

Jornal dos Condomínios 24 ANOS

ANO 24 - N° 290 - FEVEREIRO 2026 - Distribuição Mensal Digital Gratuita

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

AO SÍNDICO



QUANDO A GESTÃO ULTRAPASSA LIMITES

Caso em Caldas Novas (GO) expõe fragilidades na governança condominial e reacende debate sobre os limites do poder do síndico

Páginas 08 e 09

VALE DO ITAJAÍ

Uso de produtos químicos em condomínios, o risco invisível

Páginas 10 e 11

JURÍDICO

Dívida de condomínio prescreve?

Página 03

GESTÃO

Diferenças na gestão de condomínios residenciais, comerciais e industriais

Página 05

AGENDE-SE

Tech Talks Khronos retorna a Florianópolis 17 de março

Página 15

COMPORTAMENTO

Vandalismo no condomínio

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
Fpolis/SC

SENSATO55
ANOS

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

15 DE MAIO DE 2026
INSCREVA-SE AGORA!

SindHub Secovi Fecomércio SC Condomínios

Networking, conteúdo e negócios!





EDIÇÃO DIGITAL INTELIGENTE

CONECTANDO O SÍNDICO LEITOR AO QUE HÁ DE NOVO

Aproveite a experiência **100% digital do Jornal dos Condomínios**: mais praticidade, agilidade e informação na palma da sua mão.

NAVEGUE COM UM CLIQUE

Toque nos anúncios para acessar os fornecedores de seu interesse!

EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN

@angeladalmolin@condominiosc.com.br



Gestão, limites e a responsabilidade pela vida

A edição 290 do Jornal dos Condomínios chega às suas mãos em um momento de profunda reflexão para o setor. Eventos recentes, que tomaram as manchetes nacionais, nos obrigam a olhar para além das planilhas de custos e encarar a face mais crítica da gestão: a preservação da vida e o equilíbrio da autoridade.

Abrimos esta edição com uma análise necessária sobre a tragédia ocorrida em Goiânia. A morte de uma moradora dentro do ambiente que deveria ser seu porto seguro expôs uma ferida aberta na governança condominial. Longe de ser um fato isolado, o caso revelou uma escalada perigosa de embates que ultrapassaram a esfera administrativa. Nesta reportagem especial, investigamos os limites jurídicos do poder do síndico, as falhas de mediação e o peso dos fatores emocionais que podem transformar conflitos cotidianos em danos irreparáveis.

A segurança coletiva também é o cerne do alerta que trazemos sobre o manejo de produtos químicos. O grave incidente em uma academia de São Paulo acendeu um alerta que vai além do ambiente esportivo, trazendo à tona um risco presente em muitos condomínios. Discutimos como a manipulação inadequada de insumos - especialmente em áreas de piscinas - pode transformar o lazer em uma ameaça invisível à saúde. O rigor técnico não é burocracia; é protocolo de sobrevivência.

Somado a esses alertas, Santa Catarina deu um exemplo de proatividade ao realizar o maior simulado de preparação para desastres já feito no Brasil, uma operação gigantesca que reforça a importância da cultura de prontidão. Para o gestor condominial, a mensagem é clara: a resiliência urbana começa dentro dos edifícios. Estar preparado para o imprevisto, revisar planos de contingência e treinar

equipes são atitudes que definem uma gestão responsável e segura.

No dia a dia operacional, abordamos o desafio do vandalismo. Mostramos que a solução para estes comportamentos nasce da construção de uma consciência coletiva e do respaldo nas normas do condomínio.

Para enfrentar tantos desafios, a capacitação é o melhor caminho. Por isso, destacamos o retorno do Tech Talks Khronos a Florianópolis em março e a expectativa para o SindDay em maio - o maior encontro do setor, agora ainda mais robusto e promovendo conexões de valor.

Fechamos esta edição com o suporte técnico de sempre: as nuances da prescrição de dívidas e as diferenças vitais na gestão de condomínios comerciais, industriais e residenciais. Que as lições deste mês sirvam de baliza para uma gestão mais humana, técnica e, acima de tudo, segura.

E lembre-se: Agora a experiência de leitura ganhou ainda mais protagonismo e interatividade com a nossa edição digital inteligente. Conectamos o síndico leitor ao novo. Com apenas um toque na tela, você acessa diretamente os sites e redes sociais dos fornecedores, agilizando a busca por soluções. É a credibilidade de sempre, com a tecnologia e a agilidade que a sua gestão exige.

Ótima leitura!

Segurança em condomínios: o que o “Caso Orelha” ensina sobre gestão de imagens

O episódio de violência contra o cão Orelha, na Praia Brava, trouxe uma lição fundamental para os condomínios: a importância da gestão profissional de câmeras e do treinamento de portaria. O que parece um fato isolado revela como imagens privadas podem se tornar peças centrais em processos criminais e desdobramentos jurídicos complexos.

Na investigação, surgiu um ponto crítico: a suposta coação a um porteiro, testemunha do caso. Além disso, as imagens do circuito interno de um condomínio foram cruciais para identificar o suposto autor do fato. O uso dessas gravações como prova judicial não é novidade, mas reforça que a informalidade como o envio de vídeos por WhatsApp ou prints sem controle é um risco jurídico enorme para a administração.

Câmeras de monitoramento captam dados pessoais e devem seguir a Lei Geral de Proteção de Dados. Sem uma política clara de acesso ou treinamento, o condomínio e seus funcionários ficam vulneráveis. Se o funcionário não sabe como agir diante de uma solicitação de imagem, ameaças e coação, pode expor o condomínio a processos e multas.

O cuidado deve ser dobrado quando as imagens envolvem menores. O Estatuto da Criança e do Adolescente-ECA e a LGPD exigem proteção integral, vedando a exposição indevida. Embora não sejam tecnicamente dados sensíveis, essas imagens

exigem o mesmo rigor. Além disso, o monitoramento do descumprimento do ECA digital é um tema da Agenda Regulatória da Autoridade Nacional de Proteção de Dados para este ano.

Para garantir segurança jurídica, não basta instalar câmeras. É indispensável ter uma política de privacidade definida, procedimentos internos e treinamento da equipe. O “Caso Orelha” deixa um recado claro: imagens são dados pessoais e, acima de tudo, são provas que exigem responsabilidade e conformidade legal.



Valzira Souza Soares, advogada condominialista, consultora em Privacidade e Proteção de Dados, professora, articulista e palestrante.

Soluções para condomínios, tranquilidade para os síndicos.

condominio@upcond.com.br 48 3202-8855

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

Dívida de condomínio prescreve?

Com prazo de cinco anos para cobrança judicial, débitos condominiais exigem gestão ativa para evitar prejuízos aos moradores e responsabilização do síndico

Dariane Campos
O endividamento faz parte da realidade de milhões de brasileiros. Dificuldades financeiras, perda de renda, desemprego e falhas no planejamento doméstico são fatores que frequentemente levam à inadimplência. Mas, quando os débitos deixam de ser pagos, além das consequências imediatas, como juros e restrições de crédito, surge a dúvida se essas dívidas podem “caducar”.

A prescrição é um instituto previsto na legislação brasileira e estabelece prazos diferentes conforme a natureza do débito. Em termos jurídicos, ela não apaga a dívida, mas limita o direito de cobrança coercitiva após determinado período. Ou seja, o valor continua existindo, porém o credor perde a possibilidade de exigir judicialmente o pagamento quando o prazo legal é ultrapassado.

Esse debate, comum em relações bancárias e comerciais, também alcança a vida em condomínio. Mas, afinal, a inadimplência da taxa condomi-

nial, fundamental para custear despesas como água, energia das áreas comuns, salários de funcionários e manutenção predial, integra o rol de obrigações sujeitas à prescrição?

Para o advogado Zulmar Koerich, especialista em questões condominiais, a resposta é objetiva: sim, integra, e o prazo para essa cobrança é de cinco anos, contados a partir do dia seguinte ao vencimento de cada parcela. O entendimento foi consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ), uniformizando a interpretação nacional.

“A prescrição é analisada individualmente em relação a cada cota. Passado esse prazo, extingue-se a pretensão de cobrança, não o débito em si. Dessa forma, não é possível ajuizar ação, promover protesto, negatar o nome do devedor ou praticar qualquer ato ativo de exigência coercitiva”, pontua Zulmar.

Se do ponto de vista jurídico a regra é clara, na rotina dos condomínios o cenário costuma ser mais turbulento. Para o especialista em cobrança garantida Márcio Koerich, diretor da Pontual Cobranças, a inadimplência, e até mesmo a impontualidade, gera um efeito dominó imediato. “O problema não é apenas o não pagamento, mas o atraso recorrente. Isso desencana as contas, gera mul-



NA PRESCRIÇÃO de dívida o credor perde a possibilidade de exigir judicialmente o pagamento quando o prazo legal é ultrapassado

tas e juros e compromete o fluxo de caixa”, observa. Na prática, quando um morador deixa de pagar, quem arca com a diferença são os demais condôminos. O resultado é aumento de custo e desgaste coletivo.

Esse impacto financeiro reforça a responsabilidade do síndico. Segundo Zulmar, o Código Civil impõe ao gestor o dever de cobrar as contribuições e zelar pelo patrimônio comum. “Se, por omissão, o síndico deixa a dívida prescrever, pode haver responsabilização civil”, alerta. A adoção de notificações formais, registro da inadimplência, protesto antes do prazo prescricional e ajuizamento tempestivo da execução são medidas que demonstram a atuação proativa e preservam a responsabilidade do gestor.

Márcio concorda que a

inércia agrava o problema. “Quando o condomínio demora a agir, a dívida vira uma bola de neve. Quanto mais tempo passa, maior a dificuldade de negociação e recuperação”, afirma. Por isso, ele defende a profissionalização da cobrança como forma de preservar o caixa e evitar a prescrição.

Nesse ponto, surge o debate sobre a contratação de empresas de cobrança garantida. Para Zulmar, sob a ótica jurídica, trata-se de uma prática legítima de gestão e mitigação de riscos, especialmente quando a inadimplência compromete o fluxo financeiro. “A medida deve ser analisada quanto ao custo, à previsão na convenção e à deliberação assemblear, garantindo transparência”, pondera.

