

# Jornal dos Condomínios 24 ANOS

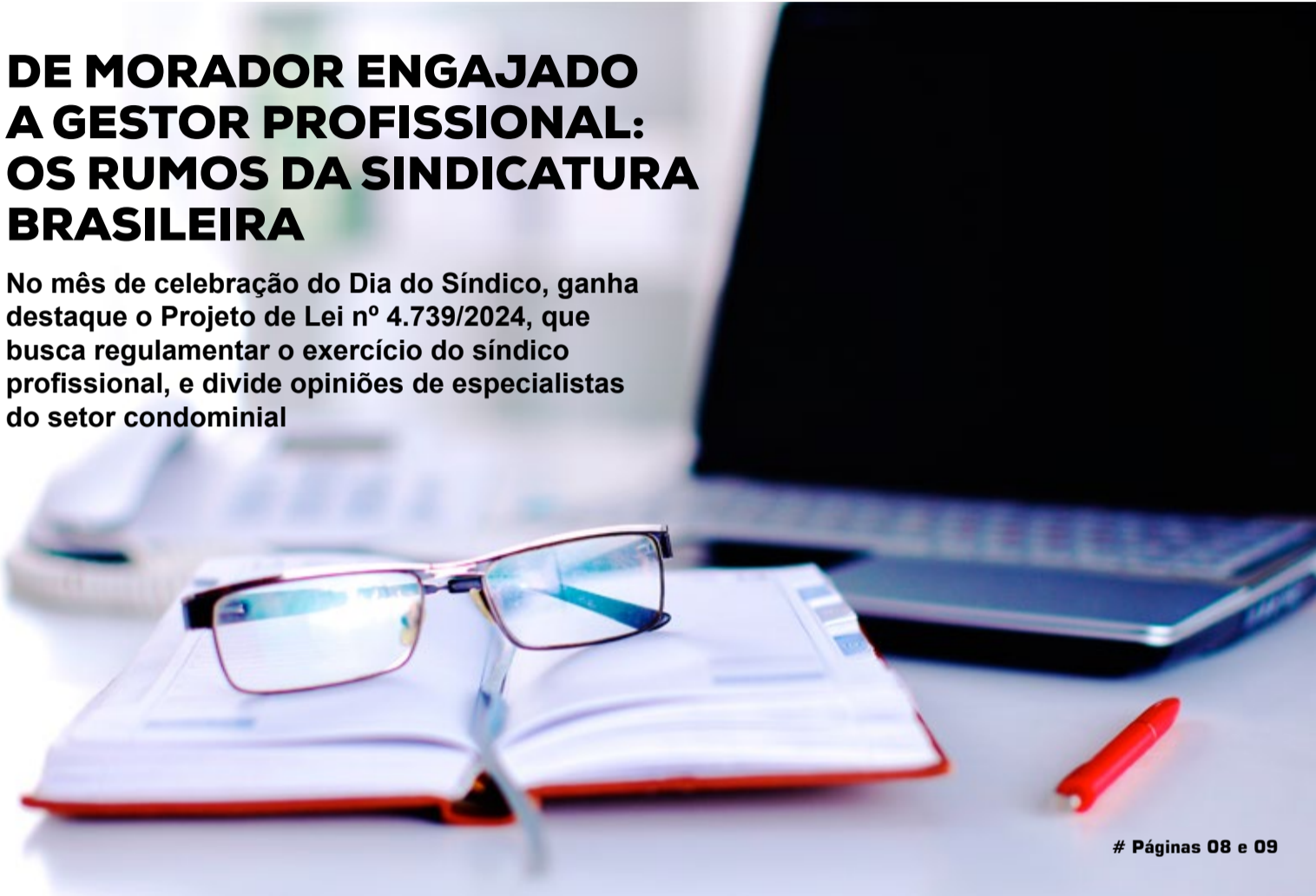
ANO 24 - N° 287 - NOVEMBRO DE 2025 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

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

AO SÍNDICO

## DE MORADOR ENGAJADO A GESTOR PROFISSIONAL: OS RUMOS DA SINDICATURA BRASILEIRA

No mês de celebração do Dia do Síndico, ganha destaque o Projeto de Lei nº 4.739/2024, que busca regulamentar o exercício do síndico profissional, e divide opiniões de especialistas do setor condominial



# Páginas 08 e 09

### VALE DO ITAJAÍ

Condomínios do Litoral preparam-se para a temporada de verão

# Páginas 10 e 11

### INFRAESTRUTURA

Gestão do sistema elétrico do condomínio deve ser permanente

# Página 03

### JURÍDICO

Nova Lei dos Seguros moderniza regras e traz mais segurança jurídica para condomínios

# Página 05

### MERCADO

Campanha de verão faz alerta: "Só negocie com quem tem CRECI"

# Página 13

### GERAL

Câmara aprova projeto que torna obrigatória a inspeção predial de edificações em todo o País

# Página 16

30 de novembro  
**DIA DO SÍNDICO**

Nem sempre visto,  
mas sempre presente.

Parabéns a todos os **Síndicos!**

**DUPLIQUE**  
SANTA CATARINA

Cuidar é nossa essência.  
Garantir é nosso compromisso

nosso site  
duplique.santacatarina.com.br  
0800 780 8877

**CICOND Secovi**  
Centro de Integração de Condomínios

**Evento de Lançamento**  
**28 DE NOVEMBRO**  
8H30  
CASA HURBANA  
BOCAIUVA

**A SOLUÇÃO PARA O SEU CONDOMÍNIO**

sensato.com.br  
grupo.sensato

48 99801-4434  
48 3084-8100

Rua Devolano, 200  
Sala 11 - Centro  
Florianópolis/SC

**SENSATO 55**  
ANOS

**LojaCond**  
Equipamentos para Condomínios

**SEU CONDOMÍNIO MERECE O MELHOR!**

ATENDEMOS TODA A REGIÃO SUL

@LOJACOND (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

#Elevadores f LTIElevadoresOficial

Atuar sem **Crecci** tem que ser crime.

#EuSouCorretordelmóveisSC

SISTEMA COFECI - CRECI  
**CRECI-SC**



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.



Acesse no QR Code acima no nosso Portal!

inf@jornaldoscondominios

## # EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN

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



### O Dia do Síndico e os rumos da sindicatura brasileira

O mês de novembro é especialmente significativo para o Jornal dos Condomínios. O Dia do Síndico, comemorado em 30/11, celebra e reconhece o trabalho daqueles que fazem com que todas as engrenagens da gestão condominial funcionem em perfeita sintonia. Para marcar a data, esta edição apresenta um panorama da evolução da figura do síndico - de morador engajado e voluntário a profissional especializado, que hoje exerce suas funções de maneira remunerada e atua simultaneamente em diferentes empreendimentos.

Na esteira da profissionalização, ganha destaque o debate sobre o Projeto de Lei nº 4.739/2024 (e seu substitutivo), que busca regulamentar o exercício do síndico profissional - uma proposta que divide opiniões de especialistas do setor condominial. Aprovada na Comissão de Trabalho (CTRAB) da Câmara dos Deputados e atualmente em análise na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), caso avance, poderá trazer mudanças relevantes ao reconhecer formalmente

a atividade e estabelecer parâmetros para sua atuação.

Outro aspecto que, neste momento, demanda atenção redobrada - especialmente nos condomínios do litoral - é a aproximação da temporada de verão. Confira como evitar contratempos justamente no período de maior circulação de moradores, visitantes e turistas.

Por fim, esta edição chama atenção para a entrada em vigor da nova lei dos seguros, que passará a valer a partir de 11 de dezembro de 2025, consolidando um novo marco regulatório para os contratos de seguro no Brasil. A norma atualiza dispositivos do Código Civil que já não acompanhavam a complexidade do mercado, reforçando princípios de transparência, clareza e previsibilidade - elementos essenciais para os condomínios, que dependem de apólices sólidas para garantir a proteção efetiva do patrimônio coletivo.

A equipe do Jornal dos Condomínios, junto às empresas apoiadoras, especialistas e columnistas, parabéns a todos os síndicos e síndicas no seu dia!

## Comissão aprova obrigar condomínios a oferecer curso sobre acessibilidade e inclusão

O projeto de lei segue em análise na Câmara dos Deputados

A Comissão de Defesa dos Direitos das Pessoas com Deficiência aprovou projeto de lei que obriga condomínios residenciais e comerciais com mais de 20 unidades autônomas a oferecer anualmente curso de capacitação sobre inclusão e acessibilidade para síndicos, administradores e condôminos interessados.

Pelo texto, os cursos deverão ser ministrados por profissionais especializados em inclusão, acessibilidade e direitos das pessoas com deficiência e abordar a Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência e temas relacionados à acessibilidade física, sensorial e ao Transtorno do Espectro Autista (TEA).

Condomínios com menos de 20 unidades também ficam obrigados a ofertar os cursos quando houver pessoa com TEA como morador, funcionário, prestador de serviço ou cliente.

Por fim, o texto estabelece que os cursos deverão ser oferecidos com acessibilidade, incluindo recursos como intérpretes de libras e materiais adaptados. Síndicos ou administradores devem guardar comprovantes da realização dos cursos, que podem ser exigidos em fiscalizações. O descumprimento da lei poderá resultar em advertência e multas em caso de repetição.

### Efetividade de direitos

O texto aprovado é um subs-



titutivo da Comissão de Desenvolvimento Urbano da Câmara dos Deputados ao Projeto de Lei 5449/23, do deputado Junior Lourenço (PL-MA). Entre outras alterações, o novo texto passa a prever a obrigatoriedade apenas para condomínios com mais de 20 unidades.

Para a relatora, deputada Andreia Siqueira (MDB-PA), a proposta fortalece a efetividade de direitos já consagrados no ordenamento jurídico, mas que ainda encontram barreiras culturais e práticas para sua plena implementação. "Trata-se de medida preventiva e educativa, que busca transformar o convívio condominial em ambiente mais justo, acolhedor e respeitoso para pessoas com deficiência e suas famílias", afirmou.

### Próximos passos

O projeto ainda será analisado, em caráter conclusivo, pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania. Para virar lei, a proposta precisa ser aprovada pela Câmara e pelo Senado.

Fonte: Agência Câmara de Notícias



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

ESPECIALIZADA EM REFORMAS PREDIAIS

Rogério Alt Lovisi Cravo

Engenheiro Civil  
CREA-SC 061.287-9

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

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

(48) 98476-5606

(48) 99953-1456

## SOLUÇÕES COMPLETAS PARA CONDOMÍNIOS

desde 1985

# GTC

Soluções Contábeis

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

48 3223.5332

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

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

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



# Gestão do sistema elétrico do condomínio deve ser permanente

Como estabelecer uma cultura de manutenção preventiva na infraestrutura elétrica do condomínio

Da Redação  
Devido à rotina agitada da gestão condominial, a infraestrutura elétrica nos condomínios é frequentemente negligenciada e relegada à manutenção reativa (apenas após um sinistro), diferentemente de itens como elevadores e portões, que recebem atenção imediata por causarem transtorno diário. Essa falta de cuidado pode gerar altos custos com reparos emergenciais, além de acarretar responsabilidade legal e risco à vida. Para transformar essa realidade, os síndicos podem adotar uma abordagem estruturada baseada em quatro pilares essenciais: diagnóstico, histórico, manutenção preventiva e investimentos.

