

Jornal dos Condomínios 24 ANOS

ANO 24 - N° 286 - OUTUBRO 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



EXERCÍCIO ILEGAL DA PROFISSÃO DE CORRETOR DE IMÓVEIS PREOCUPA NO LITORAL

O mercado imobiliário aquecido e a intensa movimentação de locações e vendas acendem alerta entre os profissionais do setor por conta do aumento dos casos de porteiros, zeladores e síndicos atuando como clandestinos nas transações

Páginas 08 e 09

VALE DO ITAJAÍ
Os direitos do condomínio no Código de Defesa do Consumidor
Páginas 10 e 11

JURÍDICO
Lazer infantil em condomínios é assegurado pela lei
Página 03

SUSTENTABILIDADE
Regras para obras em redes pluviais exigem agora licença para manutenção
Página 05

MERCADO
Porter Summit 2025, garanta o seu ingresso para o maior evento do mercado condominial do Brasil
Página 13

GESTÃO
Como o síndico deve se preparar em caso de inadimplência condominial
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.

PORTER SUMMIT

Explorando a era das inteligências



O maior evento do mercado condominial está chegando!

Escaneie o código QR ou acesse portersummit.com.br

A SOLUÇÃO PARA O SEU CONDOMÍNIO



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

Rua Devotora, 200
Sala 11 - Centro
Florianópolis/SC

SENSATO 55
ANOS

LojaCond
Equipamentos para Condomínios

SEU CONDOMÍNIO MERECE O MELHOR!

ATENDEMOS TODA A REGIÃO SUL



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

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



CLIQUE AQUI E FALE COM UM CONSULTOR EXCLUSIVO DE CONDOMÍNIO



MIG
SOLUÇÕES

CONDOMÍNIO SEGURO
360°
SEM SURPRESAS. SEM DORES DE CABEÇA.

Especialistas em instalações para condomínios, construtoras e indústrias.

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

0800 591 5148

CICOND Secovi
Centro de Integração de Condomínios

Evento de Lançamento

28 DE NOVEMBRO

8H30 - CASA HURBANA BOCAIÚVA

Participe! faça a sua inscrição pelo QR Code





Jornal dos Condomínios
www.condominiosc.com.br

Direção Geral:
Ângela Dal Molin
angeladalmolin@condominiosc.com.br

Coordenação Administrativa:

Luisa Cândido Lopes

Editor:

Jaqueline Morais
redacao@condominiosc.com.br

Equipe de jornalistas:

Darlane Campos, Graziella Itamaro,
Jorge Oliveira Jr

Revisão:

Tony R. de M. Rodrigues

Criação e suporte web:

Ramiro Galan

Diagramação:

Mídia Prime Editora

Para anunciar:

48 9.9989.3647 | 48 9.8801.6784

comercial2@condominiosc.com.br

Impressão:

Gráfica Soller

Circulação:

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

Entrega gratuita e dirigida a síndicos, conselheiros e administradores.



Acesse no QR Code acima o nosso Portal!

inf@jornaldoscondominios

EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN

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



De olho na temporada de verão

Nesta edição, o Jornal dos Condomínios faz um importante alerta, especialmente com a aproximação da temporada de verão no Litoral catarinense.

Com o aquecimento do mercado imobiliário, uma prática tem preocupado o setor imobiliário: a intermediação de aluguéis por porteiros, zeladores e até síndicos - profissionais que não possuem habilitação legal para essa atividade. A atuação irregular pode gerar sérios problemas, inclusive de natureza jurídica, tanto para quem realiza a transação quanto para quem pretende alugar o imóvel.

De acordo com o Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Santa Catarina (CRECI-SC), apenas profissionais devidamente registrados e com número de inscrição ativo estão autorizados a intermediar compra, venda, permuta ou locação de imóveis. Apesar disso, é cada vez mais comum que moradores e visitantes recorram a funcionários de condomínios para obter informações ou até mesmo concretizar negócios, sem saber que estão incorrendo em infração.

Nesta matéria, explicaremos as irregularidades dessa prática e o papel do CRECI-SC na orientação e fiscalização, tanto em ações educativas quanto em casos de denúncia.

Outro tema em destaque é a inadimplência condominial - um desafio crescente para os síndicos. O Índice Superlógica, que acompanha mais de 100 mil condomínios em todo o país, registrou em junho um índice de 7,19%, o maior patamar em um ano. Apesar disso, o problema tem solução: planejamento e orientação adequada fazem toda a diferença.

Abordaremos ainda a intensificação, em Florianópolis, das exigências para qualquer intervenção em redes pluviais e sistemas de drenagem urbana - medidas que passam a alcançar não apenas novas edificações, mas também condomínios antigos já em funcionamento.

Confira também outras notícias relevantes para a gestão do síndico e ainda uma temporada de eventos, lançamentos e cursos que trazem capacitação para o setor; agende-se e participe! Boa leitura!

COMUNICADO ASBALC

Associação de Síndicos de Balneário Camboriú



Vitória Histórica da ASBALC - decisão mantida pela Justiça Federal!

Prezados(as) síndicos(as),

Com satisfação, comunicamos que a Associação dos Síndicos de Balneário Camboriú - ASBALC obteve vitória por sentença na Ação Civil Pública movida em face do Conselho Regional de Administração - CRA, na qual se discutiu a ilegalidade da exigência de registro dos síndicos profissionais e empresas de sindicatura profissional nos Conselhos Regionais de Administração, com base na Resolução Normativa CFA nº 664/2025.

Após decisão liminar concedida em julho suspendendo os efeitos da norma, a Justiça Federal confirmou integralmente os argumentos apresentados pela ASBALC e, por sentença, julgou procedente o pedido, afastando qualquer obrigatoriedade de registro profissional no CRA para o exercício da atividade de síndico ou prestação de serviços de sindicatura profissional.

Essa decisão, inédita em todo o território nacional, representa a primeira sentença judicial no Brasil a reconhecer expressamente a ilegalidade da Resolução Normativa CFA nº 664/2025, consolidando o entendimento de que:

- A sindicatura não constitui atividade típica de admi-

nistrador de empresas;
- O exercício da função de síndico já encontra previsão legal no Código Civil, que não exige registro profissional;

- O vínculo entre síndico e condomínio é de natureza civil, regido pelas normas condominiais e deliberado em assembleia.

Com a confirmação por sentença, que confere segurança jurídica para os síndicos, afasta-se definitivamente o risco de autuações, fiscalizações indevidas e imposição de obrigações por parte do CRA, garantindo aos síndicos e empresas que exercem essa atividade plena liberdade no exercício da função, resguardando a autonomia da vontade das assembleias condominiais.

A ASBALC foi representada na ação pelo escritório Aurélio Miguel & Novais Advogados.

Seguimos firmes na missão de defender os interesses da sindicatura profissional, combater abusos regulatórios e garantir que a função do síndico seja exercida com liberdade, profissionalismo e respaldo legal.

Atenciosamente,
Dra. Fabiane Gisele Pamplona
Diretora Jurídica - ASBALC
OAB/SC 19.178



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

ESPECIALIZADA EM REFORMAS PREDIAIS

Rogério Alt Lovisi Cravo

Engenheiro Civil
CREA-SC 061.287-9

www.uniaoreformasprediais.com.br

(48) 98476-5606

(48) 99953-1456

@uniaoreformasprediais

desde 1985

SOLUÇÕES COMPLETAS PARA CONDOMÍNIOS

GTC

Soluções Contábeis

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

48 3223.5332

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

www.gtccontabilidade.com.br

gtc@gtccontabilidade.com.br



Lazer infantil em condomínios é assegurado pela lei

O condomínio pode estabelecer regras claras sobre uso das áreas comuns, desde que não viole os direitos constitucionais das crianças

Da Redação

O barulho de crianças brincando em áreas comuns ou dentro dos apartamentos gera conflitos constantes em condomínios residenciais. Afinal, onde termina o direito ao lazer e começa o dever de respeitar o sossego alheio?

Segundo a advogada Fernanda Pfeilsticker, a legislação brasileira é clara: o Regimento Interno de um condomínio não pode proibir de forma absoluta o brincar ou o lazer infantil.

“A Constituição Federal e o Estatuto da Criança e do Adolescente garantem às crianças o direito ao lazer, à convivência comunitária e ao desenvolvimento pleno. O condomínio, ainda que seja uma propriedade privada coletiva, é um microcosmo social onde esses direitos também devem ser res-

peitados”, explica Pfeilsticker.

Direito ao lazer e à convivência comunitária

A advogada reforça que não se trata de eliminar o direito ao descanso dos demais condôminos, mas sim de equilibrar os direitos fundamentais em conflito, com base na razoabilidade e proporcionalidade. “Não se pode cercar o desenvolvimento da criança em prol de um ideal de silêncio absoluto, que nem mesmo nas cidades é exigido. Contudo, é legítimo o condomínio estabelecer regras claras sobre horários, locais e formas de uso das áreas comuns, desde que não violem os direitos constitucionais das crianças”, afirma.

Caso o Regimento Interno seja omissivo ou desequilibrado

nessas disposições, a orientação é que o condomínio convoque assembleia para revisão das normas, de forma democrática e participativa.

No entanto, tribunais em diversas regiões do país reconhecem como abusivas as cláusulas de regimentos internos que proíbem, de forma genérica e absoluta, o brincar de crianças nas áreas comuns. Por outro lado, são consideradas válidas as regras que limitam o horário de brincadeiras, exigem a presença de responsáveis e preveem condutas de respeito ao sossego, desde que sejam razoáveis, proporcionais e deliberadas em assembleia.

Em resumo, o convívio harmônico em condomínios é alcançado quando todos compreendem que direitos fundamentais não são absolutos, e sim coexistentes.



NÃO SE TRATA de eliminar o direito ao descanso dos demais condôminos, mas sim de equilibrar os direitos fundamentais em conflito, com base na razoabilidade e proporcionalidade

Crianças precisam brincar, e os demais condôminos têm direito ao sossego. A chave está em construir regras equilibradas, claras e

amplamente debatidas, que levem em conta a diversidade de moradores e suas necessidades, conclui Fernanda Pfeilsticker.

