

# Jornal dos Condomínios 24 ANOS

ANO 24 - N° 285 - SETEMBRO 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

## A ERA DOS VEÍCULOS ELETRIFICADOS E OS NOVOS DESAFIOS PARA OS CONDOMÍNIOS

Especialistas debatem sobre a nova diretriz, apontando quais são as principais dificuldades para síndicos e moradores



# Páginas 08 e 09

### VALE DO ITAJAÍ

Quando o condomínio é réu: responsabilidades, riscos e estratégias para evitar processos

# Páginas 10 e 11

### MANUTENÇÃO

Como evitar problemas com a caixa de gordura dos condomínios

# Página 03

### GERAL

Adoção de pets em condomínios: o que mudou com as leis de Santa Catarina

# Página 05

### MERCADO

Porter Summit está chegando e une inteligência artificial, humana e de mercado para transformar a gestão condominial

# Página 13

### GESTÃO

Regras para uso de bebidas alcoólicas nas áreas comuns do condomínio

# 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.

**escamax**  
escadas rolantes/elevadores

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

COBERTURA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL

Filial Florianópolis: (48) 3029-3059

**A SOLUÇÃO PARA O SEU CONDOMÍNIO**

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

Rua Devolano, 200 Sala 11 - Centro Florianópolis

**SENSATO55**  
ANOS

**LojaCond**  
Equipamentos para Condomínios

SEU CONDOMÍNIO MERECE O MELHOR!

ATENDEMOS TODA A REGIÃO SUL

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

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

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

SOLUÇÕES EM RECARGA DE VEÍCULOS ELÉTRICOS

RECEBA NOSSO E-BOOK EXCLUSIVO

Envie #EuQuero em nosso Whats e encaminharemos o conteúdo completo

**EnergySpot**  
www.energyspot.com.br

**MIG**  
SOLUÇÕES

- Instalações elétricas
- Instalações hidráulicas
- Tubulações industriais
- Manutenção preventiva e corretiva

0800 591 5148

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](http://www.condominiosc.com.br)

Direção Geral:  
Ângela Dal Molin  
[angeladalmolin@condominiosc.com.br](mailto:angeladalmolin@condominiosc.com.br)

Coordenação Administrativa:  
Luisa Cândido Lopes

Editor:  
Jaqueline Morais  
[redacao@condominiosc.com.br](mailto: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](mailto: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.



Accesse no QR Code acima o nosso Portal!

inf @jornaldoscondominios

## # EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN

[angeladalmolin@condominiosc.com.br](mailto:angeladalmolin@condominiosc.com.br)



### A era dos veículos eletrificados e os novos desafios do síndico

O crescimento da frota de veículos eletrificados no Brasil avança. Segundo a Associação Brasileira do Veículo Elétrico (ABVE), o país ultrapassou, em 2025, a marca de 200 mil veículos elétricos e híbridos leves em circulação, o que representa um aumento de mais de 50% em relação a dois anos atrás. Esse cenário evidencia a necessidade de adaptações nos condomínios, especialmente no que diz respeito à instalação de sistemas de carregamento seguros em garagens residenciais.

Nesse contexto, após o Conselho Nacional de Comandantes-Gerais dos Corpos de Bombeiros Militares (LIGABOM) publicar uma normativa com recomendações sobre veículos eletrificados, especialistas abriram um amplo debate a respeito dos principais desafios que síndicos e administradores terão de enfrentar para adequar os condomínios a essa nova realidade.

Apesar de a normativa estabelecer prazo de 180 dias para a realização das adaptações necessárias, a medida tem sido tratada com cautela, uma vez que cada Estado possui autonomia para definir o regramento oficial. Em Santa Catarina, o Corpo de Bombeiros Militar ainda realizará estudos e análises para consolidar as diretrizes especifi-

cas quanto à segurança das instalações. O debate, no entanto, vai além da esfera da segurança: envolve toda a cadeia relacionada à instalação de pontos de carregamento. Nesse processo, o papel do síndico é fundamental, exigindo atenção a todos os detalhes, desde os aspectos de segurança até os estudos técnicos que viabilizem as adaptações, sobretudo em condomínios já existentes. Nesta edição, apresentamos um panorama da normativa e destacamos pontos de análise que merecem reflexão.

Abordamos também outro tema que gera preocupação entre síndicos: quando o condomínio se torna réu em um processo judicial. Os motivos para ações judiciais são diversos, e contar com uma assessoria jurídica de qualidade faz toda a diferença para enfrentar esse tipo de situação. Além disso, especialistas reforçam que uma comunicação clara com os condôminos é essencial para manter a transparência das ações da gestão condominial.

O Jornal dos Condomínios traz ainda boas práticas relacionadas à manutenção da caixa de gordura, um aspecto que, se negligenciado, pode causar sérios transtornos aos síndicos e moradores.

Boa leitura!

# Jornal dos Condomínios é finalista no Prêmio Adjori/SC de Jornalismo

Publicação reafirma qualidade editorial, compromisso com seus leitores e com a história da imprensa catarinense



EM RECONHECIMENTO aos melhores do ano o Jornal dos Condomínios figurou, pelo terceiro ano consecutivo, entre os Top 10 de Jornalismo Online

A noite de 30 de agosto, foi de celebração para a imprensa catarinense. A 26ª edição do Prêmio Adjori/SC de Jornalismo, considerado o maior concurso da categoria no estado e um dos mais importantes do país, premiou profissionais e veículos associados que se destacaram. A cerimônia de entrega de troféus e menções honrosas ocorreu no Favorita Golden Hotel, em São José, reunindo autoridades e os principais nomes da imprensa catarinense.

O Jornal dos Condomínios reafirmou sua qualidade editorial ao figurar, pelo terceiro ano consecutivo, entre os Top 10 de Jornalismo Online. Recebeu também menções honrosas nas categorias Anúncio de Agência, Publicidade na Rede, Reportagem Multimídia.

Já no jornalismo impresso, recebeu menção honrosa pela reportagem de cunho investigativo sobre práticas ilí-

citadas que corroem a gestão de condomínios. O material destacou que a força do mercado condominial reside na adoção de boas práticas, reforçando a importância da transparência e integridade no setor.

Foram apoiadores da premiação: SEBRAE/SC, CREA/SC, FIESC, SCGÁS, BRDE, Sicredi, ACAERT, CRC/SC, SINDEJOR e Favorita Hotéis.

### Cadastro Catarinense de Jornais

O Jornal dos Condomínios ostenta o selo do Cadastro Catarinense de Jornais (CCJ), que visa certificar a regularidade dos periódicos editados em Santa Catarina. Através da Associação dos Jornais do Interior de Santa Catarina (Adjori/SC), tem suas edições registradas em banco de dados informatizado e enviadas à Biblioteca Pública Estadual, onde integra o acervo de jornais que circulam em SC.



- 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

(48) 98476-5606

(48) 99953-1456

ESPECIALIZADA EM REFORMAS PREDIAIS

Rogério Alt Lovisi Cravo  
Engenheiro Civil  
CREA-SC 061.287-9

[www.uniaoreformasprediais.com.br](http://www.uniaoreformasprediais.com.br)

@uniaoreformasprediais



CONHEÇA NOSSA LINHA EXCLUSIVA PARA CONDOMÍNIOS E REVITALIZE SEU PRÉDIO!



#### TAPETES PERSONALIZADOS

- Capachos emborrachados
- CleanKap: tapetes acarpetados que oferecem grande desempenho na absorção da umidade



#### PLAYKAP

- Piso modular para quadras e parquinhos. Mais segurança e durabilidade.



#### CAPA DE ELEVADOR

- Mais conforto e segurança



#### GRAMA SINTÉTICA

- Mais conforto, segurança e menos manutenção



#### FIREKAP

- Para atender a Legislação

CAPA DE ELEVADORES | PISOS PARA ACADEMIAS | LAMINADOS | PISOS PARA ÁREAS ÚMIDAS | PISOS MODULARES PARA PLAYGROUNDS

SOLICITE JÁ SEU ORÇAMENTO!

48 98878.4070

@simastapetes.kapazi



# Caixa de gordura mal instalada pode custar caro aos condomínios

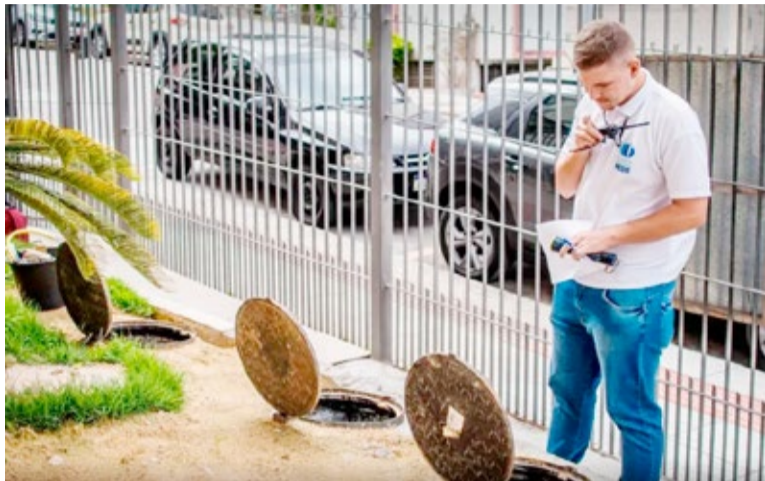
Caso de notificação e obras mal executadas mostram a importância de seguir normas técnicas e realizar limpezas periódicas

**A** Dariane Campos caixa de gordura, muitas vezes vista apenas como um detalhe técnico das instalações hidráulicas, pode se transformar em um grande problema para os condomínios quando não recebe a devida atenção. Sua correta instalação e manutenção é uma exigência legal, prevista em normas técnicas e regulamentações municipais.

Em Florianópolis, um condomínio descobriu da pior forma as consequências da negligência com esse tipo de equipamento. O empreendimento foi notificado em 2022 pela Casan e pela Prefeitura, pois o sistema de esgoto estava irregular e as caixas de gordura, essenciais para o tratamento adequado dos resíduos, já não funcionavam. A situação coincidiu com o início das fiscalizações do Programa Se Liga na Rede, uma iniciativa do município que visava à regularização das instalações, para que todos os



**FLÁVIO** orienta limpezas periódicas, de uma a duas vezes por ano, além da colaboração dos moradores, evitando o descarte de óleo e gordura vegetal diretamente nas pias.



**A CORRETA** instalação e manutenção da caixa de gordura é uma exigência legal, prevista em normas técnicas e regulamentações municipais

imóveis estivessem devidamente conectados à rede pública e dentro das normas ambientais.

Conforme o relato da conselheira do prédio, Heloísa Helena, a notificação foi seguida de duas advertências, acompanhadas da ameaça de multa com valores altíssimos, capazes de comprometer as finanças do condomínio. Ela conta que, pressionada, a gestão anterior contratou uma empresa de fora do Estado e executou uma obra fora dos padrões exigidos pelos órgãos fiscalizadores.

“Uma caixa de blocos foi construída no subsolo do prédio, em local de difícil acesso, sem ligação com a rede, sem utilidade prática e sem comunicação clara aos condôminos. Todos acreditavam que o problema estava resolvido, mas descobrimos que continuava irregular ao verificar a situação junto aos órgãos competentes. A obra não havia sido concluída e não tinha nenhuma conexão com o sistema”, relata

Heloísa.

O episódio trouxe à tona não apenas os riscos da negligência técnica, mas também da gestão sem fiscalização interna. A partir desse caso, o condomínio adotou medidas mais rigorosas. Para realizar uma obra passou a ser necessário ter três orçamentos e acompanhamento efetivo do Conselho Fiscal. Além disso, buscou-se assessoria jurídica para respaldar as decisões.