Já Márcio enfatiza o ganho operacional, pois mesmo que o

condômino não pague em dia, o condomínio recebe, garantindo previsibilidade orçamentária. “Com recursos em caixa, o síndico pode focar a administração, a manutenção e a harmonia interna. Além disso, a empresa tem interesse direto em evitar a prescrição, promovendo cobrança humanizada e, se necessário, adotando as medidas judiciais dentro do prazo de cinco anos”, explica.

Apesar das alternativas de gestão, o peso jurídico da dívida condominial permanece. Zulmar lembra que se trata de obrigação vinculada ao imóvel, podendo inclusive levar à penhora e ao leilão, ainda que seja o único bem imóvel da família, hipótese expressamente prevista em lei. Além disso, mesmo prescrita, a existência do débito pode impedir a emissão de certidão de quitação e restringir o direito de voto em assembleia.



SEGUNDO ZULMAR se, por omissão, o síndico deixa a dívida prescrever, pode haver responsabilização civil



MÁRCIO defende a profissionalização da cobrança como forma de preservar o caixa do condomínio e evitar a prescrição

Aqui a nossa AVENTURA só TEM HORA para COMEÇAR!

35 ANOS

A maior fábrica de playgrounds do Brasil!

Modelos para áreas internas e externas

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

47 98803.3068 @krenkebrinquedos



RADAR

Notícias do setor condominial • Economia • Empresas • Cidades

Projeto proíbe taxa mínima de água por unidade em condomínios sem medição individual

Proposta é uma reação à jurisprudência do STJ sobre esse tipo de cobrança; Câmara analisa a proposta

O Projeto de Lei 1845/25, em análise na Câmara dos Deputados, altera a Lei Nacional de Saneamento Básico para proibir que concessionárias de água cobrem a tarifa mínima multiplicada pelo número de apartamentos em condomínios que possuem apenas um hidrômetro (medidor único).

Pela proposta, do deputado Carlos Jordy (PL-RJ), nos condomínios com múltiplas unidades (residenciais ou comerciais) e medidor único, o cálculo deverá seguir a seguinte lógica:

- Pega-se o consumo total do prédio registrado no hidrômetro;

- Divide-se esse valor pelo número de unidades (apartamentos/lojas);

- Aplica-se a tarifa correspondente a essa média de consumo real.

O texto proíbe a prática conhecida como "multiplicação da tarifa mínima", onde a empresa de saneamento cobra um valor fixo mínimo de cada apartamento, mesmo que o consumo real do prédio tenha sido baixo.

Reação ao STJ

Jordy explicou que o projeto é uma resposta legislativa a uma mudança de entendimento do Judiciário. Em 2024, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) alterou

sua jurisprudência e passou a considerar legal a cobrança da tarifa mínima multiplicada pelo número de economias (unidades), mesmo com hidrômetro único.

Para o deputado, essa nova decisão do STJ impõe um "ônus desproporcional" às famílias, especialmente as de menor renda. "A nova tese revela-se incompatível com os princípios da modicidade tarifária e penaliza justamente aqueles que adotam práticas de consumo consciente", argumenta o autor do projeto.

A proposta será analisada em caráter conclusivo pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania.

Fonte: Agência Câmara

Governo de SP sanciona lei que permite instalação de carregadores de carros elétricos em condomínios

Condôminos interessados poderão custear a instalação, que deve seguir normas de segurança e ser executada por profissional habilitado

O governador de São Paulo, Tarcísio de Freitas, sancionou a lei 18.403, que assegura aos moradores de condomínio o direito de instalar estação de recarga individual para veículos elétricos em vagas de garagem privativas de edifícios residenciais e comerciais no Estado de São Paulo. A sanção foi publicada dia 19 de fevereiro no Diário Oficial do Estado.

Pela nova lei, aprovada pela Assembleia Legislativa (Alesp), a instalação deve seguir normas técnicas e de segurança, incluindo compatibilidade com a carga elétrica da unidade, conformida-

de com as regras da distribuidora de energia e da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), além de execução por profissional habilitado, com emissão de Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT). Também será necessária comunicação prévia à administração do condomínio. Os custos da instalação devem ser pagos pelo morador.

A norma estabelece que a convenção condominial poderá definir padrões técnicos e procedimentos, mas não poderá impedir a instalação sem justi-

ficativa técnica ou de segurança devidamente fundamentada e documentada. Em caso de negativa considerada injustificada, o morador poderá recorrer aos órgãos competentes.

Outro ponto importante é que novos empreendimentos imobiliários, com projetos aprovados após a vigência da lei, deverão prever, em seus sistemas elétricos, capacidade mínima para futura instalação de pontos de recarga, ampliando a preparação do Estado para a expansão da mobilidade elétrica.

Fonte ALESP

COLUNA JURÍDICA

GUSTAVO CAMACHO



Sênior Living e Sênior Care: o novo desafio do direito condominial

O envelhecimento populacional brasileiro não é apenas uma questão de saúde pública - é uma tendência que está redeseenhando o mercado imobiliário e impondo novos desafios ao Direito Condominial.

Os empreendimentos voltados ao público sênior, conhecidos como Senior Living e Senior Care, crescem em ritmo acelerado

no país. Dados do IBGE indicam que o Brasil terá mais de 58 milhões de idosos até 2060. O mercado imobiliário já percebeu esse movimento - mas o arcabouço jurídico e a gestão condominial ainda correm atrás.

Formatá-los juridicamente exige atenção redobrada. São empreendimentos que transitam entre múltiplos regimes legais: a Lei nº 10.741/2003 (Estatuto do Idoso), a Lei de Incorporação Imobiliária (nº 4.591/64), a Lei dos Condomínios (nº 4.591/64 e CC/2002), além das normas sanitárias da ANVISA - especialmente a RDC 283 -, quando há prestação de serviços assistenciais.

A depender do modelo adotado, o empreendimento pode ser classificado como condomínio residencial comum, serviço de saúde ou instituição de longa permanência para idosos (ILPI), com obrigações completamente distintas entre si. Essa sobreposição normativa exige uma formatação jurídica precisa desde a concepção do projeto, sob pena de nulidades, embargos e responsabilidade civil do incorporador e do gestor.

Convenções condominiais, regulamentos internos e contratos de prestação de serviços pre-

cisam ser redigidos com cláusulas específicas, contemplando acessibilidade, protocolos de emergência, direitos dos moradores idosos e limites da atuação do condomínio frente às obrigações do operador de saúde.

Nesse cenário, o síndico tradicional não está preparado. Gerir um Senior Living ou Senior Care vai muito além de controlar inadimplência e convocar assembleias. Requer conhecimento em gestão de pessoas com necessidades especiais, legislação sanitária, protocolos de segurança e noções de responsabilidade civil qualificada.

A capacitação não é opcional - é condição de segurança jurídica para o condomínio, para os moradores e para o próprio gestor, que pode responder civil e até penalmente por omissão no cumprimento de deveres legais específicos.

Investir em formação especializada é o primeiro passo para uma gestão que protege, que inclui e que honra a dignidade de quem mais merece: nossos idosos.

Gustavo Camacho, 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

SUPORTE
Condomínios

48 3222-7023
48 3024-7275

48 99161-1862

www.suportecondominios.com.br



O que muda na gestão entre condomínios residenciais, comerciais e industriais?

Mesmo que as responsabilidades legais do síndico sejam as mesmas, a rotina, os desafios e as prioridades variam conforme o perfil do empreendimento

Da Redação

Embora o Código Civil estabeleça que a responsabilidade do síndico seja a mesma, independentemente do tipo de condomínio, a prática demonstra que a rotina de gestão varia significativamente entre empreendimentos residenciais, comerciais e industriais (ou logísticos). Na essência, todos exigem assembleias, manutenção, segurança e o cumprimento da convenção e do regimento interno. O que realmente muda é a dinâmica das relações, o perfil dos usuários e as prioridades operacionais de cada modelo.

Nos condomínios residenciais, a utilização é contínua. Há circulação de moradores 24 horas por dia e as áreas demandam atenção permanente. Catiane dos Santos, administradora da F5 Gestão de Condomínios, destaca que, nesse ambiente, o foco está diretamente ligado ao bem-estar e à convivência. “As interações são constantes e totalmente direcionadas ao con-



CATIANE destaca que nos condomínios residenciais o foco está diretamente ligado ao bem-estar e à convivência



INDEPENDENTEMENTE do perfil do empreendimento as responsabilidades legais do síndico permanecem as mesmas, conforme previsto no Código Civil

vívio dos moradores. Isso exige do síndico conhecimento profundo da convenção e do regimento interno, além de habilidade de mediação para manter a harmonia”, explica.

Para o síndico Luiz Otávio Campos Simone, com mais de uma década de atuação no mercado, o modelo residencial tende a ser mais complexo. “Tratamos com famílias, com sonhos e culturas diferentes. As demandas são maiores e o leque de prestadores de serviço também”, afirma. Percepção compartilhada pela síndica Adriana Gonçalves Lins de Souza, que acrescenta que a segurança é um ponto sensível nesse formato, especialmente em condomínios com grande número de unidades e intensa circulação de pessoas.

Já nos condomínios comerciais, a rotina costuma ser mais previsível e concentrada em horários definidos de funcionamento. A gestão volta-se à eficiência e à funcionalidade da estrutura. Manu-

tenção de elevadores, sistemas de refrigeração, portarias e conservação predial tornam-se pontos críticos, pois o imóvel precisa garantir fluidez no atendimento aos clientes e pleno funcionamento das empresas instaladas. “O proprietário de uma sala comercial quer que o imóvel gere renda, não transtorno. A vida é mais prática e objetiva”, resume Luiz. Ele complementa ainda que, embora haja menos conflitos interpessoais do que no modelo residencial, o síndico precisa assegurar rapidez na solução de problemas, eficiência operacional e cumprimento rigoroso das normas.

Dentro do segmento comercial, os condomínios industriais, também chamados de logísticos, formam um nicho específico. São complexos compostos por galpões destinados ao armazenamento e à distribuição de cargas, geralmente localizados próximos a rodovias e grandes centros urbanos. Daniela Cunha, síndica profissional que

atua nesse segmento na Grande Florianópolis, explica que a estrutura administrativa é semelhante à dos residenciais, com assembleias, convenção, regimento interno e rateio de despesas. A principal diferença está no perfil das unidades. “São menos unidades, mas com taxas mais altas. Estamos administrando empresas dentro de um mesmo espaço”, afirma.