RESPONSABILIDADE DOS PAIS E DEVER DE CONVIVÊNCIA

A convivência harmônica nos condomínios depende também do compromisso dos pais e responsáveis. Pfeilsticker destaca os seguintes pontos:

• **Supervisão obrigatória:** o Estatuto da Criança e do Adolescente considera como criança a pessoa com até 12 anos de idade incompletos. É dever legal dos pais zelar pela integridade física e emocional de seus filhos, o que inclui supervisionar suas atividades nas áreas comuns, prevenindo

acidentes e conflitos.

• **Barulho nas unidades privativas:** mesmo dentro dos apartamentos, aplica-se o princípio da boa vizinhança, previsto no Código Civil. Segundo a advogada, “é obrigação dos responsáveis minorar os impactos sonoros, como utilizar tapetes em áreas onde a criança costuma derrubar brinquedos ou correr, especialmente em unidades com piso de impacto direto no forro do vizinho inferior”.

LEI E JURISPRUDÊNCIA

Diversas normas brasileiras asseguram os direitos das crianças e impõem limites ao exercício da propriedade individual ou coletiva:

- **Constituição Federal, art. 227:** estabelece que é dever da família, da sociedade e do Estado assegurar à criança, com absoluta prioridade, o direito ao lazer e à convivência comunitária.
- **Estatuto da Criança e do**

Adolescente

(Lei nº 8.069/1990):

Art. 4º: Impõe à sociedade o dever de garantir às crianças o acesso ao lazer.

Art. 16, IV: Assegura o direito à brincadeira e à diversão como expressão do desenvolvimento.

Código Civil

(Lei nº 10.406/2002):

Art. 1.277: Confere ao condômino o direito de fazer cessar interferências prejudiciais ao sossego, mas apenas quando

forem excessivas ou desproporcionais.

Art. 1.336, IV: Determina que o condômino deve utilizar as partes comuns de forma a não prejudicar a segurança, o sossego e a salubridade dos demais.

Lei dos Condomínios

(Lei nº 4.591/1964): A convenção e o regimento interno podem regulamentar o uso das áreas comuns, mas não podem contrariar a Constituição ou o ECA.

Aqui a nossa AVENTURA só TEM HORA para COMEÇAR!



KRENKE
www.krenke.com.br

35 ANOS

A maior fábrica de playgrounds do Brasil!



47 98803.3068



@krenkebrinquedos

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



Modelos para áreas internas e externas



RADAR

Notícias do setor condominial • Economia • Empresas • Cidades

Comissão aprova integração de sistemas de câmeras de condomínios na busca por foragidos

A proposta segue em análise na Câmara

A Comissão de Segurança Pública e Combate ao Crime Organizado da Câmara dos Deputados aprovou projeto que autoriza convênios entre o poder público e condomínios ou associações de moradores para uso de sistemas de videomonitoramento na segurança pública. O objetivo é utilizar as imagens para identificar e localizar pessoas procuradas pela Justiça.

O texto aprovado é o substitutivo do relator, deputado Delegado Paulo Bilynskyj (PL-SP), ao Projeto de Lei 678/25, do deputado Alberto Fraga (PL-DF).

“A iniciativa é relevante diante do crescimento dos índices de criminalidade e da necessidade de otimizar a atuação das autoridades na prevenção e na repressão ao crime”, afirmou Bilynskyj.

Controle seguro

O texto prevê que o compartilhamento de imagens será seguro, controlado e regulamentado. Todos os convênios deverão respeitar a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais e os preceitos constitucionais de intimidade, privacidade e direitos fundamentais.

As regras estabelecem que:

- as imagens só poderão ser usadas para identificar e localizar foragidos da Justiça;
- os órgãos de segurança poderão integrar as imagens a bancos de dados operacionais, inclusive com reconhecimento facial, desde que respeitadas as



PROJETO autoriza convênios entre o poder público e condomínios ou associações de moradores para uso de sistemas de videomonitoramento na segurança pública

normas jurídicas;

- o acesso e o tratamento das informações serão regulamentados pelo Poder Executivo, com transparência;

- a adesão será voluntária e não poderá gerar custos adicionais às entidades conveniadas.

Proteção

O relator incluiu dispositivos para resguardar entidades participantes. Os órgãos de segurança deverão proteger a identidade dos conveniados e de seus representantes. Informações sobre adesão, localização das câmeras e compartilhamento de dados não poderão ser divulgadas.

Se houver risco à integridade física dos representantes,

o poder público poderá adotar medidas adicionais de proteção, inclusive com apoio de programas de proteção a pessoas.

O projeto também autoriza a divulgação de relatórios públicos com dados estatísticos sobre os convênios, como número de parcerias e resultados, vedada a divulgação de informações pessoais ou protegidas por sigilo legal.

Próximos passos

O projeto tramita em caráter conclusivo e será analisado pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania. Para virar lei, precisa ser aprovado na Câmara e no Senado.

Fonte: Agência Câmara de Notícias



INFORME CONDOMÍNIOS

Associação de Síndicos de Santa Catarina

ASDESC

TÂNIA REGINA DA SILVA



A conduta do síndico diante de propostas indevidas em assembleia condominial

No exercício de sua função, o síndico deve sempre pautar sua conduta na legalidade, na razoabilidade e no respeito aos direitos individuais e coletivos dos condôminos. Uma questão que ocasionalmente surge em assembleias é a tentativa de impor regras que extrapolam o poder regulamentar do condomínio, afetando diretamente a esfera íntima e privada dos moradores - como, por exemplo, uma proposta de proibir relações sexuais após determinado horário, sob o argumento de perturbação do sossego.

É importante destacar que, juridicamente, o condomínio possui competência apenas para regular o uso das áreas comuns e a convivência coletiva, não podendo interferir na vida privada e íntima dos moradores dentro de suas unidades autônomas. A Constituição Federal, em seu artigo 5º, inciso X, assegura o direito à intimidade, à vida privada e à liberdade individual, sendo tais direitos invioláveis. Assim, qualquer norma interna ou decisão de assembleia que busque restringir condutas íntimas - como atos afetivos ou sexuais - seria nula de pleno direito, por contrariar princípios constitucionais e a própria natureza do direito de propriedade.

O Código Civil (art. 1.336, IV) impõe aos condôminos o dever de não prejudicar a segurança, o sossego e a salubridade dos demais. No entanto, essa regra deve ser interpretada com bom senso e dentro dos limites do que é possível fiscalizar e comprovar. Se uma situação específica realmente causar ruído excessivo, é possível aplicar advertência ou multa, desde que haja comprovação e que o caso se enquadre como perturbação do sossego - e não como tentativa de controlar a intimidade do morador.

O síndico, nesse contexto, tem papel essencial. Cabe-lhe agir com postura técnica, imparcial e de acordo com a lei. Ele não deve permitir que temas ofensivos à dignidade ou contrários à legislação sejam levados à votação. Sua conduta deve ser de

mediação e esclarecimento, informando aos condôminos que certas deliberações são juridicamente inviáveis, ainda que sejam motivadas por incômodo ou reclamações isoladas.

A jurisprudência tem sido firme ao anular deliberações abusivas de assembleias que invadem a vida privada dos condôminos. Tribunais reforçam que o poder regulamentar do condomínio não pode se sobrepor às garantias fundamentais. O direito de propriedade confere ao morador o uso pleno e legítimo de sua unidade, respeitados apenas os limites de ordem pública e o bom convívio social.

Assim, o síndico deve adotar uma postura ética e equilibrada, orientando a coletividade sobre os limites legais da convivência em condomínio. Ele deve lembrar que o papel da gestão condominial não é restringir direitos individuais, mas promover o respeito mútuo, a harmonia e o cumprimento das normas que realmente se inserem no campo da convivência coletiva.

Propostas que envolvem a intimidade das pessoas devem ser imediatamente rejeitadas e registradas como indevidas, evitando-se que o condomínio se exponha a futuras ações judiciais ou alegações de constrangimento e abuso de poder. A conduta do síndico, nesses casos, deve sempre refletir prudência, neutralidade e profundo respeito à legislação e à dignidade humana.

Em síntese, ao enfrentar situações desse tipo, o síndico deve agir como um verdadeiro gestor da convivência e guardião da legalidade, preservando os direitos de todos e assegurando que as decisões condominiais permaneçam dentro dos limites do bom senso, da moralidade administrativa e do ordenamento jurídico brasileiro.

Tânia Regina da Silva,
síndica profissional associada da Asdesc

Acesse o QR Code e conheça o portal da ASDESC



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

SEU CONDOMÍNIO COM INADIMPLÊNCIA ZERO!

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

SUPORTE
Condomínios

48 3222-7023
48 3024-7275



48 99161-1862

www.suportecondominios.com.br





Prefeitura de Florianópolis endurece regras: obras em redes pluviais exigem licença para manutenção

Ofício emitido pela SMDU amplia o escopo da fiscalização para todas as obras que afetem o escoamento das águas pluviais, inclusive aquelas realizadas em áreas internas ou comuns dos condomínios

da Redação

Síndicos e administradores de condomínios devem redobrar a atenção. A Prefeitura de Florianópolis intensificou, neste ano, o controle sobre qualquer tipo de intervenção em redes pluviais e sistemas de drenagem urbana, alcançando não apenas novas edificações, mas também condomínios antigos já em funcionamento.

Segundo o Ofício Municipal nº 154/2025-GAB, emitido pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano (SMDU), “a execução, alteração ou eliminação de redes pluviais ou de cursos d’água serão embargadas quando não estiverem autorizadas pela municipalidade”. O documento amplia o escopo da fiscalização para todas as obras que afetem o escoamento das águas pluviais, inclusive aquelas realizadas em áreas internas ou comuns dos condomínios.

