

Jornal dos Condomínios

ANO 25 - N° 293 - MAIO 2026 - Distribuição Mensal Digital Gratuita

Condôminos 25 ANOS

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

AO SÍNDICO

COPA DO MUNDO NOS CONDOMÍNIOS

O clima de torcida não suspende as regras internas; antecipação e bom senso são as chaves para evitar conflitos



Páginas 08 e 09

VALE DO ITAJÁ

Funcionários uniformizados: conforto e organização na rotina do condomínio

Páginas 10 e 11

GESTÃO

STJ sinaliza restrições à locação de temporada em condomínios, mas decisão ainda não é definitiva

Página 03

SEGURANÇA

El Niño: Santa Catarina assina Decreto de Alerta Climático preventivo

Página 04

MERCADO

Sucesso de público e conteúdo marca a edição do SindDay 2026

Página 13

COMPORTEAMENTO

Ruídos da vida real: crianças e convivência 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

DUPLIQUE
SANTA CATARINA

Cuidar é nossa essência.
Garantir é nosso compromisso

0800 780 8877
duplique.com.br



A SOLUÇÃO PARA O SEU CONDOMÍNIO

sensato.com.br
grupo.sensato

48 99801-4434
48 3084-8100

Rua Deodoro, 200
Sala 11 - Centro
Fpolis/SC

SENSATO55
ANOS

LojaCond
Equipamentos para Condomínios

SEU CONDOMÍNIO MERECE O MELHOR!

ATEDEMOS TODA A REGIÃO SUL



LOJACOND

(48) 3247-8318

(47) 996812280

CONTATO@LOJACOND.COM.BR

WWW.LOJACOND.COM.BR



Acolhe
Condomínios

Seu condomínio pode transformar realidades!

Seja um apoiador!



Vamos juntos, aquecendo quem mais precisa.

Siga no Instagram: @acolhecondominios

Muito mais que um selo:

Um símbolo do que é ser corretor de imóveis!

Impacto & Pertencimento



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



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



Os caminhos da gestão entre a regulamentação, a segurança e a convivência coletiva

Estamos às vésperas do maior torneio de futebol da história. Entre 11 de junho e 19 de julho de 2026, com 48 seleções e 104 partidas divididas entre três países, os condomínios se transformarão em verdadeiras arquibancadas. O aumento natural dos ruídos nas comemorações, a intensificação no fluxo de visitantes e a maior disputa pelas áreas comuns demandam planejamento operacional rigoroso. Nesta edição destacamos que o grande segredo para atravessar esse período sem penalidades é a antecipação e o bom senso pois, como bem alertam os especialistas, o clima de festa não suspende as normas internas.

Se nas áreas comuns a regra é o bom senso, no campo legal a palavra de ordem é prevenção. Dedicamos um espaço importante nesta edição para analisar o recente julgamento do Superior Tribunal de Justiça (STJ) sobre as locações via plataformas digitais, como o Airbnb. Embora a Segunda Seção da Corte tenha sinalizado restrições importantes por entender que o modelo de short stay descaracteriza o fim residencial, a decisão ainda não é definitiva e não possui efeito vinculante. Especialistas recomendam que o melhor e mais seguro caminho para

síndicos e administradores contra a insegurança jurídica neste momento, é levar o debate para a Assembleia Geral - seja para proibir ou para autorizar.

A segurança condominial também é tratada nesta edição sob a ótica da acessibilidade e da proteção à vida. Dados estatísticos alertam que as quedas representam a maior causa de mortes acidentais entre idosos acima de 75 anos. Diante dessa realidade, a adequação das áreas comuns às diretrizes da NBR 9050 transcende a obrigação legal, consolidando-se como uma urgência administrativa capaz de reduzir os acidentes em até 50%. Complementando o aspecto de segurança, trazemos um panorama sobre as medidas preventivas adotadas em Santa Catarina frente às previsões climáticas do El Niño, fenômeno que tende a aumentar o volume de chuvas na Região Sul do país e elevar o risco de enchentes, deslizamentos e inundações.

Por fim, fechamos esta edição com a cobertura completa do SindDay 2026, evento que reuniu em Florianópolis mais de 2 mil participantes e consolidou a força, a inovação e o protagonismo do mercado condominial catarinense.

Ótima leitura!

Denise Gensas lança livro inédito sobre carreira empreendedora no mercado condominial

Obra reúne aprendizados de uma década de atuação estratégica e apresenta caminhos práticos para profissionais empreendedores que desejam crescer e se posicionar com autoridade no segmento de condomínios

Após dez anos de atuação no mercado condominial, a consultora estrategista de carreira para profissionais empreendedores condominiais Denise Gensas lança *Carreira Condominial Empreendedora - Conquiste o Topo: Construa Oportunidades e Escale seu Negócio*, obra inédita voltada ao desenvolvimento profissional e ao crescimento estratégico de quem empreende no segmento.

Reconhecida nacionalmente por sua atuação na orientação de profissionais empreendedores do mercado condominial, Denise construiu sua trajetória apoiando síndicos profissionais e outros especialistas na construção de posicionamento, atração de clientes e expansão sustentável de carreira e negócios.

Ao longo dessa jornada, ampliou sua atuação para atender também advogados condominialistas, engenheiros, arquitetos, contadores, auditores e empresários que buscam crescimento estruturado em um mercado cada vez mais competitivo e exigente.

O livro apresenta reflexões, estratégias e direcionamentos práticos sobre posicionamento profissional, mentalidade empreendedora, construção de autoridade, relacionamento com o mercado e geração de oportunidades.

Mais do que um guia técnico, a obra propõe uma visão estratégica sobre a carreira do profissional empreendedor condominial, mostrando como transformar conhecimento e experiência em diferenciação com-



DENISE GENSAS é autora de artigos publicados em importantes portais especializados do mercado e referência nacional no desenvolvimento estratégico de carreira para profissionais empreendedores do segmento condominial

petitiva, crescimento consistente e sustentabilidade de negócio.

A publicação conta com prefácios assinados por Júlio Paim, CEO do Sindiconet, e Rodrigo Karpat, uma das principais referências nacionais em Direito Condominial, reforçando a relevância da obra para o desenvolvimento e fortalecimento do mercado condominial brasileiro.

Denise Gensas é consultora estrategista de carreira condominial, pós-graduada em Gestão de Pessoas: Carreiras, Liderança e Coaching pela PUCRS, Diretora Social da Assosíndicos/RS e Diretora de Marketing e Mídias da ANACON (Associação Nacional da Advocacia Condominial), além de palestrante em eventos do setor.



Adquira o livro no site Clube de Autores através do QR Code:

Kapazi
SIMAS TAPETES

CONHEÇA NOSSA

LINHA EXCLUSIVA

PARA CONDOMÍNIOS E

REVITALIZE SEU PRÉDIO!



TAPETES PERSONALIZADOS

- Capachos emborrachados
- CleanKap: tapetes acarpetados que oferecem grande desempenho na absorção da umidade



PLAYKAP

- Piso modular para quadras e parquinhos. Mais segurança e durabilidade.



CAPA DE ELEVADOR

- Mais conforto e segurança



GRAMA SINTÉTICA

- Mais conforto, segurança e menos manutenção



FIREKAP

- Para atender a Legislação

CAPA DE ELEVADORES | PISOS PARA ACADEMIAS | LAMINADOS | PISOS PARA ÁREAS ÚMIDAS | PISOS MODULARES PARA PLAYGROUNDS

SOLICITE JÁ SEU ORÇAMENTO!

48 98878.4070

@simastapetes.kapazi

STJ sinaliza restrições à locação de temporada, mas decisão ainda não é definitiva

Entendimento aponta que previsão na convenção condominial garante segurança jurídica aos condomínios enquanto o tema não é pacificado

Dariane Campos

Apesar da repercussão nacional em torno do recente julgamento do Superior Tribunal de Justiça (STJ) sobre locações de curta temporada por plataformas como Airbnb, especialistas alertam que ainda é precipitado tratar o entendimento como uma decisão definitiva sobre o tema. O posicionamento da Segunda Seção da Corte consolidou uma linha de interpretação importante ao considerar que a exploração de imóveis por plataformas de short stay descaracteriza a destinação residencial dos condomínios edilícios. No entanto, o precedente não possui efeito vinculante, ou seja, não obriga automaticamente juízes e tribunais do país a seguirem o mesmo posicionamento.

A avaliação é do advogado Gustavo Camacho, que destaca que o entendimento firmado no julgamento representa uma sinalização relevante sobre a direção adotada pelo Tribunal, mas não encerra o debate jurídico. “Esta decisão não é definitiva e tampouco é uma súmula vinculante. Trata-se de um julgado importante, mas voltado ao caso concreto analisado”, explica. Segundo ele, diferentemente de decisões anteriores sobre o tema, que haviam sido tomadas por turmas específicas do STJ, desta vez a decisão foi unificada pela Corte, ainda que por maioria apertada, de cinco votos a quatro.

Ainda assim, o advogado ressalta que síndicos e administrado-



NOVO ENTENDIMENTO do STJ reforça a importância de levar a discussão sobre plataformas de hospedagem para deliberação dos moradores em assembleia

res devem agir com cautela. Diante da ausência de pacificação definitiva sobre a matéria, ele recomenda que a discussão seja levada à Assembleia Geral, permitindo que os moradores compreendam os riscos de judicialização tanto na hipótese de proibição quanto de autorização das locações de curta temporada. “O melhor caminho, neste momento, é que a posição do condomínio esteja expressamente prevista na Convenção, seja para proibir ou para autorizar”, afirma.

Como adequar a Convenção para proibir ou autorizar

Caso a opção seja permitir esse tipo de locação, a tendência apontada pelo entendimento do STJ é a necessidade de alteração

formal da convenção condominial, com aprovação de dois terços dos condôminos, conforme previsto no artigo 1.351 do Código Civil, já que haveria mudança da destinação da unidade autônoma. Em contrapartida, segundo a interpretação do julgamento, a proibição poderia ser adotada sem necessidade de quórum qualificado, embora Camacho recomende que a vedação também conste expressamente da convenção para reduzir conflitos interpretativos e reforçar a segurança jurídica.

Para condomínios que optarem pela autorização, a orientação é estabelecer regras claras em convenção e regulamento interno, disciplinando a atividade e prevenindo conflitos relacionados à segurança, circulação de pessoas e convivência.

