

# Jornal dos Condomínios

ANO 24 - N° 291 - MARÇO 2026 - Distribuição Mensal Digital Gratuita

Condomínios  
25 ANOS

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

AO SÍNDICO

## CONDOMÍNIOS NA LINHA DE FRENTE NO COMBATE À VIOLÊNCIA CONTRA A MULHER

Gestão, legislação e conscientização podem transformar condomínios em ambientes mais seguros



# Páginas 08 e 09

### VALE DO ITAJAÍ

NR-1: o que os condomínios ainda precisam aprender sobre saúde mental do trabalhador

# Páginas 10 e 11

### JURÍDICO

Fotos e vídeos sensuais em áreas comuns de condomínio, quais os limites jurídicos?

# Página 04

### MANUTENÇÃO

O desafio do descarte de entulhos

# Página 05

### MERCADO

SindDay 2026, faça parte do evento que vai reunir a elite do mercado condominial catarinense em Florianópolis

# Página 13

### SEGURANÇA

Santa Catarina regulamenta recarga de veículos elétricos em edificações

# 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



### A SOLUÇÃO PARA O SEU CONDOMÍNIO

sensato.com.br  
grupo.sensato

48 99801-4434  
48 3084-8100

Rua Deodoro, 200  
Sala 11 - Centro  
Flópolis/SC

**SENSATO55**  
ANOS

**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



Muito mais que um selo:

Um símbolo do que é ser corretor de imóveis!

Impacto & Pertencimento



Clique e conheça abaixo os pilares que compõe o novo símbolo de orgulho e pertencimento dos corretores de imóveis de Santa Catarina.



**KRENKE**

o melhor jeito de brincar

Solicite seu orçamento



@Krenkebrinquedos

Krenkebrinquedos

47 33730693

sindDay

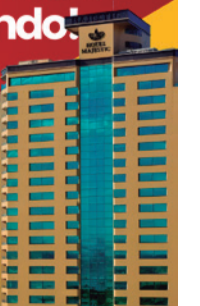
A melhor feira de networking condominial e imobiliário de SC está chegando!

Inscreva-se já!

Gratuito e limitado

15 DE MAIO  
DE 2026

FLORIANÓPOLIS/SC



SindHub Secovi Recomendado SC Condomínios





Acesse no  
QR Code acima  
o nosso Portal!

inf @ jornaldoscondominios

#### 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



### 25 Anos: informação que transforma gestões e constrói comunidades

Chegar aos 25 anos de história é, acima de tudo, um exercício de observação e adaptação. Ao longo deste quarto de século, vimos os condomínios evoluírem e o papel do síndico deixar de ser uma função meramente administrativa para se tornar uma gestão complexa, multifacetada e, essencialmente, humana.

Nesta edição histórica, mergulhamos em temas que exigem do gestor não apenas conhecimento técnico, mas coragem e sensibilidade. Abrimos nossas páginas com um debate urgente: os condomínios na linha de frente no combate à violência contra a mulher. Mostramos como uma gestão comprometida pode transformar o ambiente residencial em uma rede de proteção eficaz. Ressaltamos, ainda, que a crescente presença feminina na liderança condominial tem sido o diferencial para humanizar essa condução e fortalecer uma cultura organizacional mais atenta.

Avançamos também para o bem-estar de quem faz o condomínio pulsar. A nova exigência da NR-1, que a partir de maio passa a ser uma obrigatoriedade legal, foca na saúde mental do trabalhador e no mapeamento de riscos psicossociais. É o sinal de um novo tempo: não basta mais evitar acidentes físicos; é preciso zelar pelo equilíbrio emocional das equipes. O síndico moderno assume, assim, a função central de gestor de pessoas, mediando relações e prevenindo o desgaste no ambiente de trabalho.

No campo da inovação

e segurança, trazemos os detalhes da IN 23 do CBMSC. A norma, que regulamenta a recarga de veículos elétricos em Santa Catarina a partir de junho de 2026, coloca nosso estado como referência nacional.

Celebrar 25 anos é olhar para o retrovisor com gratidão e para o para-brisa com entusiasmo. Nada disso seria possível sem a dedicação e o talento da equipe do Jornal dos Condomínios, que caminha ao meu lado com o mesmo compromisso e paixão, transformando desafios em conteúdo responsável para o nosso leitor. Nosso propósito permanece o mesmo desde a primeira edição: munir você, síndico, com as ferramentas necessárias para fortalecer sua gestão e construir comunidades valorizadas. Nesta jornada, nossas parcerias se fortaleceram; prestadores de serviços, especialistas e entidades apoiam nosso trabalho e atuam diretamente no setor através das nossas páginas.

Acompanhando o ritmo do mundo, evoluímos para o digital com competência e aprendizado constante, conectando diferentes cidades através da informação que norteia o dia a dia dos condomínios catarinenses. No fim das contas, descobrimos que o nosso maior patrimônio não são apenas as notícias: levar informação gerou amigos, apresentar empresas especializadas a este segmento gerou amigos, trabalhar com condomínios gerou amigos.

Obrigado por caminharem conosco. O futuro dos condomínios passa por aqui.

## CCJC aprova redação final de projeto que amplia prazo de responsabilidade por Vícios Construtivos

A proposta estabelece que o proprietário poderá solicitar a rescisão contratual, em até um ano após a entrega do imóvel ou a conclusão da obra

A Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC) aprovou a redação final do Projeto de Lei nº 4749/2009, que trata de vícios construtivos e garantias pós-obra. O texto foi aprovado na forma do substitutivo apresentado pelo relator, deputado Toninho Wandscheer (PP-PR), e segue agora para apreciação do Senado Federal.

O projeto amplia de cinco para dez anos o prazo pelo qual o empreiteiro é responsável pela solidez e segurança da obra ou do serviço.

No substitutivo, o relator também ampliou o escopo da proposta original e estabeleceu a segmentação dos prazos de responsabilidade. Além do prazo geral de dez anos para vícios ou defeitos que comprometam a estrutura ou a fundação da obra, o texto define prazos diferenciados para outros tipos de problemas: cinco anos para vícios ou defeitos em elementos construtivos ou instalações que inviabilizem o uso da construção e dois anos para vícios ou defeitos de acabamento, equipamentos e componentes fornecidos por terceiros.

A proposta também estabelece que o proprietário poderá solicitar a redibição, ou seja, a rescisão contratual, em até um ano após a entrega do imóvel ou a conclusão da obra, sem prejuízo



da responsabilidade continuada pelo prazo maior definido para cada tipo de vício ou defeito.

O texto ainda introduz prazos específicos de prescrição no Código Civil do Brasil para cada tipo de vício ou defeito: um ano para defeitos de acabamento, três anos para erros nos elementos construtivos e dez anos para problemas estruturais.

Entre outros pontos, o substitutivo prevê que a garantia poderá ser removida em casos de falta de manutenção adequada conforme normas técnicas ou quando houver intervenções realizadas pelo proprietário que alterem os elementos originais da construção. O texto também inclui a obrigação de o empresário reparar os vícios ou defeitos identificados ou, alternativamente, indenizar o dono da obra em valor equivalente.

De acordo com a proposta, os prazos de responsabilidade passam a ser contados a partir da expedição do auto de conclusão da obra, da entrega do imóvel ou da conclusão dos serviços, o que ocorrer primeiro.



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

# Instalação elétrica em condomínios: o que está por trás da vida útil do sistema

A manutenção preventiva e o monitoramento do sistema são essenciais para preservar o desempenho ao longo do tempo.

**O**scilações de energia, disjuntor que desarma com frequência, cheiro leve de queimado no quadro elétrico: em muitos condomínios, sinais assim passam despercebidos... até que o problema deixa de ser um alerta e vira uma emergência.

O que pouca gente sabe é que a vida útil de uma instalação elétrica não depende apenas do tempo ou da idade do prédio. Ela começa a ser definida lá atrás, ainda no projeto, e se estende ao longo dos anos, conforme o sistema é cuidado. Mais do que envelhecer, a instalação reflete a qualidade das decisões tomadas desde a origem e a constância de manutenções.

É isso que explica por que prédios novos podem apresentar falhas graves, enquanto outros, com décadas de uso, seguem operando sem riscos. “O

que mais pesa na vida útil é a forma como a instalação foi concebida, aliada às decisões dos gestores ao longo da operação”, afirma o engenheiro eletricista Fabiano da Silva, diretor da ZPN Engenharia.

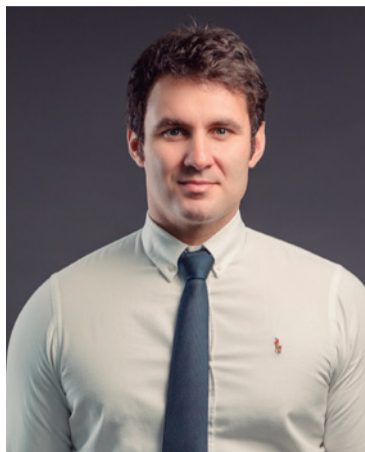
Quando o erro está na origem, durante a fase de projeto e execução, ele tende a acompanhar o sistema por toda a sua vida útil e nem sempre é simples de corrigir. “A solução existe, sempre existe. Mas pode exigir investimentos altos e intervenções relevantes na infraestrutura”, explica.

Depois de entregue, o cuidado precisa ser contínuo. A manutenção preventiva e o monitoramento do sistema são essenciais para preservar o desempenho ao longo do tempo. “A ausência dessas práticas acelera o desgaste, aumenta os riscos e reduz a vida útil da instalação”, completa.

## A importância da manutenção preventiva

A manutenção preventiva é o que permite identificar falhas antes que estas se tornem críticas, planejar intervenções e evitar custos elevados com emergências. “A manutenção funciona como um diagnóstico contínuo, possibilitando acompanhar a evolução de falhas e identificar potenciais problemas ainda no início”, explica Fabiano.

Esse acompanhamento é ainda mais importante dian-



**GUSTAVO** avalia que a manutenção preventiva não é só uma boa prática: é proteção jurídica

observar o comportamento do sistema no dia a dia. Avaliações mais aprofundadas devem ser realizadas sempre que surgirem sinais de anomalias ou quando houver mudanças relevantes no perfil de uso da edificação, como a instalação de equipamentos de maior potência. Essas análises permitem verificar se o sistema ainda opera dentro de condições seguras ou se já apresenta limitações.

## Entre origem e manutenção: o papel do síndico

Quando um problema elétrico aparece em um condomínio, a responsabilidade não está só em como ele começou, mas também no que foi feito (ou que se deixou de fazer) depois disso. A origem da falha importa, mas a forma como ela é tratada ao longo do tempo também pesa.