Atividades antes consideradas simples manutenções - como substituição de tubulações, drenagem de garagens, jardinagem com movimentação de solo ou reforço de muros de contenção - passam agora a depender de licenciamento prévio. A exigência decorre da aplicação conjunta do Ofício nº 154/2025-GAB e do Código



LORENA afirma que intervenções sem controle técnico podem comprometer a capacidade de infiltração do solo, causar assoreamento de cursos d’água e até contaminar o lençol freático

de Obras de Florianópolis (Lei Complementar nº 707/2021), especialmente o artigo 53, que prevê embargo para “qualquer intervenção em rede pluvial sem licença”. O entendimento é reforçado pela Lei Complementar nº 763/2024, que concedeu à fiscalização municipal o poder de embargo e interdição imediata de obras irregulares.

Na prática, condomínios antigos - mesmo os que possuem habite-se - precisam de autorização para executar qualquer obra que modifique o curso natural das águas, altere o nivelamento do terreno ou in-

terfira na rede pluvial interna.

O reforço das exigências tem como objetivo prevenir alagamentos, erosões e desvios indevidos de águas pluviais, problemas recorrentes em áreas urbanas adensadas. A prefeitura destaca que as redes pluviais particulares integram o sistema público de drenagem urbana, devendo, portanto, seguir as mesmas normas ambientais e urbanísticas.

De acordo com a engenheira sanitária e ambiental Lorena Régis Vieira de Freitas, proprietária e responsável técnica da Planesan Engenharia Ltda, “a drenagem urbana é um elemento essencial da gestão ambiental dos centros urbanos. Intervenções sem controle técnico podem comprometer a capacidade de infiltração do solo, causar assoreamento de cursos d’água e até contaminar o lençol freático. A legislação ambiental, especialmente a Política Nacional de Recursos Hídricos (Lei nº 9.433/1997) e a Lei de Crimes Ambientais (Lei nº 9.605/1998), estabelece que qualquer alteração que interfira no regime natural das águas deve observar critérios técnicos e licenciamento prévio. No contexto condominial, isso significa que obras aparentemente simples, quando mal planejadas, podem gerar impactos cumula-

tivos e responsabilidade civil e ambiental ao síndico e ao condomínio.”

Em áreas próximas a córregos, encostas ou zonas de preservação, o licenciamento pode exigir também análise do Instituto do Meio Ambiente (IMA).

O órgão estadual deve ser acionado sempre que houver movimentação de solo, canalização de águas ou alteração de drenagem natural, garantindo que as obras atendam aos critérios técnicos e ambientais previstos em lei.

COMO REGULARIZAR OBRAS DE DRENAGEM

1. Levantamento técnico: contrate engenheiro civil, sanitário ou ambiental para avaliar a rede pluvial existente.
2. Projeto e ART: elabore planta, cálculos de vazão e memorial descritivo com ART registrada no CREA.
3. Protocolo na SMDU: solicite a licença antes de qualquer intervenção em rede pluvial.
4. Avaliação ambiental: acione o IMA se houver movimentação

de solo, canalização ou alteração de drenagem natural.

5. Licença em mãos: mantenha cópia no condomínio e execute a obra conforme o projeto aprovado.

6. Vistoria final: solicite conferência técnica e arquive o termo de conformidade.

Atenção: obras sem licença podem ser embargadas imediatamente, gerar multas e responsabilização direta do síndico.

PLANESAN
Cuidar do saneamento é preservar o seu patrimônio

Operação ETE
Consultoria ambiental
Regularização Hidrossanitária

(48) 99137-2177 @planesan www.planesan.com.br

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



FAÇA CERTO

Hora de eliminar os cupins

O clima quente favorece o processo reprodutivo dessas espécies de insetos

Da redação

Consideradas verdadeiras pragas urbanas, os cupins são os grandes vilões da temporada. Atraídos pelo calor e pela umidade, eles invadem as residências, sobrevoam as lâmpadas e deixam aquelas inúmeras asinhas dentro do apartamento. O ato de soltar as asas demonstra que os cupins já estão na fase adulta, e o próximo passo é o acasalamento. De acordo com a bióloga Silvane Dalpiaz do Carmo, educadora ambiental da Floram, o clima quente favorece o processo reprodutivo dessas espécies de insetos. A época da revoada acabou, mas eles continuam se alimentando em silêncio. Hora, portanto, de fazer um diagnóstico nos condomínios e iniciar o tratamento para evitar a próxima revoada.

De acordo com o especialista na área, Roberto da Gama Júnior, ela só deve acontecer no final da primavera e início do próximo verão. Até lá, as colônias de cupins - formadas por operários, soldados e rainha - vão se alimentando e destruindo o local que atacam, e só saem depois que consomem o móvel ou outro material. Nesse caso, o síndico pode se enganar e achar que a infestação é isolada, quando, na verdade, é apenas um sintoma do problema generalizado. Encontrar esses focos é o primeiro passo para controlar o inseto.

Há mais de 300 espécies de cupins só no Brasil, e cada um potencializa sua alimentação de forma diferenciada. Os que mais se adaptam às zonas urbanas são os cupins de madeira seca e cupins de solo ou subterrâneos.

A infestação de móveis, apesar de causar prejuízos financeiros, não coloca em risco a segurança das pessoas. No entanto, quando a infestação está em telhados, forros ou estruturas de contenção pode ocorrer o enfraquecimento. Com o passar do tempo, a rigidez da madeira pode não conter o peso que deveria suportar. No caso do cupim de solo,



INFESTAÇÃO em telhados ou estruturas de contenção traz prejuízo para os condomínios

podem ocorrer danos em fios elétricos, acarretando curto-circuito.

Causas

Para Silvane Dalpiaz, a presença de cupins em áreas urbanas se deve a pouca arborização presente nas cidades. Com a falta de habitat e alimento, os cupins procuram outros ambientes. E como nas residências há madeira disponível, eles então procuram se instalar. Outro fator apontado

pela bióloga é a falta do seu predador. "Muitas aves se alimentam de cupins, e a diminuição delas nas áreas urbanas também contribui para o aumento dos insetos. Assim, temos de ter mais árvores em nossas cidades e em condomínios - para atrair mais aves livres e manter o equilíbrio das cadeias alimentares. E não se devem matar as lagartixas dentro das residências, pois elas comem os cupins", ensina.

COMO ELIMINAR A PRAGA:

- A melhor forma é entrar em contato com empresas especializadas, pois elas possuem técnica adequada e equipamentos para soluções satisfatórias. E o mais importante: sem agredir o ambiente ou colocar em risco os moradores ou funcionários do condomínio. Recomenda-se que ao primeiro sinal de vestígio, o responsável entre em contato com uma empresa prestadora de serviço, pois é mais simples eliminar uma colônia nova. Colônias mais antigas apresentam galerias mais longas, fato que dificulta a penetração do produto, e consequentemente a eliminação.

- A utilização de inseticidas domésticos frequentemente elimina alguns indivíduos, e não a

colônia ou ninho. Com o passar do tempo o uso indiscriminado desses produtos pode criar resistência, fazendo com que o produto se torne ineficaz.

- Atenção aos cupins de solo - estes normalmente fazem suas colônias no solo, no entanto podem também construir colônias em telhados, rebocos ou até mesmo em caixas de energia. Fazem canaletas para se proteger da luminosidade, e utilizam frestas ou até condutas para transitar. Nem sempre essas canaletas são visíveis, ou refletem a real dimensão da infestação. Também pode ser sinal de infestação a presença de resíduo, aparentemente areia, saindo de tomadas ou frestas da construção.

OPINIÃO

FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA
@fernandamp81@gmail.com



Previsão Orçamentária, Prestação de Contas e Rateio de Despesas: o que todo condômino precisa saber

Quando se trata da gestão de um condomínio, alguns termos podem parecer burocráticos ou distantes da realidade dos condôminos. No entanto, entender conceitos como previsão orçamentária, prestação de contas e as formas de rateio de despesas é essencial para garantir uma gestão transparente, participativa e conforme a legislação.

A **previsão orçamentária** é o planejamento financeiro anual do condomínio, elaborado pela administração com base nas despesas habituais e projetadas para o próximo exercício. Ela prevê custos com manutenção, contratos, tributos, fundo de reserva e benfeitorias, entre outros. Sua finalidade é permitir que os condôminos saibam com antecedência quanto precisarão contribuir ao longo do ano e quais serão os gastos previstos.

Já a **prestação de contas** é o momento em que o síndico apresenta aos condôminos os gastos efetivamente realizados ao longo de um determinado período, geralmente anual. Ela deve ser clara, detalhada e comprovada por documentos contábeis, recibos e extratos bancários, permitindo a fiscalização pelos condôminos e pelo conselho fiscal, conforme previsto no art. 1.348, VIII do CC.

Fração ideal ou igualdade? Outro ponto que costuma gerar dúvidas, diz respeito às formas de rateio das despesas condominiais. A regra geral, segundo o art. 1.336, I, do CC., é que o rateio ocorra na proporção da fração ideal de cada unidade. Ou seja, apartamentos maiores (com maior fração ideal) pagam mais do que os menores. Isso se justifica pela lógica de que unidades maiores

tendem a demandar mais dos serviços comuns.

Contudo, a convenção condominial pode dispor de forma diversa, desde que não infrinja normas de ordem pública. É comum, por exemplo, que as despesas ordinárias - como manutenção de áreas comuns e salários de funcionários - sejam rateadas de forma igualitária entre os condôminos, enquanto as despesas extraordinárias sejam proporcionais à fração ideal.

Resumidamente, a forma de rateio é apenas uma regra de distribuição dos custos, e não substitui nem dispensa os instrumentos fundamentais da gestão condominial: a previsão orçamentária e a prestação de contas. Estes são deveres legais do síndico, essenciais à transparência, à legalidade da gestão e à segurança jurídica do condomínio.

Portanto, a boa gestão condominial passa por práticas como a elaboração de uma previsão orçamentária realista, a prestação de contas e rateio conforme a convenção. O envolvimento dos condôminos e o acompanhamento das assembleias são fundamentais para garantir que o condomínio funcione com eficiência e harmonia.

Conhecer os conceitos é mais do que um exercício de cidadania condominial: é uma forma de prevenir conflitos e promover a transparência na vida em coletividade.

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.



35 anos de grandes conquistas e desafios.