“Recomenda-se que a autorização não seja genérica, mas detalhada para evitar litígios interpretativos. Uma cláusula eficaz deve definir precisamente o conceito de “estadia de curta temporada”, estabelecendo limites de ocupação e responsabilidades objetivas do proprietário por danos causados por seus hóspedes às áreas comuns”, destaca Camacho.

O advogado sugere ainda a inclusão de dispositivos que condicionem a atividade ao cumprimento de um regulamento de uso específico. Este documento deve prever procedimentos rigorosos de check-in, identificação prévia de usuários junto à portaria e a proibição de eventos ou festas nas unidades. Além disso, é prudente estabelecer a obrigatoriedade de um seguro de responsabilidade

civil e a criação de um fundo de reserva suplementar para custear o desgaste acentuado das áreas comuns decorrente da maior rotatividade.

Vale lembrar que, os proprietários que atualmente anunciam imóveis em plataformas digitais não precisam interromper imediatamente a atividade. “Como não se trata de uma decisão vinculante, não há necessidade de paralisação imediata”, esclarece o advogado.

O debate, segundo Camacho, também deve mobilizar incorporadoras e novos empreendimentos residenciais. A recomendação é que o tema seja enfrentado já na fase de incorporação imobiliária, com regras claras previstas desde a elaboração da convenção condominial, reduzindo inseguranças futuras e alinhando expectativas entre moradores, investidores e administradores.



GUSTAVO destaca que diante da ausência de pacificação definitiva, a posição do condomínio esteja expressamente prevista na Convenção, seja para proibir ou para autorizar

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



El Niño: Santa Catarina assina Decreto de Alerta Climático preventivo

Estado adota medidas inéditas, fixa critérios objetivos para decretar emergência em até 24 horas e estabelece obrigações para as prefeituras.

Diante das previsões do fenômeno El Niño - que traz 80% de probabilidade de chuvas intensas e riscos de enchentes entre julho e agosto -, o Governo de Santa Catarina assinou um inédito Decreto de Alerta Climático. A medida tem caráter estritamente preventivo, ou seja, não configura estado de emergência ou calamidade, mas autoriza a mobilização antecipada de órgãos públicos, contratação de equipamentos e pré-posicionamento de equipes em áreas vulneráveis.

“Nós não temos certeza absoluta de como será o impacto do fenômeno. Mas, quando falamos de clima, o dever do poder público é muito claro: se preparar para o pior, trabalhando sempre para que o melhor aconteça”, afirmou o governador Jorginho Mello.

Com vigência inicial de 180 dias, o decreto inova ao criar critérios técnicos que obrigam o Estado a decretar situação de emergência em até 24 horas caso a Secretaria da Proteção e Defesa Civil (SDC) confirme qualquer um dos seguintes gatilhos:

- **Chuva acumulada:** Acima de 80 mm em 24h ou 150 mm em 72h, com danos verificáveis;

- **Danos humanos:** Morte, desaparecimento ou desabrigamento simultâneo de 10 ou mais famílias;

- **Isolamento:** Interrupção de acesso viário a comunidades por mais de 24 horas;



MEDIDA preventiva antecede chegada do El Niño.

- **Serviços essenciais:** Interrupção de dois ou mais serviços (luz por 48h, água por 24h, tráfego na única via de acesso ou parada em hospital regional) em áreas com mais de 5 mil habitantes;

- **Deslizamentos:** Desmoronamento de terra que atinja ao menos 5 imóveis ou 100 metros de via;

- **Alertas meteorológicos:** Alerta laranja ou vermelho emitido pela SDC acompanhado de danos reais à infraestrutura.

Obrigações dos municípios e trâmite prioritário

O decreto também atribui responsabilidades diretas às prefeituras. Durante o período de alerta, os municípios catarinenses são obrigados a intensificar a limpeza de sistemas

de drenagem, realizar vistorias preventivas em áreas de risco, revisar planos de contingência e atualizar o Plano Diretor com o mapeamento de áreas inundáveis. Relatórios de conformidade devem ser enviados mensalmente à Defesa Civil Estadual.

Caso uma cidade seja severamente atingida, a decretação de sua emergência individual não anula o alerta nas demais regiões. Contudo, os processos administrativos dos municípios com situação de emergência ou calamidade homologada terão tramitação prioritária nos órgãos do Estado.

A coordenação central das ações, compras emergenciais preventivas e uso dos recursos do Fundo Estadual da Defesa Civil (Fundec) ficam sob o comando da SDC, que reportará a evolução climática semanalmente ao governador.

A responsabilidade civil dos condomínios no recebimento de correspondências e encomendas

Com o crescimento das compras online e do volume de entregas em condomínios, aumentaram também os conflitos envolvendo extravio de encomendas, recebimento indevido de mercadorias e até perda de prazos judiciais em razão de intimações recebidas sem o devido controle. Nesse cenário, o condomínio precisa adotar procedimentos claros para reduzir riscos e evitar responsabilizações.

Embora o condomínio não seja, em regra, obrigado a receber encomendas dos moradores, a partir do momento em que assume essa prática de forma habitual, passa a ter o dever de guarda e controle sobre os itens recebidos. Isso significa que poderá responder civilmente em casos de extravio, danos ou entrega intempestiva.

A situação se torna ainda mais delicada quando envolve mercadorias de alto valor econômico, como eletrônicos, joias, entre outros. Nesses casos, a ausência de um sistema eficiente de conferência e registro pode gerar discussões judiciais e prejuízos relevantes ao condomínio.

Outro ponto de atenção diz respeito às intimações e citações judiciais. É comum que porteiros ou funcionários dos condomínios recebam tais documentos, uma vez que previsto no Código de Processo Civil. Entretanto, o recebimento inadequado pode ocasionar sérios prejuízos ao morador, especialmente quando há perda de prazo processual. Dependendo do caso concreto, o condomínio poderá ser responsabilizado pelos danos causados.

Por isso, é fundamental que síndicos implementem um sistema eficiente de controle de recebimento e repasse

de correspondências e encomendas, com registro da data e horário do recebimento, identificação do entregador, anotação do destinatário e coleta de assinatura no momento da retirada do objeto ou documento.

A utilização de aplicativos ou sistemas digitais de controle também pode trazer maior segurança, assim como o treinamento adequado dos funcionários da portaria e a definição de regras claras no regimento interno.

Também é recomendável que o condomínio estabeleça procedimentos específicos para documentos judiciais, evitando que sejam recebidos sem conferência ou encaminhamento adequado.

Importante destacar que, em eventual ação judicial, o ônus da prova costuma recair sobre o condomínio. Ou seja, caberá ao condomínio demonstrar que adotou os cuidados necessários e que a entrega ou guarda ocorreram de maneira adequada. Sem registros ou controles mínimos, a defesa se torna extremamente difícil.

A boa gestão condominial passa pela prevenção. Um procedimento simples, organizado e transparente pode evitar prejuízos financeiros, conflitos entre moradores e até ações judiciais contra o condomínio e o síndico. Recomenda-se, ainda, que o síndico conte com a orientação de um advogado especialista em Direito Condominial para estruturar procedimentos internos adequados à realidade do condomínio.

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



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

Inquilinos: quais são os seus direitos e deveres?

A maior parte dos problemas em condomínio que envolve locatários acontece por falta de informação ou equívocos no entendimento das responsabilidades

Da Redação

Ao alugar um apartamento ou sala comercial, normalmente as pessoas não sabem ao certo quais são as regras que devem seguir, assim como aquelas que o condomínio também deverá cumprir.

Segundo o advogado Wagner Becker, especialista na área, a vida em condomínio é regida por diversas normas, tanto de caráter público como privado. E para manter a harmonia, é fundamental que a relação entre administração e locatários parta do entendimento de que toda negociação vem acompanhada de uma série de direitos e deveres, que deverão ser cumpridos entre os envolvidos, sendo que há nesse caso uma legislação que estabelece o papel de cada uma das partes.

“Vale lembrar que inquilino não é condômino e estes possuem natureza jurídica diferenciada. Por tanto, direitos e obrigações igualmente diversas, mesmo que em alguns casos sejam semelhantes. E, para ordenar essa relação, temos as disposições do Código Civil, Lei

do Inquilinato, Lei de Condomínio, convenção e regimento interno do condomínio, e as decisões em assembleia. Além disso, a Constituição Federal, apesar não tratar do assunto específico, também deve ser considerada em algumas situações, já que a vida em condomínio abarca aspectos como a dignidade da pessoa humana, afetando as relações interpessoais daqueles que dividem um espaço comum”, avalia.

Ainda de acordo com Wagner, entre as garantias do locatário está a possibilidade de participação ativa junto ao síndico, que tem por dever escutar o morador, tendo em vista que cabe a ele o pagamento das despesas ordinárias do condomínio e, também, por estar vinculado ao cumprimento das disposições contidas na convenção e regimento interno.

“Ele não só pode como deve comunicar à administração sobre questões inerentes ao descumprimento destas normas, bem como alertar sobre o descumprimento por parte de outros moradores. Mas vale lembrar que, quando o

assunto em questão tem a ver com prestação de contas, a legislação é clara ao dispor que cabe ao síndico prestar contas aos condôminos, em assembleia, e não aos inquilinos. Devendo os locatários, ao identificar qualquer problema em relação à gestão, alertar o proprietário”, avalia.

Multas

Para o advogado Marconely da Cruz, o inquilino ao utilizar um imóvel localizado em um condomínio se iguala aos demais moradores. O que significa que deve exercer seus direitos em relação à utilização do bem e cumprir todas as disposições constantes no ordenamento jurídico.

Como exemplo de dever a ser observado, ele cita o Artigo 1336 do Código Civil, que estipula dentre outras obrigações o impedimento em realizar obras que coloquem em risco a segurança do condomínio e ainda a proibição de alteração de fachada, norma que se aplica para todos os moradores. Mas, se mesmo assim forem registradas penalidades ao morador, o

especialista alerta que a obrigação de pagamento das multas pelo descumprimento das normas condominiais pertence tanto ao locatário infrator quanto ao condômino.

“O proprietário responde pela obrigação de pagamento da multa em caráter solidário, sendo que a sua responsabilidade civil advém do seu dever de vigilância. Esta obrigação é resultado da interpretação legal do artigo 22 da Lei 8245 que obriga o locador a garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado e também manter a forma e o destino do imóvel”, comenta.



LOCATÁRIOS devem receber todas as comunicações referentes ao condomínio, incluindo a ata de assembleia

Ele lembra ainda que qualquer comunicação referente ao imóvel ou condomínio, incluindo a ata da reunião de assembleia, sempre deve ser enviada uma cópia para conhecimento ao proprietário e também para o inquilino.