## Diagnóstico: o raio-x da instalação

O primeiro passo para a gestão elétrica de um condomínio é o diagnóstico completo da instalação. Para o engenheiro eletricitista Fabiano da Silva, da ZPN Engenharia, quando o síndico assume um condomínio, ele tem a responsabilidade de fazer um diagnóstico de todos os sistemas, inclusive do sistema elétrico: “inicialmente, seria pertinente analisar o histórico de manutenção do condomínio. É fundamental avaliar os registros existentes, ter um panorama total do sistema elétrico, da situação que ele se encontra, do que precisa ser alterado e do que precisa ser mantido. Essa

abordagem e a manutenção preventiva reduzem significativamente a probabilidade de ocorrências futuras”.

É essencial obter e manter o Laudo Técnico das Instalações Elétricas (LTIE), que atesta a conformidade com a NBR 5410 (Baixa Tensão), verificando proteções obrigatórias (como DRs e DPSs). Além disso, o SPDA (para-raios) deve ser inspecionado anualmente (NBR 5419). Legalmente, o condomínio deve garantir que todos os trabalhadores tenham treinamento em Segurança em Eletricidade (NR-10) e que as áreas de risco estejam adequadamente organizadas e trancadas (conforme NR-10).

## Histórico: a memória do sistema

Manter um histórico detalhado do sistema é essencial para a rastreabilidade e a proteção legal do síndico em caso de incidente. Conforme Fabiano da Silva, após o diagnóstico profissional, o síndico deve resgatar o histórico desse condomínio e documentá-lo de forma contínua, o que evita retrabalho, excesso de custo e manutenção ineficiente:

“Para isso, é preciso criar um livro de registro para documentar todas as manutenções e falhas com datas, quais intervenções foram feitas e técnico que prestou o serviço, além de arquivar todas as ARTs/RRTs (documentos de responsabili-



A INFRAESTRUTURA elétrica é, muitas vezes, relegada à manutenção pontual ou à intervenção apenas após um sinistro, causando uma série de prejuízos

dade técnica) dos serviços elétricos”.

## Manutenção preventiva: segurança e economia

A partir do diagnóstico e do histórico, o síndico consegue criar um Plano de Manutenção formalizado, seguindo a NBR 5674 e, frequentemente, exigências de Códigos de Obras estaduais/municipais. Se o plano já existe, ele precisa ser avaliado e atualizado. Se não, o síndico precisa criá-lo, conforme o especialista.

“A manutenção preventiva deve ser estruturada por meio de um Plano de Manutenção Predial formalizado, seguindo a NBR 5674 e exigências locais. Esse plano deve incluir a realização periódica de Inspeção Termográfica em quadros e pai-

néis (conforme NBR 5410) para detectar pontos de aquecimento invisíveis, que são precursores de incêndios. Além disso, é essencial o ajuste periódico de conexões e bornes nos quadros, também conforme a NBR 5410, para prevenir aquecimento excessivo e risco de fogo”, aponta Silva.

Silva alerta que a manutenção preventiva é essencial para prevenir falhas e, com isso, transtornos:

“Embora a manutenção de elevadores, bombas e portões seja frequentemente priorizada pelos síndicos, a manutenção elétrica, por vezes, é negligenciada. No entanto, as consequências de falhas elétricas podem ser graves e custosas. Estabelecer essa cultura de manutenção preventiva para o sistema elétrico do condomínio é essencial para evitar transtornos e custos

desnecessários”.

## Acompanhamento contínuo

Para superar os desafios de confiabilidade e descontinuidade na manutenção, o engenheiro defende o modelo de acompanhamento contínuo. Esse modelo ideal envolve a contratação de uma empresa responsável que emita uma ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) pelo sistema. A responsabilidade técnica contínua garante a integração do profissional ao plano de manutenção e oferece segurança legal ao síndico: a ART atua como lastro da responsabilização, eximindo o gestor de negligência técnica em caso de sinistro.

## Investimentos: eficiência e expansão

Após garantir a conformidade e a manutenção, o síndico deve focar em investimentos para eficiência e expansão do sistema, sempre em conjunto com o profissional responsável. Os principais focos são: realizar estudos de Adequação da Carga (para suportar novas demandas sem risco de sobrecarga como veículos elétricos) e implementar medidas de Eficiência Energética (LEDs e sensores) para reduzir o consumo e um Plano de Manutenção e os estudos de modernização personalizados, dependendo da estrutura e sistemas específicos de cada condomínio.

# SÍNDICO, SEU CONDOMÍNIO TEM TUDO ISSO?

Seja parceiro de quem tem  
Zelo pelo Padrão Normativo.

DESCUBRA O QUE OS SÍNDICOS MAIS PREPARADOS JÁ TÊM COM A ZPN ENGENHARIA:

- ✓ INSTALAÇÕES ELÉTRICAS
- ✓ SUBESTAÇÕES
- ✓ MANUTENÇÃO PREVENTIVA
- ✓ INSPEÇÕES E LAUDOS
- ✓ ATERRAMENTO E PÁRA-RAIOS
- ✓ PAINÉIS E QUADROS
- ✓ CARREGADORES DE VEÍCULOS ELÉTRICOS



Escolha a ZPN

Escaneie e conecte-se conosco



# RADAR

Notícias do setor condominial • Economia • Empresas • Cidades

## CASAN investe em energia limpa para sua principal Estação de Tratamento de Água

A maior unidade de tratamento de água da CASAN (Companhia Catarinense de Águas, a ETA José Pedro Horstmann, está passando a operar com energia solar. Localizado em Palhoça, a estação iniciou a pré-operação de 804 painéis fotovoltaicos, com potência total instalada de 300 kW. Nesta fase de testes o sistema já evitou a emissão de mais de 23 toneladas de CO<sub>2</sub> e proporcionou uma geração total de 64,23 MWh. O projeto representa um investimento de R\$ 1,4 milhão.

Crédito da imagem: César Carvalho/Cinemáquina.



PAINÉIS instalados na ETA José Pedro Horstmann

O período de testes tem como objetivo monitorar os impactos dos painéis nas atividades da ETA que tem capacidade para abastecer com 180 milhões de litros de água tratada cinco municípios da Região Metropolitana (Santo Amaro da Imperatriz, Palhoça, São José, Biguaçu e Florianópolis). Assim, será possível dimensionar o potencial de suprimento por meio da energia solar e, a partir dos resultados, estudar a expansão da iniciativa para outras unidades da Companhia no Estado.

"A energia elétrica é um dos principais custos operacionais da CASAN. Com esse tipo de alternativa conseguiremos reduzir custos e avançar no saneamento de forma sustentável",

explica o engenheiro chefe da Divisão de Políticas de Autonomia e Eficiência Energética, Diego Furlan Franceschette.

Os painéis correspondem a uma área de mais de dois mil metros quadrados e foram instalados nas áreas de maior insolação da ETA: a região do jardim, o teto do reservatório de água e o telhado. A expectativa da Companhia é de que, em um ano de atividade integral, sejam gerados quase 600 kWh de energia, o que equivale ao consumo anual de cerca de 320 casas populares no Sul do Brasil, segundo dados do IPEA. A economia gerada será de até R\$ 300 mil por ano - nesse período inicial de pré-operação, a economia já foi

de R\$ 57 mil.

Por se tratar de uma energia limpa e renovável, a produção dos painéis será livre de tarifas por 25 anos. A energia solar também deve ter impacto na redução de emissões de carbono provenientes do consumo de energia gerada em outros locais. Com as placas em funcionamento, a colabora com as metas do Movimento Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) Santa Catarina, do qual se tornou signatária em 2021. O Movimento busca cumprir a chamada Agenda 2030 da ONU, que traz como um de seus objetivos a elevação do uso de energias renováveis.

Fonte: Casan

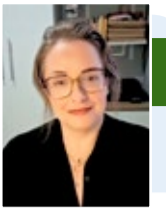


# INFORME CONDOMÍNIOS

Associação de Síndicos de Santa Catarina

ASDESC

LUÍSA CÂNDIDO LOPES



### ASDESC elege nova diretoria e renova o compromisso com a valorização profissional do Síndico Catarinense

A Associação de Síndicos do Estado de Santa Catarina (ASDESC) acaba de escrever um novo capítulo em sua história, marcada pela busca incansável pela atividade de síndico como "séria, idônea e laboral". Em Assembleia Geral Ordinária (AGO) realizada no último dia 22 de outubro de 2025, o ciclo de gestão 2023/2025 se encerrou, dando lugar a novos líderes eleitos por unanimidade para conduzir a entidade.

A ASDESC foi fundada em 8 de julho de 2016 com um propósito fundamental e inegociável: aglutinar forças e representar as aspirações dos síndicos junto à sociedade em geral. Desde a sua ata de fundação, quando a diretoria provisória foi eleita sob a presidência do Sr. Edgar Francis da Silveira Vieira, a missão é clara. A busca por valorização da classe e a promoção da união e organização dos associados são pilares inalteráveis, visando transformar a atividade de gestão condominial em uma profissão de fato reconhecida, regulamentada e respeitada em Santa Catarina.

A gestão que se encerra, sob a presidência do Dr. Gustavo Camacho, foi marcada por importantes avanços que consolidam o impacto da ASDESC no setor condominial de Santa Catarina. Entre "batalhas judiciais" e eventos memoráveis, Dr. Gustavo revisitou os momentos mais relevantes dos dois anos que esteve à frente da instituição, destacando que a ASDESC tem intensa participação e atua em conjunto com outras associações no estado.

O ponto central da Assembleia foi a Eleição da Diretoria e do Conselho Fiscal, com mandato de 2 (dois) anos. A nova Diretoria Exe-


cutiva para o período 2025-2027 será liderada por Joice Honório na Presidência, ao lado de Luísa Lopes como Vice-Presidente. A experiência da gestão anterior se mantém em postos estratégicos, com Edgar Francis na Diretoria Administrativa e adjunto da Diretoria de Associativismo, e Eliana Eidelwein na Diretoria Financeira, garantindo a continuidade do trabalho. O time se completa com o Dr. Gustavo Camacho na Diretoria Jurídica e Janaina Salvador na Diretoria de Associativismo. O Conselho Fiscal também foi eleito por aclamação, composto pelos titulares Leandro Heitor Becker, Tiago Cipriano, e Eduardo Andrea Patounas.

A nova liderança assume com o compromisso de expandir a representatividade da ASDESC, consolidar as conquistas alcançadas e intensificar o trabalho pela valorização do síndico em todo o estado. O foco estará em fortalecer a organização dos associados, aprimorar o suporte jurídico e promover eventos de alto nível, mantendo o legado de luta e representatividade que a ASDESC construiu desde a sua fundação. O objetivo final é claro e alinhado com a visão de 2016: garantir que a atividade de síndico seja não apenas exercida com excelência, mas plenamente reconhecida em sua importância vital para a sociedade catarinense. A ASDESC entra em um novo biênio com a certeza de que a união da categoria é a chave para o seu pleno reconhecimento profissional.

