

# Jornal dos Condomínios 24 ANOS

ANO 24 - N° 289 - JANEIRO 2026 - Distribuição Mensal Digital Gratuita

O principal canal de informação para Síndicos e Administradores de Santa Catarina

AO SÍNDICO

## TURISMO INTERNACIONAL REDESENHA A VIDA NOS CONDOMÍNIOS DE SC

Alta de estrangeiros pressiona a rotina dos prédios, exige mais profissionalismo na gestão, ao mesmo tempo em que aquece o mercado imobiliário e de locações



# Páginas 10 e 11

### GRANDE FLORIANÓPOLIS

SindDay 2026: o maior encontro de networking condominial está de volta – maior, melhor e mais estratégico

# Página 12

### JURÍDICO

Contas pool entram na mira do Banco Central

# Página 03

### GERAL

Carnaval nos condomínios: cuidados, regras e proteção

# Página 06

### GESTÃO

Planejamento estratégico como ferramenta de gestão

# Páginas 08 e 09

### ELETROMOBILIDADE

As bicicletas elétricas e patinetes chegaram ao condomínio: o novo desafio dos síndicos

# Página 16

## ACABE COM A INADIMPLÊNCIA NO SEU CONDOMÍNIO

- A mais completa e especializada do mercado
- Escritórios em todas as regiões do estado

**DUPLIQUE**  
SANTA CATARINA

Cuidar é nossa essência.  
Garantir é nosso compromisso

0800 780 8877  
duplique.com.br

**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

## A SOLUÇÃO PARA O SEU CONDOMÍNIO

sensato.com.br  
grupo.sensato

48 99801-4434  
48 3084-8100

Rua Deodoro, 200  
Sala 11 - Centro  
Flópolis/SC

**SENSATO55**  
ANOS

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

lt\_elevadores | LTIElevadoresOficial

CRECI-SC

SEM PROTETOR SOLAR VOCÊ SE QUEIMA

SEM CORRETOR DE IMÓVEIS VOCÊ SE ARRISCA



SÓ NEGOCIE COM QUEM TEM  
**CRECI**

crecisc | creci-sc.gov.br



## # EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN

@angeladalmolin@condominiosc.com.br



### Um novo capítulo: tradição e inovação na palma da sua mão

A edição nº 289 inaugura um novo capítulo na história do Jornal dos Condomínios. Alinhados à velocidade do mercado e conectados às necessidades do síndico moderno, evoluímos para um formato 100% digital e interativo.

Mais do que uma mudança de plataforma, esta etapa fortalece nosso conteúdo editorial com dinamismo. Agora a experiência de leitura ganha ainda mais protagonismo e interatividade: com a nossa edição digital inteligente, conectamos o síndico leitor ao novo. Com apenas um toque na tela, o leitor se liga diretamente aos sites e redes sociais dos fornecedores, agilizando a busca por soluções para o condomínio. É a credibilidade de sempre, com a tecnologia e a agilidade que a sua gestão exige.

Nesta edição, a matéria especial aborda os impactos do aumento expressivo do turismo internacional em Santa Catarina. Nos condomínios residenciais, a alta ocupação durante a temporada de verão expõe desafios relacionados à segurança, à convivência e ao cumprimento das normas internas, ao mesmo tempo em que aquece o mercado imobiliário e de locações. A presença crescente de moradores temporários, seja em imóveis próprios, locações tradicionais ou por meio de plataformas como Airbnb, altera a dinâmica dos prédios e exige uma gestão cada vez mais profissional.

Abordamos, ainda, que as contas pool entraram em xeque através da nova resolução do Banco Central que entrou em vigor e dezembro de 2025 e força mudanças na gestão financeira dos condomínios. Segundo espe-

cialistas entrevistados, a nova disciplina fortalece a segurança jurídica, impõe maior responsabilidade aos gestores e consolida a transparência como pilar central de uma gestão condominial moderna e confiável.

A edição contempla também um novo desafio para os síndicos: as bicicletas elétricas e patinetes, que chegaram para disputar espaço nos edifícios e exigem regras de convivência. Especialistas apontam como ponto de partida a atualização do regimento interno, onde devem estar previstas normas claras para a circulação nas áreas comuns, já que a maioria dos documentos foi elaborada em uma realidade onde esses equipamentos simplesmente não existiam.

Por fim, trazemos uma análise sobre os desabamentos ocorridos em menos de 24 horas no coração de Florianópolis. Os casos acenderam um alerta sobre a segurança estrutural de prédios públicos e privados. O planejamento estratégico para profissionalizar a gestão, garantir continuidade administrativa e saúde financeira do condomínio também é contemplado na edição.

Veja também a cobertura dos três encontros técnicos promovidos pelo Jornal dos Condomínios, com o objetivo de debater a minuta da nova Instrução Normativa (IN-23), proposta pelo Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina (CBMSC). Os eventos ocorreram em Florianópolis, Balneário Camboriú e Brusque.

Estes e outros temas de interesse você encontra em nossas nas páginas.

Interaja com a edição e ótima leitura!

## CDL de Itajaí lança Câmara Condominial para fortalecer gestão e qualificação do setor

Espaço surge para garantir qualificação técnica e a correta gestão dos empreendimentos



A CDL de Itajaí lançou oficialmente a Câmara Condominial da entidade, um novo espaço de diálogo, integração e fortalecimento profissional voltado a síndicos, administradoras e prestadores de serviços do segmento condominial. A iniciativa nasce alinhada ao crescimento acelerado da cidade e ao papel estratégico que Itajaí vem consolidando nos últimos anos no segmento da construção civil.

Com o avanço de novos empreendimentos e a ampliação de condomínios já existentes, cresce também a necessidade de profissionais cada vez mais capacitados, preparados para atuar com gestão eficiente, segurança, conformidade legal e visão estratégica. Nesse cenário, a Câmara Condominial surge como uma resposta direta a essa demanda do mercado.

Itajaí e a região vive um momento de destaque no setor da construção civil, impulsionado por investimentos, desenvol-

vimento urbano e valorização imobiliária. Esse movimento impacta diretamente a administração condominial, que passa a exigir qualificação técnica, atualização constante e acesso a boas práticas para garantir a correta gestão dos empreendimentos e a tranquilidade dos moradores.

A Câmara Condominial da CDL de Itajaí já conta com uma diretoria formada, que terá como missão transformar o grupo em um ambiente de referência, promovendo ações voltadas à capacitação profissional, troca de experiências, treinamentos, networking e apoio estratégico aos participantes, destaca o presidente da entidade, Laerson Batista da Costa.

Ainda segundo o presidente, a criação da Câmara reforça o compromisso da entidade em acompanhar as transformações do mercado, apoiar setores estratégicos da economia local e contribuir para o desenvolvimento sustentável de Itajaí e região.

**EDIÇÃO DIGITAL INTELIGENTE**

Conectando o síndico leitor ao novo

Aproveite a experiência 100% digital do Jornal dos Condomínios:

**NAVEGUE COM UM CLIQUE**

Toque nos anúncios para acessar os fornecedores de seu interesse!

**SIMAS TAPETES**

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**

# Contas pool entram na mira do Banco Central e forçam mudança na gestão financeira dos condomínios

Resoluções exigem rastreabilidade dos recursos, mudam práticas históricas e fortalecem a proteção do patrimônio dos condôminos

Dariane Campos

**D**urante décadas, as chamadas contas pool foram amplamente utilizadas por administradoras de condomínios como uma solução prática para centralizar arrecadações e pagamentos. O modelo, no entanto, ficou definitivamente em xeque após a entrada em vigor das Resoluções BCB nº 518 e CMN nº 5.261, em 1º de dezembro de 2025, que, com foco no combate ao crime, apontam o fim das contas-bolsão. Modalidade muitas vezes confundida com as contas pool.

O problema, segundo Fernando Willrich, vice-presidente da BRCondos, não estava originalmente no modelo de conta-bolsão, mas no seu desvirtuamento ao longo do tempo. O uso indevido da modalidade por organizações criminosas para lavagem de dinheiro, fraudes e golpes acabou chamando a atenção do Banco Central, já que a centrali-

zação dificulta a identificação de quem efetivamente paga ou recebe os valores.

O especialista explica ainda que, as novas orientações, aparentemente, acabaram “pondo tudo no mesmo saco”. “Os bancos podem acabar dificultando a vida de empresas que tradicionalmente adotam a prática da conta pool. A partir de agora, eles terão de fazer a diferenciação entre as modalidades ou buscar alternativas, como a abertura de contas individuais para cada condomínio ou a adoção de estratégias de Baas (Bank as a Service), com a criação de múltiplas subcontas, nas quais cada cliente possui sua própria identificação financeira”, pontua.

## Mudanças e as contas pool

Em Santa Catarina, de acordo com Willrich, historicamente, a cultura da contabilidade condominial, da autogestão e as contas pool nunca foram muito bem aceitas pelo mercado. Logo, as resoluções não trazem grandes impactos para as empresas ou condomínios da região. Entretanto, para estados como Rio Grande do Sul, São Paulo e Rio de Janeiro, que têm uma adesão maior à modalidade, os impactos ainda terão de ser avaliados no decorrer do ano. “Possivelmente, ocorrerá a ampliação de abertura de contas bancárias individuais vinculadas por condomínio e um maior investimento por parte das empresas em sistemas”.

Análise compartilhada pelo advogado Zulmar Koerich, especialista em Direito Condominial, que relata que as contas pool nunca chegaram a ser formalmente proibidas, o que fez com que fossem tratadas como uma prática tolerada. “Isso não significa que fossem juridicamente seguras. Sempre estiveram em uma zona cinzenta do Direito, pois contrariam princípios básicos como segregação patrimonial, transparência e rastreabilidade”, afirma.

Segundo Koerich, a experiência prática revelou riscos relevantes. Casos de fraudes, relatórios financeiros fictícios, saques indevidos e prejuízos jamais recompostos aos condomínios alimentaram a desconfiança dos órgãos reguladores. A confusão patrimonial, em especial, é apontada como um dos principais problemas. “Quando o dinheiro do condomínio se mistura ao da administradora, a fiscalização se fragiliza, a prestação de contas perde credibilidade e a governança fica comprometida”, explica.

Além disso, há riscos concretos de penhoras e bloqueios judiciais decorrentes de dívidas da administradora ou de seus sócios, atingindo recursos que pertencem exclusivamente aos condôminos. Em situações mais graves, a depender da conduta, podem surgir inclusive implicações penais.

Com a nova regulamentação, esse cenário muda de forma defi-

nitiva. Embora as resoluções não utilizem expressamente o termo “conta pool”, Koerich destaca que o modelo passa a ser claramente vedado. “As normas exigem a individualização das contas e proíbem a movimentação de recursos de terceiros quando isso inviabiliza a identificação do titular ou do beneficiário final. Na prática, o modelo tradicional de conta-bolsão tornou-se incompatível com o regime regulatório e está proibido”, afirma.

O advogado explica que a responsabilidade, agora, recai também sobre as administradoras que insistirem na prática. Elas podem ter suas contas encerradas compulsoriamente pelos bancos, além de enfrentar questionamentos contratuais, ações de indenização e, dependendo do caso, reflexos na esfera penal. O síndico, por sua vez, não está imune. Se ficar comprovado que tinha ciência dos riscos e, no entanto, se omitiu, também pode ser responsabilizado, ainda que a análise dependa das circunstâncias e do grau de culpa.

