



VENCER SEM LUTAR: O QUE A ARTE DA GUERRA ENSINA SOBRE A GESTÃO DE CONDOMÍNIOS

Lições da obra milenar mostram que a melhor gestão é aquela que evita conflitos antes mesmo de eles começarem

Páginas 08 e 09

VALE DO ITAJAÍ

Sucessão tecnológica: a herança digital do síndico

Páginas 10 e 11

CONDOMÍNIO & CIA

Paisagismo seguro protege moradores e pets

Página 05

MERCADO IMOBILIÁRIO

Os riscos e cuidados ao comprar imóveis em leilão

Página 06

SUSTENTABILIDADE

Gestão inteligente de resíduos começa dentro de casa

Página 07

MERCADO

VivaOne traz novo conceito de administração de condomínios para a Grande Florianópolis

Página 12

ACABE COM A INADIMPLÊNCIA NO SEU CONDOMÍNIO

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

0800 780 8877
duplique.com.br

DUPLIQUE
SANTA CATARINA

Cuidar é nossa essência.
Garantir é nosso compromisso



KRENKE

o melhor jeito de brincar

Solicite seu orçamento

QR Code

@Krenkebrinquedos
Krenkebrinquedos
47 33730693

A SOLUÇÃO PARA O SEU CONDOMÍNIO

sensato.com.br
grupo.sensato

48 99801-4434
48 3084-8100

Rua Gododoro, 200
Sala 11 - Centro
Fpolis/SC

SENSATO55
ANOS

LojaCond

Equipamentos para Condomínios

SEU CONDOMÍNIO MERECE O MELHOR!

ATENDEMOS TODA A REGIÃO SUL



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

0+ completo guia de serviços condominiais



Faça sua cotação,
é online e gratuito!



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.



Jornal dos Condomínios
www.condominiosc.com.br

Direção Geral:
Ângela Dal Molin
angeladalmolin@condominiosc.com.br

Administrativo/Financeiro:
Selanira Maria Moreira Pollmann
financeiro@condominiosc.com.br

Equipe de jornalistas:
Dariane Campos, Sâmia Frantz

Revisão:
Tony R. de M. Rodrigues
Criação e suporte web:
Ramiro Galan

Diagramação:
Mídia Prime Editora

Para anunciar:
48 9.8801.6784
contato@condominiosc.com.br

Entrega digital gratuita e dirigida a
síndicos, conselheiros e
administradores de Santa Catarina.



Acesse no
QR Code acima
o nosso Portal!

inf @jornaldoscondominios



curta e compartilhe: [instagram.com/jornaldoscondominios/](https://www.instagram.com/jornaldoscondominios/)



JULHO/2026

2

EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN

angeladalmolin@condominiosc.com.br



A arte de antecipar o futuro da gestão

Há mais de dois milênios, o estrategista Sun Tzu immortalizou a máxima de que "a vitória acontece antes da batalha começar". Nascida no contexto militar, a lição atravessou os séculos como um pilar da liderança moderna. No universo condominial não é diferente: grandes crises raramente surgem por acaso; na maioria das vezes, são fruto da ausência de planejamento e preparo.

Estar à frente de um condomínio exige um olhar atento e preventivo. É essa visão estratégica que guia a nossa reportagem especial de capa. Traduzimos os ensinamentos de A Arte da Guerra em estratégias práticas para o dia a dia do síndico, mostrando que uma gestão de excelência começa muito antes de os problemas aparecerem.

Essa necessidade de antecipação se reflete também no ambiente digital. A evolução tecnológica substituiu o papel por sistemas em nuvem, trazendo eficiência,

mas criando novos desafios. Abordamos nesta edição a sucessão tecnológica: quando a rotina do edifício fica concentrada em uma única pessoa, seu afastamento inesperado pode gerar um "apagão operacional". Especialistas explicam como proteger o patrimônio digital e garantir a continuidade da administração.

Na busca por segurança, a prevenção atinge até os detalhes do paisagismo. Alertamos sobre os perigos ocultos por trás de plantas ornamentais comuns em jardins e playgrounds que, sob a aparência inofensiva, possuem alto teor tóxico e representam riscos graves a crianças, idosos e animais de estimação.

Completem a edição os lançamentos e tendências da Coluna Mercado, o Canal Aberto com especialistas respondendo às dúvidas dos síndicos e diversos conteúdos essenciais para o dia a dia do síndico leitor.

Boa leitura!

Metade de Florianópolis já conta com medidores inteligentes da Celesc

Mais de 130 mil unidades consumidoras da Capital já são atendidas pela nova tecnologia, incluindo também os condomínios

Florianópolis alcançou a marca de 50% das unidades consumidoras atendidas pelos medidores inteligentes. A nova tecnologia está substituindo as medições manuais, coletando informações sobre consumo em tempo real e dando mais agilidade para o religamento da energia. O investimento total deve superar os R\$116 milhões.

Esse é um passo importante para a modernização do sistema elétrico e faz parte de uma série de investimentos da companhia em conjunto com o Governo de Santa Catarina no período entre 2023 e 2026. Ao todo, os aportes devem superar os R\$5 bilhões até o fim do ano.

O sistema também garante mais segurança para a rede. De acordo com o gerente do Departamento de Gestão Técnica Comercial da Celesc, Guilherme Sadler, "por meio desta nova tecnologia, a Celesc tem acesso às informações de consumo em tempo real, facilitando a identificação de irregularidades e ligações clandestinas, tendo em vista que não só o consumo da instalação é analisado, bem como alarmes em caso de violação ou tentativas de fraude e fugas de energia na rede", explicou.

Mudanças trazem amplos benefícios aos clientes

Com os medidores inteligentes, a leitura do consumo é realizada inteiramente remota e de forma automatizada, eliminando erros e sem a necessidade do leiturista ir até as residências. Além disso, a detecção de possíveis falhas no sistema elétrico. O novo medidor identifica quedas de energia instantaneamente e sem depender de aviso do cliente.



Nos casos da necessidade de corte por falta de pagamento, o novo sistema, ao reconhecer a quitação dos débitos, realiza o religamento da energia de forma automática e imediata, sem a necessidade de espera.

As mudanças ocorrem sem nenhuma cobrança ao cliente da Celesc, é um investimento feito pela Celesc e pelo Governo do Estado de Santa Catarina no intuito de tornar mais segura e eficaz a relação entre a Celesc e o seu cliente.

"Este projeto é estratégico para a Celesc, pois impulsiona a modernização da rede elétrica e fortalece a eficiência operacional da companhia. Para os consumidores, representa um ganho significativo em qualidade do serviço, maior transparência no consumo e acesso a soluções mais inteligentes e sustentáveis de energia", afirmou Guilherme Saidler.

Segundo o gerente, é importante que o consumidor opte por receber a fatura digital por e-mail. O que resulta na economia de recursos financeiros e ambientais, além do aumento da velocidade na prestação do serviço.

"Hoje nós emitimos 270 mil faturas por mês em Florianópolis, quando o cliente faz uso da fatura digital, através do site, ou do aplicativo, ele elimina a necessidade da entrega física de cada uma dessas faturas por um leiturista, agilizando ainda mais o serviço da Celesc. Também reduz o impacto ambiental resultante do consumo de recursos naturais", acrescentou.

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!



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

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



Soluções Contábeis

SOLUÇÕES COMPLETAS PARA CONDOMÍNIOS

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

48 3223.5332

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

www.gtccontabilidade.com.br

gtc@gtccontabilidade.com.br

Limites da atuação do síndico

Entender as fronteiras da função é o melhor caminho para afastar o risco de processos cíveis e criminais

Da Redação
Na rotina condominial, a imensa maioria dos processos judiciais nasce de duas falhas principais: o descumprimento da lei ou o desgaste nas relações humanas. Para o síndico, a melhor estratégia para evitar dor de cabeça nos tribunais é unir uma gestão tecnicamente impecável a uma postura transparente e impessoal.

Confira abaixo 7 pilares fundamentais para blindar a sua gestão e proteger o condomínio nas esferas cível e criminal:

1. Conheça e siga a "hierarquia das leis"

O síndico jamais deve pautar suas decisões no "eu acho" ou no "sempre foi feito assim". Toda escolha precisa respeitar rigorosamente a legislação. Se uma regra interna violar uma norma superior, ela se torna nula e abre brechas para questionamentos na Justiça.

Tenha em mente a ordem de prioridade que deve ser seguida:

Código Civil Brasileiro (Arts. 1.331 a 1.358) e Legislação Federal.

Convenção do Condomínio (o "regulamento máximo" do prédio, registrado em cartório).

Regimento Interno (as regras de convivência do dia a dia).

Decisões de Assembleia.

2. Jamais tome decisões financeiras ou de obras sozinho

O bolso é o ponto mais sensível de um condomínio, e qualquer desvio na aplicação das verbas pode gerar processos graves por apropriação indébita ou má gestão. Respeite sempre os limites orçamentários e os quóruns exigidos pelo **Art. 1.341 do Código Civil**:

Obras necessárias (reparos urgentes, estrutura, segurança):

Podem ser executadas pelo síndico sem assembleia prévia caso sejam urgentes. Se não forem urgentes, exigem a aprovação da maioria dos condôminos presentes.

Obras úteis (que aumentam a utilidade da coisa comum, sem serem indispensáveis): exigem aprovação de maioria dos condôminos.

Obras voluptuárias (de mero embelezamento): exigem aprovação de 2/3 dos condôminos.

Use três orçamentos: para qualquer contratação significativa, apresente sempre no mínimo três orçamentos de empresas idôneas ao conselho ou à assembleia.

Preste contas mensalmente: mantenha as pastas contábeis digitalizadas e acessíveis. A transparência em tempo real elimina suspeitas antes que virem denúncias.

3. Garanta o direito de defesa antes de aplicar multas

É fundamental compreender a diferença entre as sanções previstas no Código Civil, pois os ritos de aplicação são distintos:

Multa por atraso de cota condominial (art. 1.336): Limite de até 2% sobre o débito, acrescido de juros e correção monetária. Não exige defesa prévia, apenas a comprovação da inadimplência.

Multa por descumprimento reiterado de deveres (art. 1.337, caput): Pode chegar a até 5 vezes o valor da cota, mediante aprovação de 3/4 dos demais condôminos.

Multa por comportamento antissocial (art. 1.337, parágrafo único): Pode alcançar até 10 vezes o valor da cota. É justamente aqui que mora o maior risco jurídico: o STJ já anulou multas dessa natureza aplicadas sem no-



RESPEITO à legislação, imparcialidade e registros formais são os melhores escudos contra ações judiciais

tificação prévia ao condômino, por violação ao direito de defesa e ao contraditório. Na prática, antes de multar por comportamento antissocial, o recomendável é:

Enviar uma advertência formal por escrito, documentando os fatos.

Se a infração persistir, aplicar a multa, mas assegurar ao morador um prazo para apresentar defesa - o prazo exato deve estar previsto na convenção ou no regimento interno do condomínio (é comum encontrar prazos entre 10 e 30 dias, mas isso varia de prédio para prédio, não é uma regra fixada pelo Código Civil).

4. Mantenha impessoalidade absoluta e evite exposições

O síndico representa uma instituição, nunca as suas vontades ou simpatias pessoais. Conflitos interpessoais podem escalar rapidamente para processos por injúria ou difamação.

