

Jornal dos Condomínios

Condomínios
25 ANOS

ANO 25 - N° 292 - ABRIL 2026 - Distribuição Mensal Digital Gratuita

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

AO SÍNDICO

QUANDO A CHUVA VIRA CRISE

Como mitigar os impactos de eventos climáticos extremos em condomínios



Páginas 08 e 09

VALE DO ITAJAÍ

IN 23 abre caminho para eletromobilidade segura em condomínios de Santa Catarina

Páginas 10 e 11

SAÚDE

Descarte de “canetas de emagrecimento” vira alerta sanitário e trabalhista em condomínios

Página 05

FINANÇAS

Imposto de Renda para síndicos e condôminos, saiba o que declarar

Página 06

MERCADO

SindDay 2026, garanta a sua inscrição para o maior evento do mercado condominial catarinense

Página 13

COMPORTAMENTO

O limite jurídico do “direito de fumar” em condomínios

Página 14

ACABE COM A INADIMPLÊNCIA NO SEU CONDOMÍNIO

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

0800 780 8877
duplique.com.br



DUPLIQUE SANTA CATARINA
Cuidar é nossa essência.
Garantir é nosso compromisso

A SOLUÇÃO PARA O SEU CONDOMÍNIO



sensato.com.br
grupo.sensato

48 99801-4434
48 3084-8100

Rua Deodoro, 200
Sala 11 - Centro
Florianópolis/SC

SENSATO55
ANOS

LojaCond Equipamentos para Condomínios

SEU CONDOMÍNIO MERECE O MELHOR!

ATENDEMOS TODA A REGIÃO SUL



@f LOJACOND (48) 3247-8318 (47) 996812280
CONTATO@LOJACOND.COM.BR WWW.LOJACOND.COM.BR

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 Fecomércio Condomínios

PEREIRA JORGE

contabilidade desde 1969

Desde 1969

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

Assessoria Contábil completa para Condomínios

PRESTANDO SERVIÇOS DE QUALIDADE E EFICIÊNCIA.

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

UNIÃO 10 ANOS

REFORMAS PREDIAIS

ESPECIALIZADA EM REFORMAS PREDIAIS

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

www.uniaoreformasprediais.com.br

(48) 98476-5606 (48) 99953-1456

@uniaoreformasprediais





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



Onde a prevenção encontra a inovação

Se há uma lição que 2026 tem nos ensinado até aqui, é que a gestão condominial não permite mais o imprevisto. Da infraestrutura elétrica ao comportamento humano, o condomínio moderno exige um síndico que seja, acima de tudo, um estrategista de riscos. Nesta edição, mergulhamos em três temas que, embora pareçam distintos, convergem para o mesmo lugar: a preservação da vida e do patrimônio.

A publicação da nova **Instrução Normativa 23 (IN 23)** pelo Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina (CBMSC) é o divisor de águas que o mercado esperava. Ao regulamentar a instalação de carregadores para veículos elétricos, a norma encerra um ciclo de incertezas jurídicas e técnicas. O grande avanço aqui é a substituição de exigências engessadas por uma análise baseada em desempenho, permitindo que prédios antigos se modernizem sem abrir mão da segurança contra incêndios. É a eletromobilidade ganhando fôlego com respaldo legal.

Enquanto o poder público avança - como vimos no maior simulado de desastres do país realizado pela Defesa Civil de Santa Catarina em março - os condomínios ainda mantêm uma postura essencialmente reativa. Na nossa matéria **"Quando a chuva vira crise"**, exploramos o cenário do *El Niño*, fenômeno que atualmente divide as projeções de meteorologis-

tas: enquanto alguns preveem um impacto moderado, outros não descartam episódios de maior intensidade. Independentemente da força que o fenômeno venha a atingir, a diretriz para os gestores é clara: o condomínio precisa estar preparado para qualquer cenário climático, pois como alertam os especialistas: situações que parecem sob controle podem escalar rapidamente, comprometendo a rotina e a estrutura do edifício.

Outro alerta urgente desta edição trata do descarte irregular de resíduos de saúde. A popularização das "canetas de emagrecimento" para diabetes e obesidade trouxe agulhas e ampolas para o lixo comum, criando um perigo invisível para zeladores e garis. O risco de contaminação por patógenos como a **Hepatite B** - que sobrevive até uma semana em superfícies - é uma realidade evitável. Além do perigo à saúde, há o peso da responsabilidade civil que pode recair sobre o condomínio.

O Encontro Marcado

Todos esses desafios - e as soluções para cada um deles - estarão em pauta no **SindDay 2026**. No dia 15 de maio, o Majestic Palace Hotel será o palco de uma imersão técnica sem precedentes. Confira a programação completa nesta edição e garanta que sua gestão esteja do lado certo da inovação.

Nos vemos lá!

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

Justiça confirma: atividade de síndico não exige registro no conselho de administração

Em decisão unânime, o Tribunal Regional Federal da 4ª Região negou os recursos dos conselhos Federal e Regional de Administração, consolidando a autonomia da sindicatura profissional

O mercado condominial catarinense alcançou um marco jurídico definitivo em abril de 2026. A 11ª Turma do Tribunal Regional Federal da 4ª Região (TRF4) encerrou uma das maiores discussões regulatórias do setor ao confirmar, por unanimidade, que a atividade de síndico não é atribuição privativa de administradores. A decisão mantém a sentença favorável à Associação dos Síndicos de Balneário Camboriú (ASBALC) e afasta a obrigatoriedade de registro no Conselho Regional de Administração (CRA).

Entendimento consolidado

O julgamento indeferiu as apelações do Conselho Regional de Santa Catarina (CRA/SC) e do Conselho Federal de Administração (CFA), que buscavam manter os efeitos da Resolução Normativa CFA nº 664/2025. O tribunal reforçou que o vínculo entre o síndico e o condomínio possui natureza civil, sendo regido estritamente pelo Código Civil e deliberado em assembleia.

A Linha do tempo da conquista

A disputa teve início após a Resolução Normativa nº 664/2025 do Conselho Federal de Administração (CFA), que tentava impor a obrigatoriedade do registro e o pagamento de anuidades aos síndicos. A jornada da ASBALC na Justiça Federal percorreu três marcos fundamentais:

1. Agosto de 2025 (A Liminar):

A primeira vitória veio com uma liminar da 3ª Vara Federal de Itajaí, que suspendeu imediatamente as cobranças e autuações do CRA/SC, garantindo o livre exercício da profissão.

2. Outubro de 2025 (A Sentença): A Justiça Federal de primeira instância confirmou a liminar por meio de uma sentença inédita no país, declarando a ilegalidade da resolução do CFA.

3. Abril de 2026 (O Acórdão Final): O TRF4, por unanimidade, negou os recursos dos Conselhos (CRA e CFA), mantendo a decisão favorável à ASBALC e consolidando o entendimento jurídico



em segunda instância.

O que diz a decisão?

A relatora do caso, Desembargadora Federal Eliana Paggiarin Marinho, acompanhou o entendimento defendido pelo patrono da ASBALC, Dr. Aurélio Miguel BOWENS DA SILVA. A tese vitoriosa reforça que a sindicatura é uma atividade de natureza civil, regida pelo Código Civil e deliberada em assembleia, não se tratando de uma atribuição privativa da profissão de administrador.

Para a Dra. Fabiane Pamplona, diretora jurídica da ASBALC, o resultado traz segurança jurídica e protege a autonomia das assembleias. "Essa decisão preserva a liberdade profissional e impede que sejam criadas obrigações financeiras e regulatórias sem amparo legal", destaca.

Impacto para o síndico

O entendimento consolida que a função de síndico é de natureza civil, regida pelo Código Civil, e não deve ser fiscalizada pelos Conselhos de Administração — um marco importante para a categoria em Santa Catarina.

Com essa decisão, afasta-se definitivamente o risco de multas, fiscalizações ou impedimentos para quem exerce a sindicatura sem formação específica em Administração. A conquista da ASBALC serve agora de referência nacional, fortalecendo a profissionalização do setor com base na competência e na legislação civil, e não em reservas de mercado.

Kapazi
SIMAS TAPETES

CONHEÇA NOSSA
PARA CONDOMÍNIOS E

LINHA EXCLUSIVA

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

Muito além do brinquedo: o playground organiza o condomínio

A escolha correta dos equipamentos pode transformar áreas comuns em polos de desenvolvimento e convivência

É uma cena comum: crianças correndo pela garagem, brincando em corredores ou improvisando espaços onde não deveriam estar. Em muitos condomínios, esse ainda é o retrato da falta de um ambiente adequado. Por muito tempo tratado como um item secundário, o playground passou a ocupar um papel mais estratégico. Quando bem pensado, deixa de ser apenas um espaço para gastar energia e passa a organizar a dinâmica do condomínio, criando um ponto de encontro natural entre moradores e promovendo convivência.

Para a síndica profissional e arquiteta Vera Marize Dias Hoorn, esse impacto vai além das crianças. “Um playground bem projetado tem potencial de transformar a convivência no condomínio, criando vínculos, empatia e tornando o dia a dia mais agradável”, explica.

Na prática, oferecer um espaço adequado para as crianças também é uma forma de evitar problemas recorrentes. Sem esse ambiente, o uso das áreas comuns acontece de forma desordenada e pode gerar riscos e conflitos.

Mas a existência do playground, por si só, não resolve tudo. “Não é o equipamento que gera problema, mas a ausência de um projeto que considere o uso real daquele espaço”, aponta Vera. Segundo ela, fatores como localização, perfil dos moradores e impacto do barulho precisam ser analisados com cuidado.

Em condomínios com públicos muito diversos (idosos, pessoas em home office, famílias com

crianças), um playground mal posicionado pode se tornar fonte de incômodo. Por outro lado, quando bem integrado, ele funciona como um facilitador social, aproximando vizinhos e criando uma rede informal de convivência.

Um dos erros mais comuns é tratar o playground como um elemento isolado, sem conexão com o restante do condomínio. Projetos muito afastados tendem a desestimular o uso e até comprometer a segurança. Já espaços bem posicionados, com visibilidade e circulação de pessoas, contam com um olhar coletivo que ajuda a proteger e cuidar do ambiente.

Além disso, o conforto influencia diretamente a permanência. Bancos, sombra e áreas de apoio fazem diferença para que os adultos permaneçam no local e sustentem o uso contínuo do espaço. “A arquitetura precisa equilibrar interesses. É possível acolher o uso das crianças sem gerar impacto negativo para os demais moradores”, resume a arquiteta.

Quando a escolha errada custa mais caro

Se o projeto define o sucesso do espaço, a escolha dos materiais determina sua durabilidade e o impacto no caixa do condomínio ao longo dos anos.

Segundo o consultor comercial Dorival Fagundes, da Krenke Brinquedos, empresa especializada no desenvolvimento de playgrounds, o mercado tem evoluído para soluções mais resistentes, como estruturas em polietileno com proteção UV, que não racham,



UM PLAYGROUND bem posicionado funciona como um facilitador social

não soltam farpas e não sofrem com oxidação, além de metais com tratamento anticorrosivo.

“O investimento inicial pode ser um pouco maior, mas a economia aparece na manutenção. Quando o material é adequado, o condomínio deixa de gastar com pintura constante, substituição de peças e reparos frequentes, podendo reduzir esses custos em até 70% ao longo dos anos”, explica

Fagundes.