## A importância da adequação

Para Flávio Augusto Silva, engenheiro sanitário e proprietário da FTX Soluções em Engenharia, os principais desafios nos condomínios são a falta de informações técnicas sobre o funcionamento e o dimensionamento do sistema hidráulico, além da limitação de espaço físico para adequações.

Já entre os problemas mais comuns de instalações malfeitas,

o engenheiro explica que estão obstruções, entupimentos frequentes e até extravasamentos de efluentes. Dessa forma, para manter a caixa de gordura limpa, Silva orienta limpezas periódicas, de uma a duas vezes por ano, além da colaboração dos moradores, evitando o descarte de óleo e gordura vegetal diretamente nas pias.

“A principal dica para os síndicos é a fiscalização contínua do sistema de esgoto, com manutenção preventiva e avaliações periódicas de dimensionamento, garantindo que o sistema continue adequado às necessidades reais do condomínio”, destaca Silva.

Os especialistas lembram que a caixa de gordura, quando corretamente instalada e mantida, evita mau cheiro, retorno de esgoto e impactos na rede pública. E mais do que isso, garante que o condomínio não seja notificado pelos órgãos responsáveis. O descumprimento das normas da Casan, por exemplo, pode gerar multas severas e comprometer não só a coletividade do condomínio, mas também o meio ambiente.

Segundo Francisco Pimentel, chefe do Setor Operacional de Esgoto da Unidade Costa Norte da Casan em Florianópolis, a caixa de gordura deve seguir a NBR 8160 e receber apenas efluentes oleosos - como os provenientes de pias de cozinha, churrasqueiras e máquinas de lavar louça. Para condomínios antigos, construídos antes da norma, a orientação é instalar duas caixas de gordura em série, dimensionadas de acordo com a vazão máxima dos aparelhos contribuintes, sempre em áreas externas. A instalação interna só é aceita em edificações já construídas, mediante apresentação de laudo, com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), apontando as causas da inviabilidade.

“Em caso de irregularidade, o condomínio terá 30 dias para regularização. No entanto, o proprietário pode pedir mais prazo se solicitar e o órgão conceder”, explica Pimentel. Mas ele lembra que, caso o prazo não seja respeitado, uma multa poderá ser aplicada variando de município em município.



[www.ftxsolucoesemengenharia.com.br](http://www.ftxsolucoesemengenharia.com.br)

[ftxsolucoesemengenharia@gmail.com](mailto:ftxsolucoesemengenharia@gmail.com)

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

48 99218.9679



- Obras e projetos de regularização sanitária
- Projetos hidrossanitários e arquitetônicos
- Processos para retirada de habite-se sanitário
- Elaboração e implantação de sistemas de abastecimento de água e tratamento de esgoto
- Consultorias ambientais
- Serviços de impermeabilização

# OTIS

## 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 0800 704 87 83



Central de Atendimento ao Cliente

0800 704 87 83

www.otis.com



# RADAR

Notícias do setor condominial • Economia • Empresas • Cidades

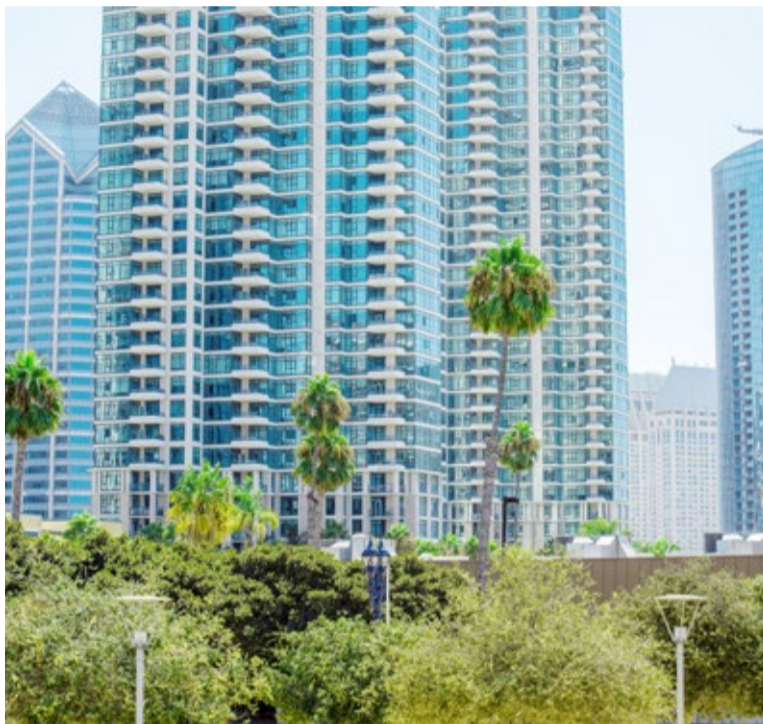
## IBGE divulga estimativa da população do Estado e dos municípios catarinenses para 2025

Santa Catarina ficou em segundo lugar no ranking nacional de crescimento com 128 mil habitantes a mais que 2024

A população catarinense está estimada em 8,18 milhões de habitantes segundo divulgação realizada pelo IBGE no final do mês de agosto. O número representa um crescimento de 1,60% em relação a 2024, com aumento de 128,6 mil pessoas. Foi o segundo maior crescimento percentual do Brasil, ficando atrás apenas de Roraima. Com isso, Santa Catarina mantém a 10ª posição no número total de habitantes.

A Grande Florianópolis foi a região metropolitana que mais cresceu no Brasil, com um aumento de 2,24% de habitantes em relação ao ano passado. Também teve destaque a capital, Florianópolis, com crescimento de 1,93%, passando de 576,3 mil para 587,4 mil habitantes. É o segundo maior índice dentre as capitais.

Além de obedecer a legislação federal (Lei nº 8.443/1992 e Lei Complementar nº 143/2013), a estimativa populacional divulgada pelo IBGE é um dos parâmetros utilizados pelo Tribunal de Contas



O AUMENTO populacional se dá também pela verticalização principalmente nas áreas litorâneas, que tem maior valorização imobiliária

da União para fins de cálculo da distribuição do Fundo de Participação de Estados e Municípios. As estimativas da população resi-

dente para os Municípios e para as Unidades da Federação brasileiros têm como referência a data de 1º de julho de 2025.

### Balneário Camboriú figura entre os 3 únicos municípios com predomínio de moradores em apartamentos

Apesar de registrar uma expansão dos domicílios do tipo apartamento, o Censo Demográfico 2022 mostra que, dos 5.570 municípios brasileiros, em apenas três predominava essa modalidade, entre eles, Balneário Camboriú, com uma atividade imobiliária

intensa nos últimos anos, sendo um destino turístico importante da região Sul. O município catarinense viu o percentual de moradores em apartamentos saltar de 48,9% para 57,2% do Censo 2010 para o Censo 2022. A cidade do litoral norte de Santa Cata-

rina tem chamado a atenção pelo grande número de arranha-céus construídos recentemente. É uma tendência de áreas litorâneas valorizadas economicamente: um adensamento que gera verticalização para atrair mais pessoas que querem estar próximas às praias.

### 4 MUNICÍPIOS CATARINENSES FIGURAM ENTRE OS 10 NO PAÍS COM MAIOR PERCENTUAL DE APARTAMENTOS

Balneário Camboriú - 57,22% | São José - 41,05% | Itapema - 38,76% | Florianópolis - 38,64%

### # OPINIÃO

FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA  
@fernandamp81@gmail.com



### Empreendimentos novos e as nuances da entrega dos Condomínios

A fase inicial de vida de um condomínio edilício é marcada por grande expectativa dos condôminos, mas também por desafios relevantes. Um dos pontos mais sensíveis está na indicação do síndico e da administradora pela construtora ou incorporadora, situação que, infelizmente, ainda gera conflitos e questionamentos jurídicos.

É comum que, ao entregar as chaves, a construtora já apresente um síndico "provisório" e uma administradora escolhida unilateralmente, muitas vezes sem a efetiva deliberação da assembleia. Ocorre que essa prática, além de fragilizar a autonomia dos condôminos, pode configurar irregularidade quando não respeita os ritos previstos em lei e na convenção condominial.

A legislação indica que a assembleia de instalação do condomínio é soberana para eleger o síndico, o conselho, e aprovar a administradora, devendo a construtora convocar a primeira assembleia, jamais impondo gestores ou contratos administrativos. Portanto, quaisquer deliberações que restrinjam a vontade dos condôminos podem ser consideradas nulas ou anuláveis, passível de questionamento judicial.

A função da construtora na fase de instalação é meramente transitória, devendo ceder lugar à autogestão condominial. Sendo assim, ao entregar o empreendimento, a construtora/incorporadora possui responsabilidades específicas:

Convocação da assembleia de instalação: deve convocar a primeira assembleia, momento em que os condôminos aprovam a convenção, definem a quota condominial e elegem o síndico e a administradora. A convocação deve ser transparente, com ampla comunicação a todos os adquirentes de unidades.

Entrega da documentação obrigatória: livro de atas, conven-

ção condominial, regulamento interno (quando houver), plantas e projetos do empreendimento, manuais de uso e manutenção das áreas comuns, auto de conclusão da obra (Habite-se), entre outros documentos previstos na legislação. Esses documentos são essenciais para a gestão e manutenção do condomínio, bem como para garantir a responsabilização da construtora em caso de vícios construtivos.

Prestação de contas inicial: é dever da construtora apresentar à assembleia a relação detalhada das despesas realizadas até a instalação do condomínio (taxas públicas, consumo de água/luz durante a obra, eventuais gastos de manutenção das áreas comuns). A ausência dessa prestação pode configurar irregularidade passível de questionamento judicial.

Garantia de vícios construtivos: a construtora não pode se valer da eleição de um síndico "indicado" para dificultar ou adiar o reconhecimento de defeitos de obra. Nos termos do art. 618 do Código Civil, responde por vícios e defeitos da construção pelo prazo de 5 (cinco) anos, além das garantias do Código de Defesa do Consumidor.

A construtora tem papel fundamental no nascimento do condomínio, mas suas obrigações estão ligadas à entrega adequada da obra, da documentação e das informações essenciais, nunca à imposição da gestão administrativa. Quando cumpre suas responsabilidades de forma transparente, garante não apenas a legalidade, mas também um início saudável para a convivência condominial.