O síndico não responde pelos erros da construtora, mas passa a ser responsável pela forma como conduz o sistema após assumir o cargo. Cabe a ele garantir a conservação da edificação, incluindo a parte elétrica,

e agir diante de qualquer sinal de problema. “Ele não herda a culpa pelo vício construtivo. Mas, se toma conhecimento de um problema e não age, pode responder por omissão”, alerta o advogado Gustavo Camacho, especialista em Direito Imobiliário e Condominial.

Esse cuidado é essencial porque muitas falhas demoram anos para aparecer. Conexões mal feitas ou componentes subdimensionados, por exemplo, podem se tornar um risco com o aumento da carga. São os chamados vícios ocultos, que só se manifestam com o uso. Se ignorados, a responsabilidade deixa de ser apenas da construtora e passa a ser compartilhada com a gestão. “A manutenção preventiva é prova de diligência”, completa.

Por outro lado, se ficar comprovado que o problema tem origem na obra, o condomínio pode responsabilizar a construtora, desde que haja laudo técnico que comprove a origem. Nesse cenário, a manutenção preventiva não é só uma boa prática: é proteção jurídica.



**FABIANO** afirma que a longevidade das instalações se consolida nas decisões estratégicas dos gestores

## SINAIS DE ALERTA QUE NÃO PODEM SER IGNORADOS

Antes de uma falha grave, o sistema elétrico costuma dar sinais claros de que algo está errado. Por exemplo:

- desarmes frequentes de disjuntores;
- cheiro de queimado ou fumaça;

- oscilações ou quedas de energia;
- superaquecimento de cabos e conexões;
- pontos elétricos com sinais de derretimento ou escurecimento;
- pequenos choques;
- estalos ou zumbidos.



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](http://www.zpnengenharia.com.br)

**ZPN**



# RADAR

Notícias do setor condominial • Economia • Empresas • Cidades

## Projeto de Lei assegura ao condômino o direito de instalar estação de recarga para veículo elétrico em Florianópolis

Proposta apresentada na Câmara Municipal estabelece diretrizes técnicas e disciplina o direito de instalação em vagas privativas de edificações residenciais e comerciais



Tramita na Câmara Municipal de Florianópolis o **Projeto de Lei n.º 19860/2026**, de autoria do vereador **Josimar Pereira (Mamá)**, que dispõe sobre a implantação de infraestrutura para o carregamento de veículos elétricos e híbridos *plug-in*. O texto estabelece normas para a instalação de estações de recarga tanto em novas edificações quanto em construções já existentes no município.

**Diretrizes da Proposta** De acordo com o Artigo 2º do projeto, fica assegurado ao condômino o direito de instalar, sob sua responsabilidade financeira, uma estação de recarga individual em sua vaga de garagem privativa. Para isso, o texto exige o cumprimento de requisitos técnicos e de segurança, tais como:

- **Compatibilidade elétrica:** A instalação deve ser compatível com a carga da unidade autônoma;
- **Normatização técnica:** Obediência às normas da concessionária de energia e da ABNT;
- **Responsabilidade técnica:** Emissão de ART ou RRT por profissional habilitado;
- **Segurança contra Incêndio:** Conformidade com as normas vigentes do Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina (CBMSC);
- **Comunicação formal:** Avi-

so prévio à administração do condomínio.

O projeto prevê ainda que a convenção condominial não poderá proibir a instalação sem uma justificativa técnica ou de segurança devidamente fundamentada e documentada em laudo técnico. No caso de unidades coletivas (vagas em áreas comuns), a instalação continuará dependendo de deliberação em assembleia.

### Novos Empreendimentos

Para os imóveis que tiverem projetos aprovados após a publicação da lei, o texto estabelece a obrigatoriedade de previsão de infraestrutura e capacidade mínima de suporte para futuras instalações de estações de recarga por seus condôminos ou usuários.

Na justificativa do projeto, o autor aponta a necessidade de oferecer segurança jurídica e técnica ao setor, visando a padronização das instalações e a redução de possíveis conflitos em ambientes condominiais decorrentes da falta de regulação específica.

### Cenário Nacional

Enquanto Florianópolis debate a proposta municipal, outras regiões do país já avançam no tema. São Paulo é hoje a referência com uma lei estadual (Lei 18.403/26) que permite a instala-

ção nas vagas privativas. Em outras localidades, a questão ainda gravita em torno de legislações municipais de zoneamento e da interpretação das regras assembleares e do Código Civil.

No âmbito federal, tramita na Câmara dos Deputados o PL 158/2025, que visa alterar o Código Civil Brasileiro para dispor sobre a instalação de infraestrutura e estação de recarga individual em unidades autônomas. Na justificativa do projeto, o autor destaca que a atualização da Lei dos Condomínios (de 1964) reforça o direito de propriedade, promove a mobilidade elétrica e contribui para a redução das emissões de gases poluentes e de gases de efeito estufa, e ainda aproveita a matriz elétrica predominantemente renovável do Brasil, sem impor ônus ou riscos aos demais moradores.

## # COLUNA JURÍDICA

MARCIO PANNO



### Fotos e vídeos sensuais em áreas comuns de condomínio: limites jurídicos

Diante da popularização das redes sociais e da monetização do conteúdo digital, vem crescendo a utilização de áreas comuns de condomínios para produção de fotos e vídeos sensuais, o que gera debates e controvérsias.

Ao utilizar as áreas comuns de um condomínio edilício, os moradores devem observar a destinação, o respeito à coletividade e os padrões mínimos de convivência. Sob a ótica jurídica, o ponto de partida está no Art. 1.335 do Código Civil, que assegura ao condômino o direito de usar, fruir e livremente dispor de suas unidades, bem como das partes comuns. Em contrapartida, o Art. 1.336, IV, impõe o dever de não utilizar a propriedade de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos demais, ou aos bons costumes.

A produção de conteúdo sensual em áreas comuns - como piscinas, academias, halls - pode configurar desvio de finalidade desses espaços, sobretudo quando há exposição excessiva, constrangimento de outros moradores ou utilização reiterada com finalidade comercial. Ainda que não haja nudez explícita, o caráter sensual pode ser suficiente para caracterizar violação aos bons costumes, conceito jurídico aberto, mas ainda relevante no âmbito condominial.

Além disso, há o aspecto do direito de imagem e da privacidade. A captação de imagens em áreas comuns pode, inadvertidamente, expor terceiros, funcionários ou visitantes, gerando responsabilidade civil por uso indevido de imagem (arts. 186 e 927 do Código Civil).

A convenção condominial e o regimento interno de-

sempenham papel essencial na prevenção desses conflitos. É recomendável que tais instrumentos estabeleçam regras específicas sobre captação de imagens nas áreas comuns, inclusive vedando expressamente a produção de conteúdo de cunho sensual ou comercial nesses espaços.

O síndico, como gestor e representante legal do condomínio (art. 1.348 do Código Civil), tem o dever de zelar pelo cumprimento das normas internas e pela harmonia entre os condôminos. Ao tomar conhecimento de condutas inadequadas, deve agir de forma diligente, inicialmente por meio de orientação e, se necessário, aplicando as sanções previstas.

Importante destacar que a liberdade individual não é absoluta no ambiente condominial. O exercício de direitos deve coexistir com o respeito ao coletivo. A transformação de áreas comuns em cenário para produção de conteúdo sensual, especialmente com finalidade lucrativa, tende a ultrapassar os limites do uso regular da propriedade.

Portanto, a abordagem jurídica desse tema exige equilíbrio: garantir a liberdade dos moradores, sem permitir que ela se converta em fonte de desconforto, exposição indevida ou descaracterização dos espaços comuns. A atuação preventiva, com normas claras e gestão ativa, é o caminho mais seguro para evitar litígios e preservar a boa convivência condominial.

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

### SEU CONDOMÍNIO COM INADIMPLÊNCIA ZERO!

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

48 3222-7023  
48 3024-7275

48 99161-1862

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

# Reforma em dia, condomínio em ordem: O desafio do descarte de entulhos

Da Redação  
Mais do que uma questão estética, a gestão de resíduos de obras exige cumprimento rigoroso da NBR 16.280 e responsabilidade ambiental para evitar multas e conflitos.

As reformas em apartamentos são essenciais para a valorização do patrimônio, mas trazem consigo um desafio logístico: o entulho. Restos de gesso, madeira, terra e revestimentos não podem ser tratados como lixo comum. Para o síndico, a gestão desse processo começa muito antes da primeira marretada, baseando-se no planejamento e na segurança jurídica da edificação.

## O Plano de Reforma

A aprovação de uma obra é um processo complexo. O síndico deve exigir o cumprimento do item 5.1 da NBR 16.280, que demanda a apresentação de um **Plano de Reforma** detalhado pelo condômino. Este documento é a garantia do prédio e deve conter:

- **Projeto e Responsabilidade:** Especificação do projeto com a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT, assinada por engenheiro ou arquiteto.
- **Logística:** Tempo de duração da obra e cronograma de entrada de materiais.
- **Pessoas:** Cadastro completo dos profissionais que circularão pelas áreas comuns.
- **Descarte:** Um plano claro de como e quando os resíduos serão retirados.

Se o síndico não tiver habilitação técnica para analisar o plano, deve recorrer ao apoio de um profissional de engenharia para

validar se as obras pretendidas são seguras.

## Entulho não é lixo comum

Reformas são necessárias. Sejam grandes ou pequenas, as obras sempre acumulam entulho. Um dos erros mais graves é o descarte de resíduos em escadarias, lixeiras domésticas ou garagens. O entulho acumulado em locais impróprios atrai pragas como roedores e baratas, além de gerar riscos de incêndio e obstrução de rotas de fuga.

Ao proprietário, cabe a contratação de **caçambas coletoras (papa-entulho)**. É fundamental certificar-se de que a empresa contratada é legalizada e possui cadastro na prefeitura, garantindo que o destino final seja um aterro de resíduos da construção civil, e não rios ou encostas - prática que causa assoreamento e enchentes.

## Cuidados com os elevadores

A circulação de materiais e entulhos coloca à prova os elevadores do prédio. Para evitar danos caros, alguns cuidados são inegociáveis:

- **Acolchoado de Proteção:** O uso é obrigatório, mesmo para pequenas reformas. As dimensões do que será transportado deve ser checado com atenção e deve-se tomar cuidado para não haver batidas, quebra de vidros ou possíveis riscos nas portas e teto.

- **Limite de Carga:** Os funcionários da obra devem respeitar o limite de carga que está informado por meio de uma placa dentro do elevador. Se houver



A RESOLUÇÃO Nº 307 do Conama determina que o gerador do entulho é o responsável por dar o destino adequado aos resíduos.

a necessidade de transportar algum item muito pesado, os responsáveis pelo condomínio devem consultar previamente a equipe responsável pela manutenção no elevador.