Nesse modelo, a segurança assume papel central. Muitas empresas armazenam produtos de alto valor, o que exige controle rigoroso de acesso, monitoramento permanente e presença ativa do síndico. “É um tipo de condomínio que não para. Não tem hora. O cuidado com a segurança precisa ser redobrado”, relata Daniela. Embora a rotina seja, em geral, menos conflituosa do que no residencial, a responsabilidade é elevada, havendo falha de gestão comprovada, o síndico pode responder civil e criminalmente. Soma-se a isso a dinâmica



LUIZ OTÁVIO indica que nos condomínios comerciais a gestão volta-se à eficiência operacional e à funcionalidade da estrutura

operacional de alguns empreendimentos, que podem concentrar milhares de trabalhadores, exigindo estrutura adequada de restaurante, estacionamento e organização logística eficiente.

Entre os profissionais do setor, há consenso de que o condomínio residencial tende a apresentar maior complexidade em razão das relações interpessoais e do uso intenso das áreas comuns. Já nos condomínios comerciais e industriais, a cobrança por eficiência é mais acentuada, mas a gestão costuma ser mais objetiva e técnica. A remuneração também é um fator de destaque, especialmente no segmento logístico, onde costuma ser superior à média dos residenciais. Ainda assim, as responsabilidades legais permanecem as mesmas, conforme previsto no Código Civil. Independentemente do perfil do empreendimento, especialistas reforçam que o conhecimento profundo da convenção, do regimento interno e da legislação aplicável é o que sustenta uma gestão segura, equilibrada e eficiente.



DANIELA CUNHA relata que os condomínios logísticos são compostos por galpões destinados ao armazenamento de produtos de alto valor e a segurança assume papel central



MANUTENÇÃO PREVENTIVA
DA SUBESTAÇÃO

**CONTRATOS
PERIÓDICOS
ATENDIMENTO 24H**

Um **serviço exclusivo e customizado** para atender as necessidades do seu condomínio, garantindo tranquilidade, eficiência e segurança com **Disponibilidade Total**. Inclusive aos finais de semana e feriados.

SOLICITAR VISITA TÉCNICA

(48) 3205.9404 (48) 9 8802.0406

www.zpnengenharia.com.br



FAÇA CERTO

Falhas na gestão condominial que mais geram processos contra síndicos no início do ano

Especialistas alertam que decisões tomadas nos primeiros meses do ano costumam concentrar erros administrativos e jurídicos que acabam judicializados ao longo do exercício.

Da Redação

O início do ano costuma ser um dos períodos mais sensíveis para a gestão condominial. É nesse momento que síndicos retomam contratos, organizam o orçamento, conduzem assembleias ordinárias e definem prioridades para os meses seguintes. Também é nesse cenário que erros recorrentes acabam abrindo espaço para conflitos, ações judiciais e responsabilização pessoal do síndico.

Segundo o advogado Cristiano Pandolfi, especialista em Direito Condominial e membro da ANACON, grande parte dos processos que chegam aos escritórios ao longo do ano tem origem em decisões tomadas logo nos primeiros meses.

"Janeiro e fevereiro concentram assembleias, renovações contratuais e reorganização financeira. Quando isso é feito sem critério jurídico, o problema não aparece de imediato, mas estoura meses depois, geralmente em forma de ação judicial", explica.

Entre as falhas mais comuns estão assembleias mal conduzidas, decisões tomadas sem respaldo coletivo, contratos assinados sem análise técnica e falhas de comunicação com os condôminos. Em muitos casos, o síndico acredita estar agindo para agilizar a gestão, mas acaba assumindo riscos desnecessários.

Assembleias e decisões unilaterais lideram conflitos

De acordo com Pandolfi, assembleias realizadas sem observância das regras da convenção, com pautas genéricas ou deliberações confusas, estão entre os prin-

cipais focos de judicialização.

"A assembleia é o principal instrumento de proteção do síndico. Quando ela é mal convocada, mal registrada ou conduzida sem clareza, abre margem para questionamentos e anulações", afirma.

Outro ponto crítico são as decisões unilaterais. Obras emergenciais sem registro adequado, contratação direta de prestadores e mudanças operacionais sem aprovação formal costumam gerar atritos, especialmente em condomínios maiores.

Contratos mal estruturados viram passivo

A revisão de contratos no início do ano também exige atenção. Cláusulas genéricas, ausência de definição clara de responsabilidades e falta de critérios para a rescisão são problemas frequentes.

"Um contrato mal feito não é só um risco financeiro, é um risco jurídico. Quando surge um conflito, o condomínio fica desprotegido e o síndico pode ser responsabilizado", alerta Pandolfi.

Prevenção jurídica ainda é subestimada

Para o advogado, muitos problemas poderiam ser evitados com uma atuação preventiva mais consistente. A cultura de buscar assessoria jurídica apenas quando o conflito já está instalado ainda é predominante em muitos condomínios.

"O início do ano é o melhor momento para revisar procedimentos, alinhar expectativas e estruturar a gestão com segurança. Prevenção custa menos do que litígio", conclui.

PONTO DE VISTA

CLEUZANY LOTT



Crianças desacompanhadas em elevadores: qual é a autonomia do síndico e o que diz a lei

Enquanto aguarda tramitação na Câmara dos Deputados, análise pelo Senado e, posteriormente, sanção presidencial para virar lei, o Projeto de Lei nº 4.309/2020 tem gerado dúvidas entre síndicos e administradores de condomínios. A proposta prevê a aplicação de multas relacionadas à permanência de crianças menores de 12 anos desacompanhadas em áreas comuns, incluindo elevadores.

Antes mesmo de analisar o projeto, é importante lembrar que a legislação brasileira já trata da proteção à infância, ainda que não exista, até o momento, uma lei federal específica voltada exclusivamente à realidade dos condomínios. O Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA) adota como base o princípio da proteção integral, previsto em seu artigo 4º e reforçado pelo artigo 227 da Constituição Federal. Esses dispositivos estabelecem que é dever da família, da sociedade e do Estado assegurar à criança e ao adolescente o direito à vida, à segurança e à dignidade, mantendo-os a salvo de negligência e de situações de risco.

Além disso, o Código Civil considera os menores de 16 anos absolutamente incapazes para os atos da vida civil, reforçando a compreensão de que não possuem autonomia plena para lidar com situações potencialmente perigosas, especialmente em ambientes coletivos.

Elevadores e normas de segurança

No caso específico dos elevadores, normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) historicamente recomendam que crianças menores de 12 anos utilizem o transporte vertical acompanhadas por adultos. Embora essas normas não tenham força de lei, são amplamente utilizadas como referência em análises de segurança e de responsabilidade civil, inclusive pelo Poder Judiciário.

Alguns estados e municípios já transformaram essa recomendação técnica em regra legal, o que demonstra que a preocupação não é nova. Em São Paulo, a Lei Municipal nº 12.751/1998 determina a fixação de avisos informando que crianças menores de 10 anos não devem utilizar elevadores desacompanhadas. Em Pernambuco, a Lei Estadual nº 17.020/2020 trata da circulação de crianças desacompa-

nhadas em elevadores de edifícios residenciais e comerciais. Essas normas locais não se aplicam automaticamente a todo o país, mas ajudam a compreender a tendência de reforço à segurança infantil em ambientes coletivos.

O que propõe o Projeto de Lei nº 4.309/2020

O Projeto de Lei nº 4.309/2020, já aprovado pela Comissão de Previdência, Assistência Social, Infância, Adolescência e Família, propõe a inclusão, no ECA, de multas que variam de 5 a 20 salários mínimos para pais ou responsáveis que deixarem crianças menores de 12 anos sem supervisão em áreas comuns de condomínios, como piscinas, garagens e elevadores.

O texto também prevê penalidades ao síndico ou administrador que não afixar avisos visíveis com informações sobre faixas etárias e condições de uso dos equipamentos e espaços comuns, com multas que variam de 3 a 10 salários mínimos.

O projeto, no entanto, cria parâmetros legais e sanções financeiras, mas ainda deixa dúvidas relevantes quanto à sua execução prática, especialmente no que diz respeito à fiscalização. Não está claro quem será responsável por fiscalizar, denunciar ou aplicar as multas: se qualquer morador, o representante legal do condomínio ou outro órgão. Essas lacunas ainda dependeriam de regulamentação posterior; o que reforça a necessidade de cautela na interpretação do texto.

Afinal, o síndico pode proibir?

Mesmo sem uma proibição expressa no ECA, a legislação brasileira já oferece base suficiente para a atuação preventiva do síndico. Como gestor da segurança coletiva, ele possui autonomia para adotar medidas que visem reduzir riscos, orientar moradores e limitar o uso de áreas e equipamentos comuns por crianças desacompanhadas, especialmente quando houver potencial perigo à integridade física.

Essa atuação não é arbitrária nem substitui o dever dos pais. Ela deve estar fundamentada no dever legal de zelar pela segurança do condomínio, em normas técnicas e, sempre que possível, em regras previstas no regimento interno ou aprovadas em assembleia.

O que síndicos podem - e devem - fazer

Enquanto não existe uma lei federal específica e plenamente regulamentada, cabe ao síndico adotar medidas preventivas e juridicamente seguras. O primeiro passo é verificar se há legislação estadual ou municipal aplicável ao local do condomínio. Existindo regra, ela deve ser cumprida e amplamente divulgada.

Nos locais onde não há legislação específica, a inclusão de regras claras no Regimento Interno, condicionando o uso de elevadores e áreas comuns ao acompanhamento de crianças por responsáveis, é o caminho mais seguro. Essa medida fortalece a prevenção, reduz conflitos e confere maior respaldo jurídico à administração.

Autonomia não é ausência de cuidado

Independentemente da tramitação do projeto, é importante evitar a leitura simplista de que o síndico estaria "extrapolando" sua função ao tentar promover um ambiente mais seguro. Antes de criticar a atuação preventiva do síndico, é fundamental reconhecer que medidas de orientação e limitação não têm caráter punitivo, mas protetivo.

Ao buscar restringir o uso de elevadores e outras áreas comuns por crianças menores de 12 anos desacompanhadas, o síndico não apenas protege as crianças, mas também resguarda os próprios pais, que são legalmente responsáveis pela guarda e segurança dos filhos. Em caso de acidente, a responsabilidade recai prioritariamente sobre os pais - e não sobre o síndico -, o que pode gerar consequências jurídicas sérias.