**Luísa Cândido Lopes**, síndica e Vice-Presidente Asdesc

Accesse o QR Code e conheça o portal da ASDESC

[www.asdesc.com.br](http://www.asdesc.com.br) | Seja um associado!

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

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

**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](http://www.suportecondominios.com.br)



# Nova Lei dos Seguros moderniza regras e traz mais segurança jurídica para condomínios

Atualização na legislação exige atenção de síndicos e administradoras para adequação de contratos e práticas de gestão

Dariane Campos

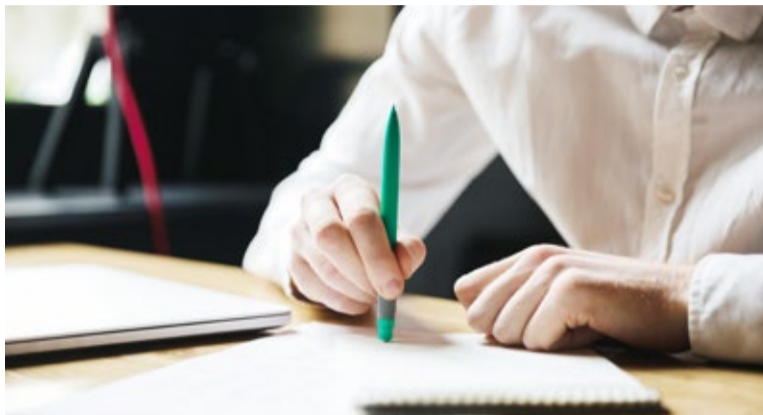
A partir de 11 de dezembro de 2025, entra em vigor a Lei nº 15.040/2024, o novo marco regulatório dos contratos de seguro no Brasil. Aprovada de forma unânime no Congresso e sem vetos presidenciais, a norma atualiza dispositivos do Código Civil que já não acompanhavam a complexidade do mercado, reforçando transparência, clareza e previsibilidade, pontos especialmente importantes para condomínios, que dependem de apólices robustas para garantir proteção ao patrimônio coletivo.

Entre as principais mudanças, a legislação passa a exigir que seguradoras apresentem de maneira clara e fundamentada os motivos de negativas de cobertura, ao mesmo tempo em que estabelece prazos rígidos para análise e pagamento de sinistros. A eliminação de cláusulas ambíguas e a simplificação da linguagem contratual também devem reduzir conflitos recorrentes entre síndicos e seguradoras.

Para entender como essas mudanças chegam ao dia a dia



HERBERT afirma que a nova lei inaugura uma relação mais profissional entre síndicos e seguradoras



A LEGISLAÇÃO passa a exigir que seguradoras apresentem de maneira clara e fundamentada os motivos de negativas de cobertura

dos condomínios, o especialista Herbert Levy Nilso Ramella, com mais de 35 anos de experiência no setor, é categórico ao afirmar que a alteração é profunda: “Na prática, a mudança é total. Os contratos ficam mais claros, os prazos mais objetivos e acaba o espaço para letras miúdas. O condomínio passa a saber exatamente o que está contratando”, destaca.

Segundo Herbert, a nova lei inaugura uma relação mais profissional entre síndicos e seguradoras. O seguro deixa de ser um mero “boleto” para se tornar um instrumento de gestão de risco. Isso implica maior organização interna e, principalmente, atenção ao que é contratado. O síndico passa a ter responsabilidade direta sobre obrigações como comunicar obras, reformas ou qualquer agravamento de risco. Além disso, ganha mais respaldo para cobrar das seguradoras quando houver sinistro, já que a lei torna os procedimentos mais previsíveis.

Essa mudança comportamental, porém, não vem sem de-

safios. Herbert explica que o síndico precisa abandonar a prática de apenas renovar o seguro anualmente. Agora, será essencial compreender a apólice, verificar exclusões, revisar limites de cobertura e garantir que o valor em risco esteja atualizado. “É preciso agir como um detetive do bem”, afirma. Ele ressalta que o acompanhamento de um corretor especializado será indispensável, tanto para orientar na contratação quanto para organizar a documentação necessária em caso de sinistro, já que os prazos rígidos só começam a contar após o envio de todas as informações à seguradora.

A transparência também deve se expandir para a esfera das assembleias. Para Herbert, levar o tema à discussão entre condôminos é não apenas recomendado, mas essencial para dividir responsabilidades e fortalecer a gestão. “O síndico não pode carregar tudo sozinho. Quando a assembleia decide o nível de cobertura, a gestão fica mais segura e mais legítima”, pontua.

Quanto à preparação do mercado condominial para a nova legislação, Herbert lamenta que a maioria ainda desconhece o impacto das mudanças. Por isso, recomenda que síndicos iniciem desde já um processo de revisão da apólice atual, busquem escla-

recimentos com seus corretores e realizem um check-up completo do valor do patrimônio segurado. “Não assine sem entender, e nunca avise a seguradora depois. A nova lei valoriza quem se comunica e acompanha o risco de perto”, afirma.

## O QUE MUDA NA PRÁTICA PARA OS CONDOMÍNIOS

- Contratos mais claros e objetivos
- Fim de cláusulas ambíguas e “letras miúdas”
- Prazos rígidos para pagamento de sinistros
- Necessidade de comunicar obras e reformas
- Responsabilidade maior do síndico na gestão de riscos
- Revisão obrigatória dos limites de cobertura e valores segurados

## COMO O SÍNDICO DEVE REVISAR A APÓLICE

- 1. Exclusões:** verificar tudo o que o seguro não cobre.
- 2. LMI:** checar se os valores para incêndio, alagamento e responsabilidade civil estão atualizados.
- 3. Valor em risco:** confirmar se o valor total declarado do

prédio condiz com o custo atual de reconstrução.

**4. Obras:** comunicar previamente reformas, troca de telhado, fachada, andaimes etc.

**5. Documentação:** manter orçamentos e laudos organizados para agilizar sinistros.

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

**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

## Segurança em condomínios: como usar a biometria facial de forma segura e responsável

Tecnologia como ferramenta de controle de acesso a prédios e condomínios tem ganhado cada vez mais espaço no Brasil

Da redação

**N**a busca por mais segurança, especialmente em um país onde esse tema é uma preocupação central na escolha de onde morar, a promessa da tecnologia é sedutora: acesso rápido, prático e seguro, principalmente por diminuir filas e evitar, consequentemente, os riscos de assaltos nas portarias.

Mas a pergunta que precisamos fazer é: estamos preparados para lidar com os riscos e as responsabilidades que acompanham essa inovação?

Tecnologia já consolidada no setor financeiro, a biometria facial com liveness detection - capaz de verificar se a imagem corresponde a uma pessoa viva e presente - começa a migrar para o ambiente condominial. A expectativa é de que essa camada adicional de validação reduza significativamente o risco de acessos indevidos, impedindo fraudes por meio de fotos, vídeos ou moldes faciais.

Contudo, a segurança demanda mais do que a adoção de ferramentas avançadas. No Brasil, a cultura da proteção pessoal é muito mais presente do que em países desenvolvidos, onde é comum encontrar condomínios sem vigilância física - um cenário praticamente impensável por aqui. Essa realidade exige um olhar criterioso sobre a implantação de qualquer solução tecnológica.

Nesse cenário, a segurança não deve ficar restrita apenas a um fator, como a face. Ela precisa ser pensada como um ecossistema que envolve múltiplos fatores de validação, como: validação de telefone, garantindo que o número fornecido



**AS INFORMAÇÕES** biométricas devem ser armazenadas de maneira segura, acessíveis apenas com o consentimento explícito do usuário

realmente pertence ao usuário, verificação de documento, para checar a autenticidade e evitar cadastros falsos, e, a camada humana, que continua sendo importante por ser uma validação poderosa contra tentativas de engano. A combinação destes fatores amplia a segurança nos condomínios.

Outro elemento crítico é a proteção dos dados pessoais. Em conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), as informações biométricas devem ser armazenadas de maneira segura, em cofres digitais, acessíveis apenas com o consentimento explícito do usuário. A transparência no tratamento dos dados é indispensável para construir confiança.

À medida que essas soluções evoluem, surgem novas oportunidades para criar condomínios mais seguros, inteligentes e eficientes. Investir em tecnologia é, portanto, mais do que uma tendência: é uma necessidade para atender às ex-

pectativas de um mercado cada vez mais conectado e exigente.

Ainda assim, é ilusório acreditar que qualquer sistema esteja imune a riscos. O jogo contínuo entre fraudadores e tecnologias de segurança exige atualizações constantes - tanto dos sistemas quanto da cultura de seus usuários. Educação digital, conscientização sobre privacidade e respeito à legislação são fundamentais para garantir que a tecnologia seja usada de maneira segura e responsável.

Mais do que simplesmente adotar a biometria facial ou qualquer outro recurso, é fundamental compreender que segurança não é um evento, é um processo. Trata-se de uma construção coletiva que envolve inovação tecnológica, processos e procedimentos, responsabilidade ética e vigilância contínua.

Afinal, mais do que controlar quem entra, é imprescindível garantir que nossos dados - e a nossa privacidade - não saiam por aí sem controle e proteção.

### # OPINIÃO

FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA  
@fernandamp81@gmail.com



### A importância de entender o que vem discriminado no boleto condominial.

Já parou para analisar com atenção o seu boleto condominial? Ou apenas confere o valor e paga sem maiores questionamentos? Em tempos de inadimplência crescente e aumento de custos na manutenção predial, entender o que está sendo cobrado no boleto do condomínio é essencial para o exercício da cidadania e da boa convivência condominial.

O boleto condominial não é apenas uma conta - é um espelho da gestão. O boleto do condomínio representa a prestação de contas mensal da administração condominial com os moradores. Ele deve refletir, de forma clara e objetiva, quais foram as despesas do período, quais são os fundos ou taxas adicionais que estão sendo cobrados e, ainda, indicar se há inadimplência ou saldo devedor do próprio condômino. Ignorar essa leitura é abrir mão do seu direito de fiscalização. Além disso, participar das assembleias traz maior lucidez e interação do condômino e a administração condominial.

O que o condômino deve observar no boleto?

**Valor da taxa condominial ordinária (manutenção regular)** - Deve ser aprovada em Assembleia Geral Ordinária, que acontece anualmente, para determinação da Previsão Orçamentária daquele exercício. Ou seja, é o valor mensal cobrado dos condôminos para cobrir as despesas ordinárias do condomínio. Essas despesas são aquelas necessárias para manter o funcionamento e a conservação das áreas comuns do prédio.

**Cobranças extraordinárias (obras, reformas ou despesas emergenciais)** - São cobranças pontuais e excepcionais destinadas a custear gastos imprevistos ou de grande porte que não fazem parte da manutenção rotineira do condomínio. Esses

gastos precisam ser aprovados previamente em assembleia geral.

**Contribuição ao fundo de reserva, se houver** - Trata-se de uma reserva financeira criada com o objetivo de cobrir despesas urgentes, emergenciais ou imprevistas, quando não há tempo hábil para aprovação em assembleia ou rateio entre os condôminos. O uso do fundo de reserva deve ser prestado em contas posteriormente e preferencialmente autorizado em assembleia.