- **Limpeza Imediata:** É fundamental que a limpeza das cabines seja feita logo após o transporte dos materiais. Restos de poeira nas soleiras e trilhos dos elevadores podem danificar componentes eletrônicos.

- **Comunicação:** O síndico deve avisar aos demais moradores quando o elevador estiver em

uso exclusivo para transporte de materiais, evitando reclamações e conflitos.

## Responsabilidade Ambiental e Multas

O descarte correto não é apenas uma "gentileza" com o vizinho, é uma obrigação legal. A **Resolução nº 307 do Conama** determina que o gerador do entulho é o responsável por dar o destino adequado aos resíduos. O descumprimento pode gerar multas pesadas tanto para o morador

quanto para o condomínio, caso este seja omissivo na fiscalização.

Quando acumulado em locais impróprios, esse lixo se torna grande vilão do ambiente urbano, servindo como ambiente propício para proliferação de pragas urbanas, tais como roedores, baratas, cupins e outros animais que podem inclusive transmitir doenças. Descartado indiscriminadamente em rios, córregos e represas, eleva o seu leito (assoreamento) culminando com enchentes e riscos de desabamento de residências próximas ao rio.

## Checklist para uma Obra Consciente

- **Embalagem:** Mesmo em reformas pequenas, o entulho deve estar devidamente ensacado para não sujar as áreas comuns.

- **Estacionamento:** Verifique se a caçamba foi colocada em local permitido para não atrapalhar o trânsito ou o acesso ao prédio.

- **Sustentabilidade:** Antes de descartar, avalie se materiais como pastilhas, telhas e portas podem ser doados ou reaproveitados em mosaicos e outras obras.

### A melhor opção para reformas em apartamentos, lojas ou escritórios



**SS MINI ENTULHO**

SOLICITE AGORA  
**(48) 9 9136 3437**

- ✓ Menos Sujeira: Tambor cabe no elevador, mantenha o corredor e áreas comuns limpas
- ✓ Ideal para Condomínios: Respeita as regras do prédio evitando multas e problemas
- ✓ Compacto e Prático: Ocupa pouco espaço, pode ficar dentro do apartamento
- ✓ Sustentável e Seguro: Ambiente organizado e descarte responsável

- ✓ Transporte Ágil: Retiramos e damos destino certo aos entulhos, com toda facilidade




# OTIS

## Soluções sob medida para o seu condomínio.

• Elevadores • Escadas • Esteiras rolantes

- Garantia de peças originais.
- Equipe técnica especializada.
- Manutenção, conservação e modernização.
- e-Service - acompanhamento 24h online dos equipamentos.
- Centro de atendimento ao cliente 24h por dia, 7 dias por semana.

improve  
efficiency™

Solicite uma visita técnica gratuita de nossos consultores.

Florianópolis e região 0800 704 87 83

Central de Atendimento ao Cliente  
**0800 704 87 83**

www.otis.com



## FAÇA CERTO

# Vidros limpos e sem riscos

*Faxina nas alturas: saiba como manter a higiene dos vidros do condomínio com segurança*

Da Redação

O Ministério do Trabalho e Emprego (MTE), por meio da Secretaria de Inspeção do Trabalho, aprovou em março de 2012 a Norma Regulamentadora nº35 que estabeleceu requisitos para o "Trabalho em Altura". Dessa forma, a limpeza da parte externa de vidros de edifícios realizada acima de dois metros de altura - por representar risco de queda - exige mais cuidados, bem como a qualificação técnica necessária de quem a realizar.

A regulamentação tem como objetivo estabelecer medidas de proteção para permitir o trabalho em altura garantindo a segurança dos trabalhadores. Os síndicos devem ficar atentos, conforme alerta o professor e consultor técnico que ministra treinamentos no ramo há 34 anos, Osmar Viviani: "Na ocorrência de algum acidente envolvendo empregado do condomínio realizando higiene de janelas acima da metragem arbitrada, o condomínio pode ser responsabilizado".

### Responsabilidade e capacitação

Além de especificar a metragem considerada como altura, a norma estabelece, ainda, as responsabilidades do empregador e dos trabalhadores, a necessidade de capacitação e treinamento e especificou os equipamentos de proteção individual, acessórios e sistemas de ancoragem. Os equipamentos necessários são o cinto de segurança, dispositivo de emergência com trava-quedas e plataformas adequadas. "Não cabe nada improvisado. É importante tomar cuidado com fios elétricos nas proximidades, pois os cabos dos extensores são metálicos e podem causar acidentes", alerta o professor.

O síndico deve, portanto, contratar empresa que conte com profissional habilitado para realizar esta atividade ou capacitar adequadamente seu empregado,

além de exigir que a equipe possua os recursos necessários para casos de emergências.

Segundo a legislação, o profissional é considerado capacitado para o trabalho em altura somente quando for submetido e aprovado em treinamento, teórico e prático, com carga horária mínima de oito horas.

### Dicas de limpeza:

- A limpeza correta dos vidros deve ser feita somente com detergente neutro e água, pois será mais duradoura do que a realizada com limpa vidros
- O uso de rodos com lâ de carneiro facilita o trabalho, evita arranhões e deixa o vidro mais brilhante
- O rodo deve ser manuseado em movimentos ritmados e circulares
- Atualmente existem muitos extensores que facilitam a vida dos executores dos serviços, e os equipamentos de segurança, se forem adequados, não privam os movimentos.

### Como garantir uma contratação segura

Para evitar a responsabilidade solidária em caso de acidentes, a análise do síndico deve ir além do orçamento financeiro. A documentação mínima deve incluir:

- **Certificados NR 35:** Comprovação de que toda a equipe passou por treinamento teórico e prático (com carga horária mínima de 8 horas), conforme exigido por lei.
- **ASO (Atestado de Saúde Ocupacional):** O documento deve conter a declaração explícita do médico do trabalho de que o profissional está "Apto para trabalho em altura".
- **PGR e PCMSO:** Os programas de Gerenciamento de Riscos e de Controle Médico da empresa devem estar devidamente atualizados e alinhados à realidade do serviço.



**A LIMPEZA DE VIDROS** externos de edifícios realizada acima de dois metros de altura exige qualificação técnica

• **Seguro de Responsabilidade Civil:** Uma garantia essencial que cobre eventuais danos ao patrimônio do condomínio ou a terceiros durante a execução da limpeza.

### Fiscalização durante a execução

A responsabilidade do condomínio não termina na contratação. A fiscalização ativa, conduzida pelo síndico ou zelador, é o que garante a segurança coletiva durante a operação. Os pontos de atenção imediata são:

- **Isolamento e Sinalização:** É obrigatório isolar o perímetro no térreo. Em trabalhos de altura, a queda de uma ferramenta simples pode ter consequências fatais.
- **Monitoramento Climático:** O serviço deve ser interrompido imediatamente em caso de ventos fortes, chuva ou incidência de raios (descargas elétricas).
- **Inspeção de Ancoragem:** Antes do início dos trabalhos, o gestor deve assegurar que os ganchos de ancoragem do edifício estão com a inspeção anual e a certificação técnica em dia.
- **Uso Rigoroso de EPIs:** A equipe deve estar visivelmente equipada com cinto de segurança tipo paraquedista, trava-quedas, capacete com jugular e cordas em perfeito estado de conservação (sem sinais de desgaste ou desfiamento).

## # PONTO DE VISTA

RODRIGO KARPAT



### Conflitos entre moradores: quando pequenos problemas viram grandes dores de cabeça - e o que o condomínio pode (ou não) fazer

A convivência dentro de um condomínio reúne pessoas com rotinas, valores, hábitos e personalidades completamente diferentes. Por isso, conflitos acabam sendo inevitáveis. Às vezes, não é um problema grave em si, porém, pequenos incômodos que se para um morador podem passar despercebidos, para outro tornam-se um verdadeiro estresse.

É justamente nesse cenário que surge uma dúvida comum: o que fazer quando essas situações repetitivas incomodam, mas parecem pequenas demais para se tornarem um processo formal? Cabe ao condomínio agir ou o problema deve ser resolvido entre os próprios moradores?

### A função do condomínio: mediar, orientar e fazer cumprir as regras

O condomínio não existe apenas para administrar contas, áreas comuns e manutenção. Ele também tem papel fundamental na convivência social. Quando uma situação começa a gerar atritos, o síndico ou a administração devem atuar como mediadores.

A primeira medida é o diálogo. Muitas vezes, o morador causa incômodo sem perceber e uma simples orientação já resolve. Por isso, é comum que a gestão oriente, converse e encaminhe notificações com caráter educativo.

### Quando o condomínio pode agir formalmente?

Quando o comportamento do morador fere o regulamento interno, a convenção ou o Código Civil, o condomínio deve intervir.

Exemplo: barulho constante fora do horário permitido, uso irregular de áreas comuns, atitudes agressivas, danos ao patri-

mônio ou perturbação reiterada aos demais. Nessas situações, o condomínio não apenas pode, como tem a obrigação de agir.

### E quando o problema é particular entre os moradores?

Se a situação não está prevista nas regras e não causa impacto coletivo, ou seja, trata-se de um conflito privado, cabe aos envolvidos resolverem diretamente entre si. O síndico pode orientar, estimular o diálogo, sugerir mediação, mas não pode punir se o ato não configurou infração.

Exemplo: desentendimentos pessoais, divergências de opinião, antipatia, ou situações sem comprovação de impacto condominial.

É importante lembrar que o condomínio não deve tomar partido em conflitos pessoais, sob risco de caracterizar abuso administrativo.

### Bom senso e diálogo são o caminho

A boa convivência depende de respeito e empatia. Antes de denunciar um vizinho, vale conversar diretamente, explicar o incômodo e buscar uma solução amigável. Quando não funciona, o condomínio atua como intermediador e, se houver regra descumprida, aplica as medidas cabíveis.

Condomínio é convivência. E onde há convivência, há diferenças. O papel da gestão é equilibrar justiça, regras e diálogo para garantir o bem-estar coletivo e evitar que pequenos incômodos se tornem grandes conflitos.

**Rodrigo Karpat**, especialista em direito imobiliário e questões condominiais. Presidente da Comissão Especial de Direito Condominial no Conselho Federal da OAB e Presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB/SP.



**UPCOND**  
CONDOMÍNIOS

Soluções para condomínios,  
tranquilidade para os síndicos.