DIREITOS DOS LOCATÁRIOS

- O locatário tem o direito de ter acesso a convenção e regimento interno do condomínio. A Lei do Inquilinato é clara ao dispor em seu art. 23, X: O locatário é obrigado a: X - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos. Por isso, os inquilinos devem ter, obrigatoriamente, acesso a toda legislação regulamentadora. Destaca-se ainda que, é de inteira responsabilidade do morador se inteirar sobre as regras do condomínio que reside, não existindo qualquer hipótese de abstenção de aplicação de penalidade em razão de desconhecimento das normas e regras
- Inquilino inadimplente ou que aluga apartamento com dívida de taxa de condomínio não deve sofrer nenhum tipo de cons-

trangimento ou restrição no uso das áreas comuns, visto que há meios legais para realização da cobrança

- A participação do inquilino em assembleia é um tema que gera muitas dúvidas para os administradores. Segundo a Lei 4591/64, no parágrafo 4º, do artigo 24, o locatário pode votar na hipótese de ausência do condômino-locador, nas assembleias que não envolvam despesas extraordinárias. Mas, como o tema é tratado de forma superficial, para evitar conflitos e questionamentos sobre a validade da sua participação, a melhor solução é a exigência de uma procuração outorgada pelo proprietário do imóvel;
- Em regra geral o inquilino está autorizado a ser síndico. Este é

o entendimento do artigo Art. 1.347 do Código Civil que permite que a assembleia possa escolher um síndico, não condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, que poderá ser renovado;

- A obrigação legal de pagamento das despesas do condomínio é do proprietário. Este por sua vez pode transferir a obrigação de algumas despesas ao locatário mediante disposições no contrato de locação. A exceção fica por conta do fundo de reserva. A proibição de se cobrar o fundo de reserva do inquilino advém da aplicação do inciso X alínea G do artigo 22 da Lei 8245/91 conhecida como Lei das Locações.

Fontes: advogados Wagner Becker e Marconely da Cruz Alves

DESPESAS QUE COMPETEM AO INQUILINO

- Pagamento das despesas ordinárias, necessárias à administração como: salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- Consumo de água e esgoto, gás e luz das áreas de uso comum;
- Limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- Manutenção e conservação

das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

- Manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- Pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

Fonte: advogado Wagner Becker



DESDE 1969

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

Assessoria Contábil completa para Condomínios

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

PRESTANDO SERVIÇOS DE QUALIDADE E EFICIÊNCIA.

SEU CONDOMÍNIO COM INADIMPLÊNCIA ZERO!

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

SUPORTE
Condomínios

48 3222-7023
48 3024-7275

48 99161-1862

www.suportecondominios.com.br



Danilo Lopes Jr.
PSICÓLOGO CLÍNICO
CRP 07/25885

PSICOTERAPIA ONLINE

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

54 99134.7840 www.danilolopesjrpsicologia.com



STF declara inconstitucional lei do DF que restringia portaria virtual em condomínios

Decisão tem efeito vinculante para todo o país e barra tentativas de estados e municípios de restringirem o uso de tecnologia de segurança nos edifícios



SEGUNDO o voto do relator, as restrições impostas pela lei distrital configuravam interferência indevida na liberdade de gestão dos condomínios

O Supremo Tribunal Federal (STF) declarou inconstitucional a Lei Distrital nº 7.686/2025, que limitava a implantação de sistemas de portaria virtual em condomínios residenciais. A decisão unânime foi proferida no julgamento da Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADI) 7836, relatada pelo ministro Nunes Marques, em sessão plenária virtual concluída em 11 de maio.

A ação foi proposta pela Associação Brasileira das Empresas de Sistemas Eletrônicos de Segurança (Abese) contra a legislação aprovada pela Câmara Legislativa do Distrito Federal. O texto questionado proibia a adoção de portaria virtual em condomínios com mais de 45 unidades habitacionais e obrigava os edifícios que utilizassem o modelo automatizado a contratarem seguro específico para acidentes com portões, além de roubos e furtos. Na justificativa do projeto, o autor da proposta, deputado distrital Robério Negreiros (PSD), argumentava que o objetivo era preservar vagas de emprego e promover a segurança dos moradores e visitantes, e preservar vagas de porteiros.

Competência legislativa e autonomia condominial

Ao votar pela procedência da ação, o relator, ministro Nunes Marques, considerou que o Distrito Federal invadiu a competência privativa da União para legislar sobre direito civil e política de seguros. O entendimento da Corte aponta que a legislação federal vigente já estabelece as normas gerais de organização condominial

e as prerrogativas da assembleia geral, que detém a autonomia para decidir sobre a gestão das áreas comuns.

Segundo o voto do relator, as restrições impostas pela lei distrital configuravam interferência indevida na liberdade de gestão dos condomínios, uma vez que a escolha do modelo de portaria - presencial, híbrido ou virtual - cabe exclusivamente às assembleias de moradores.

Livre iniciativa e proporcionalidade

A fundamentação do STF também indicou que a obrigatoriedade de contratação de seguro específico interferia de forma injustificada na relação contratual e nas políticas securitárias nacionais.

O ministro Nunes Marques concluiu que a proibição violava o princípio da livre iniciativa econômica ao impedir o acesso a serviços eletrônicos de otimização de recursos. O relator apontou ainda a ausência de estudos técnicos que demonstrassem a proporcionalidade da medida ou um elo direto entre a proibição da tecnologia e o aumento real da segurança nos residenciais.

Efeito vinculante

Por ter sido decidida em controle concentrado de constitucionalidade (ADI), a decisão do STF possui efeito vinculante em todo o território nacional. O entendimento fixado impede que outras unidades da federação, sejam estados ou municípios, editem leis com restrições semelhantes à matéria já julgada.

Fonte STF

PONTO DE VISTA

CLEUZANY LOTT



O Diabo Veste Prada e as eleições nos condomínios: quando a gestão vira estratégia

Desde o lançamento de *The Devil Wears Prada*, muita gente voltou a discutir poder, influência, posicionamento e disputa por espaço profissional. Mas, enquanto assistia ao filme, uma coisa me chamou atenção além do universo da moda: a forma como as relações são construídas estrategicamente nos bastidores.

No filme, quase nada acontece de maneira espontânea. Existe disputa por visibilidade, construção de imagem, alianças silenciosas, movimentações calculadas e uma preocupação constante em permanecer relevante dentro daquele ambiente altamente competitivo. E, sinceramente, foi impossível não pensar nas eleições condominiais atuais.

Durante muito tempo, a escolha de síndicos acontecia de forma simples. Normalmente alguém aceitava a função por necessidade do condomínio e poucos moradores demonstravam interesse real na administração. Hoje, a realidade mudou completamente. Em muitos empreendimentos, especialmente os maiores, as eleições passaram a envolver articulação, posicionamento estratégico e campanhas que começam muito antes da assembleia.

Assim como no filme, a imagem passou a ter enorme peso. Há síndicos que trabalham presença constante nos grupos internos, fortalecem relacionamento com moradores específicos, investem em comunicação, acompanham cuidadosamente a percepção dos condôminos e constroem apoio silenciosamente ao longo do mandato. Em alguns casos, a campanha não começa na convocação da assembleia. Ela acontece diariamente nos corredores, elevadores e mensagens de WhatsApp.

A disputa por espaço e influência

Talvez uma das conexões mais interessantes com o filme

esteja justamente na necessidade permanente de permanecer relevante. Em *"O Diabo Veste Prada"*, ninguém queria apenas trabalhar na Runway. Todos queriam espaço, reconhecimento, influência e permanência naquele ambiente de poder.

Nos condomínios, guardadas as devidas proporções, a lógica muitas vezes começa a se aproximar disso quando a gestão deixa de ser apenas administrativa e passa a envolver capital político interno. O síndico profissional passou a ocupar uma posição de maior visibilidade, responsabilidade e influência. E isso naturalmente tornou as eleições mais competitivas.

O problema é que, junto com a profissionalização, também surgiram comportamentos muito semelhantes aos das disputas políticas tradicionais. Grupos se formam, narrativas são construídas, opositores se fortalecem e, algumas vezes, o ambiente condominial passa a viver uma tensão silenciosa mesmo fora do período eleitoral.

Existe uma cena do filme em que todos ao redor de Miranda Priestly parecem medir cada palavra e cada movimento para não perder espaço. Observando algumas assembleias atualmente, confesso que às vezes a sensação é parecida. Há disputas que deixam de ser apenas sobre gestão e passam a envolver vaidade, influência e poder.

O risco das campanhas permanentes

Claro que profissionalizar a administração condominial é extremamente positivo. Hoje, síndicos administram contratos relevantes, equipes, obras, conflitos internos, questões jurídicas e orçamentos milionários. Isso elevou o nível da gestão e também aumentou a exigência dos moradores.

Mas existe um risco quando a estratégia passa a ocupar espaço maior que o próprio interesse coletivo. Em alguns

condomínios, a preocupação em manter apoio político constante acaba criando ambientes desgastantes, marcados por disputas silenciosas, divisão entre grupos e campanhas permanentes de convencimento.

E talvez esse seja o ponto mais interessante da comparação com o filme. Em *The Devil Wears Prada*, a pressão não vinha apenas do trabalho. Ela vinha da necessidade contínua de se manter relevante naquele sistema. Nos condomínios, isso também pode acontecer quando a gestão deixa de ser conduzida com foco institucional e passa a girar em torno da permanência no poder.

Entre gestão e poder

Ao terminar o filme, fiquei pensando que os condomínios mudaram muito nos últimos anos. O síndico deixou de ser apenas um representante informal dos moradores e passou a ocupar um espaço técnico, estratégico e altamente exposto. Isso é positivo. O problema começa quando o ambiente condominial se transforma em disputa permanente.

No fim, a eleição deveria continuar sendo sobre preparo, equilíbrio e capacidade de gestão. Porque, diferente do cinema, quem sofre os impactos das disputas internas são os próprios moradores.

Cleuzany Lott é advogada, com especialização em Direito Condominial, atua também como síndica, jornalista e palestrante.

Cleuzany Lott é presidente da Comissão de Direito Condominial da 43ª Subseção OAB/MG, 3ª Vice-Presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB de Minas Gerais, advogada especialista em Direito Condominial e em Administração de Condomínios e Síndico Profissional, Síndica Profissional, Jornalista e CEO do podcast *Condominando*.



UPCOND
CONDOMÍNIOS

Soluções para condomínios,
tranquilidade para os síndicos.