Tratamento igualitário: aplique as regras com o mesmo rigor para o seu melhor amigo no prédio e para o morador com quem você não simpatiza.

Cobrança silenciosa: nun-

ca exponha o nome ou o número do apartamento de moradores inadimplentes em áreas comuns, elevadores ou grupos de WhatsApp. A cobrança deve ser individual e discreta, via boleto, e-mail ou carta protocolada.

5. Registre tudo por escrito

No meio jurídico vigora a máxima: o que não está documentado não existe. O registro formal é a melhor proteção do gestor. Notificações, queixas de barulho ou solicitações devem tramitar exclusivamente por canais oficiais (aplicativo do condomínio, livro de ocorrências ou e-mail institucional). Evite fazer combinados em conversas informais de corredor. Em caso de incidentes (como um portão que atinge o veículo de um morador), tire fotos imediatamente, colha depoimentos dos funcionários e registre a dinâmica dos fatos na hora.

6. Seja proativo na manutenção preventiva

Se a omissão do síndico resultar em acidentes, ele responde civil e criminalmente. O descuido com a infraestrutura do edifício é o cami-

nho mais curto para processos de grande porte.

Mantenha rigorosamente em dia o AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros), a manutenção dos elevadores, a limpeza das caixas d'água e a inspeção predial de fachadas e para-raios.

Proteção do gestor: Se o conselho ou a assembleia rejeitarem uma obra urgente de segurança (como o conserto de uma marquise com risco de queda), registre em ata que a responsabilidade civil por eventuais acidentes passa a ser dos condôminos que votaram contra a recomendação técnica.

7. Não tente resolver casos de polícia com "poder de síndico"

O síndico é um administrador eleito, não um delegado, juiz ou psicólogo. Tentar intervir além do escopo administrativo pode gerar processos por abuso ou constrangimento ilegal. Diante de brigas violentas, suspeita de crimes dentro de unidades ou ameaças diretas, oriente os funcionários a não intervirem fisicamente. A conduta correta é acionar a Polícia Militar imediatamente.

Em relação às imagens do sistema de segurança, o acesso a terceiros só deve ser liberado com ordem judicial, requisição da autoridade policial (boletim de ocorrência) ou autorização expressa dos envolvidos, preservando a privacidade e evitando sanções ligadas à proteção de dados.

Contrate um bom seguro de responsabilidade civil para o síndico (muitas vezes incluído ou adicionado à apólice global do condomínio) e conte sempre com o suporte de uma assessoria jurídica especializada em direito condominial antes de tomar decisões drásticas.

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



RADAR

Notícias do setor condominial • Economia • Empresas • Cidades

Receita Federal emite primeiro CNPJ alfanumérico: saiba o que muda para os condomínios

Novo formato que combina letras e números não altera os cadastros já existentes, mas exige atualização nos sistemas das administradoras e prestadores de serviços



A Receita Federal iniciou a transição para o novo modelo de identificação de pessoas jurídicas no país ao emitir o primeiro CNPJ alfanumérico do Brasil. A primeira inscrição concedida no formato, que combina letras e números, pertence a uma filial do Banco do Brasil, sob o registro **00.000.000/E08G-12**.

A mudança iniciou em 31 de julho visa garantir a continuidade e a disponibilidade do cadastro nacional para as próximas décadas, acompanhando o crescimento econômico e as adequações operacionais da Reforma Tributária.

O que muda para os cadastros

A implantação do novo sistema não gera impactos burocráticos para quem já está registrado:

• Condomínios e empre-

sas atuais: Mantêm o CNPJ tradicional sem qualquer alteração. Os números antigos continuam válidos e não precisam ser substituídos.

• **Novos condomínios:** Prédios e empreendimentos registrados a partir de agora poderão receber um CNPJ contendo letras e números nas 12 primeiras posições.

• **Emissão gradual:** Durante o ano de 2026, a liberação dos novos formatos ocorrerá aos poucos, convivendo com a emissão do modelo apenas numérico até que o limite de combinações antigo se esgoste.

Atenção para os sistemas de gestão e administradoras

O ponto que requer maior cuidado na gestão condominial é a tecnologia. Softwares de administração, programas de emissão

de boletos, sistemas contábeis e plataformas de controle de portaria precisam estar aptos a processar o novo código.

Se as ferramentas utilizadas pelo condomínio ou pela administradora aceitarem **apenas números**, haverá risco de travamento ou recusa ao cadastrar um novo condomínio ou ao contratar fornecedores de serviços (como manutenção, segurança e limpeza) que já possuam o CNPJ no modelo alfanumérico.

Próximos passos para os gestores

A orientação para síndicos e administradoras é verificar com as empresas fornecedoras de software se as soluções de gestão já foram atualizadas para o novo padrão. Essa validação prévia evita falhas no lançamento de notas fiscais, no pagamento de prestadores e na emissão de cobranças.

COLUNA JURÍDICA

MARCIO PANNO



Airbnb em condomínios: o que o síndico precisa saber sobre a recente decisão do STJ

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) voltou a analisar uma questão que tem gerado muitos conflitos em condomínios: o uso de apartamentos para locação por temporada, normalmente intermediadas por plataformas digitais, como o Airbnb.

No caso analisado, uma proprietária pretendia utilizar seu imóvel para contratos frequentes de curta estadia. O condomínio, porém, possuía convenção prevendo que as unidades deveriam ter uso "estritamente residencial". O STJ entendeu que, quando há exploração econômica frequente e profissional desse tipo de atividade, ocorre desvirtuamento da finalidade residencial do condomínio.

A decisão é importante porque esclarece que nem toda locação de curta duração é proibida. O problema surge quando a prática passa a funcionar como uma atividade semelhante à hospedagem comercial, com grande rotatividade de pessoas, anúncios constantes, poucas diárias e, em alguns casos, oferta de serviços típicos de hotelaria.

Segundo o STJ, a simples utilização de plataformas digitais não altera, por si só, a natureza residencial do imóvel. Entretanto, quando existe habitualidade e exploração econômica intensa, a atividade deixa de ter caráter apenas residencial.

Para os síndicos, a principal lição é que a convenção condominial deve ser observada com atenção. Se o condomínio possui destinação exclusivamente residencial, atividades que descaracterizem essa finalidade somente poderão ser autorizadas mediante aprovação em assembleia. Atualmente, o Código Civil exige aprovação de dois terços dos condômi-

nos para a mudança de destinação.

Na prática, o síndico deve agir com cautela e equilíbrio. Antes de qualquer medida punitiva, é importante verificar o que prevê a convenção do condomínio, reunir provas da eventual exploração comercial do imóvel e levar o tema para discussão em assembleia. Também é recomendável que o condomínio estabeleça regras claras sobre cadastro de locatários, controle de acesso e segurança.

Outro ponto relevante é evitar decisões precipitadas. Pela decisão, nem toda locação por aplicativo configura irregularidade. Cada caso deve ser analisado individualmente, uma vez que a decisão do STJ não se aplica imediatamente a todos os casos.

O entendimento do STJ reforça que o direito de propriedade não é absoluto dentro do condomínio. A utilização da unidade deve respeitar a destinação da edificação e o direito ao sossego, à segurança e à convivência harmoniosa dos demais moradores.

Diante desse cenário, o mais prudente é que o síndico consulte um advogado de sua confiança, preferencialmente especialista em Direito Condominial, para avaliar o caso concreto, orientar sobre os riscos jurídicos e auxiliar na elaboração de regras claras para o condomínio. Além disso, sempre que houver dúvidas ou necessidade de regulamentação, o tema deve ser levado à deliberação em assembleia, garantindo transparência e segurança jurídica para todos os condôminos.

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

SEU CONDOMÍNIO COM INADIMPLÊNCIA ZERO!

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

SUPORTE
Condomínios48 3222-7023
48 3024-7275 48 99161-1862www.suportecondominios.com.br

Paisagismo seguro protege moradores e pets

Síndicos precisam ficar atentos aos cuidados e às plantas escolhidas para os jardins dos condomínios

A Dariane Campos antes de entrar no playground, correr pelo jardim ou passear com o pet, poucos moradores imaginam que algumas das plantas ornamentais mais comuns nos condomínios podem representar um risco à saúde. Espécies valorizadas pela beleza, resistência e fácil manutenção escondem um potencial tóxico capaz de provocar desde irritações na pele e nas mucosas até quadros graves de intoxicação, asfixia e, em situações extremas, parada cardíaca quando ingeridas ou manipuladas de forma inadequada.

O tema vem ganhando espaço entre especialistas em paisagismo, profissionais da saúde e administradores condominiais e impulsionando um novo conceito: o Paisagismo Seguro. A proposta defende que a composição dos jardins vá além da estética, priorizando também a segurança de crianças, idosos e animais de estimação, que compõem os grupos mais vulneráveis a acidentes com plantas tóxicas.

A paisagista Simone Arthur Nascimento, criadora do projeto Jardim do Bicho, explica que o paisagismo seguro parte do princípio de que um jardim deve ser planejado considerando quem utilizará aquele espaço. "O objetivo não é eliminar a vegetação, mas ampliar o contato com a

natureza e o bem-estar de forma tecnicamente planejada e segura", afirma.

Segundo a especialista, a escolha das espécies deve levar em conta fatores como toxicidade, presença de espinhos, frutos ou sementes atrativas, liberação de látex irritante e até a resistência das plantas ao uso diário por crianças e animais. Entre as espécies que exigem uma atenção especial estão: comigo-ninguém-pode, jiboia, costela-de-adão, antúrio, copo-de-leite, lírio-da-paz, espírradeira, mamona, espada-de-São-Jorge e cica.

Atenção para a manutenção

Outro aspecto ainda pouco abordado, segundo Simone, é a escolha dos métodos de controle de pragas e de plantas indesejadas utilizados na manutenção dos jardins, pois de nada adianta selecionar espécies vegetais seguras e, posteriormente, aplicar produtos capazes de provocar intoxicações em pessoas ou animais.

"Acompanhamos o relato de uma tutora que perdeu dois cães da raça shar-pei após a aplicação de herbicida, popularmente conhecido como 'mata-mato'. Segundo as informações fornecidas pela tutora, o produto foi aplicado na calçada do condomínio em frente à residência sem aviso prévio, sinalização ou isolamento do local. Os animais teriam caminhado sobre a área tratada e, posteriormente, ingerido o produto ao lamber as patas. Apesar do atendimento veterinário, ambos morreram dias depois", alerta Simone.

Tema avança no Legislativo

A preocupação também chegou ao Poder Legislativo: diversos municípios discutem projetos para restringir ou proibir o cultivo de espécies tóxicas em áreas públicas e coletivas. Entre eles está o Projeto de Lei n.º 594/2025, em São Paulo, além



ESPÉCIES valorizadas pela beleza, resistência e fácil manutenção podem esconder um potencial tóxico

de propostas em Curitiba, Rio de Janeiro, Natal (RN), Cuiabá e na Assembleia Legislativa do Amazonas. Embora ainda em tramitação, as iniciativas já demonstram uma tendência de incorporar a segurança ao planejamento paisagístico urbano.

O que fazer em caso de intoxicação?

A orientação é buscar atendimento médico imediatamente. Em Santa Catarina, também é possível entrar em contato com o CIATox/SC, unidade pública de referência em Toxicologia Clínica vinculada ao Hospital Universitário da UFSC, pelo telefone gratuito 0800 643 5252.