✉ [condominio@upcond.com.br](mailto:condominio@upcond.com.br)

☎ 48 3202-8855

# Divórcios podem gerar inadimplência

A taxa de condomínio é uma obrigação do proprietário, independente de quem permaneça residindo no imóvel

Da Redação  
Infelizmente, a cena é comum nos condomínios: o casal se separa, de maneira não muito amigável, transferindo a partilha de bens para decisão judicial. A esposa e os filhos continuam morando no apartamento e o marido procura outra moradia. A responsabilidade de pagamento da taxa condominial vira jogo de empurra-empurra: a moradora diz que o responsável pelo pagamento é o marido. Ele contesta, justificando que ela está residindo no imóvel, então ela deverá pagar. E agora?

Esse é um caso frequente nos Tribunais brasileiros e, o advogado Alberto Luís Calgato, especialista na área de condomínios tem a resposta legal para o problema: "A taxa de condomínio, juridicamente, é uma obrigação que a pessoa assume, automaticamente, ao se tornar proprietária do imóvel em condomínio. Por isso a taxa é sempre cobrada, mesmo que o imóvel esteja desocupado". Ele esclarece que, independentemente de quem permaneça residindo no imóvel, o



**QUANDO** o imóvel pertence ao casal, a obrigação pela quitação da dívida do condomínio é de ambos

proprietário legal é sempre o responsável pelo pagamento da taxa.

Quando o imóvel pertence ao casal, a obrigação pela quitação da dívida do condomínio é de ambos.

Nestes casos, o co-proprietário de imóvel só deixa de ser obrigado a pagar a taxa do condomínio quando termina a partilha de bens no processo de divórcio, que deverá

ser registrada no documento imobiliário. "Nem mesmo um acordo celebrado entre os cônjuges na ação de divórcio, estabelecendo que um deles fará o pagamento da

taxa de condomínio, pode alterar a obrigação de pagamento de ambos, se a propriedade do imóvel continuar sendo de ambos", informa Calgato.

## Recomendação ao condomínio

Em casos litigiosos - quando não há acordo amigável - não é raro que a obrigação do pagamento da taxa de condomínio seja uma das questões discutidas entre os cônjuges no processo de divórcio, período no qual o condomínio acaba sendo prejudicado com a inadimplência.

Nestes casos, o advogado Alberto Calgato recomenda que o condomínio não precisa aguardar a solução do divórcio dos condôminos. Deve buscar uma certidão no cartório de registro de imóveis para verificar quem é (são) o(s) proprietário(s) do apartamento, devendo propor a ação contra aquele(s) que figurar(em) como proprietário do imóvel naquele momento, e não apenas contra aquele que nele estiver residindo.



## 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!



# Condomínios na linha de frente no combate à violência contra a mulher

Especialistas e profissionais do segmento destacam como gestão, legislação e conscientização podem transformar condomínios em ambientes mais seguros

**A** Dariane Campos preocupada com a violência contra a mulher tem ampliado o papel da gestão condominial, que hoje vai além das funções administrativas e passa a envolver também a promoção de uma cultura de respeito, prevenção de conflitos e proteção da vida em comunidade. Nesse cenário, síndicos têm sido chamados a exercer uma liderança mais ativa e atenta às dinâmicas sociais que se refletem dentro dos condomínios.

Com 11 anos de experiência na área, a síndica profissional Giovanna Hanauer destaca que o condomínio deve ser visto como uma comunidade, formada por pessoas com diferentes histórias e realidades, em que os desafios sociais também se manifestam. Segundo ela, a violência contra a mulher é um desses problemas e exige atenção e preparo por parte da gestão.

Na avaliação de Giovanna, a presença feminina em cargos de liderança também contribui para ampliar a sensibilidade na condução dessas situações e fortalecer uma cultura organizacional mais atenta às questões humanas. Entre as medidas que podem ser adotadas estão a revisão de regimentos internos, a criação de protocolos de segurança, a implantação de canais de escuta e o fortalecimento da comunicação com os moradores.

Ela ressalta que a prevenção passa por ações práticas e contínuas, como campanhas educativas, divulgação de canais de denúncia, capacitação das equipes de portaria para identificar sinais de violência, registro formal de ocorrências e investimentos em melhorias estruturais, como iluminação adequada e sistemas de monitoramento. “Quando a gestão assume esse compromisso, o condomínio deixa de ser apenas uma estrutura física e passa a ser um espaço onde as pessoas se sentem mais seguras e respeitadas”, afirma Giovanna.

Na mesma direção, a síndica

ca e corretora de imóveis Rosana Zambrzycki, com cerca de dez anos de atuação no setor condominial, reforça que a violência doméstica não pode ser tratada como um tema invisível dentro dos condomínios. Para ela, a informação e a comunicação institucional são ferramentas essenciais para enfrentar o problema de forma responsável e preventiva.

Rosana defende o uso de comunicados internos, cartazes informativos, campanhas educativas e até pequenas palestras como formas de orientar os moradores sobre convivência, respeito e canais de denúncia. Apesar disso, ela observa que ainda são poucos os condomínios que possuem iniciativas estruturadas nessa área, o que demonstra a necessidade de evolução na forma como o tema é tratado.

Mas não para por aí. Outro ponto destacado por Giovanna é o papel preventivo do síndico na mediação de conflitos. Orientações, advertências e acompanhamento de situações de tensão podem evitar que desentendimentos cotidianos evoluam para casos mais graves. Nesse contexto, funcionários e vizinhos também podem ser aliados importantes, já que muitas vezes são os primeiros a perceber mudanças de comportamento, discussões frequentes ou sinais mais silenciosos, como isolamento ou medo.

## O síndico como mediador e agente de convivência

O desafio de equilibrar o respeito à privacidade com o dever de agir diante de situações de risco é um dos principais desafios do síndico. Segundo Rosana, embora a intimidade dos moradores deva ser preservada, isso não pode se sobrepor ao direito à vida e à integridade física. Nesses casos, a orientação é agir dentro dos limites legais e acionar as autoridades sempre que houver indícios concretos de violência.



A NECESSIDADE de ampliar a rede de proteção dentro dos condomínios também envolve os profissionais do mercado imobiliário, pensando nisso o CRECI-SC lançou a cartilha “Violência Contra a Mulher nos Condomínios”

A síndica ainda reforça que o gestor não deve se expor diretamente a situações de risco, cabendo às forças de segurança a intervenção em casos de agressão. No entanto, tanto a gestão quanto os próprios moradores podem acionar a polícia quando presenciarem situações suspeitas ou episódios de violência.

Outro aspecto lembrado por ela é que a violência dentro dos condomínios não atinge apenas moradores. Funcionários também podem ser vítimas e precisam ter sua integridade preservada. Em uma situação acompanhada por Rosana, um colaborador foi agredido por um morador, o que exigiu uma atuação rápida da administração para proteger o trabalhador e evitar o agravamento do conflito.

Para as duas síndicas, um dos maiores riscos ainda é a omissão. Ignorar sinais ou tratar a violência como um problema estritamente privado pode contribuir para a normalização de comportamentos abusivos e comprometer a segurança coletiva. Por isso, medidas como o registro das ocorrências, a preservação de imagens de segurança e o acionamento imediato das autoridades são considerados procedimentos essenciais.

Apesar dos desafios, ambas defendem que o fortalecimento do senso de comunidade é um dos caminhos mais eficazes para a prevenção. O chamado “traba-

lho de formiguinha”, baseado na conscientização, no diálogo e na construção de relações de confiança, pode não trazer resultados imediatos, mas contribui para a formação de ambientes mais colaborativos e humanos.

Embora reconheçam que ainda há um longo caminho a percorrer, Giovanna e Rosana concordam que a atuação ativa da gestão pode transformar os condomínios em importantes aliados no enfrentamento da violência, mostrando que segurança também se constrói por meio da informação, da responsabilidade coletiva e da coragem de não se omitir.

## Limites, deveres e responsabilidade da gestão

Se na prática a gestão condominial já vem ampliando sua atuação na prevenção de conflitos, do ponto de vista jurídico esse tipo de situação possui limites claros. É o que explica a advogada Fernanda Machado Pfeilsticker Silva, que atua há 17 anos no Direito Condominial.

Segundo ela, a atuação do síndico exige equilíbrio entre dois princípios fundamentais: a proteção da vida e o respeito à privacidade. Embora tenha o dever de zelar pela segurança e pela convivência no condomínio, o gestor não pode intervir diretamente dentro das unidades. “A Constituição garante a inviolabilidade do domicílio, o

que impede o síndico de entrar na unidade ou interferir em conflitos familiares. Isso, porém, não significa que ele deva permanecer inerte diante de sinais de violência”, explica Fernanda.

Nesses casos, diante de gritos, pedidos de socorro ou relatos de vizinhos, a orientação jurídica é registrar a situação e acionar imediatamente as autoridades competentes. A própria Lei Maria da Penha reforça que a comunicação de casos de violência doméstica é uma responsabilidade social. A advogada também alerta que a omissão diante de sinais evidentes de risco pode gerar questionamentos sobre a diligência da gestão.



GIOVANNA avalia que a liderança feminina na gestão amplia a sensibilidade no combate à violência contra a mulher



# 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](http://plac.srv.br)



## Danilo Lopes Jr.

PSICÓLOGO CLÍNICO  
CRP 07/25885

54 99134.7840

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

PSICOTERAPIA ONLINE

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



**ROSANA** reforça que a informação e a comunicação institucional são ferramentas para enfrentar a agressão ou assédio de forma responsável e preventiva

Além disso, a administração pode adotar medidas administrativas quando houver denúncias de agressão ou assédio envolvendo moradores ou frequentadores. Entre elas estão o registro formal das ocorrências, a preservação de imagens de segurança e, quando previsto na convenção ou no regimento interno, a aplicação de advertências ou multas por comportamento antissocial.

Fernanda destaca ainda que convenções e regimentos internos podem estabelecer regras e procedimentos para lidar com esse tipo de situação. A criação de protocolos claros, com registro de ocorrências, comunicação à administração e acionamento das autoridades, ajuda a orientar funcionários e moradores, além de demonstrar responsabilidade na gestão.

Outro instrumento impor-

tante é a mediação de conflitos. Em ambientes de convivência contínua, desentendimentos podem evoluir se não forem tratados adequadamente. Nesse contexto, o síndico pode atuar como facilitador do diálogo ou encaminhar situações para conciliação, contribuindo para evitar o agravamento de tensões.

A advogada também lembra que a preocupação com segurança deve alcançar todos que circulam pelo condomínio, incluindo prestadores de serviço, colaboradores terceirizados e profissionais como corretores de imóveis. Medidas como controle de acesso, identificação e orientação sobre as normas internas ajudam a prevenir conflitos.

Como orientação geral, ela reforça que a atuação preventiva é o caminho mais seguro para a gestão condominial. Isso envolve conhecer as normas internas, manter procedimentos claros, registrar ocorrências e agir com responsabilidade sempre que houver indícios de risco. "Respeitar os limites legais não significa se omitir, mas agir com diligência para preservar a segurança das pessoas", conclui Fernanda.

