

Jornal dos Condomínios 24 ANOS

ANO 24 - N° 288 - DEZEMBRO 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

OPERAÇÃO VERÃO: COMO OS MORADORES PODEM AJUDAR OS SÍNDICOS DURANTE A TEMPORADA

O grande movimento, típico da estação, é um desafio para a sindicatura mas, com a ajuda de todos, é possível passar o período com tranquilidade, segurança e diversão



Páginas 08 e 09

VALE DO ITAJAÍ

Como vencer o desperdício em condomínio?

Páginas 10 e 11

EDITORIAL

Um novo capítulo para o Jornal dos Condomínios

Página 02

JURÍDICO

O poder do hábito nas relações condominiais por meio do supressio e surrectio

Página 03

RADAR

CBMSC abre consulta pública para regulamentar recarga de veículos elétricos em edificações

Página 04

GESTÃO

Dia do vizinho: de celebração a estratégia de gestão

Página 16

feliz natal
E um próspero Ano Novo!

Que o Natal renove a esperança, fortaleça os lares e inspire a compartilhar amor em cada gesto.

DUPLIQUE SANTA CATARINA

São os votos dos amigos da Duplique Santa Catarina



MANUTENÇÃO ELEVADORES - ESCADAS ROLANTES



EXPERIMENTE O NOVO

FLORIANÓPOLIS - BALNEÁRIO CAMBORIÚ

ENTRE EM CONTATO E DESCUBRA COMO PODEMOS AJUDAR COM SEUS ELEVADORES

FLP 48 98819-2068 | BC 47 99607-4603

WWW.LTIELEVADORES.COM.BR

lti_elevadores lTIElevadoresOficial

A SOLUÇÃO PARA O SEU CONDOMÍNIO



sensato.com.br grupo.sensato

48 99801-4434 48 3084-8100

Rua Decodoro, 200 Sala 11 - Centro Fpolis/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

SEM PROTETOR SOLAR VOCÊ SE QUEIMA

SEM CORRETOR DE IMÓVEIS VOCÊ SE ARRISCA



SÓ NEGOCIE COM QUEM TEM CRECI

crecisc creci-sc.gov.br



Acesse no QR Code acima o nosso Portal!

inf @ jornaldoscondominios



O completo guia de serviços condominiais



EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN

angeladalmolin@condominiosc.com.br



Hora de escrever um novo capítulo

Após quase 25 anos de compromisso contínuo com a produção e a difusão de informações relevantes aos síndicos e gestores condominiais, o Jornal dos Condomínios inicia um novo capítulo de sua trajetória. A edição de dezembro simboliza, ao mesmo tempo, o encerramento de um ciclo histórico e a abertura para novos caminhos, alinhados às transformações do mercado e às novas formas de comunicação.

A edição nº 288 marca oficialmente o encerramento do formato impresso do JC, dando lugar a uma nova etapa focada no fortalecimento do conteúdo editorial em ambiente totalmente digital. O material que o leitor já conhece passa a ser disponibilizado em versão 100% online em 2026, ampliando as possibilidades de acesso, dinamismo e integração com o trabalho já desenvolvido no site, que ganha maior protagonismo e interatividade. Trata-se de uma oportunidade estratégica para oferecer informações de forma mais ágil, atual e conectada às necessidades dos síndicos.

Embora tenha sido motivo de satisfação receber, mês a mês, cada edição impressa, é fundamental acompanhar a evolução dos meios de comunicação e adequar os formatos às novas demandas dos leitores, bem como às expectativas do mercado editorial. A modernização é um passo necessário para garantir relevância, alcance e sustentabilidade ao longo do tempo.

O formato editorial ao qual o leitor está habituado será preservado. A edição online seguirá a mesma estrutura e organização do conteúdo, permitindo que a experiência de leitura seja mantida, agora adaptada às telas.

Nesta edição, a matéria especial aborda como os moradores podem contribuir para que a tem-

porada de verão transcorra sem percalços, com orientações voltadas à segurança e à convivência, entre outras. O tema desperdício também recebe destaque, com a participação de especialistas que apresentam medidas capazes de tornar a administração condominial mais eficiente sob os aspectos econômico e ambiental.

Abordamos, ainda, o poder do hábito nas relações condominiais, por meio dos institutos do supressio e do surrectio, expressões jurídicas pouco conhecidas, mas que integram a rotina prática dos condomínios e influenciam diretamente a convivência e a gestão.

A edição contempla também datas especiais do mês, como o Dia do Vizinho e o Natal, trazendo orientações específicas, especialmente quanto aos cuidados necessários com as instalações elétricas das luzes natalinas, reforçando a importância da prevenção.

Por fim, registramos nosso agradecimento aos síndicos leitores, especialistas, entidades do setor, administradoras e empresas apoiadoras, que ao longo de mais de duas décadas impulsionaram, confiaram e motivaram o Jornal dos Condomínios a buscar excelência em sua versão impressa. Nos tornamos referência no mercado condominial, e assim seguiremos. Nos reencontramos em janeiro, iniciando uma nova fase, agora exclusivamente online.

Nesse contexto, convidamos todos a acessarem o site www.condominiosc.com.br e a continuarem acompanhando as principais notícias, análises e orientações do mercado condominial.

Desejamos ótimas festas a todos e que os síndicos continuem fortalecendo o seu papel essencial neste trabalho amplo, belo e necessário que é organizar a vida em condomínios!

Tapetes no condomínio: de item decorativo a estratégia de segurança e saúde

Para transformar um edifício em um local agradável, é essencial que síndicos e administradores priorizem o conforto, a estética e a qualidade dos itens. Áreas de alta circulação - como halls e salões - demandam objetos resistentes e duráveis, sendo que um planejamento cuidadoso é indispensável para agregar valor e longevidade. Neste contexto, a escolha de tapetes em áreas de alto tráfego - um elemento frequentemente subestimado na gestão condominial - revela-se uma decisão estratégica que impacta diretamente a segurança, saúde, estética e economia dos empreendimentos.

Embora frequentemente relegados a uma função meramente estética, tapetes de qualidade oferecem benefícios essenciais no dia a dia do condomínio:

Segurança e Prevenção de Acidentes

A prioridade em qualquer ambiente condominial é a segurança. Tapetes antiderrapantes reduzem significativamente o risco de quedas e escorregões, especialmente em entradas principais e elevadores, áreas propensas ao acúmulo de umidade e sujeira em dias de chuva. Os tapetes atuam como uma barreira eficiente, absorvendo a umidade e mantendo o piso interno seco e seguro.

Saúde e Higiene do Ar

O uso de tapetes em áreas de



convivência (como academias e brinquedotecas) contribui diretamente para a saúde dos condôminos. Ao reter poeira e detritos que entram nas instalações, eles minimizam a circulação de partículas no ar, o que é vital para pessoas com alergias e problemas respiratórios.

Valorização Estética e Identidade

Tapetes de alta qualidade contribuem para a valorização do imóvel, transmitindo uma imagem de organização e sofisticação. A personalização, com o nome ou logotipo do condomínio, reforça a identidade visual e o zelo pela aparência, sendo um detalhe percebido por moradores e visitantes.

Economia e Durabilidade

A instalação de tapetes é um investimento com retorno garantido. Ao reter a sujeira e a umidade, eles diminuem a necessidade de limpeza pesada e o uso de produtos químicos, gerando economia em mão de obra. Tapetes duráveis e de fácil manutenção suportam o tráfego intenso, protegem o piso de danos (especialmente nos elevadores) e reduzem a frequência de substituição.



CONHEÇA NOSSA

LINHA EXCLUSIVA

PARA CONDOMÍNIOS E

REVITALIZE SEU PRÉDIO!

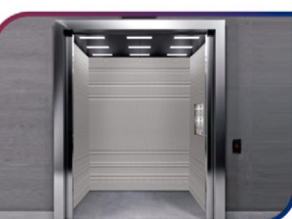

TAPETES PERSONALIZADOS

- 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



O poder do hábito nas relações condominiais por meio do supressio e surrectio

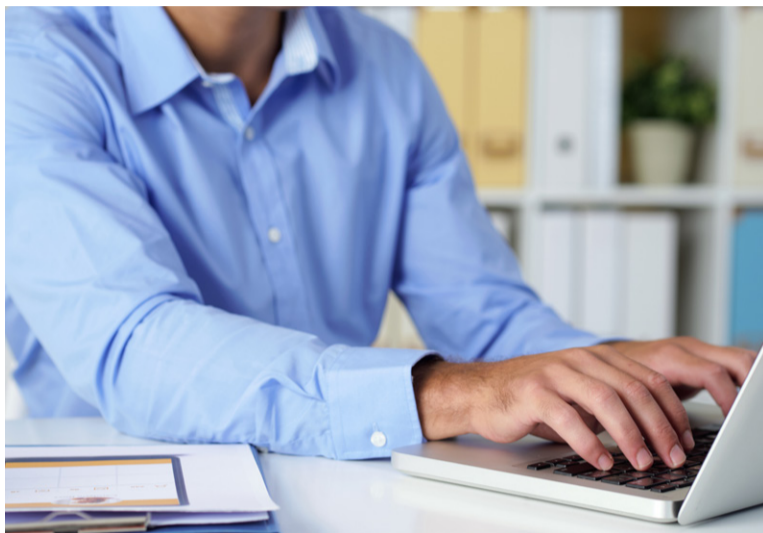
Entenda como a rotina, o silêncio e a repetição têm força jurídica capaz de transformar regras e consolidar expectativas legítimas

Dariane Campos
Nos condomínios, onde regras convivem com práticas diárias nem sempre previstas na convenção, o tempo ganha força jurídica. É nesse espaço, tão marcado pela rotina e pela convivência constante, que surgem com frequência os institutos da supressio e da surrectio, mecanismos que protegem a confiança legítima e que têm sido cada vez mais acionados em disputas entre moradores e administração.

Para o advogado Leonardo Floriani Thives, especialista em Direito Imobiliário e Governança Condominial, esses institu-



THIVES afirma que, quando o síndico, a administradora ou o próprio condomínio mantém uma postura estável ao longo dos anos, aquilo se transforma em norma de fato, mesmo sem alteração documental



OS ESPECIALISTAS convergem quando dizem que a coerência temporal importa tanto quanto a norma escrita

tos são “duas faces da mesma moeda”, pois revelam o impacto da passagem do tempo sobre o exercício de direitos. “A supressio ocorre quando o condomínio deixa de agir durante um período tão longo que gera no condômino a convicção de que aquela cobrança ou proibição não existe mais. Já a surrectio é o movimento contrário: quando uma tolerância constante cria no morador um direito que antes não estava formalizado”, explica.