Quando a ocorrência envolver animais, o tutor deve procurar imediatamente um médico-veterinário, mesmo na ausência de sintomas, que podem surgir tardiamente. Sempre que possível, recomenda-se fotografar a planta inteira, além de folhas, flores, frutos e sementes, para facilitar sua identificação.

CINCO CUIDADOS PARA UM PAISAGISMO MAIS SEGURO EM CONDOMÍNIOS

1. Identifique as plantas do condomínio - mantenha registro das espécies, preferencialmente pelo nome científico, e atenção especial às áreas frequentadas por crianças e animais.

2. Evite substituições sem avaliação prévia - novas plantas devem ser analisadas quanto à toxicidade, presença de espinhos, látex irritante, frutos e sementes potencialmente perigosos.

3. Tenha cuidado com produtos químicos - fertilizantes, herbicidas e pesticidas devem ser armazenados corretamente e aplicados conforme as instruções do fabricante, com

isolamento e sinalização da área tratada.

4. Sinalize riscos identificados - plantas potencialmente perigosas devem ter o acesso restringido até que sejam avaliadas, manejadas ou substituídas.

5. Faça inspeções periódicas - verifique plantas espontâneas (que nascem naturalmente na terra, sem terem sido plantadas ou semeadas), frutos e sementes caídos, resíduos de poda e alterações feitas no jardim. A prevenção deve fazer parte da rotina de manutenção.

Fonte: paisagista Simone Arthur Nascimento



SIMONE explica que um jardim deve ser planejado considerando quem utilizará aquele espaço

PEREIRA JORGE
contabilidade desde 1969

DESDE 1969

PRESTANDO SERVIÇOS DE QUALIDADE E EFICIÊNCIA.

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

UNIÃO 10 ANOS
REFORMAS PREDIAIS

ESPECIALIZADA EM REFORMAS PREDIAIS

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

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

www.uniaoreformasprediais.com.br

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

@uniaoreformasprediais



Os riscos e cuidados ao comprar imóveis em leilão

Com a alta nas ofertas e descontos de até 50%, arrematar um apartamento exige atenção redobrada aos débitos condominiais e às regras de desocupação

Da Redação

O mercado de leilões imobiliários vive um dos momentos mais aquecidos dos últimos anos no Brasil. Impulsionado pela inadimplência e pelos juros elevados, o volume de imóveis retomados não para de crescer - foram mais de 116 mil ofertas no país no primeiro semestre, um avanço de 25,1% em relação ao período anterior. Para investidores e compradores em busca da casa própria, a atração é evidente: descontos que podem chegar a 50% ou mais em relação ao valor de mercado.

No entanto, no universo dos condomínios residenciais e comerciais, o que parece um negócio imperdível pode se transformar em um pesadelo financeiro se a análise jurídica for negligenciada.

O risco da dívida propter rem: a conta do condomínio

O principal ponto de atenção para quem arremata um apartamento em leilão é a natureza da dívida condominial. Juridicamente classificada como débito *propter rem* (que "adere à coisa"), a taxa de condomínio acompanha o imóvel, e não o antigo morador.

Isso significa que, se o edital do leilão não for elaborado com extrema precisão técnica ou se o comprador não fizer uma varredura prévia na matrícula e nas certidões da administradora, o novo proprietário pode ser surpreendido com a obrigação de quitar milhares de reais em taxas e multas atrasadas deixadas pelo antigo dono.

Por outro lado, o leilão judicial promovido pelo próprio condomínio tem sido a ferramenta definitiva para que gestores recuperem a saúde financeira do prédio, levando a leilão a uni-

dade do morador que acumula anos de inadimplência.

Cuidados além do preço de lance

Segundo o advogado imobiliário Carlos Alberto Zonta Junior, o erro mais comum dos arrematantes é focar apenas no valor do lance inicial e ignorar as pendências legais que envolvem a unidade.

"Muitas pessoas se encantam pelo preço anunciado e esquecem de realizar uma análise jurídica completa do imóvel. É fundamental verificar a matrícula, a existência de ações judiciais, débitos, ocupação e todas as condições previstas no edital. Um desconto elevado pode acabar saindo muito caro quando esses cuidados são ignorados", alerta o especialista.

Outro gargalo frequente é a posse do imóvel. Em muitos casos, o apartamento permanece ocupado pelo ex-proprietário ou por inquilinos, exigindo medidas judiciais de imissão na posse que podem levar meses. Durante esse período de transição, surgem atritos sobre quem deve arcar com as cotas mensais e com quem a portaria deve se comunicar.

Judicial vs. Extrajudicial: entenda as diferenças

A origem do leilão também determina o grau de complexidade e o tempo de regularização do bem:

• **Leilão Judicial:** Ocorre por determinação da Justiça, frequentemente decorrente de ações de cobrança (incluindo dívidas com o próprio condomínio). Costuma ser mais seguro em relação ao cancelamento de penhoras antigas, desde que o edital seja transparente.

• **Leilão Extrajudicial:** Decorre da alienação fiduciária com



OS LEILÕES podem representar excelentes oportunidades patrimoniais, mas devem ser encarados como operações jurídicas e não apenas comerciais

bancos e instituições financeiras por falta de pagamento do financiamento. É mais rápido na fase inicial, mas exige atenção redobrada aos débitos operacionais e de condomínio acumulados.

"Os leilões podem representar excelentes oportunidades patrimoniais, mas devem ser encarados como operações jurídicas e não apenas comerciais. O apoio de um advogado especializado antes da arrematação é uma medida que reduz riscos e aumenta significativamente as chances de sucesso", reforça Zonta.

O que checar antes de dar um lance em um apartamento

• **Edital do Leilão:** Verifique se as dívidas de condomínio e IPTU serão pagas com o valor da arrematação ou se ficarão a cargo do comprador.

• **Declaração de Quitação Condominial:** Solicite ao síndico ou à administradora o valor exato dos débitos pendentes da unidade.

• **Situação de Ocupação:** Descubra se o imóvel está vago, ocupado pelo antigo dono ou locado.

• **Custos Extras de Transição:** Calcule no orçamento as despesas com advogado, imissão na posse, reforma e taxas cartorárias.

PONTO DE VISTA

CLEUZANY LOTT



NR-1: antes de contratar uma avaliação psicossocial, o síndico precisa conhecer a lei

Nos últimos dias, muitos síndicos receberam a mesma mensagem: a de que seria necessário contratar, com urgência, uma avaliação psicossocial dos funcionários para evitar problemas com a nova NR-1. As propostas chegam acompanhadas de alertas sobre multas, prazos e a promessa de que uma avaliação individual de cada trabalhador seria suficiente para deixar o condomínio em conformidade.

Mas será que é exatamente isso que a legislação determina?

A resposta exige atenção. A nova redação da NR-1 realmente trouxe uma mudança importante ao incluir os fatores de riscos psicossociais no Gerenciamento de Riscos Ocupacionais (GRO). Desde 26 de maio de 2026, esses fatores passaram a fazer parte do Programa de Gerenciamento de Riscos (PGR) e devem ser identificados, avaliados e acompanhados pelos empregadores quando presentes no ambiente de trabalho.

O ponto que gera confusão é outro: a norma não determina que o condomínio contrate uma clínica específica, nem estabelece que todos os funcionários devam passar por uma avaliação individual de saúde mental.

O objetivo da NR-1 não é descobrir se um trabalhador tem ansiedade, depressão ou outro transtorno. A preocupação da norma é verificar se a própria organização do trabalho apresenta situações que possam contribuir para o adoecimento, como excesso de jornada, sobrecarga, conflitos, assédio, falta de definição de funções ou outras condições que precisam ser prevenidas.

Questionários, entrevistas e outras ferramentas podem ser utilizados para auxiliar essa avaliação, mas não substituem a análise do ambiente de trabalho. O cumprimento da norma depende da identificação dos riscos, do registro no PGR e

da adoção de medidas preventivas.

Também merece cautela a informação de que existiria um prazo até 10 de julho de 2026 para a contratação desses serviços ou o envio de documentos ao governo. Essa data não consta na NR-1, na Portaria MTE nº 1.419/2024 nem nas orientações oficiais do Ministério do Trabalho.

Da mesma forma, não existe uma multa automática por funcionário em razão da ausência dessa avaliação. Eventuais penalidades dependem de fiscalização e de processo administrativo. O próprio Supremo Tribunal Federal reconheceu que a aplicação prática da norma ainda precisava de maior clareza. Na ADPF nº 1.316, o ministro André Mendonça determinou a suspensão temporária das sanções relacionadas aos riscos psicossociais e encaminhou a discussão para o Núcleo de Solução Consensual de Conflitos (Nucsol) do STF, buscando maior segurança jurídica.

A NR-1 trouxe uma obrigação importante para a proteção da saúde dos trabalhadores, e os condomínios precisam estar atentos. Mas atenção não significa agir pelo medo ou pela pressa. Antes de contratar qualquer serviço, o síndico deve compreender o que a lei realmente exige e verificar se a solução apresentada atende às necessidades do condomínio.

Em tempos de mudanças legislativas, a informação de qualidade continua sendo a melhor ferramenta para tomar decisões seguras e proteger o patrimônio e as pessoas.

Cleuzany Lott é advogada, com especialização em Direito Condominial, atua também como síndica, jornalista e palestrante, com foco na gestão condominial responsável, na prevenção de conflitos e na comunicação jurídica acessível



UPCOND
CONDOMÍNIOS

Soluções para condomínios,
tranquilidade para os síndicos.

✉ condominio@upcond.com.br

☎ 48 3202-8855



Gestão inteligente de resíduos começa dentro de casa

Especialista aponta caminhos práticos para transformar o lixo do condomínio em solução ambiental

Da Redação

Quase metade do lixo produzido no Brasil ainda tem destino inadequado. Segundo o Panorama dos Resíduos Sólidos no Brasil 2025, da Associação Brasileira de Resíduos e Meio Ambiente (Abrema), o país gerou 81,6 milhões de toneladas de resíduos urbanos em 2024, e 40,3% desse volume não teve destinação ambientalmente correta. Ao mesmo tempo, apenas cerca de 8,7% dos resíduos recicláveis secos foram efetivamente reaproveitados.

Os números revelam um desafio estrutural, mas também apontam onde a transformação pode começar. Nos condomínios, o problema costuma ter início dentro dos apartamentos: descarte incorreto, contaminação de recicláveis e ausência de padronização comprometem toda a cadeia. Para Roberto Lopes, especialista em gestão de resíduos, o caminho passa por organização, educação e tecnologia aplicada à rotina condominial.

“A coleta seletiva só funciona quando há método, comuni-



A COLETA SELETIVA só funciona quando o morador faz a separação adequada dentro da própria unidade

cação clara e acompanhamento. Não é apenas disponibilizar lixeiras coloridas, é estruturar um sistema”, explica.

A seguir, o especialista lista 7 práticas essenciais para transformar a gestão do lixo nos condomínios:

1. Comece pela separação correta na origem

A coleta seletiva só funciona quando o morador faz a separa-

ção adequada dentro da própria unidade.

“Se o resíduo reciclável é misturado ao orgânico, ele perde valor e pode inviabilizar toda a cadeia de reaproveitamento. O primeiro passo é simples: separar seco e orgânico já resolve grande parte do problema”.