**Cobranças individualizadas, como água e gás (quando houver medição por unidade)** - São aquelas que variam conforme o consumo de cada unidade autônoma. Em condomínios modernos, o consumo de água e gás é, muitas vezes, medido por hidrômetros e medidores individuais.

**Acréscimos legais e convencionados (multa, juros, correção, honorários, dentre outros)** - No caso de inadimplência.

Identificação da unidade e do período de referência - Cada item deve vir discriminado, possibilitando ao condômino verificar se os valores estão corretos e se correspondem ao que foi aprovado em assembleia.

A compreensão dessas categorias de despesas é essencial para a vida em condomínio. A transparência na gestão e o acesso à informação evitam conflitos e fortalecem a convivência entre os moradores. Se tiver dúvidas sobre o que está sendo cobrado no seu boleto, solicite os demonstrativos financeiros, participe das assembleias e, se necessário, consulte um especialista.

**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.**



**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



# Choque geracional nos condomínios

Regras claras e respeito mútuo transformam as diferenças de idade em oportunidade de integração e harmonia

O convívio em condomínios reúne pessoas de diferentes idades, estilos de vida e expectativas. Essa diversidade pode gerar conflitos entre moradores jovens e idosos, especialmente em assembleias e no uso das áreas comuns, demandando atenção legal e administrativa. Segundo a Dra. Juliana Teles, advogada especialista em direito condominial, “o choque geracional é natural, mas deve ser mediado por regras claras, diálogo e respeito à convenção condominial. Tanto jovens quanto idosos têm direitos iguais sobre as áreas comuns e sobre a participação nas decisões do condomínio”.

## Principais diferenças de hábitos e conflitos

Horários de uso das áreas comuns: jovens podem preferir atividades noturnas ou mais barulhentas, enquanto idosos buscam silêncio e tranquilidade.

- Uso de tecnologia e espaços compartilhados: aplicativos de reserva de salão ou quadra podem ser mais facilmente adotados pelos jovens, gerando conflitos com moradores que não dominam ferramentas digitais.

- Participação em assembleias: diferenças de percepção sobre a gestão, prioridades de gastos e reformas podem gerar desentendimentos.

## Soluções legais e práticas

1. Respeitar a convenção e o regimento interno: as regras do condomínio são o principal instrumento para mediar conflitos. Qualquer mudança deve ser aprovada em assembleia com quórum legal.

2. Assembleias inclusivas: é recomendável diversificar os horários ou oferecer meios digitais de participação para garantir que todos os moradores, independen-

temente da idade, possam se manifestar.

3. Mediação de conflitos: síndicos podem atuar como mediadores, promovendo diálogo entre os moradores e propondo soluções equilibradas.

4. Regras de convivência claras: definir horários de silêncio, uso de áreas de lazer e normas para festas ou reformas ajuda a

reduzir atritos.

5. Apoio a tecnologia: cursos rápidos ou tutoriais sobre aplicativos de reserva e comunicação podem ajudar idosos a se adaptarem às novas ferramentas.

## Dicas para síndicos

- Conhecer o perfil demográfico do condomínio para planejar

regras de convivência mais justas.

- Incentivar o respeito mútuo e o diálogo, evitando favoritismos ou decisões que prejudiquem qualquer grupo.

- Documentar decisões e mediações para evitar conflitos futuros.

## Dicas para moradores

- Respeitar horários e normas, mesmo que o estilo de vida seja diferente.

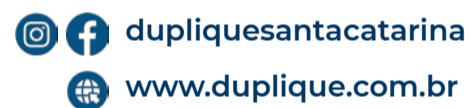
- Buscar diálogo antes de recorrer à assembleia ou à Justiça.

- Participar das assembleias e votar de forma consciente, lembrando que decisões coletivas devem equilibrar interesses de todos.

Segundo Dra. Juliana Teles, “os condomínios são espaços de convivência comunitária e devem equilibrar interesses e necessidades de todas as faixas etárias. Síndicos e moradores que priorizam diálogo, regras claras e respeito mútuo conseguem transformar o choque geracional em oportunidade de integração e harmonia”.



A DIVERSIDADE pode gerar conflitos entre moradores jovens e idosos, especialmente em assembleias e no uso das áreas comuns



## 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!

# De morador engajado a gestor profissional: os caminhos da sindicatura brasileira

Em tramitação no Congresso Nacional, o PL nº 4.739/2024, que visa regulamentar o exercício do síndico profissional, acende debate entre especialistas do mercado condominial

**A** Dariane Campos figura do síndico no Brasil percorreu um longo caminho, desde os tempos em que o cargo era ocupado quase exclusivamente por um morador voluntário, que conciliava as tarefas da vida pessoal com as responsabilidades de administrar o condomínio. A partir de meados dos anos 2000, essa realidade começou a mudar. Síndicos que se destacavam pela capacidade de gestão e resolução de conflitos passaram a ser procurados por outros condomínios, dando origem à figura do síndico profissional, um gestor especializado que atua de forma remunerada e, em muitos casos, em múltiplos empreendimentos.

Hoje, estima-se que 68 milhões de brasileiros vivam em condomínios e que o país conte com cerca de 450 mil síndicos, número que demonstra a importância e a complexidade crescente dessa função. O avanço tecnológico, o aumento das exigências legais e a diversidade dos empreendimentos, que vão de pequenos prédios residenciais a condomínios-clubes e complexos de uso misto, transformaram a sindicatura em uma verdadeira profissão.

Nesse contexto, um dos temas mais debatidos do momento é o Projeto de Lei nº 4.739/2024 (e seu substitutivo), que pretende regulamentar o exercício do síndico profissional. A proposta, aprovada na Comissão de Trabalho (CTRA) da Câmara dos Deputados e atualmente em análise na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC),



**ROBERTO** acredita que a aprovação da proposta trará avanços importantes

é considerada um dos projetos mais polêmicos em tramitação no Congresso Nacional.

## Divergências e preocupações

Entre os próprios síndicos e especialistas do setor, as opiniões se dividem. Para Roberto Villain de Andrade, síndico há 49 anos - que começou a sua trajetória como síndico morador e, com a profissionalização, chegou a ficar responsável por 90 prédios - a aprovação da proposta trará avanços importantes. "O PL será de suma importância para nós síndicos, pois vai disciplinar o exercício da nossa profissão, nos dando garantias de alguns direitos. A sindicatura evoluiu muito em nosso país, e com a aprovação do projeto teremos um ordenamento jurídico específico, reconhecendo a profissão de síndico", afirma.

Já Márcio Spimpolo, presidente da Associação Nacional da Advocacia Condominial (ANACON), faz uma leitura oposta. Para ele, o texto em tramitação desvir-

tua a natureza do cargo, que deve continuar sendo eletiva e autônoma, e não uma profissão regulada por lei federal.

"O síndico é eleito em assembleia para cumprir e fazer cumprir a convenção e o regimento interno do condomínio. Esses documentos são as leis máximas de um condomínio e são criados pelos próprios condôminos. Impor regras e requisitos profissionais por meio de uma lei federal fere essa autonomia e cria uma burocracia desnecessária", argumenta Spimpolo.

Também com um olhar atento para o futuro da profissão, Cleuzany Lott Santos, síndica há 13 anos, vê o PL nº 4.739/2024 como uma iniciativa importante, mas que exige cuidado na aplicação. "Este projeto é uma iniciativa oportuna, mas que ainda precisa de equilíbrio e cuidado para gerar efeitos positivos de fato. A gestão condominial já não cabe mais na lógica de 'morador voluntário' que se ocupa, aos fins de semana, de apagar incêndios e assinar recibos. Hoje, condomínio é negócio, orçamento, contratos, pessoas, tecnologia - e isso exige competência, governança e transparência", avalia.

Entretanto, ela destaca que é preciso preservar a autonomia dos condomínios e não transformar a regulamentação em um filtro que exclua quem tem boa prática, mas não 'tem papel timbrado'. "É fundamental que se preserve o espírito da condomínio-comunidade, e que a norma seja instrumento de gestão de qualidade e não de freio à participação.

Regulamentar não deve significar burocratizar", afirma Cleuzany.

## Então, regulamentar ou não regulamentar?

O advogado Gustavo Camacho, especialista em Direito Condominial, reforça que a função do síndico já é devidamente regulamentada pelo Código Civil, nos artigos 1.347 e 1.348, que estabelecem as regras de eleição, atribuições e remuneração do cargo. "O PL 4.739/2024 é uma tentativa bem-intencionada, mas equivocada, de resolver problemas que já estão endereçados pela legislação. Seus efeitos práticos tenderão a ser mais negativos, com aumento de custos e criação de barreiras, sem garantir melhora substancial na qualidade da gestão", avalia.

Para ele, nas últimas duas décadas, a evolução legal da função de síndico, pautada pelo Código Civil de 2002, tem sido adequada para permitir a profissionalização natural do mercado. "O que se viu foi o surgimento de empresas e profissionais especializados, impulsionados pela crescente complexidade da gestão e pela demanda dos condomínios por expertise, notadamente a criação de cursos de especialização e de pós-graduação", explica o advogado.

Camacho defende que, no lugar de uma nova lei, o que se faz necessário é a melhor aplicação e a fiscalização das leis existentes, o incentivo à educação continuada (não necessariamente formalizada por lei) e a conscientização dos condôminos sobre a importância de escolher gestores qualificados

e de fiscalizar sua atuação. "O mercado, por si só, já tem se encarregado de elevar o nível de exigência", reforça.

O presidente da Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (AABIC), Omar Anauate, também reflete sobre a evolução do papel do síndico nas últimas duas décadas. "O síndico profissional já atua há muitos anos, especialmente em condomínios comerciais e, depois, em grandes empreendimentos residenciais. Hoje, qualquer tipo de condomínio pode contar com um síndico profissional, o que tornou a função mais relevante e consolidada no mercado", avalia.

Ele destaca ainda a mudança no papel dos conselhos consultivos. "Antes, tinham um papel de fiscalização. Com os síndicos profissionais, os gestores passaram a atuar mais intensamente nas decisões, tornando a gestão mais democrática e participativa", pontua Anauate.

Sobre o futuro, o presidente da AABIC acredita que a profissio-



**CAMACHO** afirma que o PL é uma tentativa bem-intencionada, mas equivocada, de resolver problemas que já estão endereçados pela legislação



**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](http://www.portalsulenergia.com.br)



**SPIMPOLO** afirma que o texto desvirtua a natureza do cargo, que deve continuar sendo eletiva e autônoma, e não uma profissão regulada por lei federal

nalização continuará crescendo, mas sem a necessidade de regulamentação formal. “O projeto segue um caminho de profissionalização forçada, tratando o síndico como uma profissão regulamentada, o que não reflete a realidade. Isso pode excluir bons profissionais de outras áreas. Acreditamos que não há espaço para a regulamentação nos moldes atuais”, afirma.