Mais do que durabilidade, a escolha técnica está diretamente ligada à segurança. A instalação deve seguir normas específicas, como a ABNT NBR 16071, que estabelece critérios para fabricação, instalação e inspeção dos equipamentos. Isso inclui áreas de queda com piso amortecedor até a ausência de cantos vivos ou frestas que possam causar acidentes.

Nesse contexto, o cumprimento das normas não é apenas uma recomendação, mas uma medida de proteção para o próprio condomínio. A negligência pode resultar em responsabilização civil e até criminal para o síndico.

Outro ponto que exige atenção é a continuidade do cuidado. O playground não é uma estrutura estática: seu uso diário exige acompanhamento com inspeções visuais frequentes, verificações estruturais e avaliações técnicas periódicas que garantem que o espaço permaneça seguro e funcional ao longo do tempo.

Quando bem planejado, o playground deixa de ser apenas um item de lazer e passa a contribuir para a valorização do condomínio, podendo, inclusive, influenciar na decisão de compra de uma unidade. Mais do que isso: também cria oportunidades de convivência que não surgem de forma espontânea em outros espaços. Conversas entre vizinhos, novas amizades entre crianças e até redes de apoio entre famílias começam ali, no cotidiano.

A DURABILIDADE DO PLAYGROUND COMEÇA NA ESCOLHA DO EQUIPAMENTO, PORTANTO CONFIRA O CRONOGRAMA DE MANUTENÇÃO RECOMENDADO PELA KRENKE BRINQUEDOS:

Inspeção visual rotineira: verificação básica no dia a dia para atestar a limpeza, prevenir vandalismo ou identificar qualquer desgaste óbvio.

Manutenção preventiva (semestral): realizada a cada seis meses, foca em uma verificação minuciosa de reapertos, estabilidade das bases e

análise de desgaste das peças e conexões.

Manutenção principal anual: essa etapa é essencial para certificar a conformidade contínua com a NBR 16071, atestar a integridade estrutural do polímero e validar a garantia técnica do equipamento.

Aqui a nossa AVENTURA só TEM HORA para COMEÇAR!



KRENKE
www.krenke.com.br

35 ANOS

A maior fábrica de playgrounds do Brasil!

47 98803.3068

@krenkebrinquedos

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



Modelos para áreas internas e externas



Florianópolis: a única voz da América do Sul entre as cidades Lixo Zero da ONU

A meta do município é reciclar 60% dos resíduos secos e tratar 90% dos orgânicos até 2030

No último dia 30 de março, data em que o mundo celebra o Dia Internacional do Lixo Zero, Florianópolis alcançou um marco histórico: foi nomeada uma das primeiras "20 Cidades Rumo ao Resíduo Zero" do planeta. A escolha, realizada por agências do órgão internacional e pelo Conselho Consultivo do secretário-geral sobre o tema, coloca a capital catarinense como a única representante da América do Sul a figurar nesta seleta lista global de excelência ambiental.

O reconhecimento teve o apoio direto do Programa das Nações Unidas para o Meio Ambiente (Pnuma) e do Programa das Nações Unidas sobre Assentamentos Humanos (ONU-Habitat). Para se enquadrar na lista, Florianópolis teve de demonstrar abordagens ambiciosas e inovadoras na redução do lixo urbano, bem como avançar em soluções reais de economia circular e na construção de sistemas urbanos mais sustentáveis, resilientes e inclusivos.

O diferencial da capital catarinense está na combinação entre ambição e execução, conectando legislação, operação e tecnologia em um sistema de governança que transforma o conceito de "Lixo Zero" em rotina de gestão. Para José Manuel Moller, vice-presidente do conselho consultivo da ONU, o que diferencia as cidades selecionadas é a capacidade de transformar planos em prática: "Essas 20 cidades importam não porque têm os melhores planos no papel, mas porque estão transformando ambição em ação", afirmou.

Um ponto central dessa es-



EM 2018, Florianópolis se tornou a primeira cidade brasileira a formalizar, por decreto, o compromisso de alcançar a meta Lixo Zero até 2030

tratégia é a inclusão social. Florianópolis incorporou cooperativas e associações de catadores ao sistema formal de coleta seletiva, gerando renda e reconhecimento para cerca de 240 famílias. Esse arranjo injeta aproximadamente R\$ 4,5 milhões por ano na economia local, provando que uma estratégia sustentável deve ser, acima de tudo, socialmente justa.

A cidade Lixo Zero começa dentro de cada unidade

Para o universo condominial,

o exemplo da capital reforça a importância da segregação correta na fonte. Afinal, a cidade Lixo Zero começa dentro de cada unidade, na separação correta feita pelo morador e na gestão técnica e resiliente conduzida pelo síndico. O título da ONU é um selo de confiança para gestores e síndicos, provando que a gestão de resíduos, quando tratada como prioridade técnica e social, gera economia de recursos, reduz emissões e valoriza o patrimônio urbano. Florianópolis prova que o futuro sustentável não está apenas no papel, mas na prática diária de cada cidadão.

O papel da arquitetura jurídica nos empreendimentos imobiliários

A figura do advogado condominialista vem ganhando destaque no cenário imobiliário contemporâneo, especialmente quando compreendida sob uma perspectiva mais estratégica e menos reativa. Longe de ser apenas o profissional chamado a resolver inadimplência, conflitos entre vizinhos ou litígios relacionados a vícios construtivos, o advogado especializado em Direito Condominial é - ou deveria ser - um verdadeiro arquiteto jurídico dos empreendimentos ainda na fase de concepção.

Assim como o arquiteto materializa um projeto físico, estudando volumetria, estética, funcionalidade e ocupação do espaço, o advogado condominialista projeta e estrutura o edifício jurídico que permitirá ao empreendimento existir de forma coerente, sustentável e harmoniosa. Cada condomínio nasce primeiro no plano imaterial - um espaço de ideias, intenções e escolhas que moldarão a vida condominial pelos próximos anos (ou décadas). Nesse ambiente de abstração e estratégia, o papel do arquiteto jurídico é determinante. É nesse estágio embrionário que são definidas as bases normativas do empreendimento: convenção condominial, regulamento interno, normas de uso, definição de tipologia, destinações específicas, regras de convivência e, sobretudo, a lógica funcional que regerá a interação entre condôminos, área comum, áreas privativas e a própria administração condominial.

Esse conjunto normativo funciona como um esqueleto jurídico da edificação, dando unidade e coerência ao que, no futuro, será uma comunidade de interesses compartilhados. A ausência desse olhar preventivo costuma gerar condomínios com regras incompatíveis com sua própria tipologia, convenções genéricas que não dialogam com a realidade operacional do empreendimento e um ambiente naturalmente propício ao conflito. Em contrapartida, quando o advogado atua desde a fase de projeto, é

possível elaborar modelos jurídicos sob medida - convenções funcionais e verdadeiramente conversacionais com a arquitetura, a engenharia e a proposta de ocupação do espaço. Essa integração multidisciplinar é o que possibilita, por exemplo, disciplinar de forma adequada os empreendimentos mistos (uso comercial e residencial), prever dinâmicas complexas de circulação, organizar o uso de áreas compartilhadas, antecipar potenciais focos de conflito, criar mecanismos de prevenção e instituir uma cultura de harmonia que começa antes mesmo da entrega das chaves. Um condomínio com estrutura jurídica projetada de forma inteligente tende a operar com menos atritos, menos judicialização, mais previsibilidade e maior satisfação dos seus moradores e investidores. O resultado é uma experiência condominial mais fluida, mais humana e mais condizente com a realidade urbana contemporânea - marcada pela intensificação da vida coletiva e pela valorização de ambientes funcionais e colaborativos. O advogado condominialista, portanto, não é apenas um solucionador de problemas. Ele é o profissional que concebe as bases normativas que permitirão ao empreendimento existir com equilíbrio. É o arquiteto jurídico que constrói, no plano do Direito, aquilo que os engenheiros e arquitetos edificarão no plano físico. Quando incorporadoras, construtoras e administradoras compreendem esse papel, passam a contar com um ativo estratégico de altíssimo valor: empreendimentos juridicamente bem modelados, socialmente coerentes e preparados para oferecer experiências positivas aos seus usuários. Essa é a verdadeira essência do advogado condominial - não apenas reagir ao conflito, mas preveni-lo, desenhando juridicamente a convivência que virá.

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

SEU CONDOMÍNIO COM INADIMPLÊNCIA ZERO!

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

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

www.suportecondominios.com.br

Descarte de “canetas de emagrecimento” vira alerta sanitário e trabalhista em condomínios

Uso crescente de medicamentos injetáveis para diabetes e obesidade leva agulhas ao lixo comum e expõe zeladores, garis e moradores a riscos evitáveis

Dariane Campos

O avanço do uso doméstico das chamadas “canetas de emagrecimento”, indicadas principalmente para diabetes e obesidade, trouxe um problema silencioso aos condomínios: o descarte irregular de agulhas e materiais perfurocortantes no lixo comum. Em Florianópolis e outras cidades, sacos de resíduos domésticos podem esconder objetos contaminados, colocando em risco zeladores, faxineiros, coletores e até recicladores.

Segundo o relato da síndica Janaína Franzon, a popularização do equipamento acabou gerando mais um ponto de atenção para os gestores. Ela conta que em um dos empreendimentos que administra o material já foi, inclusive, encontrado jogado pela calçada após a passagem da coleta de lixo.

“O empreendimento tem espaço residencial e comercial no mesmo complexo, e as duas áreas utilizam a mesma lixeira. De um tempo para cá, começamos a perceber que os condôminos estavam fazendo o descarte incorreto



JANAÍNA relata que a popularização do equipamento gerou novos desafios de gestão e amplia os riscos laborais



AGULHAS, seringas, ampolas e canetas injetáveis devem ser descartados apenas em recipientes rígidos e identificados, fora do lixo comum

das canetas junto ao lixo comum e a equipe da limpeza do prédio é que tinha que recolher para que não ficasse jogado no chão. Uma situação extremamente delicada e arriscada para os colaboradores”, destaca a síndica.

A médica infectologista Renata Zomer de Albernaz Muniz, presidente da Sociedade Catarinense de Infectologia, explica que o problema vai além de um simples ferimento. Segundo ela, quando uma agulha usada é jogada no lixo comum, sai do fluxo seguro de resíduos de saúde e passa por etapas como coleta, transporte e triagem sem qualquer proteção específica.

“Trata-se de risco de inoculação direta de agentes infecciosos na corrente sanguínea, uma das formas mais eficientes de transmissão de patógenos. É um risco silencioso, imprevisível e totalmente evitável”, afirma Renata.

Entre as doenças de maior preocupação estão hepatite B, hepatite C e HIV. A hepatite B, destaca a especialista, apresenta alto risco de transmissão e pode

permanecer viável por até uma semana em superfícies. Também há possibilidade de tétano e infecções bacterianas graves.

Passivo trabalhista para condomínios

Além do risco sanitário, o problema pode gerar consequências jurídicas. Advogado Alberto Luís Calgaro, especialista em direito condominial, explica que o condomínio pode ser responsabilizado civilmente caso um funcionário ou terceiro sofra acidente provocado por agulhas descartadas de forma irregular. “Existe legislação federal e municipal que trata sobre resíduos sólidos, e obriga a separação e acondicionamento correto de lixo para coleta pública, sujeitando o condomínio a multas que podem ser elevadas, conforme a gravidade do caso”, pontua.

O advogado diz que, se a vítima for um empregado do condomínio, como zelador ou auxiliar de limpeza, o caso pode ser caracterizado como acidente de trabalho, com possibilidade de indenização por danos morais, materiais e es-

téticos, além de estabilidade no emprego por 12 meses após alta médica. Em situações mais graves, como redução da capacidade laboral ou contaminação por doença incurável, pode haver condenação ao pagamento de pensão mensal vitalícia.