**Fernanda Machado Pfeilsticker Silva, Advogada - OAB/SC 29.431 - Pós-graduação em Direito Imobiliário, Negocial e Civil, Pós-graduação em Direito Processual Civil, Experiência em Direito Imobiliário - ramo condominial.**

**SEU 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](http://www.suportcondominios.com.br)

**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

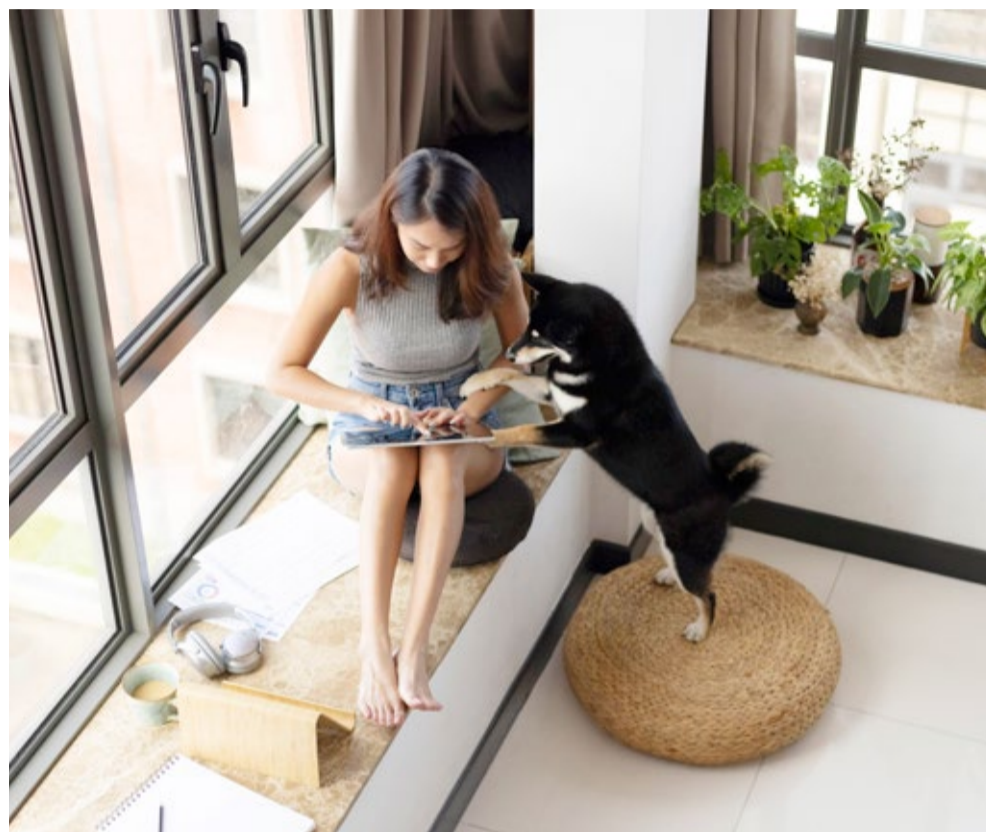
54 99134.7840 | [www.danilolopesjrpsicologia.com](http://www.danilolopesjrpsicologia.com)

## Adoção de pets em condomínios: o que mudou com as leis de Santa Catarina

*Legalmente, nenhum condomínio pode proibir a permanência de animais domésticos em unidades privativas, mas é responsabilidade do tutor garantir que seu animal não cause prejuízos à segurança, à saúde e ao sossego dos demais moradores*

da Redação  
**A** convivência com pets em condomínios ficou mais clara em Santa Catarina com a chegada de leis específicas que regulamentam a moradia de animais domésticos. A Lei nº 18.215/2021 e a regulamentação da Lei nº 14.204/2007 (Lei do Pitbull) através do Decreto Nº 1047 de julho de 2025 trouxeram maior segurança jurídica para tutores, síndicos e condôminos, estabelecendo regras claras para o bem-estar animal e a boa

convivência.  
 Legalmente, nenhum condomínio pode proibir a permanência de animais domésticos em unidades privativas. No entanto, é responsabilidade do tutor garantir que seu animal não cause prejuízos à segurança, à saúde e ao sossego dos demais moradores. Caso isso ocorra, o síndico tem o direito e o dever de intervir, orientando o diálogo, aplicando advertências ou multas, se necessário, conforme previsto nas normas internas do condomínio.



UM ANIMAL bem treinado, que não late excessivamente e não causa danos, evita conflitos

### NORMAS E DICAS PARA A BOA CONVIVÊNCIA

Para garantir que a presença de pets seja harmônica, é fundamental seguir as regras e adotar práticas de bom senso.

#### Regras Específicas de Santa Catarina:

- **circulação e segurança:** a circulação de cães em áreas comuns, como corredores e elevadores, deve obedecer às seguintes condições: ser conduzido por pessoa com idade e força suficiente para controlar seus movimentos; usar guia e coleira, adequadas ao seu tamanho e porte do animal; cães bravos devem ser conduzidos com coleira e focinheira.

- **Lei do Pitbull:** embora a lei não proíba a permanência de pitbulls e raças derivadas em condomínios, ela exige que esses cães, a partir dos seis meses de idade, sejam esterilizados. A circulação em áreas comuns deve ser feita com focinheira e enforcador, conduzidos por uma pessoa maior de idade.

#### Dicas Gerais de Convívio:

- **Educação do animal:** invista na educação do seu pet. Um animal bem treinado, que não late excessivamente e não causa danos, evita conflitos. Síndicos podem até, com aprovação da assembleia, contratar adestradores para aulas coletivas.

- **Higiene:** sempre use saquinho ou outro material para recolher os dejetos do seu pet, seja nas áreas comuns

do condomínio ou na rua. A sujeira e o odor podem gerar reclamações.

- **Áreas comuns:** apesar de ser vedado impor a saída ou ingresso do proprietário do imóvel, inquilino ou do visitante do condomínio com seu animal doméstico, somente pelo portão de saída de serviço, ficando a cargo do tutor do animal a escolha do melhor acesso do condomínio à rua e vice-versa, respeite sempre a preferência de outros moradores que possam não se sentir confortáveis em compartilhar o espaço com um animal. Se possível, utilize o elevador de serviço ou as escadas ao circular com seu pet.

- **Responsabilidade do tutor:** o tutor é responsável por todos os atos do animal. Caso o pet cause danos a outros moradores, a responsabilidade civil e os custos associados recaem sobre o proprietário.

- **Saúde e bem-estar:** mantenha a carteira de vacinação do seu pet em dia e à disposição do síndico. Nunca abandone o animal, mesmo em caso de viagens. Pets trancados por longos períodos em casa podem sofrer e causar transtornos aos vizinhos com choros e latidos. Segundo a lei, é vedado criar ou manter trancado o animal na sacada do apartamento.

- **Bom senso:** animais de grande porte ou exóticos, como cobras e iguanas, podem gerar desconforto. É essencial que o tutor avalie se a espécie e o tamanho do animal são adequados para a vida em condomínio.

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

acompanhe e participe pelas redes sociais

“Juntos pela Grande Florianópolis. Juntos com você.”

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE SANTA CATARINA

Bancadas Regionais



# FAÇA CERTO

## Cinco dicas para garantir eficiência nos sistemas de segurança

Mais do que equipamentos, para promover a segurança do condomínio é preciso planejamento e conhecimento

Da Redação  
Morar em edifícios é a opção de muitos brasileiros que buscam segurança, principalmente nas grandes cidades. Mas o seu condomínio é seguro? Talvez não. Mais do que grades, câmeras, alarmes, para promover a segurança do condomínio é preciso planejamento e conhecimento.

Entrevistamos os consultores de segurança André de Pauli e Elton Pitta e, com a ajuda deles, listamos os cinco pontos da gestão de segurança que você não pode perder de vista.

### Certifique-se da instalação adequada das câmeras

Esta é uma escolha que pode contribuir e muito com a gestão de segurança, na opinião dos especialistas.

Pauli aponta que as câmeras de vigilância têm cada vez mais recursos que podem contribuir com o dia a dia do condomínio promovendo agilidade e maior visibilidade. Mas, antes de adquirir um sistema, ele salienta a necessidade de definir claramente os objetivos do equipamento. "Elas possuem três objetivos: detectar, reconhecer e identificar. A partir disso é que especificamos o grau de definição desejável" explica.

Pitta lembra também da importância de se contratar profissionais especializados. "Em primeiro lugar deve ser confeccionado um projeto por um especialista em segurança, considerando as melhores soluções de mercado, condição e interesse de investimento por parte do condomínio, finalizando com um efetivo acompanhamento da implantação das soluções contratadas e seu funcionamento conforme especificações do projeto", frisa.

### Gerencie bem sua equipe

Liderança proativa e treinamento são palavras-chaves para uma gestão eficiente. "Uma gestão eficaz da equipe, a comunicação efetiva entre a gestão e os colaborado-

res; um efetivo registro das informações e testes sistemáticos para manter a atenção, foco e correção de posturas minimizam possibilidades de invasões, roubos ou furtos e aumentam a sensação de segurança", aponta Pauli.

Ao encontro disso, Pitta recorda que promover capacitação é imprescindível à boa gestão. "Quando falamos em vigilante, existe legislação específica (Lei n. 7.102) que define a formação e suas reciclagens, que são a cada dois anos. Há necessidade de desenvolver programas de treinamento, acompanhar a assimilação do conhecimento por meio de testes e simulações, elaborar procedimentos e criar rotinas" afirma.

### Fique atento ao entorno do condomínio

Apesar de o entorno ser de responsabilidade dos órgãos públicos de segurança, é preciso ver além dos muros. Pauli avalia a necessidade de monitorar essas áreas a fim de antecipar tentativas de invasão, intrusão, dentre outras e sugere participação social como ferramenta. "É importante integrar ações sociais como: reuniões do CONSEG e fomentar a vigilância solidária", comenta.

Já parcerias na rede de vizinhos e apostar na boa iluminação são as apostas de Pitta. "Os gestores dos condomínios devem manter relacionamento com os vizinhos para troca de informações de anormalidades e situações suspeitas, criando uma comunicação ágil e eficaz", esclarece.

### Avalie periodicamente sua estrutura

Cada condomínio requer um plano de ação personalizada e para



AS CÂMERAS de vigilância têm cada vez mais recursos, mas devem ser instaladas nos locais certos

que a eficácia da metodologia seja garantida, os especialistas apontam que é preciso se reinventar. "Como na medicina tudo começa com o diagnóstico e exames, resulta em um prognóstico e recebemos soluções apropriadas a cada ambiente, porém é preciso testes frequentes no sistema e um plano anual de verificação", expõe Pauli.

Atenção às melhorias de equipamento é a recomendação de Pitta. "A cada dia surgem alternativas de ferramentas. Os condomínios que não se adaptaram ficam mais vulneráveis a ações de meliantes", considera.

### Engaje os moradores

Sem a adesão dos moradores, não há sistema seguro. Regras claras de procedimentos e mobilização dos condôminos são fundamentais. "Segurança em condomínio vai muito além de roubos e furtos com origem externa. Aliás, a maioria das ameaças encontra-se mais próxima dos moradores do que se imagina", diz Pauli.

Para Pitta, a solução para conscientizá-los pode ser a realização de reuniões periódicas. "Os moradores devem estar cientes das regras, procedimentos e definições que constam do regulamento interno para poder colaborar comunicando quaisquer anormalidades ou falhas operacionais do sistema".



# INFORME CONDOMÍNIOS

Associação de Síndicos de Santa Catarina

ASDESC

EDUARDO PATOUNAS



## Cuidado ao Confiar Demais na Inteligência Artificial

A Inteligência Artificial (IA) já faz parte do nosso dia a dia. Ela responde perguntas em segundos, auxilia na organização de tarefas, acelera processos e até ajuda na hora de tomar decisões. No universo condominial, não é diferente: a IA pode apoiar a elaboração de comunicados, sugerir soluções administrativas, organizar cronogramas de manutenção e até trazer informações sobre legislações e normas técnicas. Mas é fundamental lembrar: **ela não é infalível**. Confiar cegamente no que a IA diz pode trazer riscos sérios à administração e à vida em condomínio.

Por mais avançada que seja, a IA não possui consciência nem entendimento humano. Seu funcionamento é baseado na análise de grandes volumes de dados, identificando padrões e oferecendo respostas a partir de informações já existentes. Ou seja, o texto pode parecer convincente, técnico e até elegante, mas ainda assim pode estar incorreto, desatualizado ou até apresentar informações inventadas, conhecidas como "alucinações da IA".

No contexto condominial, esse risco pode gerar consequências graves. Imagine um síndico utilizando a IA para interpretar uma norma da ABNT sobre acessibilidade, consultar orientações do Corpo de Bombeiros a respeito de brigadas ou ainda se basear em respostas automáticas para elaborar um edital de assembleia. Se a informação estiver incompleta ou equivocada, o resultado pode ser desde um simples retrabalho até prejuízos financeiros, questionamentos jurídicos ou até a exposição do condomínio à riscos de segurança.

Outro ponto crítico é que a IA não compreende os aspectos subjetivos da vida em comunidade. Questões como mediação de conflitos entre vizinhos, análise de convenções internas, interpretação de leis locais ou a definição de prioridades em obras e investimentos exigem sensibilidade, conhecimento jurídico e experiência prática. Uma resposta automática pode desconsiderar nuances culturais, emocionais ou legais, alterando totalmente a condução de uma decisão.