Nesse contexto, há convergência entre os especialistas quanto ao caminho a seguir. Tanto Willrich quanto Koerich apontam as contas vinculadas, ou seja, abertas em nome do próprio condomínio, como a solução mais adequada. Para Willrich, elas aumentam a transparência, mas exigem atenção redobrada à governança e à segurança digital. Já Koerich ressalta que, do ponto de



**WILLRICH** destaca que a rejeição histórica à conta pool em SC blinda o mercado local de grandes impactos

vista legal, esse modelo garante segregação patrimonial, facilita a fiscalização e reduz drasticamente os riscos de fraude e de bloqueios indevidos.

Para síndicos e conselhos, a recomendação é cautela e informação. Conversar com a administradora, entender como ela está se adequando às novas regras e evitar decisões precipitadas são passos fundamentais. Para quem já opera com contas individualizadas, a mudança regulatória não traz impacto direto, mas reforça a importância de boas práticas de governança e prevenção a golpes.

Mais do que o encerramento de um modelo histórico, especialistas acreditam que o fim das contas-bolsão e, por consequência, das contas pool, representa um avanço relevante na proteção do patrimônio dos condôminos. A nova disciplina fortalece a segurança jurídica, impõe maior responsabilidade aos gestores e consolida a transparência como pilar central de uma gestão condominial moderna e confiável.



**KOERICH** aponta as contas vinculadas, em nome do próprio condomínio, como a solução mais adequada para reduzir riscos de fraude

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



**KRENKE**  
www.krenke.com.br



Modelos para áreas internas e externas

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



**35 ANOS**

A maior fábrica de playgrounds do Brasil!



**47 98803.3068**



**@krenkebrinquedos**



# Síndico confessa morte de corretora após histórico de 12 processos, denúncia de stalking e tentativa de expulsão

Antes de confessar à Polícia Civil o assassinato da corretora Daiane Alves Souza, de 43 anos, o síndico Cléber Rosa de Oliveira travou com a vítima uma intensa batalha jurídica e administrativa no condomínio onde moravam, em Caldas Novas (GO).

Segundo dados do Tribunal de Justiça de Goiás (TJ-GO), a dupla figurava em ao menos 12 processos judiciais, envolvendo acusações mútuas de calúnia, difamação, lesão corporal e violação de domicílio. O conflito teve origem em divergências sobre locação de um imóvel com número de hóspedes acima do permitido pelas regras internas do condomínio, e evoluiu rapidamente para atritos pessoais.

**Escalada de tensões: da "marcenaria" à agressão** Em janeiro de 2025, o condomínio notificou a unidade de Daiane alegando o funcionamento irregular de uma marcenaria no apartamento, o que a defesa negou. Meses depois, em abril, a corretora registrou boletim de ocorrência contra o síndico por violação de domicílio, após Cléber admitir ter entrado na unidade sem autorização para "filmagem e comprovar" a atividade.

O clima hostil já havia gerado denúncias no Ministério Público (MP-GO) em fevereiro, após uma confusão na recepção envolvendo o síndico e o padrao da vítima sobre um vazamento em um apartamento da família.

**Cortes de luz e acusação de perseguição** A disputa atingiu o ápice em meados do ano. O condomínio chegou a cortar a energia e ameaçou suspender a água da unidade, medidas re-



O CASO teve seu desfecho após 42 dias do desaparecimento. Cléber admitiu à Polícia Civil ter matado a corretora durante uma discussão no subsolo do prédio

vertidas judicialmente. Em 19 de janeiro, o MP denunciou o síndico pelo crime de stalking (perseguição), com agravante de abuso de função, acusando-o de monitorar, constranger e dificultar sua rotina no condomínio.

Em agosto, Cléber convocou uma assembleia para votar a expulsão da corretora, listando 19 acusações de conduta antisocial, incluindo acusações de exercício irregular da corretagem, manutenção de marcenaria no apartamento, desrespeito às regras de acesso, constrangimento de funcionários, uso indevido das áreas comuns, supostas ameaças a moradores, litigância contra o condomínio e exposição do síndico.

Por 52 votos a 4, os condôminos decidiram pela expulsão, determinando sua saída em 12 horas. A medida, contudo, foi suspensa pela Justiça, que acatou

o recurso da defesa apontando falhas na convocação da reunião.

**O crime no subsolo** Daiane desapareceu na noite de 17 de dezembro de 2025, após descer ao subsolo para verificar a falta de energia em seu apartamento. Imagens de segurança mostraram a vítima gravando um vídeo momentos antes, onde questionava o desligamento do disjuntor, sugerindo que alguém estaria "brincando" com a energia.

Inicialmente, a Polícia Civil trabalhava com a hipótese de desaparecimento voluntário. O caso teve seu desfecho trágico em 28 de janeiro, após 42 dias do desaparecimento, com a localização do corpo da corretora em estado de decomposição, a cerca de 15 km da cidade e a confissão de Cléber, que alegou ter agido sozinho e sem planejamento prévio durante a briga no subsolo.

## Os desafios jurídicos para uma gestão condominial eficiente em 2026

A gestão condominial deixou, há muito tempo, de ser uma atividade meramente administrativa. Em um cenário cada vez mais complexo, marcado por transformações sociais, tecnológicas e jurídicas, síndicos, administradores e advogados condominialistas enfrentam desafios que exigem preparo técnico, comportamental e visão estratégica. Ao projetar o ano de 2026, é possível identificar temas que tendem a ocupar o centro dos debates e das demandas judiciais no ambiente condominial.

Entre eles, destaca-se a locação por temporada, impulsionada por plataformas digitais. O conflito entre o direito de propriedade e o interesse coletivo do condomínio permanece latente. De um lado, proprietários defendem a exploração econômica do imóvel; de outro, condomínios buscam preservar a segurança, o sossego e a destinação residencial. A falta de regulamentação interna adequada, a resistência ao cumprimento das regras e a ausência de um posicionamento jurisprudencial predominante tendem a intensificar os litígios.

Outro desafio crescente envolve o carregamento de veículos elétricos. A expansão dessa modalidade de transporte impõe discussões sobre capacidade da rede elétrica, segurança, responsabilidades, necessidade de aprovação em assembleia e rateio de custos. Decisões tomadas sem embasamento técnico e jurídico podem gerar riscos relevantes e disputas entre condôminos. Em Santa Catarina, ainda se aguarda a publicação de instrução normativa do Corpo de Bombeiros e, possivelmente, legislações específicas sobre o tema.

Também voltou à pauta, no final de 2025, o debate sobre a cobrança da taxa condominial pelo critério da fração ideal. Embora a legislação estabeleça esse critério como regra geral, não são raros os questionamentos judiciais realizados por apartamentos maiores e em empreendimentos que pos-

suem consumos individualizados. A condução inadequada desse tema pode gerar interpretações equivocadas e ampliar a judicialização.

A inadimplência das taxas condominiais continua sendo um dos maiores desafios para a saúde financeira dos condomínios. Em 2026, fatores como Copa do Mundo, eleições e a reforma tributária tendem a pressionar ainda mais o orçamento das famílias. Esse contexto econômico sensível exige políticas de cobrança eficientes, juridicamente corretas e estratégicas, capazes de preservar o equilíbrio financeiro sem comprometer a convivência condominial.

Observa-se, ainda, o crescimento das ações judiciais voltadas à anulação de multas condominiais. Penalidades aplicadas sem respeito ao contraditório ou sem fundamentação clara na Convenção e no Regimento Interno têm sido frequentemente questionadas, revelando falhas procedimentais e ausência de orientação jurídica preventiva.

Por fim, com o avanço da construção civil e a entrega constante de novos empreendimentos, ganham ainda mais relevância as demandas relacionadas a vícios construtivos. Problemas estruturais, infiltrações e falhas de execução exigem atuação rápida, técnica e juridicamente consistente, sob pena de prejuízos financeiros expressivos ao condomínio.

Diante desse cenário, a gestão condominial eficiente em 2026 passará, necessariamente, pela contratação de assessoria jurídica especializada. Síndicos e administradores que compreendem o Direito como ferramenta estratégica tomam decisões mais seguras, reduzem riscos e evitam litígios desnecessários. Em um ambiente cada vez mais judicializado, a prevenção deixa de ser custo e se consolida como investimento essencial.

**Marcio Panno**, advogado, especialista em Direito Condominial e sócio da Panno Waknin & Camacho Sociedade de Advogados

**SEU CONDOMÍNIO COM INADIMPLÊNCIA ZERO!**

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

☎ 48 3222-7023  
48 3024-7275

**SUPORTE**  
Condomínios

www.suportecondominios.com.br



# Desabamentos expõem risco oculto nas fachadas das edificações

Quedas de marquises e estruturas evidenciam a importância da manutenção preventiva em prédios públicos e privados

Por Dariane Campos

O desabamento de uma marquise e a queda de uma estrutura metálica registradas em janeiro, em menos de 24 horas, no coração de Florianópolis acenderam um alerta sobre a segurança estrutural de prédios públicos e privados e a necessidade de vistorias periódicas. Os episódios, ocorridos no Centro e na Avenida Beira-Mar Norte, áreas de grande circulação de pessoas, reforçam a urgência de manutenção preventiva, especialmente em edificações antigas e em períodos de chuvas intensas, cada vez mais frequentes na Capital.

Para o engenheiro civil Ricardo Moacyr Mafra, da Rigaro Engenharia e Arquitetura, não há uma única causa para esse tipo de ocorrência. Segundo ele, estruturas de concreto, como marquises, sacadas, pilares e vigas, bem como as demais estruturas de alvenaria, madeira ou metálicas sofrem a ação do tempo, das intempéries e do uso contínuo, o que exige manutenção periódica e planejamento técnico. “O processo de identificação de patologias deve fazer parte de um plano de manutenção elaborado por profissionais habilitados. A falta ou falha nesse processo contribui diretamente para a degradação e para o aumento dos riscos”, afirma.



ENGENHEIRO CIVIL Ricardo Moacyr Mafra



O DESABAMENTO de marquise no centro da Capital reforça a urgência de segurança estrutural de prédios públicos e privados

Um dos problemas mais recorrentes é a corrosão das armaduras, que pode estar associada a falhas de projeto, execução, intervenções inadequadas ou ausência de manutenção. Esse processo, explica Mafra, nem sempre se manifesta no ponto onde se originou a degradação e pode atingir outros elementos estruturais, como pilares, vigas e colunas de garagem. “A inspeção predial permite identificar esses problemas ainda em estágio inicial e estabelecer prioridades de intervenção, evitando decisões apenas emergenciais”, destaca.

No caso da estrutura metálica e de vidro que caiu na Beira-Mar Norte, o engenheiro pondera que ainda não é possível afirmar as causas do acidente. Apesar de relatos de ventos fortes no momento da queda, devem ser consideradas hipóteses como falhas de projeto, corrosão dos sistemas de fixação ou outras patologias construtivas. Para Mafra, a segurança de estruturas expostas às intempéries do tempo

depende de rigor técnico, uso de materiais adequados, além de contratação de empresas de engenharia qualificadas. A elaboração de laudos identificando os pontos de manifestações patológicas e a utilização de ferramentas de gestão como a Matriz GUT, trazem a luz os pontos que necessitam de maior atenção e também a orientação à empresa executora como deve ser feita a correção deste problema. “Essa metodologia hierarquiza as prioridades e permite uma gestão de risco real, dando ao condomínio a base para um plano de ação focado em resolver os problemas mais críticos primeiro”, orienta.

Além do aspecto técnico, os casos levantam questionamentos sobre a responsabilidade jurídica. A advogada Morgana Schoenau, com atuação no segmento condominial desde 2014, explica que a conservação das áreas comuns está entre as atribuições legais do síndico, conforme o artigo 1.348 do Código Civil. “Marquises fazem parte das áreas

comuns, e o síndico deve zelar pela manutenção preventiva e corretiva, seguindo o manual da edificação e as normas técnicas aplicáveis”, afirma.