Sobre insalubridade, Calgaro relata que o entendimento predominante da Justiça do Trabalho é que a simples coleta de lixo residencial não gera automaticamente o adicional. Porém, se o trabalhador for obrigado a abrir sacos de lixo ou manusear diretamente resíduos contaminados, a atividade pode ser enquadrada como insalubre em grau máximo, equivalente a 40%.

Entre as medidas preventivas recomendadas estão atualização dos programas de saúde e segurança do trabalho, fornecimento de EPIs, treinamento das equipes e proibição de abertura manual de sacos de lixo pelos funcionários.

“Embora a responsabilidade principal seja do condomínio, o síndico pode responder interna-



RENATA alerta que Hepatites B, C e HIV são os principais riscos, com alerta para a hepatite B pela alta transmissibilidade



ALBERTO explica que o condomínio pode ser responsabilizado civilmente caso um funcionário ou terceiro sofra acidente provocado por agulhas descartadas de forma irregular

mente por omissão ou negligência, caso ignore riscos conhecidos e provoque prejuízos. Sendo assim, é indicado que o regimento interno estabeleça regras claras de descarte e multas para moradores infratores”, comenta o advogado.

Como descartar corretamente

De acordo com Eduardo Ornellas, gerente de Vigilância Sanitária em Florianópolis, agulhas, seringas, ampolas e canetas injetáveis nunca devem ir para o lixo comum. Esses resíduos exigem acondicionamento em recipientes rígidos, resistentes à perfuração, com tampa e identificação.

“Após o uso, o material deve ser guardado com segurança e devolvido ao estabelecimento que forneceu o medicamento, como farmácias, clínicas ou unidades habilitadas. Os condomínios normalmente não possuem expertise nem contentores apropriados para o descarte de materiais perfurocortantes”, ressalta Ornellas.

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

Nova Lei trabalhista obriga condomínios a atuar na saúde preventiva

A Lei tem como objetivo informar sobre campanhas oficiais de vacinação e prevenção de doenças dentro dos ambientes de trabalho

A rotina administrativa dos condomínios brasileiros acaba de ganhar uma nova e importante camada de responsabilidade. Sancionada em 2 de abril e publicada no Diário Oficial da União na segunda-feira, 6 de abril, a Lei nº 15.377/2026 altera a Consolidação das Leis do Trabalho (CLT) para incluir o artigo 169-A, que tem como objetivo ampliar a prevenção de doenças e fortalecer a disseminação de informações de saúde dentro dos ambientes de trabalho. O texto, sancionado sem vetos, teve origem no Projeto de Lei (PL 4.968/2020), da ex-senadora Rose de Freitas (ES) e relatado pela senadora Leila Barros (PDT-DF). Para a senadora, a possibilidade de o empregado se ausentar para realizar exames preventivos é uma medida justa, que atende aos interesses do trabalhador e pode evitar custos ao empregador com afastamentos prolongados por problemas de saúde.

A nova legislação obriga todos os empregadores - o que inclui condomínios residenciais e comerciais - a conscientizarem seus funcionários sobre cuidados preventivos. O foco é claro: a divulgação de campanhas oficiais de vacinação contra o papilomavírus humano (HPV) e de prevenção aos cânceres de mama, colo do útero e próstata.

A partir de agora, os gestores devem incorporar ao dia a dia administrativo a comunicação periódica dessas campanhas, além de esclarecer às equipes que o afastamento para a realização de exames é um direito assegurado, sem descontos na folha. Além do dever de informar, a mudança na CLT traz um impacto direto na escala de trabalho: a lei garante ao traba-



A LEI exige eficiência na comunicação e conscientização sobre cuidados preventivos

lhador o direito de se ausentar por até três dias, a cada 12 meses, para fins preventivos, sem qualquer prejuízo na remuneração.

Para o síndico, isso exige um planejamento refinado. Porteiros, zeladores e equipes de limpeza agora possuem esse respaldo legal, o que obriga a administração a organizar as folgas de modo que a operação predial não seja comprometida. Vale ressaltar que o condomínio não é obrigado a custear os exames ou as vacinas, mas sim a assegurar o tempo e a informação necessários para que o colaborador o faça, através de comunicação interna que deve seguir orientações oficiais do Ministério da Saúde.

Passivos Trabalhistas

O descumprimento da norma pode gerar autuações trabalhistas e multas, especialmente se o funcionário comprovar que não foi informado sobre seus direitos ou foi impedido de realizar os exames previstos na lei. Especialistas alertam: a "prova de ciência" passa a ser um documento vital. Em caso de fiscalização ou disputa judicial, o condomínio precisará demonstrar que cumpriu seu papel educativo.

Como Implementar na Prática?

A boa notícia é que a lei não exige grandes investimentos financeiros, mas sim eficiência na comunicação. As orientações podem ser espalhadas por canais que o condomínio já utiliza, como murais físicos, telas de elevadores, grupos de WhatsApp e e-mails institucionais.

Para evitar problemas legais e garantir a saúde da equipe, siga estas boas práticas:

- **Formalize a Comunicação:** Não basta apenas falar. Registre a divulgação das campanhas em murais e envie comunicados impressos ou digitais, guardando cópias das telas ou protocolos.

- **Linguagem Acessível:** Utilize textos simples e diretos para que as equipes operacionais compreendam a importância da prevenção.

- **Calendário Oficial:** Alinhe-se com a sua administradora para acompanhar o cronograma do Ministério da Saúde (como o Outubro Rosa e o Novembro Azul).

- **Apoio Técnico:** Considere convidar profissionais de saúde para rápidas palestras ou "minutos de saúde" durante o horário de trabalho.

IMPOSTO DE RENDA PARA SINDICOS

ROSELY SCHWARTZ



IR para síndicos e condôminos, saiba o que declarar

O período de declaração do imposto de renda 2026 está a todo vapor.

Os condomínios não têm a obrigação de declarar imposto de renda, no entanto, síndicos e condôminos devem estar atentos ao que é preciso lançar em suas declarações pessoais, seguindo o calendário de 2026, cujo prazo começou em 23 de março e vai até 29 de maio.

Vale ressaltar que as empresas, bem como os condomínios, não possuem mais a obrigação de enviar para a Receita Federal a DIRF (Declaração de Imposto de Renda Retido na Fonte), que foi extinta para fatos geradores a partir de 01/01/2025. Portanto, não há mais necessidade do envio da DIRF que seria entregue em 2026 (referente ao ano-calendário 2025). Agora, as informações que antes iam na DIRF, são enviadas de forma mensal, por meio do eSocial e EFD-Reinf.

Mas atenção: mesmo sem DIRF, permanece a obrigação de as empresas e de os condomínios fornecerem o Comprovante de Rendimentos Pagos e de Imposto sobre a Renda Retido na Fonte aos beneficiários, empregados e prestadores de serviços, cujo prazo foi no último dia útil de fevereiro (27/02/2026).

Síndico morador com isenção de quota condominial: deve ser declarado o valor considerando-o como "outras receitas", pois a isenção é tida como pagamento indireto, devendo servir a base de cálculo para apuração do recolhimento mensal obrigatório (carnê-leão), além do reajuste anual do referido. Cabe à administradora do condomínio enviar ao síndico o Comprovante de Rendimentos Pagos pelo condomínio relativo ao valor da isenção.

Síndico morador ou síndico profissional

remunerado: segue a mesma orientação dada acima. A administradora deve enviar o Comprovante de Rendimentos Pagos do valor remunerado.

Condôminos - locação de áreas comuns ou alienação (venda) de ativos do condomínio: A Receita Federal, no seu Regulamento do Imposto de Renda/2018, entende que, como o condomínio não possui personalidade jurídica, os rendimentos obtidos por eventuais locações ou venda de ativos devem ser considerados como rendimentos próprios dos condôminos. Quando os rendimentos recebidos forem utilizados para cobrir as despesas ordinárias e extraordinárias, ainda que os condôminos não tenham recebido os valores em espécie, e esses valores superarem os R\$ 24.000,00, os condôminos deverão declarar no seu IR a quota parte correspondente à sua unidade, de acordo com a Convenção. Caberá à administradora enviar aos condôminos (coproprietários) o Comprovante de Rendimentos Pagos.

Hoje, o sistema da Receita Federal está muito desenvolvido e rápido nas apurações e checagem dos dados. Atender às exigências legais dará tranquilidade ao síndico e a todos os condôminos, dado que não serão surpreendidos com multas pela falta de informações ou dados incorretos.

Rosely Schwartz é administradora especialista em condomínios há mais de 30 anos, contabilista, autora do livro *Revolucionando o Condomínio - 16ª ed. (Ed. Benvirá)*; é também autora e docente dos cursos de *Administração de Condomínios* e *Síndico Profissional na FECAP* com transmissão ao vivo e do curso *100% Online de OCondômino*.



UPCOND
CONDOMÍNIOS

Soluções para condomínios,
tranquilidade para os síndicos.

✉ condominio@upcond.com.br

☎ 48 3202-8855

Manutenção de Outono em Condomínios: como valorizar seu imóvel em até 15%

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

O início do outono é o cenário ideal para tirar melhorias do papel. O síndico tem dois fatores essenciais ao seu favor: planejamento aprovado pós assembleias e clima mais seco. Mas existe um desafio comum: como executar obras sem comprometer o caixa do condomínio?

Por que investir em manutenção no outono?

Adiar manutenção custa caro. A falta de manutenção preventiva pode aumentar significativamente o custo das obras quando elas se tornam emergenciais, conforme alertam entidades do setor condominial e imobiliário. No mercado, é comum que intervenções emergenciais custem até cinco vezes mais do que obras planejadas.

Além disso, dados do Secovi mostram que condomínios com manutenção em dia podem alcançar **valorização entre 10% e**



A FALTA de manutenção preventiva pode aumentar significativamente o custo das obras quando elas se tornam emergenciais

15% no valor dos imóveis. Ou seja, não é apenas conservação, é proteção patrimonial e valorização real.

O período mais seco favorece

a execução de serviços essenciais.

Veja no checklist abaixo o que priorizar:

1 Pintura e impermeabilização

O clima seco permite melhor fixação e durabilidade dos materiais.

2 Revisão de calhas e telhados

Antecipar problemas evita infiltrações no inverno.

3 Sistemas de aquecimento

Caldeiras e aquecedores devem estar revisados antes do au-

mento de uso.

4 Áreas comuns e paisagismo

Manter a estética impacta diretamente na percepção de valor

do imóvel.

O maior obstáculo: fluxo de caixa instável

Mesmo com planejamento aprovado, muitos condomínios não conseguem executar melhorias. O motivo é simples: **inadimplência.**

No Brasil, ela pode variar entre 10% e 15%, afetando diretamente o caixa.

Na prática, isso significa:

- Obras interrompidas
- Cronogramas atrasados
- Necessidade de chamadas de caixa

de caixa

- Desgaste com moradores

E um efeito ainda mais crítico: quem paga em dia acaba sustentando quem não paga.

Para que o planejamento saia do papel, o condomínio precisa de previsibilidade. É nesse ponto que entra a **garantia de receita condominial da Duplique Santa Catarina.** Com ela o condomínio re-

cebe 100% da arrecadação todos os meses, independentemente da inadimplência.

