também podem ser utilizados no universo dos condomínios. Especialista em resolução de conflitos na área imobiliária, e Diretora Jurídica da Conversatio Arbitragem & Mediação, a advogada Giordani Flenik explica que, na mediação, a terceira pessoa que ajuda as partes a chegarem a um acordo é chamada de mediador, que não decide, auxilia as partes a restabelecerem a comunicação, fazendo com que exponham suas razões e anseios diante do conflito existente entre elas, e sejam ouvidas, e com isso, possam chegar a um consenso.



A MEDIAÇÃO e a arbitragem são importantes ferramentas para os condomínios na resolução de problemas

Arbitragem

No caso da arbitragem, uma das pessoas envolvidas no conflito leva o problema a um árbitro ou Câmara de Mediação e Arbitragem, para que este árbitro profira uma sentença, de acordo com as regras estabelecidas e em conformidade com a Lei Federal nº 9.307/96.

Nessa situação, as demais pessoas envolvidas no conflito são chamadas a participar, apresentando provas e argumentações, e o árbitro vai decidir a questão proferindo uma sentença arbitral, que tem valor jurídico igual à de um Juiz de Direito, do Poder Judiciário.

A mediação e a arbitragem, enquanto métodos confiáveis e adequados de solução de conflitos, são importantes ferramentas para os condomínios na resolução dos problemas, desde infrações à Convenção do condomínio, cobrança de devedores e até mesmo na solução de dificuldades com prestadores de serviços em geral, tudo isso de

forma muito mais ágil, eficiente e sigilosa, e que na maioria as vezes preserva o relacionamento, fator importante para a continuidade das parcerias e da convivência social.

Mesmo depois de tantos anos de vigência da Lei de Arbitragem, ainda existe um certo desconhecimento, tanto por parte dos advogados, quanto da população em geral, prevalecendo a “cultura do litígio”. Por isso, imprescindível que o ecossistema condominial, esse entendido como síndicos, administradoras, advogados e os próprios moradores sejam conscientizados dessas possibilidades, e, na ocorrência de um conflito, levem em consideração a melhor forma de resolvê-lo, sem necessariamente ter que levar ao Judiciário.

Quando utilizar

Segundo a especialista Giordani, em princípio, todas as questões de condomínios podem ser solucionadas por estas formas extrajudiciais: inadimplência, des-

respeito ao regulamento interno ou convenção, desavença entre condôminos, problemas com fornecedores e até envolvendo funcionários. Em muitos casos que envolvem relacionamentos, a mediação é a forma mais indicada, porém, não é indicado que o síndico ou o advogado tentem ser os próprios mediadores, porque, de acordo com a Lei esse mediador deve ser uma pessoa neutra e imparcial, sem qualquer tipo de vínculo com as partes.

De acordo com a advogada, a mediação é um procedimento voluntário, ou seja, qualquer uma das partes pode propor à outra esta forma de solucionar o conflito, mas ninguém pode ser obrigado a aderir. “Quando ambas as partes concordam e colaboram entre si para a obtenção de um acordo satisfatório, dizemos que ocorre a verdadeira pacificação social”, pontua.

Já a arbitragem fica vinculada à existência da ‘cláusula compromissória’, que é a previsão escrita de resolver os problemas através

deste método, e não por vias judiciais. “Esta previsão deve estar inserida na Convenção do Condomínio para que a participação das partes envolvidas seja obrigatória ou eventualmente em contrato (quando é o caso de uma contratação de serviços ou compra de produtos). As convenções mais antigas geralmente não trazem esta previsão, e os condomínios dependem desta inclusão para que as questões sejam resolvidas pela arbitragem”, esclarece Giordani.

No entanto, ela pondera que a ausência da cláusula não impede que a parte interessada busque uma Câmara de Arbitragem e tente resolver o conflito por esta via. Inexistindo a cláusula, a Câmara irá contatar a outra parte, explicar como é o procedimento e elencar as vantagens de se optar por esta forma. “A experiência nos mostra que a cada 10 pessoas convidadas, oito comparecem. Portanto, existe um bom interesse das pessoas em resolver as questões de forma mais prática e amigável. O que falta às vezes é uma oportunidade, ou ainda as partes se sentem constrangidas diante do outro e, ao invés de tentar dialogar, se retraem” relata.

Investimentos

Com relação ao investimento, Giordani lembra que tanto a mediação quanto a arbitragem têm custos bem menores do que um processo judicial, levando-se em conta o tempo da demanda, que, no Poder Judiciário atualmente é de 12 anos (até última instância), em média, enquanto na arbitragem menos de um ano, e na mediação, até em questão de horas.

Segundo a advogada, síndicos e administradoras já têm usado essas formas para solucionar ques-

tões de condomínio, como em casos de inadimplência. “Os episódios são tratados de forma rápida, simples e sigilosa, sem traumas, sem desgastes e despesas de um processo judicial. E o melhor de tudo é que se evidencia a boa-fé, tanto do condomínio, quando do condômino, no sentido de resolver a questão amigavelmente, o que é muito saudável para a boa convivência entre todos”, explica Giordani. E outra facilidade atual é que hoje a maioria das Câmaras atendem de forma virtual, sem a necessidade das partes se deslocarem.

Câmara aprova projeto que permite resolução de conflitos em condomínios por arbitragem

A Comissão de Constituição e Justiça (CCJ) da Câmara dos Deputados aprovou o Projeto de Lei nº 4.081/2021, que autoriza o uso da arbitragem para resolver conflitos em condomínios. A medida permite que as convenções condominiais incluam cláusulas que encaminham desentendimentos entre vizinhos para essa via, oferecendo uma solução mais rápida e menos burocrática do que a Justiça comum. Essa possibilidade já existia a partir da Lei 9.307/96, mas que agora vem reforçada com o Projeto 4.081/21. Com a aprovação na CCJ, o projeto, que agora segue para o Senado, busca dar segurança jurídica a uma prática já reconhecida pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ). Uma vez aprovada em assembleia, a cláusula de arbitragem vale para todos os condôminos, com o objetivo de fortalecer os métodos alternativos de resolução de conflitos.



DESDE 2008

PORTAL Sul

E n e r g i a

JUNTOS PELA SEGURANÇA E SERVIÇOS DE QUALIDADE EM ENGENHARIA ELÉTRICA

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



 /portalsulenergia
 48 4105-3177
 48 99965-7189
www.portalsulenergia.com.br