Além disso, a IA aprende com os dados disponíveis. Se esses dados estiverem desatualizados, forem incompletos ou baseados em interpretações erradas, a própria resposta trará essas falhas. Isso significa que, no universo condominial, há risco de reforçar práticas incorretas de gestão, perpetuar interpretações equivocadas da legislação ou até sustentar decisões injustas perante os moradores.

Para mitigar esses riscos, algumas medidas são essenciais:

- **Cheque as fontes:** confirme informações sempre em órgãos oficiais, como ABNT, CREA, Corpo de Bombeiros e legislação municipal/estadual.

- **Compare respostas:** não se baseie em uma única informação, verifique também com administradoras, contadores e consultores especializados em condomínios.

- **Use o bom senso:** avalie se o que foi sugerido realmente faz sentido para a realidade do seu condomínio.

- **Busque apoio humano:** para decisões estratégicas ou de impacto, o suporte de advogados, engenheiros e administradores condominiais é insubstituível.

Em resumo, a IA é uma ferramenta poderosa e pode contribuir para uma gestão mais ágil, organizada e eficiente. No entanto, **ela nunca substituirá o olhar crítico, a responsabilidade ética e a experiência prática do síndico profissional**. O verdadeiro perigo não está na tecnologia, mas no uso descuidado e na ausência de análise humana.

Quando usada com consciência e responsabilidade, a IA pode ser uma grande aliada da administração, mas sempre como apoio e nunca como verdade absoluta. Afinal, administrar condomínios é lidar com pessoas, responsabilidades legais e patrimônio coletivo - e isso exige muito mais do que algoritmos.

**Eduardo Patounas** é empreendedor e fundador da Patounas Síndicos Profissionais e associado da Asdesc

Accesse o QR Code e conheça o portal da ASDESC





# PLAC

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](http://plac.srv.br)



# Gestão condominial sistêmica: por que comunicação e empatia são tão importantes quanto planilhas e contratos

*Pesquisa mostra que 6 em cada 10 conflitos em condomínios poderiam ser evitados com diálogo estruturado*

**D**e acordo com o IBGE, cerca de 22% da população brasileira vive em condomínios - mais de 69 milhões de pessoas. Com esse número em crescimento, a figura do síndico se tornou cada vez mais estratégica. Uma pesquisa realizada pela ABRASSP (Associação Brasileira de Síndicos Profissionais) em 2024 revelou que 63% dos problemas cotidianos nos condomínios estão ligados a conflitos entre moradores, e não a questões estruturais ou financeiras.

Para a advogada e síndica profissional Vanessa Munis, o dado mostra que a gestão condominial não pode ser tratada apenas como uma questão administrativa. "Se o condomínio é feito de pessoas, a gestão também precisa ser feita para pessoas. O



**ALÉM** do impacto social, a gestão humanizada tem reflexos econômicos valorizando o empreendimento até 20% acima da média do mercado

olhar sistêmico nos ajuda a entender que cada conflito individual reflete o equilíbrio - ou o desequilíbrio - do coletivo", afirma.

A especialista defende o uso da comunicação não violenta (CNV) como ferramenta indispensável. "Nas assembleias,

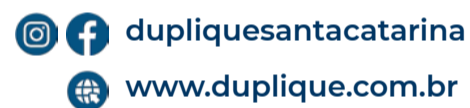
vejo diariamente como a escuta empática reduz tensões. Muitas vezes, o morador não quer apenas ser atendido, mas ouvido. Quando acolhemos as necessidades sem julgamento, conseguimos construir soluções conjuntas e mais sustentáveis."

Além do impacto social, a gestão humanizada tem reflexos econômicos. Dados do Secovi-SP indicam que imóveis em condomínios com boa administração podem se valorizar até 20% acima da média do mercado. "Quando o ambiente é harmonioso, o condomínio se torna mais seguro, agradável e confiável. Isso gera valorização patrimonial, porque as pessoas querem viver em lugares assim", explica Vanessa.

A inadimplência também aparece como desafio. Segundo

levantamento da Confederação Nacional da Habitação, os atrasos nas taxas condominiais cresceram 14% em 2024. Para Vanessa, a abordagem sistêmica é uma saída. "A inadimplência não é apenas um número. Muitas vezes está ligada a dificuldades emocionais ou à sensação de distanciamento da comunidade. Ao abrir canais de diálogo, conseguimos renegociar e reduzir judicializações."

Com mais de uma década de experiência como síndica, Vanessa acredita que o futuro da gestão condominial passa pela profissionalização com foco humano. "Administrar condomínios não é gerir prédios, é gerir comunidades. E comunidades precisam de líderes que unam técnica, empatia e visão do todo."



## DUPLIQUE SEMPRE AO SEU LADO!

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



Joinville  
Balneário  
Itajaí  
Gov. Celso Ramos  
Canasvieiras  
Florianópolis  
Estreito  
São José  
Campeche  
Palhoça  
Tubarão  
Criciúma



**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!



# LIGABOM estabelece recomendações para recargas de carros eletrificados em condomínios

Especialistas debatem sobre a nova diretriz, apontando quais são os principais desafios para síndicos e moradores

**O** crescimento da frota de veículos eletrificados no Brasil já começa a impactar diretamente a vida em condomínios. Segundo a Associação Brasileira do Veículo Elétrico (ABVE), o país ultrapassou a marca de 200 mil veículos elétricos e híbridos leves circulando em 2025, um aumento de mais de 50% em relação a dois anos atrás. Esse avanço traz consigo uma nova realidade: a necessidade de garantir carregamento seguro dentro de garagens residenciais.

É nesse contexto que o Conselho Nacional de Comandantes-Gerais dos Corpos de Bombeiros Militares (LIGABOM) publicou uma diretriz técnica para orientar a instalação e o uso de pontos de recarga em condomínios. O documento busca reduzir riscos de incêndio e estabelecer padrões mínimos de segurança, mas também gera debates entre engenheiros, síndicos e moradores devido ao custo de implementação e às responsabilidades legais envolvidas.

Em Santa Catarina, o Corpo de Bombeiros Militar do Estado (CBMSC) está em fase de estudo e de elaboração de uma nova Instrução Normativa que tratará especificamente do tema. “A Diretriz Nacional será utilizada como referência principal para a construção desse ato normativo estadual, entretanto, alguns pontos poderão ser ajustados de acordo com as peculiaridades locais e as definições técnicas adotadas pelo CBMSC. Assim, até a publicação da referida Instrução Normativa, não há ato interno vigente que torne obrigatória a aplicação imediata da Diretriz Nacional no âmbito estadual”, pontua a Major Polliana Müller Giacomini, chefe da Divisão de Engenharia da Diretoria de Segurança Contra Incêndios do CBMSC.

## O que diz a LIGABOM?

As orientações da LIGABOM são consideradas referência nacional para prevenção de incêndios relacionados a veículos eletrificados. Entre os pontos de maior repercussão estão:

- proibição do uso de tomadas convencionais para carregamento contínuo, exigindo carregadores específicos e certificados;
- necessidade de circuitos elétricos dedicados para cada ponto de recarga, com disjuntores e proteção contra sobrecarga;
- sistema de ventilação e detecção de gases em áreas de garagem fechadas;
- plano de emergência e combate a incêndio atualizado no condomínio, considerando as particularidades das baterias de lítio.

Essas medidas são vistas por especialistas como indispensáveis para a segurança coletiva, mas também geram polêmica devido ao custo elevado de adaptação. Para síndicos e especialistas do setor, a exigência de circuitos dedicados pode inviabilizar projetos em condomínios mais antigos.

O engenheiro eletricista Hélio Ferraz, CEO da EnergySpot, defende que a publicação da LIGABOM é um marco para a eletromobilidade no Brasil, mas ainda traz lacunas importantes.

“Mesmo que não se trate de uma norma, a diretriz dá um indicativo do que os Corpos de Bombeiros estaduais provavelmente adotarão. Ela já permite que os condomínios comecem a se preparar, mas comete um equívoco ao associar o risco de incêndio apenas ao processo de recarga, quando o veículo moderno em si também representa risco. Além disso, ignora a micromobilidade, como no caso de bicicletas e patinetes elétricos,



AS ORIENTAÇÕES da LIGABOM são consideradas referência nacional para prevenção de incêndios relacionados a veículos eletrificados

que oferecem risco muito maior”, avalia o especialista.

Outro ponto de atenção é a falta de menção a carregadores tipo 2, amplamente utilizados em micromobilidade. “Se as normas que vierem não corrigirem essas lacunas, temo que o impacto real na segurança dos prédios será baixo”, observa Ferraz. O engenheiro sugere ainda que os condomínios tratem a micromobilidade com a mesma seriedade dos carros elétricos, a exemplo de Nova York, que proibiu a recarga de bicicletas em apartamentos e passou a exigir espaços seguros específicos.

## Adaptações elétricas e exigências técnicas

Nem todo condomínio tem capacidade elétrica para suportar a instalação de múltiplos carregadores sem sobrecarregar

o sistema. Por isso, a LIGABOM recomenda que cada edifício faça um estudo de capacidade elétrica antes de qualquer instalação. Entre as alternativas técnicas estão:

- carregadores individuais, instalados diretamente na vaga do morador;
- carregadores coletivos, de uso compartilhado, que podem ser mais viáveis financeiramente;
- sistemas de gestão de energia, que distribuem a carga de forma inteligente entre diferentes veículos.

Estudos apontam que a instalação de pontos de recarga pode variar de R\$ 8 mil a R\$ 20 mil por unidade, dependendo do porte do condomínio e do tipo de sistema adotado. Além disso, é preciso considerar manutenções periódicas, inspeções e eventuais modernizações no quadro elétrico geral.

Na avaliação de Andres Martinez, engenheiro eletricista com mais de 25 anos de experiência

no mercado condominial e diretor técnico da Portal Sul Energia, o grande ponto de atenção dos síndicos e gestores é o respeito à legislação já existente. “Hoje temos o Código Civil, as convenções condominiais, as normas do CREA e da CELESC. Ainda não existe em Santa Catarina legislação específica do Corpo de Bombeiros. Lembrando sempre: diretriz não é norma”, pontua.

Entre as orientações da LIGABOM para edificações existentes, Martinez destaca pontos técnicos que devem ser seguidos à risca:

- instalação de pontos de desligamento manual em até 5 metros da entrada principal e também da estação de recarga;
- presença de disjuntor entre módulos de recarga e rede elétrica;
- sinalização e identificação dos pontos de recarga e dos respectivos disjuntores;
- respeito às NBRs 5410



**UPCOND**  
CONDOMÍNIOS

Soluções para condomínios,  
tranquilidade para os síndicos.

✉ [condominio@upcond.com.br](mailto:condominio@upcond.com.br) ☎ 48 3202-8855



**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



**AYSLAN** informa que a falta de estrutura do prédio não for corrigida, a companhia de energia poderá desligar a unidade por risco à segurança, motivada por deficiência técnica na instalação

e 17019, que tratam de instalações elétricas de baixa tensão e de sistemas de recarga veicular;

- afastamento mínimo de 5 metros das rotas de fuga, quando houver apenas uma disponível;
- instalação de sprinklers e sistema de alarme de incêndio com detector de fumaça;
- inclusão de um plano de emergência atualizado contemplando essa nova configuração.

Segundo o engenheiro, para condomínios que já seguiam recomendações técnicas e normas em vigor, pouca coisa muda na prática. “A Diretriz serve como indicador de premissas, mas somente quando o CBMSC publicar sua normativa é que haverá, de fato, alterações objetivas”, observa Martinez. As adaptações no sistema elétrico continuarão dependendo de medições de carga, estudos técnicos e projetos específicos.

Para evitar problemas futuros, ele recomenda que os síndicos busquem empresas de engenharia elétrica especializadas no tema e que sigam boas práticas já consolidadas. “Sem planejamento técnico, estudo de demanda e conformidade com as normas, a transição para a eletromobilidade pode se tornar um risco real para os condomínios”, afirma Martinez.