Thives destaca que o ambiente condominial é especialmente fértil para esse tipo de distorção, justamente porque as práticas se repetem diariamente. “O cotidiano comunica. Quando o síndico, a administradora ou o próprio condomínio mantém uma postura estável ao longo dos anos, aquilo se transforma em norma de fato, mesmo

sem alteração documental”, afirma.

Essa análise é complementada pelo advogado Fernando Willrich, especialista em questões condominiais e vice-presidente da BRCondos, que reforça que muitas situações problemáticas poderiam ser evitadas com ações simples. Ele cita exemplos clássicos, como obras antigas nunca contestadas, vagas de garagem utilizadas de maneira diferente do previsto na convenção ou áreas comuns ocupadas por um mesmo morador por anos sem oposição. “A partir do momento em que o condomínio deixa de agir, ele comunica permissão. E quando tenta mudar repentinamente esbarra na confiança que ele próprio gerou”, observa.

Willrich lembra que síndicos frequentemente herdam

gestões marcadas por omissões. “É comum que, ao tentar ‘colocar a casa em ordem’, o novo gestor enfrente resistência, pois a prática tolerada por décadas criou verdadeira expectativa de direito. A supressio e a surrectio existem justamente para estabilizar essa relação e impedir que o condomínio contrarie sua própria história”, pondera.

Os especialistas convergem em um ponto central: a coerência temporal importa tanto quanto a norma escrita. Para Thives, “o condomínio precisa entender que seu silêncio produz efeitos jurídicos”. Já Willrich acrescenta que “gestão não é apenas cumprir regras, mas garantir previsibilidade. O morador precisa confiar que a postura do condomínio será estável”.

Para evitar distorções, ambos recomendam três frentes: comunicação clara e contínua; registro formal de decisões e tolerâncias; e revisão periódica da convenção e do regimento. “Condomínios mudam, pessoas mudam, e a norma precisa acompanhar a realidade. O pior cenário é deixar que o hábito substitua o documento por omissão”, alerta Thives.

A voz do Judiciário

A aplicação desses institutos tem crescido no Judiciário brasileiro. Um caso recente, julgado pelo Tribunal de Justiça de Santa Catarina em junho de 2025, ilustra bem isso. Trata-se de uma controvérsia envolven-



WILLRICH lembra que síndicos frequentemente herdam gestões marcadas por omissões

do a cobrança de taxas de condomínio sobre vagas de garagem que, por mais de 50 anos, seguiram critério estável de rateio. Sem aviso prévio, o condomínio mudou a forma de cálculo, multiplicando o valor devido.

O Tribunal reconheceu ali uma típica situação de supressio e rechaçou a alteração abrupta, afirmando que cinco décadas de prática constante criaram legítima expectativa no condômino. Também reconheceu a surrectio, na medida em que a prática reiterada reforçou o direito de manter o critério original.

Vale lembrar, pois há muita confusão entre as definições, que os institutos nada têm a ver com usucapião. Enquanto este trata da aquisição de propriedade pela posse prolongada, os outros dois lidam com comportamento, expectativa e boa-fé.

Aqui a nossa **AVENTURA** só TEM HORA para **COMEÇAR!**

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



KRENKE
www.krenke.com.br

35 ANOS

A maior fábrica de playgrounds do Brasil!



47 98803.3068



@krenkebrinquedos



Modelos para áreas internas e externas



RADAR

Notícias do setor condominial • Economia • Empresas • Cidades

CBMSC abre consulta pública para regulamentar instalações de recarga de veículos elétricos em edificações

Diante da expansão do uso e da comercialização de veículos eletrificados, o Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina (CBMSC) disponibilizou à sociedade, desde o dia 8 de dezembro, a proposta de texto da Instrução Normativa 23 (IN 23) para consulta pública. A normativa deve estabelecer critérios e padrões mínimos de segurança contra incêndio para locais com Sistema de Alimentação para Veículos Elétricos (SAVE) em edificações no Estado.

O texto propõe parâmetros técnicos e orientações para projeto, instalação e regularização de pontos de recarga de veículos elétricos, contemplando tanto edificações novas quanto preexistentes. Além de prever diretrizes de desempenho e requisitos gerais para redução de riscos, proteção à vida e salvaguarda do patrimônio.

A proposta define procedimentos para análise técnica, responsabilidades de profissionais e proprietários e apresenta diretrizes específicas sobre as possibilidades de dispensa de adequações, bem como os requisitos gerais de segurança aplicáveis. Também estabelece os parâmetros que irão subsidiar projetos baseados em desempenho, considerando cenários de incêndio envolvendo veículos elétricos, a mitigação de riscos e a segurança global do imóvel.



A **NORMATIVA** deve estabelecer critérios e padrões mínimos de segurança contra incêndio para locais com Sistema de Alimentação para Veículos Elétricos (SAVE) em edificações no Estado

Participação social e diálogo técnico

Reforçando seu compromisso com a transparência e a modernização regulatória, o CBMSC abre o texto para contribuições de profissionais do setor, instituições de ensino, órgãos públicos, entidades representativas e da sociedade em geral. A mobilização pretende ampliar o diálogo técnico e garantir que a normativa acompanhe a evolução tecnológica e as melhores práticas adotadas nacional e internacionalmente.

As sugestões podem ser enviadas até **6 de fevereiro de 2026**, por meio de formulário eletrônico disponibilizado pela

corporação.

“A transição para a mobilidade elétrica exige normas modernas, técnicas e baseadas em desempenho. A construção participativa dessa regulamentação fortalece a segurança das pessoas, a inovação e a sustentabilidade”, destaca o major Oscar Washington Barboza Junior, Chefe da Divisão de Normatização da DSCI.

Fonte: CBMSC

Leia o QR Code e acesse a consulta pública



INFORME CONDOMÍNIOS

Associação de Síndicos de Santa Catarina

ASDESC EDUARDO ANDREAS PATOUNAS



Importância das diretrizes dos órgãos competentes

A gestão condominial vai muito além da administração do dia a dia. Para garantir segurança, valorização do patrimônio e tranquilidade aos moradores, o síndico profissional precisa seguir as **diretrizes dos órgãos competentes** como CREA, Corpo de Bombeiros, Vigilância Sanitária, prefeituras e entidades de classe.

Essas orientações são fundamentais para garantir não apenas a segurança dos moradores, mas também a **responsabilidade legal do síndico profissional com um ambiente mais seguro e valorizado para os moradores.**

Em um condomínio há circulação de pessoas, consumo de energia, descarte de resíduos, sistemas de segurança e estruturas físicas que precisam ser preservadas. E existem normas que regulamentam cada aspecto dessa convivência.

Entre os principais pontos, destacamos:

1. Segurança predial e prevenção contra incêndios - As exigências do Corpo de Bombeiros, como o AVCB, a manutenção de extintores, sinalizações e sistemas de emergência não são meras formalidades. Elas ajudam a manter o condomínio em conformidade e reduzem riscos de tragédias.

2. Manutenção predial e responsabilidade técnica - O CREA e os conselhos profissionais de engenharia e arquitetura emitem normas que reforçam a importância das inspeções periódicas, da emissão de ARTs e do acompanhamento de obras e manutenções por profissionais habilitados.

3. Saúde e qualidade de vida - Órgãos como a Vigilância Sanitária orientam sobre as análises bacteriológicas e limpezas dos reservatórios de água e controle de pragas, ações essenciais que impactam diretamente no bem-estar coletivo.

4. Acessibilidade e legislação municipal - Muitas cidades exigem adaptações arquitetônicas para garantir a acessibilidade de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida. O cumprimento dessas normas promove inclusão.

5. Gestão ambiental e sustentabilidade - Orientações sobre coleta seletiva, eficiência energética e descarte de resíduos perigosos (como óleo, lâmpadas e eletrônicos) contribuem para reduzir custos e preservar o meio ambiente.

Para o síndico profissional, seguir essas diretrizes é uma forma de **blindar o condomínio contra riscos jurídicos, financeiros e de imagem.** Já para os moradores, significa viver em um ambiente mais seguro, organizado e valorizado.

Infelizmente, muitos conflitos surgem justamente quando as normas são interpretadas como “excesso de burocracia”. No entanto, é importante lembrar que **cumprir as exigências dos órgãos competentes não é uma opção, mas uma obrigação legal.** O descuido pode resultar em multas, interdições e, em casos graves, responsabilização civil e criminal.

As diretrizes dos órgãos fiscalizadores funcionam como um **guia para a boa administração.** Elas não existem para dificultar a vida do síndico, mas para **proteger a comunidade condominial.** Quando o gestor atua de forma alinhada a essas orientações e conta com a compreensão e apoio dos moradores, o condomínio se fortalece, ganha credibilidade e garante mais tranquilidade para todos.

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

Acesse o QR Code e conheça o portal da ASDESC



SEU CONDOMÍNIO COM INADIMPLÊNCIA ZERO!

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

SUPORTE
Condomínios

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

www.suportecondominios.com.br

Cuidados ao instalar iluminação de Natal

Para evitar acidentes, os principais cuidados devem ser com as conexões elétricas

Da Redação
Mais um final de ano se aproxima e, com ele, a tradição de enfeitar fachadas de casas, empresas e condomínios para celebrar essa época especial. Para isso, é importante tomar alguns cuidados e se precaver na hora de escolher os materiais e manusear os equipamentos elétricos.

Entre os materiais mais usados hoje estão os conjuntos de mini lâmpadas, atualmente todas de LEDs, apresentados em diversos formatos, como cortinas formando franjas de luzes e cordões usados para marcar contornos de fachada, sacadas, envolver colunas ou troncos de árvores. De acordo com Sérgio Luiz Barros Rolim, responsável técnico de uma empresa de materiais elétricos, as lâmpadas de LED são ideais para a decoração natalina. "Além de apresentarem uma significativa redução do consumo de energia, têm maior incidência luminosa, maior vida útil, não atraem insetos e não emitem raios ultravioleta, que são nocivos à saúde humana", explica.

Para que a iluminação não cause acidentes, como choques, incêndios e curtos-circuitos, os principais cuidados devem ser com as conexões elétricas, ou seja, com a ligação do conjunto de luzes nas tomadas. "Em princípio, os conjuntos natalinos são fáceis de instalar, pois já vêm equipados com plugues para serem ligados às tomadas, mas é importante utilizar produtos confiáveis e garantidos, e ainda receber as devidas informações técnicas do seu uso, como por exemplo, se é para uso interno ou externo, e jamais expor

materiais elétricos à umidade" orienta Rolim.