Mesmo sem uma proibição expressa no ECA, a legislação brasileira é clara ao atribuir aos pais o dever de proteger, vigiar e cuidar. Ao síndico, cabe o papel igualmente relevante de gestor da segurança coletiva, atuando de forma preventiva, orientadora e responsável. Ignorar esses deveres - seja no âmbito familiar, seja na administração condominial - pode gerar consequências jurídicas, humanas e, em alguns casos, irreversíveis.

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.

PEREIRA JORGE
contabilidade desde 1969

DESDE 1969

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

Assessoria Contábil completa para Condomínios

PRESTANDO SERVIÇOS DE QUALIDADE E EFICIÊNCIA.

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



Passou o Carnaval. E agora? O que o síndico precisa ajustar no caixa do condomínio

Para muitos brasileiros, o ano começa de fato após o Carnaval. E, para os condomínios, esse também é o momento em que a realidade financeira se apresenta com mais clareza

Depois de um período marcado por férias, despesas extras e maior uso das áreas comuns, março costuma revelar o verdadeiro cenário do caixa. É quando aparecem atrasos acumulados, contratos reajustados e a necessidade de organizar o orçamento anual com mais precisão.

Os números ajudam a entender o contexto. Dados recentes do **Mapa da Inadimplência da Serasa** indicam que o Brasil mantém mais de 79 milhões de consumidores inadimplentes. Esse cenário impacta diretamente os condomínios, onde a taxa de inadimplência pode variar entre 10% e 20%, dependendo do perfil e da região.

Ao mesmo tempo, os custos seguem pressionados. Energia elétrica, folha de pagamento, encargos trabalhistas e contratos

de manutenção acompanham índices de inflação como o IPCA, que acumulou alta relevante nos últimos anos. O reflexo aparece na cota condominial, que precisou ser reajustada em muitos empreendimentos para equilibrar despesas crescentes.

O desafio é que a despesa do condomínio tem data fixa. Fornecedores, salários e contratos não aguardam o pagamento do morador inadimplente. Quando o caixa depende exclusivamente da pontualidade dos condôminos, qualquer oscilação gera efeito dominó: uso do fundo de reserva, atraso em compromissos e desgaste na gestão.

Passado o Carnaval, este é o momento estratégico para o síndico revisar provisões, avaliar o índice real de inadimplência e estruturar o orçamento com base em previsibilidade, não em expectativa.



FORNECEDORES, salários e contratos não aguardam o pagamento do morador inadimplente

Condomínios que operam com receita garantida conseguem planejar com segurança, negociar melhor com fornece-

dores e tomar decisões estruturais sem pressão constante. Já aqueles que vivem sob instabilidade acabam reféns de assem-

bleias emergenciais e ajustes contínuos.

A responsabilidade financeira de um condomínio não termina na previsão orçamentária. Ela se confirma na capacidade de manter compromissos em dia, preservar o patrimônio coletivo e reduzir riscos estruturais ao longo do ano.

É nesse contexto que a Duplique Santa Catarina se insere no mercado condominial, contribuindo para que condomínios tenham maior estabilidade financeira e menos exposição às oscilações do caixa, garantindo o recebimento integral da receita todos os meses.

Porque, depois que o Carnaval passa, o que permanece é a responsabilidade de manter o condomínio saudável o ano inteiro.

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.



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!



QUANDO A GESTÃO ULTRAPASSA LIMITES

Caso em Caldas Novas (GO) expõe fragilidades na governança condominial e reacende debate sobre os limites do poder do síndico

Dariane Campos

A morte de uma moradora dentro do próprio ambiente que deveria representar segurança expôs uma ferida profunda na gestão condominial brasileira. Em Caldas Novas (GO), o síndico Cléber Rosa de Oliveira confessou o assassinato da condômina Daiane Alves Souza, encerrando de forma brutal uma sequência de conflitos que, segundo a investigação, vinham se arrastando há meses.

Longe de um episódio isolado, o crime revela uma escalada de embates administrativos e judiciais dentro do condomínio. Foram mais de 12 processos, cortes de água e energia, acusações de perseguição, denúncias formalizadas ao Ministério Público com agravante de abuso de função e relatos de monitoramento reiterado da moradora. A apuração aponta que o cargo de síndico teria sido utilizado como instrumento de pressão e constrangimento, incluindo tentativa de expulsão por suposta "conduta antissocial".

O caso reacende um debate que vai além da tragédia individual: quais são os limites jurídicos do poder do síndico? Como a governança interna pode falhar? E que fatores emocionais podem transformar conflitos administrativos em violência extrema?

Limites legais e responsabilidade

Do ponto de vista jurídico, o advogado Gustavo Camacho, especialista em questões condominiais, reforça que o síndico



CASOS de abuso de poder aliados à falta de mediação podem ultrapassar o campo administrativo e trazer resultados irreparáveis

é representante legal do condomínio, com atribuições definidas no artigo 1.348 do Código Civil. "Ele deve administrar, zelar pelas áreas comuns, cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as deliberações da assembleia. Mas seus poderes não são ilimitados. Não pode extrapolar a gestão ordinária sem aprovação coletiva nem agir de forma arbitrária", pontua.

Segundo ele, a atuação administrativa transforma-se em abuso quando o síndico ultrapassa as atribuições legais ou utiliza o cargo para benefício próprio ou para prejudicar moradores. "Aplicar multas sem justificativa, restringir áreas co-

muns de forma discriminatória ou tomar decisões relevantes sem assembleia são exemplos de abuso de poder, que podem gerar responsabilidade civil e até criminal", avalia Camacho.

O advogado destaca que práticas como monitorar um morador por câmeras, segui-lo ou criar obstáculos à sua rotina podem configurar o crime de stalking, previsto no artigo 147-A do Código Penal. "Essas condutas ultrapassam completamente os limites da administração condominial e podem ser interpretadas como perseguição reiterada", reforça Camacho. Além disso, o fato de o autor ocupar o cargo de síndico

co pode agravar a situação, pois ele exerce função de confiança e quando se utiliza dessa posição para constranger ou perseguir há abuso do poder conferido.

Mesmo sob o argumento de estar "defendendo o condomínio", a ilegalidade não encontra justificativa. "Nenhum síndico pode violar direitos individuais sob esse pretexto. A defesa do condomínio deve ocorrer dentro dos limites da lei", destaca Camacho.

O advogado também chama atenção para situações de conflito de interesses, como quando o síndico possui atividade comercial no próprio condomínio. "A lei não proíbe, mas exige imparcialidade e transparência. Se utilizar o cargo para favorecer seus próprios interesses, pode ser responsabilizado e até destituído", lembra o especialista.

A perda de neutralidade pode gerar responsabilidade civil e criminal. E não apenas para o síndico. "O condomínio pode responder solidariamente por atos praticados em seu nome, embora possa depois buscar ressarcimento do gestor. Con-

selheiros e subsíndicos também podem ser responsabilizados por omissão se forem coniventes com práticas abusivas", lembra Camacho.

Em casos de abuso persistente, o morador deve documentar ocorrências e reunir provas. A assembleia pode ser convocada para destituição do síndico, conforme o artigo 1.349 do Código Civil. "A destituição é instrumento eficaz para cessar abusos, desde que as irregularidades estejam documentadas e a convocação respeite as formalidades legais", explica Camacho.

Agora, quando houver indícios de crime, como ameaça, perseguição ou injúria, o registro de Boletim de Ocorrência é indispensável. "O cargo de síndico não confere imunidade. Medidas protetivas de urgência podem ser aplicadas sempre que houver risco à integridade física ou psicológica", afirma o advogado.

Governança e equilíbrio institucional

Para a advogada e síndica Cleuzany Lott, que atua há mais de 10 anos no segmento condominial, o caso revela não apenas um desvio individual, mas fragilidades institucionais. Segundo ela, conflitos fazem parte da rotina condominial, mas o que ocorreu no caso de Caldas Novas (GO) foi uma ruptura completa dos limites da função do síndico.

Além disso, ela ressalta que subsíndico e conselho não existem apenas para examinar balancetes. "Devem fiscalizar a gestão como um todo, inclusive a conduta. Quando esses órgãos se omitem, cria-se ambiente propício à concentração excessiva de poder", pontua Cleuzany. Ela lamenta ainda que, na prática, esses cargos muitas vezes são ocupados de forma protocolar, pois há dificuldade de encontrar pessoas dispostas a assumir responsabilidade real, o que enfraquece os mecanismos internos de controle.



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

(48) 98476-5606

(48) 99953-1456

ESPECIALIZADA EM REFORMAS PREDIAIS

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

www.uniaoreformasprediais.com.br

@uniaoreformasprediais



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 35 ANOS
CORRETORA DE SEGUROS

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

FALE CONOSCO
48 9.8421.2559



CLEUZANY reforça que assembleias participativas e fiscalização ativa são antídotos contra personalismo e concentração de poder

Percepção compartilhada por Camacho, que reforça que essa omissão pode gerar responsabilidade. “Conselheiros e subsíndicos podem responder por culpa in vigilando se forem coniventes com práticas abusivas”, lembra.

Onde termina o papel administrativo

A síndica Letícia Duarte, co-fundadora da Condohabil, destaca que muitos conflitos nascem da confusão entre esfera coletiva e privada. “O papel do síndico é representar demandas coletivas. Quando a situação deixa de impactar o coletivo e passa a ser estritamente privativa de uma unidade é preciso cautela”.

Segundo ela, a diferença entre fiscalização legítima e abuso está na legislação e na postura democrática. “O síndico não é dono do condomínio. Deve agir com base no que determina o Código Civil, a convenção e o regimento”, pontua a gestora. O artigo 1.348 delimita as competências do cargo e qualquer ação fora desse escopo pode ser questionada judicialmente.

Em conflitos recorrentes com um mesmo morador, Le-

tícia recomenda cautela redobrada. “Toda ação precisa estar pautada em evidências, como fotos, registros e documentos, e baseada nas normas internas. Se houver alegação de perseguição, o síndico deve compartilhar decisões com o conselho, envolver o jurídico e buscar mediação”, explica Letícia. Ela também ressalta a importância da autocritica, para poder avaliar se não há antipatia pessoal interferindo nas decisões.