Orientação complementada por Ayslan de Souza Ferreira, gerente da Divisão de Normas e Procedimentos do Departamen-



**HÉLIO** afirma que, mesmo que não se trate de uma norma, a diretriz dá um indicativo do que os Corpos de Bombeiros estaduais provavelmente adotarão

to de Gestão Técnica e Comercial da Celesc, que lembra que se a falta de estrutura do prédio não for corrigida, a companhia de energia poderá desligar a unidade por risco à segurança, motivada por deficiência técnica na instalação.

“Improvisos, como o uso de tomadas convencionais ou extensões, devem ser totalmente descartados. Também não se deve realizar adaptações diretamente no quadro de medição da edificação, que é de uso exclusivo da distribuidora. Todos os ajustes devem seguir projeto elaborado por profissional habilitado, em conformidade com as normas vigentes”, pontua Ferreira.

Em relação à infraestrutura interna dos condomínios, o gerente destaca que a responsabilidade é do profissional contratado e não da distribuidora. “A Celesc garante energia de qualidade até o ponto de entrega da unidade consumidora. Em outubro de 2024, publicamos o documento normativo N-321.0043, que trata das condições elétricas na entrada de energia das edificações. Cabe ao engenheiro habilitado avaliar a demanda disponível e, se necessário, solicitar aumento de carga junto à distribuidora”, afirma Ferreira. Ele reforça que, para condomínios, a recomendação é priorizar o carregamento lento, suficiente para o perfil de uso residencial e com menor impacto sobre a carga instalada.



Acesse a normativa Celesc pelo QR code:

### O papel do síndico e os desafios legais

Se do ponto de vista técnico a tarefa já é complexa, no campo administrativo e jurídico a situação exige ainda mais cuidado. A instalação de carregadores em condomínios envolve etapas estratégicas que não podem ser ignoradas, como, por exemplo: diagnóstico elétrico, elaboração de projeto, votação em assembleia, contratação de fornecedores e atualização de seguros.

O síndico que desconsidera essas etapas pode ser responsabilizado civil e até criminalmente em caso de acidente. Além disso, seguradoras podem se recusar a cobrir danos se o condomínio não estiver adequado às normas técnicas.

De acordo com o advogado Gustavo Camacho, especialista



**ANDRES** pondera que deve haver parcimônia, pois ainda não existe em Santa Catarina legislação específica do Corpo de Bombeiros

em direito condominial, as diretrizes da LIGABOM têm grande relevância técnica e devem ser consideradas pelos condomínios que pretendem implementar carregadores, ainda que não tenham força de lei imediata.

“As orientações acumulam importância porque podem influenciar práticas de segurança em edificações. O Corpo de Bombeiros Militar de cada Estado deve emitir sua própria regulamentação, o que tornará obrigatória a adoção das medidas nos empreendimentos”, explica o advogado.

Camacho orienta que os síndicos iniciem com uma análise detalhada da diretriz, avaliando a necessidade de adaptações no condomínio. Embora a instrução ainda não esteja regulamentada

pelo CBMSC, ela já é um indicativo dos parâmetros que deverão ser seguidos em breve.

### Atualização das regras internas

Outro ponto fundamental é revisar o regimento interno e a convenção condominial para verificar eventuais restrições. “Se for necessário, esses documentos devem ser atualizados para adequar-se à nova realidade e evitar conflitos. Toda obra deve observar a NBR 16.280, que regula reformas em áreas comuns e privativas”, ressalta Camacho.

A consulta a um advogado especializado garante segurança ao processo, alinhando a proposta ao Código Civil e à jurisprudência. Isso é especialmente relevante para definir corretamente o quórum de aprovação em assembleia. “Se caracterizada como benfeitoria útil, exige-se maioria absoluta. Se for considerada útil em acréscimo, o quórum necessário será de dois terços. Essa definição só pode ser feita após a elaboração do projeto de engenharia elétrica”, detalha Camacho.

Além do aspecto jurídico, a clareza documental é decisiva. Uma ata bem redigida evita questionamentos judiciais sobre a validade da decisão e resguarda a administração. Também é recomendável aprovar em as-



**CAMACHO** diz que o Corpo de Bombeiros Militar de cada Estado deve emitir sua própria regulamentação, o que tornará obrigatória a adoção das medidas nos empreendimentos

sembleia um regulamento específico de uso dos carregadores, que estabeleça normas de funcionamento, critérios de agendamento para equipamentos compartilhados, limites de potência e regras de convivência.

Por fim, o advogado reforça a importância de uma gestão transparente. “O síndico deve manter comunicação constante com os condôminos, esclarecendo dúvidas e promovendo a conscientização sobre segurança e uso adequado da infraestrutura. O trabalho multidisciplinar, envolvendo engenharia e assessoria jurídica, é o caminho para implantar esse tipo de inovação sem risco”, afirma Camacho.

## PRINCIPAIS ADEQUAÇÕES E EXIGÊNCIAS

### Segurança elétrica:

- As instalações elétricas devem seguir as normas técnicas da ABNT, especialmente a NBR 5410 (Instalações elétricas de baixa tensão), a NBR 17019 e a NBR IEC 61851-1;

- É obrigatório o uso de disjuntores dedicados e identificados para cada ponto de recarga no quadro elétrico;

- Cada ponto de recarga deve ter um dispositivo de desligamento manual localizado a no máximo 5 metros do carregador;

- Distância mínima de 5 metros das rotas de fuga.

### Tipo de carregador:

- Para garagens internas, são permitidos apenas carregadores dos tipos 3 (wall box) e 4 (corrente contínua);

- Em áreas externas, são admitidos tipos 1 (tomadas) e 2 (carregador portátil), desde que haja

gerenciamento de risco por responsável técnico e proteção contra intempéries.

### Prevenção e combate a incêndios:

- Garagens com uma única rota de saída: o carregador deve estar a, no mínimo, 5 metros de distância da rota de fuga.

- Novas edificações: além dos itens já citados, os projetos devem incluir sistemas de chuveiros automáticos (sprinklers), detecção de incêndio e exaustão mecânica de fumaça, entre outros itens que deverão ser analisados pelo projetista ou responsável técnico.

### Edificações existentes

Necessidade de adequações graduais, como sprinklers interligados à malha de hidrantes, sistema de detecção de incêndio, gerenciamento de riscos e adequação elétrica. A dire-

triz prevê adaptações, sendo que se a garagem já possuir um sistema de sprinklers, por exemplo, ele pode ser suficiente, dependendo da avaliação técnica. Cada estado poderá definir prazos e especificações para a adequação.

### Responsável técnico

A responsabilidade de instalação e garantia de eficiência caberá integralmente ao responsável técnico e/ou empresa instaladora, juntamente com o proprietário/responsável pelo uso.

### Prazos para aplicação

- Para novas construções, a diretriz entra em vigor 180 dias após a sua publicação (fevereiro de 2026).

- Para as edificações existentes, os Corpos de Bombeiros de cada estado estabelecerão os prazos para a adequação das medidas de segurança contra incêndio.

# Quando o condomínio é réu: responsabilidades, riscos e estratégias para evitar processos

Acidentes em áreas comuns, falhas na manutenção, cobranças e até danos a vizinhos podem levar o condomínio ao banco dos réus. Especialistas explicam como agir e prevenir

**U**m portão eletrônico que falha e danifica um veículo na garagem, uma infiltração no telhado que atinge o apartamento de baixo, uma pessoa que escorrega e se machuca nas áreas comuns. Situações como essas são comuns em condomínios e, com frequência, acabam se transformando em processos judiciais.

Rodrigo Luttke, síndico e proprietário da Domus Síndicos, de Blumenau, viveu um desses casos recentemente. Um morador processou o condomínio após ser multado e cobrado a ressarcir equipamentos furtados e danificados dentro do salão de festas, após reservar o espaço, utilizá-lo para um evento e, ao fim, esquecer a janela aberta. O episódio ilustra bem o cenário que preocupa síndicos e condôminos: a possibilidade de ver o condomínio no banco dos réus e os custos que isso traz para todos.



**MORGANA** afirma que enquanto moradores processam por questões internas do próprio condomínio, pessoas de fora o fazem por prejuízos que sofreram ou pelo descumprimento de contratos

São inúmeras as circunstâncias do dia a dia que podem levar um condomínio a enfrentar um processo judicial - e as causas podem surgir tanto de dentro quanto de fora do prédio. Acidentes nas áreas comuns, falhas na manutenção da estrutura, problemas de segurança ou ações trabalhistas movidas por funcionários estão entre os principais motivos que levam ao ajuizamento de ações relacionadas a questões internas do condomínio.

Mas não são apenas moradores que acionam a Justiça. Terceiros sem vínculo direto com o condomínio também podem processá-lo, como, por exemplo, por falta de paga-

mento de serviços contratados para manutenção. A advogada Morgana Schoenau, especialista em Direito Imobiliário e Condominial, explica que a diferença não está no tipo de ação, mas na origem do problema. "Enquanto moradores processam por questões internas do próprio condomínio, pessoas de fora o fazem por prejuízos que sofreram ou pelo descumprimento de contratos".

Quando isso acontece, a ação judicial é direcionada ao empreendimento, identificado por seu CNPJ, e não ao síndico ou aos demais moradores individualmente. O papel do síndico, nesse cenário, é de representante legal. Ele é o responsável por assumir a frente do caso, contratando advogados e participando de audiências.

"O principal papel do síndico em um processo contra o condomínio é resguardar os interesses da coletividade", explica o advogado Marcio Panno, especialista em Direito Imobiliário e Condominial.

O gestor também não pode ser omissivo. Ao receber uma citação judicial, o síndico deve agir imediatamente para evitar prejuízos. Panno alerta que "o maior erro é ignorar a citação ou tentar resolver sozinho sem apoio jurídico especializado. O prazo é curto, e a perda do prazo pode levar à condenação do condomínio".

Outra obrigação do síndico é comunicar os condôminos sobre a existência do processo, além disso precisa mantê-los informados sobre o andamento, custos e impactos que a ação pode gerar no coletivo - algo que se faz por meio de assembleia. "O condomínio é propriedade dos moradores e eles têm o direito de saber que estão envolvidos em um processo", explica Morgana.

Essa comunicação não é importante apenas para cumprir a lei. Ela é essencial também para organizar o caixa, já que despesas emergenciais normalmente não estão previstas no orçamento e exigem soluções rápidas. Segundo Rodrigo Luttke, o maior receio dos síndicos está nesse impacto financeiro, mas é preciso considerar também o desgaste que essas situações podem causar à sua imagem perante os moradores. "Por isso, é



**SÃO INÚMERAS** as circunstâncias que podem levar um condomínio a enfrentar um processo judicial, tanto podem vir de dentro quanto de terceiros sem vínculo direto com o edifício

importante agir não só dentro da lei, mas de forma transparente. Um bom comunicado a todos os moradores é imprescindível para manter a confiança e tranquilizá-los de que providências estão sendo tomadas", afirma.

## Impacto financeiro é preocupação

As consequências financeiras de um processo podem ser expressivas. Custas judiciais, honorários advocatícios e eventuais indenizações são pagos com recursos do caixa comum do condomínio e, caso não haja saldo suficiente, o valor é rateado entre os moradores - no caso, os proprietários das unidades, não os inquilinos. "A depender do valor, pode ser necessário rever até a previsão orçamentária do condomínio. Por isso, é fundamental o condomínio contar sempre com um bom fundo de reserva para esse tipo de impre-

visto. Esse tipo de despesa judicial não é nada barato", observa Rodrigo.

No entanto, o uso do fundo de reserva nem sempre é automático. A sua utilização vai depender do que a convenção condominial estabelece, já que, em geral, ele é destinado a obras emergenciais. A decisão de direcioná-lo para custear indenizações precisa ser aprovada por todos em assembleia.