Outro cuidado importante é assegurar que a decoração de Natal externa esteja bem afixada, de forma que não arrebente durante uma chuva forte ou ventania. O Corpo de Bombeiros orienta a desligar a instalação quando começar um temporal para não haver um curto-circuito. A instituição ainda observa que deve ser evitado que as lâmpadas fiquem em contato com áreas metálicas e no alcance das pessoas, especialmente das crianças.

Evite improvisos

Segundo Helton Julio Perraro, gerente do Departamento de Segurança e Bem-Estar da Celesc, o principal cuidado é evitar improvisos. "Nada de pendurar luzes natalinas direto do poste, fazer emendas sem material adequado ou sobrecarregar tomadas com benjamins. Isso aumenta o risco de curto, de choque e até de princípios de incêndio. O ideal é sempre utilizar materiais certificados pelo Inmetro e verificar se os cabos estão íntegros, sem desgaste ou partes descascadas", orienta.

Helton também chama atenção para a instalação em áreas externas. "Evite colocar luzes natalinas em grades metálicas próxi-

mas da rede elétrica e nunca suba em postes ou estruturas da Celesc. Qualquer intervenção na rede deve ser feita apenas por equipes autorizadas", afirma.

Confira as dicas de segurança do engenheiro eletricista Hilton Moreno, consultor do Programa Casa Segura:

- Escolha com cuidado os cordões de luz, mangueiras e pisca-piscas. Eles devem ser de boa procedência e certificados pelos institutos controladores de qualidade. Dê preferência às mangueiras que possuem lâmpadas internas, onde não há contato direto

delas com as pessoas

- Antes de instalar os artefatos, especialmente os já utilizados em anos anteriores, verifique sua condição geral e preste atenção às emendas e à película plástica isolante. Emendas e conexões devem estar protegidas com fita isolante de boa qualidade

- Siga rigorosamente as instruções do fornecedor quanto à ligação elétrica das lâmpadas

- Confirme se a tensão das lâmpadas é compatível com a tensão da rede

- Só ligue o equipamento na tomada após a conclusão da montagem, para evitar acidentes por falhas na isolação de fios ou nas emendas. Em geral, apenas um cordão deve ser ligado em cada tomada. Para ligar mais de um cordão, certifique-se que a toma-

da e a fiação elétrica do local têm capacidade para receber essa carga

- Nunca toque na fiação nem substitua lâmpadas queimadas com o cordão ligado à fonte de energia

- Na ornamentação de exteriores (fachadas, jardins, varandas e grades), o cuidado deve ser redobrado. A umidade e a presença de água são fatores que elevam bastante a probabilidade de acidentes. Dê preferência às mangueiras e cordões que possuem as lâmpadas protegidas contra as intempéries

- Não instale objetos decorativos nas proximidades da rede pública de energia e jamais use os postes da companhia elétrica para ornamentação. As condições de tensão de operação e a intensidade da corrente elétrica que transita pelas redes podem provocar acidentes fatais

- Os corredores e halls dos andares são classificados como áreas comuns e, em geral, devem manter a estética pré definida no Regimento Interno. Os adereços não podem, sob hipótese alguma, bloquear a passagem ou prejudicar a mobilidade de pessoas, especialmente as com deficiência, violando o direito de ir e vir.

- Finalmente, se para instalar o cordão for preciso realizar alguma modificação na instalação, contrate sempre um profissional habilitado.



AS LÂMPADAS DE LED são ideais para a decoração natalina, pois apresentam significativa redução do consumo de energia e têm maior incidência luminosa

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

Vaso sanitário não é lixeira

Produtos que não se dissolvem na água estão entre os principais vilões do funcionamento adequado das redes de coleta de esgoto

A Companhia Catarinense de Águas e Saneamento (CASAN) está intensificando ações educativas em balneários do Norte da Ilha de Florianópolis, bem como em grandes condomínios na bacia do Rio Araújo, em São José.

Com foco na conscientização sobre o descarte adequado de lenços umedecidos e outros resíduos como óleo, papel higiênico, cabelos e plásticos na lixeira.

Esses produtos, que não se dissolvem na água, estão entre os principais vilões do funcionamento adequado das redes de coleta de esgoto, provocando entupimentos das tubulações e danos em sistemas de bombeamento.

A iniciativa integra o trabalho do Trato pela Costa Norte, em Florianópolis, e o programa Trato pelo Araújo de São José, e tem como objetivo alertar moradores e visitantes de que o vaso sanitário não deve ser utilizado como lixeira. Durante as visitas técnicas, as equipes distribuem materiais informativos e orientam síndicos, locadores e moradores sobre o funcionamento correto das instalações sanitárias e do Sistema de Esgoto Sanitário operado pela CASAN.

“Enquanto em muitos países o sistema de esgoto possui características que reduzem o risco de obstruções, como os trituradores de resíduos, instalados em pias residenciais, comerciais e até nas estações de bombeamento, o modelo brasileiro exige mais atenção e colaboração dos usuários. No exterior, é comum encontrar tubulações de maior diâmetro, pois muitos sistemas utilizam o modelo combinado, que transporta o esgoto doméstico e a água da chuva”, destaca o chefe da Agência Florianópolis da CASAN e gestor do Trato pela Costa Norte, Francisco Pimentel.

De acordo com o engenheiro ambiental, o sistema de esgota-



mento no Brasil é predominantemente por gravidade e do tipo separador absoluto, com tubulações distintas para esgoto e águas pluviais, que devem ir para a rede de drenagem. Por isso, as redes são mais sensíveis ao acúmulo de materiais indevidos.

Por que o vaso sanitário não é lixeira

Outro ponto importante é o papel higiênico. Em diversos países, ele é projetado para se dissolver rapidamente na água, podendo ser descartado no vaso sanitário sem causar problemas. No Brasil, entretanto, a maioria dos papéis higiênicos não se desintegra com facilidade, aumentando o risco de entupimentos.

“Lenços umedecidos, papéis não biodegradáveis e outros tipos de resíduos devem ser sempre descartados no lixo, nunca no vaso sanitário. Esses materiais não se degradam facilmente e podem provocar obstruções e danos à rede”, complementa Pimentel.

O engenheiro Tiago Conatarato Três, coordenador dos trabalhos de campo do programa Trato pelo Araújo, ressalta um impacto operacional preo-

cupante. “Os lenços umedecidos estão entre os principais causadores de bloqueios e prejuízos ao sistema de esgoto, assim como outros materiais que não se decompõem. Eles se acumulam nas tubulações, aderem à gordura e formam blocos sólidos que impedem o fluxo normal do esgoto. Isso danifica equipamentos, provoca extravasamentos e eleva os custos de manutenção”, explica o engenheiro.

Além da verificação técnica, os programas promovem a sensibilização da comunidade e de instituições sobre a responsabilidade compartilhada em relação ao saneamento e à preservação ambiental.

O que não pode ser descartado no vaso sanitário:

- Lenços umedecidos, fraldas, cotonetes, absorventes, plásticos, cabelos, preservativos e até mesmo papel higiênico. Esses materiais devem ser sempre descartados na lixeira.

Atenção também para outros cuidados importantes:

- Óleo de fritura: nunca despejar na pia - a gordura solidifica e causa obstruções na rede.

- Água da chuva: calhas e ralos não devem ser conectados à rede de esgoto.

- Tampas de poços de visita: não devem ser removidas para escoar água pluvial - essa prática prejudica o sistema e pode causar acidentes.

ELÉTRICA CONDOMINIAL

NÉIA LEHMKUHL



IN 23 - A Norma do Corpo de Bombeiros para Veículos Eletrificados

Prontinha para “sair do forno”, a tão aguardada Instrução Normativa (IN) do Corpo de Bombeiros de SC (CBMSC) está prestes a ser divulgada em caráter de consulta pública, o que está previsto para acontecer, ainda em dezembro/2025. Após o prazo de manifestações, será feita a avaliação da consulta pública, os ajustes e as modificações para emissão do texto final e, por fim, a publicação e vigência da IN 23.

Já com “nome e sobrenome” definidos, seus parâmetros propõem elementos prescritivos, ou seja, as regras gerais, aquelas que indicam o que deve ser feito, exigindo o cumprimento obrigatório, tanto para imóveis novos, quanto para os existentes, sendo eles:

1. Instalações elétricas - atendimento das normas e NBRs em vigor, localização do ponto de desligamento manual e do seccionador de alimentação;

2. Tipos de carregadores - definição dos tipos de carregadores permitidos: tipo 2 (somente em áreas externas); tipos 3 e 4 (sem restrições); tipo 1: não será permitido;

3. Saídas de emergência - observância do afastamento mínimo da rota de fuga;

4. Sistema de alarme de incêndio - exigência para ambientes fechados ou cobertos. A proposta prevê situações de dispensa para esse item;

5. Afastamento de riscos - observância dos afastamentos em relação aos riscos específicos, conforme cada norma em vigor (exemplo: gás, materiais, combustíveis, etc.).

A proposta da norma é

baseada na prevenção do incêndio, na limitação da propagação do fogo, na saída e segurança das pessoas, no acesso e segurança das equipes de socorro e na estabilidade estrutural da edificação, sempre impondo ao Responsável Técnico projetista de edificações novas a análise dos elementos de desempenho, bem como as medidas de mitigação de riscos, para cada caso. A proposta prevê, ainda, isenções referentes à análise de desempenho, no caso de edificações existentes.

É claro que tudo isso ainda será analisado, ajustado e somente após passará a vigorar em Santa Catarina, mas certamente já estivemos bem mais longe de um encaminhamento claro e objetivo, que trará segurança na edificação e segurança jurídica, em especial nos condomínios!

Outros conteúdos desta mesma coluna já trataram do tema e trazem questões práticas, que poderão auxiliar a gestão condominial sobre o melhor encaminhamento em cada caso. Confira acessando pelo QR code:



Acesse o QR Code

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



Soluções para condomínios,
tranquilidade para os síndicos.

✉ condominio@upcond.com.br

☎ 48 3202-8855

O + completo
guia de serviços
condominiais!

Segurança, elétrica, hidráulica, acessórios,
limpeza e conservação, e muito mais

Faça sua cotação, é online e gratuito!

www.condominiosc.com.br

Fornecedores selecionados, confira aqui!





Receita Federal de olho nos condomínios

Especialista alerta para fiscalização rigorosa da Receita Federal e para o impacto da nova Reforma Tributária, prevista para começar a ser implantada em 2026

Já não é de hoje que a Receita Federal tem voltado sua atenção para os condomínios edilícios. O que antes passava quase despercebido, hoje é alvo de fiscalização cada vez mais rigorosa. Quem faz o alerta é Rosely Schwartz, especialista em gestão condominial e referência no setor, que adverte: condomínio não é empresa, mas precisa cumprir obrigações fiscais como se fosse uma.