Quando o conflito deixa de ser técnico

A psicóloga Marilaine Bitencourt de Freitas Lima, que atua na área clínica e empresarial, acrescenta que o risco aumenta quando o ocupante do cargo confunde função com identidade. “Quando a pessoa não diferencia cargo de identidade, qualquer discordância vira ameaça pessoal. O contraditório passa a ser vivido como ataque”, pontua.

Ela explica que condomínios são microcosmos sociais, onde convivência obrigatória e interesses distintos podem gerar disputas de controle. “Sem



GUSTAVO destaca que o síndico exerce função de confiança e a defesa do condomínio deve ocorrer dentro dos limites da lei, sem violar direitos individuais



LETÍCIA destaca que muitos conflitos nascem da confusão entre esfera coletiva e privada.

mediação e regras claras, o conflito sai do campo administrativo e entra no campo pessoal”, avalia Marilaine. Ela afirma ainda que a escalada para o ódio raramente ocorre por um fato isolado. Geralmente há sinais prévios, como rigidez, necessidade excessiva de controle e intolerância ao contraditório. A violência grave costuma ser o ápice de um padrão anterior.

A psicóloga relata ainda que, perseguição e vigilância contínua produzem impactos psicológicos profundos, como ansiedade crônica e sensação permanente de insegurança. Dessa forma, muitas vítimas demoram a buscar ajuda porque os sinais são graduais e acabam sendo naturalizados. Quando a autoridade institucional está envolvida, o impacto é ainda maior, pois há ruptura de confiança e sensação de desamparo.

Para Marilaine, liderança exige maturidade emocional, pois a gestão não é apenas técnica. É preciso ter o dom de administrar pessoas e conflitos. Sendo assim, ela dá como dica para condôminos, especialmente mulheres, que não subestimem sinais de ameaça ou constrangimento. “Registrem, busquem apoio formal e não normalizem pequenas

agressões”. Enquanto para os gestores, a recomendação é que não personalizem críticas, criem regras claras, documentem decisões e busquem mediação quando houver polarização. “Cargos de autoridade exigem equilíbrio emocional e isso deve ser considerado critério, não detalhe”, conclui.

Conflitos sensíveis e polarização

Temas como barulho e locação por temporada costumam escalar rapidamente. Para Letícia, no caso do barulho, é preciso educação condominial. “Perturbação do sossego pode ocorrer em qualquer horário. E nem todo problema é coletivo. Sendo assim, muitas situações devem ser resolvidas diretamente entre vizinhos”, pontua. Sobre locação por temporada, a orientação é buscar respaldo legal e deliberar em assembleia. “Quando há decisão formal registrada em ata, deixa de ser imposição individual e passa a ser regra coletiva”.

Camacho acrescenta que, caso o síndico tenha interesses comerciais no próprio condomínio, deve agir com imparcialidade.



PARA MARILAINE, liderança exige maturidade emocional, a gestão do condomínio não é apenas técnica, é preciso ter o dom de administrar pessoas e conflitos.

de. “Se utilizar o cargo para favorecer seus negócios, pode ser responsabilizado por conflito de interesses”, afirma.

Prevenção técnica e maturidade emocional

Para Marilaine, não existe prevenção absoluta, mas há redução de risco. Hoje, a NR-1 já reconhece os riscos psicossociais como parte das responsabilidades organizacionais. Se empresas precisam considerar saúde mental na gestão, precisamos ampliar essa consciência para outras funções que concentram poder e lidam com tensão constante.

“Defendo critérios seletivos mais exigentes, incluindo preparo em mediação e avaliação de competências emocionais. Liderar exige tolerância à frustração e inteligência emocional. Liderança sem maturidade psíquica representa risco”, afirma a psicóloga.

Letícia acrescenta que o síndico precisa desenvolver habilidades de mediação e controle emocional, já que está exposto a estresse constante. Além disso, Cleuzany reforça que assembleias participativas e fiscalização ativa são antídotos contra personalismo e concentração de poder.

As três perspectivas convergem no sentido de que a gestão condominial envolve limites legais, governança efetiva e preparo emocional. O caso de Caldas Novas (GO) deixa um alerta contundente para síndicos e condôminos em todo o país. Conflitos fazem parte da vida em coletividade, mas quando governança falha, limites legais são ignorados e emoções substituem instituições, tensões administrativas podem se transformar em tragédias anunciadas.

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

Piscinas, limpeza e risco invisível: o alerta sobre o uso de produtos químicos em condomínios

Erros e descuidos no tratamento da piscina podem transformar o lazer em uma ameaça silenciosa à saúde coletiva

Sâmia Frantz
A morte de uma mulher e a internação de outras quatro pessoas após a aula de natação em uma academia de São Paulo acenderam um alerta que vai além do ambiente esportivo. A suspeita é de que a manipulação inadequada de produtos químicos, próxima à área da piscina, tenha liberado um gás tóxico no ambiente fechado, provocando asfixia nas pessoas que estavam ali.

O episódio trouxe à tona um risco que também está presente em condomínios: o uso incorreto de produtos químicos, seja para tratar a água da piscina, higienizar as caixas d'água ou fazer a limpeza das áreas comuns. Um perigo invisível, silencioso e potencialmente fatal.

Em muitos prédios, essas tarefas são executadas por funcionários que aprendem na prática e não têm domínio das reações químicas envolvidas ou das exigências técnicas. Em Santa Catarina, normas sanitárias (como a Resolução Normativa nº 004/2022) exigem monitoramento contínuo, registros documentados e responsabilidade técnica. Junto ao Conselho Federal de Química, a norma prevê que piscinas coletivas tenham acompanhamento profissional formalizado por meio de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

Apesar disso, muitos condomínios ainda operam sem procedimentos formalizados. Há quem subestime os riscos ali presentes e trate a atividade como algo sim-



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

ples, guiado apenas pela experiência prática. O custo, a falta de fiscalização efetiva e a falsa ideia de que se trata de algo sem complexidade acabam servindo de justificativa para a ausência de protocolos, registros e acompanhamento profissional.

Na prática, porém, as consequências podem ser severas. Água mal tratada favorece infecções intestinais, alergias, irritações na pele, problemas respiratórios e, em situações extremas, até a morte.

"Piscina não é só um item de lazer do condomínio. É também

uma responsabilidade à saúde dos banhistas", explica a engenheira química Aline Klas, proprietária da Aquali Engenharia e Assessoria Química.

Os impactos vão além da saúde. O uso inadequado de produtos compromete o patrimônio, acelera o desgaste de estruturas (como rejuntas e azulejos), gera infiltrações e eleva os custos de manutenção. E há os reflexos jurídicos: o síndico pode responder civil e criminalmente em casos de intoxicação, contaminação ou acidentes.

Para a síndica Rosilene Roiek, o investimento em acompanhamento técnico é indispensável. "O custo é pequeno diante da responsabilidade envolvida. O risco humano e jurídico de não ter acompanhamento técnico é significativamente maior", afirma.

No condomínio que administra, há uma rotina rígida de prevenção. O tratamento é feito por zeladores treinados que recebem orientação contínua de profissional habilitado. Há controle documentado, análises pe-

riódicas, produtos regularizados e armazenamento adequado. O mesmo acontece com as caixas d'água. "Levamos qualquer relato a sério. Qualquer alteração de cor, turbidez ou relato de irritação já é motivo para suspender o uso até avaliação técnica", explica.

Após a tragédia em São Paulo, os protocolos internos foram novamente revisados. "Assim que a notícia veio a público, acionamos o químico responsável, revisamos estoque, aplicação e dosagens, realizamos novos testes e reforçamos as orientações. Não houve irregularidades, mas episódios assim servem de alerta para a vigilância constante", conclui.

Tratar a piscina não é só uma simples limpeza

Nos condomínios, o tratamento da piscina não pode ser visto como um serviço simples ou meramente operacional. Esse é um erro comum, mas perigoso. Não se trata apenas de limpar ou remover a sujeira, mas de lidar

com uma atividade que envolve riscos reais.

A manutenção envolve processos químicos, parâmetros técnicos e exigências legais que devem ser rigorosamente respeitados. "Piscinas de uso coletivo precisam atender a padrões físicos, químicos e microbiológicos. Ignorar isso é descumprir normas sanitárias e colocar pessoas em risco", afirma Aline.

Segundo ela, o controle de pH e cloro exige conhecimento técnico e capacitação específica. Tanto o excesso quanto a deficiência desses parâmetros podem comprometer a saúde e a segurança dos usuários. Em ambos os casos, cria-se uma falsa sensação de segurança. "A água pode parecer limpa, transparente e em boas condições, mas ainda assim estar contaminada ou imprópria para uso", alerta.

Diante de qualquer suspeita, a orientação é suspender imediatamente o uso.

Para os síndicos, a principal recomendação é garantir que a piscina opere dentro dos padrões exigidos, com controle documentado e acompanhamento profissional. Mas os moradores também podem exercer um papel importante na prevenção. Antes de entrar na água, é recomendável observar se a piscina está límpida, sem odor forte e se há informações visíveis sobre manutenção, data da última análise e indicação de responsável técnico.



OSMAR alerta que misturar produtos quimicamente incompatíveis entre si podem provocar reações exotérmicas, explosões e liberação de gases perigosos



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

☎ 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.balnear.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



Danilo Lopes Jr.
PSICÓLOGO CLÍNICO
CRP 07/25885

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

☎ 54 99134.7840 www.danilolopesjrpsicologia.com



ALINE afirma que piscinas de uso coletivo precisam atender a padrões físicos, químicos e microbiológicos

O perigo das misturas e dos gases tóxicos

O caso da academia em São Paulo expôs também outro risco muito comum: a prática de misturar produtos químicos como forma de “reforçar” a limpeza. Essa conduta, no entanto, pode provocar reações violentas, com liberação de gases tóxicos, explosões e risco imediato à vida.

Para o consultor técnico Osmar Viviani, do Instituto Catarinense de Educação Profissional (ICAEPS-SC), o hábito de fazer misturas ainda é bastante comum.

“Muita gente acredita que isso facilita a limpeza porque fazem assim há anos em casa. Mas, em ambientes coletivos, o impacto é muito maior e pode ser fatal”, afirma.

Segundo ele, quando o cloro é misturado com ácidos ou produtos alcalinos, o risco de liberação de gás cloro (uma substância altamente tóxica) aumenta de forma significativa. Além disso, existem diferentes tipos de cloro no mercado, que são quimicamente incompatíveis entre si. Hipoclorito, dicloro e tricloro, por exemplo, jamais devem ser combinados, pois podem provocar reações exotérmicas, explosões e liberação de

gases perigosos.