Segundo ela, em situações de desabamento com danos materiais ou vítimas, a responsabilidade civil recai inicialmente sobre o condomínio. A responsabilização pessoal do síndico depende da comprovação de dolo ou culpa, como negligência, imprudência ou imperícia, por exemplo, ao deixar de agir diante de riscos conhecidos ou autorizar obras sem acompanhamento técnico adequado.

Em Florianópolis, não há legislação municipal específica que obrigue vistorias periódicas das edificações. Ainda assim, o Código de Obras do município e normas técnicas nacionais atribuem ao proprietário, e, no caso dos condomínios, à coletividade representada pelo síndico, a responsabilidade pelas condições de segurança e estabilidade da edificação. A recomendação técnica é que inspeções sejam realizadas, em média, a cada cinco anos em prédios mais novos e a cada três anos em edificações mais antigas.

A advogada alerta ainda para outros riscos frequentes, como a



ADVOGADA Morgana Schoenau

queda de objetos de sacadas, janelas, guarda-corpos, vidros ou equipamentos, como aparelhos de ar-condicionado. “Se não for possível identificar o responsável, o condomínio responde pelo dano. Por isso, é fundamental vistoriar, orientar os condôminos, notificar quando necessário e manter o seguro predial em dia, lembrando que muitas apólices exigem a comprovação de manutenção regular”, conclui Morgana.

Para evitar responsabilizações e, principalmente, acidentes, a orientação é clara: manter a edificação sob constante vigilância técnica, contar com profissionais habilitados para a elaboração de laudos e projetos e garantir que o seguro predial esteja em dia. Lembrando que muitas apólices só cobrem danos se a manutenção estiver comprovadamente regular.



**Confabilidade e excelência a serviço do seu condomínio**

- ▶ Inspeções prediais, avaliação completa do estado de conservação de edificações
- ▶ Assistência técnica e laudos para perícias judiciais e extrajudiciais
- ▶ Projetos arquitetônicos e de engenharia para reformas, retrofit e acompanhamento de obras em seu condomínio

☎ 48 98418.5735 (Ricardo)   [www.rigaro.com.br](http://www.rigaro.com.br)  
☎ 48 99959.1364 (Gabriel)   [@rigaro\\_engenharia.arquitetura](https://www.instagram.com/rigaro_engenharia.arquitetura)



## 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

## Carnaval nos condomínios: cuidados, regras e proteção

O Carnaval é uma das festas mais animadas do ano, mas também pode ser um período desafiador para a gestão de condomínios. É um período em que a movimentação de pessoas aumenta consideravelmente, tanto dentro quanto fora dos condomínios. Isso exige atenção redobrada com a segurança patrimonial e a integridade dos moradores. Segundo a advogada Juliana Teles, "A prevenção é a melhor forma de evitar problemas durante o Carnaval. Síndicos e moradores devem trabalhar juntos para garantir que o condomínio esteja preparado para lidar com situações de risco."

Aqui estão algumas medidas de segurança que podem ser adotadas:

### O que é Permitido:

**1. Reforço na Portaria:** Aumente o número de porteiros ou contrate vigilantes temporários para cobrir os turnos de maior movimento e estabeleça um controle rigoroso de acesso, verificando a identidade de visitantes e prestadores de serviços.

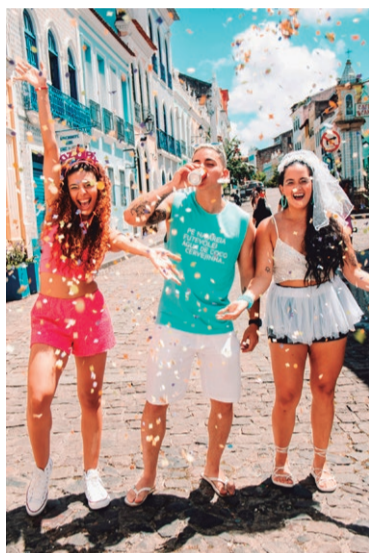
**2. Monitoramento por Câmeras:** Certifique-se de que as câmeras de segurança estejam funcionando corretamente e cobrindo todas as áreas críticas, como garagens, halls e áreas de lazer.

**3. Comunicação com os Moradores:** Oriente os moradores sobre a importância de fechar portas e janelas ao saírem de casa e de não permitir a entrada de pessoas desconhecidas no condomínio.

**4. Proteção de Áreas Comuns:** Limite o uso de áreas comuns como piscinas, salões de festas e quadras esportivas durante o Carnaval, especialmente em horários noturnos.

### O que é permitido e o que não é durante o carnaval nos condomínios

O Carnaval é um período de festa, mas isso não significa que as regras do condomínio devam ser flexibilizadas. Pelo contrário, é importante reforçar o cumprimento das normas para evitar



conflitos e garantir a tranquilidade de todos.

**1. Festas em unidades privativas:** Os moradores podem realizar festas em suas unidades, desde que respeitem os horários de silêncio estabelecidos no Regulamento Interno e não causem incômodo aos vizinhos.

**2. Uso de Áreas Comuns com Autorização:** O uso de áreas comuns, como salões de festas, pode ser permitido desde que haja autorização prévia da administração e o respeito às normas de uso.

**3. Decoração Temática:** Moradores podem decorar suas unidades ou áreas comuns com motivos carnavalescos, desde que não danifiquem o patrimônio do condomínio.

### O que Não é Permitido:

**1. Barulho Excessivo:** Festas com volume alto de música, especialmente após as 22h, são proibidas e podem resultar em multas.

**2. Uso Indevido de Áreas Comuns:** O uso de áreas comuns sem autorização ou fora dos horários estabelecidos é passível de penalidades.

**3. Ingresso de Convidados sem Controle:** A entrada de convidados deve ser controlada pela portaria, e os moradores são responsáveis pelo comportamento de seus visitantes.

**4. Desrespeito às Normas de Segurança:** O uso de fogos de artifício, por exemplo, é proibido dentro dos condomínios devido ao risco de acidentes e incêndios.

## # PONTO DE VISTA

CLEUZANY LOTT



## A nova Lei de poda de árvore e os condomínios: solução necessária ou transferência de responsabilidades?

A Lei 15.299/25, recém-publicada, autoriza a poda ou o corte de árvores em situações de risco quando o órgão ambiental não responde ao pedido no prazo de 45 dias. A norma vem sendo divulgada como um avanço importante, capaz de reduzir a burocracia e proteger vidas e patrimônios diante da lentidão histórica do poder público. No entanto, quando analisada sob a perspectiva do Direito Condominial, ela revela uma discussão mais profunda: até que ponto estamos diante de uma resposta eficiente e até que ponto estamos mascarando a ineficiência estatal, transferindo custos, deveres e riscos para a sociedade - especialmente para os síndicos?

### Entre a espera interminável e a urgência da proteção coletiva

Nos condomínios, árvores não representam apenas paisagismo e conforto ambiental. Muitas vezes, significam riscos reais. Galhos que caem sobre veículos e áreas de lazer, árvores comprometidas atingindo redes elétricas e estruturas, troncos inclinados em direção a prédios e espaços de circulação são exemplos que, infelizmente, não são raros. Até aqui, o caminho era formal: solicitar autorização ao órgão ambiental e aguardar a vistoria. Na prática, porém, a espera frequentemente se prolongava por meses ou anos, muitas vezes sem resposta. Alguns condomínios, diante do risco evidente, intervieram e foram multados. Outros, temendo punições, nada fizeram e foram responsabilizados quando acidentes ocorreram. É nesse cenário de insegurança e omissão estatal que a nova lei surge como promessa de alívio.

### Os critérios da nova lei e o filtro técnico obrigatório

A Lei 15.299/25 não autoriza cortes irrestritos. Ela

estabelece um procedimento rigoroso. Para que o corte ou a poda sejam permitidos, é necessário apresentar um pedido formal ao órgão ambiental competente e anexar um laudo técnico elaborado por empresa ou profissional habilitado comprovando o risco de acidente. Somente após isso começa a contar o prazo de 45 dias. Se o órgão não se manifestar dentro desse período, a autorização nasce não por vontade do particular, mas pela omissão do poder público, permitindo então que o interessado, incluindo condomínios, contrate profissionais habilitados para realizar o serviço.

Em tese, cria-se um mecanismo que combina controle técnico, responsabilidade documental e prazos definidos. Mas, ao mesmo tempo, transfere ao particular o custo do laudo, a responsabilidade pela contratação e o risco pelas consequências da intervenção.

### A alteração na Lei de Crimes Ambientais e a linha tênue entre legalidade e infração

Um ponto essencial precisa ser compreendido com clareza: a Lei 15.299/25 altera a Lei de Crimes Ambientais justamente para criar essa exceção em situações de risco e omissão administrativa. A legislação ambiental continua prevendo detenção e multa para quem danificar árvores em locais públicos ou em propriedade privada alheia sem autorização. Portanto, fora do procedimento previsto - sem pedido formal, sem laudo técnico e sem o decurso do prazo - a conduta permanece como crime ambiental. Para os condomínios, isso significa que a mesma lei que traz proteção também exige rigor, cautela e absoluto respeito às etapas legais.

### O alívio que vem acompanhado de novas

### responsabilidades

Sob o olhar do Direito Condominial, a lei resolve um problema, mas evidencia outro. Se por um lado traz segurança jurídica e impede que comunidades fiquem reféns indefinidamente da inércia estatal, por outro desloca para o síndico uma série de responsabilidades. Ele passa a ser o agente que precisa decidir, contratar, pagar, documentar e responder. O custo, antes suportado pelo poder público, agora recai sobre a coletividade condominial. E eventuais erros técnicos ou contestações continuam recaindo sobre quem executa o serviço - não sobre o Estado que falhou em responder.

### Uma lei que pede menos entusiasmo e mais reflexão

A Lei 15.299/25 tem méritos inegáveis. Ela protege vidas, previne acidentes e corrige uma injustiça histórica ao não punir quem age diante da omissão pública. Mas também escancara a incapacidade do Estado de cumprir plenamente seu papel e transfere responsabilidades para quem, muitas vezes, já administra um universo complexo: o síndico.

No contexto condominial, ela representa alívio, mas exige prudência, técnica, segurança jurídica e, sobretudo, reflexão. Antes de celebrá-la sem reservas ou condená-la apressadamente, é preciso reconhecer que ela resolve uma parte do problema - ao mesmo tempo em que revela, de forma muito clara, a urgência de fortalecer os órgãos ambientais e de discutir até onde vai a responsabilidade do poder público e onde começa, de fato, a do cidadão.

*Cleuzany Lott é advogada com especialização em Direito Condominial, Presidente da Comissão de Direito Condominial da 43ª Subseção da OAB-MG, síndica, jornalista e palestrante.*

**UPCOND**  
CONDOMÍNIOSSoluções para condomínios,  
tranquilidade para os síndicos.✉ [condominio@upcond.com.br](mailto:condominio@upcond.com.br)

☎ 48 3202-8855



# Verão: por que agora é o momento ideal para reforçar a manutenção preventiva em condomínios

Com a chegada do verão, as áreas comuns dos condomínios como piscinas, elevadores, bombas hidráulicas e sistemas elétricos entram em atividade intensa. Esse aumento no uso pode levar a falhas inesperadas, maior consumo de energia e mais riscos à segurança dos moradores, principalmente se a manutenção preventiva não estiver em dia.

A manutenção preventiva em condomínios é muito mais do que uma exigência de rotina: ela garante a segurança, prolonga a vida útil dos equipamentos e ajuda a evitar custos emergenciais que podem comprometer o orçamento do condomínio.