Na prática, o síndico passa a tomar decisões com mais segurança, as obras são executadas dentro do prazo sem a necessidade de chamadas de caixa inesperadas e o condomínio conquista equilíbrio financeiro, o que melhora a comunicação e a convivência entre todos os moradores. Além disso, a cobrança dos inadimplentes continua sendo feita de forma estruturada e profissional, sem impactar o caixa.

Com manutenção em dia e receita garantida, o síndico deixa de reagir a problemas e passa a conduzir uma gestão mais segura, organizada e valorizada pelos moradores.

Quer entender como garantir previsibilidade financeira no seu condomínio?

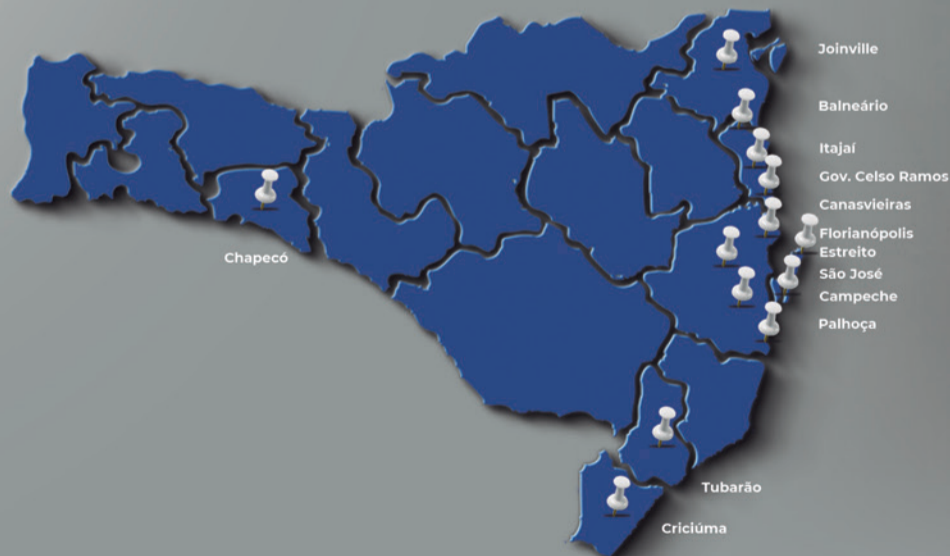
Fale com a Duplique Santa Catarina.

Cuidar é nossa essência. Garantir é nosso compromisso.



DUPLIQUE SEMPRE AO SEU LADO!

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



Recebimento da receita integral mensalmente

3 décadas de experiência

A mais completa e qualificada estrutura para cobrança condominial do mercado

Departamento Jurídico próprio

**0800
780
8877**

Conte conosco!

Quando a chuva vira crise: o que os condomínios ainda ignoram sobre eventos climáticos

Situações que parecem sob controle podem escalar rapidamente durante eventos climáticos e afetar a operação e a rotina do condomínio

Sâmia Frantz

A chuva mal começa quando os primeiros sinais aparecem: o portão da garagem trava e as luzes passam a oscilar. Em poucos minutos, o condomínio fica sem energia e o que parecia apenas um temporal comum começa a sair do controle. A água avança do lado de fora e, lá dentro, ninguém sabe ao certo o que fazer.

Situações como essa têm se tornado cada vez mais frequentes e expõem um risco real: muitos condomínios ainda não têm preparo para lidar com eventos climáticos extremos.

Mas se o poder público já investe em simulações para treinar respostas a desastres, dentro dos condomínios a lógica ainda é outra: a maioria só descobre suas fragilidades quando o problema já começou.

Em Santa Catarina, o maior simulado de desastres do país, realizado em março pela Defesa Civil, mostrou avanço no preparo das comunidades, com maior domínio de protocolos e respostas mais organizadas. Ainda assim, o principal desafio continua sendo humano.

Segundo o diretor de gestão de desastres da Defesa Civil estadual, coronel Renaldo Onofre Laureano Junior, o problema não está apenas no evento climático em si. "O desastre é, por definição, o encontro de um fenômeno natural com uma sociedade vulnerável", diz.

E essa vulnerabilidade, muitas vezes, começa antes da chuva.

Problemas silenciosos que aparecem na tempestade

Eventos extremos não criam falhas do zero. Eles expõem fragilidades que já estavam ali, muitas vezes ignoradas. Pequenos sinais vão surgindo: uma infiltração em dias de chuva, uma calha que transborda, uma telha solta pelo vento. Nada que, isoladamente, pareça urgente. Mas tais sinais, quando somados, indicam que o prédio já não responde como deveria.

Quando o evento climático chega, a água encontra caminhos indevidos, a drenagem não dá conta e estruturas passam a ser exigidas no limite. O que antes era administrável passa a gerar impacto dentro das unidades, nas áreas comuns e, em alguns casos, na própria operação do condomínio.

O engenheiro civil Leopoldo Vinter, especialista em assessoria técnica condominial, explica que situações simples podem escalar rapidamente. "A falta de limpeza de calhas, por exemplo, é algo de baixo custo, mas pode causar infiltrações, danos a móveis e prejuízos significativos dentro das unidades", diz.

Esse tipo de problema, segundo o engenheiro civil Ricardo Moacyr Mafra, da Rigaro Engenharia e Arquitetura, está diretamente ligado à ausência de manutenção contínua. Infiltrações em fachadas, falhas em coberturas e deficiências em sistemas elétricos e hidráulicos estão entre as patologias mais comuns e que tendem a se agravar justamente em períodos de chuva intensa, quando tudo é mais exigido.

Ele chama atenção, especialmente, para os sistemas de drenagem. Com a impermeabilização crescente das cidades e a redução de áreas verdes, aumenta a dependência de soluções artificiais para escoamento da água - muitas delas baseadas em bombas de recalque. Quando esses sistemas falham, o impacto costuma ser imediato.

"Para mitigar o risco de colapso em eventos críticos, é fundamental que o empreendimento tenha um sistema de drenagem bem dimensionado, com redundância operacional e integrado a dispositivos de proteção, como geradores de energia", explica.

Na prática, o efeito pode ser imediato: garagens alagam, veículos são atingidos e elevadores param. Em cenários mais críticos, o problema vai além do visível: a água pode comprometer sistemas de drenagem externos e atingir a própria estrutura das edificações. Foi o que aconteceu em um condomínio no norte do estado, após um período prolongado de chuvas intensas.

A força da água comprometeu uma galeria de drenagem próxima, afetando as fundações de um prédio vizinho. O piso da garagem cedeu parcialmente, surgiram fis-



EM SANTA CATARINA, o maior simulado de desastres do país foi realizado em março pela Defesa Civil do Estado

suras em pilares e foi necessária a atuação da Defesa Civil. "Esse tipo de ocorrência mostra que os eventos climáticos podem, sim, atingir diretamente a estrutura da edificação quando há interação com o entorno".

Nem sempre, porém, a origem está nos vícios construtivos. Muitas vezes, é resultado da combinação entre desgaste natural, falta de manutenção e condições extremas. "Um evento climático pode evoluir rapidamente de um transtorno para uma situação de alto impacto financeiro e operacional", alerta Leopoldo.

No fim, o que está em jogo não é apenas reagir bem à chuva, mas perceber, antes, tudo aquilo que já indicava que algo não estava certo.

O erro mais comum: agir quando já é tarde

Se os problemas estruturais são um risco, o comportamento das pessoas costuma agravar o cenário. Mesmo diante de sinais claros, a reação mais comum ainda é esperar. A decisão de sair, agir ou tomar uma medida preventiva é adiada - muitas vezes pela sensação de que não vai ser tão grave assim.

De acordo com a Defesa Civil, é essa demora que torna a resposta a emergências mais difícil

e arriscada. "Isso leva a resgates complexos de última hora. Quando percebem o risco, o problema atingiu o ápice e as rotas de fuga já estão comprometidas", diz.

Esse mesmo padrão se repete na gestão dos condomínios. A cultura de prevenção ainda enfrenta resistência, seja pela pressão por reduzir custos, seja pela dificuldade de priorizar riscos que ainda não se concretizaram. Manutenções são adiadas, revisões ficam para depois e decisões importantes acabam sendo postergadas. Mas a conta chega. E é quase sempre mais alta.

A manutenção contínua das estruturas é uma das principais formas de reduzir riscos, independentemente da ocorrência de eventos extremos. "A proteção das edificações depende da conscientização de moradores e gestores, especialmente síndicos, sobre a importância de manter tudo em adequado estado de conservação", explica Mafra.

Estudos da área de engenharia indicam que reparar um problema pode custar até 25 vezes mais do que preveni-lo, dependendo do momento em que ele é identificado. Na prática, quanto mais cedo se atua, menor o custo e o impacto. "Existe uma cultura generalizada de baixa atenção à prevenção. Há uma pressão constante por redução de custos con-

dominiais, o que muitas vezes leva à postergação de manutenções essenciais. No entanto, essa economia aparente tende a se transformar em gastos muito maiores no futuro", afirma Leopoldo.

Plano de contingência: o que separa o susto do caos

Quando a rotina de um condomínio é interrompida por um evento extremo, o que define o desfecho não é apenas a intensidade da chuva, mas o nível de preparo para lidar com ela. Sem um plano claro, decisões são tomadas no improviso e, em situações de risco, isso custa tempo, segurança e dinheiro.

Por outro lado, quando existe um plano de contingência estruturado, a resposta tende a ser mais rápida e organizada. Isso inclui saber quem faz o quê, como a comunicação será conduzida e quais medidas devem ser adotadas em cada tipo de ocorrência, seja ela uma queda de energia ou alagamento.

Para o síndico profissional Rodrigo Lüttke, a diferença está justamente na antecipação. "O melhor que um síndico pode fazer é desenvolver um plano de contingência. Ele precisa prever situações como falta de energia e de água, pessoas presas em elevadores, emergências médicas e falhas estruturais", diz.

Mas existe um ponto que, segundo ele, costuma ser negligenciado



CORONEL RENALDO revela que o desastre é, por definição, o encontro de um fenômeno natural com uma sociedade vulnerável

Pensou em Gerador? Então pensou na Smartech Geradores

Soluções completas quando o assunto é Geradores.



RIGARO engenharia & arquitetura | **Confiabilidade e excelência a serviço do seu condomínio**

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

48 98418.5735 (Ricardo) | www.rigaro.com.br
48 99959.1364 (Gabriel) | @rigaro_engenharia.arquitetura



LEOPOLDO alerta que um evento climático pode evoluir rapidamente de um transtorno para uma situação de alto impacto financeiro e operacional

ciado e que pesa diretamente no momento da crise: a comunicação. “O maior erro que o síndico pode cometer é se ausentar. Quando falta comunicação, surgem boatos e insegurança”.

SINAIS DE ALERTA: O QUE NÃO IGNORAR

Fique atento a mudanças que podem indicar risco iminente:

Solo

- Fendas no terreno;
- Inclinação de postes ou árvores;
- Muros que começam a “barrigar”

Estrutura de edificações

- Estalos;
- Portas e janelas que passam a emperrar de repente;
- Surgimento de novas rachaduras em paredes ou vigas.

Chuva

- Água barrenta acumulada (que pode ser sinal de erosão interna);
- Volume elevado de chuva em 24 h ou 72 h.

Fonte: Defesa Civil de Santa Catarina.

Mesmo sem todas as respostas, manter os moradores informados e dar previsibilidade sobre os próximos passos ajuda a reduzir o pânico e manter a organização interna.