### O papel das entidades e os impactos no mercado

De acordo com Anauate, a AABIC também tem acompanhado de perto a tramitação do PL nº 4.739/2024 e considera que o texto atual não reflete a realidade do mercado condominial brasileiro. “Estamos atuando, em conjunto com a Câmara Brasileira de Comércio e Serviços Imobiliários (CBCSI), para que o teor dessa proposta seja reavaliado. O substitutivo limita a atuação de síndicos profissionais a administradores e advogados, o que, ao nosso ver, é bastante delicado e não condiz com a realidade dos síndicos profissionais no Brasil”, afirma.

Segundo ele, o síndico é um cargo eletivo, e não uma profissão que deva ser reservada a determinadas categorias. Qualquer restrição que afaste candidatos à função exige um olhar cuidadoso. “Essa reforma precisaria ser

estudada com mais profundidade para melhor acomodar a figura do síndico profissional”, destaca o especialista.

Além disso, a AABIC tem defendido o fortalecimento da governança interna dos condomínios como forma mais eficiente de valorização da função. “Nossa posição está mais relacionada à governança e às decisões de cada condomínio. Muitos modelos de gestão se mostram mais efetivos do que a criação de uma lei única, que pode acabar criando uma reserva de mercado”, explica Anauate.

Na prática, ele avalia que uma regulamentação desigual teria impacto negativo no setor. “Trata-se de um mercado já consolidado, que não pode ser obrigado a uma filiação ou registro compulsório. Isso não está alinhado aos interesses dos condomínios”, pontua o presidente.

Compartilhando desse posicionamento, Spimpolo diz que a ANACON tem atuado como uma voz ativa nesse debate, defendendo a liberdade dos condomínios para decidir que tipo de síndico desejam. “O artigo 1.334, II, do Código Civil deixa claro que cada condomínio pode definir sua forma de administração. A intervenção estatal não é saudável. O que precisamos é de síndicos preparados, éticos e comprometidos, não



**ANAUATE** diz que qualquer tipo de condomínio pode contar com um síndico profissional, o que tornou a função mais relevante e consolidada no mercado



**CLEUZANY** afirma que regulamentar não deve significar burocratizar

de uma profissão engessada por exigências formais”, afirma.

Para ele, o aperfeiçoamento técnico é fundamental, mas deve continuar sendo um processo livre e não compulsório. “Um bom curso, de cerca de 90 horas, que aborde temas como direito, administração, engenharia e finanças, é suficiente para capacitar o síndico eleito. A formação é importante, mas a experiência e a comunicação são ainda mais valiosas”, destaca Spimpolo.

Camacho concorda e acrescenta que a autonomia privada dos condomínios deve ser respeitada. “A melhor forma de estimular a profissionalização sem afastar síndicos moradores competentes é permitir que o próprio mercado continue promovendo a qualificação. A liberdade de escolha é um valor essencial”, afirma.

### Profissionalização e desafios

Mesmo diante das divergências sobre a regulamentação, é consenso que a gestão condominial se tornou uma função complexa e essencial para o bom funcionamento da vida urbana. Andrade lembra que o desafio do síndico é constante.

“Hoje, somos milhares de brasileiros morando em condomínios. Cada um é uma cidade dentro da cidade. As novas tecnologias e o volume de informações exigem clareza jurídica, aperfeiço-

amento e conhecimento da legislação. Sendo assim, o síndico precisa saber equilibrar diariamente corpo, mente e emoção”, avalia o síndico.

Entre a tradição do síndico morador e a profissionalização crescente, a sindicatura brasileira segue evoluindo. A complexidade das edificações, a exigência dos condôminos por transparência, e o avanço das normas técnicas e da legislação condominial foram os grandes motores dessa transformação. O mercado entendeu que ‘boa vontade’ não basta. É preciso preparo, estudo e profissionalismo, pois tem muita responsabilidade envolvida nessa função.

Cleuzany destaca que o condomínio deixou de ser ‘bloco de apartamentos’ e virou um ecossistema urbano intensivo. Dessa forma, hoje não basta ser morador e gostar do prédio. “Quando olho para os próximos anos da gestão

condomínial no Brasil, vejo um cenário em que o síndico deixa de ser apenas o zelador-máster do prédio e passa a ser o maestro de uma comunidade urbana conectada e de alto desempenho. E para dar conta de tudo isso, a profissionalização real e constante é uma tendência”.

Ideia reforçada por Camacho, que cita que os principais desafios da categoria passam por questões jurídicas, financeiras e tecnológicas, como a adequação à Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), o aumento da judicialização das relações condominiais e a necessidade de lidar com empreendimentos cada vez mais complexos, como condomínios logísticos e bairros planejados. “Esses desafios não serão resolvidos com uma nova lei sobre a profissão, mas com capacitação, gestão eficiente e apoio jurídico especializado”, defende.

### PONTOS POSITIVOS E NEGATIVOS

**Pontos positivos (que já são ou deveriam ser premissas)**

- **Qualificação mínima:** o mercado já exige qualificação. Condomínios buscam síndicos com experiência e conhecimento. Cursos e certificações já existem e são valorizados pela demanda;
- **Código de ética e conduta:** a ética é um princípio geral do direito e da boa-fé contratual, aplicável a qualquer profissional. A responsabilidade civil e criminal do síndico já está prevista no Código Civil e em outras leis;
- **Seguro de responsabilidade civil:** já é uma prática recomendada e muitas vezes exigida pelos próprios condomínios ou pelas administradoras, independentemente de lei específica.

**Pontos negativos (como consequência de uma regulamentação desnecessária)**

- **Aumento de custos:** a criação

de um órgão regulador, taxas de registro e a obrigatoriedade de certificações específicas fatalmente elevarão os honorários, impactando diretamente o bolso dos condôminos;

• **Burocracia excessiva:** a imposição de um novo arcabouço regulatório adicionará camadas de burocracia a uma função que já é complexa;

• **Restrição da autonomia condominial:** a liberdade dos condomínios para escolher seus gestores, seja um morador ou um profissional, com base em critérios próprios (experiência, custo, perfil), seria limitada;

• **Desestímulo ao síndico morador:** as exigências formais podem afastar síndicos moradores competentes que não desejam ou não podem arcar com os custos e o tempo de uma certificação formal.

Fonte: Gustavo Camacho



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

# Condomínios do Litoral preparam-se para a temporada de verão

Síndicos reforçam manutenção, comunicação e segurança para garantir tranquilidade e boa convivência durante o período de maior ocupação

Jaqueline Moraes  
**C**om a aproximação da temporada de verão, os condomínios de Santa Catarina iniciam uma fase intensa de planejamento e adequações. No litoral catarinense, com alta procura por turistas, o aumento do número de moradores temporários e visitantes exige atenção redobrada da gestão condominial. Essa movimentação sazonal afeta diretamente a infraestrutura, o cumprimento das normas internas e os protocolos de segurança, tornando essencial uma preparação antecipada e bem estruturada por parte dos síndicos.

Durante os meses de dezembro a março, o fluxo de pessoas em condomínios de praia pode mais do que triplicar. Isso gera impacto no consumo de água e energia, no uso dos elevadores e nas áreas de lazer. O desafio do síndico é equilibrar a alta demanda sem comprometer a qualidade dos serviços e o bem-estar dos condôminos permanentes. Para isso, planejamento, manutenção preventiva e boa comunicação são os pilares de uma gestão eficiente na alta temporada.

## Manutenção e infraestrutura: prevenir é o primeiro passo

A primeira medida recomendada para os síndicos é a realização de um levantamento completo das condições estruturais do condomínio. A revisão de sistemas elétricos e hidráulicos, elevadores, portões e inter-fones deve ser prioridade. Esses equipamentos tendem a operar no limite durante o verão, quando há aumento no número de usuários e, conseqüentemente, no risco de falhas.

Para Erica Faerber, síndica



NO LITORAL CATARINENSE, com alta procura por turistas, o aumento do número de moradores temporários e visitantes exige atenção redobrada da gestão condominial

profissional de Balneário Camboriú, “a temporada é um desafio para os síndicos, porque é um período quando as pessoas vêm em fluxo muito grande e isso faz com que o síndico precise ter cuidados redobrados. No que tange às responsabilidades que devem ser adotadas com certa antecedência, o síndico deve estar em dia com manutenções básicas, principalmente portões, sistemas hidráulicos, como cisternas, caixas d’água e bombas, e automações, por exemplo”.

No entanto, mesmo com todos os processos preventivos, Erica pontua que o trabalho se intensifica: “é uma fase que exige muito mais do síndico, porém, mesmo com todas as manutenções, ainda temos o risco de ter problemas porque acaba

muitas vezes colapsando alguns sistemas por conta do uso intenso, como o elevador”.

As piscinas também exigem atenção especial. A limpeza e o funcionamento correto dos filtros e das bombas devem estar em dia, especialmente após a publicação de novas normas técnicas que reforçam a necessidade de acompanhamento por profissional habilitado. Além disso, alguns excessos acabam acontecendo: “o uso das piscinas, por mais que as pessoas tenham consciência, muitas vezes por estarem em período de férias, acabam descuidando das regras do condomínio. Por situações como essas, o síndico deve ser muito presente. Na temporada, a presença do síndico é muito importante porque traz autoridade, então, no

envolvimento com a dinâmica da temporada, isso se faz necessário”.

Outro ponto importante é a manutenção preventiva das áreas comuns. Revestimentos soltos, pisos escorregadios, calhas entupidas e sistemas pluviais comprometidos podem causar transtornos e até acidentes. Investir em pequenas correções antes do início da temporada evita custos maiores e problemas durante o período de maior movimento. Com o aumento das chuvas típicas de verão, é essencial verificar o sistema de drenagem do condomínio e assegurar que os sistemas de escoamento estejam limpos.

Erica traz uma dica valiosa: “é muito importante que o síndico tenha prestadores de serviço dispostos a auxiliar nas

demandas, porque é um período realmente intenso. Problemas podem acontecer e ter um bom eletricitista ou um bom encanador, por exemplo, traz maior segurança na resolução do caso”.

Sobre as manutenções, o advogado especialista em direito condominial Márcio Panno informa que a documentação é fator essencial para a segurança da gestão: “as manutenções periódicas devem estar devidamente documentadas para, futuramente, se houver algum problema, conseguir acionar o seguro de forma tranquila”.

## Reforço na comunicação: regras claras para todos

Durante a alta temporada, muitos moradores temporários desconhecem as regras de convivência do condomínio. Por isso, a comunicação torna-se um dos principais instrumentos de prevenção de conflitos. Síndicos e administradoras devem adotar estratégias para reforçar a divulgação do regimento interno e da convenção condominial, especialmente em condomínios que recebem locações de curta duração.

“É preciso atenção aos comunicados, informando sobre situações diversas, como falta de água ou até mesmo incentivar o racionamento dela. A comunicação é fundamental para



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

## Serviços para Condomínios

Fone: (47) 3366 3562 / 3366 7013

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

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



Uma nova era da Gestão Condominial onde a **inovação e eficiência** são prioridades.