## Por que a manutenção preventiva é essencial no verão?

### 1. Redução de riscos e imprevistos

Quando não há manutenção regular, equipamentos podem falhar nos momentos de maior uso. Por exemplo, bombas de piscina, elevadores e portões automáticos podem apresentar defeitos justamente quando mais são utilizados, gerando transtornos para moradores e despesas não pla-

nejadas. A manutenção preventiva permite identificar pequenos problemas antes que se tornem grandes falhas.

### 2. Economia e previsibilidade orçamentária

Ao adotar um cronograma estruturado de manutenção, a gestão condominial consegue **planejar melhor os gastos do ano**, evitando que despesas emergenciais comprometam o caixa. Além disso, manter equipamentos funcionando bem reduz o custo de reparos corretivos que costumam ser muito mais caros que intervenções planejadas.

### 3. Segurança e bem-estar dos moradores

Equipamentos e sistemas bem mantidos minimizam riscos de acidentes. Isso é especialmente importante em ambientes de uso coletivo intenso, como áreas de lazer e circulação. A manutenção regular também contribui para melhorar a qualidade de vida e a satisfação dos moradores com o condomínio.

### 4. Eficiência energética

Sistemas operando corretamente tendem a consumir menos energia. Por exemplo, motores e bombas ajustados adequadamente podem reduzir o desperdício elétrico, o que é especialmente relevante durante o verão, quando

o consumo de energia costuma subir significativamente em razão da maior utilização das áreas comuns.

## Quando a manutenção corretiva pode custar mais caro

Negligenciar a manutenção preventiva pode parecer uma economia imediata para um caixa apertado, mas muitas vezes resulta em **gastos significativamente maiores no longo prazo**. Reparos emergenciais, paradas não programadas de equipamentos e até ações judiciais por falhas de segurança são consequências comuns da manutenção reativa, aquela feita só depois que o problema ocorreu.

## Como a Duplique Santa Catarina pode ajudar seu condomínio neste verão

Sabemos que muitas vezes o orçamento do condomínio não acompanha a demanda de manutenções necessárias. É exatamente nesse contexto que a **Duplique Santa Catarina** se destaca: com soluções que promovem **previsibilidade financeira e estabilidade no fluxo de caixa**, oferecemos aos síndicos a possibilidade de



### planejar, executar e manter as manutenções sem atrasos ou apertos no orçamento.

Além disso, com nossas soluções de **garantia de receita**, o condomínio mantém sua saúde financeira mesmo diante de inadimplências, permitindo que os serviços essenciais sigam funcionando com tranquilidade durante toda a temporada.

*"O nosso propósito sempre foi levar tranquilidade para os moradores, para que tenham segurança e a certeza da proteção e valorização do patrimônio. Nossa missão sempre foi sobre pessoas, e com o nosso suporte ao síndico ele consegue cuidar das pessoas, sem viver apagando incêndios financeiros",* aponta Fátima Gabardo, fundadora e CEO do Grupo DSC

(Duplique Santa Catarina e DSC Condominial).

O verão é uma época de alta demanda nas áreas comuns dos condomínios e, conseqüentemente, de maior risco de falhas e custos inesperados. Um plano bem estruturado de **manutenção preventiva não é apenas uma prática recomendada, mas uma estratégia inteligente de gestão, que promove economia, segurança e maior qualidade de vida para todos os moradores.**

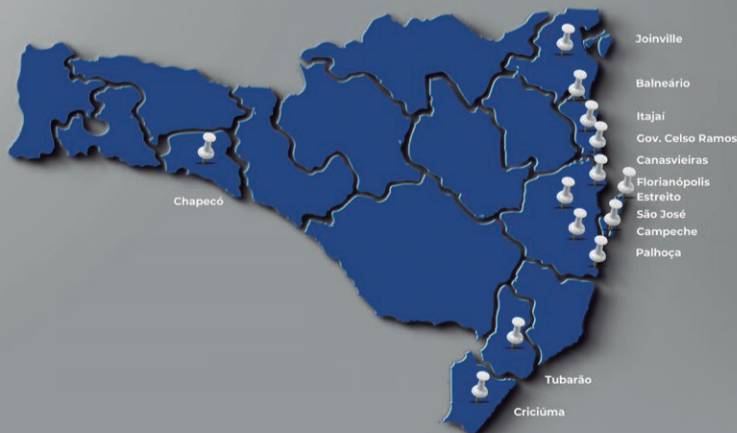
Quer entender como a **Duplique Santa Catarina** pode ajudar o seu condomínio a atravessar o verão com mais tranquilidade e segurança financeira? Entre em contato e solicite uma proposta.

**Cuidar é nossa essência. Garantir é nosso compromisso.**



## DUPLIQUE SEMPRE AO SEU LADO!

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



**CUIDAR É NOSSA ESSÊNCIA. GARANTIR É NOSSO COMPROMISSO**

**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!

# Planejamento estratégico como ferramenta de gestão para o síndico

Especialistas citam que um bom plano diretor é essencial para profissionalizar a gestão, garantir continuidade administrativa e saúde financeira do condomínio

Da redação

**A** gestão de um condomínio já não pode ser tratada de forma amadora. Com orçamentos que muitas vezes superam os de pequenas e médias empresas, os condomínios exigem uma administração profissional, baseada em metas claras e controle rigoroso. É nesse cenário que o Planejamento Estratégico deixa de ser um termo corporativo para se tornar uma ferramenta de gestão para o síndico.

Mais do que uma lista de desejos, o planejamento estratégico (ou Plano Diretor) funciona como uma bússola. Ele envolve a avaliação profunda do estado atual do condomínio - infraestrutura, finanças, segurança e quadro de funcionários - para definir onde se quer chegar a curto, médio e longo prazo, garantindo que o síndico pare de apenas "apagar incêndios" e comece a construir valor real para o patrimônio coletivo.

Para Gabriel Karpat, professor, economista e referência no setor condominial, essa organização é o que difere uma gestão reativa de uma gestão eficiente:

"Na minha visão, a elaboração de um planejamento estratégico, que eu chamo de Plano Diretor, torna-se indispensável para a gestão. É o planejamento das ações e políticas dentro dos condomínios. A elaboração parte da identificação de todos os processos e necessidades, tornando-os mensuráveis e, consequentemente, gerenciáveis para o bom andamento das ações programadas", explica.

## Metodologia: como priorizar o que é urgente?

Um dos maiores desafios do síndico não é saber o que fazer, mas quando fazer. Diante de tantas demandas, como decidir se a prioridade é a pintura da fa-



O PLANEJAMENTO envolve ações de curto, médio e longo prazo com o objetivo de garantir a satisfação dos moradores e a valorização dos imóveis

chada ou a troca do sistema de segurança? Não basta ter boas intenções; é preciso método.

Para resolver esse impasse e eliminar o "achismo", o síndico e palestrante Sérgio Gouveia recomenda a utilização da Matriz GUT. A ferramenta classifica os problemas baseada em três pilares: , atribuindo notas de 1 a 5 para cada um:

**1. G (Gravidade):** Qual o impacto do problema se nada for feito?

**2. U (Urgência):** O tempo está acabando ou pode esperar?

**3. T (Tendência):** Qual a probabilidade de o problema piorar com o tempo?

"Ao submeter os itens da lista a essa análise, atribui-se a cada item valores de 1 a 5. Depois, esses números são multiplicados. O resultado dá um valor final, permitindo ranqueá-los por ordem decrescente. Assim, você terá uma lista priorizada por um critério objetivo", explica Gouveia.

O especialista ainda sugere que essa atribuição de notas não seja solitária: "Para elimi-

nar a subjetividade de uma análise individual, é uma boa ideia submeter essa atribuição de notas aos membros do time de trabalho e definir a prioridade de acordo com a média das notas atribuídas pela equipe."

Vale reforçar que o planejamento estratégico é um documento que deve ser revisado e atualizado regularmente para garantir sua relevância e eficácia ao longo do tempo. Além disso, envolver os moradores na elaboração e execução do plano pode contribuir significativamente para o sucesso das iniciativas.

## 6 fatores para realizar o planejamento estratégico

Para que o planejamento não vire apenas um documento de gaveta, o síndico deve elencar prioridades na hora da construção da ideia e estruturar sua execução em seis fatores críticos:

**1. Análise de Cenário:** Diagnóstico realista da situação

atual (estrutural e financeira).

**2. Definição de Objetivos:** Metas claras (ex: reduzir inadimplência em 10% ou reformar o hall em 12 meses).

**3. Recursos:** Identificação do capital humano e financeiro necessário;

**4. Implementação e Monitoramento:** Executar e fiscalizar o andamento;

**5. Comunicação:** Manter os moradores informados passo a passo;

- Treinamento de funcionários e conscientização de moradores sobre o uso adequado das instalações e equipamentos.

Além dos fatores definidos, o síndico deve também monitorar o progresso do plano regularmente para garantir que as ações estejam sendo eficazes e fazer ajustes se necessário.

"O planejamento estratégico envolve ações de curto, médio e longo prazo, que são propostas pelo síndico com o objetivo de aprimorar a qualidade de vida, a segurança e o conforto dos condôminos e valorizar os imóveis. Ele é composto

de várias fases, que de uma maneira bem resumida passam pelo diagnóstico (financeiro, fiscal, trabalhista, documental, estrutural etc.), priorização desses itens, planejamento do que será feito para resolver essas questões e definição de planos de ação detalhados, orçamentação, aprovação em assembleia e, finalmente, execução", detalha Sérgio Gouveia.

O especialista alerta ainda que o síndico não deve carregar esse plano sozinho.

"Os planos de ação contam propostas detalhadas do que se pretende fazer, responsáveis, cronograma, metas, orçamentos e outras informações importantes, que requerem conhecimentos técnicos de engenharia, manutenção, arquitetura, administração, finanças, direito etc. O ideal é que o gestor esteja cercado de especialistas que o assessor e ajudem a aprimorar e executar o projeto", pontua.

## Fator Financeiro: o plano precisa caber no bolso

As finanças desempenham um papel fundamental no planejamento estratégico dos condomínios, tanto que a previsão orçamentária é um dos temas sempre debatidos nas assembleias para definir quais gastos e cortes serão feitos. Uma gestão financeira eficaz é essencial para manter as operações funcionando sem problemas e assim alcançar os objetivos estabelecidos.

O planejamento estratégico precisa ter um teto de gasto? O valor precisa ser debatido com os condôminos? O síndico pode aprovar sozinho o plano e iniciar as ações por conta própria? Não, essas e outras questões precisam ser respondidas antes da execução do plano, pois não existe planejamento estratégico sem viabilidade econômica. Um erro comum é aprovar obras ou



**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



**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



**SÉRGIO GOUVEIA** indica que o ideal é o gestor se cercar de especialistas que o assessoram e ajudem a aprimorar e executar o projeto

melhorias sem um diagnóstico financeiro prévio. O plano precisa passar pelo crivo do conselho consultivo e financeiro – e também profissionais das áreas que serão incluídas no plano – devem fazer parte do grupo de implementação do planejamento.

Gabriel Karpát reforça que a estratégia deve respeitar a capacidade de pagamento dos moradores:

*"A partir dos levantamentos físico-financeiros, é preciso apresentar uma estratégia de execução compatível com a capacidade financeira e anseios daquela coletividade. É necessário discutir permanentemente e ajustar as finanças de acordo com os proprietários, já que são eles os maiores interessados."*

### Métricas: o que não é medido, não é gerenciado

O síndico deve incluir ainda no planejamento a formação de reserva financeira, destinando uma parte das receitas para situações emergenciais. Aliás, essa é uma forma de lidar com despesas inesperadas e manter a estabilidade financeira do condomínio. As manutenções

preventivas ou corretivas demandam dinheiro, por isso a importância de se ter uma reserva da receita para cobrir essas despesas. Nesse sentido, manter os moradores informados sobre o estado financeiro do conjunto também é relevante, seja por boletins ou também por explicações durante as assembleias com os moradores.