### Segurança como responsabilidade compartilhada também no mercado imobiliário

A necessidade de ampliar essa rede de proteção dentro dos condomínios também envolve os profissionais do mercado imobiliário, outro público que circula diariamente nesses espaços. Cor-

retoras, especialmente durante visitas e apresentações de imóveis, muitas vezes estão expostas a situações de vulnerabilidade, o que também tem mobilizado entidades do setor.

Foi pensando nisso que o Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Santa Catarina (CRECI-SC) lançou a cartilha "Violência Contra a Mulher nos Condomínios". Conforme explica Cleidi Benetti, vice-presidente da entidade, a criação do material surgiu justamente a partir de relatos reais envolvendo profissionais do Estado. Segundo ela, casos recentes de violência acenderam um alerta dentro do Conselho e reforçaram a necessidade de orientar melhor a categoria.

De acordo com Cleidi, a iniciativa também reflete uma realidade importante do setor. As mulheres são maioria na corretagem imobiliária e, por isso, muitas ve-



**FERNANDA** alerta que a omissão diante de sinais evidentes de risco pode gerar questionamentos sobre a diligência da gestão

zes acabam mais expostas a situações de risco durante atendimentos e visitas. Entre as orientações básicas estão medidas preventivas como evitar atendimentos isolados quando houver qualquer sinal de insegurança, compartilhar a localização com colegas ou familiares e manter alguém informado sobre a agenda de visitas.

A cartilha, segundo ela, foi pensada justamente como uma ferramenta prática de prevenção, reunindo orientações sobre como agir em situações de risco e quais medidas podem ser adotadas para aumentar a segurança durante o exercício profissional.

### O papel dos condomínios na proteção de quem circula nas áreas comuns

A vice-presidente do CRECI-SC também destaca que síndicos e administradoras têm um papel importante na proteção não apenas dos moradores, mas de todos os profissionais que circulam no condomínio. Medidas simples, como o controle adequado de acesso, o registro prévio de visitantes, o acompanhamento do tempo de permanência nas unidades e o monitoramento das áreas comuns podem contribuir para aumentar a segurança.

Entre as boas práticas, ela cita a importância de manter registros sobre quem realizará as visitas, acompanhar movimentações por meio das câmeras de segurança e verificar eventuais situações atípicas, como barulhos incomuns ou movimentações suspeitas durante atendimentos.



**CLEIDI** destaca a integração entre Creci-SC, síndicos e administradoras para fortalecer a rede de segurança nos condomínios

Segundo Cleidi, o Conselho também recebe denúncias envolvendo situações de assédio ou comportamentos inadequados, o que reforça a importância de fortalecer uma cultura de prevenção. Nesses casos, a orientação é sempre buscar apoio institucional e seguir as diretrizes de segurança divulgadas pelo próprio CRECI.

Ela também destaca que já existe um esforço de integração entre o Conselho, síndicos e administradoras para fortalecer essa rede de proteção, demonstrando que a segurança nos condomínios depende de uma atuação conjunta entre diferentes atores.

O consenso entre as especialistas é de que o enfrentamento da violência dentro dos condomínios não depende de uma única figura, mas de uma atuação integrada entre gestão, moradores, profissionais, entidades e o próprio sistema de Justiça.

## COMPROMISSO DO CRECI-SC COM AMBIENTES MAIS SEGUROS

A versão impressa da cartilha "Violência Contra a Mulher nos Condomínios" está disponível gratuitamente na sede do CRECI-SC, em Florianópolis, e nas Delegacias Regionais do CRECI-SC nas cidades de Balneário Camboriú, Blumenau, Chapecó, Criciúma, Joinville e Lages.

A publicação consolida uma articulação estratégica entre o Síndicos Planning, responsável pela coordenação editorial, atualização técnica e ampliação

do conteúdo da publicação, e o Conselho Regional de Corretores de Imóveis. O CRECI-SC contribuiu com conteúdo institucional específico sobre assédio moral e sexual e assumiu protagonismo na expansão da distribuição em todo o território catarinense.

A cartilha envolveu ainda o Núcleo Condominial da AMPE Blumenau, a OAB Blumenau (por meio das Comissões de Direito Condominial e OAB Por

Elas), o 10º Batalhão de Polícia Militar de Blumenau, por meio da Rede Catarina de Proteção à Mulher, e a Procuradoria da Mulher da Câmara de Blumenau, entre outras instituições comprometidas com a promoção da dignidade humana e da segurança das mulheres.

A versão digital pode ser baixada gratuitamente por este link: <https://guiaspraticos.creci-sc.gov.br/violencia-contra-a-mulher-nos-condominios>



Baixe a cartilha no Qr Code:



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

**ESPECIALIZADA EM REFORMAS PREDIAIS**

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

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

(48) 98476-5606

(48) 99953-1456

@uniaoreformasprediais

**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

# NR-1: o que os condomínios ainda precisam aprender sobre saúde mental do trabalhador

*Nova exigência de mapear riscos psicossociais desafia síndicos a rever práticas e assumir papel mais ativo na gestão de equipes*

**Sâmia Frantz**  
**P**or muito tempo, falar em segurança do trabalho dentro dos condomínios dizia respeito a observar riscos visíveis: produtos químicos de limpeza, barulho de máquinas e uso de equipamentos de proteção. Todavia, quem vive a rotina sabe que existe um outro lado menos visível, mas igualmente presente. É o porteiro que pede demissão depois de sucessivas abordagens desrespeitosas dos moradores, o zelador que desanima com cobranças constantes, a funcionária que começa a se sentir esgotada diante de ordens desencontradas e pressão diária.

Situações como essas, tão comuns na rotina condominial, nem sempre foram tratadas como um problema de saúde. Mas, agora, isso começa a mudar.

Com a atualização da NR-1 (Norma Regulamentadora nº 1), a saúde mental entra de vez na pauta dos condomínios. Agora, a norma passa a exigir que os chamados riscos psicossociais (como pressão, conflitos e sobrecarga) sejam mapeados dentro do Programa de Gerenciamento de Riscos (PGR). A partir de maio de 2026, isso deixa de ser uma recomendação e passa a ser exigência legal.

“A ideia de que segurança do trabalho se resume a riscos físicos ficou para trás. Hoje se entende que o ambiente de trabalho envolve também fatores emocionais e organizacionais”, explica a advogada Francislaine Dário, mestre em Direito do Trabalho.

Na prática, isso significa ampliar o olhar. Não basta mais evitar acidentes: é preciso observar como o trabalho está organizado, como as pessoas se relacionam e quais situações podem gerar desgaste emocional. Pressão por resultados, acúmulo

de tarefas, conflitos frequentes, falta de reconhecimento e assédio: tudo isso passa a ser considerado risco ocupacional.

“O crescimento expressivo dos afastamentos por doença psíquica evidencia como as condições e dinâmicas de trabalho têm impactado diretamente os trabalhadores. Isso não está passando despercebido pela legislação. E as atualizações da NR-1 são um exemplo disso”, explica a psicóloga Marilaine Bittencourt.

Segundo ela, muitos ambientes profissionais ainda são marcados por sobrecarga, cobrança constante e pouca valorização, fatores que favorecem o adoecimento. Nos condomínios, esse cenário se intensifica ainda mais por serem espaços em que os profissionais lidam diariamente com demandas múltiplas, de muitas pessoas diferentes - muitas vezes acompanhada de cobrança e pressão.

Na prática, as novidades na norma regulamentadora podem ser um desafio para os condomínios, onde a preocupação maior sempre esteve relacionada às questões operacionais, financeiras ou estruturais do condomínio. “A saúde mental dos colaboradores ainda não recebe a atenção que deveria, embora venha ganhando espaço nas discussões mais recentes”, avalia a administradora Fabiane Horst Bocardi.

## Um problema cotidiano, mas invisível

Embora muitos condomínios sejam vistos como ambientes tranquilos, a rotina dos funcionários revela uma realidade bem diferente. Porteiros, zeladores e equipes de limpeza lidam diariamente com demandas diversas com a relação direta com múltiplos interlocutores - os moradores e os próprios



O DESCUMPRIMENTO DA NR-1 pode gerar autuações e multas aplicadas por órgãos fiscalizadores, como o Ministério Público do Trabalho

gestores.

Nem sempre essa relação é equilibrada. Na prática, muitos trabalhadores acabam expostos a cobranças diretas, orientações contraditórias e situações de desgaste que fogem da gestão formal do condomínio. O resultado é uma dinâmica confusa, em que a hierarquia se perde. “Muitos colaboradores relatam sentir que têm vários patrões ao mesmo tempo, pois diferentes pessoas tentam dar ordens ou cobrar tarefas”, observa Fabiane.

Segundo ela, é comum que condôminos acreditem que, por contribuírem com a taxa condominial, podem dar ordens diretamente aos funcionários. Para evitar esse tipo de situação, a

orientação tem sido reforçada em assembleias e comunicados internos: qualquer demanda deve ser direcionada ao síndico, não à equipe. Sem esse alinhamento, o que deveria ser uma relação de convivência se transforma em um ambiente de pressão constante e difícil de sustentar no longo prazo.

Em outros casos, a pressão aparece de forma mais silenciosa, mas igualmente prejudicial: moradores que monitoram funcionários por câmeras e protagonizam episódios de desrespeito direto, com gritos, ofensas ou cobranças agressivas.

Mas o desgaste não vem apenas da relação com os moradores. Em alguns condomínios,

o próprio ambiente de trabalho também contribui para esse cenário.

A administradora de condomínios Fabiane conta que já encontrou desde mobiliário inadequado até situações em que o profissional se sentia inseguro no local. Em um deles, um porteiro chegou a escrever uma carta ao síndico relatando o medo constante de trabalhar na guarita, que era localizada em uma curva da rua, e ele se preocupava muito com a possibilidade de um caminhão perder o controle e atingir o espaço. “Em alguns condomínios, a portaria ainda é vista apenas como um espaço físico, e não como um posto de trabalho que precisa



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

**Serviços para Condomínios**

Fone: (47) 3366 3562 / 3366 7013  
[www.balnear.com.br/condominio](http://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](http://duplique.com.br)



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

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

[www.hbcondominios.com](http://www.hbcondominios.com)  
 📞 47 3354.3512 📞 47 99900.8889

📍 **hbcondominios** Rua Riachuelo, nº 63 • Salas 02 e 03 • Centro • Brusque • SC



**PARA FABIANE** se a gestão ignora os sinais de alerta, o esgotamento do funcionário pode resultar em abandono de cargo

não retornar ao condomínio”, relata Fabiane.