Há também impacto financeiro. Em situações emergenciais, agir rápido depende de recursos disponíveis. Em um dos casos enfrentados por Lüttke, um vendaval danificou o telhado de um condomínio e foi o fundo de reserva que permitiu a resposta imediata, evitando prejuízos maiores.

O caso ilustra um ponto cen-



RODRIGO indica que o síndico deve criar um plano de contingência para prever falhas estruturais, operacionais e emergências com moradores



RICARDO orienta que a manutenção contínua das estruturas é uma das principais formas de reduzir riscos

tral: quando há preparo técnico e financeiro, o condomínio ganha capacidade de resposta. Quando não há, o cenário tende a escalar:

Queda de energia e o efeito em cadeia que exige preparo

Se a chuva expõe falhas na estrutura, a falta de energia revela outra fragilidade: o quanto o condomínio depende da eletricidade para funcionar - o que, muitas vezes, ainda é subestimado.

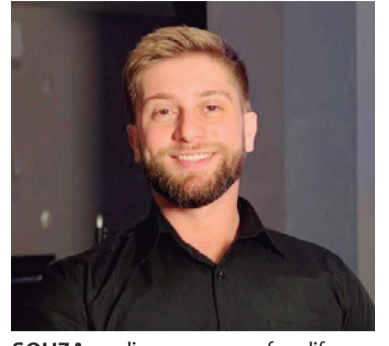
Quando a energia cai, não

é só a luz que apaga. Elevadores param, o controle de acesso falha, câmeras saem do ar e o abastecimento de água pode ser afetado, já que as bombas deixam de operar.

E, ao contrário do que muita gente imagina, o problema geralmente não está na geração, mas na distribuição. Tempestades derubam árvores, rompem cabos, alagam subestações e desarmam sistemas de proteção. A energia até existe, mas não chega.

Dentro dos condomínios, o impacto é rápido e em cadeia. O que começa com uma queda de energia pode virar um problema sério em minutos. “A maioria das pessoas acha que falta energia porque esta acabou, mas nem sempre é isso. A concessionária até consegue gerar, mas não consegue entregar”, explica o executivo de negócios da Smartech Geradores, Rodrigo Souza.

Nesses momentos, o que faz diferença é o nível de preparo. Souza relata que, durante um temporal em 2025, uma clínica médica ficou mais de 48 horas sem



SOUZA explica que o que faz diferença em momentos críticos é o nível de preparo do gestor

energia após alagamentos. O funcionamento só foi mantido porque havia um gerador em operação, garantindo a continuidade de serviços essenciais.

Em condomínios, a lógica é a mesma: o gerador não evita a queda de energia, mas evita que tudo pare ao mesmo tempo. Ainda assim, é comum que esse tipo de sistema seja tratado como secundário. “Vemos muito gerador com bateria descarregada, diesel contaminado, falhas no sistema de comando ou sem testes periódicos”, afirma Souza.

NA HORA DA CRISE: O QUE O SÍNDICO NÃO PODE DEIXAR DE FAZER

Quando os primeiros problemas aparecem, agir rápido e manter a organização é o que evita que a situação saia do controle.

Na prática, algumas medi-

das fazem diferença imediata, como:

- manter os moradores informados de tudo (já que comunicação reduz pânico);
- acionar apoio técnico para

retirada de equipamentos em áreas alagáveis;

- manter os elevadores parados nos andares superiores, evitando contato com a água;
- organizar limpeza e drena-

gem assim que possível;

- acompanhar a situação até a normalização da rotina.

Fonte: síndico profissional Rodrigo Lüttke.

PREVENÇÃO NA PRÁTICA: O QUE REVISAR ANTES DA CHUVA

Antes que o problema apareça, é a manutenção que faz diferença. Por isso, revisar sistemas essenciais e manter a estrutura em dia reduz significativamente os riscos.

Alguns pontos merecem atenção especial:

Drenagem

(o básico que evita prejuízo grande)

- Fazer a limpeza de calhas e caixas de drenagem;
- Verificar tubulações;
- Remover folhas, areia e resíduos;

- Fazer a manutenção das bombas de recalque (última barreira contra alagamentos).

Garagens subterrâneas

- Ter pelo menos duas bombas independentes (redundância);
- Fazer manutenção periódica com profissionais especializados.

Áreas de encosta

- Observar trincas no solo, inclinação de árvores e formação de sulcos;

- Verificar muros de arrimo e taludes;
- Garantir inspeção técnica periódica.

Árvores

- Avaliar galhos fragilizados e risco de queda;
- Verificar interferência com rede elétrica;
- Realizar poda com empresa especializada e, quando necessário, com autorização ambiental.

Fonte: engenheiro civil Ricardo Moacyr Mafra.



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

IN 23 abre caminho para eletromobilidade segura em condomínios de Santa Catarina

Norma do CBMSC regulamenta a instalação de carregadores, amplia segurança jurídica e prepara edifícios para a expansão dos veículos elétricos

Da Redação
A publicação da nova Instrução Normativa 23 (IN 23), do Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina (CBMSC), marca um avanço importante para os condomínios catarinenses ao estabelecer critérios técnicos inéditos para a instalação de carregadores de veículos elétricos. A regulamentação encerra um período de insegurança jurídica enfrentado por síndicos e moradores, especialmente em edifícios antigos, ao substituir exigências rígidas por uma análise baseada no desempenho e na efetiva capacidade de proteção contra incêndios. Com isso, a norma abre caminho para a modernização das garagens e para a expansão da eletromobilidade no Estado sem comprometer a segurança das edificações.

Para o chefe de Normatização da Diretoria de Segurança Contra Incêndio e Pânico do CBMSC, major Oscar Washington Barboza Junior, a principal transformação promovida pela norma está na mudança de lógica. Em vez de um modelo baseado apenas no cumprimento de regras fixas, a IN 23 passa a exigir a comprovação de resultados. Isso significa que o responsável técnico deverá demonstrar, por meio de análises, estudos e simulações, que o ambiente permanece seguro em caso de incêndio, especialmente quanto à evacuação das pessoas, ao controle da fumaça e do calor e à preservação das rotas de fuga.

Na prática, o chamado Projeto Baseado em Desempenho (PBD) torna-se a ferramenta central desse novo sistema. Segundo o diretor técnico da PrevenFire, Marcio Artur Dutra, ele será obrigatório principalmente em cenários mais complexos, como garagens fechadas, subsolos ou áreas em que a instalação dos carregadores possa impac-



A REGULAMENTAÇÃO encerra um período de insegurança jurídica enfrentado por síndicos e moradores

tar saídas de emergência. “O PBD vai além do simples cumprimento de regra. Ele analisa o comportamento real do ambiente em uma situação de incêndio, considerando fumaça, calor, tempo de evacuação, acesso para resgate e estabilidade da edificação”, explica.

Ao mesmo tempo, a norma também prevê hipóteses de dispensa desse estudo, desde que o local já ofereça um conjunto mínimo de condições de segurança. Dutra ressalta que isso não representa flexibilização indiscriminada. Ambientes abertos ou com boa ventilação, aliados a sistemas de detecção, controle de fumaça e outras proteções, podem se enquadrar nessa condição. Ainda assim, ele alerta que interpretar a dispensa como atalho é um erro comum e arriscado. “É preciso verificar se todos os requisitos realmente estão atendidos, sob pena de comprometer a segurança e a regularização da edificação”, afirma o especialista.

Fim do limbo regulatório

A nova norma também

responde a um cenário de indefinição que se arrastava nos condomínios. O major Barboza Junior lembra que havia uma espécie de limbo regulatório sobre a instalação de carregadores de veículos elétricos. Sem regras específicas, síndicos e moradores ficavam entre pedidos de modernização, dúvidas técnicas e receio de assumir responsabilidades. Agora, segundo ele, a IN 23 define quando será exigido estudo aprofundado, quais medidas mínimas são necessárias e como deverá ocorrer a regularização junto ao Corpo de Bombeiros.

Na visão de quem está na linha de frente da gestão condominial, a mudança era aguardada. Síndico há 17 anos, Rangel Correa Vargas afirma que a publicação da norma oferece o direcionamento que faltava. “Antes dela, pairavam muitas dúvidas para as quais engenheiros, eletricitistas ou advogados não conseguiam apresentar respostas definitivas. A partir de agora, conhecemos exatamente os limites de atuação”, diz. Para ele, a IN 23 fortalece a tomada de decisão em assembleia e permite apre-

sentar aos moradores informações técnicas mais consistentes.

Mesmo com as novas diretrizes, a adaptação não será automática. Vargas observa que o principal desafio será conciliar interesses distintos dentro dos condomínios. De um lado, moradores que defendem a modernização e a valorização patrimonial; de outro, condôminos que ainda resistem às mudanças ou aos custos envolvidos. Segundo ele, caberá à gestão levar estudos de viabilidade técnica, orçamentos e impactos operacionais para que as decisões sejam tomadas de forma coletiva e transparente.

Infraestrutura elétrica exige atenção

A estrutura elétrica dos prédios aparece como um dos pontos mais sensíveis nesse processo. O engenheiro eletricitista Fabiano da Silva, da ZPN Engenharia, destaca que nenhum projeto deveria começar sem um estudo prévio de carga. É essa análise que apontará se a rede existente suporta novos carregadores sem risco de aquecimento de cabos, queda de tensão, falhas nas proteções ou sobrecarga geral do sistema. “Segurança começa no projeto, e não depois que o problema aparece”, resume.

Ele lembra ainda que o comportamento de consumo muda ao longo do ano. Em períodos de verão, por exemplo, com uso intensificado de ar-condicionado, elevadores e demais equipamentos, a demanda elétrica pode crescer consideravelmente. Por isso, o estudo técnico precisa considerar fatores sazonais, garantindo previsibilidade e confiabilidade da instalação ao longo do tempo.

Outro ponto previsto pela IN 23 é o monitoramento periódico da capacidade elétrica da

edificação. Para Silva, a exigência anual é necessária porque muitos condomínios passarão por aumento gradual de demanda à medida que mais moradores adquirirem veículos elétricos. Esse acompanhamento permite validar se as premissas do projeto continuam corretas e se a infraestrutura segue operando dentro de limites seguros.

Em relação aos tipos de carregadores, a norma também privilegia modelos mais seguros. O engenheiro explica que os modos 1 e 2 apresentam mais riscos por não possuírem sistemas robustos de controle, proteção e comunicação entre veículo e instalação. Já os modos 3 e 4 foram concebidos especificamente para recarga de veículos elétricos e contam com controle de corrente, intertravamento elétrico e sistemas dedicados de proteção.

No campo da prevenção contra incêndios, a preocupação central é impedir que um eventual sinistro comprometa rapidamente a evacuação. O major Barboza Junior explica que os



MARCIO acrescenta que uma vaga segura é aquela que não compromete a evacuação das pessoas

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

Serviços para Condomínios

Fone: (47) 3366 3562 / 3366 7013

www.balnear.com.br/condominio

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

DUPLIQUE
SANTA CATARINA

LÍDER EM GRANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

duplique.com.br

O seu condomínio na palma de sua mão!

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

www.hbcondominios.com

47 3354.3512 47 99900.8889

[hbcondominios](https://www.instagram.com/hbcondominios) Rua Riachuelo, nº 63 • Salas 02 e 03 • Centro • Brusque • SC

riscos envolvem alta carga térmica, propagação entre veículos e bloqueio de rotas de fuga. Ele observa, porém, que veículos à combustão também representam risco e que, proporcionalmente, os registros atuais de incêndio em veículos elétricos e híbridos são menores.