✉ condominio@upcond.com.br

☎ 48 3202-8855



Entenda os tipos de obras e quórum para aprovação de benfeitorias

Classificadas em necessárias, úteis e voluptuárias, cada tipo de benfeitoria tem suas peculiaridades

É comum que condomínios tenham obras acontecendo a todo o momento, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias. É mais habitual ainda encontrar moradores e síndicos que muitas vezes desconhecem a diferença entre elas e qual seria a melhor maneira de dar os encaminhamentos sem exaltar os ânimos de ambos os lados. Daí a importância de estarem bem informados sobre o que diz o Código Civil e todas as obrigações legais a que estão sujeitos, evitando incômodos e gastos desnecessários no futuro.

Necessárias: são destinadas a conservar o bem ou evitar sua deterioração (art. 96, §3º, do CC) e devem ser realizadas para segurança dos condôminos.

Exemplos: Construção de vigas de sustentação, lavação, impermeabilização e pintura do edifício, instalação de sistema eletrônico de vigilância, troca de piso quando desgastado, instalação de corri-

mão nas escadas, entre outras.

Quórum: Nesse caso o Código Civil não exigiu quorum qualificado, e ainda esclareceu no art. 1.341, §1º, que “podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino”.

Úteis: são aquelas que aumentam ou facilitam o uso do bem, apesar de não serem necessárias.

Exemplos: instalação de hidrômetros individuais, construção de rampas de acesso para deficientes físicos em locais não exigidos pela legislação, construção de salas de jogos, garagens, quadra de esportes, etc.

Quórum: a) Quando não ocupam a áreas comuns: aprovação pela maioria dos condôminos (art. 1341, II do CC). b) Quando as obras ocupam a área útil do condomínio: pelo menos 2/3 dos votos dos condôminos. (art. 1342 do CC).

Voluptuárias: visam tornar

o imóvel mais bonito e agradável, sem aumentar ou facilitar o uso do mesmo.

Exemplos: Decoração ou alterações meramente estéticas na portaria, hall de entrada, elevador, piso, garagens, que visam acima de tudo embelezar o ambiente.

Quórum: pelo menos 2/3 dos votos dos condôminos, sob pena de nulidade (art. 1341, I do CC).

Por dentro da Lei

- De acordo com o art. 1341 do Código Civil, em caso de omissão por parte do síndico, o condômino pode executar uma obra necessária, independente da aprovação em assembleia, e ter o reembolso do valor: Ele só perde o direito à restituição caso a obra ou reparo seja de outra natureza, não importando se foi de interesse comum de todos os moradores.

- É muito comum nos deparmos com situações envolvendo Convenções que preveem

condições de aprovação de obras diferentes das previstas pela legislação vigente. Nessa situação, o quorum estabelecido na lei civil sempre valerá sobre qualquer outro estabelecido pelas regras internas do condomínio. Por isso é recomendado que todas as Convenções sejam adaptadas às normas do Código Civil.

- Conforme o art. 1.341 do Código Civil, em se tratando de uma obra necessária urgente, as manutenções e reparos devem ser realizados pelo síndico independentemente de prévia autorização da assembleia, a qual será convocada para tomar ciência do ocorrido e das providências adotadas.

- No caso de obras necessárias que não sejam urgentes (decorrentes de um imprevisto), é importante que o síndico reúna documentos e informações técnicas sobre a necessidade e urgência, realize alguns orçamentos e leve o assunto o quanto antes para deliberação da assembleia com previ-

são específica na ordem do dia.

- Em se tratando de uma obra necessária e urgente, (art. 1.341), o síndico pode utilizar os recursos do fundo de reservas, dando ciência posteriormente à assembleia sobre as providências adotadas e valores gastos. Nos demais tipos, o síndico é obrigado a convocar previamente a assembleia para sua aprovação. Neste caso, as mesmas pessoas que aprovaram a realização da obra, também devem deliberar sobre a fonte de recursos que será utilizada (caixa, fundo de reserva, rateio etc).

- Uma obra pode ser considerada de urgência se o problema for detectado por laudo técnico, perícia, laudo da Defesa Civil, ou mesmo pela própria assembleia dos condôminos. Além disso, também pelo discernimento do síndico, baseado na sua experiência, como um telhado rompido, queda de reboco, rompimento da caixa d'água etc.

Fonte: Zulmar Koerich Jr.



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!

Copa do Mundo nos condomínios: o esquema tático para garantir a torcida dentro das regras

O clima de torcida para o Mundial de 2026 não suspende as regras internas; antecipação e bom senso são as chaves para evitar conflitos

Sâmia Frantz

Entre 11 de junho e 19 de julho de 2026, com o maior torneio da história (48 seleções, 104 partidas e sediado em três países: EUA, Canadá e México) e a seleção brasileira garantida na competição, o barulho vai aumentar, o fluxo de visitantes vai se intensificar e as áreas comuns serão disputadas palmo a palmo. Poucas ocasiões mexem tanto com o comportamento e a dinâmica da convivência quanto a Copa do Mundo. O Mundial transforma o espaço residencial quase que em uma espécie de arquibancada coletiva.

Para dar conta do recado, funcionários passam a trabalhar sob maior pressão e síndicos precisam equilibrar o clima de confraternização com o cumprimento das regras internas.

Nesse cenário, a professora e especialista em administração condominial Rosely Schwartz chama atenção para o ponto central desse período: o risco de que o clima de festa abra espaço para excessos. Gritos, fogos de artifício, consumo exagerado de bebidas e a entrada mais frequente de pessoas desconhecidas estão entre os fatores que mais desafiam a gestão condominial durante os jogos.

Para ela, o principal erro é tratar a Copa como um período de exceção dentro do condomínio. A recomendação é o caminho oposto: antecipação. Em vez de flexibilizar tudo durante os jogos, sugere-se justamente reforçar a organização antes do início do torneio, com regras claras, comunicação preventiva e definição dos limites de convivência. “O planejamento e a definição de normas são essenciais para que todos saibam o que esperar e como proceder”, afirma.

Na prática do dia a dia, o síndico Valdir Fogassa, de Balneário Camboriú, explica que essa mudança aparece primeiro na operação do con-



ORGANIZAÇÃO prévia e regras claras de convivência garantem a ordem nos condomínios durante os dias de jogos

domínio. O aumento do fluxo de pessoas, as reservas das áreas comuns e a organização das confraternizações exigem planejamento prévio e reforço de comunicação com os moradores. “Não é um período em que as regras mudam, mas em que precisam ser ainda mais lembradas e aplicadas”, destaca. Segundo ele, o desafio está justamente em antecipar situações previsíveis para evitar conflitos no momento em que o clima de jogo toma conta do prédio.

O advogado especialista em direito condominial Márcio Spimpolo, presidente da Associação Nacional da Advocacia Condominial (Anacon), reforça que o clima de festa não suspende as obrigações previstas na convenção e no regimento interno. “Os dias de jogo não imunizam os moradores contra o cumprimento das normas internas. O desrespeito às regras de sossego, o uso inadequado de áreas comuns ou comportamentos que comprometam a segurança coletiva continuam sujeitos normalmente à aplicação de advertências e multas previstas pelo condomínio”, explica.

Segundo Spimpolo, uma boa saída é criar regras transitórias que são válidas apenas para o período da Copa, quase como uma “regulamentação de época”. Porém, elas precisam ser compatíveis e estar alinhadas com o que já

existe. “Isso é perfeitamente possível para gerenciar o impacto do evento, desde que as medidas busquem garantir a segurança, a ordem e o sossego coletivo, sem violar o direito de propriedade ou o direito de vizinhança”, explica.

APITO INICIAL: segurança reforçada durante os jogos

Enquanto parte dos moradores se reúne para assistir aos jogos, a operação do condomínio precisa funcionar com ainda mais atenção nos bastidores. Portarias passam a lidar com um fluxo incommum de visitantes, entregas multiplicam-se nos horários dos jogos e áreas comuns recebem uma movimentação muito acima do habitual. Nesse cenário, pequenos descuidos podem rapidamente se transformar em brechas de segurança.

A síndica Márcia Telles, que atua em Balneário Camboriú, reforça que o controle de acesso não deve mudar

por causa da Copa. “Em momentos assim, o condomínio não vira terra de ninguém. As regras continuam as mesmas, porque precisam funcionar bem o ano todo”, afirma. Segundo ela, a diferença está na atenção redobrada das equipes e na organização prévia dos fluxos de visitantes.

Para o especialista em segurança condominial e Assessor Técnico do Instituto Catarinense de Educação Profissional (ICAEPS), Joneval Barbosa de Almeida, o maior risco está justamente na quebra da rotina e na falsa sensação de relaxamento. “O maior inimigo da segurança nesses dias é a distração coletiva”, afirma. Segundo ele, criminosos sabem aproveitar exatamente esses momentos. Em meio ao fluxo intenso de convidados e entregadores, pessoas mal-intencionadas conseguem se misturar com mais facilidade aos moradores e visitantes. Muitos se aproveitam da movimentação intensa, usam camisetas de seleções, entram no clima do evento e adotam comportamento semelhante ao dos moradores para evitar suspeitas.

Além disso, o próprio barulho típico da Copa pode se transformar em um fator de risco. Gritos de gol, fogos, buzinas, vuvuzelas e comemorações acabam mascarando ruídos suspeitos, como alarmes e tentativas de arrombamento. “A distração de poucos segundos já é suficiente para uma intrusão”, alerta Joneval.

Entre as situações que mais acendem o sinal de alerta estão o excesso de visitantes sem controle adequado, a

abertura indiscriminada de portões e o chamado “efeito carona”, quando uma pessoa aproveita a entrada autorizada de um morador para acessar o condomínio logo atrás, sem identificação. O ideal, segundo ele, é que as regras funcionem normalmente durante a Copa, sem flexibilizações do tipo “só dessa vez, por causa do jogo”, nos procedimentos de identificação.

Outro ponto de atenção envolve o aumento dos pedidos por aplicativos de entrega e o uso de televisões na guarita. Para Joneval, qualquer tela que desvie o foco do porteiro representa um risco direto para a segurança do condomínio. Como alternativa para equilibrar o desejo dos funcionários de acompanhar os jogos sem comprometer a vigilância, ele sugere medidas como o uso moderado de rádio, pausas organizadas entre a equipe e reforço temporário de funcionários em partidas de maior movimentação.