Além da parte financeira, os prazos para execução também podem impactar no cronograma do planejamento. Se bem definidos no momento da aprovação do plano, fazem com que os moradores possam perceber que as ações estão ocorrendo sem anomalias: "A definição de prazos é importante para balizar o projeto e ter uma referência de progresso: estamos adiantados? Estamos atrasados? É como dizem Robert Kaplan e David Norton, doutores em Harvard e criadores do método Balanced Scorecard, muito usado na gestão estratégica: O que não é medido não é gerenciado", relata Sérgio Gouveia.

### Itens obrigatórios no radar financeiro:

- Formação de **reserva de emergência** para despesas não previstas.
- Gestão ativa da inadimplência.
- Análise de custos e renegociação com fornecedores.
- Planejamento tributário e auditorias preventivas.

### Legado e continuidade: o plano é do condomínio, não do síndico

Uma das maiores vantagens do Planejamento Estratégico é blindar o condomínio

contra a descontinuidade administrativa, pois muitas vezes, quando um síndico sai, o sucessor abandona os projetos anteriores, gerando desperdício de dinheiro. Com um Plano Diretor aprovado em assembleia, as metas pertencem ao condomínio, e não ao síndico da vez. Sérgio Gouveia avalia que essa possível alteração tem que estar dentro do plano, até porque algumas ações como reformas e melhorias contínuas, por exemplo, ultrapassam o período de sindicatura.

"Essa é uma das grandes contribuições da implantação de um plano diretor no condomínio. Se o projeto tiver, por exemplo, um escopo de cinco anos à frente, ele muito provavelmente atravessará gestões que terão síndicos diferentes na sua condução. Mas se um novo síndico é eleito e já assume sabendo que, além da 'mera administração' do dia a dia, tem tarefas a realizar, prazos a cumprir, orçamentos para observar etc., isso por si só já tende a promover a continuidade do processo de melhoria contínua do condomínio. Ele deixa de ser condicionado ao plano de trabalho do síndico: já está tudo discutido, planejado, aprovado e lavrado em ata. Ele não precisa 'reinventar a roda', é 'só' fazer", descreve Gouveia.

Isso serve, inclusive, como um filtro para as eleições. Segundo Gouveia, quando há um plano claro, os "aventureiros" desistem:

*"Ao aprovar um plano diretor e divulgá-lo internamente, os próximos candidatos já têm a exata noção do que se espera deles: quais conhecimentos e habilidades se farão necessários para conseguir executar o projeto, de como essas realizações deverão ser comunicadas e as prestações de contas deverão ser feitas. Eles*



**GABRIEL KARPAT** indica que a organização é o que difere uma gestão reativa de uma gestão eficiente

*sabem que há prazos, orçamentos e tarefas a cumprir. Isso desencoraja eventuais aventureiros e tende a atrair os mais competentes, responsáveis e comprometidos com o crescimento do condomínio."*

### Transparência e Tecnologia

Por fim, o sucesso do plano depende do engajamento. O acesso às informações não deve ser restrito. Os condôminos, devem ter acesso ao planejamento por diversos motivos, como: transparência e confiança no síndico, engajamento e participação, redução de possíveis conflitos, feedback para dúvidas, melhora na aceitação das mudanças e senso de fortaleci-

mento da comunidade. Assim, a divulgação das etapas do planejamento estratégico não apenas informa, mas também envolve e empodera os condôminos, criando uma comunidade mais consciente, colaborativa e bem-informada.

A divulgação do planejamento por meio de informativos nas áreas comuns, grupos de WhatsApp e também aplicativos de gestoras de condomínios facilita o acompanhamento. Além disso, o plano deve ser levado para deliberação em assembleia para ter aprovação ou não dos condôminos, o síndico sozinho não pode implementá-lo sem o aval dos moradores e conselho.

Ao manter os canais de comunicação abertos, os condôminos terão a oportunidade de fazer sugestões e expressar preocupações, isso pode fornecer ideias para melhorar a eficácia do planejamento. Quando o morador entende o plano, a aceitação de mudanças aumenta e os conflitos diminuem. Afinal, um condomínio com estratégia definida não apenas valoriza o patrimônio, mas constrói uma convivência mais harmoniosa e segura.

### CHECKLIST FINAL PARA O SÍNDICO

- Diagnóstico: Faça um check-up completo (fiscal, estrutural e financeiro).
- Equipe: Não faça sozinho. Cerque-se de engenheiros, advogados e administradores.
- Assembleia: O plano só vale se aprovado e registrado em ata.

# GTC

Soluções Contábeis

**G** desde  
1985

## SOLUÇÕES COMPLETAS PARA CONDOMÍNIOS

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

☎ 48 3223.5332

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

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

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

# Turismo internacional redesenha a vida nos condomínios de SC

Alta de estrangeiros aquece o mercado imobiliário, pressiona a rotina dos prédios e exige mais profissionalismo na administração e na intermediação

**O** Dariane Campos aumento expressivo do turismo internacional em Santa Catarina, puxado majoritariamente por visitantes argentinos, trouxe impactos que vão além da hotelaria. Nos condomínios residenciais, a alta ocupação durante a temporada de verão expõe desafios relacionados à segurança, à convivência e ao cumprimento das normas internas, ao mesmo tempo em que aquece o mercado imobiliário e de locações.

De acordo com dados da Embratur, o Estado recebeu mais de 741 mil turistas estrangeiros em 2025, o que representa um crescimento de 50% em relação ao ano anterior. Segundo o presidente do CRECI-SC, Marcelo Brognoli, esse fluxo intenso de visitantes, especialmente de países vizinhos como Argentina, Chile e Paraguai, impulsionou fortemente a demanda por imóveis residenciais, de temporada e para investimento.

“Essa realidade impactou diretamente os números do ano passado, quando Santa Catarina reafirmou sua liderança no mercado imobiliário brasileiro, com valorização acima da inflação e presença constante no topo dos rankings nacionais”, destaca Brognoli.

Esse movimento é refletido nos preços. Conforme o Índice FipeZAP, o litoral catarinense liderou em 2025 o ranking das cidades com o metro quadrado mais caro do país, com destaque

para Balneário Camboriú, Itape- ma, Itajaí e Florianópolis. Como consequência, a valorização também alcançou o mercado de locações, ampliando o número de contratos de curta duração e a circulação de moradores temporários nos condomínios.

## Comunicação e gestão em ambientes multiculturais

A presença crescente de moradores temporários, seja em imóveis próprios, locações tradicionais ou por meio de plataformas como Airbnb, altera a dinâmica dos prédios e exige uma gestão cada vez mais profissional. Entre os principais obstáculos, a comunicação aparece como um ponto sensível.

Segundo o advogado Gustavo Camacho, especialista em questões condominiais, a chegada de estrangeiros impõe barreiras que vão além da logística. “Há falhas na compreensão das normas e diferenças culturais que podem gerar conflitos. Em locações por temporada, muitas vezes existe um absoluto desconhecimento das regras brasileiras e do funcionamento do condomínio”, explica.

Essa percepção é compartilhada por Brognoli, que defende a adoção de medidas preventivas já na etapa da locação. “É sempre recomendável que o novo morador conheça previamente as regras e o regimento interno. Prevenir é melhor que remediar”, pontua. Para ele,



ENTRE os principais obstáculos do turismo estrangeiro, a comunicação aparece como um ponto sensível

diante do aumento constante de estrangeiros, investir em comunicação visual bilíngue ou multilíngue pode ser um diferencial. “Essa é uma medida que ajuda a evitar problemas e ainda pode se tornar um atrativo a mais para conquistar novos moradores”, destaca.

## Alta ocupação pressiona rotina e custos dos condomínios

Na prática, os reflexos da alta temporada são sentidos diariamente por quem está à frente da administração dos prédios. Sândica há mais de 19 anos na Grande Florianópolis, Daniela Cunha relata que o crescimento das locações para turistas estrangeiros impacta diretamente a rotina condominial. “Há au-

mento de despesas, necessidade de mais colaboradores e reforço na segurança. Muitas vezes não sabemos exatamente quem está ocupando as unidades, o que gera preocupação e conflitos relacionados ao uso das áreas comuns e ao descumprimento do regimento interno”, afirma.

Diante desse cenário, a gestão precisou se adaptar. “Intensificamos treinamentos, visitas e controles. Em períodos de alta temporada, priorizamos a contratação de colaboradores que falem espanhol e inglês, justamente para facilitar a comunicação”, acrescenta Daniela.

O síndico Máximo João Laccava Junior, com cinco anos de experiência na função em Balneário Camboriú, observa que o aumento da circulação de pessoas acelera o desgaste da infraestrutura. “Temos mais pro-

blemas de limpeza, circulação, barulho e festas fora de horário. Isso exige mais trabalho nos meses de verão e eleva os custos com manutenção”, relata.

## Intermediação profissional como fator de segurança

Com o aquecimento do mercado de locações, o papel da intermediação profissional ganha ainda mais relevância. Para Brognoli, negociar com um corretor habilitado é a primeira barreira de segurança. “A checagem de documentação, capacidade financeira e a elaboração de um contrato bem feito são cuidados essenciais. No caso de estrangeiros, pode ser necessário verificar passaporte e status migratório, especialmente em



**O seu condomínio na palma de sua mão!**

É simples e prático, você pode ter acesso ao seu boleto mensal e até mesmo reservar do salão de festas!

[www.hbcondominios.com](http://www.hbcondominios.com)

☎ 47 3354.3512 ☎ 47 99900.8889

📍 [hbcondominios](#) 📍 Rua Riachuelo, nº 63 • Salas 02 e 03 • Centro • Brusque • SC



**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**



**DUPLIQUE**  
SANTA CATARINA

LÍDER EM GRANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

📱 [duplique.com.br](http://duplique.com.br)



**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



**CAMACHO** afirma que muitas vezes existe um absoluto desconhecimento das regras brasileiras e do funcionamento do condomínio

estadias mais longas”, explica.

Segundo ele, a legislação exige que o contrato seja redigido em português, sendo recomendável a inclusão de cláusula que ateste que o locatário compreende o idioma. Brognoli alerta ainda para os riscos das locações feitas sem intermediação. “O Conselho tem ampliado o alerta diante do aumento de denúncias de intermediação ilegal, inclusive por parte de porteiros, zeladores e síndicos. Essa prática traz riscos não só para proprietários e locatários, mas para o condomínio como um todo”, afirma.

Embora não exista exigência legal para o fornecimento da

ficha de hóspede pelo corretor, ele ressalta que essa obrigação pode estar prevista na convenção ou no regimento interno do condomínio.

### Direito de propriedade x interesse coletivo

O equilíbrio entre o direito do proprietário de alugar seu imóvel e a preservação da coletividade aparece como um dos pontos centrais desse debate. De acordo com Camacho, o Código Civil garante ao proprietário o direito de usar, fruir e dispor do imóvel, inclusive por meio de lo-



**BROGNOLI** alerta para os riscos das locações feitas sem intermediação de um corretor habilitado

cações por temporada, mas esse direito encontra limites.

“O uso da propriedade deve respeitar sua função social. O condômino tem liberdade para usar sua unidade, mas práticas que prejudiquem o sossego, a segurança e a salubridade dos demais podem ser restringidas com base na convenção, no regimento interno e no artigo 1.336, inciso IV, do Código Civil”, esclarece o advogado.