O cuidado também deve se estender ao armazenamento. Produtos químicos precisam ser mantidos em locais secos, ventilados, sinalizados e separados de substâncias incompatíveis. O descuido nessa etapa pode desencadear reações espontâneas, vazamentos, incêndios e liberação de gases tóxicos. Além disso, a exposição a eles causa irritação nos olhos e nas vias respiratórias, tosse persistente, náuseas, tonturas, vômitos e dificuldade respiratória. Em casos mais graves, há risco de comprometimento pulmonar e até falência respiratória.



PARA A SÍNDICA ROSILENE, o investimento em acompanhamento técnico é indispensável

SINAIS DE ALERTA: QUANDO SUSPENDER O USO DA PISCINA

Alterações na água podem indicar falhas no tratamento e riscos à saúde. Diante de qualquer um dos sinais a seguir, o uso da piscina deve ser suspenso imediatamente até avaliação técnica especializada:

- cheiro forte de cloro;
- água turva ou com mudança de cor;
- ardência, coceira ou irritação nos olhos e na pele;
- formação excessiva de espuma na superfície.

EPIS SÃO OBRIGATORIOS PARA QUEM MANIPULA PRODUTOS QUÍMICOS

O manuseio de produtos químicos sem proteção adequada expõe trabalhadores a riscos graves, como queimaduras químicas, irritações respiratórias, dermatites, lesões oculares e intoxicações por inalação.

Para reduzir esses riscos, é obrigatório o uso dos seguintes Equipamentos de Proteção Individual (EPIS):

- luvas resistentes a agentes químicos;
- óculos de proteção ou protetor facial;
- máscara ou respirador compatível com o produto utilizado;
- avental ou macacão impermeável;
- calçados fechados e antiderrapantes.

PASSO A PASSO PARA ARMAZENAR PRODUTOS QUÍMICOS COM SEGURANÇA

O armazenamento inadequado de produtos químicos aumenta o risco de vazamentos, incêndios e intoxicações. Para evitar acidentes, os condomínios podem adotar alguns cuidados básicos, como, por exemplo:

- utilizar espaço exclusivo, como almoxarifado ou depósito de material de limpeza, que seja seco, ventilado, fresco e protegido do calor, de umidade e de fontes de ignição;
- manter prateleiras elevadas e armários trancados, restringindo o acesso a pessoas não autorizadas;
- evitar guardar produtos em áreas de circulação, banheiros, cozinhas ou próximos a alimentos;
- conservar as embalagens originais, com rótulos legíveis, e nunca reutilizar recipientes, que podem levar a trocas e confusões;
- separar substâncias incompatíveis, como cloro e amônia, prevenindo reações perigosas.

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



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

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

Abra sua conta PJ com soluções completas para condomínios.

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



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

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

DE OLHO NO MERCADO

ROGÉRIO DE FREITAS
contato@condominiosc.com.br**Massa condominial, anseios em rodízio ou à la carte**

O sistema de rodízio é uma invenção tipicamente brasileira. Nasceu com os espetos corridos das churrasqueiras, ganhou versões com pizza e depois com massas, e hoje se espalhou para praticamente tudo que pode ser servido em fatias, pedaços ou pequenas porções. Mas a pergunta permanece, por que esse modelo faz tanto sucesso por aqui? A resposta talvez não esteja apenas na comida, mas no comportamento.

O brasileiro tem uma habilidade curiosa, é extremamente sociável, adora estar em grupo, mas encontra enorme dificuldade em tomar decisões coletivas simples. Basta reunir quatro amigos para jantar e surge o dilema existencial, um quer massa, outro quer carne, outro está de dieta, outro quer "qualquer coisa, menos isso". Em poucos minutos, a mesa vira uma assembleia informal, sem pauta, sem quórum e sem consenso.

O rodízio surge como uma solução elegante para esse impasse. Ele não resolve o conflito, ele simplesmente o elimina. Não é mais necessário escolher. Paga-se um valor único e todos os pratos passam diante de você como se a decisão tivesse sido terceirizada para o próprio restaurante. Ninguém precisa abrir mão do que gosta, ninguém precisa se adaptar ao gosto do outro. A escolha deixa de existir. E é justamente aí que mora o segredo do sucesso.

O rodízio cria uma espécie de ilusão de liberdade absoluta, eu posso comer tudo. Mas, na prática, ele cria algo ainda mais poderoso, a liberdade de não precisar decidir. O brasileiro, sem perceber, encontrou um sistema gastronômico que o livra do desgaste emocional da negociação coletiva. Não se discute cardápio, não se debate prioridades, não se fazem concessões. O sistema já decidiu por todos. Agora, quando a gente olha para a vida em condomínio, o contraste é imediato.

No condomínio não existe rodízio. Não há como pagar

um valor único e ter todas as vontades atendidas. Fatalmente, alguém terá que abrir mão de algo. Seja na escolha da cor da fachada, no uso do salão de festas, na presença ou ausência de academia, no horário do silêncio ou até no investimento em melhorias.

O condomínio funciona como um grande restaurante à la carte democrático. Cada decisão é fruto de debate, votação e, muitas vezes, concessão. Prevalece a escolha da maioria, mesmo que ela não nos favoreça. E isso é inevitável, porque a própria essência da vida em coletividade exige esse tipo de renúncia.

O problema é que muita gente entra nesse "restaurante coletivo" esperando a experiência do rodízio. Quer tudo, sempre, do seu jeito. Quer ser atendido sem precisar escolher, sem precisar negociar, sem precisar ceder. E quando a decisão não agrada, surge a frustração, reclama-se do prato, do tempero, do serviço, esquecendo que a escolha foi feita dentro de um processo legítimo, democrático e, muitas vezes, com ampla possibilidade de participação.

No fundo, o rodízio nos ensinou algo sem que a gente percebesse, que é confortável viver sem decidir. Já o condomínio nos ensina exatamente o oposto, viver em coletividade é aprender a decidir junto, mesmo quando isso significa não comer exatamente o prato que a gente gostaria.

Talvez a grande maturidade da massa condominial esteja em compreender isso. Não escolhemos sentar à mesa de um rodízio. Escolhemos sentar à mesa de um restaurante à la carte coletivo. E, nesse tipo de mesa, reclamar do cardápio depois de servido é, no mínimo, esquecer que os anseios da massa condominial também exigem digestão.

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

Com adesão recorde, Santa Catarina encerra maior simulado de desastres do Brasil

Santa Catarina encerrou, no fim da tarde do domingo, 1º de março, o maior simulado de preparação para desastres já realizado no Brasil. Ao todo, 294 municípios se inscreveram na iniciativa coordenada pelo Governo do Estado, por meio da Secretaria de Estado da Proteção e Defesa Civil (SPDC).

Desde as primeiras horas da manhã, o Estado operou em modo de resposta plena para testar protocolos, reforçar a prontidão das equipes e integrar a atuação entre municípios e estrutura estadual. As atividades começaram às 8h, nos municípios, com o registro e envio das primeiras ocorrências simuladas à estrutura estadual. Com isso, a abertura oficial ocorreu às 9h20, com o disparo de um alerta de emergência por Cell Broadcast, que alcançou simultaneamente celulares conectados às redes 4G ou 5G em todo o território catarinense.

Ao longo do dia, foram simulados cenários críticos com base nos principais riscos identificados no estado, como deslizamentos em áreas urbanas e rurais, enchentes e enxurradas com evacuação de comunidades. As ocorrências foram registradas em tempo real, com deslocamento de equipes, acionamento das estruturas municipais e decisões estratégicas em nível estadual, incluindo o fechamento monitorado das comportas das barragens de contenção de cheias no Alto Vale do Itajaí.

Além das ações em campo, foram realizadas reuniões setoriais, regionais e mesorregionais para avaliar os impactos simulados e identificar áreas prioritárias em um cenário real. Os encontros reuniram representantes dos Grupos de Ações Coordenadas (GRACs), equipe técnica da SPDC e instituições parceiras, como as Coordenadorias Regionais de Defesa Civil, Corpo de Bombeiros Militar, polícias, secretarias municipais e Rede Estadual de Emergência de Radioamadores.

O exercício também contou com a presença de observadores de órgãos estaduais e federais, que acompanharam as ações com o objetivo de trocar experiências, alinhar procedimentos e aprimorar estratégias de resposta. Participaram instituições como o Centro Nacional de Gerenciamento de Riscos e Desastres (Cenad) e a Agência Brasileira de Inteligência (Abin), além das forças de segurança e demais órgãos que integram o sistema estadual de proteção e defesa civil.

"O simulado cumpriu plenamente seus objetivos e demonstrou a capacidade de articulação do nosso sistema estadual de proteção e defesa civil. Conseguimos testar protocolos, validar fluxos de informação e integrar Estado e municípios em um cenário complexo, como ocorreria em uma situação real. Esse resultado reforça que estamos no caminho certo, investindo em planejamento, prevenção e preparo técnico para proteger vidas e reduzir impactos em Santa Catarina", afirmou o secretário de Estado da Proteção e Defesa Civil, Mário Hildebrandt.



O SIMULADO mobilizou estruturas estaduais e municipais, testou protocolos em tempo real e já tem nova edição prevista para 7 de março de 2027

Municípios testam resposta a diferentes tipos de desastre

Ao longo do dia, cada município iniciou a simulação da ocorrência previamente definida, conforme os principais riscos mapeados em sua região, como deslizamentos, enchentes, enxurradas, queda de barreiras, isolamento de comunidades, interrupções no fornecimento de energia e rompimentos fictícios de barragens.

As situações simuladas foram as mais diversas. Morro da Fumaça incluiu protocolos de proteção a animais de estimação em situações de emergência. Planalto Alegre simulou resposta a chuvas de granizo. Barra Velha e Maravilha trabalharam ocorrências com produtos perigosos, envolvendo acidente de trânsito com múltiplas vítimas com aplicação de protocolos de isolamento e atendimento especializado.

Também houve simulações com abertura e gestão de abrigos temporários para acolhimento de famílias, como em São José do Cerrito, que realizou resgates e estruturou atendimento a desabrigados.

Em Tubarão, o cenário envolve soterramento de vítima em área de difícil acesso, com operações de salvamento em altura e atuação integrada das forças de segurança e defesa civil. O município também reforçou a divulgação do plano de contingência e dos locais de abrigo.