A especialista explica que a fiscalização não depende mais da visita física de um auditor. Tudo acontece via sistemas integrados. "Hoje, os dados gerados pelas empresas e pelos condomínios são cruzados dentro do sistema DCTFWeb (Declaração de Débitos e Créditos Tributários Federais Previdenciários e de Outras Entidades e Fundos). O sistema integra e consolida as informações enviadas por outras declarações, como o eSocial e a EFD-Reinf", detalha a espe-

cialista.

O eSocial fornece os dados sobre a folha de pagamento, relações trabalhistas e os respectivos encargos, enquanto o EFD-Reinf apura as contribuições previdenciárias retidas por prestadores de serviços, além de outras informações fiscais.

O cenário deve se tornar ainda mais complexo e ágil nos próximos anos. Rosely Schwartz chama a atenção para o impacto da nova Reforma Tributária, prevista para começar a ser implantada em 2026. "Com a Reforma, essa realidade de controle será ainda mais evidente, possibilitando inclusive a aplicação de multas online", projeta.

Rosely aponta ainda que contratações de prestadores de serviços, retenções e recolhimentos de tributos (como INSS, COFINS, CSLL, PIS e ISS), declarações obrigatórias e movimentações bancárias são pontos de atenção. "Um simples descuido

pode gerar autuações, multas e dores de cabeça para o síndico - que, muitas vezes, responde pessoalmente pelos erros de gestão", alerta.

A gestão condominial atual exige muito mais do que gerar boletos, cuidar da manutenção e da convivência entre os moradores. Questões fiscais e tributárias se tornaram parte central da administração. Estar em dia com a Receita Federal não é apenas uma questão burocrática, mas de responsabilidade e proteção ao patrimônio coletivo.

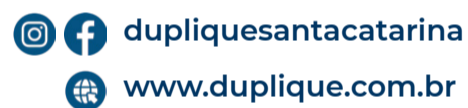
Diante desse cenário, o síndico precisa se capacitar de forma consistente e verdadeira a fim de manter a transparência nas contas e adotar uma postura preventiva. O olhar atento às obrigações tributárias e de segurança garante tranquilidade na gestão, com ganhos para todos, síndico e condomínio. "De uma maneira bastante clara, oriento meus alunos sobre



QUESTÕES fiscais e tributárias se tornaram parte central da administração e síndicos precisam estar atentos

todas essas questões fiscais. A administradora do condomínio certamente será uma importante aliada do síndico, mas ele pre-

cisa ter o conhecimento necessário, inclusive para cobrar da empresa contratada", conclui a especialista.



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!

Como os moradores podem ajudar os síndicos durante a temporada de verão

O grande movimento, típico da estação, é um desafio para a sindicatura, mas, com a ajuda de todos, é possível passar o período com tranquilidade, segurança e diversão

Sâmia Frantz

Quando chega dezembro, quem mora ou administra condomínio no litoral já sabe: a rotina muda. O entra-e-sai de gente na portaria dispara, a piscina fica cheia o dia inteiro, o salão de festas e as churrasqueiras são disputados, as vagas de garagem tornam-se insuficientes e até tarefas comuns, como esperar o elevador, passam a exigir mais tempo (e paciência) de todo mundo. É o ritmo típico do verão. Aquele período em que o condomínio fica mais vivo, mais cheio e também mais complexo.

E, assim como o poder público reforça segurança, limpeza urbana e serviços essenciais para dar conta do aumento de pessoas nas cidades, os condomínios também precisam se preparar para enfrentar a alta temporada. A lógica que rege a Operação Verão, tão conhecida nos municípios litorâneos, também pode funcionar muito bem dentro dos muros de um condomínio: planejamento, regras claras e reforço de rotinas ajudam a transformar o período mais cheio do ano em um verão



O RITMO típico do verão deixa o condomínio mais vivo, mais cheio e também mais complexo

mais organizado e menos caótico. Nesse ecossistema, os moradores são fundamentais.

Tudo começa por uma comunicação clara

Não é só o movimento que aumenta nos condomínios com a chegada do verão: o potencial de conflitos também. É barulho fora do horário, é uso indevido da piscina ou das áreas comuns, disputas por vagas de garagem, excesso de visitantes, locações de temporada sem controle, tudo isso com algo em comum: problemas que quase sempre nascem da falta de regras claras ou de falhas na comunicação.

Por isso, antes do pico de ocupação, o condomínio precisa revisar suas normas, reforçar orientações e ajustar procedimentos. Antecipar cenários críticos é essencial para manter a convivência equilibrada.

Segundo o advogado especialista em direito condominial José Roberto Graiche Junior, a alta temporada não cria novos problemas, apenas intensifica aqueles que já existem o ano inteiro. Com mais pessoas circulando, qualquer lacuna no regulamento ou regra mal explicada

pode virar um gatilho para incidentes, alguns deles até podendo chegar ao Judiciário.

“É fundamental que o condomínio tenha uma regulamentação bem estruturada e adequada ao seu perfil, além de uma comunicação clara e assertiva com condôminos, moradores, hóspedes e usuários. Muitas vezes, só isso já é suficiente para reduzir transtornos e prevenir problemas maiores”, explica.

Por isso, a saída pode estar na criação de regras específicas para esse período, como a limitação de visitantes, condutas obrigatórias e proibidas, formas de fiscalização, possi-



KARINA aponta para dois problemas relacionados ao lixo, que são a falta de espaço para acomodar todos os resíduos e a dificuldade na separação correta

bilidade de cobrança de taxa extra por ocupante adicional e até ajustes temporários na taxa condominial. Para o advogado, todas essas medidas sazonais são válidas, desde que estejam formalizadas nos documentos oficiais para garantir segurança jurídica.

Assim, quando há abuso ou descumprimento, não há muito o que discutir: as consequências e o que deve ser feito já estão previstos. Convenção, regulamento interno e legislação servem para isso: determinam como agir e evitar discussões desnecessárias. Os moradores, nesse caso, somam com o bom senso de fazer com que as medidas adotadas sejam seguidas.

Consumo consciente

No verão, tudo dentro do condomínio opera no limite: mais banhos, mais ar-condicionado e mais uso de elevadores. Com o prédio na capacidade máxima, qualquer desperdício ganha efeito multiplicado - e, rapidamente, vira sobrecarga. Por isso, o consumo consciente nessa época não é apenas uma questão ambiental, mas também uma necessidade prática para manter o condomínio funcionando sem surpresas desagradáveis.

Água e energia são os pontos mais críticos. Pequenos descuidos, como torneiras gotejando, luzes acesas sem necessidade e ares-condicionados regulados de forma inadequada, parecem inofensivos, mas, somados a dezenas de outros apartamentos, podem pressionar bombas, reservatórios, rede elétrica e até causar queda de energia em horários de pico. Em prédios mais antigos, a combinação entre infraestrutura limitada e demanda intensa aumenta o risco de oscilações, desarmes de disjuntores e panes.



SAMARA explica que a alta temporada exige uma postura preventiva e muito mais vigilância operacional

A síndica profissional Samara Lobo Cidade explica que a alta temporada exige uma postura preventiva e muito mais vigilância operacional. “Trabalhar com plano B deixa o condomínio menos vulnerável quando a pressão aumenta”, afirma.

Mas o ponto central, segundo ela, está no engajamento dos moradores. Nenhuma medida técnica funciona se os moradores não estiverem conscientes de suas responsabilidades. Por isso, campanhas curtas, informativos nos elevadores, recados aos locadores de temporada e orientações claras criam uma cultura de uso responsável.



SARDÁ alerta que a portaria é o primeiro ponto de pressão na alta temporada no que diz respeito à segurança



GRAICHE afirma que é fundamental que o condomínio tenha uma regulamentação bem estruturada e adequada ao seu perfil



35 anos de grandes conquistas e desafios.

PLANEJAMENTO E ASSESSORIA DE CONDOMÍNIOS LTDA.

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



35 ANOS

CORRETORA DE SEGUROS

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

FALE CONOSCO
48 9.8421.2559



DICAS PARA CONSUMIR COM CONSCIÊNCIA

Na alta temporada, pequenas mudanças de hábito e alguns ajustes de gestão fazem muita diferença no desempenho do condomínio. Por isso, o consumo consciente precisa ser tratado como parte da rotina, não apenas como orientação ambiental.

Algumas dicas a serem adotadas pelos condomínios:

- monitorar o abastecimento de água de forma contínua para identificar quedas no nível dos reservatórios;
- ampliar reservatórios e garantir autonomia hídrica para enfrentar períodos críticos;
- revisar sistemas elétricos e hidráulicos, verificando bombas, quadros e caixas d'água para an-

teciar manutenções;

- criar um protocolo simples para que moradores possam relatar oscilações de energia, vazamentos ou queda de pressão;
- incentivar práticas de reuso de água em áreas externas e na limpeza;
- reforçar campanhas de conscientização sobre consumo de água e energia, com comunicação clara em elevadores, quadros de aviso e canais digitais;
- orientar moradores sobre uso racional do ar-condicionado, incluindo regulagem adequada de temperatura.

Segurança reforçada

No verão, a portaria torna-se o ponto mais pressionado do

condomínio. É ali que tudo acontece ao mesmo tempo: moradores entrando e saindo, visitantes chegando sem aviso, hóspedes de temporada fazendo check-in e entregadores chegando a todo momento. A combinação de fluxo intenso com demandas simultâneas cria um cenário em que qualquer deslizamento pode comprometer a segurança.

E não é preciso muito: um portão que fica aberto por alguns segundos, um visitante entrando junto com outro morador, uma encomenda liberada sem a checagem necessária. "Quando o movimento aumenta, a chance de falhas cresce muito e o risco de alguém passar despercebido cresce bastante", explica o especialista

em gestão condominial e diretor da Sensato Contabilidade e Condomínios, Rafael Sardá.

Segundo ele, a portaria é o primeiro ponto de pressão na alta temporada e é também onde os riscos mais frequentes começam. A circulação ampliada de desconhecidos facilita furtos oportunistas, acessos indevidos e o uso irregular das áreas comuns por quem não deveria estar ali.

Por isso, a temporada de verão exige preparação e não improvisação. Revisar sistemas, testar procedimentos e atualizar protocolos antes do pico de ocupação reduz as falhas operacionais de forma significativa.

Sardá também lembra que segurança não se sustenta apenas

em tecnologia ou em um funcionário atento. Ela depende de uma rede de colaboração entre síndico, equipe e moradores.

O síndico deve garantir que os sistemas estejam funcionando e reforçar a comunicação das regras. Os funcionários precisam circular pelas áreas comuns, observar movimentações atípicas e confirmar se visitantes estão identificados ou acompanhados. Já os moradores precisam seguir procedimentos, avisar sobre visitantes e evitar liberar acesso a desconhecidos por hábito, pressa ou gentileza.