2. Invista em sinalização clara e educativa

Lixeiras sem identificação

geram dúvidas. Dúvidas geram erros. Placas objetivas, cores padronizadas e exemplos visuais do que pode ou não pode ser descartado fazem muita diferença no dia a dia. Comunicação clara reduz falhas operacionais.

3. Padronize o ponto de descarte no condomínio

Organização é parte da solução ambiental. Quando o espaço de coleta é desorganizado, o morador tende a descartar de qualquer forma. Um ambiente limpo, sinalizado e funcional estimula o comportamento correto.

4. Capacite colaboradores e porteiros

Eles são parte essencial da engrenagem. Muitas vezes, o erro acontece após o descarte. Treinar a equipe para manter a separação correta evita retrabalho e garante que o esforço do morador não seja perdido.

5. Monitore e acompanhe os resultados

Condomínios que acompanham volume de resíduos, fre-

quência de coleta e redução de rejeitos conseguem identificar falhas e melhorar continuamente o processo.

6. Trabalhe a conscientização como cultura, não como campanha pontual

Sustentabilidade precisa ser constante. Não adianta fazer uma ação isolada no Dia do Meio Ambiente e depois abandonar o tema. O ideal é criar uma cultura interna, com comunicados periódicos e reforço educativo.

7. Utilizar tecnologia para controle e rastreabilidade

Soluções tecnológicas permitem acompanhar indicadores, registrar volumes coletados, organizar fluxos e gerar relatórios. Além de facilitar a rotina do síndico, isso agrega valor ao condomínio e fortalece práticas de ESG.

A gestão de resíduos deixou de ser apenas uma obrigação ambiental. Hoje, ela está ligada à valorização imobiliária, à reputação do condomínio e à responsabilidade coletiva.



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**
- POSSIBILIDADE DE EMPRÉSTIMOS PARA OBRAS E MELHORIAS**

**0800
780
8877**

Conte conosco!

Vencer sem lutar: o que A Arte da Guerra ensina sobre a gestão de condomínios

Lições da obra milenar mostram que a melhor gestão é aquela que evita conflitos antes mesmo de eles começarem

Há mais de dois milênios, o estrategista chinês Sun Tzu escreveu que "a vitória acontece antes da batalha começar". Embora a frase tenha sido pensada para o contexto militar, ela continua sendo citada em livros de administração e liderança por um motivo simples: grandes crises raramente surgem de forma repentina. Na maioria das vezes, elas são consequência da falta de preparo.

Quem administra um condomínio conhece bem essa lógica. Assembleias tensas, conflitos entre vizinhos, obras emergenciais, problemas financeiros e decisões difíceis fazem parte da rotina. Mas, assim como na estratégia militar, a diferença entre administrar uma crise e evitá-la costuma estar na preparação.

Mais do que reagir aos problemas, uma boa gestão começa muito antes destes aparecerem. Planejamento financeiro, manutenção preventiva, comunicação transparente e inteligência emocional são ferramentas que ajudam o síndico a reduzir conflitos, proteger o patrimônio e conduzir o condomínio com mais segurança.

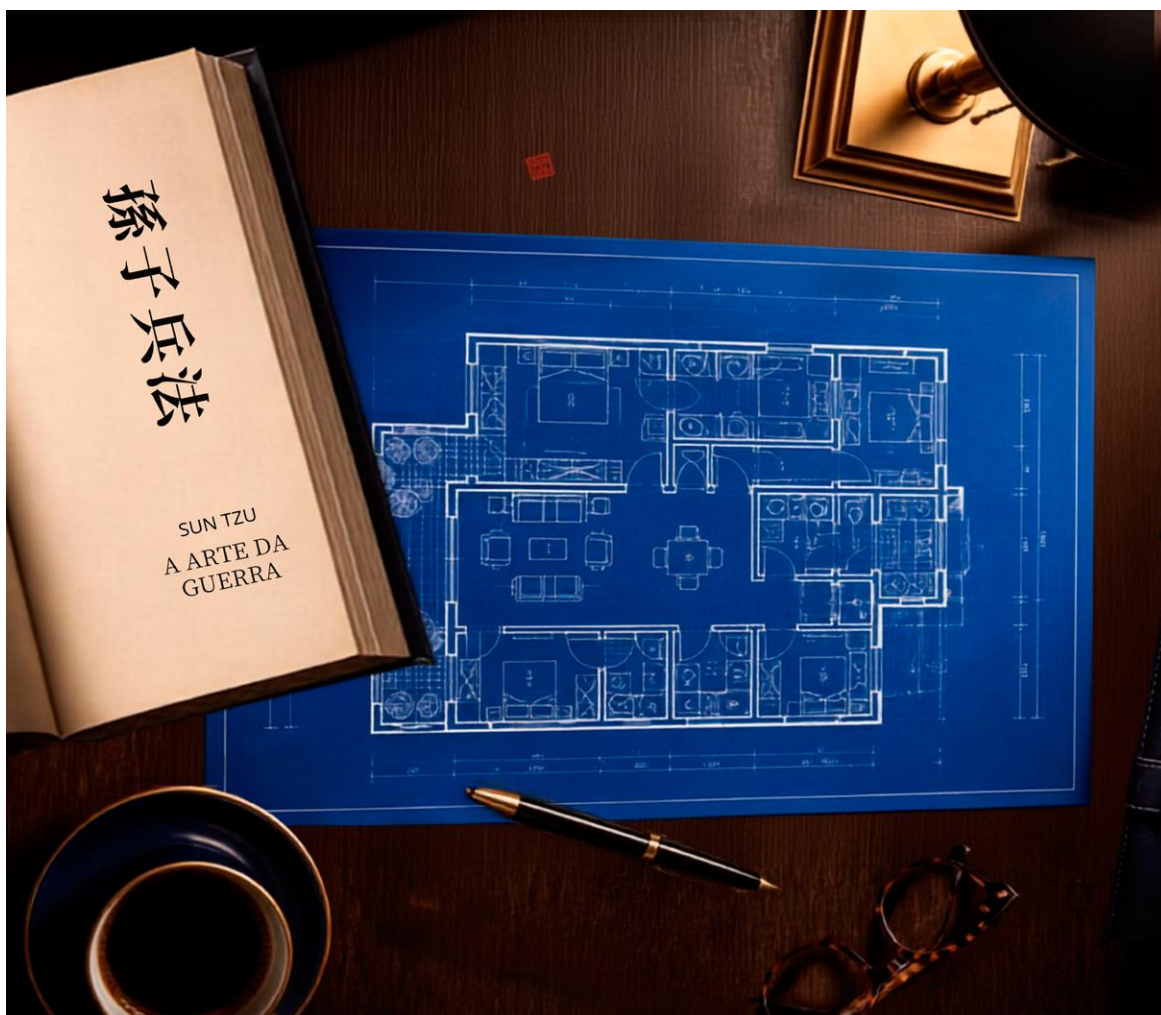
Inspirado nos princípios de *A Arte da Guerra*, o *Jornal dos Condomínios* traz reflexões de especialistas sobre como ensinamentos escritos há mais de 2.500 anos se traduzem em estratégias práticas para a gestão do síndico. A seguir, apresentamos quatro lições centrais de Sun Tzu - preparação, autocontrole, informação e conhecimento do terreno - e como cada uma delas se aplica à rotina do condomínio.

Vencer sem lutar: preparação como estratégia vencedora

"O lado que vence é aquele para quem a vitória já estava garantida antes da batalha começar".

Para Sun Tzu, a maior demonstração de estratégia não é vencer uma guerra, mas impedir que ela aconteça. Na gestão condominial, esse princípio se traduz em uma ideia simples: um síndico bem preparado não é aquele que resolve crises com eficiência, e sim aquele que cria condições para que elas sejam cada vez mais raras.

Essa preparação começa



PARA SUN TZU, a maior demonstração de estratégia não é vencer uma guerra, mas impedir que ela aconteça

muito antes de qualquer problema aparecer. Um condomínio com planejamento financeiro, regras claras, manutenção organizada, fundo de reserva estruturado e protocolos para situações de emergência fica apto para enfrentar imprevistos sem transformar cada dificuldade em um conflito. "O síndico que se antecipa às situações evita crises, reduz conflitos e conduz o condomínio com muito mais tranquilidade", afirma a diretora de Condomínios da Imóveis Crédito Real, Cíntia Monguilhott dos Santos.

Cíntia defende que toda nova gestão deveria começar com um planejamento estratégico para os anos seguintes, que deveria contemplar as manutenções previstas, seus custos, a formação dos fundos necessá-

rios, o controle da inadimplência e a evolução financeira do condomínio. Isso porque planejamento não elimina todos os problemas, mas reduz significativamente seus impactos.

Esse planejamento também orienta a forma como o síndico se comunica com os moradores. Um dos melhores exemplos disso ocorre na Assembleia Geral Ordinária (AGO). Embora muitos a enxerguem como o momento em que a administração será colocada à prova, Cíntia defende que o resultado começa a ser construído muito antes, com prestação de contas permanente, indicadores atualizados, transparência e moradores bem informados. "A AGO é a hora do show do síndico", resume.

A mesma lógica vale para as reclamações do dia a dia. Em

vez de entrar em debates intermináveis, o síndico deve responder com fatos, documentos, imagens e informações objetivas. "Quando os condôminos recebem informações periódicas sobre as atividades realizadas, indicadores e resultados, passam a compreender melhor o trabalho desenvolvido e muitos problemas deixam de surgir", explica.

A preparação, porém, não significa apenas organizar a rotina administrativa. Também é preciso estar pronto para situações excepcionais e, por isso, um plano de contingência pode permitir respostas rápidas diante de enchentes, incêndios ou falhas em sistemas essenciais.

Além de reduzir riscos, a prevenção também representa economia. Manutenções pro-

gramadas custam menos do que intervenções corretivas ou emergenciais e ainda permitem melhor negociação com fornecedores e organização do caixa. "Em uma emergência, além de o reparo ser mais caro, podem surgir danos adicionais e despesas que não estavam previstas no orçamento", conclui.

Conheça a si mesmo: a liderança começa pelo autocontrole

"Se você conhece o adversário e conhece a si mesmo, não precisa temer o resultado de cem batalhas".

Para Sun Tzu, nenhuma estratégia é capaz de compensar a falta de domínio sobre si mesmo. Antes de comandar um exército, o líder precisa conhecer seus próprios limites, controlar as emoções e agir com clareza mesmo sob pressão. Nos condomínios, essa batalha acontece todos os dias. E talvez por isso o autocontrole seja uma das habilidades mais importantes do síndico.

Na avaliação do síndico profissional Rogério de Freitas, o equilíbrio começa pelo reconhecimento das próprias fragilidades. Irritação, ansiedade ou a necessidade de ter razão podem influenciar decisões quando o gestor não identifica seus gatilhos emocionais. "Se ele não conhece essas fragilidades, pode acabar tomando decisões para responder a uma emoção, e não para resolver um problema", afirma.

Esse equilíbrio se reflete diretamente na forma de conduzir os conflitos. Muitos problemas começam pequenos e poderiam ser evitados com uma comunicação clara e uma postura serena do gestor. "Muitas guerras condominiais crescem porque ninguém explicou, ninguém ouviu ou ninguém interveio no momento adequado", diz.