FABRÍCIO organiza confraternizações no seu condomínio e afirma que o torneio traz um clima diferente entre os moradores



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



PARA JONEVAL, a abertura indiscriminada de portões e o “efeito carona” estão entre as principais brechas de segurança nos dias de jogos

Decoração em tempos de Copa: o que pode e o que deve ser evitado

Na Copa do Mundo, o clima de festa muda a paisagem dos condomínios com bandeiras nas sacadas e adereços decorativos nos espaços compartilhados.

Mas quando a decoração começa a extrapolar os limites do bom senso, o tema deixa de ser apenas estético e passa a exigir organização. Segundo o advogado Márcio Spimpolo, o Regimento Interno pode (e deve) disciplinar o uso das áreas comuns justamente porque halls, portarias, corredores e garagens pertencem a todos os moradores e precisam continuar funcionando normalmente durante a Copa, sem comprometer a circulação, as estruturas do prédio, as saídas de emergência ou os equipamentos de segurança.

Na prática, isso significa evitar improvisos e excessos. Para evitar conflitos, adereços em áreas de convivência devem seguir os critérios da administração. O objetivo não é barrar a torcida, mas garantir uma festa organizada nos espaços coletivos.

Já dentro dos apartamentos, a cena clássica da Copa também costuma aparecer

em bandeiras penduradas nas sacadas, tecidos verde-amarelos nas janelas e pequenos adereços espalhados pelas varandas. Isso normalmente é visto como uma manifestação temporária de torcida, e não como uma mudança definitiva da fachada do prédio.

Mas até a empolgação tem limite. A orientação é que esses itens sejam instalados com cuidado, sem provocar danos à estrutura, sem risco de queda e sem comprometer a segurança de quem circula pelo condomínio. E, terminado o Mundial, vale a regra do bom senso: o que entrou como decoração de Copa também precisa sair de cena depois do apito final.

CARTÃO AMARELO: condutas no limite, atenção e advertência

O cartão amarelo entra como um freio preventivo para abusos que, se não contidos, geram notificações e atritos diretos:

- **Abuso sonoro:** gritar gol é legítimo, mas o uso contínuo de vuvuzelas, cornetas e batucadas após o apito final - especialmente em jogos noturnos após as 22h - viola o regimento e o horário de si-



VALDIR destaca que durante a Copa as regras do condomínio precisam ser ainda mais lembradas e aplicadas



SPIMPOLO esclarece que adereços nas varandas são manifestações temporárias e não configuram mudança definitiva da fachada

lêncio.

- **Logística de visitas:** liberar visitantes pelo interfone no calor do jogo sem a devida identificação ou deixar de enviar a lista prévia para a portaria gera sobrecarga no sistema de segurança.

- **Uso das garagens:** visitantes utilizando vagas de outros moradores sem autorização é reclamação recorde e passível de advertência imediata.

- **Crianças na reserva:** com a alta circulação nos blocos, menores de 12 anos não devem transitar desacompanhados por garagens, elevadores e áreas técnicas.

CARTÃO VERMELHO: faltas graves, expulsão e tolerância zero

Aqui entram as infrações graves, que colocam o patrimônio e a vida coletiva em risco. A orientação para o síndico é a aplicação direta de multa e, se necessário, o acionamento policial:

- **Fogos de artifício e fumaça:** soltar fogos nas sacadas ou janelas e acender fumaça colorida em ambientes fechados é terminantemente proibido pelo alto risco de in-

cêndio em edifícios vizinhos.

- **Áreas de lazer e menores:** o consumo de bebidas alcoólicas em garrafas de vidro na área da piscina é proibido pelos regimentos. Além disso, permitir o consumo de álcool ou tabaco por menores de 18 anos nas áreas coletivas configura crime federal.

- **Conduta violenta:** brigas por rivalidades futebolísticas ultrapassam o limite da convivência saudável, vandalismo e agressões verbais ou físicas a funcionários sobrecarregados resultam em punição severa. “Ofensas, ameaças, agressões físicas e atos de vandalismo podem ser enquadrados como comportamento antissocial, permitindo ao condomínio aplicar penalidades mais severas, como multas elevadas (que podem chegar a dez vezes o valor da cota condominial) e acionamento imediato das autoridades policiais”, adverte Spimpolo.

A TAÇA DO MUNDO: ações campeãs de convivência

Os grandes campeões da Copa são os moradores que jogam com espírito esportivo e empatia. O Mundial é a chance perfeita para aproximar vizinhos que antes só se cruzavam no elevador. Transmissões coletivas nas áreas comuns ajudam a concentrar a festa em um único ambiente, reduzindo atritos nos blocos e fortalecendo o senso de comunidade.

O jornalista Fabrício Correia, que organiza confraternizações no condomínio onde mora com a família em Florianópolis, afirma que o torneio costuma criar um clima diferente entre os moradores.



PARA ROSELY, o principal erro é tratar a Copa como um período de exceção dentro do condomínio

Segundo ele, a ideia das reuniões surgiu justamente da vontade de aproximar moradores antigos e novos em um condomínio com grande rotatividade de pessoas. “O clima é alegre, divertido e descontraído. A Copa do Mundo contagia”, conta.

O síndico Valdir Fogassa também percebe esse efeito no cotidiano dos condomínios e afirma que a Copa do Mundo aproxima os moradores e torna a convivência mais simples. “Por ser uma paixão nacional, o evento traz alento para as dificuldades do dia a dia. Isso fortalece muito os laços entre os moradores que ficam mais comunicativos e interagem mais entre si”, diz.

Mas, para que esse ambiente de integração não acabe se transformando em conflito, especialistas reforçam que a convivência precisa continuar acompanhada de responsabilidade. No campo jurídico, o advogado Márcio Spimpolo lembra que o morador responde integralmente pelos atos de seus convidados. Isso significa que danos ao patrimônio, excesso de barulho ou descumprimento das normas internas podem resultar em advertências e multas direcionadas ao responsável pela unidade.

ZPN[®]

Soluções Elétricas Condominiais

(48) 3205.9404

(48) 9 8802.0406

/zpnengenharia

INFRAESTRUTURA PARA MOBILIDADE ELÉTRICA

CARREGADORES ELÉTRICOS EM CONDOMÍNIOS

CONHEÇA NOSSAS SOLUÇÕES

www.zpnengenharia.com.br



Funcionários uniformizados: conforto e organização na rotina do condomínio

Além de profissionalizar a gestão, uso de vestimentas padronizadas agiliza moradores e visitantes na identificação da equipe de cuidados do edifício

Da Redação

Em Santa Catarina, as estações climáticas são acentuadas e influenciam diretamente na rotina de grande parte das empresas e trabalhadores. No caso dos condomínios, as temperaturas podem gerar discrepâncias nas vestimentas dos colaboradores, o que gera incômodos ao próprio funcionário – que pode não possuir peças confortáveis e adequadas para sua função – e também à rotina do edifício, já que dificulta a identificação.

Para evitar esse tipo de situação, síndicos passaram a adotar o uso de uniformes para porteiros, zeladores, funcionários da limpeza e jardineiros: cada um com a roupa certa para sua atividade. E a iniciativa tem dado certo.

Entre os adeptos está a síndica profissional Érica Faerber, que considera a prática “excepcional”. Ela avalia que todos os condomínios devem manter os funcionários de uniforme, pois além da sensação de organização que a medida traz aos moradores, quem visita o condomínio consegue localizar com maior facilidade quem são as pessoas responsáveis por zelar e cuidar do local.

“É muito importante que os colaboradores de condomínios trabalhem uniformizados, porque isso facilita a identificação por parte de moradores e visitantes. Nos condomínios que administro e onde ainda não havia padronização, costumo levar os colaboradores até a loja para que escolham as peças com as quais se sintam mais confortáveis para exercer suas funções. Faço questão desse cuidado para que eles também se sintam bem, valorizados e pertencentes ao ambiente de trabalho”, conta Érica.

Do ponto de vista legal, a obrigatoriedade do uso de uni-



O EMPREGADOR que optar por exigir a padronização visual tem o dever legal de fornecer todas as peças do uniforme gratuitamente

formes não é automática: ela depende das diretrizes internas de cada edifício e das regras estabelecidas pelas convenções coletivas da categoria na região. Contudo, o empregador que optar por exigir a padronização visual tem o dever legal de fornecer todas as peças gratuitamente.

“Para garantir maior segurança jurídica à gestão, recomenda-se que essa exigência seja formalizada por meio de cláusula específica no contrato de trabalho. Nesse documento, o condomínio deve definir de forma clara questões práticas, como a quantidade de uniformes fornecidos para os colaboradores, a periodicidade de substituição das peças e as orientações para uso, guarda e conservação do material”, alerta

a síndica.

O uniforme ideal

O uniforme ideal deve, antes de tudo, garantir o conforto do funcionário e a perfeita adaptação à função que ele desempenha. Quanto às cores, a síndica Érica prefere as neutras, como branco e preto. Em alguns condomínios, permite-se que os colaboradores trabalhem de bermuda (na altura do joelho) nas estações mais quentes. Para os calçados, a opção é pelos fechados. As roupas mais sóbrias são utilizadas por porteiros, como camisas polo e, em alguns casos, até gravata.

“Para homem é mais comum calça e camiseta. Eles, assim como as mulheres, usam cores neutras. O importante é os funcionários estarem confortá-

veis, e com o tempo o uso vira um hábito”, comenta Érica, que costuma ceder aos trabalhadores três camisetas, duas calças e o calçado fechado, além de roupas pesadas para o inverno.

“O uniforme dá o tom de profissionalismo que a equipe precisa, mas o que realmente gera engajamento é a forma como esses profissionais são tratados. Quando cuidamos da apresentação deles e, ao mesmo tempo, mantemos um ambiente de respeito, eles passam a ter orgulho de vestir a camisa do condomínio”, pontua Érica.

“O uniforme dá o tom de profissionalismo que a equipe precisa, mas o que realmente gera engajamento é a forma como esses profissionais são tratados. Quando cuidamos da apresentação deles e, ao mesmo tempo, mantemos um ambiente de respeito, eles passam a ter orgulho de vestir a camisa do condomínio”, pontua Érica.

Liderança parceira e o poder do diálogo

Profissionais que atuam em um ambiente saudável trabalham melhor, tornam-se mais produtivos e passam a atuar como aliados da gestão. Como os condomínios normalmente possuem equipes mais enxutas, o trabalho em conjunto e o alinhamento de objetivos tornam-se ainda mais relevantes. Nesse cenário, a postura do gestor faz toda a diferença: enquanto a sensibilidade aproxima e fortalece vínculos, a liderança excessivamente rígida tende a gerar desgaste e afastamento.