Na visão de Daniela, a chave para esse equilíbrio está na clareza das regras. “Normas bem definidas sobre locação, cadastro, horários e uso das áreas comuns fazem toda a diferença”, afirma. Já Junior reforça a importância de responsabilizar o proprietário. “Ele é sempre notificado em caso de problema. Isso evita confrontos diretos entre síndico e turistas”, pontua.

### Um novo normal para os condomínios turísticos

Com o turismo internacional em ascensão, Santa Catarina consolida seu protagonismo no cenário global. Para os condomínios, o desafio está em se adaptar a esse novo normal, investindo em planejamento, comunicação, capacitação e segurança.



**DANIELA** relata que na alta temporada prioriza a contratação de colaboradores que falem espanhol e inglês

Dessa forma, a comunicação prévia aparece como consenso entre os entrevistados. Assim, Daniela avalia que muitos conflitos poderiam ser evitados com diálogo antecipado. “Quando tudo é alinhado com antecedência, muitos problemas deixam de existir”, analisa a síndica.

Essa postura também é adotada por Junior, que compartilha a metodologia utilizada nos condomínios em que atua. “No início de dezembro, já enviamos lembretes aos proprietários e mensagens aos moradores, reforçando regras e pedindo tolerância. Também encaminhamos mensagens de boas-vindas aos

turistas”, relata.

Estratégia complementada por Brognoli, que defende que o bom relacionamento deve envolver todos os atores. “Isso vale para moradores permanentes, temporários, síndicos e corretores. Quanto mais informações estiverem disponíveis e mais ágeis forem os canais de comunicação, melhor para todos”, afirma.

Além disso, a síndica Daniela reforça que planejamento é fundamental. “Equipe bem treinada, manutenção em dia e comunicação clara fazem toda a diferença para atravessar a temporada com mais harmonia”, conclui.



**MÁXIMO** reforça que notificar proprietários em caso de problemas, evita confrontos diretos entre síndico e turistas



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

## Você não mora no mesmo condomínio que seu vizinho

É isso não é figura de linguagem caros colegas de sindicatura. É neurociência aplicada à convivência. Se você já participou de uma assembleia, mediou um conflito de vaga de garagem ou recebeu duas reclamações completamente opostas sobre o mesmo fato, já teve um vislumbre de uma verdade incômoda: ninguém vive exatamente no mesmo condomínio. Não porque o prédio muda, mas porque o cérebro de cada pessoa constrói uma versão diferente da realidade.

A primeira pista disso vem de algo básico, as cores não existem. No mundo físico, o que existe são ondas de luz. A cor é uma tradução feita pelo cérebro para dar sentido a essas ondas. Quando você olha para uma parede "branca", cada morador está vendo um branco diferente. A parede é a mesma. A percepção, não. Isso já seria suficiente para gerar divergência, mas a coisa vai mais fundo.

Nós não vemos o mundo com os olhos. Os olhos apenas captam sinais. Quem decide o que você está vendo é o cérebro. Antes de qualquer imagem chegar à consciência, ela passa por filtros invisíveis, memórias, emoções, experiências passadas, crenças, expectativas. É por isso que duas pessoas podem presenciar o mesmo episódio no condomínio e sair com narrativas incompatíveis. Uma vê desrespeito. A outra vê exagero. Uma se sente atacada. A outra se sente injustiçada.

O fato é o mesmo. O mundo percebido, não. Em termos simples, você não vê o condomínio como ele é. Você vê o condomínio como você é. A neurociência ainda acrescenta um dado perturbador: Existe um ponto cego no nosso campo de visão. Grande parte do que acreditamos estar vendo não está sendo realmente captada. O cérebro preenche as lacunas com base em previsões. Na prática, o cérebro não espera a realidade acontecer. Ele antecipa, imagina, supõe e depois ajusta. Nós não percebemos o mundo. Nós confirmamos expectativas.

No condomínio isso aparece todos os dias. Quem espera conflito enxerga ataque. Quem espera bagunça enxerga

ameaça. Quem espera injustiça enxerga perseguição. O cérebro não está buscando fatos. Está buscando coerência com a história interna que já foi escrita. A consequência disso é desconfortável, não existe um único condomínio. Existem dezenas de condomínios sobrepostos ocupando o mesmo espaço físico. O condomínio do síndico, o do morador antigo, o do recém-chegado, o do conselheiro, o do porteiro. Todos reais. Todos diferentes. Todos verdadeiros para quem vive neles.

E aqui entra a parte prática, que interessa a qualquer colega síndico ou morador. Você não controla os fatos. Mas controla os filtros com que interpreta os fatos. E isso muda tudo. A maioria dos conflitos condominiais não nasce do evento em si, mas da narrativa construída sobre ele. O barulho vira desrespeito. A advertência vira perseguição. A tolerância vira omissão. Quem compreende que vive dentro de uma realidade construída passa a escutar mais e reagir menos. Entende que conflito raramente é disputa entre certo e errado. Geralmente é choque entre mundos internos incompatíveis.

Talvez o papel mais sofisticado de um síndico hoje não seja apenas administrar um prédio, mas traduzir realidades distintas. Fazer com que pessoas que vivem em universos mentais diferentes consigam, minimamente, compartilhar o mesmo elevador sem transformar cada viagem em uma batalha existencial. No fim, a boa convivência não é uma questão de regulamento interno. É uma questão de consciência perceptiva. Porque antes de tentar mudar o comportamento do outro, vale lembrar, você não mora no mesmo condomínio que ele. Você mora dentro da sua própria cabeça. E ele, dentro da dele. Forte abraço!

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

## SindDay 2026: o maior encontro de networking condominial está de volta – Maior, Melhor e Mais Estratégico

Se em 2025 fizemos história reunindo mais de 1.000 líderes do setor, em 2026 vamos elevar a régua do mercado

O SindDay consolidou-se como uma imersão obrigatória para quem decide o futuro dos condomínios. A primeira edição foi um marco, conectando síndicos, administradores e empresários de todo o estado. Agora, o desafio é ainda maior: transformar Florianópolis no epicentro do mercado condominial nacional.

Promovido pelo SindHUB, Jornal dos Condomínios e Secovi Florianópolis, essa união de forças garante a curadoria técnica e a qualidade que você exige.

"A edição de 2025 provou a força do nosso setor. Síndicos de várias cidades vieram buscar qualificação. Para 2026, nossa meta é intensificar o networking qualificado e trazer discussões sobre o futuro do mercado imobiliário e condominial", destaca Alessandro Di Giuseppe, do SindHub.



**O que esperar da Edição 2026?** No dia 15 de maio, o prestigiado Majestic Palace Hotel receberá uma estrutura robusta para acolher mais de 1.500 participantes. Não é apenas um evento, é um ecossistema de negócios desenhado para conectar toda a cadeia de valor: síndicos, administradoras, construtoras e grandes fornecedores.

**Por que você não pode perder o SindDay 2026?**



Se você deseja se manter à frente no competitivo mercado condominial, o SindDay 2026 é o evento perfeito para você!

Durante o evento, você terá a oportunidade de:

- **Networking de Elite:** O SindDay é um evento ideal para quem busca fortalecer seu networking. Aqui, você encontrará os principais players do mercado condominial, permitindo que você crie conexões valiosas com profissionais de toda a cadeia de valor do setor.



- **Conteúdo de Vanguarda:** Com uma programação repleta de palestras, workshops e debates, você terá acesso a informações essenciais sobre as inovações, melhores práticas e os principais desafios que moldam o mercado condominial.

- **Experiência Imersiva:** Participe de games interativos e sorteios de grandes prêmios, momentos que trarão um clima mais leve e interativo, celebrando com alegria um dia de maratona de capacitação e networking estratégico. Este é o lugar ideal para fortalecer parcerias, expandir sua atuação no mercado e também se divertir!

- **Aprendizado com quem entende do assunto:** Durante o

evento, você poderá participar de workshops práticos e vivenciar experiências enriquecedoras. Especialistas de referência no setor condominial compartilharão insights valiosos que podem transformar a forma como você gerencia e desenvolve o seu negócio.

- **Inovação na Prática:** O SindDay também oferece a chance de conhecer soluções inovadoras para o mercado condominial. Diversos fornecedores estarão presentes, apresentando tecnologias, serviços e produtos que podem ajudar a otimizar a gestão e o funcionamento do seu condomínio.

- **Oportunidade de Crescimento Profissional:** O SindDay 2026 é a chance de investir no seu desenvolvimento profissional e no crescimento do seu negócio. Com a presença dos principais nomes do setor, você terá a oportunidade de aprender e aplicar o conhecimento adquirido no seu dia a dia. Além

disso, o evento promoverá um ambiente colaborativo e inovador, onde você poderá trocar ideias, tirar dúvidas e discutir as tendências e os desafios mais relevantes do momento.

**Quer expor sua marca para 1.500 decisores?** Entre em contato: (48) 99178-0053.

**Garanta seu lugar no futuro do mercado!** As inscrições já estão abertas, não fique de fora do evento que vai definir os rumos de 2026.



Inscrição lendo ou clicando no QR Code:



## # EVENTOS SC

Confira a movimentação do setor condominial em várias cidades do estado

LUIZA CÂNDIDO LOPES



# Jornal dos Condomínios debate impactos técnicos e jurídicos da nova IN-23

Eventos ocorreram em Florianópolis, Balneário Camboriú e Brusque

O **Jornal dos Condomínios** promoveu, em janeiro, três encontros técnicos com o objetivo de debater a minuta da nova Instrução Normativa (IN-23), proposta pelo Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina (CBMSC). Aberta a consulta pública, ela possibilitou que profissionais da área, síndicos e a sociedade civil contribuíssem para a construção do texto final da instrução normativa que deverá estabelecer critérios e padrões mínimos de segurança contra incêndio para locais que possuam Sistema de Alimentação para Veículos Elétricos (SAVE) em edificações no Estado.

Com o propósito de fomentar o debate síndicos e especialistas se reuniram para abordar os desafios enfrentados pelos condomínios para realizar as adaptações necessárias à instalação de carregadores.



**NA CAPITAL**, os participantes apontaram que a futura IN-23 representa uma evolução para Santa Catarina

da ZPN Engenharia, a IN-23 amplia significativamente a responsabilidade do síndico, que passa a ser corresponsável pela garantia da segurança, manutenção e regularidade das instalações de recarga de veículos elétricos.

“Caberá a ele assegurar que a

da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica).

“A ART não é apenas um documento formal: ela garante que há um responsável técnico identificado, assegura a rastreabilidade das decisões de projeto e protege o condomínio, o síndico e os moradores, transformando a segurança elétrica em uma obrigação profissional e não em uma aposta na sorte”, destacou.

Para o síndico Albert Peres, o evento foi esclarecedor: “a discussão acerca da consulta da minuta da IN-23 do CBMSC contribuiu de forma significativa para a ampliação do conhecimento técnico e para o fortalecimento da segurança jurídica de síndicos, conselheiros e demais profissionais envolvidos na administração de condomínios. Parabéns ao Jornal dos Condomínios pela excelente organização do evento e pelo relevante papel que vem desempenhando ao fomentar debates técnicos que impactam diretamente o presente e o futuro dos condomínios”, afirmou.

## Balneário Camboriú: blindagem jurídica

No litoral, os participantes destacaram que a chegada da IN-23 traz maior clareza - e também novas exigências - com foco na prevenção e no combate a incêndios.

Para o advogado especialista

em direito condominial, Marcio Panno, a norma acende um alerta quanto às responsabilidades dos síndicos.