Por isso, um bom síndico precisa perceber os sinais antes

RIGARO
 engenharia & arquitetura

Confabilidade e excelência a serviço do seu condomínio

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

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

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



PARA CÍNTIA o síndico que se antecipa às situações conduz o condomínio com muito mais tranquilidade

que o problema se transforme em uma disputa. Ouvir uma reclamação antes que ela vire uma campanha, esclarecer uma regra antes que ela seja descumprida e conversar individualmente com os envolvidos costuma evitar que uma divergência entre duas pessoas se transforme em um conflito coletivo. "O síndico administra o condomínio. Ele não é o condomínio", resume.

Essa postura também fortalece a confiança na gestão. Quando as decisões são fundamentadas na convenção, no regimento interno, na legislação e no interesse coletivo, deixam de parecer escolhas pessoais e passam a ser compreendidas como decisões técnicas. Essa previsibilidade reforça a autoridade do síndico e contribui para que moradores, funcionários e fornecedores deixem de ser vistos como fontes de conflito e passem a atuar como parceiros. "Aliados não são pessoas que concordam com tudo. São pessoas que, mesmo quando discordam, confiam na legitimidade do processo", destaca Rogério.

Informação como vantagem estratégica
"Quanto mais informação

e conhecimento o bom general acumula, maior a certeza da vitória".

Para Sun Tzu, a verdadeira vantagem estratégica nasce quando o líder sabe coletar dados, interpretá-los e transformá-los em conhecimento útil para antecipar riscos e tomar decisões. De forma isolada, a informação tem pouco valor. O que faz diferença é a capacidade de organizá-la e utilizá-la de forma inteligente. Na gestão condominial, isso significa que, antes de decidir, o síndico precisa conhecer a realidade financeira, jurídica, técnica e até social do condomínio. Quanto mais informações confiáveis reúne, menores são as chances de imprevisto, conflitos ou prejuízos.

Na avaliação do advogado Fernando Amorim Willrich, toda decisão relevante deve partir de um diagnóstico consistente. Antes de aprovar uma obra, contratar um fornecedor ou alterar um procedimento, o gestor precisa reunir informações sobre a viabilidade jurídica da medida, a capacidade financeira do condomínio, orçamentos detalhados, histórico de manutenções e até o sentimento dos moradores em relação ao tema. "Quando o síndico cruza a precisão técnica



ROGÉRIO avalia que o equilíbrio do síndico começa pelo reconhecimento das próprias fragilidades

e financeira com o termômetro social da comunidade, elimina o achismo e neutraliza conflitos antes que eles cheguem à assembleia", afirma.

Essa preparação também passa pela compreensão dos princípios jurídicos que regem a vida em condomínio. Mais do que decorar artigos de lei, o síndico precisa entender que o direito individual encontra limites na convivência coletiva. É essa leitura que permite fundamentar advertências, multas e demais decisões sem transformá-las em questões pessoais.

Esse preparo também se reflete nas assembleias. Quando projetos chegam acompanhados de pareceres técnicos, dados financeiros, comparativos de orçamentos e justificativas objetivas, sobra menos espaço para especulações e discussões baseadas apenas em opiniões. O debate continua existindo, mas passa a ser conduzido sobre fatos concretos. "Quando os moradores percebem que a administração está bem embasada, o sentimento de desconfiança é substituído pela segurança", resume Willrich.

Conheça o terreno: infraestrutura e manutenção preventiva

"Conhecer o campo de batalha [a edificação] e agir com antecipação evita que pequenos problemas virem crises".

Para Sun Tzu, nenhum comandante entra em uma batalha sem conhecer profundamente o terreno onde ela será travada. Na gestão condominial, esse terreno pode ser considerado a própria edificação. Conhecer suas características e estado de conservação, identificar sinais de desgaste antes que evoluam para falhas e definir o momento adequado das intervenções faz toda a diferença para preservar a segurança, evitar prejuízos e prolongar a vida útil do patrimônio.



FERNANDO observa que toda decisão relevante do síndico deve partir de um diagnóstico consistente

Segundo o engenheiro civil Ricardo Moacyr Mafra, da Rigaro Engenharia e Arquitetura, esse conhecimento não depende de percepção ou experiência empírica, mas de avaliações técnicas periódicas. É justamente essa a função da inspeção predial. "Na engenharia diagnóstica, conhecer o terreno significa conhecer profundamente a edificação. A inspeção predial é o reconhecimento estratégico que permite compreender o comportamento da construção antes que os problemas apareçam", afirma.

Por meio da inspeção, é possível avaliar as condições da estrutura, revestimentos, instalações e sistemas hidráulicos e elétricos, identificar manifestações patológicas e verificar se a edificação continua oferecendo funcionalidade e segurança compatíveis com sua vida útil.

É esse diagnóstico que permite identificar problemas ainda em estágio inicial. Sem ele, infiltrações, corrosão das armaduras, fissuras, falhas na impermeabilização e defeitos nas instalações podem passar despercebidos e até se transformar em problemas de grandes proporções.

Quando esses sinais são

reconhecidos precocemente, a manutenção deixa de ser apenas corretiva e passa a ser estratégica. Intervenções pontuais, realizadas no momento certo, evitam obras complexas, reduzem significativamente os custos de recuperação e preservam a segurança, o desempenho e a vida útil da edificação.

No fim, a principal lição de Sun Tzu permanece atual também para a engenharia. A melhor obra é aquela que não precisou ser executada porque o problema foi identificado antes de se transformar em emergência. Conhecer profundamente a edificação continua sendo a estratégia mais eficiente para preservar vidas, patrimônio e recursos.

Seja na organização das finanças, no autocontrole diante de provas, no embasamento jurídico ou na preservação do prédio, a lição central de Sun Tzu se confirma: o segredo do sucesso não está na força do combate, mas na inteligência da preparação. Para o síndico moderno, antecipar-se aos problemas continua sendo a forma mais eficiente - e econômica - de garantir a paz e a valorização do condomínio.



RICARDO afirma que a inspeção predial é o reconhecimento estratégico que permite compreender o comportamento da edificação antes que os problemas apareçam



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



Sucessão tecnológica: a herança digital do síndico

Especialistas explicam como evitar um "apagão operacional" e garantir a continuidade da administração na troca ou falecimento do gestor

Dariane Campos

Embora ainda seja um tema recente no universo condominial, a sucessão tecnológica representa a evolução da tradicional entrega de documentos entre um síndico e seu substituto. A diferença é que boa parte desse patrimônio deixou o papel e passou a existir em ambientes digitais.

Segundo o advogado Alberto Calgaro, especialista em questões condominiais, sucessão tecnológica é o conjunto de procedimentos que garante a transferência segura de credenciais, certificados digitais, licenças e bases de dados ao novo gestor. "O que hoje chamamos de herança digital sempre existiu sob a forma de herança documental. Antes eram pastas físicas e arquivos em papel. Agora, essa sucessão acontece predominantemente por meio eletrônico", explica.

A digitalização trouxe mais eficiência à administração, mas também criou uma forte dependência tecnológica. Rafael Sardá, diretor da Sensato Contabilidade Empresarial e Condomínios, destaca que praticamente toda a rotina do condomínio está concentrada em plataformas digitais, como internet banking, certificado digital, sistemas de gestão, emissão de boletos, folha de pagamento, eSocial, controle de acesso e reservas de áreas comuns. "Hoje, praticamente toda a operação depende desses sistemas. Sem eles, a administração simplesmente não consegue funcionar normalmente", afirma.

Quando a tecnologia para o condomínio também para

O maior risco surge quando todo esse ambiente digital fica concentrado em uma única



DA PASTA FÍSICA À NUVEM: a transição de gestão no condomínio trocou o papel pelo ambiente digital

pessoa. Se o síndico falece ou é afastado de forma inesperada, o problema vai muito além da perda de senhas.

Calgaro lembra que o síndico é o representante legal do condomínio e apenas quem estiver regularmente investido no cargo pode exercer essa função. "Sem um representante legal ativo, providências que dependem da autenticação do síndico deixam de ser realizadas e até mesmo as contas bancárias podem ser bloqueadas para novas movimentações", alerta.

Na prática, segundo Sardá, os impactos são imediatos. Salários, tributos, pagamentos a fornecedores e atendimento aos moradores não podem esperar. "Conhecer a senha do antigo síndico não resolve o problema. Bancos, órgãos públicos e for-

necedores exigem comprovação de quem é o novo representante legal", reforça.

Essa situação já foi vivida pelo síndico profissional Rodrigo Cantú. Ao assumir a gestão de um condomínio, encontrou todas as informações digitais concentradas em uma única pessoa, sem inventário de logins ou procedimento de transição. A nova administração perdeu o acesso ao sistema de gestão e até ao cadastro de moradores.

"Foi necessário recuperar acessos junto aos fornecedores, comprovar a legitimidade da nova gestão e reconstruir informações que não possuíam backup. Isso gerou atrasos, dificuldades na comunicação e prejuízos à continuidade dos serviços", relata o gestor.

Para Cantú, a experiência

reforçou que a entrega dos ativos digitais deve ser tão organizada quanto a dos documentos físicos. "A herança digital deixou de ser apenas uma questão tecnológica e passou a fazer parte da governança e da gestão de riscos dos condomínios", destaca.

O patrimônio digital pertence ao condomínio

Calgaro destaca que e-mails institucionais, documentos em nuvem, certificados digitais, relatórios financeiros e cadastros de moradores pertencem ao condomínio, não ao síndico. "O condomínio é o controlador dos dados e proprietário de todo o acervo. O síndico é apenas o gestor temporário dessas informações", explica. Assim, todos esses ativos devem

ser entregues ao fim do mandato, e sua retenção ou exclusão pode gerar responsabilização civil e criminal.

Sardá acrescenta que os condomínios precisam evitar a concentração dessas informações em contas pessoais. E-mails institucionais, autenticação em dois fatores, códigos de recuperação e tokens bancários devem permanecer vinculados ao condomínio, não ao telefone ou e-mail particular do síndico.

Planejamento evita o "apagão digital"

Os especialistas concordam que prevenir é mais eficiente do que recuperar acessos em uma emergência. Calgaro defende que a convenção condominial estabeleça regras para a sucessão tecnológica, prevendo contratação de sistemas em nome do CNPJ do condomínio, uso exclusivo de e-mails institucionais, prazos para transferência dos acessos e troca imediata de senhas ao fim de cada gestão.



CALGARO destaca que e-mails institucionais, documentos em nuvem, certificados digitais, relatórios financeiros e cadastros pertencem ao condomínio, não ao síndico



**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

[duplicate.com.br](https://www.duplicate.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

Sardá recomenda ainda um plano formal de contingência, reunindo inventário de sistemas, certificados digitais, contratos, usuários autorizados, fornecedores e procedimentos de recuperação. "Não basta possuir os arquivos. É preciso saber onde estão, quem pode acessá-los e como recuperá-los rapidamente", afirma. Ele também recomenda gerenciadores



RODRIGO alerta que a herança digital deixou de ser apenas uma questão tecnológica e passou a fazer parte da governança dos condomínios

corporativos de senhas, acessos individualizados e diferentes níveis de permissão para síndico, subsíndico e administradora. Já Cantú destaca a importância de manter backups periódicos de cadastros, documentos, sistemas, aplicativos, plataformas de gestão, listas de contatos e redes sociais, armazenados em nuvem e, sempre que possível, também em dispositivos físicos. "O backup precisa estar sempre atualizado. É uma medida simples, de baixo custo e que garante mais segurança e continuidade dos serviços", ressalta.