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



Nova Resolução do Conselho Federal de Química impõe obrigações técnicas a condomínios com piscinas coletivas

A Resolução nº 332/2025, publicada pelo Conselho Federal de Química (CFQ) em 24 de junho de 2025, introduz novas obrigações para condomínios residenciais que possuam piscinas de uso público ou coletivo.

A norma determina que o tratamento químico e o controle da qualidade da água passem a ser executados sob a responsabilidade técnica de um profissional da área de Química, devidamente habilitado e registrado no Conselho Regional de Química (CRQ), com a emissão de uma Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

O artigo 7º da resolução especifica que os condomínios serão fiscalizados pelos CRQs de forma preventiva e orientativa, com a elaboração de um Relatório de Vistoria para verificar a existência de profissional ou empresa responsável pela análise e controle da água. O texto ainda prevê que,



A NORMA determina que o tratamento químico e o controle da qualidade da água passem a ser executados sob a responsabilidade técnica de um profissional da área de Química

caso o condomínio negue acesso ou não forneça as informações solicitadas, a Vigilância Sanitária municipal deverá ser acionada.

Entenda a resolução

A norma abrange condomínios, clubes, academias, escolas, associações, hotéis e demais es-

tabelecimentos com piscinas coletivas. Todos deverão comprovar a responsabilidade técnica sobre o tratamento da água mediante ART, a ser renovada anualmente mediante o pagamento de taxa ao CRQ. Os Conselhos Regionais de Química ficam autorizados a realizar fiscalizações com caráter educativo e preventivo, reforçando a

necessidade de acompanhamento técnico especializado.

A ART deverá conter informações relativas ao endereço e CNPJ do estabelecimento mantenedor da piscina, bem como nome do responsável técnico, título profissional e número de registro no respectivo CRQ, além da abrangência da responsabilidade assumida.

Impactos para os condomínios

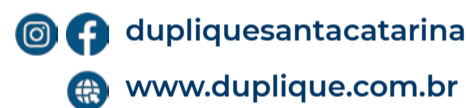
A medida tem gerado preocupação entre síndicos e administradores condominiais. Mesmo sem fins comerciais, os condomínios passam a ser equiparados a empreendimentos empresariais no que se refere às exigências técnicas, o que pode elevar custos operacionais. A obrigatoriedade da ART implica na contratação de profissionais ou empresas qualificadas e no pagamento de taxas anuais, impactando diretamente o orçamento e o valor da taxa con-

dominial, provocando um impacto de longo prazo, já que os valores devem ser incorporados de forma prolongada (ou definitiva) no pagamento realizado pelos condôminos, já que o trabalho deve ter manutenção permanente.

Repercussão no setor

Entidades representativas do segmento já avaliam formas de contestar a medida, inicialmente por meio de recursos administrativos. Também há a possibilidade de questionamentos judiciais, com o objetivo de resguardar os condomínios de uma obrigação considerada desproporcional e distante da realidade residencial.

Existem, ainda, questões ligadas à fiscalização por parte dos Conselhos Regionais de Química, já que, com a exigência, deverá, também, apresentar capacidade técnica e operacional para fiscalizar todos os condomínios.



DUPLIQUE SEMPRE AO SEU LADO!

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



Recebimento da receita integral mensalmente

3 décadas de experiência

A mais completa e qualificada estrutura para cobrança condominial do mercado

Departamento Jurídico próprio

**0800
780
8877**

Conte conosco!



Exercício ilegal da profissão de corretor de imóveis por porteiros, zeladores e síndicos preocupa no Litoral

CRECI-SC investe na orientação e fiscalização, além de buscar a atualização da legislação junto ao Congresso Nacional, propondo mais rigidez nas punições

O mercado imobiliário aquecido e a intensa movimentação de locações e vendas em Balneário Camboriú têm acendido um alerta entre os profissionais do setor, para o aumento dos casos de porteiros, zeladores e síndicos atuando como clandestinos na venda e locação de imóveis. A prática, além de ilegal, coloca em risco a segurança jurídica de proprietários e compradores e pode gerar sérias consequências legais.

De acordo com o Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Santa Catarina (CRECI-SC), apenas profissionais devidamente registrados e com número de inscrição ativo podem intermediar a compra, venda, permuta ou locação de imóveis. No entanto, é cada vez mais comum que moradores e visitantes recorram a funcionários de condomínios para obter informações ou até fechar negócios, sem saber que estão cometendo uma infração.

O presidente do CRECI-SC, Marcelo Brognoli, explica que o Conselho promove fiscalizações periódicas e campanhas educativas para coibir a prática, especialmente em regiões com grande volume de imóveis de temporada, como o litoral catarinense. Além disso, atua de forma rigorosa diante das denúncias.

“Quando recebemos a denúncia de alguém atuando na

clandestinidade com intermediação de imóveis, seja no agenciamento ou no auxílio à venda ou locação de um imóvel de um morador, a fiscalização autua esse falso corretor e comunica a ilegalidade à Polícia Civil ou ao Ministério Público, que são os órgãos responsáveis por dar prosseguimento ao processo na Justiça”, detalha.

Mesmo assim, Brognoli ressalta que os condomínios precisam adotar medidas preventivas. “Em primeiro lugar, o síndico deve fazer um trabalho preventivo, orientando porteiros, zeladores e colaboradores sobre a ilegalidade de intermediação de negócios imobiliários sem a presença de um corretor de imóveis”. Ele acrescenta ainda que o síndico precisa ter consciência de que pode inclusive ser responsabilizado pela prática do exercício ilegal da profissão de corretor de imóveis, caso seja feita por funcionários ou terceirizados em seu condomínio.

Brognoli também observa que, do ponto de vista profissional, isso representa uma concorrência totalmente desleal e ilegítima com os corretores que se dedicam a um trabalho sério e comprometido. Um porteiro que atua na clandestinidade não tem a formação necessária para dar a segurança jurídica ao negócio. Essa intermediação ilegal gera graves riscos ao consumidor.



APENAS profissionais devidamente registrados e com número de inscrição ativo podem intermediar a compra, venda, permuta ou locação de imóveis

Base legal e responsabilidades compartilhadas

O procurador jurídico do CRECI-SC, Flaviano Vetter Tauscheck, que atua há mais de duas décadas no campo do Direito Imobiliário, reforça que o exercício ilegal da profissão tem fundamento claro na legislação.

“A Lei Federal nº 6.530/1978 estabelece que somente podem exercer a profissão de corretor de imóveis aqueles devidamente inscritos no CRECI. Quem realiza intermediações, avaliações ou negociações imobiliárias sem registro comete a contravenção penal de exercício ilegal da profissão, prevista no artigo 47 do Decreto-Lei nº 3.688/1941, sujeito a pena de

prisão simples e multa”, explica.

Ele acrescenta que, além dessa norma, o Decreto nº 81.871/1978, que regulamenta a lei, reforça que toda atividade de intermediação imobiliária deve ser praticada exclusivamente por corretores habilitados e inscritos no Conselho Regional. “Trata-se de uma profissão regulamentada e a exigência legal visa proteger o consumidor e garantir segurança jurídica às transações imobiliárias”, destaca Tauscheck.

Já Brognoli lembra que as penalidades para quem atua de forma irregular vão além da autuação administrativa. “Caso um porteiro, zelador ou síndico seja flagrado atuando na venda, locação ou intermediação de imóveis, ele poderá ser condenado e per-

der a condição de réu primário, pagar cestas básicas e prestar serviços comunitários. Esse colaborador do condomínio ou terceirizado será considerado um clandestino sujeito às penalidades da lei e, muito provavelmente, perderá o emprego”, explica.

O CRECI-SC defende uma atualização da legislação, por meio do Projeto de Lei nº 3614/2015, que propõe a criminalização da atuação clandestina no mercado imobiliário, com o agravamento das penas. A entidade busca que as punições sejam mais rigorosas, a exemplo do que já ocorre em outras atividades, como, por exemplo, na medicina.

O presidente do Conselho chama atenção ainda para os riscos enfrentados pelos consumidores que negociam com pessoas não habilitadas. “Muitas vezes é a economia de uma vida toda que é colocada nas mãos de alguém sem a devida qualificação ou, pior, de um golpista. Inúmeros são os casos de quem economiza para passar as férias tranquilamente e, quando você chega ao imóvel alugado, não é nada do que foi prometido”, alerta Brognoli.

A visão de quem vive o problema nos condomínios

A síndica e corretora de imóveis Rosana Zambrzycki, que acompanha de perto as rotinas de gestão e as relações entre con-



DESDE 2008

PORTAL Sul

E n e r g i a

JUNTOS PELA SEGURANÇA E SERVIÇOS DE QUALIDADE EM ENGENHARIA ELÉTRICA

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




/portalsulenergia


48 4105-3177


48 99965-7189

www.portalsulenergia.com.br



BROGNOLI explica que o Conselho promove fiscalizações periódicas, campanhas educativas para coibir a prática e atua de forma rigorosa diante das denúncias

dôminos, funcionários e prestadores de serviço, confirma que o problema é recorrente e exige atenção constante.

“Infelizmente é uma prática que ainda acontece com frequência. Muitos moradores, funcionários ou até síndicos acabam se envolvendo em negociações imobiliárias sem ter o devido registro no CRECI, muitas vezes por desconhecimento da lei”, relata.

Segundo ela, a atividade de corretagem é muito específica e regulamentada.

“Basta oferecer, intermediar ou negociar imóveis em nome de terceiros, com a intenção de obter vantagem, para que isso já configure exercício ilegal da profissão. Além de prejudicar os corretores credenciados, essas práticas colocam em risco os próprios envolvidos, pois qualquer problema na transação recai sobre quem participou sem respaldo legal”, pontua Rosana.

A síndica explica que já presenciou diversas situações de irregularidade. “Em um dos casos, um morador começou a captar imóveis e intermediar negociações dentro do condomínio, o que acabou interferindo em uma venda conduzida por um corretor credenciado. Esse morador che-

gou a exigir metade da comissão, mesmo sem ter qualquer registro profissional. No final, a venda não se concretizou por causa dessa exigência indevida”, relata.