O problema mais crítico ocorre quando há comprometimento da bateria, devido à alta liberação de energia térmica e à complexidade do combate. Por isso, a norma estabelece medidas como sistemas de detecção, ventilação, combate a incêndio,

desligamento de emergência e estratégias de contenção da propagação.

Dutra acrescenta que a localização da vaga de recarga precisa ser estudada cuidadosamente. “Uma vaga segura é aquela que não compromete a evacuação das pessoas nem aumenta o risco para rotas de fuga ou áreas críticas da edificação”, afirma.

Adaptações em prédios antigos e fiscalização

Em edifícios antigos, onde muitas vezes não há espaço para cumprir afastamentos ideais, a IN 23 admite soluções compensatórias. Entre elas, barreiras físicas corta-fogo capazes de reduzir calor irradiado e impedir a passagem de chamas. Dutra ressalta, no entanto, que não basta instalar qualquer divisória. O material e o projeto precisam ser tecnicamente adequados para realmente proteger a rota de fuga.

A acessibilidade também ganhou protagonismo dentro do conceito de segurança. Segundo o especialista, se a rota principal atende pessoas com deficiência, a alternativa também deve atender. Isso inclui rampas adequadas, corrimãos, patamares, piso seguro e ausência de obstáculos.



FABIANO reforça que síndico e engenheiro possuem responsabilidades complementares



MAJOR OSCAR diz que a norma exige a comprovação de resultados, por meio de análises, estudos e simulações, que o ambiente permanece seguro em caso de incêndio

O desafio maior, diz ele, está justamente em adaptar prédios antigos concebidos para circulação de veículos, e não para evacuação inclusiva.

Para os síndicos, a exigência documental tende a se intensificar. Vargas afirma que, em seu condomínio, já era rotina exigir ART, RRT ou TRT para obras e benfeitorias, prática que se tornará ainda mais indispensável com a nova norma. Ele destaca que não basta receber o documento, é preciso verificar sua

validade e se o escopo descrito corresponde exatamente ao serviço executado.

Silva reforça que síndico e engenheiro possuem responsabilidades complementares. Ao gestor cabe contratar profissionais habilitados e fiscalizar o cumprimento das exigências. Ao engenheiro, responder tecnicamente pelo projeto, execução ou laudo. Em caso de falhas, ambos podem enfrentar consequências administrativas, civis e até criminais, dependendo da gravidade.

De olho na regularização

A regularização dos sistemas deverá ser feita no e-SCI, plataforma eletrônica do Corpo de Bombeiros. Segundo o major Barboza Junior, o processo ocorre somente após a instalação completa dos equipamentos e a emissão de relatório técnico por profissional competente, acompanhado do documento de responsabilidade técnica. A fiscalização posterior verificará se o executado corresponde ao projeto aprovado.

Com entrada em vigor marcada para 25 de junho de 2026, a IN 23 prevê prazo de até dois anos para adequação de edificações existentes. Para imóveis novos ou instalações futuras, a re-

gularização deverá ocorrer já no momento da implantação. O CB-MSM recomenda que os condomínios não deixem para a última hora, considerando o tempo necessário para obras, contratação de profissionais e planejamento financeiro.

Entre resistência inicial e necessidade de modernização, a tendência é que os carregadores de veículos elétricos passem, gradualmente, a fazer parte da paisagem condominial catarinense. Só que, agora, sob regras mais claras, técnicas e seguras.



RANGEL afirma que a IN 23 fortalece a tomada de decisão em assembleia



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

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**Os Fantasmas da Sindicatura: entre a insuficiência, a suficiência e a autossuficiência**

No palco discreto de um condomínio, nós, colegas de sindicatura, não usamos capa, mas carregamos chaves, planilhas e expectativas. É uma função que parece administrativa, mas na prática mistura liderança, mediação, técnica e um toque de diplomacia doméstica. Dentro desse cenário, três perfis costumam aparecer como "fantasmas" recorrentes; presenças que, mesmo invisíveis, influenciam o clima, as decisões e os resultados da vida coletiva.

Como síndicos insuficientes, somos aqueles que ocupam a cadeira, mas não sustentamos o peso dela. Não se trata apenas de boa vontade, que às vezes até existe, mas de lacunas concretas, desconhecimento das normas, dificuldade de comunicação, falta de organização e, principalmente, incapacidade de transformar problemas em encaminhamentos. Nesse perfil, o condomínio vira um organismo reativo. As demandas se acumulam como cartas não abertas, os conflitos crescem sem mediação e a sensação geral é de abandono administrativo. A insuficiência, aqui, não é um detalhe técnico; é um risco estrutural que corrói aos poucos.

Já como síndicos suficientes somos os guardiões da estabilidade. Não prometemos revoluções, mas entregamos o que importa: previsibilidade, organização e cumprimento das regras. As contas fecham, os contratos são acompanhados, as decisões passam pelos canais corretos e os conflitos são tratados com sobriedade. É o tipo de gestão que não gera manchetes, mas também não produz crises. Pode não haver brilho, mas há consistência. E, em muitos casos, é exatamente isso que mantém o condomínio de pé e em paz.

Então surge o fantasma mais ambíguo, o síndico autossuficiente. Ele conhece o terreno, domina os processos e transmite segurança. Resolve, decide, antecipa. Em um primeiro olhar, parece o ápis

da função. E pode ser. Quando equilibrado, representa maturidade: alguém que se capacitou, desenvolveu repertório e atua com autonomia sem perder o senso coletivo. Inspira confiança porque demonstra domínio.

Mas essa mesma autossuficiência pode se transformar em isolamento silencioso. Quando deixamos de ouvir, quando consultar passa a parecer perda de tempo e delegar soa como fraqueza, começamos a concentrar demais. A virtude entorta. O condomínio, que deveria ser um espaço de governança compartilhada, passa a orbitar decisões solitárias. E, nesse ponto, até uma gestão tecnicamente eficiente perde força, porque começa a faltar algo essencial: legitimidade.

A diferença entre esses perfis não está apenas no quanto sabemos, mas em como nos posicionamos diante da função. O insuficiente falha por falta de preparo. O suficiente sustenta com responsabilidade. O autossuficiente, quando bem calibrado, eleva o nível; quando não, cria distância.

No fim, a boa gestão condominial não exige heróis solitários nem figuras decorativas. Exige consciência de que um condomínio é uma pequena cidade vertical onde a autoridade não se sustenta no isolamento, ela se constrói no equilíbrio entre autonomia e escuta, decisão e participação.

E então fica a pergunta que não cabe em ata, mas ecoa nos corredores, qual desses fantasmas mais te assusta, colega síndico?

Ou, olhando do outro lado da porta, qual deles mais tem assombrado o seu condomínio, queridos condôminos?

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

Solução inteligente otimiza a coleta de pequenos volumes de entulho em condomínios de Florianópolis

SS Mini Entulho otimiza obras em apartamentos com coletores compactos, garantindo limpeza e ordem nos condomínios

Reformar um imóvel em um condomínio residencial ou comercial costuma ser sinônimo de um grande desafio logístico. Onde colocar o entulho? Como evitar a sujeira nas áreas comuns? Para pequenas obras, as tradicionais caçambas de metal muitas vezes representam um problema extra: são grandes demais para as garagens, ocupam vagas de visitantes ou exigem licenças complexas de ocupação de via pública.

Atenta a essa demanda, a SS Mini Entulho trouxe ao mercado uma solução que une praticidade e organização: o descarte em tonéis de 200 litros. O sistema é ideal para resíduos de construção civil, como pisos, tijolos, gesso e restos de concreto, suportando uma carga que varia entre 300 kg e 350 kg por unidade. A prática de "locou, encheu, retirou", evita caçambas paradas por dias na frente do prédio.

Ideal para apartamentos ou escritórios

O grande diferencial do serviço está na agilidade e no cuidado com o patrimônio do condomínio. De acordo com Joarez Silva, proprietário da SS Mini Entulho, o sistema foi pensado para não interferir na ro-

tina do prédio. "A coleta é feita com um carrinho equipado com rodas de silicone, desenvolvidas especificamente para não riscar o piso do hall ou do elevador. Deixamos o tonel dentro do apartamento ou escritório e, assim que estiver cheio, fazemos a retirada imediata", explica o empresário.

Essa dinâmica permite que o entulho não fique exposto em sacos de rafia nos corredores ou acumulado em áreas comuns. Como o tambor cabe perfeitamente no elevador, o fluxo do prédio segue normal e a organização é máxima: o resíduo pode ficar confinado dentro da própria unidade em reforma até o momento da coleta, evitando poeira e, conseqüentemente, multas e atritos entre vizinhos.

Sustentabilidade e destino certo

Além da praticidade, o serviço reforça o compromisso com o descarte responsável. Ao contratar a coleta, o responsável pela obra garante que o resíduo terá o destino correto, seguindo as diretrizes ambientais. Vale ressaltar que o sistema é exclusivo para entulho de obra, não sendo permitida a mistura com lixo doméstico, papelão ou galhos de podas. Para o síndico, a

**O SERVIÇO** alia cuidado com o condomínio e descarte responsável

adoção dessa modalidade facilita a fiscalização e mantém a ordem; para o morador, é a garantia de uma reforma com menos sujeira e muito mais agilidade.



Solicite agora!
Acesse pelo Qr
Code ou pelo
whatsapp (48)
99136.3437

**CDL Itajaí** lança Câmara Empresarial Condominial para fortalecer o desenvolvimento do setor

A CDL Itajaí deu um passo importante para o fortalecimento do associativismo e do desenvolvimento empresarial no município com o lançamento da Câmara Empresarial Condominial. A cerimônia de lançamento e posse dos integrantes ocorreu em abril, no Itamirim Clube de Campo, e reuniu diretoria da entidade, empresários, lideranças políticas e representantes de instituições parceiras.

Voltadas a profissionais e empresas que atuam na gestão condominial, a iniciativa surge com o propósito de criar um ambiente permanente de troca de experiências, qualificação e geração de oportunidades de negócios. A proposta é que os participantes encontrem um espaço estruturado para se desenvolver, compartilhar desafios e buscar soluções conjuntas que impactem positivamente a gestão e o crescimento de seus negócios.

Entre os principais focos de atuação estão temas como gestão financeira, empreendedorismo, inovação, relacionamento com o mercado e networking estratégico. A CDL Itajaí pretende promover encontros periódicos, capacitações, debates e ações práticas voltadas às demandas específicas do segmento.

Durante a cerimônia, os integrantes da Câmara Empresarial Condominial foram oficialmente

**DURANTE** a cerimônia, os integrantes da Câmara Empresarial Condominial foram oficialmente empossados

empossados, assumindo o compromisso de contribuir ativamente para o fortalecimento do setor por meio da construção coletiva. Para o advogado Marcio Panno, empossado coordenador da Câmara, este é um movimento pioneiro, sendo a primeira iniciativa deste setor em uma CDL em todo o Brasil. "Este pioneirismo serve como um exemplo inspirador para outras entidades no país. O objetivo é fortalecer a credibilidade do mercado e abrir

caminhos para o crescimento conjunto. A integração entre empresários e o associativismo são fundamentais para elevar o nível da nossa categoria", salientou.

Segundo o presidente da CDL de Itajaí, Laerson Batista da Costa, a iniciativa reforça o papel da entidade como ponto de conexão entre empresários, poder público e instituições representativas, criando pontes para o desenvolvimento econômico local.