Para manter a equipe engajada, a comunicação é uma das ferramentas mais poderosas. Reuniões periódicas ajudam a alinhar prioridades, esclarecer

veis, e com o tempo o uso vira um hábito”, comenta Érica, que costuma ceder aos trabalhadores três camisetas, duas calças e o calçado fechado, além de roupas pesadas para o inverno.

Muito além da vestimenta

A adoção de roupas padronizadas, contudo, não deve ser vista apenas sob a ótica do cumprimento de regras ou da estética visual. O uniforme é a expressão de algo muito mais profundo: a identidade e a profissionalização da equipe de trabalho. Quando o condomínio investe na apresentação de seus colaboradores, transmite uma mensagem clara de respeito, organização e valorização humana.

Afinal, um condomínio fun-

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

necessidades do condomínio e fortalecer o sentimento de pertencimento entre os colaboradores.

“O diálogo aberto reduz a distância da hierarquia rígida. O funcionário deixa de ser apenas um executor de tarefas e passa a compreender a importância do seu trabalho para o bem-estar dos moradores”, relata Erica.

Por fim, outra prática indispensável é a cultura do feedback - o retorno contínuo sobre os serviços prestados. Reconhecer bons desempenhos valoriza o profissional, enquanto orientar correções de forma respeitosa contribui para o crescimento da equipe e para a harmonia de toda a comunidade condominial.



ERICA conta que o cuidado na escolha do uniforme junto aos colaboradores faz com que se sintam valorizados e pertencentes ao ambiente de trabalho

EVITANDO PROBLEMAS

• **Troca de uniforme:** De acordo com a modernização da CLT (Art. 4º, § 2º), o tempo gasto com a troca de uniforme na empresa não é considerado hora extra, exceto se houver obrigatoriedade de realizar a troca exclusivamente dentro do condomínio. Se o funcionário puder vir trocado de casa, o tempo de vestimenta não conta como jornada.

• **Uso fora do trabalho:** O empregador pode proibir o uso do uniforme

fora do horário e local de trabalho (como em momentos de lazer do funcionário). Essa proibição deve constar expressamente no termo de recebimento.

• **Exposição do funcionário:** O uniforme deve respeitar a dignidade do trabalhador. É proibida a utilização de peças vexatórias, desconfortáveis ou inadequadas para as condições climáticas (frio ou calor excessivo), garantindo sempre o bem-estar e a moral do colaborador.

OBRIGAÇÕES DO CONDOMÍNIO E DO FUNCIONÁRIO

Do condomínio: Os condomínios que optam por uniformizar os funcionários têm a obrigação de fornecer gratuitamente as vestimentas, conforme o **artigo 458, § 2º, I da CLT**, que estabelece que o uniforme não pode ser considerado salário-utilidade. Além disso, o artigo 456-A garante ao empregador

o direito de definir o padrão de vestuário e incluir a logomarca do condomínio. Vale lembrar que se a atividade exigir Equipamentos de Proteção Individual (EPIs), como no caso de jardineiros e auxiliares de limpeza, o fornecimento também é obrigatório e gratuito, amparado pelo artigo 166 da CLT e pela NR-6.

A quantidade de peças deve seguir o bom senso para garantir a boa apresentação e a lavagem dos itens (o mercado recomenda ao menos três conjuntos), além de observar o que estipula a Convenção Coletiva da categoria na região. Ao fornecer o material, o condomínio deve exigir um recibo assinado pelo

empregado, detalhando os itens e reforçando o dever de zelo.

A substituição do uniforme também é atribuição do condomínio, garantindo que as peças não fiquem desgastadas e inadequadas para o uso.

Do funcionário: O funcionário deve utilizar o uniforme estritamente para a finalidade

destinada e zelar por sua conservação. Caso haja extravio ou danificação por uso inadequado ou fora do ambiente de trabalho, o trabalhador poderá ser responsabilizado, inclusive com previsão de desconto em folha, desde que essa possibilidade tenha sido previamente acordada por escrito.

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



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

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

Abra sua conta PJ com soluções completas para condomínios.

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



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

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

DE OLHO NO MERCADO

ROGÉRIO DE FREITAS
contato@condominiosc.com.br**Quando a ideia é rejeitada, mas a pessoa não foi: a maturidade emocional nas decisões condominiais**

Há pouco tempo, durante uma discussão sobre uma demanda em condomínio, alguém comentou que eu tinha sensibilidade à rejeição. Até então, eu não fazia ideia do que isso significava. Fui pesquisar e percebi que, em alguns momentos, realmente reagia de forma mais intensa às discordâncias. Isso me levou a pensar em algo muito presente na vida em coletividade, a dificuldade de separar a rejeição de uma ideia da rejeição de quem a apresenta.

Talvez um dos maiores desafios da convivência adulta não seja lidar com críticas, mas aprender a conviver com o desacordo.

Condomínios são ambientes onde interesses, expectativas e percepções diferentes dividem o mesmo espaço. Assembleias, reuniões e decisões coletivas inevitavelmente produzem divergências. Nem toda proposta será aceita. Nem toda opinião encontrará apoio. O problema começa quando a recusa de uma sugestão deixa de ser interpretada como divergência administrativa e passa a ser sentida como desvalorização pessoal. Talvez muitos conflitos condominiais surjam exatamente nesse ponto.

Existe um comportamento cada vez mais discutido: pessoas que absorvem a rejeição de forma intensa, transformando o "não" dirigido à proposta em um "não" direcionado a si mesmas. E o condomínio, pela convivência constante, funciona quase como um campo de testes para isso.

O síndico apresenta uma medida de economia e encontra resistência. O conselheiro propõe mudanças e percebe pouca adesão. O morador leva uma demanda à assembleia e recebe votos contrários. Com facilidade, a mente abandona a análise racional e entra numa interpretação pessoal da discordância.

Mas existe uma pergunta importante: recusaram você ou apenas a sua ideia? Na maioria das vezes, o que não foi aceito não é a pessoa. É somente a proposta apresentada naquele contexto. Essa separação parece simples, mas ra-

ramente é fácil. Porque toda ideia costuma carregar esforço, experiência, convicções e, às vezes, parte do próprio ego. Quanto maior a fusão entre identidade e opinião, maior tende a ser o desconforto diante da discordância.

Por isso, maturidade emocional talvez seja desenvolver a capacidade de separar duas coisas: O valor da pessoa; Da utilidade, oportunidade ou aderência da proposta.

Uma sugestão pode ser rejeitada por inúmeros motivos, limitação financeira, falta de prioridade, momento inadequado, divergência legítima ou simplesmente porque a maioria pensa diferente. Nada disso define o valor humano de quem propôs. A convivência condominial exige compreender que opiniões precisam ser colocadas sobre a mesa para análise coletiva, não sobre um altar esperando aprovação obrigatória.

O bom e maduro exercício da sindicatura pressupõe que liderar não é ter todas as ideias aceitas, mas continuar contribuindo após as discordâncias. Conselheiros equilibrados sabem que colaborar é diferente de buscar validação. E condôminos conscientes percebem que participar da vida coletiva também inclui ouvir "não".

Talvez um dos maiores aprendizados da convivência seja reconhecer que discordância não é hostilidade, divergência não é desrespeito e rejeição de uma proposta não equivale à rejeição de uma pessoa. Porque ideias precisam ser debatidas com racionalidade. Pessoas precisam ser respeitadas com dignidade.

Misturar essas duas coisas costuma transformar decisões comuns em conflitos emocionais desnecessários. E talvez eu escreva isso porque ainda aprendo diariamente que, nem todo "não" diminui quem somos. Às vezes, ele apenas segue outro caminho.

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

CRECI-SC fiscaliza e orienta condomínios sobre atuação de clandestinos nas negociações imobiliárias

O CRECI-SC intensifica a campanha de valorização da profissão de corretor de imóveis com ações de fiscalização e orientação em condomínios, nestes meses de maio e junho. Como parte do combate à ação dos clandestinos, o Conselho está entregando 2 mil cópias de uma carta dirigida a síndicos, porteiros, zeladores e outros colaboradores - terceirizados ou não -, com um alerta: "negócios imobiliários, só com quem tem CRECI".

A entidade lembra que a intermediação de qualquer venda ou aluguel de imóveis feita por pessoas sem credenciamento no CRECI-SC infringe a Lei Federal nº 6.530/1978, por exercer de forma clandestina uma função que é exclusiva do corretor de imóveis.

Constatada a prática ilegal, a denúncia é encaminhada ao Ministério Público, que dá prosseguimento a um rigoroso processo judicial, que levar o condenado a perder a condição de réu primário e ficar sujeito a multas e outras penalidades.

O CRECI-SC recomenda aos condomínios que façam um trabalho preventivo, orientando porteiros, zeladores, colaboradores e moradores sobre a ilegalidade da intermediação de negócios imobiliários sem a presença de um corretor de imóveis.



NOS MESES de maio e junho o CRECI-SC intensifica ações de fiscalização e orientação em condomínios

Algumas dicas aos síndicos, porteiros, zeladores e outros colaboradores:

- Não permita a colocação de anúncios que não tenham um profissional credenciado pelo CRECI-SC.

- Se for procurado por algum proprietário, sugira que entre em contato com um corretor de imóveis ou com uma imobiliária para vendas ou aluguel.

- Sempre que for procurado por alguma pessoa interessada em um imóvel no prédio, indique que busque um corretor de imóveis ou uma

imobiliária.

- No caso de perceber qualquer movimentação suspeita de ilegalidade, procure o CRECI-SC.

Respeitando a lei, todos ganham

Nas cartas, o Conselho reforça que somente o corretor de imóveis está devidamente preparado para fazer negócios seguros para proprietários, compradores e inquilinos. Essa segurança beneficia toda a administração condominial ao evitar negócios irregulares e até os tão conhecidos golpes imobiliários.

Setor condominial se mobiliza em rede solidária na Grande Florianópolis

Iniciativa "Acolhe Condomínios" arrecada, higieniza e destina roupas de inverno e cobertores para residenciais de baixa renda na região

Com o propósito de transformar edifícios residenciais em polos de ação humanitária, o Projeto Acolhe Condomínios inicia sua campanha de arrecadação de agasalhos, roupas e cobertores. A iniciativa, que conta com o apoio do Secovi Florianópolis, abrange as cidades de Florianópolis, São José, Biguaçu e Palhoça, funcionando sob o conceito "de condomínio para condomínio", conectando comunidades que podem doar àquelas que enfrentam vulnerabilidade social e baixa arrecadação de receita.