“Mais do que nunca, a assessoria de profissionais capacitados é essencial para atestar a conformidade das instalações e resguardar o gestor de responsabilizações civis e criminais em caso de sinistro. O setor caminha para uma gestão cada vez mais profissional, exigindo uma estrutura de apoio robusta, formada por administradoras, engenheiros, conselhos fiscalizadores profissionais, assessoria jurídica e técnicos capacitados, capazes de auxiliar o síndico na gestão e garantir segurança à coletividade”, afirmou.

Nesse contexto, para a síndica Letícia Duarte, a iniciativa foi essencial para acalmar os ânimos e esclarecer o que já existe no mercado. “O encontro foi muito importante para fazer os síndicos entenderem, de forma minuciosa e com o olhar de vários especialistas, o que consta na norma que está em aprovação pelo Corpo de Bombeiros. É um tema muito novo e requer esse debate e esse entendimento para sabermos como agir e até mesmo responder às dúvidas dos condôminos. Foi muito válido para trazer clareza sobre o que já existe no mercado e compreender quais são os próximos passos, inclusive para acalmar os ânimos dentro do condomínio”, destacou.

## Brusque: prazos e custos

O encerramento em Brusque trouxe à tona a viabilidade prática. A preocupação central dos síndicos participantes esteve relacionada aos prazos curtos para adequação à norma, à necessidade de contar com um profissional de confiança para realizar o balizamento técnico, bem como às situações em que condomínios optam por não instalar carregadores e enfrentam entraves com condôminos que realizam a instalação de forma unilateral, com profissionais não habilitados.

De acordo com o advogado Anito Rocha, a instrução normativa, de modo geral, traz segurança jurídica ao condomínio e ao síndico, ao estabelecer padrões. Em contrapartida, para instalações já realizadas com base em projetos técnicos fundamentados nas normas vigentes, o prazo de um ano concedido para adequações pode ser insuficiente, considerando os altos custos envolvidos, o que pode gerar prejuízos significativos aos condôminos e ao condomínio, culminando na judicialização da questão.

O engenheiro Ernani de Godoy completou alertando para o descompasso entre o incentivo à venda de carros elétricos e a infraestrutura predial arcaica, muitas vezes incompatível com as adaptações exigidas.



**NO LITORAL**, os participantes destacaram que a chegada da IN-23 reforça a responsabilidade do gestor na segurança das instalações

## Florianópolis: o peso da ART

Na Capital, o consenso entre os participantes foi de que a futura IN-23 representa uma evolução para Santa Catarina, sendo sua publicação um passo fundamental para garantir a segurança técnica e jurídica necessária à atuação de gestores e profissionais do setor.

De acordo com Fabiano da Silva, diretor e responsável técnico

edificação possua laudos técnicos atualizados e manutenções periódicas”, afirmou.

Segundo Fabiano, nesse contexto, torna-se essencial contar com empresas de confiança e consolidadas no mercado, compostas por profissionais legalmente habilitados, pois somente estes podem avaliar a capacidade do sistema elétrico existente, projetar as adequações necessárias e assumir a responsabilidade técnica por meio



**EM BRUSQUE** o alerta foi que os prazos propostos para adequação são curtos diante da complexidade das obras necessárias

PATROCÍNIO

Sicredi

DUPLIQUE SANTA CATARINA

ZPN Engenharia e Montagem Elétricas

ADSERVI

APOIO

BRCONDOS

HB ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS

ASDESC

CICOND Secovi Centro de Integração de Condomínios

SecoviSC

CondoHábil

HIGIPRIME SOLUÇÕES EM LIMPEZA

RS Pinturas

VOLTTEC

GONÇALVES ENGENHARIA ELÉTRICA

ProActive Engenharia Contra-Incêndio

REALIZAÇÃO

Jornal dos Condomínios

PRODUÇÃO

VIVER CONDOMÍNIOS



# CANAL ABERTO

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

## “GATO” NO CONDOMÍNIO

**Um condômino está utilizando a tomada do corredor para levar energia para dentro da sua unidade através de um fio. Já alertamos várias vezes, e agora ele continua com a ligação clandestina durante a noite, e assim passar despercebido pelo zelador. O que podemos fazer para cessar esta prática?**

Síndica Ana Maria - Biguaçu

A conduta relatada é irregular sob a ótica condominial e pode ter reflexos penais. Do ponto de vista civil, o uso da tomada do corredor para alimentar a unidade caracteriza utilização indevida de área e recursos comuns em benefício exclusivo, o que viola o art. 1.336, incisos II e IV, do Código Civil, que estabelecem como dever do condômino não realizar obras ou atividades que comprometam a segurança da edificação, bem como não utilizar sua unidade de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos demais

condôminos. Além disso, trata-se de consumo de energia rateado por todos, gerando enriquecimento sem causa e prejuízo coletivo.

A síndica deve, inicialmente, formalizar notificação escrita ao condômino, determinando a imediata cessação da prática, sob pena de multa, conforme previsto na convenção e no regimento interno, podendo aplicar penalidades progressivas em caso de reincidência, nos termos do art. 1.337 do Código Civil.

Persistindo a conduta, é plenamente viável a adoção de medidas judiciais, como ação de obrigação de não fazer, cumulada com multa diária. No aspecto penal, a depender das circunstâncias, a ligação clandestina pode configurar crime de furto de energia elétrica, equiparado a furto pelo art. 155, §3º, do Código Penal, desde que demonstrado o dolo e a vantagem indevida. Também há evidente risco à segurança, pois instalações improvisadas comprometem a rede

elétrica e podem causar incêndios ou choques. Assim, além de cessar a irregularidade por meios administrativos e judiciais, o condomínio pode, em situações mais graves, registrar ocorrência policial, sobretudo se houver reiteração ou resistência do infrator.

O essencial é agir de forma documentada, proporcional e respaldada na convenção, preservando o interesse coletivo e a segurança de todos.



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

## RENÚNCIA CANCELADA

**A síndica disse que queria renunciar ao cargo e tínhamos uma assembleia marcada para eleição de novo síndico, e efetivação da renúncia. Mas devido a uma chuva intensa, faltou luz no condomínio e foi cancelada a reunião. Ocorre que no dia seguinte à reunião cancelada, a síndica postou no grupo que não vai mais renunciar. Ela pode fazer isso?**

Saulo - condômino Florianópolis

Essa é uma ótima pergunta e antes de qualquer conclusão precipitada, é fundamental registrar: no direito condominial não existem respostas prontas.

Para uma análise correta, é indispensável examinar o caso concreto e a convenção do condomínio. A mera declaração da síndica de que “pretendia renunciar” não produz, por si só, efeitos jurídicos.

A renúncia ao cargo de síndico exige formalização,

seja por comunicação expressa à assembleia, com registro em ata, seja por notificação escrita, conforme dispuser a convenção. o caso em questão, a assembleia convocada para deliberar sobre a renúncia e eleger novo síndico não chegou a ocorrer, em razão de motivo de força maior. Sem assembleia, não houve deliberação, não houve ata e, portanto, não houve renúncia válida. Assim, ao comunicar posteriormente que não mais renunciaria, a síndica não cometeu ilegalidade.

O que existia até então era apenas uma intenção, juridicamente irrelevante enquanto não formalizada.

Intenção não se confunde com renúncia.

Renúncia é ato jurídico e exige forma. Isso não significa, contudo, que o condomínio esteja de mãos atadas. Havendo insatisfação, instabilidade administrativa ou quebra de confiança, a solução é clara e legal: convocação de assembleia para

deliberar, inclusive, sobre eventual destituição do síndico, nos termos do artigo 1.349 do Código Civil, sempre observados os quóruns e regras convencionais.

Em condomínio, nem a vontade individual se impõe à coletividade, nem a coletividade pode agir fora da legalidade. Segurança jurídica se constrói com forma, procedimento e respeito às normas. Fora disso, não há gestão, há risco jurídico.



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

## # OPINIÃO

FERNANDA PFEILSTICKER  
@fernandamp81@gmail.com



## O Regimento Interno do Condomínio: quando o problema está dentro da casa

Todo condomínio, seja residencial ou comercial, funciona como uma pequena comunidade, com regras próprias de convivência. Essas regras, idealmente, devem estar expressas de forma clara, objetiva e legalmente válida em um documento essencial: o Regimento Interno.

No entanto, o que temos visto na prática é que muitos condomínios convivem com Regimentos Internos falhos, ultrapassados ou até mesmo ilegais. Isso compromete profundamente a gestão condominial, gera insegurança jurídica, pode trazer consequências financeiras graves e abala a credibilidade da administração perante os condôminos.

O Regimento Interno deve complementar a Convenção Condominial, disciplinando principalmente os aspectos do uso das áreas comuns, regras de convivência, barulho, animais, uso de vagas de garagem, entre outros.

Em muitos casos, porém, o Regimento:

- está desatualizado em relação à legislação vigente;
- contém dispositivos ilegais (ex.: multas abusivas, restrições discriminatórias, regras que ferem direitos fundamentais);
- apresenta omissões relevantes ou linguagem ambígua, dando margem a diferentes interpretações.

Um Regimento mal elaborado é terreno fértil para conflitos entre moradores, ações judiciais e anulação de penalidades aplicadas pela gestão, o que, além de gerar despesas com honorários advocatícios, ainda expõe a fragilidade da administração.

Além disso, decisões da assembleia com base

em cláusulas inválidas podem ser judicialmente anuladas, comprometendo a governança interna e criando um cenário de total insegurança jurídica.

Quando a gestão condominial é baseada em normas frágeis ou questionáveis, o condomínio perde autoridade na aplicação das regras, o que leva à inadimplência, à indisciplina e a conflitos constantes. Isso aumenta os custos com manutenção, jurídicos e administrativos, comprometendo o orçamento. E, ainda, a má reputação da gestão pode impactar diretamente o valor dos imóveis no condomínio.

A solução é revisar o Regimento Interno com apoio jurídico especializado, garantindo que ele:

- esteja atualizado conforme a legislação vigente;
- não contenha dispositivos ilegais ou inconstitucionais;
- seja escrito com linguagem clara, objetiva e de fácil interpretação por todos os condôminos;
- atenda às particularidades do condomínio, respeitando o princípio da razoabilidade e do interesse coletivo.

Um Regimento Interno eficiente não é apenas um documento burocrático: é um instrumento estratégico de gestão e convivência. Administrar um condomínio com base em normas frágeis é como navegar sem bússola: o risco de naufrágio é alto. Portanto, valorize a regularidade jurídica dos documentos internos do seu condomínio. Essa é a base para uma gestão legítima, transparente e eficiente.