Diante desse cenário, a palavra de ordem para síndicos e administradoras é prevenção. Rodrigo Luttke defende que uma gestão eficiente começa com manutenção em dia e comunicação transparente. "Essas devem ser as principais bandeiras de um síndico. Isso leva os moradores a reduzir suas desconfianças e preferir o diálogo em vez de recorrer à Justiça, o que faz toda a diferença na hora de enfrentar riscos e situações inesperadas e atenuar impactos

maiores", resume.

## Seguro condominial: aliado para evitar prejuízos

O seguro condominial é um importante aliado para proteger não apenas a estrutura do prédio, mas também a gestão do síndico. Em geral, as apólices básicas cobrem danos à edificação, como incêndios e quedas de raios, mas não incluem indenizações a terceiros ou responsabilidade civil de forma automática.

Por isso, especialistas recomendam que os condomínios contratem coberturas adicionais, que ampliam a proteção para situações mais comuns no dia a dia, como danos causados a condôminos, visitantes e vizinhos. Nesse pacote extra também entram as apólices específicas de responsabilidade civil para síndicos, que blindam sua



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

## Serviços para Condomínios

Fone: (47) 3366 3562 / 3366 7013

[www.balnear.com.br/condominio](http://www.balnear.com.br/condominio)

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



**PANNO** diz que o maior erro do síndico é ignorar a citação ou tentar resolver sozinho sem apoio jurídico especializado

gestão contra erros e omissões. A escolha correta do seguro pode evitar que processos judiciais se transformem em prejuízos financeiros coletivos.

Segundo Morgana, muitos condomínios investem valores altos em coberturas para situações extremas, como destruição total do prédio, mas negligenciam seguros essenciais para o dia a dia, como rompimento de tubulações, falhas em portões de garagem que atingem veículos, vendavais que danificam fachadas e janelas. “Também é fundamental lembrar que danos provocados por falta de manutenção podem levar à negativa do sinistro pela seguradora. O condomínio não pode ser negligente”, alerta a advogada.

## Quando o síndico pode ser responsabilizado pessoalmente

Embora represente o condomínio, o síndico só pode ser responsabilizado pessoalmente quando sua conduta extrapola o exercício regular do cargo e causa prejuízo direto ao condomínio. Isso ocorre em casos de má gestão, erros graves, má-fé, negligência ou imprudência. Exemplos comuns incluem deixar de cobrar inadimplentes, não realizar manutenções obrigatórias em equipamentos como elevadores (o que pode gerar acidentes), ou praticar atos ilegais, como contratar empresas sem cotação de preços ou com conflitos de interesse.



**RODRIGO** afirma que, para o síndico, é importante agir não só dentro da lei, mas de forma transparente

Nessas situações, o próprio condomínio, como parte lesada, pode ingressar com ação contra o síndico.

Para que isso aconteça, porém, a decisão precisa ser aprovada em assembleia de condôminos. Segundo Panno, a iniciativa não pode partir de um único morador, já que se trata

de uma prerrogativa da coletividade e de todos que foram afetados.

Outro ponto importante é a análise das contas do síndico. Para entrar com um processo contra ele, é preciso que as contas não tenham sido aprovadas ou tenham sido aprovadas com ressalvas. Se isso já tiver acontecido, o condomínio deverá primeiro anular judicialmente essa aprovação para, só então, propor a ação.

Além disso, será indispensável comprovar o dolo ou a culpa do síndico, demonstrando que ele, de fato, agiu de má-fé ou de forma imprudente ou negligente.

## SITUAÇÕES QUE PODEM LEVAR O CONDOMÍNIO A SOFRER UM PROCESSO:

Problemas internos (que, em geral, se referem a danos que ocorrem dentro do condomínio):

- acidentes em áreas comuns, como um morador que escorrega e se machuca;
- ausência de manutenção na estrutura comum que danifica área privativa, como danos em telhado que causam

infiltração nos apartamentos;

- falhas na segurança, como carro danificado na garagem;
- ações trabalhistas movidas por funcionários;
- multas em geral.

Problemas externos (que costumam estar ligadas a danos causados a pessoas de

fora ou a falhas no cumprimento de contratos):

- danos a vizinhos, como um vazamento de água que inunda o imóvel ao lado;
- ações de cobrança de empresas que prestaram serviços e não foram pagas;
- queda de objetos das unidades ou de estruturas da área comum.

## MEDIDAS QUE O SÍNDICO DEVE TOMAR QUANDO O CONDOMÍNIO RECEBE UMA CITAÇÃO JUDICIAL

A citação é um documento que informa que o condomínio está sendo processado. Ao recebê-la, o síndico deve:

1. Não ignorar! O prazo para resposta é curto e a sua perda pode levar à condenação

do condomínio;

2. Agir imediatamente e contratar um advogado de confiança para apresentar a defesa dentro do prazo;

3. Separar e analisar todos os documentos que têm relação

ao caso;

4. Convocar uma assembleia o mais rápido possível para informar os moradores e definir os próximos passos do processo.

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.

**Abra sua conta PJ com soluções completas para condomínios.**

Saiba mais em [sicredi.com.br/solucoes-para-condominios](https://sicredi.com.br/solucoes-para-condominios)



SAC - 0800 724 7220 / 0800 724 4770 - para qualquer região sem custo.  
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



### As 5 Linguagens da Comunicação da Performance do Síndico

No mês passado, minha esposa foi presenteada com o livro *As Cinco Linguagens do Amor*, de Gary Chapman. Ao conhecer a obra, percebi algo em que nunca havia refletido: a habilidade de comunicação do síndico em relação à sua própria performance. Existe, muitas vezes, um verdadeiro “gap” entre a forma como o síndico comunica aquilo que realiza e a maneira como o condômino recebe e interpreta essa informação.

Chapman parte da ideia de que cada pessoa possui uma “linguagem do amor” principal, um modo específico de perceber e receber amor. Muitos conflitos conjugais surgem justamente porque os parceiros se expressam em linguagens diferentes. Da mesma forma, concluí que cada condômino também possui uma linguagem própria para reconhecer a performance do síndico. Assim, não é raro que insatisfações coletivas sejam fruto de falhas de percepção, causadas pela falta de sintonia entre a linguagem utilizada pelo síndico e a linguagem em que os condôminos esperam ser alcançados.

Com base nisso, mapeei algumas linguagens de comunicação da performance, inspiradas em práticas de sucesso do universo corporativo, que acredito merecerem pesquisa e aprofundamento. Quem sabe, futuramente, até uma formação estruturada para síndicos.

Recordo-me de um conceito que conheci ainda na vida acadêmica, e que sempre me marcou: a diferença entre Excelência e Qualidade. Excelência, diziam meus mestres, é quando você entrega o melhor possível, mesmo sem condições ideais para fazer melhor. Qualidade, por sua vez, é quando aquele que recebe a sua entrega percebe o esforço, reconhece o valor e atribui a ela um julgamento positivo.

Pois bem: para que os condôminos percebam que exercemos nossa função com excelência, e que reconheçam nossa sindicatura como dotada de qualidade, precisamos atentar-nos às diferentes linguagens pelas quais a performance pode ser comunicada.

A primeira é a linguagem dos resultados, marcada pelo foco em entregas concretas, números e metas cumpridas. Ela é mais valorizada por quem pensa em métricas, eficiência e pragmatismo. Um exemplo seria afirmar: “Concluí o projeto antes do prazo e reduzi custos em 15%”.

A segunda é a linguagem do estilo, que vai além do que foi realizado e valoriza a forma de apresentar. Aqui, clareza, carisma e presença de palco fazem diferença, especialmente em assembleias de prestação de contas. Mesmo que o conteúdo técnico seja simples, a narrativa envolvente dá peso à performance.

A terceira é a linguagem do esforço, que exalta o empenho, a dedicação e até o sacrifício pessoal para cumprir uma tarefa. É reconhecida em culturas que valorizam disciplina e lealdade. O exemplo típico é: “Fiquei noites sem dormir para garantir que tudo saísse perfeito”.

A quarta é a linguagem da inovação, que coloca em evidência a capacidade de propor soluções criativas, rompendo padrões estabelecidos. Muito presente em contextos tecnológicos e dinâmicos, essa linguagem pode ser exemplificada por: “Encontrei uma solução que nunca havia sido tentada”.

Por fim, temos a linguagem da vitória coletiva, que destaca a colaboração e a conquista compartilhada. O reconhecimento, aqui, nasce quando a atuação do síndico gera ganhos para todos. Um exemplo seria: “Organizei a demanda de forma que todos tivessem voz, e juntos alcançamos melhorias para todo o condomínio”.

Caros colegas de sindicatura, minha intenção é que, com a atenção a essas cinco linguagens: resultados, estilo, esforço, inovação e vitória coletiva, cada um de vocês possa comunicar melhor a própria performance. Afinal, não basta fazer: é preciso ser compreendido.

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

## Balneário Camboriú sedia congresso inédito para o mercado condominial

Evento busca fortalecer e integrar a comunidade condominial por meio de palestras, debates e a troca de experiências com profissionais renomados

Com o crescimento do setor, Balneário Camboriú, conhecida como a “Dubai brasileira”, vai sediar o **I Congresso do Mercado Condominial**. O evento, organizado pela CEX Sul com apoio da OAB/BC e da ANACON, acontece nos dias **23 e 24 de outubro de 2025**, das 8h às 18h30 no Hotel Marambaia, e promete se tornar uma referência anual para profissionais do setor em todo o país.

O congresso tem como objetivo principal aprimorar a atuação de diversos especialistas que trabalham com condomínios, desde a concepção de um projeto até a sua gestão. Advogados, síndicos, corretores de imóveis, engenheiros, arquitetos, contadores e administradores estão entre os públicos-alvo. O evento busca fortalecer e integrar a comunidade condominial por meio de palestras, debates e a troca de experiências com profissionais renomados.

### Debates e soluções para os desafios do setor

O evento contará com especialistas de todo o Brasil para discutir



O EVENTO promete se tornar uma referência anual para profissionais do setor em todo o país

temas importantes e polêmicos que afetam o cotidiano de condomínios. A programação inclui discussões sobre:

- **Responsabilidade legal:** do construtor, do síndico, do corretor e do advogado.

- **Gestão de riscos:** implantação de sistemas de segurança e combate a incêndios, além da gestão de crises.

- **Novas tecnologias:** a recar-

As inscrições estão abertas e podem ser feitas pelo Sympla. Confira a programação completa e garanta a sua vaga acessando o Qr Code:



## 1º Summit de Condomínios da Sicredi Vale Litoral SC



Participe do 1º Summit de Condomínios da Sicredi Vale Litoral SC e conecte-se com especialistas no assunto. Descubra soluções inovadoras, fortaleça sua rede e transforme a forma como seu condomínio é administrado.

O evento ocorre dia 25 de outubro, das 9h às 15h, na Sede Sicredi Vale Litoral SC, Rua 452, 81, Jardim Praiamar Itapema, SC. As refeições, café e almoço, estão inclusas no valor do ingresso.

### Programação

**08h às 09h** | Recepção e Café de Boas-Vindas

**09h** | Abertura Oficial

**09h15** | Painel Jurídico: Aspectos legais e desafios atuais na gestão condominial.

**10h20** | Painel com Síndicos Profissionais: Experiências práticas e estratégias de atuação.

**11h20** | Palestra Magna com o Presidente da Associação Portuguesa de Administradoras de Condomínios - Vítor Amaral

- Tema: Tendências internacionais e inovação na administração condominial.

**12h30** | Standup Comedy com o Síndico Revoltado

**13h às 16h** | Almoço informal e network - Show da banda NBLA.



Garanta sua vaga pelo Sympla ou no Qr Code:



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

## PORTER SUMMIT

### Explorando a Era das Inteligências

O Porter Summit é o maior evento do mercado condominial do Brasil. Desde sua criação, vem transformando a forma como síndicos, administradoras, fornecedores e especialistas se conectam, aprendem e inovam juntos.