Ela também cita o caso de um funcionário que aproximou um inquilino do proprietário, dizendo se tratar de um ‘bom cliente’. O resultado foi prejuízo ao dono do imóvel, que, confiando nessa indicação, deixou de fazer a análise de perfil adequada.

De acordo com Rosana, há ainda casos de corretores que tentam monopolizar a atuação dentro de determinados condomínios, o que também é irregular. “Essa prática fere a livre concorrência e o Código de Ética Profissional. O síndico precisa manter postura neutra e firme, orientando e, quando necessário, denunciando situações irregulares”, pondera.

Quando as irregularidades são identificadas, a síndica afirma que o primeiro passo é a orientação. “Com os funcionários, buscamos conscientizar. Dependendo da gravidade, o trabalhador é advertido e o caso encaminhado ao CRECI. Já quando se trata de moradores, é essencial também formalizar denúncia ao Conselho Regional, para que sejam tomadas as medidas legais cabíveis”, explica.

Rosana destaca o papel do síndico na prevenção. “Mesmo não sendo fiscal do CRECI, ele é o responsável legal pela administração do condomínio e deve agir sempre dentro da lei. Ignorar ou permitir essas práticas pode gerar consequências sérias, inclusive responsabilidade solidária em casos de prejuízos”, reforça. Ela alerta que, quando é o próprio síndico quem atua de forma irregular, o problema é ainda mais grave, pois fere a confiança da coletividade e pode resultar em denúncia e destituição do cargo.

Para ela, o caminho é o diálogo

o e o respeito à legislação. “O primeiro passo é não fechar os olhos. Conversar com os envolvidos, buscar orientação com o CRECI e, se necessário, registrar denúncia. A gestão deve deixar claro que qualquer intermediação imobiliária precisa ser feita por profissional habilitado. Isso protege tanto o condomínio quanto os próprios moradores”, avalia a síndica.

Rosana também chama atenção para o comportamento de alguns profissionais credenciados. “Alguns corretores, mesmo registrados, acabam contribuindo para situações delicadas ao interfonarem ou ligarem para síndicos e porteiros pedindo contatos de proprietários. Essa atitude abre brechas para conflitos e constrangimentos, podendo colocar o próprio corretor em situação antiética. É essencial manter respeito aos limites legais e à privacidade dos condôminos”, afirma.

Educação e parceria institucional

O presidente Marcelo Brognoli reforça que o CRECI-SC mantém campanhas permanentes de conscientização e atua em parceria com o poder público, por meio do diálogo com inúmeras entidades para alertar sobre os riscos



ROSANA alerta que, além de prejudicar os corretores credenciados, essas práticas colocam em risco os próprios envolvidos

da atuação dos clandestinos nos condomínios e nas ruas.

“A Polícia Militar já é uma parceira tradicional no combate a essas práticas. As prefeituras de Florianópolis e Bombinhas também atuam conjuntamente conosco. Neste ano, assinamos um convênio com o Procon-SC e estamos ampliando o termo de cooperação com o Ministério Público de Santa Catarina”, cita o presidente.

Além disso, para Brognoli, a educação é o caminho mais eficaz para enfrentar o problema. “Acreditamos que a educação é a melhor forma de fazer com que todas as partes cumpram a legislação. O CRECI-SC atua muito com orientação, tanto aos corretores quanto ao público em geral. Mas também atuamos firmemente no



TAUSCHECK reforça que o exercício ilegal da profissão tem fundamento claro na legislação

cumprimento da lei quando o rigor das normas precisa ser aplicado para garantir a ordem pública e a segurança nos negócios imobiliários”, destaca.

CONSEQUÊNCIAS PARA CONDOMÍNIOS E CONSUMIDORES

• Condomínios também podem ser responsabilizados:

se ficar comprovado que o condomínio tinha conhecimento e permitia a prática irregular, ele pode responder solidariamente por eventuais danos causados. Por isso, recomenda-se que as administrações proibam expressamente qualquer intermediação imobiliária por funcionários ou terceirizados e orientem seus colaboradores sobre os riscos legais;

• **Concorrência desleal e riscos ao mercado:** a intermediação irregular configura concorrência desleal e desequilibra o mercado. Dessa forma, os prejuízos atingem toda a cadeia imobiliária - do consumidor, que perde proteção jurídica; ao corretor, que sofre

concorrência desleal; até o próprio mercado, que perde credibilidade;

• **Prevenção como estratégia:** a melhor forma de evitar prejuízos é verificar sempre a habilitação do profissional, consultando o registro no site do CRECI-SC ou pedindo a carteira profissional do corretor. Negociar com profissional registrado é uma forma de se resguardar contra fraudes, já que o corretor responde civil, ética e administrativamente por sua conduta. Além disso, é indicado incluir cláusulas contratuais proibindo a intermediação por funcionários; orientar síndicos e colaboradores sobre os riscos legais; e encaminhar ao Conselho qualquer suspeita de irregularidade.

Atuar sem creci tem que ser crime.

#EuSouCorretordelmóveisSC

SISTEMA COFECI-CRECI
CRECI-SC

Direitos do condomínio no Código de Defesa do Consumidor

O amplo conhecimento da legislação garante respaldo para o síndico agir em favor do patrimônio da comunidade condominial

Da Redação
Uma cobrança abusiva, uma obra mal executada ou o não cumprimento de prazo por fornecedores são apenas algumas, entre inúmeras situações, que geram prejuízos aos condomínios. De tal maneira, para garantir o bem-estar da comunidade condominial, não é exagero afirmar que o síndico precisa conhecer, de perto, a legislação do país. Muitos dos que atuam na sindicatura, por exemplo, ainda não sabem que os condomínios são equiparados a consumidores e, assim, amparados no Código de Defesa do Consumidor (CDC).

Garantia de direitos dos cidadãos nas suas relações de consumo, o CDC está em vigor desde março de 1991, embora apenas em 2017 teve sua aplicação efetiva para os condomínios após um entendimento da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) considerá-los como consumidores. No processo, os ministros do STJ ressaltaram o conceito básico de consumidor para abranger a coletividade, em uma ação judicial movida pela comunidade condominial contra uma construtora.

Especialista em Direito Imobiliário, Contratual e do Consumidor e diretor do Instituto Brasileiro de Política e Direito do Consumidor (BRASILCON), o advogado Marcelo Tapai cita os direitos previstos no CDC para os condomínios e que muitos síndicos desconhecem.

“Sempre que o condomínio for um tomador de serviços ou adquirir algum produto, se enquadra na definição de consumidor. Isso significa que, ao precisar ingressar com uma ação judicial, terá alguns privilégios como, por exemplo, a inversão do ônus da prova. Quando algum serviço é mal prestado, não é o



NO ENTENDIMENTO do STJ, os ministros ressaltam o conceito básico de consumidor para abranger a coletividade

condomínio que precisa provar a falha, mas sim o prestador que deve provar que realizou o serviço a contento”, afirma Tapai.

Mas nem tudo pode ser considerado como relação de consumo nos condomínios. O CDC pode ser aplicado nas relações condominiais com terceiros, como construtoras, incorporadoras, fornecedores em geral, prestadores de serviços, assistência técnica de elevadores, serviços terceirizados de portaria e segurança, serviços públicos (fornecimento de energia elétrica, gás, água e esgoto) etc.

“Temos que deixar claro que o condomínio é consumidor

quando, sendo o destinatário final, contrata um serviço ou compra um produto. Porém, não há relação de consumo entre o condômino e o condomínio”, destaca o advogado Marcio Panno, advogado, especialista em condomínios e Presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB de Balneário Camboriú.

Panno destaca ainda a questão dos contratos:

“A proteção do condomínio nos contratos celebrados é baseada no entendimento de que o condomínio é considerado vulnerável e hipossuficiente em relação ao fornecedor”, completa Panno, o que considera um be-

nefício do CDC aos condomínios.

Documentação

Em algumas situações, porém, os casos não são resolvidos de forma amigável entre as partes. Para esses casos, o advogado Marcio Panno orienta o condomínio a buscar orientação jurídica especializada e ingressar com uma ação judicial. Independente disso, ele alerta para a documentação exigida e os cuidados para o condomínio ter ganho de causa.

“Nas relações de consumo, o condomínio pode formalizar suas reclamações junto ao Procon. Para isso, deve levar

os documentos do condomínio (CNPJ), ata de eleição do síndico, identidade e CPF do síndico e os documentos do caso que está reclamando (contrato, nota fiscal e demais provas como fotos, laudos, relatórios). Além da documentação, algumas dicas são essenciais para ter êxito na reclamação: deixar tudo registrado por escrito, através de e-mails, notificações, WhatsApp, protocolos, agir de forma imediata e, sempre, negociar e questionar”, explica Panno.

Membro do Instituto Brasileiro de Defesa do Consumidor (IDEC), Tapai orienta que, antes de optar pelo processo judicial,

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

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

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

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



PANNO afirma que, nas relações de consumo, o condomínio pode formalizar suas reclamações junto ao Procon

a melhor alternativa no caso de algum descumprimento contratual, taxaço indevida ou qualquer outro problema é buscar o entendimento junto ao fornecedor ou prestador e resolver amigavelmente.

“Primeiramente se deve buscar uma solução junto ao fornecedor, mas se a tentativa amigável não der resultado, o condomínio, por meio do síndico, pode ingressar com uma ação judicial. O descumprimento contratual, seja ele qual for, permite à parte lesada pleitear a rescisão contratual, bem como indeniza-

ções por eventuais prejuízos em decorrência da prestação defeituosa do serviço”, afirma o advogado, que já foi vice-presidente da Comissão Permanente de Defesa do Consumidor da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB) de São Paulo.

Direito de arrependimento

Na relação de consumo não é incomum situação que envolve o “direito de arrependimento”. O artigo 49 do CDC assegura ao consumidor a possibilidade de desistir da compra de um produto ou até mesmo de um serviço. Um exemplo que se aplica ao tema nos espaços condominiais pode ser o de comprar um filtro de piscina pela internet e, depois, perceber que a aquisição foi desnecessária porque não era esse o problema. Nesse caso, o síndico pode devolver o produto, sem custo, dentro do prazo de sete dias. Para tanto, o produto não pode ter sido usado. Ainda, eventuais valores pagos devem ser devolvidos de forma imediata pelo fornecedor.