**PRÓXIMA EDIÇÃO JÁ TEM DATA MARCADA**

Com o encerramento das atividades às 17h, o Estado conclui mais uma etapa estratégica de fortalecimento da cultura de prevenção, com foco na redução de riscos, na qualificação técnica das equipes e na proteção da população diante de eventos extremos.

Os dados oficiais encaminhados pelos municípios participantes serão agora consolidados pela equipe técnica da SPDC e apresentados em relatório oficial. O documento reunirá os principais

aprendizados, boas práticas identificadas e pontos de aprimoramento nos planos de contingência estaduais e municipais.

Após o êxito da operação, a Secretaria de Estado da Proteção e Defesa Civil confirmou a próxima edição do Simulado Geral de Gestão de Desastres para 7 de março de 2027. A expectativa é ampliar ainda mais a participação dos municípios e consolidar o exercício como referência nacional na preparação para desastres.



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.



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.

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.



Inscreva-se lendo ou clicando no QR Code:



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?



- **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

EVENTOS SC

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



O Síndico Empreendedor



A primeira edição do Ciclo de Palestras da ASDESC a ser realizado em Florianópolis reuniu especialistas e convidados, dia 19 de fevereiro. Em 2026 a associação tem como objetivo trabalhar o síndico enquanto empreendedor, trazendo para os encontros profissionais que irão ajudar os associados

a percorrer esse caminho de forma mais tranquila e assertiva. Sob mediação da vice-presidente Luiza Lopes, os gestores Edgar Francis, Fabio Campo, Eduardo Patounas e Leonardo Almeida compartilharam trajetórias, desafios e lições de suas carreiras em uma noite de forte networking.

Força Associativista:



O Núcleo de Condomínios e Prestadores de Serviços da ACIF abriu o calendário de 2026 com uma aula magna do presidente Célio Bernardi, dia 23 de fevereiro. Sob o tema "O Poder das Parcerias e

Cooperação", o encontro destacou o associativismo como motor de sucesso profissional e promoveu uma noite de conexões estratégicas entre os síndicos e empresas associadas presentes.

Ecossistema de Sucesso:



O SindDay celebrou a abertura do calendário 2026 reunindo seus embaixadores e expositores em uma noite de confraternização e networking de alto nível, em 26/2. Mais que um evento, o

SindDay se posiciona como um ambiente de parcerias estratégicas e excelência profissional, impulsionando a troca de experiências entre os principais players do mercado catarinense.



CANAL ABERTO

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

DÍVIDA NO MERCADINHO

Um morador fez compras no mercadinho e não pagou. A empresa responsável pelo espaço está pedindo nosso auxílio na cobrança, pois ele está enrolando para pagar. O ato do morador prejudica a comunidade e a prestação do serviço, mas também o contrato com o condomínio não prevê que tenhamos responsabilidade ou obrigação de cobrar débitos comerciais da empresa do minimercado. O que fazer neste caso?

Marcos Síndico - Itajaí

A questão envolve a análise das responsabilidades contratuais e legais em relação à cobrança de débitos comerciais de um morador em um mercadinho localizado no condomínio. Inicialmente, é importante ressaltar que a relação entre o morador e o mercadinho é de natureza privada, regida pelas normas do Direito Civil, especialmente no que tange às obrigações contratuais. O condomínio, por sua vez, não é parte dessa relação, a menos que haja previsão expressa em contrato que estabeleça tal responsabilidade.

Diante disso, a empresa responsável pelo mercadinho não pode transferir ao condomínio a obrigação de cobrança de débitos que lhe são próprios.

A falta de pagamento por parte do morador, embora prejudicial à comunidade e à prestação do serviço, não configura uma responsabilidade solidária do condomínio, uma vez que não há previsão contratual que imponha essa obrigação. Contudo, embora a inadimplência não seja, de per si, uma questão condominial, a situação pode deixar de sê-lo se o comportamento do morador devedor extrapolar a esfera individual e passar a impactar a ordem, a segurança e a harmonia da coletividade. O Código Civil, em seu art. 1.336, estabelece que são deveres do condômino não prejudicar o sossego, a salubridade e a segurança dos demais, bem como dar às suas partes a mesma destinação que tem o edifício. Se a negativa de pagamento gerar tensões recorrentes, discussões nas áreas comuns ou qualquer tipo de perturbação, o condomínio poderá e deverá intervir para coibir tais atos, não em razão da dívida em si, mas em função da conduta antissocial do morador.

De toda forma, é recomendável que a empresa do mercadinho busque alternativas para a resolução do impasse, como a negociação direta com o morador, a formalização de um acordo de pagamento ou, em última instância, a adoção de medidas

judiciais para a recuperação do crédito. O condomínio pode, no entanto, atuar como mediador, promovendo um diálogo entre as partes, mas sem se comprometer a realizar a cobrança.

Além disso, é prudente que o condomínio mantenha registros das comunicações e das tentativas de resolução do conflito, garantindo que não haja qualquer interpretação equivocada sobre sua responsabilidade. A gestão do condomínio deve, assim, zelar pela harmonia entre os moradores, mas sem se sobrecarregar com obrigações que não lhe cabem.

Em suma, a administração do condomínio deve manter-se neutra quanto ao mérito da dívida, mas vigilante quanto aos efeitos colaterais que o conflito possa gerar na vida em comunidade, atuando exclusivamente para preservar a convivência harmoniosa.



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

VARAL NO TERRAÇO

Morador usa o terraço do prédio para estender roupas e outros mais estão adotando a ideia. Agora solicitaram organizar o espaço para este fim. Como esta situação deve ser regulamentada/organizada para que o uso ocorra de forma adequada pelos moradores?

Síndica Ane - 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 as disposições físicas do condomínio.

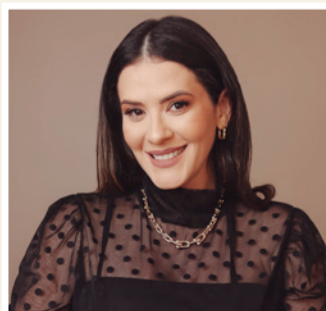
Quando moradores passam a usar o terraço para estender roupas e outros aderem à prática, o síndico não pode simplesmente “deixar

acontecer”. O terraço é área comum e tem destinação definida na Convenção. Se o espaço não foi previsto para secagem de roupas, pode haver alteração de destinação, o que exige deliberação em assembleia e, conseqüentemente, a aprovação de 2/3 das frações ideais, conforme o Código Civil.

Se a coletividade optar por permitir o uso, é indispensável alterar o Regimento Interno e estabelecer regras claras em assembleia. Primeiro: delimitar a parte do terraço que poderá ser utilizada, evitando que roupas fiquem visíveis da rua ou penduradas em parapeitos, preservando a estética do edifício (art. 1.336 do Código Civil). Segundo: padronizar os varais. Como sugestão é estabelecer modelos retráteis ou fixos, em padrão único de cor e tamanho. Terceiro: definir horários para estender

e recolher. Quarto: identificar os varais com número do apartamento, se possível, e estabelecer que a limpeza do espaço seja de responsabilidade de quem utiliza. Se necessário/possível, demarcar “vagas” iguais para garantir organização e evitar conflitos.

Por fim, o síndico deve ter em mente que padronização não é capricho, é um ato de gestão e, ignorar isso, pode gerar questionamento judicial.



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

OPINIÃO

FERNANDA PFEILSTICKER
@fernandamp81@gmail.com



A Estrutura Jurídica das Assembleias de Condomínio

As assembleias de condôminos constituem o principal órgão deliberativo do condomínio edilício, sendo o espaço legítimo para tomada de decisões que impactam diretamente a gestão administrativa, financeira e estrutural da coletividade. Sua disciplina encontra fundamento nos artigos 1.348 a 1.355 do Código Civil, além da convenção condominial e do regimento interno.

O primeiro elemento essencial é o **edital de convocação**. Trata-se do instrumento que dá ciência formal aos condôminos acerca da realização da assembleia. Deve conter data, horário (primeira e segunda convocação), local e, sobretudo, a ordem do dia. A ausência de clareza nos temas a serem deliberados pode acarretar nulidade das deliberações, especialmente quando matérias relevantes não constam expressamente na pauta.

Outro ponto fundamental é o **quórum**. Cada tipo de deliberação exige quórum específico previsto em lei ou na convenção. Em regra, as decisões ordinárias são tomadas por maioria dos presentes. Já matérias como alteração da convenção exigem quórum qualificado de dois terços dos condôminos; obras voluptuárias demandam dois terços; e a destituição do síndico pode ocorrer por maioria absoluta, nos termos do Código Civil. O respeito ao quórum é requisito de validade das deliberações.

Quanto aos **tipos de assembleia**, destacam-se a assembleia geral ordinária (AGO), realizada anualmente para aprovação de contas e previsão orçamentária, e a assembleia geral extraordinária (AGE), convocada para tratar de assuntos específicos e urgentes. Ambas possuem igual força de-

liberativa, desde que observadas as formalidades legais.

Durante a assembleia, são escolhidos o **presidente** e o **secretário** da mesa. O presidente dirige os trabalhos, organiza as votações e assegura a ordem dos debates. O secretário é responsável pela lavratura da ata, registrando fielmente os acontecimentos e as deliberações.

A **ata** é o documento que formaliza as decisões tomadas. Deve conter identificação do condomínio, data, local, lista de presença, resumo das discussões, resultados das votações e deliberações aprovadas. A redação deve ser clara, objetiva e fiel ao que foi deliberado, evitando interpretações ambíguas.

O **registro da ata**, embora não seja obrigatório em todos os casos, é recomendável, especialmente quando houver deliberações que produzam efeitos perante terceiros, como alteração de convenção ou eleição de síndico. O registro em cartório confere publicidade e maior segurança jurídica.

Tema sensível é a **falsificação de ata**, que pode configurar ilícito civil e até crime, caso haja inserção de informações inverídicas, supressão de votos ou alteração do conteúdo aprovado. Além da nulidade da deliberação, o responsável pode responder civil e criminalmente.

Portanto, a observância rigorosa dos elementos formais das assembleias não constitui mera formalidade, mas garantia de legitimidade, transparência e segurança jurídica na vida condominial.