"Segurança é sempre um trabalho conjunto. Quando todo mundo colabora, o condomínio se torna muito mais seguro", reforça.

DICAS PARA FORTALECER A SEGURANÇA DO CONDOMÍNIO NO VERÃO

Com a chegada do verão, a circulação de pessoas aumenta e a rotina do condomínio fica mais movimentada do que o normal. É justamente nesse cenário que pequenos descuidos podem abrir espaço para tentativas de acesso indevido.

Alguns ajustes simples ajudam a manter tudo sob controle:

- reforçar a identificação de visitantes, pedindo documento e confirmando com o morador sempre que necessário;
- exigir cadastro prévio de hóspedes de temporada antes do check-in;
- manter os portões sempre

fechados, mesmo em entradas rápidas;

- orientar moradores a evitar a "carona" na entrada do condomínio;
- testar câmeras, revisar pontos cegos e assegurar que o sistema esteja funcionando;
- organizar o fluxo de entregadores, definindo locais de espera e evitando circulação livre nas áreas internas;
- solicitar lista prévia de convidados para festas e confraternizações;
- manter registro das unidades vazias quando os moradores viajam, evitando que alguém tente se passar por visitante da unidade.

Separação correta do lixo

Se a movimentação do condomínio dobra no verão, o volume de lixo costuma triplicar. Embalagens de bebidas e alimentos, restos de churrasco, caixas de supermercado e sacolas de compras aparecem em grande quantidade e em poucos dias. O impacto é imediato: lixeiras que lotam rápido, centrais de resíduos saturadas e descartes feitos de forma incorreta.

Esse cenário não é exclusivo dos condomínios. Nas cidades litorâneas, a alta temporada obriga as prefeituras a aumentarem a frequência da coleta, justamente porque o volume de resíduos dispara para muito além do habitu-

al. A lógica repete-se dentro dos condomínios: sem orientação clara e estrutura adequada, o sistema não dá conta.

Segundo a engenheira sanitária e ambiental Karina da Silva de Souza, dois problemas tornam-se muito comuns nessa época: a falta de espaço para acomodar todo o lixo e a dificuldade na separação correta - especialmente quando há visitantes e locatários de temporada que não conhecem as regras do condomínio.

A melhor resposta é investir em comunicação direta, simples e presente no dia a dia. "As regras de gerenciamento de resíduos precisam estar visíveis nas áreas comuns e seguir o padrão

municipal. Em condomínios com grande fluxo de turistas, vale até disponibilizar essas orientações em mais de um idioma", afirma.

Em Florianópolis, por exemplo, o manejo é dividido em quatro frações: orgânicos, recicláveis, vidros e rejeitos. Isso significa que as áreas comuns precisam ter lixeiras adequadas para cada uma delas, com a sinalização correspondente. Se o condomínio não separa corretamente, o material perde a chance de ser reciclado e acaba indo direto para o aterro sanitário como rejeito. Com isso, é fundamental que os moradores façam a correta separação do lixo para que ele seja corretamente destinado.

DICAS PARA GARANTIR A SEPARAÇÃO CORRETA DO LIXO NO CONDOMÍNIO

A alta temporada aumenta o volume de resíduos e pequenos cuidados diários fazem diferença para evitar acúmulo, mau cheiro e desperdício de materiais recicláveis.

Algumas ações importantes são:

- divulgar regras de descarte em locais estratégicos, como elevadores, hall de entrada, murais e grupos de comunicação do condomínio;

- padronizar lixeiras e investir em comunicação visual clara, evitando dúvidas sobre onde descartar cada tipo de material;
- identificar os contentores com

adesivos de cada tipo de resíduos - em Florianópolis, a prefeitura disponibiliza gratuitamente as artes dos rótulos;

- orientar moradores a adotar prá-

ticas simples, como retirar o ar de garrafas PET, amassar latas, desmontar caixas de papelão e sempre acondicionar resíduos em sacos fechados e nunca a granel.

PLANEJE 2026

CONTRATE O PLANO ANUAL DA ZPN E TENHA:

- ✓ RESPONSABILIDADE TÉCNICA COM ENGENHEIRO ELETRICISTA O ANO INTEIRO
- ✓ TODAS AS VISTORIAS E LAUDOS OBRIGATÓRIOS INCLUÍDOS E PROGRAMADOS
- ✓ ATENDIMENTO EMERGENCIAL 24H COM EQUIPE PRÓPRIA
- ✓ ESTOQUE PRÓPRIO DE MATERIAIS PARA RESPOSTAS MAIS RÁPIDAS
- ✓ CUSTO FIXO ANUAL COM MANUTENÇÃO E INSPEÇÕES JÁ DENTRO DA MENSALIDADE

COMECE O ANO COM TUDO ORGANIZADO E ACOMPANHADO POR QUEM TEM ZELO PELO PADRÃO NORMATIVO.



Solicite uma proposta para o seu condomínio

Como vencer o desperdício em condomínio?

Especialistas orientam sobre medidas que prometem tornar a gestão economicamente e ambientalmente sustentável

Da Redação

O desperdício é um dos grandes vilões da administração, seja pública, de empresa ou de condomínio. É resultado da má gestão, falta de planejamento, uso de recursos materiais, naturais e até mesmo humanos acima do necessário. Mas é possível rever as condutas administrativas, assim como as culturais para melhor aproveitar a verba proveniente das cotas, em um gerenciamento economicamente e ambientalmente sustentável.

O administrador e professor da Universidade do Vale do Itajaí (Univali), Alexandre de Sá Oliveira, ensina que o síndico pode espelhar sua atuação em boas práticas desenvolvidas em empresas. “Administração é uma prática genérica, se aplica para tomar decisões sobre as melhores maneiras de alocar recursos para um determinado fim, vale para empresa, setor público ou condominial”, explica.

Como qualquer administrador, o síndico deve ter como meta reduzir custos, sem diminuir a qualidade. Para adquirir algum produto ou serviço, geralmente as convenções preveem a necessidade de fazer três orçamentos. Mas, segundo Oliveira, isso não significa que deve-se escolher inexoravelmente o mais barato, pois, caso não haja qualidade, pode ser necessário retrabalho, o que sai mais caro.

“Às vezes, a melhor opção é a de valor intermediário, por aliar custo-benefício”, ressalta Oliveira. Nesses casos, o professor orienta ao síndico pedir apoio do conselho fiscal para avaliação e, assim, evitar questionamentos. Nos grandes investimentos, que geralmente exigem assembleia, o desafio do gestor condominial é esclarecer aos condôminos sobre a necessidade de considerar os dois quesitos.

Uma gestão eficiente de recursos humanos contribui para a economia do condomínio. Nesse sentido, a escolha de modelos de contratação conforme



COMO qualquer administrador, o síndico deve ter como meta reduzir custos, sem diminuir a qualidade

a necessidade também faz a diferença. “Caso os salões de festas forem muito usados em um prédio, pode-se contratar uma funcionária intermitente para trabalhar apenas aos fins de semana, possibilidade advinda da reforma da CLT (Consolidação das Leis do Trabalho)”, exemplifica Oliveira.

Manutenção e revisão de contratos

A manutenção do espaço e equipamentos é um dos itens que mais mexem na variação do orçamento. “Uma boa manutenção preventiva evita a necessidade de intervenções profundas e de maior desembolso”, esclarece a engenheira civil e professora do curso de Arquitetura da Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC) Lisiane Ilha Librelotto.

Entre as ações preventivas, estão atividades de limpeza, repintura, inspeção de tubulações, acompanhamento do consumo

de água e energia. Elevadores e bombas também merecem atenção. Para aliar a sustentabilidade econômica com a ambiental, “sempre que possível, deve-se optar por materiais de menor impacto ambiental (mais naturais), com menos energia incorporada e menor emissão de CO2 no processo de fabricação”, orienta a professora.

No geral, é importante o síndico fazer pelo menos uma vez por ano uma revisão de orçamento para detectar e eliminar gastos supérfluos e conferir se os contratos estão adequados ao valor de mercado.

Apoiar-se em assessorias reduz custos

Ao buscarem uma gestão sem desperdícios, há muitos síndicos que se perdem e acabam por gerar o efeito oposto. É o que diz o advogado de São Paulo especializado na área condominial Alexandre Callé. Isso ocorre quando optam por economizar

sem levar em conta a responsabilidade técnica necessária (muitas vezes, obrigatórias) para execução de atividades ou serviços em condomínios.

“Um condomínio precisa da assessoria de engenheiro, contador, advogado e até de um RH (recursos humanos), caso tenha muitos funcionários. O síndico não pode dar uma de super-herói, querer fazer tudo, mas se valer de bons profissionais. Caso contrário, o barato sai caro”, avalia Callé.

Segundo ele, um contador contribui na conferência do recolhimento de impostos, pois atrasos podem resultar em dívidas enormes. Na questão jurídica, o condomínio precisa ser bem assessorado, existem os quóruns qualificados (exemplo: obras voluptuárias), que muitas pessoas e síndicos têm dificuldade de compreender. Assinaturas de contratos de grandes montas financeiras, como modernização de fachada, precisam de um apoio para

verificação do contrato e idoneidade da empresa.

Compras de produtos e materiais

Outro ensinamento da área empresarial que cabe trazer para o meio condominial é o conceito de manufatura enxuta. Muito aplicada em logística, pode contribuir para economia relacionada à aquisição de produtos e operacionalização de estoque em condomínios.

O professor de Logística e Gestão de Materiais do curso de administração empresarial da Universidade do Estado de Santa Catarina (Udesc), Felipe Gontijo, observa que comprar grandes quantidades de produtos não vale a pena, salvo se houver desconto. “O dinheiro gasto poderia ser utilizado de outras formas ou ser mantido em caixa, o que é importante para casos de emergência”, observa.

Pela manufatura enxuta, ter um grande estoque é um problema porque o material pode se perder no caminho ou, devido à abundância, pode ser utilizado de forma indiscriminada. Assim, deve-se levar em conta a frequência de uso e a disponibilidade do produto no mercado para planejar a quantidade a ser comprada. Material de limpeza, por exemplo, é



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

Serviços para Condomínios

Fone: (47) 3366 3562 / 3366 7013

www.balnear.com.br/condominio

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



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

☎ 47 3311.6579 📞 47 98927.9756

📍 Rua Dom Abelardo, n°659 | Sala 101
Ed. Praia de Pipa | Balneário Camboriú | SC

📷 tower_gestao_bc 🌐 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.



CALLÉ afirma que o síndico não pode dar uma de super-herói, querer fazer tudo, mas se valer de bons profissionais

algo de fácil acesso, por isso não precisa de grande estoque. Caso falte, pode-se encontrar do mercado à distribuidora.