Uma Jornada de Evolução

- **2022:** Tudo começou com o **Síndico Campeão**, iniciativa que nasceu para valorizar e reconhecer os líderes da vida condominial como verdadeiros protagonistas da transformação.

- **2023:** Surge o movimento **Sou Síndico Conectado**, um chamado para unir os síndicos em meio à crescente transformação digital.

- **2024:** O evento ganha uma nova dimensão com o nascimento do **Porter Summit**. Trouxemos magia, espetáculo e encantamento. Foi um verdadeiro show de ideias e conexões - reunindo todo o ecossistema condominial em uma celebração de inovação.

#### E agora, 2025...

Vivemos uma era que exige mais do que conexão: exige **consciência**.

A inteligência artificial está em alta.

Mas de que adianta tecnologia sem inteligência emocional?

De que adiantam dados sem sabedoria humana?

**É hora de equilibrar as inteligências.**

O **Porter Summit 2025** será uma verdadeira expedição pelo futuro da gestão condominial guiada por três forças essenciais:

- Inteligência Emocional;
- Inteligência Artificial;
- Inteligência de Mercado.

"**Não é sobre uma nova inteligência. É sobre todas elas.**"

#### Porter Summit 2025

8 de novembro de 2025 - Arena Opus | São José (SC) Das

8h às 22h

#### Realização

O evento é promovido pela **Porter**, referência nacional em portaria remota e soluções inteligentes para condomínios, em co-realização com a **Almah**.

O maior encontro do setor condominial do Brasil está de volta, agora ainda mais completo, imersivo e transformador.

Com o tema "**Explorando a Era das Inteligências**", o evento irá mergulhar nas múltiplas transformações que impactam diretamente a gestão de condomínios.

São esperadas **mais de 3.000 pessoas**, entre síndicos, administradoras, empresários, fornecedores, especialistas e Embaixadores Porter.

**Três tipos de inteligência, um só dia:**

**Inteligência Artificial:** Como a IA pode facilitar e modernizar a sua gestão; **Inteligência Emocional:** Como desenvolver habilidades humanas para se destacar;

**Inteligência de Mercado:** Como dominar seu setor de forma estratégica e atualizada.

#### PROGRAMAÇÃO COMPLETA

##### 4 Arenas Temáticas:

- **Arena 1:** Palco 360° com grandes nomes como Dado Schneider, Geraldo Rufino,

Bráulio Bessa, Flávio Canto e outros convidados especiais.

- **Arena 2:** Foco em construtoras, negócios, mercado e inteligência artificial.

- **Arena 3:** Conteúdos voltados ao desenvolvimento da inteligência emocional e à rotina das administradoras de condomínio.

- **Palco Inspiração:** Espaço para pitches de patrocinadores, parceiros e embaixadores.

#### Além disso teremos:

- **Espaço Mentoria** - Atendimento individual com os Embaixadores Porter, oferecendo mentorias especializadas aos participantes.

- **Feira de Negócios** - Mais de 22 marcas patrocinadoras apresentando soluções e inovações para o mercado condominial.

- **Alimentação completa** - Café, água, almoço e happy hour inclusos no ingresso.

#### ENCERRAMENTO INESQUECÍVEL

**Show nacional com Diogo Nogueira**

Para fechar o evento com chave de ouro, uma noite de música e celebração!

#### INGRESSO MEGA POWER (EXPERIÊNCIA VIP)

Para quem busca ainda mais, ou seja, para quem adquirir o ingresso Mega power, o evento já começa no dia 7/11:

Dia 7 de novembro (pré-evento exclusivo):

- Palestras VIP;
  - Brindes especiais;
  - Bastidores do evento;
  - Happy hour de networking;
- Além de diversas vantagens que o ingresso mega power garante ao participante.

#### PORTER SUMMIT É MUITO MAIS QUE UM EVENTO.

É uma experiência completa, transformadora e inesquecível.

#### Acompanhe todas as novidades:

Site oficial: [www.portersummit.com.br](http://www.portersummit.com.br)

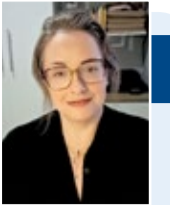
Instagram: @portersummit

Ingressos: Sympla - Porter Summit 2025

## # EVENTOS SC

Confira a movimentação do setor condominial em várias cidades do estado

LUISA CÂNDIDO LOPES



### Duplique intraempreendedorismo



A Duplique Santa Catarina nos recebeu no dia 19 de setembro, na sede da Aemflo/CDL, em São José, onde aconteceu mais um encontro do projeto de integração e inovação da empresa, que vai se estender ao longo de

todo o ano. A iniciativa reforça o compromisso da empresa em capacitar seus colaboradores, estimulando o desenvolvimento de ideias, a cooperação e o crescimento profissional dentro da organização.

### Canal Vivendo em Condomínio



No episódio "Você Anda Bem Informado?", do canal Vivendo em Condomínio, a síndica profissional Joice Honório recebeu em Itajaí, a convidada Luísa Cândido Lopes, síndica e coordenadora do Jornal dos Condomínios, para uma conversa cheia de dicas e reflexões

sobre comunicação nos condomínios. O papo foi leve, direto e trouxe ideias valiosas para tornar a gestão mais próxima e transparente. Você consegue assistir esse episódio na íntegra e muitos outros no canal Vivendo em Condomínio no Youtube

### Caravana de Síndicos



No dia 23 de setembro de 2025, a Singular Serviços, levou os síndicos de Florianópolis, Itapema, Balneário Camboriú e Joinville para o CondoExpert Paraná 2025. Realizado no Centro de Even-

tos Positivo, em Curitiba, os gestores participaram de um dia inteiro de conexões e aprendizado sobre as tendências do mercado condominial, finalizando com palestra magna de Leandro Karnal.

**PORTER SUMMIT**

O maior evento do mercado condominial.

Participe dessa experiência com grandes nomes e explore a era das inteligências.

08 DE NOVEMBRO • ARENA OPUS • GRANDE FLORIANÓPOLIS

Escaneie o QR Code e garanta seu ingresso



# CANAL ABERTO

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

## PROPRIETÁRIO RESPONDE POR FURTO DE INQUILINO?

**Um inquilino que estava deixando o imóvel locado no condomínio, no dia da mudança furtou um vaso de decoração da área comum, foi comprovado pelas câmeras de vigilância ao dar os fatos do objeto. Qual atitude a tomar para ressarcir o item furtado ao condomínio, visto que o inquilino não está mais no edifício, o proprietário do imóvel responde pela reparação?**

Conselheiro Luciano  
- Criciúma

Diante do furto de vaso decorativo praticado pelo inquilino em área comum do condomínio, comprovado pelas câmeras de vigilância, a responsabilidade pelo ressarcimento recai exclusivamente sobre o próprio locatário que praticou o ato ilícito, não havendo qualquer responsabilidade automática do proprietário. Conforme o artigo 23 da Lei 8.245/91, o locatário deve conservar como se seu fosse

o imóvel locado e responder por danos verificados, provocados por si, dependentes, familiares, visitantes ou prepostos.

O furto configura ato ilícito nos termos dos artigos 186 e 927 do Código Civil, gerando obrigação de indenizar o condomínio pelos danos causados. Para ressarcir o valor do vaso, o condomínio deve primeiramente notificar extrajudicialmente o inquilino, mesmo que já tenha deixado o imóvel, cobrando o ressarcimento com prazo de quinze dias para pagamento. Paralelamente, deve registrar boletim de ocorrência na Polícia Civil, anexando as imagens das câmeras como prova material do crime.

Caso não haja pagamento voluntário, o condomínio poderá ajuizar ação de cobrança contra o inquilino na vara cível do domicílio do réu, fundamentada na responsabilidade civil por ato ilícito. A responsabilidade é pessoal e intrans-

ferível, não se estendendo ao proprietário, que não possui relação com o ato criminoso praticado pelo locatário e apenas responde por obrigações contratuais específicas da relação locatícia.

Excepcionalmente, o proprietário poderia responder por culpa in eligendo, caso se demonstre negligência grave na escolha do locatário, hipótese de difícil comprovação que exige prova robusta da má seleção e nexos causal direto com o dano, conforme entendimento restritivo do STJ.



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

## AUSÊNCIA DO SÍNDICO

**No condomínio, o síndico orgânico, eleito há pouco tempo, tirou férias da empresa onde trabalha e também se afastou do condomínio por 15 dias. Surge então a dúvida: como fica o condomínio na ausência do síndico, considerando que, das 18 vagas de subsíndicos, apenas 10 estão preenchidas, e mesmo assim todos ficaram desassistidos e sequer foram oficialmente informados dessa ausência?**

Jurema - Florianópolis

Essa dúvida é muito recorrente no "mundo" jurídico. Respondendo, o síndico não pode se ausentar de suas funções sem deixar um representante legalmente designado. Sua ausência, sem comunicação e sem substituto formal,

cria um verdadeiro vácuo administrativo, o que pode comprometer atos indispensáveis à gestão condominial, à manutenção das áreas comuns e, sobretudo, à segurança de todos.

O art. 1.348 do Código Civil estabelece que cabe ao síndico representar o condomínio e praticar todos os atos necessários à administração. Isso inclui a obrigação de planejar afastamentos e informar, de maneira oficial, quem ficará responsável pela gestão no período, seja um subsíndico, um membro do conselho ou outra pessoa formalmente autorizada, com poderes de representação.

Outro ponto que me chamou a atenção é a vacância de 8 vagas de subsíndicos. Logo, esses blocos que não possuem

subsíndicos, ficam ainda mais desassistidos em relação as demandas de moradores.

Em outras palavras, a ausência do síndico sem delegação não é compatível com os deveres do cargo. Essa omissão pode gerar prejuízos de atos administrativos e situações mais graves, pode acarretar responsabilização pessoal do síndico por eventuais danos ou prejuízos que a inércia causar ao condomínio.

Assim, é fundamental que síndicos, ao assumirem o cargo, compreendam que a função exige presença, responsabilidade e organização, inclusive em períodos de afastamento, garantindo sempre a regularidade jurídica e a proteção dos interesses coletivos do condomínio.



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

## # OPINIÃO

RODRIGO KARPAT



## A Importância da análise jurídica dos contratos na gestão condominial

O síndico atua como o representante legal do condomínio e, nessa condição, assume responsabilidades relevantes, inclusive contratuais. É comum que contratos sejam celebrados sem a devida análise jurídica, o que pode colocar o condomínio em risco, comprometer sua saúde financeira e gerar passivos jurídicos de difícil reversão.

Ademais, o síndico deve submeter o contrato à assessoria jurídica e, quando necessário, validá-lo com o Conselho. Para a contratação de serviços novos, deve passar pela assembleia; para serviços já validados e troca de empresa, o síndico tem autonomia para tanto, porém deve fugir de contratos longos ou dúbios.

O síndico deve ficar atento, isso porque o que prejudica o condomínio em questões específicas advindas dos erros dele, pode recair não apenas sobre a gestão, mas sobre o próprio gestor.

O síndico deve se atentar ao princípio da autonomia da vontade (típico do direito privado), onde, salvo expressa vedação legal, tudo pode ser objeto de convenção entre as partes. É justamente por isso que o cuidado com a forma e o conteúdo é indispensável. A formação do ato jurídico perfeito exige que o contrato esteja alinhado com os limites legais, mas também com os princípios condominiais.

Não raro, síndicos celebram contratos de longa duração, com cláusulas de fidelidade, renovação automática, penalidades desproporcionais e obrigações que extrapolam os limites de sua competência. Nesses casos, é essencial saber quando levar a decisão à assembleia, sob pena de violar a convenção condominial e o dever de

transparência.