Mais do que uma coleta tradicional de inverno, o projeto propõe uma gestão organizada do fluxo de doações. O ciclo solidário estrutura-se em etapas coordenadas pelo Acolhe, que realiza a entrega de caixas de coleta nos condomínios participantes. A partir deste ponto, o síndico assume o papel de agente de engajamento, mobilizando os moradores para a arrecadação interna.

As retiradas dos materiais doados ocorrem regularmente às terças e quintas-feiras. Todo o volume coletado é transportado para o centro de distribuição, onde as peças passam por uma triagem rigorosa,



seguida de processos de lavagem e higienização. Esse cuidado técnico assegura que as roupas e cobertores sejam entregues em plenas condições de uso, prezando pela dignidade dos beneficiários.

Após a preparação, os lotes são destinados aos condomínios de baixa renda previamente cadastrados no programa. O objetivo é estabelecer um ciclo contínuo de apoio e responsabilidade social dentro do próprio ecossistema condominial da região.

Acompanhe as redes sociais oficiais do projeto: <https://www.instagram.com/acolhecondominios/>

Como o seu condomínio pode participar:

Para os condomínios interessados em integrar a campanha e atuar como pontos oficiais de coleta, a adesão e o cadastro de moradores podem ser realizados diretamente através do link no Qr Code:



cadastre-se através do QR Code

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

Sucesso de público e conteúdo marca a edição do **SindDay 2026**

Com palestras técnicas e feira de negócios, encontro consolida protagonismo do setor condominial em Santa Catarina

Mais de 2 mil participantes, três palcos temáticos, especialistas de referência no mercado condominial e imobiliário e uma feira de negócios que movimentou conexões e oportunidades. O SindDay 2026 consolidou-se como um dos principais encontros do setor em Santa Catarina, reunindo síndicos, administradoras, advogados, engenheiros, fornecedores e lideranças em um dia marcado por conhecimento, networking e fortalecimento do segmento.

fissionais apresentarem seus produtos e serviços diretamente a um público altamente qualificado e interessado”, avalia Koerich.

Durante todo o evento, os participantes dividiram-se entre as palestras, os painéis informativos e a feira de exposição. A integração ganhou força no *happy hour* de encerramento - que contou com chope e sorteio de brindes -, impulsionada pela participação ativa dos 40 síndicos Embaixadores da edição.



A abertura do evento já deu o tom da programação. No palco principal, Alessandro Di Giuseppe (representando o SindHub), Letícia Tavares (SECOVI Florianópolis/Tubarão) e Angela Dal Molin (Jornal dos Condomínios) destacaram a importância da união entre entidades, empresas e profissionais para o desenvolvimento do mercado. A cerimônia também contou com a presença de: Hélio Dagnoni, presidente da Fecomércio SC; Marcelo Brognoli, presidente do CRECI/SC; e Márcio Koerich, presidente do SECOVI Florianópolis/Tubarão.

“O evento está consolidado como um dos principais encontros do mercado condominial e imobiliário do Estado. Tivemos uma programação extremamente rica, com conteúdo relevante, tendências e muito conhecimento para os participantes. Além disso, o SindDay foi uma vitrine estratégica para empresas e pro-

Conhecimento em foco

A programação técnica reuniu alguns dos principais especialistas do setor condominial catarinense, divididos em três grandes eixos: jurídico, gestão e engenharia. Foram 27 palestras, conduzidas por 30 palestrantes, além de dois painéis comandados por síndicos convidados, que promoveram um bate-papo sobre os desafios emocionais da gestão condominial e a necessidade inegociável da acessibilidade



nas edificações.

No Palco Jurídico, os debates tiveram como foco a proteção do síndico e do condomínio diante dos desafios atuais da gestão condominial. Entre os assuntos abordados estiveram a aplicação prática da LGPD e os impactos da nova decisão do STJ sobre locações por temporada, além da segurança jurídica que ganhou protagonismo através do debate sobre a autonomia do Síndico e a responsabilidade legal em reformas de áreas privativas. As palestras chamaram atenção ao apresentar estratégias para caracterização e expulsão de condômino antissocial e de caminhos para evitar erros que podem gerar prejuízos financeiros e ações judiciais.

Já o Palco Gestão trouxe discussões voltadas à eficiência administrativa e aos desafios humanos da rotina condominial. A reforma tributária, holdings no mercado imobiliário e os impactos econômicos para os condomínios estiveram entre os temas centrais. No Palco Engenharia, a pauta girou em torno da ma-

nutenção predial, segurança e valorização patrimonial, e especialistas discutiram desde recuperação de fachadas e vícios construtivos até retrofit elétrico. A nova normativa dos bombeiros de Santa Catarina e os desafios da mobilidade elétrica nos condomínios esteve entre os assuntos mais procurados.

atingida. “Tivemos um dia inteiro de muito networking e conhecimento. Os gestores tiveram a oportunidade de se profissionalizar ainda mais, entendendo melhor sobre os riscos envolvidos na profissão e como dar suporte em todo o processo de envelhecimento do empreendimento. Foi uma fórmula de sucesso que será aprimorada para a edição do ano que vem”, destaca.

Compromisso social

Além da programação técnica e de negócios, o SindDay 2026 também abriu espaço para pautas de responsabilidade social: durante o evento, foi realizada a assinatura do termo de adesão ao Programa Catarinas por Elas, iniciativa do Governo de Santa Catarina voltada ao combate da violência contra a mulher e do femi-



Feira de negócios movimentou o setor

Outro destaque do SindDay 2026 foi a feira de negócios, considerada um dos principais pontos de encontro do mercado condominial e imobiliário catarinense. Com 42 expositores, o espaço reuniu empresas, tecnologias, serviços e soluções voltadas à gestão condominial, criando oportunidades fortalecimento de parcerias e geração de novos negócios.

Para Alessandro Di Giuseppe, do SindHub, a proposta do evento foi plenamente

nício.

“Vivenciar esse momento no SindDay consolida a relevância de alinhar o desenvolvimento do setor à responsabilidade social. Discutir o respeito, a prevenção e o fortalecimento das redes de proteção às mulheres nos condomínios é fundamental para a construção de uma sociedade de fato mais segura.”, afirma Angela Dal Molin.





CANAL ABERTO

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

OPINIÃO

FERNANDA PFEILSTICKER
@fernandamp81@gmail.com

USUCAPIÃO DA GARAGEM

A proprietária de uma das unidades do condomínio reside fora e colocou o imóvel, e sua respectiva garagem, para locação em uma imobiliária. A unidade foi locada e o inquilino está impossibilitado de uso, devido já estar sendo utilizada por outro condômino que, vendo a garagem vazia por muito tempo, começou a utilizar regularmente. Levada a questão ao conhecimento do síndico, este aconselhou as partes envolvidas a consultarem um jurídico. Diante do impasse, a proprietária propôs o aluguel do espaço ao condômino que o ocupa indevidamente. Contudo, este respondeu que, por utilizar a vaga há anos sem nunca ter sido questionado, ingressará com uma ação de Usucapião da Garagem. O condomínio pode ser responsabilizado por esta situação?

A situação narrada envolve uma cadeia de omissões que, ao final, recai inteiramente sobre a proprietária - e não sobre o condomínio. Vagas de garagem com matrícula pró-

pria constituem propriedade exclusiva de seus titulares, cabendo a eles - e somente a eles - a vigilância, a proteção e o acompanhamento de eventual utilização indevida por terceiros. O condomínio não possui dever legal de fiscalizar se o proprietário exerce diretamente a posse de sua área privativa, ou se a locou ou emprestou, salvo quando a situação gerar risco à segurança, ao sossego ou à saúde dos demais condôminos, ou quando a Convenção Condominial atribuir expressamente essa incumbência à administração.

Nesse cenário, eventual disputa entre o proprietário da vaga e o ocupante possui natureza estritamente privada e possessória, não competindo ao condomínio ou ao síndico intervir. Agiu corretamente o síndico ao orientar as partes a buscarem assessoria jurídica especializada, uma vez que a administração condominial não detém competência para solucionar controvérsias possessórias entre particulares. Vale destacar, ainda, que quando a vaga possui matrícula independente, ela é juri-

dicamente considerada bem imóvel autônomo e, em tese, suscetível de usucapião - desde que preenchidos os requisitos legais, como posse mansa, pacífica, contínua e exercida com animus domini pelo prazo exigido em lei. Contudo, esta avaliação cabe ao Poder Judiciário.

A pergunta central, porém, merece resposta direta: o condomínio não pode ser responsabilizado. Eventual usucapião decorreria do preenchimento dos requisitos legais pelo usucapiente para análise da Justiça, de modo que essa atribuição ou responsabilidade não pode ser transferida ao condomínio.

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

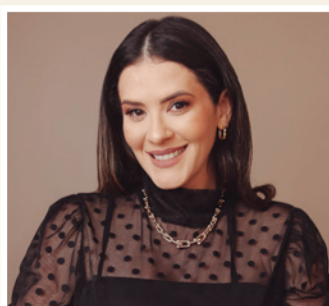
CONSELHO FANTASMA

Um conselho fiscal composto por três membros foi eleito em assembleia (um presidente e dois conselheiros). Contudo, há um ano, apenas um dos conselheiros permanece ativo, sendo o único responsável por fiscalizar e assinar os balancetes mensais. Essa situação tem sobrecarregado este membro e fragilizado a auditoria das contas. Diante disso, é possível solicitar a renúncia ou destituição dos dois conselheiros inativos em assembleia? Qual seria a melhor solução legal para regularizar a composição do conselho?"

A gestão condominial exige transparência e segurança jurídica, especialmente no que tange à fiscalização das contas. É frequente encontrarmos conselhos fiscais que, embora eleitos com a composição completa, acabam reduzidos a um único membro ativo por desídia dos demais. Segundo

o artigo 1.356 do Código Civil, o conselho fiscal deve ser composto por três membros eleitos em assembleia para dar parecer sobre as contas do síndico. Operar com quórum reduzido fragiliza a auditoria, pois o parecer de um único conselheiro pode ser contestado judicialmente por não refletir a vontade do órgão colegiado previsto em lei. Diante da inatividade prolongada, a solução legal reside na convocação de uma Assembleia Geral Extraordinária para regularizar o órgão. Embora a lei não detalhe o rito de destituição de conselheiros, aplica-se por analogia o artigo 1.349 do Código Civil, que permite a destituição de gestores que não administram convenientemente o condomínio, mediante voto da maioria absoluta e garantido o direito de defesa. O caminho mais célere é a renúncia voluntária dos inativos; contudo, persistindo a omissão, a assembleia pode e deve destituí-los formalmente para

eleger novos membros que completem o mandato. É recomendável que o novo conselho ratifique os atos praticados pelo membro isolado, saneando possíveis nulidades. Regularizar essa composição não apenas alivia a sobrecarga do conselheiro zeloso, mas blinda o condomínio contra questionamentos sobre a higidez de suas finanças, garantindo que a prestação de contas siga os rigores legais. Lembre-se: o síndico ou um quarto dos condôminos podem convocar essa reunião para restaurar a ordem institucional.