A sucessão começa antes da troca de gestão

Calgaro explica que, quando ocorre a substituição do síndico, é necessário formalizar a mudança conforme a convenção ou em assembleia, registrar a ata, atualizar o responsável pelo CNPJ na Receita Federal, emitir novo certificado digital, regularizar os cadastros bancários e redefinir as credenciais junto aos fornecedores. Para Sardá, quanto mais organizado for esse processo, menores serão os impactos para o condomínio. O plano de continuidade deve ser revisado periodicamente e atualizado sem-



SARDÁ indica que praticamente toda a rotina do condomínio está concentrada em plataformas digitais

pre que houver troca de síndico, mudança de administradora ou implantação de novos sistemas. Mais do que uma tendência, a herança digital tornou-se parte da gestão condominial moderna. Proteger esse patrimônio e garantir sua transmissão segura entre uma gestão e outra é essencial para assegurar a continuidade da administração e evitar prejuízos financeiros, jurídicos e operacionais.

CONFIRA ALGUNS PASSOS QUE VÃO AJUDAR A REAVER O CONTROLE DO CONDOMÍNIO:

- 1 - Formalização e Registro da Ata:** Convoque e realize uma Assembleia Geral Extraordinária (ou utilize a previsão de substituição automática da Convenção), para formalizar a assunção do substituto legal ou a eleição do novo gestor. Registre a ata no Cartório de Registro de Títulos e Documentos para dar publicidade e validade jurídica ao ato perante terceiros.
- 2 - Atualização do CNPJ na Receita Federal:** Com a ata registrada, acesse o portal do Governo Federal e emita o Documento Básico de Entrada (DBE) para alteração do responsável perante o CNPJ. Será necessário enviar a ata e os documentos do novo síndico. A Receita Federal realizará a troca do CPF atrelado ao CNPJ do condomínio.
- 3 - Emissão do Novo e-CNPJ:** Assim que o CNPJ estiver atualizado com o nome do novo síndico no site da Receita Federal, agende o atendimento em uma Autoridade Certificadora. Leve a Ata Registrada, a

Convenção e os documentos pessoais do novo síndico. O certificado antigo será revogado e um novo e-CNPJ será emitido.

4 - Regularização Bancária: Compareça à agência bancária do condomínio (ou acesse o suporte do banco digital) com a nova ata registrada em cartório, o CNPJ atualizado e o novo e-CNPJ. O banco fará a alteração dos operadores da conta, bloqueando em definitivo o acesso do síndico anterior e liberando as chaves de acesso para o novo síndico.

5 - Redefinição de Credenciais Master (Softwares e Nuvem): Acesse as plataformas e/ou sites ou central de atendimento das empresas com as quais o Condomínio possui contrato (prestadores de serviços, provedores de e-mail etc.), apresentando a ata de eleição e solicite a troca dos acessos e senhas do Condomínio, além da revogação das senhas anteriores, de modo que fiquem sob o controle exclusivo do novo síndico.

Fonte: Alberto Calgaro



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.

DE OLHO NO MERCADO



ROGÉRIO DE FREITAS
contato@condominiosc.com.br



O espaço vazio das opiniões

Existem perguntas que não procuram respostas. Procuram espelhos.

Em muitos debates, uma questão aparentemente objetiva é apresentada de maneira aberta o suficiente para criar aquilo que chamo de "espaços vazios". São lacunas de informação, contexto ou interpretação que cada pessoa preenche com aquilo que traz dentro de si, experiências, convicções, expectativas, receios, valores e até preconceitos.

O fato permanece o mesmo. O que muda é o olhar de quem o observa. Diante de uma informação incompleta, o ser humano tende a preencher as lacunas. A mente não gosta do vazio. Quando não encontra elementos suficientes para compreender uma situação, cria hipóteses e constrói uma narrativa que pareça coerente.

Por isso, muitas vezes, uma opinião revela menos sobre o objeto analisado e mais sobre aquele que opina. A mesma situação pode ser interpretada como responsabilidade ou irresponsabilidade, coragem ou imprudência, solidariedade ou interesse pessoal. O fato é um só. As interpretações são inúmeras. É justamente nesse ponto que vejo um risco importante nas assembleias condominiais.

Recentemente, um condômino me solicitou que o material que seria utilizado em uma assembleia fosse encaminhado previamente aos demais condôminos, para que pudessem se preparar para a discussão.

A princípio, parece uma solicitação absolutamente razoável. Afinal, quanto mais informação, melhor. Entretanto, entendi que, naquele caso, o envio antecipado do material, além do edital de convocação e da pauta da assembleia, poderia produzir um efeito contrário ao desejado. Minha preocupação estava relacionada aos espaços vazios.

Ao receber previamente um material sem a possibilidade imediata do debate coletivo, cada condômino poderia interpretá-lo a partir de suas próprias referências. As lacunas seriam preenchidas individualmente, e cada pessoa poderia construir sua própria narrativa antes mesmo de

ouvir as explicações, os argumentos e os diferentes pontos de vista que surgiriam durante a assembleia.

Assim, quando chegássemos ao momento da discussão, talvez já não estivéssemos diante de pessoas abertas a compreender o tema, mas diante de pessoas que já teriam chegado a uma conclusão. Existe uma diferença entre chegar à assembleia preparado para pensar e chegar preparado apenas para defender aquilo que já se decidiu pensar.

A assembleia deveria ser um espaço de construção coletiva, e não apenas o lugar onde opiniões previamente formadas são colocadas em votação. Seu valor está justamente na possibilidade de que a informação seja apresentada em contexto, questionada, esclarecida e confrontada com diferentes perspectivas. Não se trata de negar informação ou restringir a transparência. Trata-se de reconhecer que informação sem contexto pode produzir interpretação, e interpretação antecipada pode produzir convicção.

Por isso, entendo que o edital de convocação, com uma pauta clara e objetiva, deve informar os condôminos sobre aquilo que será discutido e deliberado, preservando para a assembleia o espaço de apresentação, esclarecimento e construção coletiva. O risco do encaminhamento antecipado de materiais é que o condômino chegue à assembleia municiado muito mais de suas próprias interpretações do que de uma compreensão coletiva do problema.

Talvez, então, a prudência esteja justamente em preservar alguns espaços vazios até que o diálogo aconteça. Uma assembleia não deveria ser apenas a soma de indivíduos defendendo suas próprias certezas. Deveria ser o espaço em que diferentes indivíduos têm a oportunidade de construir, juntos, uma decisão que represente a coletividade.

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

VivaOne traz novo conceito de administração de condomínios para a Grande Florianópolis

Empresa liderada por Letícia Sell une inteligência de gestão, transparência e suporte personalizado aos síndicos



VIVAONE: uma nova experiência em gestão para um condomínio que busca controle, transparência e valorização

Um condomínio dividido, moradores em conflito e uma relação desgastada com a gestão. Foi em uma Assembleia Geral que tudo mudou: uma condução transparente e focada na construção de soluções conseguiu restabelecer o diálogo e abrir caminho para aprovar decisões vitais para o condomínio.

Essa experiência passou a nortear a forma como **Letícia Sell** enxerga um dos momentos mais decisivos do condomínio, reforçando sua convicção de que uma reunião bem conduzida transforma os rumos da administração condominial. *"A assembleia é o momento em que as decisões mais importantes do condomínio são tomadas. Isso faz com que ela seja muito mais do que um encontro formal: é uma verdadeira ferramenta de gestão"*, resume.

Foi justamente essa visão que deu origem à **VivaOne Condomínios**, nova administradora criada por Letícia que inicia suas atividades na Grande Florianópolis.

Após 15 anos de atuação no setor, a executiva decidiu empreender para colocar em prática um modelo de atendimento mais próximo e ativo junto aos síndicos, tendo a condução estratégica de assembleias como seu grande diferencial.

Para a empresária, tratar a assembleia apenas como uma obrigação burocrática é um dos erros mais comuns do mercado. Segundo ela, quando falta preparo, conhecimento da pauta ou capacidade de mediação, a reunião tende a se tornar longa, desgastante e pouco produtiva. Em contrapartida, quando há planejamento e organização, a assembleia previne conflitos e traz mais segurança às decisões tomadas. *"A administradora precisa ser um apoio técnico e estratégico para o síndico, e não apenas alguém que registra a ata"*, afirma.

A aposta acompanha uma mudança percebida do próprio mercado condominial catarinense: com síndicos cada vez

mais profissionalizados e condôminos mais atentos à qualidade do atendimento prestado, fatores como comunicação rápida, transparência e presença executiva tornaram-se decisivos na escolha de uma parceira de gestão. É nesse cenário que a VivaOne inicia suas atividades, apostando em uma atuação mais próxima dos condomínios e indo além das rotinas burocráticas.

Sua próxima assembleia pode ser o ponto de virada do seu condomínio. Agende um café com a especialista **Letícia Sell** e conheça de perto a proposta da **Viva One Condomínios**. Entre em contato pelo WhatsApp (48) 48 99211.0099 ou e-mail: vivaonecondominios@gmail.com

Acesse pelo
QR code o
Instagram da
empresa e
saiba mais:



Lançamento do SindDay 2027 reúne lideranças, síndicos e expositores

Aconteceu dia 31 de julho, o evento oficial de lançamento do SindDay 2027, em Florianópolis. O encontro reuniu embaixadores, expositores, parceiros e lideranças do mercado para dar a largada no planejamento da próxima edição do maior evento do setor.

Após o sucesso da edição de 2026, a noite foi dedicada a integrar

a comunidade que impulsiona o projeto e apresentar, em primeira mão, os diferenciais e a visão estratégica desenhados para 2027. Foram reveladas as novidades operacionais da estrutura, o cronograma de ações e as oportunidades antecipadas para empresas interessadas em cotas de patrocínio e espaços de exposição.



ENCONTRO em Florianópolis marcou o início oficial do SindDay 2027

Prevenção ajuda condomínios a evitar gastos abusivos

Modelo de manutenção preventiva transforma despesas imprevisíveis em custos planejados, reduz riscos e traz mais segurança para síndicos e moradores

Quando um problema surge de forma inesperada, a urgência reduz o poder de negociação, limita a pesquisa por fornecedores e abre espaço para cobranças muito acima do valor de mercado. Em condomínios, onde um entupimento, um vazamento ou uma falha na rede hidrossanitária exigem resposta imediata, essa realidade costuma impactar diretamente o orçamento e a rotina dos síndicos.

Em alguns casos, a situação ultrapassa o prejuízo financeiro e pode até configurar um golpe. Como aconteceu em Criciúma, onde criminosos, através da internet e utilizando de diversas empresas, ofereciam o serviço de desentupidora e limpeza de fossa sépticas, esgotos, hidrojateamento, entre outros do mesmo gênero.

As vítimas, na maioria idosos, contratavam os estelionatários para realizar um serviço simples,

mas na hora do pagamento eles apresentavam uma conta que podia chegar a R\$ 25 mil.

Planejamento e economia

Para reduzir esse tipo de risco, Guilherme Machado, sócio da A Relâmpago Desentupidora, desenvolveu um serviço que substitui despesas inesperadas por custos previamente planejados. O Relâmpago Protect prevê uma mensalidade fixa para a manutenção hidrossanitária, permitindo maior previsibilidade orçamentária e o acompanhamento contínuo por uma empresa especializada.

O contrato reúne serviços como limpeza de caixas de gordura e reservatórios, hidrojateamento, desentupimentos nas áreas comuns e dedetização, além de atendimento 24 horas para ocorrências emergenciais.