O síndico detém o poder, mas esse poder é funcional e limitado. Ele deve respeitar o que está previsto na convenção e no regulamento interno, e consultar a coletividade sempre que o contrato representar risco relevante ou afetar o uso da coisa comum.

### Cuidados práticos: um checklist essencial

Antes de assinar um contrato, recomenda-se ao síndico:

- Verificar a necessidade de aprovação assemblear;
- Analisar cláusulas de renovação automática e multas rescisórias;
- Avaliar a natureza do serviço: continuado ou pontual;
- Solicitar parecer jurídico sempre que houver dúvida ou cláusula de risco;
- Evitar assinar sem previsão orçamentária ou autorização do Conselho Fiscal (quando exigido).

### Conclusão

O condomínio não é uma empresa, mas sua gestão exige a mesma cautela jurídica. O contrato é ferramenta da gestão e deve ser tratado com responsabilidade técnica e previsibilidade legal. O síndico que compreende a importância do que está por trás da assinatura, considerando forma, conteúdo, efeitos e responsabilidades, se destaca não apenas como gestor, mas como guardião jurídico da coletividade que representa.

**Rodrigo Karpat**, especialista em direito imobiliário e questões condominiais. Presidente da Comissão Especial de Direito Condominial no Conselho Federal da OAB e Presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB/SP.



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

Assessoria Contábil completa para Condomínios

48 3225.1934 [www.pereirajorge.com.br](http://www.pereirajorge.com.br) [condominios@pereirajorge.com.br](mailto:condominios@pereirajorge.com.br)  
Rua Hermann Blumenau, nº 253 - Sobreloja - Centro - Florianópolis - SC

PRESTANDO  
SERVIÇOS DE  
QUALIDADE E  
EFICIÊNCIA.



# GUIA DE FORNECEDORES

Aqui o síndico encontra produtos e serviços para condomínios | Encontre mais fornecedores acessando [www.condominios.com.br/fornecedores](http://www.condominios.com.br/fornecedores)

Confira mais no  
QR Code ao lado



## AR CONDICIONADO / ACESSÓRIOS

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

**CHEGOU A SOLUÇÃO! VIBRA ZERO KIT ANTI RUÍDO**



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



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

☎ 48 9 9941.8772 📷 [vibrazero](https://www.vibrazero.com.br)

[www.vibrazero.com.br](http://www.vibrazero.com.br)

COMPATÍVEL COM CONDENSADORAS DE 9.000 | 12.000 | 18.000 BTUS

📍 Envio para toda Santa Catarina

## CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS



Soluções contábeis completas para condomínios

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

48 3223.5332 | [gtc@gtccontabilidade.com.br](mailto:gtc@gtccontabilidade.com.br)

## CONTROLE DE PRAGAS



**Serviços de controle de pragas**

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

[dedetizadorbiofly.com.br](http://dedetizadorbiofly.com.br)

## ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS



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

**Pintura e Reforma de Condomínios**

(48) 3337.0889 / 3371.5512

Cml (48) 99163.7233 📞 99175.9900

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

## DARCI PINTURAS 14 Anos

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

Especializado em Condomínios (48) 3066.8425

[\\_darci\\_pinturas\\_](https://www.instagram.com/_darci_pinturas_) | [empreiteiradarci@gmail.com](mailto:empreiteiradarci@gmail.com) | 📞 (48) 99161.3057

## 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

impermeabilizaçãoforte

📍 Rua São José, 203 - Sala 501 - Balneário - Florianópolis - SC



**PINTURAS E CONSTRUÇÕES**

☎ 48 99606.4508 • [megapinturaseconstrucoes.com.br](http://megapinturaseconstrucoes.com.br) • Rua São Pedro, 02 - Sala 201 - Areias - São José - SC



**COMPROMISSO E EXCELÊNCIA COM SUA OBRA**

Especializada em Pinturas Prediais

## ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS



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](mailto:claudiolsk@gmail.com) • [www.csengqualitativa.com](http://www.csengqualitativa.com)

## Soluções de Engenharia para o seu Condomínio

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

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

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

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

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



[econdengenharia.com.br](http://econdengenharia.com.br)  
(48) 3093-3595



FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DE OBRAS EM CONDOMÍNIOS

LAUDOS TÉCNICOS DE VISTORIA E PERÍCIAS EM CONDOMÍNIOS

☎ 48 99982.1196 • 98406.5470 [lineofilho@gmail.com](mailto:lineofilho@gmail.com) Engenheiro Lineo



ENTRE EM CONTATO:  
+55 48 99936-0922

[www.mulderengenharia.com.br](http://www.mulderengenharia.com.br)

II Perícias e Investigações de Engenharia

II Laudos Técnicos

II Gerenciamento e Fiscalização de Obras

II Assistência Técnica Judicial



Fiscalização e Acompanhamento de Obra Condominial

📞 (48) 99189-5333

[@nexwaengenharia](https://www.instagram.com/nexwaengenharia)

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

Aponte a câmera e fale conosco



## BALNEÁRIO CAMBORIÚ E REGIÃO



Transforme sua casa ou condomínio com nossa pintura de alto padrão! Acabamentos impecáveis, durabilidade e estética que encantam.

Por que escolher a VS Pinturas?

- ✓ Materiais de qualidade
- ✓ Técnicas avançadas
- ✓ Valorização do imóvel

Entre em contato e solicite seu orçamento!  
47 996937507

[@vspinturasdealtpadrao](https://www.instagram.com/vspinturasdealtpadrao)

A arte de transformar espaços!

# GTC

Soluções Contábeis

desde 1985

## SOLUÇÕES COMPLETAS PARA CONDOMÍNIOS

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

☎ 48 3223.5332

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

[www.gtccontabilidade.com.br](http://www.gtccontabilidade.com.br)

✉ [gtc@gtccontabilidade.com.br](mailto:gtc@gtccontabilidade.com.br)



# Regras para uso de bebidas alcoólicas nas áreas comuns do condomínio

Em locais sensíveis como piscinas, playgrounds ou academias, a prática pode ser regulamentada ou restringida por meio da convenção ou regimento interno

Da Redação

O consumo de bebidas alcoólicas nas áreas comuns de condomínios - como salões de festas, churrasqueiras, piscinas e até halls de entrada - costuma gerar debates e, muitas vezes, conflitos entre moradores. Afinal, há um limite legal para esse tipo de consumo? O condomínio pode proibir? Como conciliar o direito de lazer com a manutenção da ordem e da segurança coletiva?

De acordo com o advogado Dr. Felipe Faustino, especialista em Direito Condominial, "o consumo de bebida alcoólica em si não é proibido por lei, mas o condomínio tem autonomia para criar regras internas que limitem ou organizem essa prática, principalmente quando há risco à segurança, perturbação da ordem ou uso indevido das áreas comuns".

## Cenário atual: conflitos e preocupações com o consumo de álcool

Segundo levantamento da Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis (ABADI), cerca de 33% dos conflitos registrados entre moradores em 2023 estavam relacionados a festas com consumo de álcool em áreas comuns, resultando em reclamações de barulho, comportamento inadequado, danos ao patrimônio e insegurança.

Além disso, síndicos relatam aumento de ocorrências com pessoas alcoolizadas em ambientes como piscinas e academias, o que pode gerar acidentes graves, riscos jurídicos ao condomínio e até responsabilidades civil e criminal para a gestão.

## O que diz a legislação sobre consumo de álcool em condomínios?

Do ponto de vista legal, não há nenhuma norma federal que proíba diretamente o consumo de bebidas alcoólicas nas áreas comuns de condomínios. Porém, o Código Civil (art. 1.336, IV) estabelece como dever do condômino "não utilizar a unidade de forma prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes", o que se estende ao uso das áreas comuns.

"Isso significa que, embora o consumo de álcool não seja proibido por lei, seu uso não pode comprometer o bem-estar coletivo. E o condomínio, por meio da convenção ou regimento interno, pode regulamentar essa prática - inclusive restringi-la em locais sensíveis como piscinas, playgrounds ou academias", explica Dr. Felipe Faustino.

## Riscos associados ao consumo em áreas comuns

O advogado alerta que o maior problema não é o consumo em si, mas o comportamento que pode ser desencadeado a partir dele. Situações recorrentes em condomínios incluem:

- discussões entre moradores durante festas com bebida alcoólica;
- pessoas alcoolizadas circulando pelas dependências comuns sem controle;
- risco de afogamento em piscinas ou quedas em escadas e garagens;
- danos ao patrimônio coletivo ou uso indevido de equipamentos.

"O síndico tem o dever de agir preventivamente. Se um morador embriagado causar um acidente ou danificar alguma estrutura, o condomínio pode ser responsabilizado se não tiver adotado medidas para regulamentar ou fiscalizar esse tipo de conduta", destaca.

## Advertências e Multas

Se o comportamento de um morador alcoolizado comprometer a segurança, o síndico pode aplicar advertências e multas, conforme previsto na convenção.

## Responsabilização por danos

Danos causados por condôminos ou convidados devem ser ressarcidos. Em casos graves, o condomínio pode ingressar com ação judicial para cobrança.

## Fiscalização equilibrada

O síndico não deve agir de forma autoritária, mas deve garantir o cumprimento das regras para evitar conflitos e litígios.

"É um direito do morador fazer uso dos espaços comuns de forma saudável, mas também é dever dele zelar pelo respeito às regras e ao bem-estar coletivo. O equilíbrio entre liberdade individual e convivência coletiva é o que sustenta a harmonia em condomínios", reforça Dr. Felipe.

## E se houver envolvimento da polícia ou situações mais graves?

Caso o consumo de álcool de-

sencadeie confusão, violência, som em volume abusivo ou perturbação da ordem, o síndico pode e deve acionar as autoridades policiais. O

condomínio pode registrar boletim de ocorrência e encaminhar o caso para análise do conselho ou assembleia.

## DICAS JURÍDICAS E PRÁTICAS PARA EVITAR PROBLEMAS COM BEBIDAS ALCOÓLICAS EM CONDOMÍNIOS

### Regras no regimento interno

É essencial que o condomínio tenha um regimento interno claro sobre o consumo de álcool. Isso pode incluir:

- locais onde o consumo é permitido (como salão de festas e churrasqueira);

- proibição em locais de risco (piscinas, academias, playgrounds);
- limite de horário para eventos com bebida alcoólica;
- proibição de consumo por visitantes em circulação nas dependências comuns.

## CONSUMO DE BEBIDA ALCOÓLICA POR MENOR DE IDADE EM ÁREA COMUM, PODE?

É proibido por lei, em qualquer lugar, inclusive nas áreas comuns do condomínio o consumo de bebidas por menores de 18 anos. Sendo crime o fornecimento e a permissão do ato em conformidade com o Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA) e a Lei nº 13.106/2015, que criminaliza o fornecimento de álcool para menores de idade. O síndico tem o dever de fazer valer essa lei e pode anunciar e multar condôminos responsáveis por permitir tal ato.

O síndico deve intervir, acionando os responsáveis pelos menores e, em caso de reincidência ou flagrante, pode aplicar multas previstas no regimento interno e, se necessário, acionar a polícia.

O condomínio não tem controle sobre o consumo dentro das unidades privativas, mas deve ser resguardado e criar normas no regimento interno para preservar a segurança e o bom convívio dos moradores.

Com a recente aprovação do Projeto de Lei 942/2024 no Senado, em setembro de 2025, a punição para quem cometer essa infração poderá se tornar ainda mais severa. O texto, que segue para sanção presidencial, prevê o aumento da pena de detenção (atualmente de 2 a 4 anos) e poderá ser aumentada de um terço até a metade caso a substância seja efetivamente consumida pelo menor.



PORTAL <sup>Sul</sup>  
E n e r g i a



JUNTOS PELA SEGURANÇA E SERVIÇOS DE QUALIDADE EM ENGENHARIA ELÉTRICA

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

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