### Um novo papel para o síndico

Diante desse novo cenário, o papel do síndico se transforma. Mais do que cuidar da parte financeira e operacional do condomínio, ele assume uma função cada vez mais central na gestão das pessoas e das relações no ambiente de trabalho.

Com a exigência de mapear e prevenir riscos psicossociais, essa atuação deixa de ser apenas administrativa e passa a ser também preventiva. Isso significa acompanhar de perto a rotina da equipe, organizar jornadas de forma equilibrada, respeitar períodos de descanso e evitar sobrecargas ou escalas excessivamente desgastantes.

oferecer condições adequadas”, explica a administradora.

Esse conjunto de fatores não é apenas um desconforto. Ele também pode adoecer. E quando os sinais não são reconhecidos ou acolhidos pela gestão, o problema se intensifica. “O trabalhador passa a sentir que está sozinho. E quando o problema chega ao síndico já é tarde demais. Já vimos situações em que o desgaste foi tão grande que o profissional decidiu

“A efetividade do programa depende da atuação cotidiana da administração do condomínio. Não basta ter o PGR no papel. É preciso garantir que as medidas previstas sejam aplicadas no dia a dia”, explica a advogada Francislaine.

Na prática, isso também envolve observar o ambiente de trabalho de forma mais atenta. Conflitos recorrentes, reclamações frequentes, pressão excessiva por parte de moradores ou situações de desrespeito não

podem ser ignorados. Ao identificar esses sinais, o síndico deve agir prontamente, registrando os fatos, dialogando com os envolvidos e adotando medidas corretivas.

Outro ponto de atenção é a relação com os moradores. Embora não sejam empregadores diretos, o comportamento dos condôminos impacta diretamente o ambiente de trabalho e pode gerar responsabilização para o condomínio. Se houver episódios recorrentes de des-



**FRANCISLAINE** alerta que a efetividade do programa depende da atuação cotidiana da administração do condomínio

respeito, cobranças abusivas ou tratamento inadequado, e a administração não agir para coibir essas condutas, pode haver responsabilização por omissão.

Por isso, estabelecer regras claras de convivência se torna essencial. Uma das medidas recomendadas é formalizar códigos de conduta e reforçar o regimento interno, definindo limites nas relações, padrões de respeito e canais para registro de ocorrências.

### Ignorar pode custar caro

Com a atualização da NR-1, ignorar situações deixa de ser apenas uma falha de gestão e passa a ser um risco jurídico.

O condomínio, como empregador, tem o dever de garantir um ambiente de trabalho seguro, inclusive do ponto de vista emocional. “Se a administração não adotar medidas para coibir situações de desrespeito, pode haver responsabilização por omissão”, alerta a advogada.

Na prática, o descumprimento da NR-1 pode gerar autuações e multas aplicadas por órgãos fiscalizadores, como o Ministério do Trabalho e o Ministério Público do Trabalho. Além disso, a situação também pode pesar contra o condomínio em ações judiciais, espe-



**MARILAINE** explica que as atualizações da NR-1 são uma resposta da legislação ao aumento dos afastamentos por doenças psíquicas no trabalho

cialmente se houver casos de afastamentos por transtornos mentais ou alegação de ambiente de trabalho inadequado.

Outro ponto de atenção é o PGR. Não basta ter o documento: ele precisa ser aplicado na rotina. Em muitas fiscalizações, os auditores não analisam só o que está no papel. Eles também costumam conversar diretamente com os funcionários para verificar se as medidas são realmente cumpridas no dia a dia.



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

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

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

**Abra sua conta PJ com soluções completas para condomínios.**

Saiba mais em [sicredi.com.br/solucoes-para-condominios](https://sicredi.com.br/solucoes-para-condominios)

 **Sicredi**

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

## O Terceiro Neutro

Ao longo dos anos na sindicatura, entre assembleias acaloradas e silêncios cheios de significado nos corredores, fui percebendo algo que no início passava quase despercebido, existe uma vantagem interessante em não pertencer ao quadro de condôminos. Não digo isso como quem descobre um atalho mágico, mas como quem identifica uma posição privilegiada de observação. É o que passei a chamar de postura do "Terceiro Neutro", aquele que não está dentro das disputas, mas também não está fora da responsabilidade de decidir.

E é importante fazer uma ressalva justa, reconhecer essa vantagem não diminui, em absolutamente nada, a atuação do síndico orgânico, aquele que mora no condomínio. Muito pelo contrário. Sei, pela prática, o quanto é desafiador decidir sobre situações que envolvem vizinhos, amigos ou até desafetos de convivência diária. O síndico morador, inclusive, quando se propõe a adotar a postura do Terceiro Neutro, demonstra um nível de maturidade e disciplina admirável, porque precisa vencer, todos os dias, a tentação natural de decidir a partir das relações.

O ponto central é que o Terceiro Neutro não é alguém que se omite, mas alguém que decide sem se deixar capturar pelas emoções do ambiente. Ao não carregar vínculos prévios com os envolvidos, o síndico profissional ganha uma espécie de "campo limpo" para analisar os fatos. Ele não precisa equilibrar deci-

sões com a necessidade de manter a boa convivência no elevador no dia seguinte. Isso permite que suas escolhas se apoiem com mais firmeza nos critérios, nas normas e no interesse coletivo.

Com o tempo, percebi que essa posição gera um efeito quase silencioso, mas muito poderoso, as decisões passam a ser mais respeitadas, mesmo quando não agradam. Isso porque a percepção de imparcialidade muda o eixo do conflito. As discussões deixam de ser sobre pessoas e passam a ser sobre regras. E quando o debate sobe esse degrau, o condomínio deixa de ser um campo de disputas pessoais e se aproxima mais de um ambiente de convivência organizada.

No fim das contas, o que aprendi é que não pertencer, nesse contexto, pode ser uma forma muito eficaz de servir. O síndico profissional, ou orgânico, ao ocupar esse lugar de Terceiro Neutro, consegue sustentar um equilíbrio que nem sempre é fácil para quem está emocionalmente inserido na dinâmica do condomínio. Ainda assim, essa não é uma exclusividade. É uma postura. E, seja de fora ou de dentro, todo síndico que consegue, mesmo que em parte, se colocar nesse lugar, eleva o nível da gestão e contribui para uma convivência mais justa e previsível para todos.

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

## Tech Talks Khronos destaca gestão como peça-chave na segurança de condomínios

Evento em Florianópolis reuniu síndicos e profissionais do setor para debater prevenção de crimes e o papel estratégico da administração condominial



O PROJETO tem como objetivo fortalecer o papel estratégico do síndico e contribuir para ambientes residenciais mais seguros e organizados

O Showroom de Inovação da Khronos, em Florianópolis, recebeu no dia 17 de março a 4ª temporada do Tech Talks Khronos, evento voltado à capacitação de síndicos e gestores condominiais, com foco em inovação, tecnologia e boas práticas de gestão. Um dos destaques da programação foi a palestra da advogada especialista em direito condominial Gleydsa Wagner, que trouxe uma reflexão importante. Para ela, mais do que equipamentos, a segurança nos condomínios depende diretamente de gestão eficiente e tomada de decisões estratégicas.

Durante sua apresentação, a especialista destacou que o papel do síndico evoluiu significativamente nos últimos anos, deixando de ser apenas administrativo para assumir uma função estratégica na proteção da integridade física e patrimonial dos moradores. Nesse contexto, Gleydsa ressaltou que a segurança eficaz depende do equilíbrio entre três pilares fundamentais: o fator humano, a tecnologia e os meios organizacionais. "Segurança condominial não é sobre estrutura, é sobre gestão e decisão. Ela só funciona quando existe equilíbrio entre tecnologia, equipe e comportamento. Se um desses pilares falha, todo o sistema fica vulnerável", afirmou.

A palestrante também chamou a atenção para a importância do engajamento dos moradores dentro desse processo preventivo. Segundo ela, o criminoso não procura necessariamente o melhor condomínio, mas sim aquele que apresenta vulnerabilidades, muitas vezes causadas por falhas humanas ou descumprimento de protocolos básicos de segurança.

Entre os exemplos citados estão a liberação indevida de visitantes, a falta de manutenção de equipamentos e comportamentos de risco, como permitir a entrada de desconhecidos sem a devida identificação.

Outro ponto relevante abordado foi a responsabilidade jurídica do síndico na gestão da segurança. Gleydsa explicou conceitos como a culpa in eligendo, relacionada à escolha inadequada de prestadores de serviço, e a culpa in vigilando, que trata da obrigação de fiscalizar a execução dos serviços contratados. Conforme destacou, falhas conhecidas e não corrigidas podem caracterizar negligência e gerar responsabilização civil. "Não basta contratar uma boa empresa. O síndico também precisa fiscalizar continuamente se os protocolos estão sendo cumpridos", pontuou.

A formalização dos riscos identificados também foi apresentada como uma medida essencial de proteção para a gestão condominial. A orientação é que qualquer fragilidade, como falhas em equipamentos ou pontos vulneráveis, seja levada para discussão em assembleia, registrada em ata e comunicada oficialmente aos moradores. "Tudo que é risco precisa ser formalizado. O síndico que não registra, assume o risco sozinho", reforçou Gleydsa.

Junto a isso, a importância do comportamento dos moradores como parte ativa da segurança também foi reforçada pela síndica profissional Eliana Eide-

lwein, que participou do evento e compartilhou sua experiência na gestão de condomínios de pequeno porte. Segundo ela, mesmo com sistemas de controle de acesso, a segurança pode falhar se não houver colaboração dos condôminos. "A rua tem os seus perigos e precisamos ter essa consciência. Em muitos condomínios pequenos, a segurança depende diretamente da atitude do morador. Não adianta ter interfone e fechadura magnética se a pessoa não confere se a porta realmente fechou. Segurança também é uma questão de atitude", destaca.

O Tech Talks Khronos é uma iniciativa que vem se consolidando, em Santa Catarina e toda região que a empresa atende, como um espaço de troca de experiências e atualização profissional para síndicos. O projeto reúne especialistas e apresenta tendências tecnológicas e soluções voltadas à melhoria da gestão e da segurança condominial. A proposta é fortalecer o papel estratégico do síndico e contribuir para ambientes residenciais mais seguros e organizados.

**Saiba mais das soluções Khronos na central de atendimento ao cliente em 0800.642.0222 ou em [www.grupokhronos.com.br](http://www.grupokhronos.com.br)**

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

Assessoria Contábil completa para Condomínios

48 3225.1934 [www.pereirajorge.com.br](http://www.pereirajorge.com.br) [condominios@pereirajorge.com.br](mailto:condominios@pereirajorge.com.br)  
Rua Hermann Blumenau, nº 253 - Sobreloja - Centro - Florianópolis - SCPRESTANDO  
SERVIÇOS DE  
QUALIDADE E  
EFICIÊNCIA.