Outro diferencial é a defi-



nição prévia das condições de atendimento nas unidades privadas, conforme o plano contratado. Com isso, moradores também passam a contar com valores e serviços previamente estabelecidos, reduzindo o risco de cobranças inesperadas em momentos de urgência.

"Antes da contratação, realizamos uma avaliação técnica gratuita para identificar as ne-

cessidades de cada empreendimento e dimensionar o contrato de acordo com a realidade do condomínio", explica Machado.

Com quase 30 anos de atuação no segmento hidrossanitário, A Relâmpago defende a manutenção preventiva como uma estratégia para reduzir custos, aumentar a transparência na gestão e proporcionar mais tranquilidade a síndicos e mora-

dores.

Solicite uma avaliação técnica gratuita e conheça o diferencial da empresa: (48) 3380.2731



Acesse o site da empresa pelo Qr code:



Fórum da OAB/SC debate papel dos condomínios no enfrentamento à violência contra a mulher

Especialistas, instituições e gestores debateram protocolos, prevenção e acolhimento às vítimas

A atuação de síndicos, administradoras e moradores no combate à violência e ao assédio esteve no centro dos debates do Fórum de Proteção à Mulher e Prevenção ao Assédio em Condomínios, realizado no dia 29 de julho, na sede da OAB Santa Catarina, em Florianópolis. O evento reuniu representantes do sistema de Justiça, entidades de classe e especialistas das áreas jurídica, de segurança pública, psicologia e gestão para debater procedimentos adequados de acolhimento e o fortalecimento da rede de proteção às vítimas.

O encontro resultou de uma parceria entre diversas frentes da Seccional da OAB/SC: a Comissão OAB por Elas, a Comissão da Mulher Advogada, a Comissão de Direito da Vítima, a Comissão de Combate à Violência Doméstica, a Comissão da OAB Cidadã e a Comissão de Direito Condominial. A iniciativa contou também com o apoio da Caixa de Assistência dos Advogados de Santa Catarina (CAASC), do Conselho Regional de Corretores de Imó-

veis (CRECI-SC), do Conselho Regional de Administração (CRA-SC) e do Síndicos Planning.

Representando o presidente da OAB/SC, Juliano Mandelli, a presidente da Comissão da Mulher Advogada Estadual, Herta de Souza, destacou que: "Eventos como este têm um papel essencial na construção de uma sociedade mais segura e consciente. O enfrentamento à violência contra a mulher e ao assédio passa pela informação, pela prevenção e pelo compromisso coletivo. Ao reunir diferentes instituições neste evento, a OAB/SC fortalece o diálogo, amplia a rede de apoio às vítimas e reafirma que a proteção das mulheres é uma responsabilidade de toda a sociedade."

Na mesma linha, a presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB/SC, Jéssica Chielle, ressaltou a importância de capacitar gestores e moradores para identificar diferentes formas de violência (física, psicológica, moral, patrimonial e assédio), transformando o ambiente

condomínial em um espaço efetivo de acolhimento e proteção. "Reunimos representantes de diferentes setores para discutir a violência contra a mulher em suas diversas formas, incluindo a violência física, psicológica, moral e patrimonial, além do assédio. O debate reforçou a importância de tratar esse tema com a seriedade que ele exige e evidenciou o papel dos condomínios como espaços de acolhimento e proteção. Mais do que locais de convivência, os condomínios podem integrar uma rede de apoio às vítimas, desde que síndicos, gestores e moradores estejam preparados para identificar situações de violência, acolher essas mulheres e encaminhá-las de forma adequada aos serviços de proteção."

Ao longo da programação, foram discutidos protocolos de atendimento, responsabilidades legais e falhas frequentes que dificultam o combate ao problema, como a exposição desnecessária da vítima e o despreparo nas abordagens. Para orientar



O FÓRUM, que já percorreu vários municípios catarinenses, faz parte de um movimento itinerante conduzido pelo fundador do Síndicos Planning, Luis Parda

o setor, foi distribuída a cartilha "Violência contra a Mulher nos Condomínios", desenvolvida em conjunto pelo Síndicos Planning, CRECI-SC, Núcleo Condominial da AMPE Blumenau, OAB Blumenau, Polícia Militar e órgãos parceiros.

O fórum faz parte de um movimento itinerante conduzido pelo fundador do Síndicos Planning, Luis Parda, que já percorreu municípios como Blumenau, Brusque, Joinville, Itajaí e Florianópolis. Entre os princi-

pais encaminhamentos do encontro, destacam-se o incentivo à criação de rotinas e protocolos internos nos edifícios, a capacitação contínua de equipes e a atuação conjunta entre instituições públicas e privadas para ampliar a segurança das mulheres.



Baixe no QR code a cartilha





CANAL ABERTO

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

OPINIÃO

FERNANDA PFEILSTICKER
@fernandamp81@gmail.com

DESVIO DE FUNDOS

Um laudo de perícia contábil nos balancetes do condomínio comprovou que o antigo síndico utilizou recursos da nossa conta para pagar despesas de outros prédios geridos por ele na época. Os comprovantes dessas outras edificações estavam, inclusive, misturados no nosso balancete, e a perícia confirmou que o dinheiro desses pagamentos irregulares não retornou ao nosso caixa. O jurídico já acionou os beneficiários para ressarcimento, mas a dúvida que fica é: a administradora não tinha o dever legal e contratual de fiscalizar e barrar esses pagamentos ou, no mínimo, notificar o Conselho Fiscal? E, além disso, quais medidas devem ser adotadas pelo condomínio em relação a este ex-síndico?

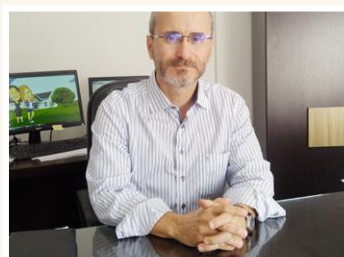
Conselheiro / Florianópolis

O caso relatado revela uma falha grave de controles internos, e a análise deve necessariamente passar pelo papel da administradora. Embora o síndico seja o gestor legal do condomínio e o

responsável direto pela guarda dos recursos (art. 1.348 do Código Civil), a administradora contratada não é mera processadora de papéis: ela organiza, concilia e apresenta os balancetes, e seu contrato de prestação de serviços normalmente prevê deveres de conferência documental e de alerta ao Conselho Fiscal diante de inconsistências. Comprovantes de outras edificações "misturados" no balancete de um condomínio são sinal evidente de erro material que qualquer rotina mínima de conciliação contábil deveria capturar. Se o contrato de administração previa essa fiscalização - e na maioria dos casos prevê -, a ausência de alerta ao Conselho Fiscal pode configurar falha na prestação do serviço, ensejando responsabilidade civil da administradora por negligência (arts. 186 e 927 do Código Civil), inclusive de forma solidária com o ex-síndico, a depender da extensão da culpa apurada.

Quanto às medidas contra o ex-síndico, o caminho depende de as contas terem sido aprovadas ou não pela assembleia.

Se não aprovadas, cabe ação de exigir contas (arts. 550 e seguintes do CPC), procedimento de caráter duplice: apurado o saldo devedor na segunda fase, ele já constitui título executivo, dispensando ação autônoma para sua cobrança. Cabe ainda representação criminal por apropriação indébita (art. 168 do Código Penal). Se as contas já foram aprovadas, a aprovação não é blindagem absoluta: havendo dolo ou fraude comprovados por perícia, é possível buscar a anulação da deliberação assemblear (art. 179 do Código Civil) c/c com reparação civil direta contra o ex-síndico pelos valores desviados do caixa do condomínio.

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

ANTISSIONAL NA ASSEMBLEIA

Temos um condômino que tumultua constantemente as assembleias, por vezes chega a ameaçar os presentes, causando mal-estar e atrapalhando o andar da reunião. O presidente da mesa pode restringir a palavra desse morador ou, em caso de insistência, ordenar a sua retirada do local? Como proceder nesses casos extremos?

Síndico / São José

Sim, o presidente da mesa tem o poder e o dever de intervir. A assembleia de condomínio não é terra sem lei, e o direito de um não pode suprimir o direito de todos os outros a uma reunião ordeira e segura. A figura do presidente, eleito no início dos trabalhos, é a autoridade máxima da assembleia. Sua principal função é garantir a condução produtiva da reunião, e para isso, a lei e a boa prática lhe conferem as ferramentas necessárias.

Diante de um condômino que tumultua, ofende ou ameaça os presentes, o procedimento deve ser claro e progressivo:

Advertência Direta: O presidente deve interromper o desordeiro e adverti-lo firmemente, em voz alta para que todos ouçam, que seu comportamento é inaceitável e viola as regras de convi-

vência e o direito dos demais.

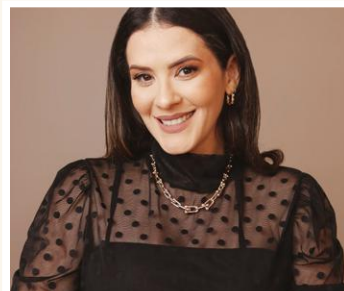
Supressão da Palavra: Se a conduta persistir, o presidente deve cassar a palavra do condômino. O direito de se manifestar cessa no momento em que se transforma em abuso, conforme o Art. 187 do Código Civil.

Ordem de Retirada: Como medida final para restaurar a ordem, o presidente deve ordenar que o condômino se retire da assembleia. Caso se recuse, a reunião deve ser suspensa.

É imperativo que cada passo, a advertência, a cassação da palavra e a ordem de retirada, seja meticulosamente registrado na ata. Este documento é a prova fundamental para as ações futuras. Se houver qualquer ameaça à integridade física, a assembleia deve ser encerrada imediatamente e a polícia, acionada.

O assunto não morre na reunião. Com a ata em mãos, o síndico deve iniciar o processo de sanções administrativas. As penalidades previstas na Convenção e no Regimento Interno do condomínio devem ser aplicadas de imediato. O comportamento antissocial, agora documentado, justifica também a aplicação das multas pesadas previstas no Art. 1.337 do Código Civil, que podem chegar a dez vezes o valor da cota

condominial. A reiteração desse comportamento abre caminho, inclusive, para a medida extrema de exclusão judicial do condômino. Em resumo: a tolerância com o comportamento antissocial em assembleia é zero. A ordem deve ser mantida, e o presidente da mesa é o instrumento para garantir que a vontade da coletividade prevaleça sobre a desordem de um indivíduo.

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

O síndico não decide tudo sozinho: entenda os limites da sua atuação.

É comum que se acredite que o síndico possui autonomia para decidir qualquer assunto relacionado ao condomínio. No entanto, essa percepção está equivocada. Embora seja o representante legal do condomínio e responsável pela administração cotidiana, seus poderes encontram limites na legislação, na convenção condominial, no regimento interno e, principalmente, nas deliberações da assembleia.

Algumas decisões são de competência exclusiva da coletividade e não podem ser tomadas de forma unilateral pelo síndico.

Um exemplo clássico é o aumento da taxa condominial ou a criação de rateios extras, salvo situações excepcionais e urgentes, despesas extraordinárias devem ser submetidas à aprovação dos condôminos em assembleia, observando-se o que determina a convenção, os limites legais, e subordinados aos quóruns previstos no Código Civil.