☎ 47 3311.6579 📞 47 98927.9756

📍 Rua Dom Abelardo, nº659 | Sala 101  
Ed. Praia de Pipa | Balneário Camboriú | SC

📱 tower\_gestao\_bc 🌐 [www.towergestao.com](http://www.towergestao.com)

GESTÃO FINANCEIRA E CONTÁBIL  
BALANCETE E PRESTAÇÃO DE CONTAS DIGITAIS  
ASSEMBLEIAS PRESENCIAIS E VIRTUAIS  
ASSESSORIA AO SÍNDICO  
GESTÃO DE INADIMPLÊNCIA  
GESTÃO DE CONTRATOS E DE MANUTENÇÕES  
CONDOMÍNIO CONECTADO

Com **atendimento humanizado** e uma equipe experiente, você tem **tranquilidade e eficiência** no dia a dia do seu condomínio.



**FABIO** afirma que o síndico, efetuando um planejamento anual, terá uma gestão eficiente e sem sustos na temporada

a gestão, podendo dirimir possíveis dificuldades”, afirma Erica.

A instalação de painéis informativos em locais de grande circulação - como halls, elevadores, portarias e áreas de lazer - é uma das formas mais simples e eficazes de lembrar as normas básicas. O uso de canais digitais, como aplicativos de gestão condominial e grupos de mensagens, também facilita o compartilhamento de orientações.

Outro cuidado importante é a atualização cadastral dos moradores e locatários temporários. Ter informações corretas sobre quem está ocupando cada unidade facilita o controle

de acesso e a comunicação em situações emergenciais. Síndicos devem orientar proprietários que alugam seus imóveis a repassar previamente os dados dos inquilinos e a garantir que estes conheçam e cumpram o regimento interno.

Panno afirma que “o cadastro deve estar devidamente atualizado em todos os condomínios. É obrigação do proprietário atualizar e informar à administração sobre os dados cadastrais das pessoas que vão ocupar temporariamente o imóvel, independentemente de previsão do regimento interno, e o proprietário responde pelos danos causados pelo locatário, seja o aluguel anual ou por temporada”.

### Segurança: atenção redobrada no controle de acesso

O aumento do fluxo de pessoas durante o verão também eleva o risco de ocorrências relacionadas à segurança. A portaria, muitas vezes sobrecarregada, precisa estar preparada para lidar com o volume ampliado de entradas e saídas, prestadores de serviço e entregadores.

Além disso, é fundamental revisar o funcionamento do

sistema de câmeras e iluminação das áreas externas. Locais de circulação intensa, como garagens e acessos de serviço, devem estar bem iluminados e monitorados.

### Gestão eficiente e equilíbrio financeiro

A administração deve estar atenta ao equilíbrio financeiro do condomínio. O aumento do consumo e a contratação de serviços temporários impactam o orçamento, e é responsabilidade do síndico avaliar com antecedência os custos extras e, se necessário, propor ajustes no rateio ou no fundo de reserva.

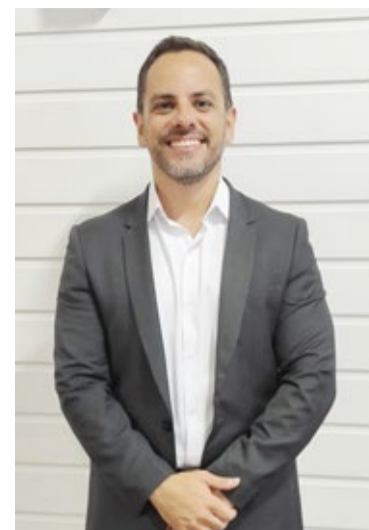


**ERICA** afirma que, na temporada, a presença do síndico é muito importante porque traz autoridade

Fabio Costa, sócio proprietário da Tower Gestão Condominial BC, acredita que a previsão orçamentária é fundamental: “por se tratar de um período que já é esperado por todos tanto para fins de receita, como os aluguéis de temporada, quanto para de despesas, como os aumentos dos consumos individuais e coletivos dos condomínios, isso já deve ser previsto pelo síndico e pela administração na previsão orçamentária do ano. E para manutenções não previstas, o síndico pode estabelecer um fundo de caixa ou de manutenções e um fundo de reserva caso seja necessário algum tipo de investimento pontual. O síndico, efetuando esse planejamento anual, terá uma gestão eficiente e sem sustos na temporada”.

### Verão com organização e segurança

A tranquilidade dos meses de verão depende diretamente do grau de preparo do condomínio. Síndicos que investem em manutenção preventiva, comunicação eficiente e controle rigoroso de segurança conseguem proporcionar um ambiente mais seguro, limpo e harmonioso, mesmo com a alta ocupação.



**PANNO** alerta que as manutenções periódicas devem estar devidamente documentadas

“Com regras visíveis de segurança, boa convivência, campanhas de conscientização, treinamento dos colaboradores do condomínio, investimento em segurança eletrônica, o síndico proporcionará aos moradores um verão mais seguro e organizado. Lembrando que, para manter assim, é necessário que o síndico solicite a opinião dos moradores sobre como eles estão se sentindo em relação à segurança e à organização, para poder fazer as melhorias baseadas nesses feedbacks, além de contar com o suporte de sua administradora”, afirma Fabio.



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**“Agir pelas Costas”, o que a série Suits ensina ao ecossistema condominial**

Gosto muito da série Suits. Para quem não sabe do que estou falando, é uma dessas séries de TV americana que assistimos no streaming. Além da elegância do roteiro e da astúcia de seus personagens, há um aspecto cultural que sempre me chamou atenção, a intolerância ao ato de “agir pelas costas”. Naquele universo jurídico, nada é mais grave do que ser surpreendido por uma atitude tomada sem o conhecimento ou consentimento das partes envolvidas. É uma afronta direta à lealdade, valor supremo na cultura corporativa da série.

Os personagens da série Harvey Specter, Donna Paulsen, Louis Litt e companhia podem discordar, conspirar, se exaltar, mas há uma linha ética invisível que não se cruza: não se age pelas costas de quem está no mesmo jogo. Quando alguém o faz, o conflito é inevitável, e a narrativa se constrói justamente em torno da defesa dessa integridade interna.

Essa ideia, que parece apenas um detalhe dramático, é na verdade um retrato de uma cultura organizacional madura, a arte imita a vida, pelo menos em algumas culturas. Ali, a confiança não é um adereço, é um ativo. E é justamente esse traço que falta, muitas vezes, no universo da sindicatura e da gestão condominial.

Neste mês, fui surpreendido pela atitude de uma administradora à qual havia comunicado a rescisão contratual, com antecedência de 60 dias, conforme previsto. Durante esse período, a administradora entrou em contato com um condômino que detém um número significativo de unidades e solicitou a ele uma procuração para representá-lo na Assembleia Geral Ordinária. Sei que não preciso explicar que foi esse fato que me inspirou a escrever essas linhas.

No momento da eleição para síndico, ela utilizou essa procuração para votar em uma candidata sem qualquer vínculo prévio com o condomínio, apresentada e favorecida por ela, com o evidente objetivo de

me substituir e, assim, manter o contrato da administradora. Tal ação foi realizada em desacordo com os interesses do próprio condômino representado, que posteriormente me relatou não estar plenamente ciente da situação, bem como em detrimento da vontade expressa dos presentes, que se posicionaram contrariamente à manobra.

O mais preocupante é que práticas como essa têm sido tratadas com naturalidade, quase como parte de um folclore da vida condominial, como se fossem aceitáveis ou inerentes ao “jeito” de conduzir as relações em condomínio. Essa tolerância, porém, é corrosiva. Ela mina a confiança entre as partes, enfraquece o ecossistema e a autoridade do síndico e transforma o ambiente de convivência em um campo de desconfianças silenciosas. Quando agir pelas costas se torna normal, a ética vira uma formalidade e a boa-fé, uma raridade.

Deveríamos, como sociedade condominial, copiar o modelo de Suits, não a parte teatral das intrigas, mas o valor inegociável da lealdade. Precisamos desenvolver uma intolerância cultural ao ato de agir pelas costas. O síndico, os condôminos, os prestadores e a administradora devem adotar a postura de que toda ação relevante deve ser comunicada, discutida e registrada às claras.

A ética não é apenas um código; é um reflexo da cultura que cultivamos. E a cultura só muda quando deixamos claro o que é aceitável e o que não é. No dia em que o universo condominial tratar o “agir pelas costas” com a mesma repulsa que Suits trata, teremos dado um passo importante rumo a uma sindicatura e um ecossistema condominial mais ético, transparente e respeitado.

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

# Sicredi Vale Litoral SC promove 1º Summit Condominial e reúne mais de 300 participantes em Itapema

Evento inédito na região trouxe especialistas para debater tendências, desafios e soluções para gestão condominial



Dia 25 de outubro, a Sicredi Vale Litoral SC realizou o 1º Summit Condominial, na sede regional da cooperativa em Itapema. O encontro foi um marco para o setor, reunindo síndicos, administradoras e profissionais da área em uma experiência única de networking, troca de conhecimento e apresentação de soluções cooperativas que impactam diretamente a gestão dos condomínios.

Segundo Arão João da Silva Neto, Diretor Executivo da Sicredi Vale Litoral SC, o evento reforça a relevância do segmento na região: “Estamos em uma área com mais de 7 mil prédios, e a Sicredi atende cerca de 80% desse público. Nosso objetivo é fortalecer a relação com síndicos e administradoras, apresentando produtos e serviços que contribuem para uma gestão mais eficiente. Há 17 anos atuamos nesse segmento e, hoje, com parcerias estratégicas, isenção de boletos e proximidade com os prestadores, conseguimos reunir mais de 300 inscritos, o que confirma a importância do Summit para o setor.”

O encontro contou com painéis jurídicos, debates sobre práticas de gestão e tendências do segmento, além de momentos de descontração com humor. “Este Summit marca um novo rumo para o direito condominial e a gestão de condomínios. Parabéns ao Sicredi pela amplitude da entrega com forte presença de síndicos e administradoras de condomínios, além da presença de grandes especialistas” destacou Márcio Panno, parceiro e advogado especialista em direito condominial.

“É essencial que os síndicos estejam cada vez mais preparados para os desafios do mercado, especialmente nesta região de Santa Catarina, onde temos o metro quadrado mais caro do Brasil. A qualificação é fundamental para que o setor conte com profissionais capazes de oferecer um serviço de excelência,” afirma Thais Romanini Conceição, síndica profissional e sócia da Providência Síndicos.

O Summit também trouxe uma perspectiva internacional com a participação de Vitor Amaral, presidente da Associação Portuguesa de Administração de Condomínios, que reforçou, “Iniciativas como esta são valiosas pela troca de experiências, que contribuem para valorizar a atividade, contribuindo cada vez mais com os síndicos, qualificando e trazendo informações relevantes.”



## DESTAQUES DA PROGRAMAÇÃO:

**Abertura com Humorística: Willian – O Síndico Revoltado** - Reflexão bem-humorada sobre os dilemas jurídicos enfrentados pelos síndicos.

**Painel Jurídico** - Advogados: Márcio Panno e Débora Nunes Camaroski | Tema: Aspectos legais e desafios atuais na gestão condominial.

**Painel Síndicos Profissionais** - Mediadora: Joice | Convidados: Maicon Guedes Hugo - Informa Síndicos e Thais Romanini Conceição - Provi-

dência Síndicos | Tema: Experiências práticas e estratégias de atuação.