SindDay 2026: Imersão total em Direito, Gestão e Engenharia Condominial

Com a grade de palestras confirmada, o maior evento do setor em Santa Catarina revela um roteiro prático para enfrentar os desafios jurídicos, operacionais e financeiros da gestão moderna

No dia 15 de maio, Florianópolis será o epicentro do conhecimento condominial. O SindDay 2026 apresenta uma programação robusta, dividida em três palcos simultâneos, desenhada para entregar respostas diretas aos dilemas que tiram o sono de síndicos e administradores.



Palco Jurídico: blindagem e segurança legal

O foco aqui é proteger o síndico e o condomínio. Os debates percorrerão desde a LGPD na prática até temas complexos como a expulsão do condômino antissocial e as estratégias para lidar com inquilinos problema. A segurança jurídica também ganha destaque com painéis sobre vícios construtivos, a responsabilidade legal em reformas de áreas privativas e a infraestrutura para recarga de veículos elétricos. O quadro "Condomínio sem filtro" e a palestra "Síndico Blindado" prometem ensinar como evitar os erros que geram os maiores prejuízos financeiros e judiciais.

- Infraestrutura de Recarga: direitos, regras e desafios jurídicos do condomínio, com Dr. Bruno Cunha
- Dr., notifico ou passo pano? Resolvendo casos jurídicos polêmicos, com Dr. Márcio Panno
- Painel "Vícios Construtivos – Garantias e Responsabilidades na Construção Civil", com Dr. Gustavo Camacho
- LGPD no condomínio: adequação na prática, sem complicar a rotina do síndico, Dra. Valzira Souza Soares
- Condomínio sem filtro: a resposta jurídica para dilemas do síndico, Dra. Gleydsa Wagner
- Inquilino Problema? Estra-

tégias jurídicas práticas para disciplinar inquilinos, com Dr. Dennis Martins

- Síndico blindado: os erros que mais dão prejuízo e como evitá-los na prática, Dra. Mariana Salum
- O limite da convivência: estratégias para caracterização e expulsão do condômino antissocial, com Dr. Zulmar Koerich Jr
- Reformas em Áreas Privativas: Limites da Responsabilidade Legal do Síndico, com Dra. Fabrícia Lima



Palco Gestão: estratégia e resultados

Para quem busca eficiência administrativa, o Palco Gestão abordará o cenário macro e micro. A Reforma Tributária e o uso de Holdings no mercado imobiliário estarão no centro das discussões financeiras. No campo comportamental, o destaque fica para a sobrevivência em assembleias de obras e contas, além de um olhar atento sobre os desafios e oportunidades do mercado e a necessidade inegociável da acessibilidade nas edificações.

- Acessibilidade nas Edificações, um direito e uma necessidade, com síndicos Janaína, Eliana e Marcio
- Obras, Contas e Discussões: Como o Síndico Sobrevive às Assembleias, com Sindskills
- Holding & Mercado Imobiliário: Integrando Gestão, Tributação e Planejamento Sucessório, com Mauricio Pereira
- Desafios e oportunidades do mercado condominial, com Letícia Duarte
- O Impacto da Reforma Tributária nos Condomínios, com Dr. Rodrigo Schwartz



Palco Engenharia: a operação que não para

A manutenção técnica é o que garante a valorização do patrimônio. Neste palco, especialistas discutirão o "estado da arte" das fachadas cerâmicas e o que é preciso saber antes de contratar uma recuperação de fachada. A modernização também é pauta central com o retrofit elétrico e os desafios da mobilidade elétrica. Além disso, o evento trará soluções para que o condomínio não pare em situações críticas, como apagões, e desmistificará os riscos invisíveis no seguro de condomínio e na responsabilidade civil.

- O condomínio não pode parar: como proteger portaria, elevadores e segurança em apagões, com Bruno Mesch
- Seguro de condomínio: o que ninguém te explica, com Sintia Stunf
- Recuperação de fachadas: tudo o que você precisa saber antes de contratar a obra, com eng. Leopoldo Winter
- Do manual à manutenção: o que todo síndico precisa saber, com Váldima Siqueira
- Infraestrutura elétrica em condomínios: retrofit elétrico e os desafios da modernização e da mobilidade elétrica, com Fabiano da Silva
- O Estado da Arte das fachadas cerâmicas, com eng. Paulo Souza
- Quem Paga a Conta? Responsabilidade Civil no condomínio e os riscos invisíveis, com Claudia D'Ávila



Garanta seu lugar no futuro do mercado! As inscrições são gratuitas, não fique de fora do evento fora do evento que vai definir os rumos de 2026. 15 de maio de 2026 | Majestic Palace Hotel | Florianópolis/SC

EVENTOS SC

Confira a movimentação do setor condominial em várias cidades do estado

AsBEA-SC celebra 20 anos com lançamento de livro histórico e anúncio de jornada itinerante

A obra "Arquitetura Catarinense | AsBEA-SC 20 Anos" registra a trajetória de 49 escritórios e marca o início de uma série de 20 ações técnicas que percorrerão o estado em 2026.

No último dia 8 de abril, em Florianópolis, a Associação Brasileira de Escritórios de Arquitetura de Santa Catarina (AsBEA-SC) celebrou duas décadas de atuação com o lançamento da obra "Arquitetura Catarinense | AsBEA-SC 20 Anos". O evento, realizado na Portobello Shop, reuniu arquitetos, urbanistas e parceiros do setor para homenagear a produção arquitetônica estadual e sua contribuição para o desenvolvimento urbano catarinense.



O EVENTO reuniu arquitetos, urbanistas e parceiros do setor

Com prefácio de Alberto Bucci, um dos fundadores da AsBEA Nacional, o livro reúne projetos e trajetórias de 49 escritórios associados. A publicação funciona como um registro histórico da arquitetura local, valorizando o impacto dos profissionais na construção das cidades. Segundo a presidente da AsBEA-SC, a arquiteta e urbanista Maria Aparecida Cury Figueiredo, a obra é um marco para o setor: "Este livro é um divisor de águas. Existem poucas publicações sobre a arquitetura em Santa Catarina e essa obra ajuda a construir esse registro", afirmou.

tura nos conecta". O projeto prevê a realização de 20 ações itinerantes ao longo de 2026, abrangendo diversas regiões do território catarinense. A programação inclui debates, conteúdos técnicos e oportunidades de networking, visando expandir o conhecimento e fortalecer a arquitetura local.

A jornada terá como próxima parada a cidade de Tubarão, seguindo posteriormente para polos como Chapecó, São Miguel do Oeste, Joinville, Blumenau e Balneário Camboriú. O livro comemorativo acompanhará a agenda e será disponibilizado durante os eventos.



PRESIDENTE DA ASBEA-SC, arquiteta e urbanista Maria Aparecida Cury Figueiredo

Jornada itinerante e conexão profissional

Além do lançamento literário, a entidade deu início à "Jornada AsBEA/SC: De ponta a ponta: A arquite-

Reedição do Manual de Condomínios

De especial interesse para síndicos e gestores, a presidente anunciou para o segundo semestre de 2026 a reedição do "Manual de Condomínios – Orientação e Processos de Obras e Reformas".

Lançado originalmente em 2018, o manual tornou-se uma ferramenta de referência para a elaboração e execução de projetos e reparos em edifícios. O objetivo da nova edição é atualizar as orientações para síndicos, condôminos e profissionais, garantindo que as obras em áreas privativas e comuns obedeçam à legislação vigente e aos regimentos internos, promovendo a segurança e a valorização do patrimônio.



CANAL ABERTO

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

BARRAR ENTRADA DE MORADOR AGRESSOR, PARENTE DIRETO DO PROPRIETÁRIO, PODE?

Após episódios recorrentes de brigas entre um casal de moradores, o marido foi preso e a esposa obteve uma medida protetiva judicial. A administração foi solicitada a bloquear o reconhecimento facial e as credenciais de acesso do agressor. No entanto, o apartamento não pertence ao casal, mas sim ao pai do marido que foi detido. O condomínio tem autonomia para barrar a entrada de um morador agressor, mesmo que ele seja parente direto do proprietário da unidade?

Ademir Conselheiro

A situação trazida pelo leitor envolve uma tensão real entre direitos igualmente protegidos pela lei: o direito de acesso à propriedade e o direito à segurança e integridade física de quem habita o condomínio.

Antes de tudo, se deduz da pergunta que o condomínio não foi intimado judicialmente a cumprir a medida protetiva. A solicitação partiu da própria interessada. Isso significa que, do ponto de vista estrito, o síndico não está obrigado a agir como executor de uma ordem judicial - papel que cabe ao Estado.

Por outro lado, o fato de o apartamento pertencer ao pai do agressor é juridicamente irrelevante neste caso. O que importa é que o indivíduo em questão possui medida protetiva decretada pelo Poder Judiciário, que veda sua aproximação à vítima. Se ela reside no condomínio, permitir seu acesso irrestrito ao edifício equivale a tornar ineficaz a proteção que a Justiça determinou.

É aqui que entra a função social da propriedade, prevista nos artigos 5º e 170 da Constituição Federal. Nenhum direito - nem mesmo o de propriedade - pode ser exercido de modo a violar direitos fundamentais de terceiros.

O síndico, por sua vez, tem o dever legal de zelar pela segurança e pela boa convivência no condomínio, nos termos do art. 1.348 do Código Civil. Sua atuação neste caso, porém, é puramente administrativa e tem limites claros: pode e deve cancelar os acessos eletrônicos e orientar os funcionários da portaria, mas não tem competência para fiscalizar ativamente o cumprimento da medida protetiva, nem para impedir o

acesso caso outro morador permita a entrada do agressor.

A recomendação, portanto, é que a moradora beneficiada pela medida protetiva requeira ao juízo que a expediu uma ordem judicial formal dirigida especificamente ao condomínio, determinando as providências cabíveis. Com essa formalização, o síndico passa de colaborador voluntário a executor de uma obrigação legal - e o condomínio fica devidamente amparado para agir com segurança jurídica.



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



Acesse o QR Code e saiba mais sobre Medidas Protetivas em condomínios e entenda qual o papel do síndico e os seus limites

PREJUÍZOS CAUSADOS POR EX-SÍNDICO TEM PRESCRIÇÃO?

Estamos fazendo uma auditoria nas contas e verificamos algumas irregularidades. Até quando o ex-síndico ainda pode ser responsabilizado por atos praticados durante o seu mandato que oneraram o condomínio?

Elizandra / Itapema

A pergunta vai direto a um ponto que gera muitas dúvidas: depois que um síndico deixa o cargo, por quanto tempo ele ainda responde pelos seus atos?

Primeiro, é preciso entender que o síndico ocupa um cargo de confiança e tem o dever de gerenciar o dinheiro e o patrimônio de todos com o máximo de cuidado e honestidade. Quando, por negligência, má gestão ou qualquer ato irregular, o síndico causa um prejuízo financeiro, a lei determina que ele tem a obrigação de reparar esse dano. Em termos simples, o condomínio passa a ter o direito de cobrar essa "dívida".

Esse direito de cobrança, no entanto, não dura para sempre. A lei estabelece um prazo máximo para que o prejudicado (no caso, o condomínio) entre na Justiça para exigir seu direito. Se o condomínio não agir dentro desse tempo, ele perde o direito de processar o responsável. O nome técnico para

isso é prescrição. É como se o direito de cobrar na Justiça tivesse uma "data de validade".

Por muito tempo, houve uma discussão no meio jurídico sobre qual seria essa "data de validade". Alguns defendiam um prazo geral de 10 anos, enquanto outros de 3 anos.