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

Ruídos da vida real: crianças e convivência em condomínios

A convivência em condomínio exige equilíbrio. E talvez poucos temas revelem isso de forma tão sensível quanto o barulho causado por crianças dentro das unidades. O assunto costuma dividir opiniões: de um lado, moradores que se sentem incomodados com sons de passos, corridas e brincadeiras; de outro, famílias que defendem o direito natural da criança de brincar e se desenvolver dentro da própria casa.

No meio disso está o Direito Condominial, que precisa atuar com razoabilidade sem transformar o condomínio em um ambiente de intolerância, mas também sem ignorar situações de excesso.

É importante compreender que viver em condomínio pressupõe suportar os ruídos normais da convivência humana. O simples fato de uma criança correr, brincar, caminhar ou derrubar brinquedos eventualmente, especialmente dentro do horário permitido, não caracteriza automaticamente infração condominial. Crianças possuem necessidades naturais de desenvolvimento, movimento e interação, e isso integra a própria dinâmica da vida em coletividade.

O Judiciário brasileiro tem entendido, de forma majoritária, que ruídos ordinários decorrentes da rotina familiar não configuram perturbação do sossego quando ausente excesso comprovado. O condomínio não pode impor uma expectativa irreal de silêncio absoluto em ambientes residenciais.

Isso não significa, porém, que toda situação deva ser tolerada sem limites.

Quando o comportamento ultrapassa o razoável com barulhos excessivos, repetitivos, permanentes ou decorrentes da omissão dos responsáveis pode haver

caracterização de abuso do direito de uso da propriedade. E é justamente aqui que entra o chamado direito de vizinhança, que determina que o uso da unidade não pode prejudicar o sossego, a saúde e a segurança dos demais moradores.

A grande dificuldade está justamente na linha tênue entre o ruído normal da convivência e o excesso efetivamente abusivo.

Muitas vezes, o desconforto decorre da própria característica construtiva do edifício, da ausência de isolamento acústico adequado, e o condomínio precisa ter cautela para não transformar reclamações subjetivas em punições desproporcionais.

O papel da administração condominial, nesses casos, deve ser muito mais conciliador do que punitivo. Antes de advertências ou multas, é fundamental buscar diálogo, orientação e mediação entre os moradores. A convivência coletiva exige bom senso de todos os lados: dos pais, que devem orientar e supervisionar os filhos para evitar excessos; e dos vizinhos, que precisam compreender que condomínios residenciais possuem sons naturais da vida cotidiana.

O desafio do condomínio moderno não é eliminar completamente os ruídos da convivência humana porque isso seria impossível, mas encontrar um ponto de equilíbrio entre o direito ao sossego e o direito de viver plenamente dentro do próprio lar. Afinal, morar em condomínio é justamente aprender que viver em coletividade exige mais tolerância do que silêncio absoluto.

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



GUIA DE FORNECEDORES

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



Confira mais no Qr Code ao lado

AR CONDICIONADO / ACESSÓRIOS TEC SOL ACIMA DO MINI MERCADO

Seu ar-condicionado está FAZENDO BARULHO?

CHEGOU A SOLUÇÃO! VIBRA ZERO KIT ANTI RUÍDO

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

GARANTE REDUÇÃO DO RUÍDO ACIMA DE 90%

48 9 9941.8772

vibrazero

www.vibrazero.com.br

COMPATÍVEL COM CONDENSADORAS DE 9.000 | 12.000 | 18.000 BTUS

Envio para toda Santa Catarina

LMF ENGENHARIA

INSPEÇÃO PREDIAL LAUDOS TÉCNICOS DE VISTORIA E PERÍCIAS EM CONDOMÍNIOS

FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DE OBRAS EM CONDOMÍNIOS

48 99982.1196 @lineoengenharia lineomfilhoengenharia@gmail.com Engenheiro Lineo

CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS

GTC Soluções Contábeis

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

Soluções contábeis completas para condomínios

48 3223.5332 | gtc@gtccontabilidade.com.br

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

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

NEXWA ENGENHARIA

Fiscalização e Acompanhamento de Obra Condominial

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

(48) 99189-5333 @nexwaengenharia

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

Aponte a câmera e fale conosco

DARCI PINTURAS 14 Anos

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

Especializado em Condomínios (48) 3066.8425

@_darci_pinturas_ | darciempreiteira@yahoo.com (48) 99161.3057

FILTROS DE ÁGUA / POÇO ARTESIANO

TECSOL

Temos o filtro certo para a sua necessidade

- Filtros para tratar água garantindo potabilidade: Ferro, manganês, alumínio, etc.
- Perfuração de poços artesianos ou semi com tratamento da água e locação de equipamentos

Atendemos Santa Catarina, PR e RS, solicite uma visita!

47 99611.5052 Penha/SC | 49 99150.8250 Fraiburgo/SC tecsolfiltros@twc.com.br

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

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!

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

O + completo guia de serviços condominiais

Faça sua cotação, é online e gratuito!

CondomínioSC Informando o Síndico Catarinense

Guia de Fornecedores

O que procura? ex. Administradores de condomínios

Onde? ex. Florianópolis

Categoria em destaque Voltar ao menu

Orçamento? Selecione abaixo as empresas que deseja cotar Solicitar Orçamento

www.condominiosc.com.br

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

Fatores de risco ambientais podem aumentar em até 50% as quedas entre idosos

A arquitetura do edifício e as áreas comuns devem seguir rígidos padrões de segurança e acessibilidade

Da Redação

De acordo com o Estudo Longitudinal da Saúde dos Idosos Brasileiros (ELSI-Brasil), a prevalência de quedas na população idosa residente em áreas urbanas é de 25% - ou seja, um a cada quatro idosos sofre uma queda em um período de 12 meses. Essa estatística aumenta consideravelmente com a idade: cerca de 40% dos idosos com 80 anos ou mais caem todos os anos. Já em instituições de longa permanência, a frequência é ainda maior, alcançando os 50%.

O trauma é a quinta maior causa de mortalidade na faixa etária acima dos 65 anos, sendo a queda responsável por 70% das mortes acidentais em pessoas com mais de 75 anos. Quase metade desses óbitos é decorrência direta de complicações de uma fratura de fêmur.

"Após a hospitalização por queda, algumas complicações podem culminar com a morte. O tombo foi considerado um dos principais preditores de mortalidade em estudos realizados no exterior", aponta o médico especialista em geriatria, Dr. Mauro



ÁREAS COMUNS adequadas à norma NBR 9050 reduzem em até 50% o risco de quedas entre idosos e garantem a inclusão de PCDs

Montaur de Souza. O especialista chama a atenção para os fatores de risco ambientais, que podem responder por até 50% das quedas entre idosos que vivem em comunidade.

Diante disso, a acessibilidade nos condomínios se torna um quesito urgente. A arquitetura do prédio e suas áreas comuns devem seguir os padrões de segurança descritos na norma ABNT

NBR 9050, garantindo o livre acesso para idosos e **pessoas com deficiência (PCD)**. O condomínio deve incluir rampas com inclinação correta, elevadores integrados, sinalização visual com letras maiúsculas em fontes legíveis e iluminação reforçada.

Atenção especial deve ser dada aos pisos, que precisam ser estritamente antiderrapantes e contar com diferenciação de cores nos degraus das escadas. O uso de tapetes decorativos em áreas de passagem não é recomendado.

"A queda é um fator de alto risco para o idoso, pois pode provocar fraturas graves, incapacidade motora e até a morte", alerta a enfermeira e coordenadora do Núcleo de Estudos da Terceira Idade da Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC), Jordelina Schier.

PREVENÇÃO E ATENÇÃO AO IDOSO NO CONDOMÍNIO

Estrutura e Manutenção:

- **Adequação técnica:** Adeque as áreas comuns às normas de acessibilidade (NBR 9050);
- **Atenção à limpeza:** Evite deixar resíduos de sabão ou detergente durante a lavagem de corredores e calçadas, isolando a área até que esteja totalmente seca;
- **Iluminação em dia:** Nunca deixe áreas pouco iluminadas ou com lâmpadas queimadas;
- **Segurança nas subidas:** Locais de aclave ou declive devem possuir obrigatoriamente corrimãos contínuos e sinalização tátil;
- **Comunicação de emergência:** Avalie a instalação de interfones de emergência ou "botões de pânico" em locais baixos nas garagens e subsolos.

Gestão humana e social:

- **Autonomia:** Preserve a independência do morador idoso, mas coloque a estrutura do prédio a seu favor;
- **Inclusão ativa:** Consulte o idoso antes de realizar projetos de socialização e verifique se ele gostaria de participar;
- **Combate ao isolamento:** Promova encontros e eventos de integração entre dife-

rentes gerações para evitar o isolamento social;

- **Saúde mental:** Incentive a prática de atividades físicas moderadas nas áreas comuns e jogos que estimulem a memória e a criatividade.

Treinamento da equipe:

- **Mapeamento de riscos:** Conheça o perfil dos moradores e identifique quem reside sozinho ou necessita de maior assistência;
- **Integração de funcionários:** Oriente imediatamente os novos colaboradores e prestadores de serviço sobre a presença e o cuidado com os moradores idosos;
- **Capacitação da portaria:** Treine porteiros e zeladores para que saibam acolher, auxiliar e identificar sinais de urgência com a terceira idade;
- **Ficha de emergência:** Mantenha um cadastro atualizado com os contatos de familiares, médicos e números de telefone dos amigos mais próximos para casos de necessidade;
- **Primeiros socorros:** Mapeie previamente as limitações de saúde e possíveis doenças crônicas de moradores vulneráveis para otimizar o tempo de resposta em caso de primeiros socorros.

JOMANI
CORRETORA DE SEGUROS

35
ANOS

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

FALE CONOSCO
48 9.8421.2559



G desde
1985

**SOLUÇÕES COMPLETAS
PARA CONDOMÍNIOS**

GTC

Soluções Contábeis

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

48 3223.5332

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

www.gtccontabilidade.com.br

gtc@gtccontabilidade.com.br