**Palestra Magna: Vitor Amaral – Presidente da Associação Portuguesa de Administração de Condomínios** - Tema: Tendências internacionais e inovação na administração condominial.

**Intervenção Humorística: Willian – O Síndico Revoltado** - Comparações divertidas entre a gestão condominial no Brasil e em Portugal.

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

## Campanha de verão faz alerta: “Só negocie com quem tem CRECI”



O CRECI-SC inicia uma nova campanha de conscientização e fiscalização intensiva direcionada especialmente para o litoral

Com a chegada do verão e a expectativa de mais de 3 milhões de turistas em Santa Catarina, o Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI-SC) lança uma nova campanha de conscientização e intensifica a fiscalização: “Sem protetor solar você se queima; sem corretor de imóveis você se arrisca. Só negocie com quem tem CRECI.”

O objetivo é garantir mais segurança aos consumidores, reforçar o combate aos clandestinos e valorizar o trabalho dos profissionais do setor. A fiscalização, que muitas vezes ocorre em parceria com o PROCON-SC, Polícia Militar e outros órgãos, autua falsos corretores e comunica a ilegalidade à Polícia Civil ou ao Ministério Público, que dão sequência às investigações e processos judiciais.

### ORIENTAÇÃO AOS CONDOMÍNIOS

O aquecimento do mercado imobiliário também levou o Conselho a alertar para o aumento de denúncias contra porteiros, zeladores e síndicos que atuam ilegalmente na venda e locação de imóveis.

O CRECI-SC recomenda aos condomínios que reforcem a orientação sobre a ilegalidade da intermediação de negócios imobiliários sem a participação de um corretor habilitado. Segundo a entidade, o síndico pode ser responsabilizado pelo exercício ilegal da profissão caso funcionários ou terceirizados realizem esse tipo de atividade no condomínio.



**BROGNOLI** afirma que a campanha, combinada com uma fiscalização reforçada neste verão, com apoio dos órgãos policiais, PROCON e Ministério Público, significa mais proteção para o consumidor e maior valorização para o corretor de imóveis



COM O REFORÇO das ações de campo e a ampla divulgação nas mídias digitais, rádios e TVs regionais, o CRECI-SC pretende alertar turistas e moradores: negociar exclusivamente com corretores de imóveis é uma questão de segurança e atendimento profissional qualificado

### TEMPORADA

Durante o verão catarinense, as taxas de ocupação ultrapassam 90% nas regiões litorâneas, chegando próximo dos 100% no Réveillon. Nesse cenário, aumentam os riscos de atuação de clandestinos e de golpes imobiliários. A campanha do Conselho dá continuidade a uma série de iniciativas de valorização profissional. Com o reforço das ações de campo e a ampla divulgação nas mídias digitais, rádios e TVs regionais, o CRECI-SC busca alertar turistas e moradores: negociar exclusivamente com corretores de imóveis é uma questão de segurança e de atendimento qualificado.

“A população, os investidores e os turistas precisam ter a garantia de que estão negociando com profissionais habilitados. Só assim evitam fraudes e prejuízos”, destaca Marcelo Brognoli, presidente do CRECI-SC.

Desde 2022, o CRECI-SC já realizou mais de 5 mil autuações por exercício ilegal da profissão, mas a reincidência ainda preocupa. O Conselho defende a aprovação do PL 3614/2015, que transforma a prática em crime e prevê penas mais severas.

“Atuar sem CRECI precisa ser crime. Não podemos permitir que uma profissão que movimenta bilhões e lida com o maior patrimônio das famílias continue sendo regida por um decreto de 1941”, completa o presidente.

## # EVENTOS SC

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



### Aprimorando práticas ambientais

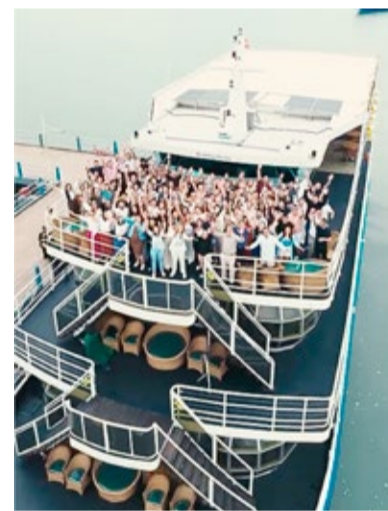


O Jardim Botânico de Florianópolis foi palco de um encontro sobre a destinação dos resíduos domésticos! No último dia 30 de outubro, síndicos e zeladores da capital aprenderam como é possível otimizar a gestão do lixo nos prédios. Com o curso de Gerenciamento de Resíduos em Condomínios, os participantes garantiram também uma visita prometida ao Circuito e Museu do Lixo, lá no Centro

de Valorização de Resíduos. A iniciativa, parceria da Prefeitura de Florianópolis, Instituto Lixo Zero e Jornal dos Condomínios, mostrou que a comunidade está atenta e disposta a transformar a forma como lida com seus resíduos. Parabéns aos organizadores e a todos os gestores condominiais que investiram seu tempo em aprimorar as práticas ambientais de suas comunidades!

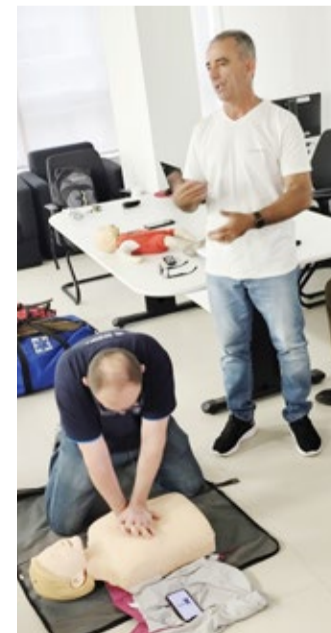
### Um dia de conexões a bordo

Os Embaixadores do Porter Summit foram recebidos para um passeio inesquecível de catamarã em Florianópolis, onde o Grupo DSC apresentou suas marcas e a forma como atua no mercado condominial. Mais do que uma vista incrível, foi um momento de fortalecer parcerias e compartilhar o propósito que move a empresa: cuidar de pessoas e garantir resultados reais.



### Capacitação em emergências

A equipe do Jornal dos Condomínios participou do treinamento prático de combate a incêndios e primeiros socorros no Condomínio Mercury, em São José, a convite do síndico Rangel Vargas, da Benedit & Vargas Síndicos Profissionais. A iniciativa reforça a necessidade de preparo nas edificações. Para síndicos e administradores, o treinamento em emergências é ferramenta essencial de mitigação de riscos, garantindo a conformidade com as normas de segurança e preparando os ocupantes para agir de forma eficiente e salvar vidas antes da chegada do socorro especializado.





# CANAL ABERTO

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

## SÍNDICO HOSPITALIZADO

**Diante do grave impedimento do síndico em exercer sua função por hospitalização, e sem previsão de alta, e como não temos um subsíndico, o Conselho Consultivo pode assumir temporariamente a gestão do condomínio? Como devemos proceder?**

Sônia / Conselheira

Diante do grave impedimento do síndico por hospitalização e inexistência de subsíndico, o Código Civil Brasileiro (arts. 1.347-1.348) estabelece que a administração e representação do condomínio competem ao síndico, cabendo à assembleia geral eleger, destituir ou substituir esse gestor. O Conselho Consultivo, por sua natureza, exerce funções de assessoramento e fiscalização, não possuindo, em regra, poderes executivos de representação ou administração do condomínio, salvo previsão expressa na convenção ou au-

torização assemblear específica.

A solução juridicamente adequada exige dois passos prioritários: primeiro, consulte imediatamente a convenção e o regimento interno para verificar se há previsão de substituição automática ou poderes excepcionais atribuídos ao Conselho Consultivo em casos de impedimento do síndico. Segundo, convoque com urgência uma Assembleia Geral Extraordinária, que é o fórum legítimo para deliberar sobre a situação. Nesta assembleia, os condôminos podem eleger um síndico temporário (ad hoc) até a recuperação do titular, designar um administrador provisório com poderes específicos, ou mesmo nomear um subsíndico interino.

Enquanto a assembleia não for realizada, e tratando-se de situação emergencial que não admite demora, o Conselho Consultivo pode praticar apenas atos urgentes e indispensáveis

à preservação do patrimônio condominial, segurança dos moradores e continuidade de serviços essenciais, com base no princípio da gestão de negócios (arts. 861-875 do CC), devendo posteriormente prestar contas detalhadas à assembleia.

Documente todas as decisões em ata, comunique formalmente os condôminos e priorize a convocação assemblear urgente, observando prazos e formalidades legais. Esta é a via que confere segurança jurídica e legitimidade à gestão transitória.



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

## ATITUDE LEGAL CONTRA FOFOCA

**Temos um morador que fica falando mal e denegrindo a imagem do síndico pelos corredores do condomínio, fazendo fofoca a outros condôminos e abrindo discussões desnecessárias. Tem como tomar alguma atitude legal?**

Almir / Florianópolis

Uma dúvida frequente nos condomínios é como agir quando um morador passa a falar mal do síndico pelos corredores, disseminando boatos e criando discussões desnecessárias. Antes de tudo, é importante lembrar que todos têm o direito de se expressar, mas esse direito não é absoluto. O artigo 5º, inciso V, da Constituição Federal garante o direito de resposta proporcional ao agravo, além de indenização por dano moral, material ou à imagem, caso a manifestação ultrapasse os limites do respeito e da verdade.

O síndico é o gestor do condomínio e é a ele que devem ser direcionados questionamentos e dúvidas, seja presencialmente, por e-mail ou pelos canais oficiais de comunicação. Conversas paralelas e comentários distorcidos geram o conhecido "telefone sem fio", que prejudica a convivência, divide moradores e cria um ambiente de intrigas totalmente desnecessário.

Quando há identificação de quem está espalhando essas informações, o condomínio pode adotar algumas medidas. A primeira é a advertência formal, orientando o morador sobre a conduta inadequada. Caso haja ofensa, injúria ou difamação, o síndico também pode registrar um Boletim de Ocorrência para resguardar seus direitos.

Outra alternativa é convocar uma assembleia para tratar do assunto de forma transparente, reforçando a lisura da

gestão e deixando claro que esse tipo de comportamento não será tolerado. Se necessário, o condomínio pode contar com assessoria jurídica especializada, garantindo que os desdobramentos sejam acompanhados de forma técnica e segura.

Em condomínios, liberdade de expressão não pode ser confundida com fofoca ou ofensa. Transparência, diálogo e respeito são sempre os melhores caminhos para a convivência harmoniosa.



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

## # PONTO DE VISTA

KÊNIO PEREIRA



### Condomínio sem CNPJ: o risco tributário e jurídico da informalidade afasta candidatos a síndico

Em diversos condomínios, especialmente os compostos por múltiplos blocos, ainda se verifica uma prática arriscada: a existência de "administrações" independentes atuando sem CNPJ próprio. Em muitos casos, parte dos blocos obteve a inscrição no CNPJ em épocas de menor rigor fiscal, enquanto outros permanecem à margem da legalidade, operando informalmente, como se fossem entidades autônomas, mas sem qualquer respaldo jurídico.