O mesmo ocorre com a realização de obras. Enquanto intervenções necessárias para conservação e segurança podem ser realizadas pelo síndico, obras úteis ou voluptuárias dependem de aprovação da assembleia, respeitando os quóruns legais específicos. Até mesmo determinadas obras necessárias, quando de elevado custo e sem caráter emergencial, devem ser levadas ao conhecimento dos condôminos.

Outra limitação importante diz respeito à

alteração da destinação ou da forma de utilização das áreas comuns, o síndico não pode, por iniciativa própria, transformar um salão de festas em academia, restringir o uso de espaços comuns ou modificar sua finalidade sem a devida autorização assemblear, quando exigida.

Também merece atenção o uso do fundo de reserva, esse recurso possui finalidade específica, normalmente prevista na convenção, e não pode ser utilizado discricionariamente para qualquer despesa ou investimento, sob pena de violação das regras internas do condomínio.

Da mesma forma, o síndico não pode deixar de cumprir as disposições da convenção, do regimento interno ou simplesmente ignorar decisões regularmente aprovadas em assembleia. Sua função é executar e fazer cumprir essas normas, e não as substituir por escolhas pessoais.

Administrar um condomínio exige equilíbrio entre autonomia e respeito aos limites legais. O bom síndico conhece exatamente quais decisões pode tomar sozinho e quais dependem da manifestação da coletividade. Essa postura fortalece a segurança jurídica, evita conflitos e contribui para uma gestão transparente, eficiente e alinhada aos interesses do condomínio.

Dra. Fernanda Pfeilsticker - Advogada especialista em Direito Condominial - OAB/SC 29.431



PLAC
PLANEJAMENTO E ASSESSORIA
DE CONDOMÍNIOS LTDA.

35 anos
de grandes
conquistas
e desafios.

Conheça o sistema mais moderno e seguro para administrar seu condomínio.

Rua Felipe Schmidt, 315 | Sala 601 | Ed. Aliança | CEP 88010-000 | Centro - Florianópolis | SC | 48 3223 5492 | plac.srv.br



GUIA DE FORNECEDORES

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

Confira mais no
QR Code ao lado



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%**



COMPATÍVEL COM CONDENSADORAS
DE 9.000 | 12.000 | 18.000 BTUS

48 9 9941.8772

vibrazero

www.vibrazero.com.br

Envio para toda Santa Catarina

CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS



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

Soluções contábeis
completas para condomínios

48 3223.5332 | gtc@gtccontabilidade.com.br

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS



ESPECIALIZADA
EM CONDOMÍNIOS

*Pintura e Reforma
de Condomínios*

ampla.se

(48) 3337.0889 / 3371.5512

amplase.com.br
amplaempreiteira@gmail.com

DARCI PINTURAS

(48) 3066.8425
 (48) 99161.3057

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

Especializado em Condomínios há mais de 14 anos!

_darci_pinturas_ | empreiteiradarci@gmail.com | www.darcipinturas.com.br



**COMPROMISSO
E EXCELÊNCIA
COM SUA OBRA**

**Especializada em
Pinturas Prediais**

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

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS



**ENGENHARIA
QUALITATIVA**
LAUDOS E PERÍCIAS

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

Eng. Claudio L. Skroch

Especialista em Estruturas de Concreto e Fundações
Especialista em Engenharia Diagnóstica - Patologista e Perícias na Construção Civil

48 9.9919.1211
 48 3238.9631

claudiolsk@gmail.com
 www.csengqualitativa.com



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



Contribuindo para a
longevidade das
edificações

- Inspeção Predial
- Fiscalização de obra
- Assessoria de Engenharia

(48) 99924-1467

heptaengenharia.com.br

@heptaengenharia



**FISCALIZAÇÃO E
GERENCIAMENTO
DE OBRAS EM CONDOMÍNIOS**

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

48 99982.1196 **@lineoengenharia** lineofilhoengenharia@gmail.com Engenheiro Lineo

FILTROS DE ÁGUA / POÇO ARTESIANO



**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

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!

AGENDE-SE

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

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

Para debater este cenário e os impactos da IN 23 na infraestrutura predial, o **Sindhud** e o **Jornal dos Condomínios** promovem a 2ª edição do evento "Eletromobilidade e Segurança das Edificações". O encontro acontece no dia 12 de novembro, das 17h às 22h, no auditório do Ágora Tech Park, em Joinville (SC).

Destaques da Programação:

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

- **Especialistas:** Debates com especialistas do direito condominial e painel técnico com representantes do Corpo de Bombeiros para esclarecer as principais dúvidas sobre a nova regulamentação.

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

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

O evento é direcionado a um público estratégico e decisivo, composto por:



- Síndicos, conselheiros e gestores condominiais;
- Empresas de engenharia e arquitetura
- Profissionais e investidores do setor imobiliário;
- Gestores de hospitalidade (hotéis, flats e empreendimentos de hospedagem);
- Administradoras de condomínios e empresas de serviços prediais;
- Além de profissionais envolvidos com segurança, manutenção e infraestrutura predial.

Não perca essa chance de se preparar para o futuro da mobilidade!

As inscrições podem ser
feitas pelo Sympia, ou no
QR Code:





Saiba como fazer um planejamento anual e mensal para a gestão eficiente do condomínio

Entre obrigações financeiras, legais e de manutenção, a gestão condominial exige planejamento estratégico ao longo de todo o ano

Da Redação

No decorrer do ano, a gestão do síndico envolve responsabilidades administrativas, financeiras, trabalhistas e técnicas que demandam controle rigoroso e acompanhamento contínuo.

Segundo a professora e especialista Rosely Schwartz, a falta de planejamento pode comprometer tanto a saúde financeira do condomínio quanto a segurança dos moradores. "O síndico precisa ter capacitação para organizar as atividades ao longo do ano e contar com o apoio da administradora para estruturar um planejamento anual consistente", orienta.

Com organização e previsibilidade, o condomínio reduz riscos, evita surpresas financeiras e fortalece a confiança dos condôminos na gestão. "Planejar é a melhor forma de garantir transparência, segurança jurídica e valorização do patrimônio", destaca a especialista.

Saiba as principais medidas que devem integrar o planejamento anual para assegurar transparência, conformidade e preservação do patrimônio coletivo:

Planejamento anual

O síndico deve prever despesas e providências fundamentais, como renovação do seguro, inspeções técnicas obrigatórias, manutenção de elevadores, verificação das instalações elétricas e de gás, inspeção de para-raios e atualização do AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros). Também é recomendada a realização da inspeção predial conforme a NBR 16.747/2020 da ABNT, além da análise periódica de contratos com fornecedores e da elaboração detalhada da prestação de contas anual.

O que o síndico deve observar:

• **Seguro:** verificar o vencimento da apólice de seguro e se todas as benfeitorias realizadas foram incorporadas ao contrato;



ENTRE as ações mensais consideradas estratégicas estão medidas que permitem manter o equilíbrio do orçamento e prevenir déficits na conta ordinária

• Limpeza das caixas d'água:

planejar a data semestral. Após a limpeza das caixas, realizar a análise de vários pontos do condomínio com empresa independente daquela que fez a limpeza das caixas;

• **Desinsetização:** agendar o trabalho semestral;

• **Brigada de incêndio:** realizar o treinamento dos funcionários a cada ano;

• **Extintores e mangueira de incêndio:** contratar uma empresa habilitada para fazer a inspeção anual dos equipamentos;

• **Instalações elétricas:** verificar a periodicidade que deve acompanhar o prazo do AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros);

• **Para-raios:** contratar profissionais habilitados para inspeção e manutenção;

• **Instalações de gás:** fazer a inspeção anual para certificar-se de que o condomínio não apresenta vazamentos, tanto na central como nas unidades;

• **Elevadores:** solicitar à empresa contratada para a manutenção dos elevadores um laudo anual, com o recolhimento de ART do engenheiro responsável pelos

equipamentos;

• **AVCB:** verificar o prazo de validade. Em Santa Catarina, o Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros (equivalente ao AVCB, chamado no estado de Atestado de Vistoria para Funcionamento) tem validade de 1 (um) ano para os condomínios residenciais. Todo o processo de emissão e pagamento é feito on-line, via sistema e-SCI do CBMSC.

• **Contrato com fornecedores e prestadores de serviços:** avaliar se os preços cobrados atualmente estão condizentes com os valores oferecidos pelo mercado e o prazo destes contratos;

• **Inspeção predial:** aprovar em assembleia a contratação de uma empresa para realizar a inspeção predial, de acordo com a NBR 16.747/2020 da ABNT, para prevenir problemas estruturais que podem se agravar ao longo do tempo;

• **Orçamento anual:** manter a análise mensal atualizada dos recebimentos e pagamentos para facilitar a elaboração do orçamento que será apresentado na próxima assembleia;

• **Prestação de contas anual:** elaborar um relatório com

todas as importantes ações que ocorreram durante o ano para ser apresentada na assembleia anual. Inclua fotos, datas dos fatos e valores, além de gráficos que evidenciam a movimentação financeira no período indicada nos demonstrativos financeiros mensais.

Planejamento mensal

Entre as ações mensais consideradas estratégicas estão a conferência da emissão de boletos e da folha de pagamento dos funcionários, o controle de inadimplência, a conciliação bancária e o monitoramento do consumo de água para evitar desperdícios e custos inesperados. Essas medidas permitem manter o equilíbrio do orçamento e prevenir déficits na conta ordinária.

Entre as principais ações que ocorrem durante o mês, estão:

• **Boletos:** analisar se os valores relacionados no relatório das emissões dos boletos para os condôminos estão corretos, os quais serão enviados com a ante-

cedência para pagamento dentro do prazo acordado;

• **Horas extras:** conferir se todas as horas extras e outras verbas ocasionais foram lançadas na folha de pagamento dos empregados do condomínio;

• **Pagamento de contas:** efetuar o pagamento de todas as contas que vencem durante o mês, certificando-se de que foram contratadas e realizadas;

• **Caixa:** verificar se os recebimentos e pagamentos estão de acordo com o previsto no orçamento, evitando saldo negativo da conta ordinária;

• **Notas fiscais:** avaliar, quando houver a contratação de pessoal terceirizado, como portaria e limpeza, a correta emissão da nota fiscal e a apresentação da folha de pagamento individual em nome do condomínio;

• **Tributos e impostos:** checar se as retenções dos tributos dos terceirizados e encargos sociais foram recolhidos no prazo;

• **Realizar a conciliação bancária:** comparando os valores com o saldo apresentado no Demonstrativo Financeiro mensal;

• **Inadimplência:** verificar o saldo da inadimplência, indicar as ações que devem ser adotadas pela administradora e encaminhar para o escritório de advocacia quando as medidas administrativas não surtiram efeito para o pagamento do débito;

• **Monitorar o consumo de água diariamente:** para evitar vazamentos que possam elevar bruscamente o valor pago e, caso seja identificada alteração, realizar vistoria nas áreas comuns e, depois, nas unidades.

"O síndico e a empresa administradora, tendo essas informações organizadas e bem planejadas, proporcionarão maior transparência, confiança e segurança de que os valores pagos pelos condôminos estão sendo bem administrados e que o patrimônio está sendo valorizado pelas manutenções bem realizadas", finaliza Rosely.

O + completo
guia de serviços
condominiários!

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



CondomínioSC
Informando o Síndico Catarinense

Faça sua cotação, é online e gratuito!

www.condominiosc.com.br