Situação clássica de desperdício está relacionada às obras. Segundo o professor da Udesc, geralmente a compra é má dimensionada. Para evitar as sobras, é importante que o engenheiro civil ou arquiteto

faça um gerenciamento do fluxo da obra. Não deve comprar tudo de uma vez. “Se ainda está na fase do fundamento, não precisa comprar as telhas”, observa. Conforme Gontijo, a melhor estratégia é ter um bom fornecedor. Desse modo, se transfere o esforço gerencial do estoque para a empresa.

Gargalo por conta da inadimplência

Uma fonte perigosa de desperdício é a inadimplência. Além de sobrecarregar quem paga as contas em dia, caso não haja a cobrança em cinco anos, cai na prescrição, ou seja, perde-se o direito de exigir o pagamento. Nessa situação, o síndico pode ser responsabilizado.

Neste sentido, contar com uma administradora pode ser fundamental para que problemas com inadimplência não ocorram. Segundo Daiane Rocha, diretora da Tower Gestão, de Balneário Camboriú, a prevenção à inadimplência começa muito antes do atraso acontecer. “Manter as contas claras, previsíveis e bem explicadas aos condôminos reduz dúvidas e aumenta a confiança na gestão. Quando o morador entende exatamente para onde vai cada recurso, ele se sente mais res-

ponsável pelo pagamento em dia”, indica.

De acordo com Daiane, encontrar um síndico que não enfrente problemas com a inadimplência é uma raridade hoje em dia. “Se não for combatida com um acompanhamento constante, a falta de pagamento das taxas vira uma 'bola de neve' causando vários problemas e defasando a verba que o condomínio tem para manter as manutenções, e até mesmo as contas em dia”, alerta.

Por isso, ela recomenda que o síndico não atue sozinho. “A prevenção começa com o suporte de uma administradora proativa, que monitore os índices de perto e busque a recuperação de crédito através de cobranças amigáveis e acordos extrajudiciais. Em cenários mais críticos, contar com uma assessoria jurídica especializada ou contratar uma garantidora de receitas torna-se essencial”, finaliza.

Economia de recursos beneficia contas e meio ambiente

O dinheiro vai pelo ralo nos condomínios também com contas altas de luz e água. Nesse caso, o desperdício, além de mexer com o bolso dos condô-

minos, gera impactos à natureza e prejudica o futuro das novas gerações. Aqui a solução requer um modelo de gestão comprometida com a sustentabilidade econômica e ambiental.

A professora do curso de Arquitetura da Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC) Lisiane Librelotto observa que o problema do desperdício de recursos naturais se manifesta em toda a sociedade, mas nos condomínios assume maior peso por ser o local de moradia de grande número de pessoas.

O uso desnecessário de energia elétrica (que influencia diretamente na água, por ser proveniente de hidrelétrica) pode ser gerado por diversos fatores, como duplicidade de chamadas nos elevadores e utilização de lâmpadas comuns nas áreas externas (ao invés de led). Entre as medidas que podem reduzir o consumo estão: sensores de presença, elevadores inteligentes, geração de energia própria (painéis fotovoltaicos e energia eólica), vidros eficientes para regulagem da entrada de luz, além de coberturas com jardins, fachadas ventiladas e isoladas termicamente.

Em relação à água, o desperdício, para além do consumo inconsciente por parte dos moradores e funcionários, pode



DAIANE afirma que, se não for combatida com um acompanhamento constante, a falta de pagamento das taxas vira uma bola de neve

estar associado a vazamentos em tubulações, torneiras e válvulas de fluxo. Na busca por economia, “a inspeção para detecção de vazamentos, captação e aproveitamento da água da chuva para lavagem de áreas comuns, entre outros, são estratégias que podem ser utilizadas”, aponta a professora.



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

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

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

Abra sua conta PJ com soluções completas para condomínios.

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



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

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

DE OLHO NO MERCADO

ROGÉRIO DE FREITAS
contato@condominiosc.com.br

A solução caiu no Spam Cognitivo

Tenho percebido em mim um comportamento curioso, que desconfio não ser exclusivo, mas compartilhado por muitos colegas de sindicatura. É aquele instante sutil em que a fala do outro acende um alerta interno. Você está ali, trocando uma ideia ou consumindo um conteúdo de forma despreziosa quando, de repente, surgem expressões como “isso faz sentido pra você?”, “essas são as últimas unidades” ou “veja quem já comprou!”. Não importa se a frase vem embalada em entusiasmo, sutileza ou simpatia. Há algo nessa combinação entre clichê e intenção que faz o meu cérebro desligar a escuta ativa e encaminhar toda a informação para um verdadeiro spam cognitivo.

Nesse momento, o discurso deixa de pertencer àquela pessoa e passa a soar como uma gravação genérica, produzida em série, replicável e automatizada. E o efeito, ao menos para alguns de nós, talvez você se reconheça aqui. É paradoxal, quanto mais alguém tenta persuadir, mais evidencia que está tentando persuadir. O véu cai. A autenticidade se dissipa. O diálogo se transforma em propaganda. E, instintivamente, acionamos o comando mental de “arquivar como irrelevante”.

A exposição massiva a esse modelo de comunicação, potencializada pelo uso intensivo das redes sociais, tem produzido um efeito colateral claro: rejeição. E vale destacar que o incômodo não está no produto, na solução, no serviço ou na oferta em si. O desconforto nasce da sensação de estarmos diante de uma arapuca retórica. Há uma quebra de confiança e um deslocamento do foco. Já não prestamos atenção no conteúdo, mas no mecanismo por trás dele. Não reagimos à mensagem, e sim aos sinais de que ela tenta nos conduzir, de forma pre-

visível, a um resultado previamente definido.

Essa sensação de estar sendo enganado não nasce de uma mentira explícita, mas da percepção de um discurso artificial, guiado por gatilhos previsíveis, que aciona um filtro de spam interno e faz com que o excesso de persuasão transforme qualquer argumento posterior em simples ruído.

O aspecto mais frustrante dessa percepção, para mim, é bastante prático. Há uma necessidade genuína de ser atendido, nos condomínios, por profissionais que saibam ouvir, compreender o problema e apresentar caminhos técnicos para solucioná-lo, sem que a conversa esteja subordinada, desde o início, ao cumprimento de uma meta comercial. Não se trata de exigir um atendimento personalizado ou diferenciado, mas de esperar uma postura confiável, técnica e orientada à solução, não à conversão em venda.

É evidente que precisamos ouvir quem oferece soluções ao mercado condominial. Essa troca faz parte da capacitação permanente e da boa prática da sindicatura. O problema é que tem se tornado cada vez mais difícil dedicar tempo a essa atividade tão essencial quando o acesso ao conhecimento vem embalado, quase sempre, em discursos previsíveis e saturados.

Por isso, deixo aqui uma recomendação sincera, uma abordagem mais original, que escape dos clichês clássicos das chamadas “armas da persuasão”. Menos script. Mais substância. Menos gatilho. Mais verdade.

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

Livro inédito sobre vícios construtivos é lançado

Obra posiciona Dr. Gustavo Camacho como referência jurídica no mercado imobiliário e da construção civil

O advogado Dr. Gustavo Camacho, especialista em Direito aplicado à construção civil e ao mercado imobiliário, lançou no último 13 de dezembro, no Instituto Juarez Machado, em Joinville (SC), o livro *Vícios Construtivos: Garantias e Responsabilidades na Construção Civil*, uma obra inédita que aprofunda, de forma técnica e estratégica, um dos temas mais relevantes e sensíveis do setor.

O evento reuniu mais de 80 convidados, entre construtores, incorporadores, engenheiros, arquitetos, síndicos, empresários, profissionais do Direito, patrocinadores e representantes do mercado imobiliário e da construção civil, consolidando-se como um encontro de alto nível técnico e institucional.

A publicação nasce da experiência prática do autor na condução de demandas complexas envolvendo vícios construtivos, garantias legais, responsabilidades técnicas e contratuais, oferecendo uma abordagem clara, atualizada e alinhada à realidade dos empreendimentos contemporâneos. O livro se diferencia por integrar conceitos jurídicos com a prática da engenharia e da arquitetura, tornando-se uma ferramenta estratégica tanto para prevenção de litígios quanto para a tomada de decisões mais seguras ao longo do ciclo construtivo.

Durante o lançamento, foi destacada a crescente necessidade de atuação preventiva e de governança jurídica nos empreendimentos imobiliários, especialmente diante do aumento da judicialização e das exigências normativas que impactam diretamente construtoras, incorporadoras e investidores. A obra contribui para o amadurecimento do setor ao estimular relações mais transparentes,



DE AUTORIA do advogado Gustavo Camacho, a obra oferece qualificação técnica e jurídica para o setor da construção civil

técnicas e responsáveis entre todos os agentes envolvidos.

Com *Vícios Construtivos: Garantias e Responsabilidades na Construção Civil*, Dr. Gustavo Camacho amplia sua atuação como referência nacional no tema, consolidando sua autoridade como especialista jurídico na interface entre Direito, engenharia e mercado imobiliário, e reafirmando seu compromisso com a qualificação técnica e a sustentabilidade do setor da construção civil no Brasil.

Adquira o seu exemplar no site da Editora Pillares em www.editorapillares.com.br



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

ESPECIALIZADA
EM REFORMAS
PREDIAIS

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

www.uniaoreformasprediais.com.br

(48) 98476-5606

(48) 99953-1456

@uniaoreformasprediais



Como gratificar funcionários de acordo com a lei?

Advogados trabalhistas orientam sobre qual a melhor maneira de dar um valor extra aos colaboradores de um condomínio

Carla Kempinski

Final de ano chegando e, com ele, o desejo de retribuir com uma gratificação o bom trabalho dos funcionários que prestam serviço ao condomínio, como o zelador e a faxineira, por exemplo. Mas nem sempre a boa intenção está de acordo com a lei. O advogado trabalhista e assessor jurídico do Secovi Florianópolis Gustavo Villar Mello Guimarães explica que é necessário verificar as orientações do regimento interno para tomar uma decisão mais segura. "Diante da legislação trabalhista o síndico pode dar uma gratificação a um funcionário sem que a decisão precise passar por uma assembleia, pois ele é o representante legal do condomínio e quem o representa perante os empregados, mas a responsabilidade e o poder do síndico estão regulados pelo regimento interno de cada condomínio e essa questão precisa ser verificada caso a caso".