Essa situação gera perplexidade, pois contraria a legislação condominial e tributária. Um condomínio, ainda que formado por vários blocos, constitui uma única pessoa de natureza civil, nos termos do art.1.332 do Código Civil e da Lei nº 4.591/64. Somente com a regular constituição e registro da convenção é possível requerer o CNPJ junto à Receita Federal, que reconhece o condomínio como ente despersonalizado, mas apto a possuir inscrição para fins fiscais e bancários.

#### RISCOS PESSOAIS PARA O SÍNDICO E ILEGALIDADE DA MOVIMENTAÇÃO FINANCEIRA

A ausência de CNPJ leva à arrecadação irregular das taxas condominiais, frequentemente depositadas em contas pessoais do síndico ou de terceiros. Trata-se de irregularidade grave, pois os valores arrecadados pertencem à coletividade, não ao síndico. Movimentar valores de natureza alheia em conta pessoal pode configurar infrações fiscais e até mesmo ensejar interpretação de apropriação indevida.

Em eventual fiscalização da Receita Federal, o síndico é pessoalmente responsabilizado, ficando sujeito a multas, bloqueio de contas e inscrição em dívida ativa. Nenhuma pessoa prudente deve aceitar o cargo de síndico sem que o condomínio esteja formalmente regularizado, sob pena de assumir sérios riscos patrimoniais

e aborrecimentos, ainda que atue de boa-fé.

Muitos condôminos, cientes desse cenário, evitam candidatar-se à sindicância, temendo as consequências de uma gestão que, embora necessária, se tornou perigosa pela negligência coletiva.

#### A FALSA ECONOMIA E O CUSTO DA OMISSÃO

A origem dessa irregularidade é a "economia inconsequente". Muitos condomínios resistem em investir na atualização de sua convenção, medida essencial para adequar a estrutura jurídica e obter a regularização fiscal. Trata-se de uma despesa coletiva e significativa, mas que previne prejuízos muito maiores.

É ilusório acreditar que a ausência de CNPJ de um bloco não afeta os demais, ou que cada bloco poderia funcionar de forma autônoma, com receitas e gestão próprias. Embora a individualização seja possível, o processo demanda conhecimento técnico e jurídico minucioso, devendo todos os condôminos participar e arcar com os custos correspondentes.

#### REGULARIZAR É FUNDAMENTAL

Regularizar é, portanto, um dever coletivo e inadiável. A atualização da convenção e a obtenção do CNPJ único são medidas imprescindíveis para conferir segurança jurídica, prevenir passivos tributários e preservar a confiança entre condôminos e gestores.

O custo da assessoria jurídica e da rerratificação da convenção é irrisório se comparado às consequências da informalidade, especialmente em tempos de crescimento do rigor fiscal da Receita Federal.

**Kênio Pereira** Diretor Regional em MG da Associação Brasileira de Advogados do Mercado Imobiliário. Advogado e Conselheiro do Secovi-MG e da CMI-MG. Consultor Especial da Presidência da OAB-MG.



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.



o + completo  
guia de serviços  
condominiais



**Danilo Lopes Jr.**  
PSICÓLOGO CLÍNICO  
CRP 07/25885  
54 99134.7840 [www.danilolopesjrpsicologia.com](http://www.danilolopesjrpsicologia.com)

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



# 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 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](mailto: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](mailto: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 Graduado  
Engenharia Civil / MBA Gestão Projetos e Obras

Aponte a câmera e fale conosco

**CAPACHOS, TAPETES E PROTEÇÃO PARA PISOS**

**SOLUÇÕES EM TAPETES, CAPACHOS PERSONALIZADOS E PROTEÇÃO PARA PISOS**

ORÇAMENTO GRATUITO

- Capachos, Tapetes e Passadeiras
- Piso para Playground e Academia
- Pisos para Áreas Úmidas e Emborrachados
- Capa para Elevadores

48 9.8464.5695 | 48 3304.6967

[www.distribuidor.coperkap.com.br/florianopolis](http://www.distribuidor.coperkap.com.br/florianopolis) | [gigatapetes@gmail.com](mailto:gigatapetes@gmail.com) | [@gigataps](https://www.instagram.com/gigataps)

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

**ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS**

**Ampla**

Questão de Confiança

www.amplase.com.br | [amplaempreiteira@gmail.com](mailto: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

**MEGA**

PINTURAS E CONSTRUÇÕES

COMPROMISSO E EXCELÊNCIA COM SUA OBRA

Especializada em Pinturas Prediais

48 99606.4508 • [megapinturaseconstrucoes.com.br](http://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](mailto:claudiolsk@gmail.com) • [www.csengqualitativa.com](http://www.csengqualitativa.com)

**ECOND**

tem as melhores SOLUÇÕES de ENGENHARIA para CONDOMÍNIOS

**INSPEÇÃO PREDIAL**

Vistorias em estruturas e vedações | Vistorias com auxílio de drone

**PLANEJAMENTO DE REFORMAS**

Elaboração de edital para contratação | Análise das propostas

**ACOMPANHAMENTO DE REFORMAS**

Visitas regulares in loco | Elaboração de diário de obra

Aponte a câmera do seu celular e conheça nossas soluções

[econdengenharia.com.br](http://econdengenharia.com.br) | (48) 9 8820-5405

## AGENDE-SE

### Criciúma sediará o 3º Encontro de Síndicos de Criciúma e Região

O encontro acontece em novembro em comemoração ao Dia do Síndico trazendo muito conhecimento, certificado, chopp e música ao vivo

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.

**3º Encontro de SÍNDICOS região sul**

Mariana Salum - Advogada Condominial

Rosi Silva - Síndica Profissional e Organizadora

Alessandro Di Giuseppe - Presidente SINDUS e Advogado Condominial e Imobiliário

Tema: Responsabilidade Civil e Criminal do Síndico

Tema: Inteligência emocional do síndico, com toda essa responsabilidade.

**27/11/2025**

18h Associação Empresarial de Criciúma

Inscrições [sympla](http://sympla.com.br) / link na bio \*com direito à certificado

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:





# Câmara aprova projeto que torna obrigatória a inspeção predial de edificações em todo o País

A segurança das edificações no Brasil está próxima de ganhar um novo marco regulatório

Da Redação

A Comissão de Constituição, Justiça e de Cidadania (CCJC) da Câmara dos Deputados aprovou, no dia 22 de outubro, o Projeto de Lei 6014/2013, que estabelece a obrigatoriedade de vistorias periódicas em construções públicas e privadas.

O projeto, que tramita há 12 anos no Congresso, prevê que todas as edificações, públicas ou privadas, exceto residências unifamiliares, barragens e estádios (já com legislações próprias), deverão ser submetidas a vistorias periódicas para avaliar suas condições técnicas, de uso e de manutenção.

De acordo com o texto, a primeira inspeção deverá ocorrer dez anos após a emissão do "habite-se", e as demais a cada dez anos. Os municípios, no entanto, poderão adotar prazos menores conforme o tipo, idade ou estado de conservação da edificação.

O instrumento central da proposta é a criação do Laudo de Inspeção Técnica de Edificação (Lite). Este documento deverá ser elaborado por um profissional habilitado, com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), seguindo as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). O Lite incluirá a descrição técnica da construção, registros fotográficos, recomendações de reparo e uma classificação de riscos. O responsável legal pela edificação deverá manter o Lite arquivado por, no mínimo, 20 anos, e o documento estará disponível para consulta de condôminos e autoridades.

## Consenso sobre a prevenção

O relator da proposta na CCJC, deputado Ricardo Ayres (Republicanos-TO), destacou que o PL corrige uma falha antiga na legislação nacional. "Muitos são os tristes episódios de desabamentos que ceifaram vidas e causaram prejuízos materiais a famílias em todo o país. O projeto é muito bem-vindo por estabelecer parâmetros nacionais de prevenção e manutenção, garantindo a estabilidade e a segurança das edificações", observou o parlamentar.

O presidente do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (Confea), engenheiro Vinicius Marchese, reforçou a perspectiva técnica: "Essa proposta é fundamental porque trata da segurança das edificações e, portanto, da vida das pessoas. Ao fortalecer a cultura de manutenção preventiva, o projeto ajuda a evitar a deterioração das construções, reduzir o risco de acidentes e prevenir colapsos estruturais. É uma iniciativa que volta a ganhar destaque diante dos recorrentes episódios de desabamentos que evidenciam a urgência do tema".

O autor do projeto, deputado Marcelo Crivella (Republicanos-RJ), celebrou o avanço. "É uma luta de 12 anos. Esse projeto vai salvar vidas, evitar tragédias e garantir mais segurança nas nossas cidades", afirmou.

Após a aprovação na CCJC, o projeto se-



BALNEÁRIO CAMBORIÚ é pioneira no estado com a Lei nº 2.805/2008, que tornou obrigatórias as vistorias periódicas

guirá os trâmites legislativos na Câmara dos Deputados antes de seguir para o Senado.

## Casos emblemáticos

O tema da inspeção predial ganhou urgência após tragédias causadas por falta de manutenção e falhas estruturais:

• **Desabamento do Edifício Liberdade (Rio de Janeiro, 2012):** Três prédios desabaram no centro da cidade, resultando na morte de 22 pessoas. A perícia concluiu que falhas estruturais e intervenções irregulares poderiam ter sido detectadas por uma inspeção predial prévia.

• **Desabamento em Fortaleza (2019):** O Edifício Andrea, com mais de 25 anos, colapsou completamente, matando sete pessoas. A investigação revelou que a estrutura já apresentava sinais visíveis de comprometimento.

## A Experiência de Santa Catarina

Enquanto o projeto segue seus trâmites legislativos na Câmara dos Deputados, alguns municípios do país já se adiantaram ao tema. Em Santa Catarina, a cidade de Balneário Camboriú é pioneira com a Lei nº 2.805/2008, que tornou obrigatórias as vistorias periódicas, exigindo laudos técnicos e estabelecendo multas para o descumprimento.

Outras cidades catarinenses, como Tubarão e Concórdia, possuem regulamentações de manutenção predial em seus respectivos Códigos de Obras, mas sem uma lei específica de inspeção periódica nos moldes do PL 6014/2013.

Para o presidente do Conselho Regional de Engenharia de Santa Catarina (CREA-SC), engenheiro Kita Xavier, a aprovação do projeto é uma conquista para o país: "O CREA-SC vem atuando para que os municípios catarinenses adotem legislações semelhantes à de Balneário Camboriú. Nosso objetivo é prevenir acidentes e preservar vidas por meio da manutenção preventiva e da responsabilidade técnica".

## Sugestão aos síndicos

Ao profissional que busca conhecimento e ter um suporte, o Manual do Síndico do CREA-SC é um material que serve como apoio em caso de dúvidas. Revisado no segundo semestre de 2023, o conteúdo

traz informações detalhadas sobre os processos que envolvem a manutenção das edificações.



Accesse o Manual pelo Qr Code:

acompanhe e participe pelas redes sociais



“Juntos pela Grande Florianópolis. Juntos com você.”



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE SANTA CATARINA

Bancadas Regionais