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

## SindDay 2026 vai reunir as maiores referências do mercado condominial catarinense em Florianópolis

*Imersão em negócios, aprendizado e conexões estratégicas em um só lugar*

Uma experiência única para síndicos e síndicas que desejam ampliar seu conhecimento e elevar sua carreira vai acontecer no dia 15 de maio, sexta-feira no Majestic Hotel, em Florianópolis. O SindDay 2026 foi cuidadosamente planejado para gestores que almejam expandir seus conhecimentos, atualizar-se sobre as últimas tendências e impulsionar suas carreiras no dinâmico e altamente concorrido mercado condominial e imobiliário.

Durante 11 horas de programação intensa e enriquecedora, você terá a oportunidade de mergulhar em um universo de conteúdo de alta qualidade, ministrado pelas maiores referências do mercado condominial catarinense e especialmente desenvolvido para quem vivencia o dia a dia da gestão condominial.

### Confira algumas das palestras!

| Chama o Jurídico: Infraestrutura de Recarga: direitos, regras e desafios jurídicos do condomínio, com Bruno Cunha

| Condomínio sem filtro: A resposta jurídica para dilemas do síndico, com Gleydsa Wagner

| Inquilino Problema? Estratégias jurídicas práticas para disciplinar inquilinos, com Denis Martins

| O impacto da Reforma Tributária nos condomínios, com Rodrigo Schwartz Holanda

| Recuperação de fachadas: Tudo o que você precisa saber antes de contratar a obra, com Leopoldo Winter

| Obras, Contas e Discussões: Como o síndico sobrevive às assembleias, com Sindskills

| O limite da convivência: estratégias para caracterização e expulsão do condômino antissocial, com Zulmar Koerich Jr.

Você é síndico, conselheiro, investidor ou atuante no mundo condominial e imobiliário? Então prepare-se para um

evento que vai elevar sua atuação a um novo patamar através de networking juntamente com parceiros de profissão, durante um dia de especialização e atualização do setor condominial.

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

• **Networking de Alto Nível:** Conecte-se com diversos profissionais do mercado condominial e imobiliário. Amplie sua rede de contatos e troque experiências valiosas.

• **Workshops Exclusivos com Referências do Mercado:** Palestras ministradas pelos melhores especialistas do setor condominial catarinense trazendo conhecimento, e insights práticos para aplicar em sua jornada profissional.

• **Descoberta de Soluções Inovadoras:** Explore as últimas tecnologias e soluções que podem otimizar a gestão e o funcionamento do seu condomínio.

• **Gamificação Interativa:** Aprender e se divertir? Sim! Participe de dinâmicas que promovem engajamento com expositores e participantes, valendo brindes e novas conexões.

### Um evento, múltiplas possibilidades, garanta sua vaga!

O SindDay é organizado pelo SindHub, Secovi Floripa e Jornal dos Condomínios. Será dia 15 de maio, sexta-feira das 9h às 20h em Florianópolis, no Majestic Hotel.

**Não deixe para a última hora as vagas são limitadas! As inscrições são gratuitas e podem ser feitas pelo Qr Code.**



Inscriva-se lendo ou clicando no QR Code:

## 15 DE MAIO DE 2026

FLORIANÓPOLIS/SC

# sindDay

a melhor feira de networking  
condominial e imobiliário

## EXIGÊNCIA DE ART EM OBRAS ANTIGAS

**Adquiri um apartamento que já possuía a sacada integrada à cozinha, onde foi feita a remoção da porta divisória para aplicar o espaço interno. Essa modificação foi realizada por um antigo dono, há pelo menos duas gestões passadas. O atual síndico, no entanto, está exigindo a apresentação de uma ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) referente a essa obra, sob pena de aplicação de multa. Ele pode exigir documentação técnica de uma obra realizada por proprietários anteriores?**

Mario / Condômino

A Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), disciplinada pela Lei nº 6.496/1977 e pelo

sistema CONFEA/CREA, constitui instrumento de controle profissional destinado a vincular obra ou serviço a profissional habilitado. No âmbito condominial, a ABNT NBR 16.280 estabelece que reformas com potencial impacto sobre estrutura, vedação ou segurança devem ser previamente comunicadas ao síndico, instruídas com o respectivo projeto e a ART - o que evidencia o caráter preventivo do controle, voltado ao momento anterior ou concomitante à execução.

A controvérsia reside em saber se esse dever de fiscalização pode ser exigido retroativamente, com efeitos punitivos em face do atual proprietário, em relação à obra realizada por antigo ocupante há mais de duas

gestões.

A obrigação de emissão da ART era originariamente do responsável técnico contratado à época, e o dever de exigência prévia competia ao síndico então no exercício do cargo. A inércia do condomínio em exigir a documentação no momento oportuno, somada à tolerância prolongada ao longo de duas gestões e à consolidação da situação fática, pode suscitar a aplicação do princípio da supressão (perda do direito pela inércia qualificada), também aplicável às relações condominiais.

Ademais, impor ao atual adquirente a regularização documental de obra pretérita, por meio de ART extemporânea - cuja emissão, quando possível,

costuma encontrar óbices administrativos após determinado período -, transfere-lhe responsabilidade que não lhe era imputável no momento da aquisição.

Mas isso não significa afastar o dever de zelo do síndico (art. 1.348, V, do Código Civil). No caso, havendo dúvida técnica concreta sobre a segurança da intervenção, a via adequada não é a exigência de documentação pretérita de cumprimento inviável, mas a solicitação de laudo técnico atual, elaborado por profissional habilitado e devidamente registrado via ART, destinado a atestar a estabilidade estrutural e a inexistência de riscos. Essa medida compatibiliza o poder de fiscalização com a segurança jurídica e a boa-fé objetiva.

Portanto, a imposição de multa pela inexistência de um documento extemporâneo pode configurar abuso de direito, passível de impugnação administrativa em assembleia ou, se necessário, pela via judicial.



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

## LEILÃO JUDICIAL E RECUSA DE DEIXAR A UNIDADE

**Uma unidade foi arrematada em leilão judicial e o novo proprietário já possui a escritura registrada em seu nome. No entanto, o antigo proprietário ainda ocupa o imóvel e se recusa a sair. O novo dono procurou a administração exigindo a entrega de tags, senhas e o livre acesso às dependências do condomínio. Podemos conceder acesso ao arrematante mesmo sem a desocupação física da unidade?**

Isabela síndica / Florianópolis

A resposta, do ponto de vista jurídico, é **sim**. No Brasil, o dono de um imóvel é quem tem seu nome no registro ofi-

cial (a matrícula). Pense na matrícula do imóvel como a "certidão de nascimento" jurídica. Quem consta lá como proprietário é, para todos os efeitos legais, o dono do imóvel. No caso descrito, o arrematante que já possui a "escritura registrada em seu nome", logo, é o único e legítimo proprietário da unidade, adquirindo todos os direitos legais sobre a propriedade.

Um desses direitos, previsto no Código Civil (Art. 1.335). 1) **Usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;** 2) **Usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais possuidores.** Negar

acesso ao proprietário legal é um ato ilícito que pode gerar um processo judicial e indenização contra o condomínio.

A orientação correta para o síndico é: solicitar ao novo proprietário a cópia da matrícula atualizada do imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, que comprova a sua propriedade.

De posse da matrícula, a administração deve, sim, providenciar o cadastro do novo proprietário e a entrega de tags, senhas e controles de acesso às áreas comuns. É prudente que o síndico formalize o ato. Pode-se criar um "Termo de Entrega de Acessos", onde o novo proprietário declara estar ciente de que a posse da

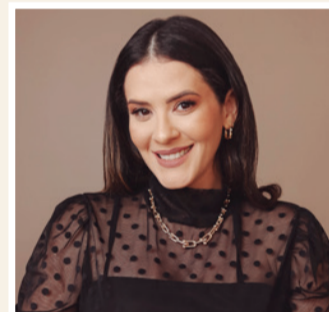
unidade privativa ainda depende de uma medida judicial própria. Isso ajuda a delimitar as responsabilidades.

Embora não seja uma obrigação, é uma boa prática que o síndico comunique formalmente ao antigo morador que, a partir daquela data, o novo proprietário legal terá acesso às áreas comuns, para evitar surpresas e mitigar conflitos.

É fundamental entender que uma coisa é o acesso às áreas comuns (dever do condomínio) e outra é a desocupação do apartamento (dever do novo proprietário). O condomínio não pode e não deve intervir nisso.

O novo dono, para tomar

posse física de sua unidade, deve ingressar com uma **Ação de Imissão na Posse**. Neste processo, um juiz expedirá um mandado para que o antigo morador desocupe o imóvel, voluntariamente ou, se necessário, com o auxílio de força policial.



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

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

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



Faça sua cotação,  
é online e gratuito!



www.condominiosc.com.br



# GUIA DE FORNECEDORES

Aqui o síndico encontra produtos e serviços para condomínios | Encontre mais fornecedores acessando [www.condominios.com.br/fornecedores](http://www.condominios.com.br/fornecedores)



AR CONDICIONADO / ACESSÓRIOS

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

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

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

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**

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

**FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DE OBRAS 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 WhatsAp

Soluções contábeis completas para condomínios | 48 3223.5332 | [gtc@gtccontabilidade.com.br](mailto:gtc@gtccontabilidade.com.br)

**LILIAN LIDIA WOJCIKIEWICZ**

ARQUITETA & URBANISTA / BIM MANAGER

CAU A-14.750-8

- PROJETOS DE ARQUITETURA
- PROJETO DE LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS
- PROJETOS DE ENGENHARIA
- ACOMPANHAMENTO DE OBRAS, LEGALIZAÇÕES, HABITE-SE E APROVAÇÕES:
  - PREFEITURA MUNICIPAL
  - VIGILÂNCIA SANITÁRIA
  - CORPO DE BOMBEIROS
- CONSULTORIA TÉCNICA CONDOMINIAL
- CONSULTORA BIM
- COORDENAÇÃO E COMPATIBILIZAÇÃO DE PROJETOS

48 99983.6633 | [arquitetalilian@yahoo.com.br](mailto:arquitetalilian@yahoo.com.br)

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

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

**NEXWA ENGENHARIA**

**Fiscalização e Acompanhamento de Obra Condominial**

(48) 99189-5333 | @nexwaengenharia

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

Aponte a câmera e fale conosco

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

## AGENDE-SE

### Joinville sedia 2ª edição de evento sobre Eletromobilidade focado na nova norma dos Bombeiros de SC

2º Encontro sobre **ELETROMOBILIDADE**

SEGURANÇA DOS EMPREENDIMENTOS

27.08.2026  
18H | JOINVILLE  
AGORA TECH PARK

**PAINEL IN23**

TUDO O QUE O VOCÊ PRECISA SABER SOBRE OS CARREGADORES NOS CONDOMÍNIOS

REALIZAÇÃO: SindHub Condomínios | PRODUÇÃO: VIVER CONDOMÍNIOS

**DARCI PINTURAS** 14 Anos

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

Especializado em Condomínios | (48) 3066.8425

@\_darci\_pinturas\_ | [darciempreiteira@yahoo.com](mailto:darciempreiteira@yahoo.com) | (48) 99161.3057

**MEGA** PINTURAS E CONSTRUÇÕES

**COMPROMISSO E EXCELÊNCIA COM SUA OBRA**

Especializada em Pinturas Prediais

48 99606.4508 | [megapinturaseconstrucoes.com.br](http://megapinturaseconstrucoes.com.br) | Rua São Pedro, 02 - Sala 201 - Areias - São José - SC

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

**ECOND** tem as melhores SOLUÇÕES de ENGENHARIA para CONDOMÍNIOS

**INSPEÇÃO PREDIAL**  
Vistorias em estruturas e vedações | Vistorias com auxílio de drone | 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](http://econdengenharia.com.br) | (48) 9 8820-5405

A recente publicação da Instrução Normativa 23 (IN 23) pelo Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina (CBMSC) que regulamenta os Sistemas de Alimentação para Veículos Elétricos (SAVE) em edificações, estabeleceu um novo marco para o setor imobiliário catarinense, impondo aos condomínios o desafio imediato de adequar suas estruturas a novos critérios de segurança.