Segundo a advogada trabalhista Janine Gerent Mattos Lehmkuhl, a concessão de gratificações depende de disponibilidade financeira e planejamento prévio. "A gratificação só pode ser concedida se estiver prevista no orçamento aprovado em assembleia para despesas extras de pequeno valor. Caso o orçamento não contemple este tipo de gasto, será necessária uma nova assembleia para deliberar sobre o uso de recursos da previsão orçamentária ou autorizar um aporte adicional no caixa". Ela ainda recomenda que a aprovação da gratificação seja limitada a um único ano, garantindo seu caráter eventual e natureza indenizatória. "Dessa forma, evita-se a criação de uma expectativa por parte do funcionário, o que descaracterizaria a natureza esporádica do pagamento".

A especialista alerta também que gratificações habituais devem compor obrigatoriamente a folha de pagamento. "Se o pagamento da gratificação ocorrer de modo reiterado, ela passa a ser incorporada ao salário do funcionário, com reflexos em férias, décimo terceiro salário, rescisões e outros encargos trabalhistas. Porém, quando a gratificação ocorre de forma única e espontânea, sem habitualidade, ela não tem caráter salarial, sendo tratada apenas como uma verba indenizatória, sem repercussões trabalhistas e previdenciárias", explica Janine.



A ADVOGADA JANINE GERENT MATTOS LEHMKUHL alerta que gratificações habituais devem compor obrigatoriamente a folha de pagamento

Se um novo síndico assumir e discordar de políticas anteriores, a permanência das gratificações dependerá do seu caráter. "Se o pagamento tem natureza habitual, ele não pode ser suspenso, porque já passou a integrar a remuneração do funcionário. Já gratificações eventuais podem ser eliminadas sem prejuízo aos direitos do empregado", afirma a advogada.

Acúmulo de função

Nos casos em que o funcionário acumula tarefas fora de sua função original, é necessário incluir um termo aditivo no contrato de trabalho para evitar problemas jurídicos, explica Janine. "Sempre que um funcionário for designado para desempenhar atividades além daquelas estipuladas inicialmente no contrato, é prudente redigir um aditivo ao contrato de trabalho, descrevendo as novas atribuições e prevendo o incremento salarial proporcional como forma de compensação. Adicionalmente, é importante registrar este incremento na folha de pagamento".

Já Gustavo lembra que a jurisprudência trabalhista tem reconhecido o acúmulo de função em situações como esta, condenando o empregador ao pagamento de adicional, podendo variar entre 20% e 40% do salário base do

empregado. "O mais importante é estar atento ao texto da CLT e sempre que possível procurar a assessoria jurídica antes de implementar alterações que impactem na folha de pagamento ou nas rotinas dos empregados do condomínio", orienta.

Entenda melhor

- Gratificação habitual: possui natureza salarial, portanto compõe a remuneração do empregado, com incidência de encargos fiscal e previdenciário.

- Gratificação eventual, sem expectativa de recebimento pelo empregado: possui natureza indenizatória, portanto não repercute nas demais parcelas salariais, tem incidência apenas de encargos fiscais.

- Valor da gratificação: não há imposição legal para pagamento mínimo de valor e/ou percentual de gratificação, devendo ser ajustado com o empregador.

- Duração da gratificação: Para evitar a habitualidade, recomenda-se que assembleias deliberem gratificações pontuais, limitadas a um único ano e registradas em ata.

- Habitualidade: este conceito se refere ao pagamento previsível, quando o funcionário já espera por ele em determinado período (mensal, bimestral, semestral, anual).

EVENTOS SC

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



Hub de excelência



O Secovi Florianópolis/Tubarão realizou em novembro o lançamento oficial do CICOND – Centro de Integração de Condomínios, reunindo lideranças, síndicos e profissionais do setor em um encontro que marcou o início de uma nova fase para o mercado con-

dominial catarinense. O evento contou com palestras inspiradoras sobre planejamento urbano e retrofit, reforçando o papel do CICOND como um hub de excelência, que nasceu para suprir a demanda por gestão qualificada, conhecimento e inovação.

Manual de Condomínios



A Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura (AsBEASC) reuniu em Florianópolis cerca de 200 convidados para sua tradicional Festa de Fim de Ano. Na ocasião, a presidente da AsBEA-SC, arquiteta Maria Aparecida Cury Figueiredo apresentou os resultados da gestão e anunciou as metas

para 2026, com destaque para o lançamento da 2ª edição do "Manual de Condomínios – Orientação e Processos de Obras e Reformas". O guia tem como objetivo orientar síndicos, condôminos e profissionais sobre os processos corretos de execução de obras e reformas nas edificações.

Desafio gastronômico feito para síndicos



O Sapiens Parque, em Florianópolis, recebeu em dezembro o **CondoChef**, uma iniciativa inovadora do Secovi, SindHub e Jornal dos Condomínios. O primeiro desafio gastronômico do setor colocou equipes formadas por síndicos e empresários para preparar carbonara e tiramissu, sob o comando do Chef Edu Bacon (ex-MasterChef). Sagrando-se

vencedora a equipe dos patrocinadores Payn + Guardian Monitoramento. O júri formado por Edu Bacon, Alessandro Di Giuseppe (SindHub), Letícia Tavares (Secovi) e Ângela Dal Molin (Jornal dos Condomínios), fez os participantes colocarem literalmente a mão na massa, em um evento que mistura culinária, liderança e networking.



CANAL ABERTO

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

FISCALIZAÇÃO FAZ ALERTA NOS CONDOMÍNIOS: QUEM NÃO TEM CRECI NÃO PODE VENDER OU ALUGAR IMÓVEIS

O aumento de casos do exercício ilegal da profissão de corretor de imóveis nos condomínios faz levantar dúvidas sobre o assunto. A prática, além de ilegal, coloca em risco a segurança jurídica de proprietários e compradores e pode gerar sérias consequências legais. O Canal Aberto desta edição traz dúvidas enviadas por leitores sobre o assunto. O presidente do CRECI-SC, Marcelo Brognoli, explica o aumento da fiscalização do Conselho, que conta com apoio de órgãos policiais e do PROCON-SC, bem como orienta síndicos, porteiros, zeladores e colaboradores a encaminharem as vendas e aluguéis a quem está habilitado pelo Conselho: o corretor de imóveis ou a imobiliária.

O CRECI-SC está intensificando a fiscalização do exercício ilegal da profissão de corretor de imóveis nos condomínios. Há um aumento de casos?

Marcelo Brognoli - O CRECI-SC trabalha de maneira firme e sistemática na fiscalização sobre o exercício ilegal da profissão de corretor de imóveis em diversas situações, entre elas dentro dos condomínios residenciais e comerciais. O Conselho tem registrado um aumento significativo de casos envolvendo pessoas não habilitadas atuando na intermediação de vendas, locações e demais negociações imobiliárias, muitas vezes utilizando a estrutura dos condomínios para oferecer serviços que são exclusivos de profissionais devidamente registrados. Esse crescimento de ocorrências acendeu um sinal de alerta e motivou a ampliação das ações fiscalizatórias e das orientações aos condomínios, onde as irregularidades tendem a se multiplicar de forma silenciosa. Contamos inclusive com o apoio de órgãos policiais e do PROCON-SC.

Quais as situações mais comuns verificadas pelo CRECI nos condomínios?



CRECI-SC amplia fiscalização e orientação nos condomínios sobre prática do exercício ilegal da profissão de corretor de imóveis

Marcelo Brognoli - Entre as situações mais comuns estão atividades que, à primeira vista, podem parecer simples atos de gentileza ou auxílio, mas que, na prática, configuram uma atuação clandestina e ilegal. É recorrente encontrar porteiros, zeladores e outros colaboradores oferecendo ou intermediando contato entre proprietários e interessados, indicando supostos "corretores" sem registro ou até mesmo conduzindo negociações completas. Em alguns condomínios, síndicos acabam igualmente se envolvendo, seja indicando pessoas não credenciadas, seja facilitando o acesso de indivíduos que se passam por profissionais habilitados. Além dessas práticas, o CRECI-SC tem identificado anúncios improvisados em murais, grupos internos de mensagens e até em portarias, sempre feitos por pessoas não credenciadas pelo Conselho.

Qual o alerta que o CRECI está fazendo a síndicos, zeladores, colaboradores e proprietários?

Marcelo Brognoli - Diante desse cenário, o CRECI-SC emitiu um alerta direto e claro a síndicos, porteiros, zeladores e colaboradores: se não tem CRECI, não pode realizar venda ou aluguel de imóveis. Esses documentos oficiais impressos estão sendo entregues nos condomínios. O CRECI reforça que nenhum colaborador de condomínio pode participar de negociações de imóveis, mesmo que de maneira informal, e orienta que os proprietários sejam cautelosos ao permitir que terceiros anunciem ou apresentem

seus imóveis sem a devida comprovação profissional. A melhor ajuda nesses casos é indicar um corretor de imóveis ou uma imobiliária.

Quais as consequências para quem desrespeita a lei federal sobre o tema?

Marcelo Brognoli - O CRECI-SC lembra que o exercício ilegal da profissão de corretor de imóveis é uma contravenção penal, prevista na Lei Federal nº 6.530/1978, podendo resultar em sanções ao infrator, incluindo multa e outras penalidades. Para os proprietários e interessados na compra ou locação, lembramos: negociações conduzidas por pessoas não habilitadas podem ser invalidadas, gerar prejuízos financeiros e colocar as partes em situação de vulnerabilidade jurídica. Por isso, o CRECI-SC reforça que a contratação de profissionais é a única forma segura, legal e ética de realizar transações imobiliárias dentro e fora dos condomínios. Como diz nossa campanha de verão: "Sem protetor solar você se queima; sem corretor de imóveis você se arrisca. Só negocie com quem tem CRECI".



Marcelo Brognoli, presidente do CRECI-SC

OPINIÃO

FERNANDA PFEILSTICKER
@fernandamp81@gmail.com



Procurações em Assembleia de Condomínio: quando a vontade de um só pode ser soberana

Nas assembleias de condomínio, a participação direta dos condôminos é essencial para garantir decisões legítimas. Contudo, cresce o uso abusivo de procurações por síndicos, ou construtora, ou condôminos, que, munidos de várias autorizações, acabam controlando votações estratégicas, como sua própria reeleição e a aprovação de contas, mesmo quando há dúvidas sobre a regularidade da gestão.

Embora legal na ausência de proibição na convenção, essa prática fere princípios como a transparência, a boa-fé e a função social da propriedade (art. 1.228, §1º do Código Civil). O Código Civil, em seu art. 1.350, trata da assembleia ordinária, mas não limita a quantidade de procurações. Essa lacuna acaba sendo explorada, prejudicando o caráter democrático do condomínio.

Para combater tais abusos, a principal solução é a alteração da convenção, limitando o número de procurações por pessoa, por exemplo, a no máximo duas. Também é recomendável exigir firma reconhecida nas procurações e datas recentes, para evitar coletas indiscriminadas.