“O consumidor tem o direito de desistir do contrato, no prazo de sete dias, a contar de sua assinatura ou do ato de recebimento do produto ou serviço, sempre que a contratação de fornecimento de produtos e

serviços ocorrer fora do estabelecimento comercial. Como exemplo, podemos citar as compras realizadas pela internet ou até mesmo compras realizadas em stands de venda”, cita Panno.

Serviços públicos

Os condomínios são amplamente amparados, também, nos casos de contratos com empresas de prestação de serviços públicos, como o fornecimento de água. O artigo 22 do CDC traz que: “os órgãos públicos, por si ou suas empresas, concessionárias, permissionárias ou sob qualquer outra forma de empreendimento, são obrigados a fornecer serviços adequados, eficientes, seguros e, quanto aos essenciais, contínuos. Tanto no que diz respeito a falhas na prestação do serviço quanto a irregularidades na cobrança”. Porém, é preciso cautela antes de protocolar alguma reclamação.

“O desabastecimento de água pode ocorrer por manutenções programadas ou reparos de emergência, sempre por tempo razoável. Nesses casos não há o que fazer, pois o condomínio não tem prerrogativas em relação ao consumidor individual. Porém, se a falta de água é algo constante, por deficiência na prestação de serviço da concessionária, o



TAPAI ressalta que, sempre que o condomínio for um tomador de serviços ou adquirir algum produto, se enquadra na definição de consumidor

condomínio pode ingressar com uma ação judicial para tentar reaver eventuais danos que tenha sofrido”, relata Tapai.

Prazo para reclamação de defeitos

Mesmo que seja obrigação do síndico a contratação de empresas especializadas para a realização de obras no condomínio, bem como gerenciar a realização dos trabalhos, nem sempre a execução desses serviços se dá de maneira adequada. E, quando

isso ocorre, o que era para ser uma melhoria torna-se um problema maior. No entanto, o CDC assegura ao consumidor o direito de reclamar de defeitos de produtos, ainda que com prazos variáveis. Para produtos ou serviços não duráveis, por exemplo, o período estipulado para formalizar uma queixa é de 30 dias.

“Esses produtos são aqueles que pela própria natureza se espera que seja consumido mais rápido. Por exemplo, materiais de limpeza ou serviço de jardinagem. São aqueles que precisam ser realizados com frequência”, fala o advogado Marcelo Tapai.

Para produtos ou serviços duráveis, a garantia é de 90 dias. Os exemplos, nessa situação, são a troca do motor de uma piscina ou a realização de uma pintura no prédio, por exemplo. A não resolução do defeito pode gerar uma medida judicial por parte do síndico para que o condomínio não fique no prejuízo.

“Constatado o defeito, o fornecedor tem o prazo de 30 dias para resolver o problema. Não solucionada a reclamação dentro desse prazo, é possível ingressar com uma ação judicial para exigir a substituição do produto ou devolução do valor pago, ou ainda, um abatimento proporcional do preço”, finaliza Tapai.



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



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



Reaja com sabedoria

Exerço a sindicatura há 14 anos e, desde o início, venho me esforçando para exercê-la em alta performance. Não sou muito diferente dos colegas que costumo reunir e que costumam me seguir e acompanhar em eventos, palestras e nas leituras mensais das linhas desta coluna. Nossa busca por capacitação tende a nos levar a querer agir cada vez melhor.

Mas ser síndico é, acima de tudo, exercer uma função humana: lidar com conflitos, administrar recursos, equilibrar expectativas e, muitas vezes, atuar como mediador entre diferentes personalidades e interesses. Então, há uma distinção essencial que todo colega de sindicatura deveria considerar: a diferença entre agir e reagir.

A ação é pensada, planejada, estruturada. É como aquele colega síndico que estuda o regimento interno, consulta especialistas, organiza assembleias e propõe soluções. Esse síndico que "age" veste um papel social: o gestor, o mediador, o líder. É um ator que desempenha funções conformes e necessárias ao condomínio. Não há nada de errado nisso; pelo contrário, a ação planejada é indispensável para manter a ordem e o bom funcionamento da vida condominial, devendo ser considerada essencial em nossa capacitação.

Mas é na reação que o verdadeiro síndico se revela. Porque a reação não é ensaiada. Ela emerge diante do imprevisto: a reclamação exaltada de um morador, a pressão em uma assembleia, a crítica injusta, a emergência que exige sangue frio. É nessa hora que a essência do síndico transparece. Se reage com agressividade, revela uma postura defensiva

e pouco aberta ao diálogo. Se reage com serenidade, mostra autocontrole e maturidade.

O autoconhecimento, portanto, é o caminho para transformar as reações em aliadas. O síndico que se observa, que percebe os próprios gatilhos emocionais, que entende por que se irrita em determinadas situações, aprende a não ser refém da reação instintiva. Ele começa a reagir menos por impulso e mais por consciência. E, quando a reação se alia à ação, nasce a verdadeira liderança.

A sabedoria está em unir os dois planos: agir com estratégia e reagir com equilíbrio. Porque administrar um condomínio não é apenas aplicar regras, mas também conviver com pessoas. Não é apenas organizar planilhas, mas também organizar relações. E, nesse campo, as reações contam tanto quanto, ou até mais, que as ações.

Por isso, meu conselho é simples, mas profundo: colega síndico, observe-se. Pergunte-se não apenas "o que eu faço diante de um problema?", mas também "como eu reajo diante dele?". É nesse espelho que você encontrará a chave do crescimento pessoal. Comece a enxergar a sindicatura como uma escola de autoconhecimento, e cada situação conflituosa como uma oportunidade de aprender a reagir melhor.

No fim, o condomínio não precisa apenas de um síndico que age bem, precisa de um síndico que reage com sabedoria.

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

3ª edição da abertura oficial da Semana do Síndico da ACIF

Programação inclui palestra de mentoria sistêmica e show de stand-up com Maricotinha

Prepare-se para o evento mais esperado do ano pelo Núcleo de Condomínios da ACIF! A 3ª edição do evento **Abertura da Semana do Dia do Síndico** promete uma noite diferente para os gestores condominiais. Com o tema central: "**O CPF por trás do CNPJ: quem é você quando ninguém está cobrando**", o evento acontece no dia 24 de novembro, a partir das 18h, na sede da FACISC, Rua Visconde de Cairú, 391 - bairro Estreito, em Florianópolis.

O objetivo é oferecer uma pausa essencial na rotina de demandas e cobranças diárias, buscando equilíbrio entre o papel profissional e a vida pessoal do síndico. A proposta traz uma abordagem leve, porém profunda com palestra conduzida por Juliana Nunes, mentora sistêmica, palestrante e coautora de livros. Com formação em coaching e Constelações Familiares, a palestrante irá convidar os participantes a um momento de reflexão sobre o autocuidado e a consciência de quem são "por trás da função".

Humor e networking

Para encerrar a noite com leveza, o evento contará com a atração de humor de **Dona Maricotinha**. A famosa personagem apresentará um show no formato stand-up, recheado com seus tradicionais "causos de condomínios", garantindo risadas e tranquilidade para os participantes.

O evento é direcionado a síndicos e prestadores de serviços do mercado condominial, oferecendo uma oportunidade de networking com foco no desenvolvimento pessoal e bem-estar mental.

3º Encontro de Síndicos de Criciúma e Região

Síndicos e administradores de condomínios da Região Sul de Santa Catarina têm um compromisso marcado para o dia **27 de novembro**, a partir das **18h**, no auditório da **Associação Empresarial de Criciúma (ACIC)**. A cidade será palco do **3º Encontro de Síndicos de Criciúma e Região**, evento exclusivo que promete trazer conhecimento aprofundado, networking estratégico e empresas conceituadas no mercado trazendo soluções para o dia a dia da gestão condominial.

Organizado por Rosi Silva, síndica profissional há mais de 10 anos e produtora de eventos, o encontro conta com programação especial **em comemoração ao Dia do Síndico**. Além de muito chopp e música ao vivo, conta com palestras de profissionais renomados, abordando temas essenciais para a rotina dos gestores:

- **Dra. Mariana Salum:** Advogada especialista em direito condominial abordará aspectos jurídicos sobre a responsabilidade civil e criminal de um síndico que está à frente do condomínio
 - **Dr. Alessandro Di Giuseppe:** Com mais de duas décadas de experiência prática no universo condominial, o Dr. Alessandro Di Giuseppe fará uma incursão sobre como manter a inteligência emocional diante das inúmeras responsabilidades que a função de síndico exige
- Não perca essa oportunidade de aprimorar

sua gestão e expandir sua rede de contatos no setor condominial.

As inscrições são gratuitas e podem ser realizadas de forma prática e rápida através da plataforma Sympla pelo link: <https://www.sympla.com.br/evento/3-encontro-de-sindicos-de-criciuma/3153983> ou pelo QR Code:

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

**PORTER
SUMMIT**

Explorando a era das inteligências

Palestras, experiências e networking com grandes nomes nacionais.



DATA

07-08 NOV

GRANDE FLORIANÓPOLIS

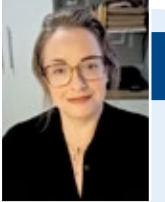
ARENA OPUS

Aponte a câmera e inscreva-se agora.



EVENTOS SC

Confira a movimentação do setor condominial em várias cidades do estado
LUIZA CÂNDIDO LOPES



O Jornal dos Condomínios esteve presente na abertura da Casa Cor 2025



A convite da Cindapa, empresa referência em monitoramento e segurança, Ângela e Luísa visitaram os diversos espaços projetados para acompanhar as tendências que alinham tecnologia e elementos naturais, trazendo um equilíbrio entre o moderno e tradicional a Casa Cor 2025. Para as áreas comuns dos condomínios, vimos que é possível criar um ambiente que reflete bom gosto e sofisticação sem perder a funcionalidade que a rotina do empreendimento exige

Rodada de Negócios do Sindhub

No próximo dia 31/10 o Sindhub vai promover a sua tradicional rodada de negócios. Um momento muito esperado pelos síndicos onde encontramos, em um único lugar, os melhores fornecedores. Para abrilhantar esse encontro Alessandro Di Giuseppe recebeu todos no Wooden Tap Beer, para esquentar as conexões. Em meio a boa comida e muito sorteio, a noite desses encontros já é tão aguardada quanto a tradicional Rodada de Negócios.