**Por Fernanda Pfeilsticker** - Advogada Especialista em Direito Condominial



# 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)



## AR CONDICIONADO / ACESSÓRIOS

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

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



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



COMPATÍVEL COM CONDENSADORAS  
DE 9.000 | 12.000 | 18.000 BTUS

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

☎ 48 9 9941.8772 📱 **vibrazero**

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

📍 Envio para toda Santa Catarina

## 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  
Especialista em Engenharia Diagnóstica - Patologista e Perícias na Construção Civil

☎ 48 9.9919.1211  
☎ 48 3238.9631

✉ [claudiolsk@gmail.com](mailto:claudiolsk@gmail.com)

🌐 [www.csengqualitativa.com](http://www.csengqualitativa.com)

## CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS



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

Soluções contábeis  
completas para condomínios

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

## ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

**ampla**  
Questão de Confiança

*Pintura e Reforma  
de Condomínios*

ESPECIALIZADA  
EM CONDOMÍNIOS

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

(48) 3337.0889 / 3371.5512

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

Cml (48) 99163.7233 / 99175.9900

**LMF**  
ENGENHARIA

**FISCALIZAÇÃO E  
GERENCIAMENTO  
DE OBRAS EM CONDOMÍNIOS**

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

☎ 48 99982.1196

📱 @lineoengenharia

✉ [lineomfilhoengenharia@gmail.com](mailto:lineomfilhoengenharia@gmail.com)

👤 Engenheiro Lineo

**DARCI PINTURAS**

14 Anos

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

**Especializado em Condomínios**

(48) 3066.8425

📱 @darci\_pinturas\_ | [darciempreiteira@yahoo.com](mailto:darciempreiteira@yahoo.com)

☎ (48) 99161.3057

**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

**NEXWA**  
ENGENHARIA

**Fiscalização e Acompanhamento  
de Obra Condominial**

☎ (48) 99189-5333

📱 @nexwaengenharia

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



Aponte a  
câmera e fale  
conosco



## GERADORES / VENDA E MANUTENÇÃO

**POWER GEN**  
Grupos geradores

**VOCÊ ESTÁ  
PREPARADO  
PARA UM APAGÃO?**

- Manutenção Preventiva e Corretiva em Grupos Geradores
- Treinamentos de operação e manutenção de grupos geradores e seus controladores
- Instalação de grupos geradores e painéis de transferência

☎ 48 9.9631.6263  
☎ 48 9.9987.2626

🌐 Power Gen Grupos Geradores [www.powergengruposgeradores.com.br](http://www.powergengruposgeradores.com.br) ✉ [contato.powergen@gmail.com](mailto:contato.powergen@gmail.com) ✉ [adriana.g.powergen@gmail.com](mailto:adriana.g.powergen@gmail.com)

O **+ completo**  
guia de serviços  
condominiários!

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



Faça sua cotação,  
é online e gratuito!



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



# As bicicletas elétricas e patinetes chegaram ao condomínio: o novo desafio dos síndicos

Micromobilidade disputa espaço nos edifícios e exige regras claras para garantir segurança e boa convivência

Sâmia Frantz

**A**lguém cruza a área comum do condomínio em uma scooter elétrica, outro morador incomoda-se com isso e reclama. O equipamento passa perto demais de um pedestre, que se assusta. Depois, precisa desviar dos carros e, então, começa o buzinaço. O cenário é novo, mas os conflitos já estão acontecendo.

O avanço dos equipamentos elétricos, como bicicletas, scooters e ciclomotores, trouxe praticidade para o dia a dia, mas também empurrou síndicos e moradores para um debate urgente: como lidar com isso dentro dos condomínios?

Quando esses veículos começaram a ganhar as ruas, o poder público teve de se mobilizar. Assim, prefeituras passaram a criar regulamentações para organizar a circulação nas vias urbanas e aumentar a segurança, como ocorreu, por exemplo, nos municípios de Blumenau, Jaraguá do Sul, Brusque, Joinville e Balneário Camboriú, que foi, inclusive, pioneira nesse movimento em Santa Catarina.

Mas o que muitas vezes passa despercebido é que outros espaços também precisam de regulação. Quando esses veículos entram nos condomínios, eles expõem uma falha comum: regimentos internos feitos numa época em que o tema simplesmente não existia.

Enquanto, de um lado, muitos desses documentos não acompanharam a transformação, de outro a regra vigente é



**LEGISLAÇÃO** em vigor desde janeiro exige que equipamentos classificados como veículos automotores tenham habilitação, registro e emplacamento e uso obrigatório de capacete

genérica ou insuficiente. E isso se reflete na convivência entre moradores, que se torna uma zona cinzenta.

Para a advogada Gleydsa Wagner, especialista em direito imobiliário, o maior problema está na tentativa de encaixar situações novas em regras antigas. "O crescimento do uso de bicicletas e patinetes elétricos acabou deixando muitos regimentos internos desatualizados. A maioria deles foi pensada numa realidade em que esses equipamentos simplesmente não existiam no dia a dia do condomínio", explica.

Essa defasagem gera inter-

pretações confusas e conflitos entre moradores. Em muitos casos, o regimento trata a bicicleta elétrica como se fosse uma bicicleta comum, ou tenta equiparar o patinete a um veículo automotor, sem considerar potência, velocidade, risco e circulação em áreas comuns. "Quando a regra não acompanha a realidade, ela perde efetividade. Por isso, a atualização do regimento, com critérios claros e adequados ao uso atual, deixou de ser opção e passou a ser necessidade", afirma.

Além disso, o síndico fica de mãos atadas. Não há como exigir cumprimento, aplicar advertências ou multas sobre

condutas que simplesmente não estão previstas no regimento. Isso fragiliza a gestão e expõe o condomínio a questionamentos e nulidades.

## Quando a novidade chega, a regra precisa acompanhar

As bicicletas elétricas, scooters e patinetes já estão por aí e essa mudança não tem volta. A própria legislação passou a acompanhar esse movimento. Desde 2023, a Resolução n. 996, do Conselho Nacional de Trânsito (Contran), define o que é bicicleta elétrica (de pedal as-

sistido) e o que já se enquadra como veículo automotor (caso dos ciclomotores e determinadas scooters elétricas).

Na prática, isso significa que equipamentos classificados como veículos automotores passam a exigir habilitação, registro e emplacamento, além do uso obrigatório de capacete. A resolução entrou em vigor em janeiro de 2026, e a fiscalização já pode cobrar o cumprimento dessas exigências em todo o país. Já os veículos autopropelidos, como patinetes elétricos e bicicletas elétricas de pedal assistido, continuam dispensados dessas obrigações.

Embora voltada à circulação em vias públicas, essa regulamentação também reflete dentro dos condomínios, já que estabelece parâmetros de referência para organizar o uso dos espaços coletivos. Em outras palavras: mais cedo ou mais tarde, os condomínios também vão se deparar com essa realidade.

O síndico profissional Adriano Wagner dos Santos descreve o momento como o início de uma transição. "Muitos moradores já perguntam, seja por curiosidade ou porque estão planejando adquirir um modelo elétrico. A tendência é que o interesse aumente, assim como a necessidade de o condomínio pensar em infraestrutura e regimento interno", afirma.

Diante desse cenário, a questão central deixa de ser uma mera possibilidade para o condomínio e passa a ser o quando isso vai acontecer. Es-

## PLANEJE 2026

**CONTRATE O PLANO ANUAL DA ZPN E TENHA:**

- ✓ RESPONSABILIDADE TÉCNICA COM ENGENHEIRO ELETRICISTA O ANO INTEIRO
- ✓ TODAS AS VISTORIAS E LAUDOS OBRIGATORIOS 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**





**GLEYDSA** alerta que a atualização do regimento adequado ao uso atual, deixou de ser opção e passou a ser necessidade

perar o problema aparecer ou se antecipar a ele é uma escolha de gestão. Para a advogada Gleydsa Wagner, o ponto de partida é a atualização do regimento interno. É ali que devem estar previstas regras claras para a circulação desses veículos nas áreas comuns.

É o caso, por exemplo, de colocar limite de velocidade nas áreas comuns, definir onde esses veículos serão guardados (caso não exista espaço suficiente na vaga de garagem de cada morador) e disciplinar como será feita a recarga para evitar o uso de tomadas de áreas comuns sem autorização (já que a permissão indiscriminada pode gerar sobrecarga estrutural, risco de incêndio, dificuldade de circulação e aumento da possibilidade de acidentes).

“É preciso pensar em tudo de forma preventiva, sempre considerando a dinâmica da convivência que existe ali. Condomínio organizado é aquele que respeita a lei, mas também regula sua própria realidade com regras claras, atuais e eficazes.”

### O primeiro passo não é proibir, é organizar

Antes de discutir o que pode ou não pode, o condomínio

cisa decidir se pode limitar a velocidade nas áreas comuns. Para essas situações, a resposta não está na proibição pura e simples, mas na organização.

E organizar, no ambiente condominial, significa transformar situações do cotidiano em regras claras, previsíveis e iguais para todos. Sem esse respaldo, cada decisão vira uma interpretação pessoal - e é aí que começam os conflitos.

Para construir essas regras, o condomínio não parte do zero. Ele pode (e deve) se apoiar em parâmetros já existentes, especialmente naqueles voltados à segurança e à circulação. É nesse contexto que a legislação de trânsito passa a servir como referência. Ainda que o condomínio não seja uma via pública, ele está sujeito ao Código de Trânsito Brasileiro (CTB), por se tratar de uma legislação nacional de observância obrigatória.

As normas internas do condomínio não substituem o CTB, nem podem contrariá-lo, mas podem complementá-lo para adaptar seus princípios à realidade e às particularidades da coletividade condominial. “Da mesma forma que eles já determinam limite de velocidade para veículos na garagem ou es-

tabelecem regras específicas de circulação, também podem aplicar critérios semelhantes aos equipamentos elétricos”, revela Gleydsa.

Na prática, isso significa

que o síndico pode (e deve) regulamentar a circulação interna desses veículos - desde que tudo esteja aprovado em assembleia e formalizado no regimento interno ou na convenção.

## CHECKLIST DO SÍNDICO: O QUE FAZER E POR ONDE COMEÇAR

1. Mapear se já existem bicicletas elétricas, patinetes ou ciclomotores circulando pelas áreas comuns;
2. Verificar o que o regimento interno e a convenção já preveem sobre o tema;
3. Levar a questão à assembleia, com uma proposta objetiva de regulamentação, caso não haja regra clara, ou quando o tema ainda não foi tratado;
4. Discutir e submeter à votação todos os pontos sensíveis que envolvem os equipamentos elétricos no condomínio: locais de guarda, rotas de circulação interna, pontos de recarga, limite de velocidade, restrições de uso etc.;
5. Prever, nas normas internas, a observância das exigências legais para equipamentos que demandam habilitação (ACC ou CNH A) e emplacamento, conforme Resolução do CONTRAN;
6. Estabelecer penalidades em caso de desrespeito, como advertência e multa;
7. Respeitar o quórum para aprovação e formalizar tudo o que foi decidido para garantir validade jurídica.



**ADRIANO** descreve o momento como o início de uma transição e a necessidade de o condomínio pensar em infraestrutura e regimento interno

## CONFIRA A NOVA CLASSIFICAÇÃO DO CONTRAN

- **Ciclomotores:** veículo de duas ou três rodas com velocidade máxima limitada a 50 km/h, potência máxima de 4.000 W e acionamento do motor por meio de um acelerador. Precisa ter espelhos retrovisores, farol, lanterna traseira, velocímetro, buzina e uso obrigatório de equipamentos de proteção, como capacetes e vestuário. O registro e o emplacamento são obrigatórios, e a habilitação deve ser de categoria A (a mesma para conduzir motos) ou ACC (Autorização para Conduzir Ciclomotor).
- **Patinetes, bikes elétricas, monociclos e veículos autopropelidos:** têm limitações de potência (até 1.000 W), tamanho (até 1,30 m), e velocidade máxima de 32 km/h. Permanecem dispensados de habilitação e emplacamento, mas o uso do capacete é recomendado, e podem circular livremente por ciclovias. No caso das e-bikes, é obrigatório que o motor elétrico funcione apenas enquanto o ciclista pedala.
- **As motos elétricas,** com velocidade máxima superior a 50 km/h, já seguem as mesmas regras das motos a combustão, com registro e emplacamento obrigatório, além da habilitação da categoria A, com circulação apenas nas vias públicas.



- 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)

(48) 98476-5606

(48) 99953-1456

@uniaoreformasprediais



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  
Rua Hermann Blumenau, nº 253 - Sobreloja - Centro - Florianópolis - SC

DESDE 1969

PRESTANDO SERVIÇOS DE QUALIDADE E EFICIÊNCIA.