Atualmente, o entendimento que prevalece, principalmente no Superior Tribunal de Justiça (STJ), é que o prazo correto para o condomínio cobrar na Justiça os prejuízos causados por um ex-síndico é de três anos.

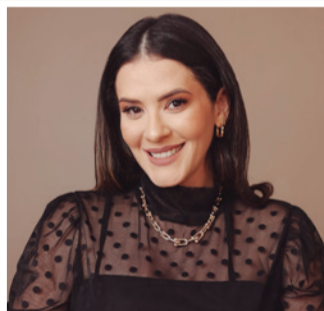
Este prazo não começa a contar da data em que o erro foi cometido, mas sim a partir do momento em que o condomínio descobre oficialmente o problema.

Na prática, o ponto de partida mais seguro e aceito pela Justiça é a data da assembleia em que as contas do ex-síndico são analisadas, registradas em ata e reprovadas. A partir da data dessa assembleia, o condomínio tem três anos para agir.

Com a ata em mãos, o condomínio pode tentar uma cobrança amigável. Se não houver acordo, o condomínio deve contratar um advogado para entrar com a ação judicial.

Em resumo, o prazo para responsabilizar judicialmente o

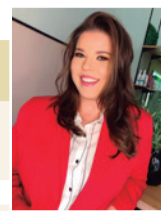
ex-síndico é de três anos, contados a partir da data da assembleia que formalmente reprovou suas contas. O trabalho de auditoria que o condomínio está fazendo, é o primeiro e mais importante passo para proteger o patrimônio de todos.



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

OPINIÃO

FERNANDA PFEILSTICKER
@fernandamp81@gmail.com



Fumaça não respeita paredes: o limite jurídico do "direito de fumar" em condomínios

Por muito tempo, o ato de fumar foi tratado como uma escolha estritamente pessoal. No entanto, quando essa prática ocorre dentro de um condomínio, especialmente em unidades autônomas, a discussão ganha novos contornos jurídicos, sociais e, sobretudo, de convivência.

Há um argumento ainda muito repetido nos conflitos condominiais: "dentro do meu apartamento, eu faço o que quiser". Essa frase, embora sedutora, não encontra respaldo absoluto no ordenamento jurídico brasileiro e, no caso do cigarro, pode rapidamente se transformar em um problema legal concreto.

O ponto de partida precisa ser claro: o direito de propriedade não é ilimitado. A legislação brasileira, especialmente o Código Civil, impõe restrições ao uso da unidade quando ele interfere na segurança, no sossego e, principalmente, na saúde dos demais moradores. E é exatamente aqui que o cigarro deixa de ser uma escolha individual para se tornar uma questão coletiva.

A fumaça não respeita paredes, atravessa janelas, frestas, sistemas de ventilação e alcança outras unidades. Não se trata apenas de incômodo subjetivo, estamos falando de exposição involuntária à fumaça, com impactos comprovados à saúde. Isso muda completamente o enquadramento jurídico da situação.

Sob a ótica do direito de vizinhança, quando um morador permite que a fumaça de seu cigarro atinja o apartamento vizinho, ele pode

estar cometendo uso nocivo da propriedade. E isso abre espaço para medidas concretas: desde advertências e multas aplicadas pelo condomínio até ações judiciais com pedido de cessação da conduta.

O Superior Tribunal de Justiça já consolidou entendimento de que o uso da propriedade deve respeitar sua função social. Em termos práticos, isso significa que não basta alegar "direito individual" quando há prejuízo ao outro, especialmente quando esse prejuízo envolve saúde.

A gestão condominial pode, e deve, agir quando houver comprovação de que a fumaça está ultrapassando os limites da unidade e afetando terceiros. Isso pode ser feito por meio de notificações formais, aplicação de penalidades previstas na convenção e, em casos mais graves ou persistentes, pela via judicial.

Para os moradores afetados, o caminho também é objetivo: registrar as ocorrências, comunicar formalmente o síndico e, se necessário, reunir provas (vídeos, testemunhas, laudos) que demonstrem a invasão da fumaça.

Não se trata de proibir o cigarro dentro do apartamento de forma generalizada, mas de estabelecer um limite jurídico inequívoco, pois o ato de fumar é permitido até o ponto em que não prejudique terceiros.

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



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



GUIA DE FORNECEDORES

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



Confira mais no
QR Code ao lado

CONTABILIDADE 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

Soluções contábeis completas para condomínios 48 3223.5332 | gtc@gtccontabilidade.com.br

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

ampla *Questão de Confiança* *Pintura e Reforma de Condomínios*

www.amplase.com.br (48) 3337.0889 / 3371.5512
amplaempreiteira@gmail.com Cml (48) 99163.7233 / 99175.9900

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

LIV
LILIAN LIDIA WOJCIKIEWICZ
ARQUITETA & URBANISTA / BIM MANAGER
CAU A-14.750-8

48 99983.6633 arquitetalilian@yahoo.com.br

- ✓ 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

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

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

Aponte a câmera e fale conosco

MINIMERCADO AUTÔNOMO

TENHA UM **MERCADO 24H** NO SEU CONDOMÍNIO **market4U** no seu tempo, do seu jeito.

- SEM CUSTO DE IMPLANTAÇÃO
- ABERTO 24 HORAS
- MIX DE PRODUTOS SELECIONADOS
- VÁRIAS FORMAS DE PAGAMENTO
- MAIS COMODIDADE E VALORIZAÇÃO

FALE CONOSCO NO WHATSAPP (48) 98802-8950

A MAIOR REDE DE MERCADOS AUTÔNOMOS DA AMÉRICA LATINA

MAIS PRATICIDADE PARA O SEU DIA A DIA!

DARCI PINTURAS

14 Anos

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

Especializado em Condomínios (48) 3066.8425

[@darci_pinturas_](https://www.instagram.com/darci_pinturas/) | darciempreiteira@yahoo.com (48) 99161.3057

MEGA PINTURAS E CONSTRUÇÕES

COMPROMISSO E EXCELÊNCIA COM SUA OBRA
Especializada em Pinturas Prediais

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

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS

ENGENHARIA QUALITATIVA LAUDOS E PERÍCIAS

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

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

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

ECOND tem as melhores SOLUÇÕES de ENGENHARIA para CONDOMÍNIOS

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

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

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

Aponte a câmera do seu celular e conheça nossas soluções

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

LMF ENGENHARIA

FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DE OBRAS EM CONDOMÍNIOS

INSPEÇÃO PREDIAL LAUDOS TÉCNICOS DE VISTORIA E PERÍCIAS EM CONDOMÍNIOS

48 99982.1196 @lineoengenharia lineomfilhoengenharia@gmail.com Engenheiro Lineo

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 17H | JOINVILLE AGORA TECH PARK

PAINEL IN23

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

REALIZAÇÃO SindHub Condomínios PRODUÇÃO VIVER CONDOMÍNIOS

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.



Acese o QR Code e garanta sua vaga:

Vícios construtivos geram prejuízos e ações judiciais crescem no Brasil

A legislação brasileira prevê prazos específicos para que o consumidor busque seus direitos

Da Redação

Não há momento de maior expectativa para uma família ou para um investidor do que o recebimento das chaves de um imóvel recém-construído. O cheiro de tinta fresca, os pisos brilhantes e a promessa de um novo começo ou de um negócio lucrativo inebriam os sentidos. Contudo, no Brasil, esse sonho frequentemente esbarra em uma realidade incômoda: estamos falando dos temidos vícios construtivos.

Vícios construtivos são defeitos originados do projeto, execução ou materiais da obra que podem gerar grandes prejuízos e que vem se tornando uma das principais causas de disputas no setor imobiliário. É um problema crônico que assombra tanto pessoas físicas quanto empresários do setor imobiliário de norte a sul do país. O tema ganha ainda mais relevância diante do crescimento da construção civil no país. Em 2025, o setor movimentou cerca de R\$ 277 bilhões em investimentos, com avanço de quase 4%, o que amplia também o volume de entregas e, consequentemente, de possíveis falhas construtivas. Ao mesmo tempo, o custo da construção subiu 5,63% no ano, pressionando prazos e execução das obras, fatores que podem impactar diretamente na qualidade final dos empreendimentos.

De acordo com o advogado imobiliário Carlos Alberto Zonta Junior, muitos compradores só percebem o problema após a mudança. "Os vícios construtivos



QUANDO o problema afeta as áreas comuns de um condomínio, é síndico quem deve acionar a construtora

podem ser aparentes, quando são visíveis logo na entrega, ou ocultos, que aparecem com o tempo. E são esses últimos que costumam gerar maiores prejuízos, porque envolvem estrutura, infiltrações e problemas que comprometem o uso do imóvel", explica.

A legislação brasileira prevê prazos específicos para que o consumidor busque seus direitos. Pelo Código de Defesa do Consumidor, o prazo para reclamar de vícios aparentes pode ser de até 90 dias, enquanto vícios ocultos passam a contar a partir do momento em que são identificados. Já o Código Civil estabelece garantia de até cinco anos para problemas relacionados à solidez e segurança da constru-

ção. "Muita gente perde o direito de ação por desconhecer esses prazos. Por isso, agir rapidamente é fundamental", alerta o especialista. Nos tribunais brasileiros, a discussão sobre o que é um "vício construtivo" e o que é apenas "desgaste natural" ou "mau uso" deixou de ser um debate subjetivo para se tornar uma análise estritamente técnica, pautada pelas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

"As normas da ABNT são a verdadeira bússola nessas disputas", destaca Zonta. "Quando um juiz precisa decidir se uma construtora entregou um imóvel defeituoso, ele também olha para as normas técnicas como a NBR

15575 (normas de desempenho) e NBR 17170 (garantias e prazos)". Elas estabelecem os requisitos mínimos de qualidade para as edificações habitacionais, desde o conforto acústico até a durabilidade da estrutura e garantia dos componentes e equipamentos.

Com isso, os impactos financeiros podem ser expressivos. Além dos custos com reparos, há desvalorização do imóvel, gastos com perícias técnicas e, em

alguns casos, a impossibilidade de uso do bem. Quando o problema afeta as áreas comuns de um condomínio, é síndico quem deve acionar a construtora. Nos últimos anos, o aumento de ações judiciais relacionadas

a vícios construtivos também tem chamado atenção de entidades do setor, que já discutem medidas para reduzir conflitos e trazer mais segurança jurídica tanto para consumidores quanto para empresas.

A entrega de um produto de qualidade é obrigação da construtora, mas a vida útil do imóvel depende diretamente dos cuidados e da manutenção realizados pelo dono. Zelar pela conservação preventiva e evitar reformas que afetem a estrutura são medidas essenciais de segurança. Para Zonta, "é fundamental conscientizar que nem todo problema demanda um processo judicial: a resolução extrajudicial costuma ser o caminho mais rápido e eficaz para solucionar o conflito. Mas, caso não seja resolvido, o consumidor não deve hesitar em buscar seus direitos", orienta Carlos Alberto Zonta Junior. Diante de um mercado cada vez mais aquecido e exigente, o cuidado com a qualidade das construções e a informação do consumidor tornam-se fatores decisivos para evitar prejuízos e garantir segurança jurídica nas relações imobiliárias.

Danilo Lopes Jr.
PSICÓLOGO CLÍNICO
CRP 07/25885
54 99134.7840
www.danilolopesjrpsicologia.com

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

GTC
Soluções Contábeis

desde 1985

SOLUÇÕES COMPLETAS PARA CONDOMÍNIOS

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

48 3223.5332

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

www.gtccontabilidade.com.br

gtc@gtccontabilidade.com.br