Síndicos em alta voltagem emocional!



No último dia 9 de outubro, a Auxiliadora Predial reuniu síndicos e síndicas de toda a região para a 2ª edição do Síndico 360º - Conexão SC, em São José. O evento foi um verdadeiro brinde ao bem-estar, com café, boas conversas e palestras sobre inteligência emocional, comunicação e equilíbrio na gestão condominial. Entre os destaques, o advoga-

do Dr. Ygoro Rocha Gomes, a psicóloga Aline Menchick, os síndicos Célio Wiethorn e Rafael Marins e a engenheira Fernanda Linck compartilharam experiências e boas práticas. Patrocinado por Leroy Merlin, Limpel, Link Engenharia, Arsenal Elevadores, SC Fire e Duplique, o encontro terminou em clima de celebração, com um charmoso queijos e vinhos.



CANAL ABERTO

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

PRIVACIDADE

A administradora enviou a ata da assembleia por e-mail aos condôminos separadamente. Um dos moradores respondeu elencando incongruências no documento e copiou na mensagem, além de todos os moradores, pessoas alheias ao condomínio. A mensagem expôs dados sensíveis, como nome completo, endereço de e-mail e unidade. O assunto tratado por meio de e-mail-resposta, por mais relevante que seja, concede a este condômino o direito de infringir a privacidade e os dados dos seus vizinhos ao divulgar essa lista de contatos a terceiros?

Suzete / Conselheira

A atitude do condômino, mesmo que motivada por uma discussão legítima acerca das incongruências na ata, não justifica a violação da privacidade e da proteção de dados dos demais moradores. O principal embasamento legal para essa análise é a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD - Lei nº 13.709/2018).

De acordo com o art. 2º

da LGPD, um de seus pilares é o respeito à privacidade e à autodeterminação informativa. Ao incluir no campo "Para" (destinatário visível) todos os endereços de e-mail, o condômino realizou um tratamento de dados pessoais (nomes e e-mails) sem respaldo legal adequado. A discussão sobre a assembleia não justifica o compartilhamento dos contatos de todos os moradores com terceiros externos ao condomínio. Essa conduta viola o princípio da finalidade (art. 6º, I, LGPD), já que os dados foram utilizados para um propósito diferente daquele para o qual foram originalmente coletados pela administradora.

Embora nome, e-mail e unidade não sejam classificados como "dados sensíveis" nos moldes do art. 5º, II da LGPD, que abrange informações como saúde, crença religiosa e vida sexual, eles são considerados dados pessoais (art. 5º, I) e, portanto, protegidos pela legislação. A exposição dessas informações, especialmente quando associadas à unidade habitacional, pode

abrir margem para práticas indesejadas como spam, phishing e até mesmo comprometer a segurança física dos moradores.

Dessa forma, o condômino agiu de maneira irregular, podendo ser responsabilizado por eventual abuso. O meio correto para expressar suas ponderações seria encaminhá-las diretamente à administradora ou utilizar o campo "Cco" (Cópia Oculta) em comunicações coletivas, garantindo a privacidade dos envolvidos. É recomendável que o síndico oriente formalmente o condômino sobre as normas de conduta e as disposições da LGPD, com o objetivo de evitar reincidências.



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

AGO EM DATAS DISTINTAS

O condomínio realizou duas AGO em datas distintas, uma para eleger o síndico e subsíndico e a outra para eleger o conselho fiscal e prestação de contas, quando a convenção diz que isso tudo deve ser feito em uma única assembleia. Qual AGO está irregular? ou ambas estão?

Alaor Bernardi / Condômino

A resposta começa pelo que dispõe o artigo 1.350 do Código Civil: Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.

Ou seja, a legislação prevê uma única AGO por exercício,

concentrando as matérias essenciais à administração condominial.

Quando a convenção condominial repete essa previsão, determinando que todas essas deliberações ocorram em uma única assembleia, a divisão em duas AGOs distintas fere a norma interna, caracterizando uma irregularidade formal.

Entretanto, nem toda irregularidade formal gera nulidade. A jurisprudência entende que a realização de duas assembleias separadas, ainda que contrarie a convenção, não implica automaticamente a nulidade dos atos, desde que tenham sido observadas as formalidades de convocação, quórum e direito de participação dos condôminos.

Em resumo, a irregularidade está na fragmentação da AGO, que deveria ser única. Contudo, os atos praticados em cada as-

sembleia podem ser considerados válidos se não houver prejuízo à coletividade ou violação do direito de voto e manifestação dos condôminos.

É importante ressaltar, porém, que cada situação deve ser analisada à luz do caso concreto. É necessário compreender o que motivou a convocação de duas AGOs distintas, por exemplo, necessidade administrativa, erro material, ou impossibilidade de tratar todas as pautas em um único encontro. O direito condominial é extremamente sensível e contextual, e uma resposta mais específica depende da avaliação das circunstâncias que levaram à decisão de fragmentar as assembleias.

Em qualquer hipótese, recomenda-se que o condomínio regularize o procedimento nas próximas gestões, realizando uma única AGO anual.

OPINIÃO

CLEUZANY LOTT



Lixo não é só lixo: os riscos invisíveis que podem comprometer a saúde, o bolso e a reputação dos condomínios

Por mais que se fale em meio ambiente, sustentabilidade e reciclagem, ainda há quem acredite que o lixo "não é problema seu". Em muitos condomínios, essa percepção acaba se tornando um hábito: a responsabilidade coletiva pelo lixo é deixada nas mãos do síndico, enquanto os moradores mantêm distância da realidade. O problema é que ignorar o descarte correto de resíduos tem consequências sérias - e muitas delas já estão batendo à porta.

Como alguém que vive de perto a rotina condominial, posso afirmar: a maneira como um condomínio lida com o lixo é reflexo direto da sua cultura, da sua gestão e do respeito às pessoas que moram e aos profissionais que ali trabalham. E, quando esse aspecto é negligenciado, os riscos ultrapassam a sujeira - envolvem doenças, acidentes de trabalho, processos judiciais e até desvalorização dos imóveis.

Quando o lixo vira abrigo de doenças

O lixo mal armazenado, mal separado ou descartado em horários incorretos cria ambientes propícios para a proliferação de vetores, como ratos, baratas e mosquitos. Não é exagero dizer que uma lixeira mal cuidada pode estar por trás de casos de leptospirose, hepatite, dengue, febres e infecções que ameaçam não apenas os moradores, mas principalmente os funcionários do condomínio e os profissionais responsáveis pela coleta externa.

Além disso, objetos descartados incorretamente - como cacos de vidro, seringas, lâmpadas quebradas ou materiais perfurocortantes - representam riscos concretos de acidentes, especialmente quando não estão devidamente embalados e identificados.

Coleta seletiva também é prevenção trabalhista

O que poucos síndicos sabem - ou preferem ignorar - é que, em determi-

nadas condições, a coleta e o transporte de lixo nos condomínios podem ser considerados atividades insalubres, de acordo com a NR-15, do Ministério do Trabalho. Sempre que houver acúmulo de resíduos, contato direto com lixo orgânico e ausência de equipamentos de proteção individual (EPIs), o condomínio corre risco de ser obrigado a pagar adicional de insalubridade aos funcionários e responder por danos trabalhistas.

Apesar de não existir uma legislação federal específica sobre lixeiras em condomínios, a Lei nº 12.305/2010, que institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos, é clara ao determinar que todos os geradores de resíduos - inclusive os condomínios - têm a obrigação de fazer a separação correta do lixo.

Um ponto frequentemente ignorado é o impacto do lixo na imagem e valorização do imóvel. Áreas comuns sujas, lixeiras improvisadas, acúmulo de sacos em horários errados e cheiro forte passam uma imagem de desorganização e descuido.

Em contraste, condomínios que implantam a coleta seletiva de forma estruturada, com espaços limpos, regras claras e participação dos moradores tendem a se valorizar, atrair novos condôminos mais conscientes e construir um ambiente mais saudável, esteticamente agradável e respeitoso com o coletivo.

Mas não há coleta seletiva eficaz sem educação ambiental, regras claras e exemplo da gestão. Os moradores precisam estar engajados em organizar o descarte, respeitar os horários da coleta, separar corretamente os resíduos e seguir as diretrizes estabelecidas. Isso exige mudança de comportamento, mas a boa notícia é: os resultados são visíveis e alcançáveis.

Cleuzany Lott é especialista em direito condominial, Diretora Nacional de Comunicação da ANACON, jornalista e síndica.



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

Assessoria Contábil completa para Condomínios

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

DESDE
1969

PRESTANDO
SERVIÇOS DE
QUALIDADE E
EFICIÊNCIA.