Por Fernanda Machado Pfeilsticker Silva - Advogada especialista em Direito Condominial OAB/SC 29.431



GUIA DE FORNECEDORES

Aqui o síndico encontra produtos e serviços para condomínios | Encontre mais fornecedores acessando 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%

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

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

COMPATÍVEL COM CONDENSADORAS DE 9.000 | 12.000 | 18.000 BTUS

www.vibrazero.com.br

Envio para toda Santa Catarina

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 | Engenheiro Lineo

CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS

GTC Soluções Contábeis

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

Soluções contábeis completas para condomínios

48 3223.5332 | gtc@gtccontabilidade.com.br

NEXWA ENGENHARIA

Fiscalização e Acompanhamento de Obra Condominial

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

(48) 99189-5333

@nexwaengenharia

CRT-04 Conselho Regional dos Técnicos Industriais da 4ª Região

Aponte a câmera e fale conosco

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

ampla Questão de Confiança

Pintura e Reforma de Condomínios

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

www.amplase.com.br | (48) 3337.0889 / 3371.5512

amplapreiteira@gmail.com | Cml (48) 99163.7233 / 99175.9900

condominiosc

o + completo guia de serviços condominiais

Faça sua cotação, é online e gratuito!

www.condominiosc.com.br

AGENDE-SE

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 (48) 99161.3057

MEGA PINTURAS E CONSTRUÇÕES

COMPROMISSO E EXCELÊNCIA COM SUA OBRA

Especializada em Pinturas Prediais

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

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS

ENGENHARIA QUALITATIVA LAUDOS E PERÍCIAS

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

Eng. Claudio L. Skroch
Especialista em Estruturas de Concreto e Fundações
Especialista em Engenharia Diagnóstica - Patologista e Perícias na Construção Civil

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

ECOND tem as melhores SOLUÇÕES de ENGENHARIA para CONDOMÍNIOS

INSPEÇÃO PREDIAL
Vistorias em estruturas e vedações | Vistorias com auxílio de drone
Indicação de técnicas e materiais | Quantificação de reformas
Levantamento de riscos e responsabilidades

PLANEJAMENTO DE REFORMAS
Elaboração de edital para contratação | Análise das propostas
Sabatina com concorrentes | Elaboração de planilha comparativa

ACOMPANHAMENTO DE REFORMAS
Visitas regulares in loco | Elaboração de diário de obra
Atendimento a dúvidas | Elaboração de relatórios mensais

Aponte a câmera do seu celular e conheça nossas soluções

econdengenharia.com.br
(48) 9 8820-5405

Tech Talks Khronos debate em Florianópolis estratégias de segurança para blindar o patrimônio e a gestão do síndico

As câmeras e os sistemas de monitoramento funcionam como a extensão dos olhos do gestor. Contudo, a tecnologia não atua sozinha, a segurança eficaz é, acima de tudo, um esforço coletivo.

Participe do Tech Talks Khronos, onde a Dra. Gleydsa Wagner, especialista em direito condominial, irá mostrar como entrelaçar o fator humano, a tecnologia e meios organizacionais e jurídicos para transformar a segurança do condomínio em uma estratégia contínua de sucesso na gestão do síndico.

Dia 17 de março, a partir das 18h30, no Showroom de Inovação do Grupo Khronos, no centro de Florianópolis.

O que você vai encontrar no Tech Talks:

- Talks com especialistas sobre estratégias de segurança para blindar o patrimônio e a gestão do síndico
- Networking qualificado com síndicos e especialistas Khronos.
- Ambiente exclusivo com Special Coffee Break para fortalecer conexões e gerar oportunidades reais.

O evento é gratuito, e direcionado a

síndicos e administradores de condomínios. Promete muito networking, compartilhamento de experiências entre os síndicos participantes, apresentação de novas tecnologias para o setor de condomínios e momentos de descontração.

Faça parte! Inscrição no QR Code:

TECH TALKS KHRONOS
NETWORK | TECNOLOGIA | CAPACITAÇÃO

Câmeras de segurança: os olhos de quem administra o condomínio

Como equalizar o fator humano, a tecnologia e meios organizacionais podem blindar a gestão do síndico

EDIÇÃO **FLORIANÓPOLIS**
17 Março | Terça | 18h30

Uma parceria

DRA. GLEYDSA WAGNER



Danos ao patrimônio e vandalismo no condomínio

Devido ao uso compartilhado de espaços, os condomínios estão sujeitos a ter danos com os materiais e as estruturas de uso coletivo

Da redação

Se existe um problema que o síndico reza para não ocorrer no condomínio é o vandalismo. Além de perturbar a tranquilidade dos moradores, tal problema causa prejuízos financeiros diretos, pois, na maioria das apólices, atos dolosos (intencionais) de moradores não recebem cobertura do seguro do edifício.

Móveis e utensílios do salão de festas quebrados, danos em equipamentos ou nas estruturas físicas dos edifícios, como em elevadores, e também o furto de materiais como lâmpadas de emergência e extintores são alguns dos acontecimentos mais comuns. Cabe ao síndico, aqui, identificar a autoria e buscar o ressarcimento.

O desafio aumenta quando os autores são crianças ou adolescentes do próprio edifício. De acordo com o advogado Rogério Manoel Pedro, no caso de atos causados por crianças, a responsabilidade civil pelos atos dos filhos recai sobre os pais, conforme determina o artigo 932, inciso I, do Código Civil.

Mas nem sempre a solução passa apenas pela punição. Em alguns casos, é preciso compreender a dinâmica do problema para encontrar uma estratégia eficaz. Foi o que aconteceu com o síndico Edgar Francis. Durante a sua gestão, de um condomínio horizontal com 140 unidades, ele enfrentou um problema recorrente de pichação no muro do empreendimento.

Segundo relata, o muro era pintado e, pouco tempo depois, voltava a ser pichado, gerando custos constantes e desgaste entre os moradores. Sem conseguir identificar os responsáveis, Francis percebeu que seria necessário mudar a abordagem. Ao entender o código de ética informal entre os picha-



NA MAIORIA das apólices, atos dolosos (intencionais) de moradores não recebem cobertura do seguro do edifício

dores, ele apostou na arte urbana: transformou o muro em um painel artístico. "Pixadores respeitam o trabalho de outros pixadores. Então, a primeira coisa que me veio à mente foi fazer uma arte no muro, algo que, se fosse pichado, estragaria a arte de outro pichador", pontua.

Atualmente, conforme ele compartilha, o novo síndico optou por pintar novamente o muro de branco e, até o momento, não houve registro de novas ocorrências. Ainda assim, a experiência deixou um aprendizado importante: quando o espaço é coletivo, a solução também pode, e talvez deva, ser construída de forma coletiva e estratégica.

Cuidado com excessos na abordagem

O Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA), em seu Artigo 232, tipifica como crime submeter criança ou adolescente a vexame ou constrangimento. Portanto, funcionários e síndicos devem ter cautela extrema na abordagem para evitar passivos judiciais por danos morais.

De acordo com o advogado Luiz Fernando Ozawa, especialista na área condominial, o condomínio deve agir de forma racional, regimental e legal. "A abordagem ao menor deve ser comedida. O condomínio jamais deve querer tomar o lugar dos pais,

e sim responsabilizar os responsáveis pelas condutas danosas de seus filhos", alerta.

As consequências de uma abordagem equivocada do síndico ou qualquer funcionário do condomínio contra a criança - mesmo que nitidamente infratora - poderão ser maiores do que o ato repreendido. "O condomínio pode vir a ser réu em potencial demanda judicial", diz Ozawa.

Sobre punições, o advogado reforça que o caminho é a multa pecuniária aos pais. Já a restrição de acesso do menor às áreas comuns é um tema polêmico nos tribunais e deve ser evitada para não configurar violação ao direito de propriedade, salvo em situações de risco iminente à segurança.

Danos cometidos por terceiros

E quando o dano é causado por amigos ou parentes de moradores? Geralmente, as convenções condominiais preveem a responsabilidade do morador por atos cometidos por terceiros, e a responsabilização civil daquele se dará pela ocorrência de três requisitos

básicos: acontecimento do ato ilícito, dano e lógica de causalidade.

"Entendo que a responsabilidade do condômino por atos de seus convidados em áreas comuns, como o salão de festas, é um tema consolidado. A lógica é que, ao reservar o espaço, o morador assume um dever de guarda e vigilância sobre o bem e sobre as pessoas que autorizou a entrar no condomínio. Qualquer dano que ocorra nesse contexto é, em primeira instância, de sua responsabilidade, cabendo a ele, posteriormente, buscar o ressarcimento junto ao convidado que efetivamente causou o prejuízo (direito de regresso)", explica Rogério.

O advogado cita o exemplo do salão de festas que foi reservado por um determinado morador e este ou seus convidados deram oportunidade para que ocorresse algum dano na estrutura do local. "Nesse caso, tem-se um ato ilícito, que gerou um dano a ser reparado, e este só ocorreu pela ação ou omissão do morador ou convidado. Assim, a responsabilidade recai sobre o morador, pois ao reservar o salão de festas, atraiu para si a responsabilidade pelo patrimônio alocado, independentemente de quem o causou", esclarece.

Em casos de danos em corredores, quando não há como indicar responsabilidade para determina-



ROGÉRIO afirma que no caso de atos causados por crianças, a responsabilidade civil pelos atos dos filhos recai sobre os pais

do morador, por ausência de provas ou testemunhas, Rogério explica que caberá ao síndico tentar identificar o eventual responsável e, em caso negativo, relatar o caso numa próxima assembleia para deliberação da forma de reparação ou não do dano.

Dicas jurídicas

Em atos de vandalismo contra patrimônio comum, faça, imediatamente, registros dos danos, com fotos e testemunhas. O material deve ser encaminhado ao pai ou responsável, por escrito, estabelecendo prazo para explicações ou pagamento voluntário para devidos reparos.

As convenções ou regimentos devem estabelecer penas administrativas de multas que devem ser aplicadas se constatar ato de vandalismo no condomínio.

Danos nas unidades privadas, ou bens privados dos condôminos, praticados por outros condôminos deverão ser resolvidos entre as partes. A responsabilidade é privada, e não do condomínio.

Em casos mais graves, o condomínio poderá registrar ocorrência na Delegacia especializada para menores contra o infrator, caso em que os pais irão prestar os esclarecimentos.



EDGAR resolveu a recorrente pichação do muro do condomínio apostando na arte urbana

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



gtc@gtccontabilidade.com.br