Outro caminho é adotar assembleias digitais (Lei 14.309/2022), que permitem maior controle e rastreabilidade dos votos. Além disso, a atuação efetiva do conselho fiscal e a contratação de auditoria independente são medidas que promovem a transparência.

A jurisprudência já anulou assembleias onde houve uso abusivo de procurações, principalmente quando ficou evidente a má-fé ou a ausência de ciência dos representados sobre as deliberações.

É essencial que os condomínios busquem meios preventivos e corretivos para combater abusos relacionados ao uso de procurações, duas delas são mais comuns, tais quais:

Alteração da Convenção - a principal solução jurídica é prever na convenção do condomínio a limitação do número de procurações por pessoa. Isso é plenamente válido e respeita o princípio da autonomia privada coletiva. Para tal alteração, é necessário o quórum de 2/3 dos condôminos. **Exigência de Firma Reconhecida e Data Recente** - é recomendável que o condomínio estabeleça no edital de convocação que as procurações apresentadas tenham firma reconhecida e sejam datadas com no máximo 30 dias de antecedência. Isso dificulta a coleta genérica e indiscriminada de assinaturas.

A prática de dominar assembleias por meio de procurações fere a essência da gestão coletiva. Os condôminos devem se conscientizar, participar ativamente e revisar suas convenções. O condomínio é uma coletividade, e decisões não podem ser concentradas nas mãos de um só.

Por Fernanda Pfeilsticker - Advogada Especialista em Direito Condominial

PEREIRA JORGE contabilidade desde 1969

DESDE 1969

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

Assessoria Contábil completa para Condomínios

PRESTANDO SERVIÇOS DE QUALIDADE E EFICIÊNCIA.

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



GUIA DE FORNECEDORES

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

Confira mais no
QR Code ao lado



AR CONDICIONADO / ACESSÓRIOS

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

CHEGOU A SOLUÇÃO! VIBRA ZERO KIT ANTI RÚIDO



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



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

☎ 48 9 9941.8772 📱 **vibrzero**

www.vibrzero.com.br

📍 Envio para toda Santa Catarina

COMPATÍVEL COM CONDENSADORAS
DE 9.000 | 12.000 | 18.000 BTUS

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS



**ENGENHARIA
QUALITATIVA**
LAUDOS E PERÍCIAS

Vistorias Prediais com Auxílio de Drone e Câmera Térmica
Avaliação Imobiliária • Relatório de Análise Técnica
Perícia de Engenharia • Fiscalização de Obras e Serviços
Vistoria de Vizinhança • Vistoria Predial em Garantia

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

☎ 48 9.9919.1211 ☎ 3238.9631 / claudiolsk@gmail.com • www.csengqualitativa.com

CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS



**Soluções contábeis
completas para condomínios**

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

☎ 48 3223.5332 | gtc@gtccontabilidade.com.br

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

gigatapetes@gmail.com

@gigataps

MAPA
ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO

FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO
DE OBRAS EM CONDOMÍNIOS

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

☎ 48 99982.1196 • 98406.5470

lineofilho@gmail.com

Engenheiro Lineo

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

ampla
Questão de Confiança

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

**Pintura e Reforma
de Condomínios**

(48) 3337.0889 / 3371.5512

Cml (48) 99163.7233 📞 99175.9900

ESPECIALIZADA
EM CONDOMÍNIOS

NEXWA
ENGENHARIA

☎ (48) 99189-5333

@nexwaengenharia

**Fiscalização e Acompanhamento
de Obra Condominial**

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

Aponte a
câmera e fale
conosco



DARCI PINTURAS 14 Anos

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

Especializado em Condomínios (48) 3066.8425

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

GERADORES / VENDA E MANUTENÇÃO

POWER GEN
Grupos geradores

☎ 48 9.9631.6263

☎ 48 9.9987.2626

**VOCÊ ESTÁ
PREPARADO
PARA UM APAGÃO?**

• Treinamentos de operação e manutenção
de grupos geradores e seus controladores

- Manutenção Preventiva e Corretiva em Grupos Geradores
- Instalação de grupos geradores e painéis de transferência

Power Gen Grupos Geradores www.powergengruposgeradores.com.br 📧 contato.powergen@gmail.com 📧 adriana.g.powergen@gmail.com

MEGA

PINTURAS E CONSTRUÇÕES

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



**COMPROMISSO
E EXCELÊNCIA
COM SUA OBRA**

Especializada em Pinturas Prediais



O **+** completo
guia de serviços
condominiários

www.condominiosc.com.br



Faça sua cotação,
é online e gratuito!

GTC

Soluções Contábeis

desde
1985

SOLUÇÕES COMPLETAS PARA CONDOMÍNIOS

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

☎ 48 3223.5332

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

🌐 www.gtccontabilidade.com.br

✉ gtc@gtccontabilidade.com.br



Dia do vizinho: de celebração a estratégia de gestão

Dicas para transformar a data em um verdadeiro ativo para o condomínio, consolidando a harmonia e o bom senso como pilares da convivência

Da Redação

O Dia do Vizinho, comemorado em 23 de dezembro, vai além de uma simples celebração; ele se configura como uma ferramenta estratégica de gestão que permite à administração ir além da aplicação de multas, investindo ativamente na prevenção de conflitos e na construção de um senso de pertencimento.

Estudiosos da psicologia enfatizam que a integração comunitária é essencial para reduzir atritos e estimular uma visão mais compreensiva entre os moradores.

O psicólogo Cristian Santini explica que o conhecimento mútuo é a chave: "Quando um conhece o outro, há uma chance muito maior de agir com ele de forma compreensiva, mais tolerante e respeitosa".

Já o psicólogo Dennis dos Reis reforça que a paz não significa a ausência total de divergências, mas sim a capacidade de resolvê-las com racionalidade: "A paz não é a ausência de conflito, é o equacionamento das tensões, a capacidade de resolver atritos". O relacionamento pessoal, portanto, facilita a resolução madura das divergências, cuja extinção é praticamente impossível em comunidade.

O síndico pode aproveitar a data para criar um motivo natural para quebrar o anonimato e integrar moradores novos e antigos, transformando a convivência em um verdadeiro ativo para o condomínio. Veja como essa data pode ser utilizada para transformar a convivência:

1. Fortalecimento da rede de apoio e solidariedade

- **Quebra do isolamento:**



O **SÍNDICO** pode aproveitar a data para criar um motivo para quebrar o anonimato e integrar moradores, transformando a convivência em um verdadeiro ativo para o condomínio

em muitos condomínios modernos, os vizinhos mal se conhecem. A data cria um motivo natural para quebrar o isolamento.

- **Segurança comunitária:** vizinhos que se conhecem tendem a ser mais vigilantes uns com os outros e com o patrimônio coletivo. O conhecimento mútuo transforma o condomínio em uma rede de apoio informal e eleva a segurança passiva.

- **Auxílio mútuo:** a proximidade pode se traduzir em ajuda em momentos de urgência (como um acidente doméstico, doença ou ajuda ao idoso), reforçando o laço social.

2. Estímulo ao diálogo e à empatia

- **Redução de conflitos:** muitos conflitos nascem da falta de comunicação e do anonimato. Quando as pessoas interagem em um ambiente leve (como um café),

elas desenvolvem empatia, facilitando a resolução de problemas futuros.

- **Humanização das regras:** conhecer o rosto por trás do "apartamento barulhento" ou do "vizinho que reclama" humaniza a relação e facilita que ambos os lados compreendam e respeitem as regras de convivência (Lei do Silêncio, uso das áreas comuns, etc).

2. Benefícios diretos à gestão e ao patrimônio

- **Maior participação em assembleias:** vizinhos que se conhecem e se sentem parte da comunidade tendem a se engajar mais e a participar ativamente das assembleias, resultando em decisões mais representativas e menor abstenção.

- **Valorização do imóvel:** um ambiente com bom convívio, alta segurança e poucos conflitos é um diferencial de mercado. A har-

monia social e o senso de comunidade se refletem na qualidade de vida percebida, o que é um fator essencial na hora de avaliar e valorizar as unidades do condomínio.

Dicas de empatia para ser um bom vizinho, lembrando que pequenos gestos constroem grandes comunidades:

1. Gerencie o ruído com consciência

- **Pense no horário do outro:** se você trabalha em casa ou tem horários flexíveis, lembre-se que seu vizinho pode ter horários convencionais, precisando de silêncio para dormir, estudar ou trabalhar. Evite furadeiras, arrastar móveis ou barulho alto antes das 9h e após as 22h.

- **Use os fones de ouvido:** em vez de usar caixas de som para ouvir música, jogos ou videochamadas (principalmente após o horário de silêncio), use fones de ouvido.

- **Aviso prévio é cortesia:** se for realizar uma festa ou obra que gere ruído inevitável, avise seus vizinhos mais próximos com antecedência (pessoalmente ou por escrito), pedindo desculpas pelo inconveniente. Isso transforma um problema em um evento comunicado.

2. Comunique-se antes de reclamar

- **Dê o benefício da dúvida: antes de acionar o síndico ou aplicar uma multa por um barulho pontual, pergunte-se:** "Será que estão passando por uma emergência? Será que é algo que posso resolver com uma conversa

gentil?"

- **Opte pela conversa:** se o problema for recorrente, procure conversar com o vizinho diretamente, de forma educada e não acusatória, antes de escalar para a administração. Use frases como: "Percebi que o som está um pouco alto ultimamente, e como preciso dormir cedo, seria possível...?"

3. Cuide das áreas comuns como se fossem suas

- **Observe o próximo usuário:** se você usou o salão de festas ou a churrasqueira, garanta que o espaço fique impecável para o próximo condômino. Não deixe lixo ou restos de comida.

- **Respeite as regras de reserva:** seja pontual ao usar as áreas de lazer. Entregue a chave e saia no horário combinado para não prejudicar a reserva do vizinho seguinte.

- **Esteja atento aos pets:** se você tem animais, garanta que eles não latam excessivamente (perturbação) e sempre recolha os dejetos imediatamente nas áreas comuns. A grama e o caminho não são banheiro público.

4. Promova a inclusão e ajuda mútua

- **Seja receptivo:** se um vizinho novo se mudar, apresente-se, ofereça ajuda com informações básicas sobre o condomínio.

- **Observe a necessidade:** se você ver um vizinho idoso ou com dificuldades carregando compras pesadas ou enfrentando um problema, ofereça ajuda.

- **Partilhe informações:** se notar alguma irregularidade ou falha de segurança (porta da garagem aberta, luz queimada), avise o síndico ou o vizinho diretamente. O bem-estar coletivo é responsabilidade de todos.



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