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



GUIA DE FORNECEDORES

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

Confira mais no
Qr Code ao lado



AR CONDICIONADO / ACESSÓRIOS

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

CHEGOU A SOLUÇÃO! VIBRA ZERO KIT ANTI RUÍDO

GARANTE REDUÇÃO DO RUÍDO ACIMA DE 90%

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

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

COMPATÍVEL COM CONDENSADORAS DE 9.000 | 12.000 | 18.000 BTUS

Envio para toda Santa Catarina

MAPA

ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO

FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DE OBRAS EM CONDOMÍNIOS

LAUDOS TÉCNICOS DE VISTORIA E PERÍCIAS EM CONDOMÍNIOS

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

CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS

GTC

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

NEXWA

ENGENHARIA

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

CONTROLE DE PRAGAS

BIOFLY

LICENCIAMENTO AMBIENTAL E CONTROLE DE PRAGAS

Serviços de controle de pragas

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

48 3080.1999 | dedetizadorbiofly.com.br

BALNEÁRIO CAMBORIÚ E REGIÃO

VS

PINTURAS

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

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

Ampla

Questão de Confiança

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

Pintura e Reforma de Condomínios

(48) 3337.0889 / 3371.5512

Cml (48) 99163.7233 | 99175.9900

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

DARCI PINTURAS 14 Anos

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

Especializado em Condomínios

(48) 3066.8425

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

MEGA

PINTURAS E CONSTRUÇÕES

COMPROMISSO E EXCELÊNCIA COM SUA OBRA

Especializada em Pinturas Prediais

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

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS

ENGENHARIA QUALITATIVA

LAUDOS E PERÍCIAS

Vistorias Prediais com Auxílio de Drone e Câmera Térmica

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

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

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

Soluções de Engenharia para o seu Condomínio

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

Aponte a câmera do seu celular e conheça nossas soluções

econdengenharia.com.br
(48) 3093-3595

ECOND
ENGENHARIA PARA CONDOMÍNIOS

AGENDE-SE

Curso de Gerenciamento de Resíduos em Condomínios

CURSO DE GERENCIAMENTO DE RESÍDUOS EM CONDOMÍNIOS

30 OUTUBRO JARDIM BOTÂNICO DE FLORIANÓPOLIS

VAGAS LIMITADAS

OBJETIVO Capacitar síndicos e zeladores para otimizar a gestão de resíduos em seus condomínios

O curso teórico terá duração de 1h30. Posteriormente será ofertada uma visita ao Circuito e Museu do Lixo no Centro de Valorização de Resíduos. Participe e aprimore a sustentabilidade e eficiência do seu condomínio!

TURMA 1: 9H | TURMA 2: 14H

Objetivo: Capacitar síndicos e zeladores para otimizar a gestão de resíduos em seus condomínios.

Data: 30 de Outubro de 2025

Local: Jardim Botânico de Florianópolis

Horários das Turmas:

- Turma 1: 09h • Turma 2: 14h

Participe e aprimore a sustentabilidade e eficiência do seu condomínio!

O curso teórico terá duração de 1h e 30min. Posteriormente será ofertada uma visita ao Circuito e Museu do Lixo no Centro de Valorização e Resíduos.

INSCRIÇÕES ATRAVÉS DO LINK:
bit.ly/cursoresiduoscondominio



As vagas são limitadas, faça a inscrição gratuita no link <https://bit.ly/CursoResiduosCondominio> ou no Qr Code:

Lançamento do CICOND Centro de Integração de Condomínios

O CICOND representa um verdadeiro salto de qualidade na forma como síndicos, administradores e condôminos se relacionam. Criado pelo Secovi Florianópolis/Tubarão, o Centro de Integração de Condomínios inaugura uma nova era de inovação, apoio e representatividade para o setor.

Mais do que um espaço de capacitação e troca de experiências, o CICOND é um ponto de virada: fortalece a gestão condominial, promove integração entre profissionais, defende interesses coletivos e dissemina práticas sustentáveis que impactam diretamente a qualidade de vida nos condomínios.

Temos a honra de convidar síndicos, administradores e profissionais da área condominial para o lançamento do CICOND - Centro de Integração de Condomínios, um marco no setor condominial criado pelo Secovi dia 21 de novembro, das 08h30 às 11h00, na Casa Hurbana Bocaiúva, Rua Bocaiúva, 2013, Centro, em Florianópolis.

Faça sua inscrição gratuita pelo Qr Code:



Como o síndico deve se preparar em caso de inadimplência condominial

Especialistas explicam o que o síndico pode fazer para se antecipar a problemas e manter as contas em dia.

Sâmia Frantz

O pagamento do condomínio tem ficado para depois na vida dos brasileiros. Segundo o Índice Superlógica, que acompanha mais de 100 mil condomínios em todo o país, a inadimplência atingiu 7,19% em junho, o maior patamar em um ano.

Assim, o que antes era um problema pontual para os condomínios passou a ser um risco constante: o fantasma da inadimplência está mais presente do que nunca e ameaça o equilíbrio financeiro de muitos condomínios residenciais e comerciais.

Para quem está à frente da gestão, o impacto é imediato: o atraso nas cotas compromete o caixa e dificulta o planejamento das despesas básicas, como folha de pagamento, contratos de manutenção e contas de consumo. Mesmo a inadimplência de poucos moradores já é suficiente para desencadear um efeito dominó, capaz de desestabilizar todo o orçamento. É como um círculo vicioso: qualquer atraso afeta a previsão de receita e, sem reação rápida, o problema tende a se agravar.

O Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação, Administração de Imóveis, Incorporadoras, Shopping Centers e Condomínios (Secovi) já sentiu esse movimento de inadimplência nos últimos meses. De acordo com o presidente do Secovi Florianópolis, Márcio Koerich, o aumento da



A INADIMPLÊNCIA de poucos moradores já é suficiente para desencadear um efeito dominó, capaz de desestabilizar todo o orçamento

inadimplência é consequência direta da conjuntura econômica.

“Temos observado um aumento na inadimplência das taxas condominiais, que é reflexo do aumento contínuo dos custos de manutenção dos prédios, que em muitos casos superam a inflação”, explica.

O setor também sente os reflexos da migração crescente de pessoas para o litoral catarinense, especialmente na Grande Florianópolis, um dos destinos mais procurados do país. “O aumento da população gera maior necessidade de manutenção, segurança e melhorias nas áreas comuns, o que impacta diretamente as finanças condominiais”, acrescenta.

A inadimplência, portanto, não é apenas um desafio de gestão, mas um reflexo direto da fragilidade financeira das famílias brasileiras. O encarecimento do custo de vida, os juros altos, a inflação persistente e a carga tributária em expansão pressionam o orçamento doméstico e comprometem o pagamento de algumas contas. Diante disso, muitos condôminos acabam priorizando dívidas com juros mais pesados, deixando o condomínio em segundo plano.

Gestão preventiva: o que o síndico pode (e deve) fazer

Manter o equilíbrio financeiro é um dos maiores desafios de quem administra um condomínio. As despesas não esperam: folha de pagamento, contratos de

manutenção e contas de consumo continuam chegando todos os meses. Mas quando a receita não entra, cabe ao síndico ter jogo de cintura e visão estratégica para não comprometer o funcionamento dos serviços essenciais. Afinal, um condomínio é uma pequena empresa com obrigações fixas e responsabilidade compartilhada entre os moradores.

Com o cenário econômico ainda instável e as novas regras tributárias se aproximando, a palavra de ordem para os próximos anos é prevenção. Ter fôlego de caixa, previsibilidade e parcerias sólidas será fundamental para atravessar períodos de incerteza sem que o caixa entre em colapso.

Fundos de reserva, rateios extras e controle rigoroso de gastos ajudam, mas nem sempre bastam. Por isso, muitos condomínios têm recorrido a garantidoras condominiais. Nesse modelo, a empresa antecipa integralmente a receita mensal do condomínio, oportunizando que o síndico consiga administrar o condomínio sem sobresaltos e sem depender do humor do caixa. É uma espécie de seguro do caixa: o condomínio recebe em dia, e a garantidora assume a cobrança dos inadimplentes.

Essa segurança faz toda a diferença em momentos de aperto. A síndica profissional Joice Honório, CEO da JH Síndica e vice-presidente da Associação dos Síndicos de Santa Catarina (ASDESC) explica que esse tipo de parceria tem sido essencial para manter a gestão em

equilíbrio:

“Na maioria das vezes, os condomínios trabalham com fluxo de caixa, então não têm uma grande reserva guardada. Com a garantidora, conseguimos manter a receita e evitar impactos no caixa. Isso é raro em condições normais, porque mesmo que os valores atrasados sejam pagos depois com juros, há uma deficiência momentânea que complica a gestão administrativa e financeira”, explica.

Além de estabilizar o fluxo de recursos, as garantidoras também assumem a parte mais delicada da administração: a cobrança dos devedores. É como se elas fossem além de uma empresa de cobrança tradicional, que apenas repassa os valores à medida que os recebe. Nesse caso, a garantidora não só antecipa os recursos, como também absorve o risco.

A especialista Fátima do Rocio Gabardo, fundadora e CEO do Grupo DSC (que administra as empresas Duplique Santa Catarina e DSC Condominial), explica que o modelo traz estabilidade ao caixa e tranquilidade à administração.

“O síndico não precisa lidar diretamente com a inadimplência e pode focar a administração e as

melhorias. Com um fluxo de caixa regular, o condomínio ganha poder de negociação, podendo planejar pagamentos com antecedência e programar obras e reformas, sem preocupações com pagamento de juros e correção nos valores”.

Segundo ela, o aumento no valor dos aluguéis e a maior rotatividade de inquilinos têm impulsionado a procura pelo serviço. Muitos condomínios passaram a considerar a contratação de uma garantidora assim que o fluxo de caixa começa a ser afetado ou há necessidade de uma taxa extra para obras e benfeitorias.



JOICE afirma que, com a garantidora, é possível manter a receita e evitar impactos no caixa



FÁTIMA explica que a garantidora traz estabilidade ao caixa e tranquilidade à administração

COMO O SÍNDICO PODE SE PREPARAR

Diante desse cenário, especialistas são unânimes: prevenir é sempre melhor do que remediar. Mais do que reagir aos atrasos, o síndico precisa antecipar tendências e preparar o condomínio para oscilações do mercado, garantindo estabilidade financeira e evitando surpresas. Entre as principais estratégias estão:

- monitorar mensalmente os índices de inadimplência e adotar medidas de cobrança imediata, evitando que os atrasos se tornem acumulativos;
- manter o cadastro de condôminos sempre atualizado, facilitando notificações e comunicação eficiente;

- planejar financeiramente o condomínio, criando reservas que cubram pelo menos três meses de despesas fixas;
- buscar apoio profissional, seja por meio de uma administradora estruturada ou da contratação de garantidora de crédito;
- conscientizar os moradores sobre o impacto de atrasos no caixa do condomínio, usando assembleias, comunicados e relatórios claros;
- estabelecer prazos e formas de cobrança em convenção e regimento interno, preservando o bom relacionamento entre moradores e gestão e evitando disputas pessoais ou acusações de favorecimento.



Soluções para condomínios,
tranquilidade para os síndicos.

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



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