Para debater este cenário e os impactos da IN 23 na infraestrutura predial, o Sindhub e o Jornal dos Condomínios promovem a

2ª edição do evento "Eletromobilidade e Segurança das Edificações". O encontro acontece no dia 27 de agosto, das 17h às 22h, no auditório do Ágora Tech Park, em Joinville (SC).

### Destaques da Programação:

**Conteúdo de Ponta:** Painéis focados nos requisitos técnicos da IN 23, mitigação de riscos de incêndio e conformidade para a instalação de pontos de recarga.

**Especialistas:** Debates com especialistas do direito condominial e painel

técnico com representantes do Corpo de Bombeiros para esclarecer as principais dúvidas sobre a nova regulamentação.

**Networking Estratégico:** Conexão entre gestores e empresas inovadoras do setor.

O evento é voltado a síndicos, gestores, engenheiros e profissionais do setor imobiliário. Inscrições gratuitas e vagas limitadas.





# Nova norma do CBMSC regulamenta recarga de veículos elétricos em SC

A norma entra em vigor a partir de 25 de junho de 2026 e representa o resultado de uma construção coletiva e técnica, com potencial para servir de referência em todo o país

Da Redação

O Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina (CBMSC) assinou, dia 25 de março a Instrução Normativa 23 (IN 23), que regulamenta os locais com Sistema de Alimentação para Veículos Elétricos (SAVE) em edificações no Estado. A norma estabelece critérios e padrões mínimos de segurança contra incêndio para a instalação e regularização de pontos de recarga de veículos elétricos, marcando um novo avanço de Santa Catarina diante da expansão da mobilidade elétrica.

A medida consolida um processo técnico conduzido pelo CBMSC ao longo dos últimos anos, com participação da sociedade civil, especialistas, empresas, profissionais da engenharia e representantes ligados ao setor. O resultado é uma regulamentação construída para conciliar segurança à vida, proteção ao patrimônio e viabilidade técnica, sem desconsiderar a evolução tecnológica e as necessidades práticas das edificações.

A IN 23 se aplica a imóveis novos, recentes, existentes e preexistentes que possuam instalação de SAVE, sejam eles fechados, cobertos ou ao ar livre. A norma define dois caminhos para atendimento das exigências: os requisitos gerais, obrigatórios para todos os locais com sistema de recarga, e o projeto baseado em desempenho (PBD), exigido nos casos que não se enquadram nos critérios de dispensa previstos pela própria instrução.

## Consulta pública e construção coletiva

Antes da assinatura, a proposta passou por consulta pública, aberta pelo CBMSC em dezembro do ano passado. O texto recebeu contribuições de profissionais do setor, instituições de ensino, órgãos públicos, entidades representativas e da sociedade em geral.

Ao longo de oito semanas, foram registradas 59 contribuições, enviadas até 6 de fevereiro de 2026. O processo permitiu aperfeiçoar a instrução normativa e reforçou a diretriz adotada pela corporação de construir uma regulamentação alinhada à realidade do setor, à segurança contra incêndio e às melhores práticas técnicas.



A norma também estabelece a obrigatoriedade de um ponto de desligamento manual das estações de recarga em cada pavimento, posicionado próximo aos acessos e rotas de saída, com sinalização complementar de emergência. As placas devem indicar de forma clara o desligamento do carregamento ou dos carregadores, facilitando a identificação rápida do sistema em caso de ocorrência.

Outro ponto previsto é o seccionamento da alimentação elétrica do SAVE, junto ao quadro que contém o dispositivo de interrupção, de forma a permitir desligamento seguro sem comprometer indevidamente outros sistemas essenciais da edificação. A instrução ainda define responsabilidades sobre instalação, funcionamento e manutenção, atribuindo essa obrigação ao responsável técnico, à empresa instaladora e também ao proprietário do imóvel ou responsável pelo uso.

Nas vagas com SAVE, a normativa determina sinalização adequada e traz parâmetros para proteção das rotas de saída. Em edificações com apenas uma rota de emergência, por exemplo, deve ser mantido o afastamento mínimo entre o ponto de recarga e elementos utilizados para saída do local, como portas e elevadores. Para edificações preexistentes, a IN admite soluções alternativas, desde que tecnicamente justificadas e capazes de preservar a segurança das pessoas.

## Regras técnicas e segurança nas edificações

A norma também prevê que, observadas as hipóteses de dispensa, os demais locais cobertos com SAVE devem contar com sistema de detecção automática de incêndio. Além disso, os elementos estruturais próximos aos pontos de recarga devem possuir resistência suficiente para suportar a ação localizada do calor, das chamas e das reações químicas associadas a um eventual incêndio envolvendo baterias de veículos elétricos.

rios diferentes conforme o modo de recarga adotado.

A norma também estabelece a obrigatoriedade de um ponto de desligamento manual das estações de recarga em cada pavimento, posicionado próximo aos acessos e rotas de saída, com sinalização complementar de emergência. As placas devem indicar de forma clara o desligamento do carregamento ou dos carregadores, facilitando a identificação rápida do sistema em caso de ocorrência.

Outro ponto previsto é o seccionamento da alimentação elétrica do SAVE, junto ao quadro que contém o dispositivo de interrupção, de forma a permitir desligamento seguro sem comprometer indevidamente outros sistemas essenciais da edificação. A instrução ainda define responsabilidades sobre instalação, funcionamento e manutenção, atribuindo essa obrigação ao responsável técnico, à empresa instaladora e também ao proprietário do imóvel ou responsável pelo uso.

Nas vagas com SAVE, a normativa determina sinalização adequada e traz parâmetros para proteção das rotas de saída. Em edificações com apenas uma rota de emergência, por exemplo, deve ser mantido o afastamento mínimo entre o ponto de recarga e elementos utilizados para saída do local, como portas e elevadores. Para edificações preexistentes, a IN admite soluções alternativas, desde que tecnicamente justificadas e capazes de preservar a segurança das pessoas.

A norma também prevê que, observadas as hipóteses de dispensa, os demais locais cobertos com SAVE devem contar com sistema de detecção automática de incêndio. Além disso, os elementos estruturais próximos aos pontos de recarga devem possuir resistência suficiente para suportar a ação localizada do calor, das chamas e das reações químicas associadas a um eventual incêndio envolvendo baterias de veículos elétricos.

rias de veículos elétricos.

## Norma moderna e baseada em desempenho

Um dos diferenciais da IN 23 é a previsão do projeto baseado em desempenho (PBD) para os casos que exijam análise mais aprofundada. Nesses cenários, o responsável técnico deverá apresentar estudo com identificação dos riscos, cenários de incêndio, metodologia de análise, critérios de desempenho, medidas mitigadoras e comprovação do atendimento às condições de segurança.

A lógica adotada permite que a regulamentação vá além de uma regra puramente restritiva, considerando aspectos como propagação do fogo, dissipação de calor e gases, evacuação, acesso para resgate e estabilidade estrutural. Com isso, a norma busca responder a uma realidade nova com ferramentas técnicas mais compatíveis com a complexidade do tema.

Para o coronel Willyan Fazzioni, diretor de segurança contra o incêndio, a assinatura da norma representa o resultado de uma construção coletiva e técnica, com potencial para servir de referência em todo o país.

"A transição para a mobilidade elétrica exige normas modernas, técnicas e baseadas em desempenho. A construção participativa dessa regulamentação fortalece a segurança das pessoas, a inovação e a sustentabilidade", afirmou.

## Capacitação e resposta operacional

A regulamentação do SAVE também foi acompanhada de investimento em capacitação operacional. Esse movimento foi reforçado com a realização do 2º Workshop de Combate a Incêndio em Veículos Eletrificados, promovido pelo CBMSC em Rio do Sul

neste ano, reunindo cerca de 350 participantes de 14 estados brasileiros.

O evento consolidou a corporação como referência nacional na discussão sobre prevenção e resposta a ocorrências envolvendo veículos elétricos e híbridos. Durante a programação, especialistas, bombeiros e instituições parceiras debateram temas como baterias de íons de lítio, sistemas de alta tensão, risco de reigitação, liberação de gases tóxicos e novas tecnologias aplicadas ao combate a incêndios.

O comandante-geral do CBMSC, coronel Fabiano de Souza, já havia destacado que a preocupação institucional vai além da regulamentação e envolve também a preparação das equipes para esse novo cenário.

"Este é um tema nacional que vai muito além das normativas de segurança contra incêndio que estamos desenvolvendo junto a outros setores. Também temos preocupações no combate a incêndios que envolvem veículos elétricos, principalmente quando afetam a bateria, pois existe todo um risco pela temperatura e pelos gases tóxicos que são expelidos", concluiu.

Com a assinatura da IN 23, Santa Catarina passa a contar com uma norma específica para locais com sistema de alimentação para veículos elétricos, resultado de estudo técnico, participação social e preparação operacional. A medida reforça o posicionamento do CBMSC de atuar com antecedência diante das transformações tecnológicas, oferecendo segurança sem se afastar da inovação.

Fonte: CBMSC



Baixe a normativa no Qr Code:



# GTC

Soluções Contábeis

desde 1985

## SOLUÇÕES COMPLETAS PARA CONDOMÍNIOS

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

48 3223.5332

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



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



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