

# Jornal dos **Condomínios**

ANO 17 - Nº 205 - DEZEMBRO 2018 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

Informe mensal veiculado nas cidades de Balneário Camboriú, Itapema, Itajaí, Criciúma e Grande Florianópolis

## HORA DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA

Desafio enfrentado anualmente por todos os síndicos, a previsão orçamentária é uma das mais importantes ferramentas para o planejamento financeiro dos condomínios

# Páginas 8 e 9



EM SC

**ITAPEMA**

**Deveres do síndico em casos de perturbação do sossego**

# Páginas 10 e 11

SEGURANÇA

**Furtos em condomínios preocupam síndicos de São José**

# Página 3

FUNCIONÁRIOS

**Adicional de insalubridade depende das condições do trabalho**

# Página 16



# Natal

É TEMPO DE COMEMORAR A VIDA, ESPALHAR O AMOR E SEMEAR A ESPERANÇA.



**MEGA**  
PINTURAS E CONSTRUÇÕES  
ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS  
(48) 99106.8446 / 99606.4508  
mega.construcoes@hotmail.com  
Rua Cesar Zuchinalli, 12 - 02/03 - Serraria/SJ

**Sensato** 1969  
PIONEIRISMO COMPROMISSO SOLIDEZ  
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS  
FLORIANÓPOLIS: Rua Deodoro, nº 200 P andar, Edifício Dohé Amm, Centro de Florianópolis / SC, (48) 3224.2585  
ESTREITO: Rua São José, 472, Balneário de Estreito, Florianópolis/SC, (48) 3037.3200  
/SensatoContabilidade  
@SensatoContabilidade  
Sensato.com.br

**ampla**  
Questão de confiança  
**Lavação, Restauração e Pintura predial**  
Especializada em Condomínios (48) 3337.0889 / 3371.5512  
www.amplase.com.br Dpto Cml (48) 99859.6044 / 99175.9900  
amplaempreiteira@gmail.com

**VAI PINTAR O PRÉDIO?**  
**Pequeno**  
EMPREITEIRA DE PINTURA  
**30 ANOS**  
ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA  
www.pinturasopequeno.com.br  
(48) 3269 1400 | 99991 0613 | 98426 3496  
contato@pinturasopequeno.com.br

É com muita gratidão que encerramos esse ano e, cheios de alegria, esperamos um novo começo. A equipe Pontual te deseja boas festas, um Feliz Natal e um próspero Ano Novo!

**PONTUAL**

**MULTI**  
COMPLETO ATENDIMENTO PREDIAL  
LIMPEZA | PORTARIA | ZELADORIA  
(48) 3209-6697 | (48) 99174-6697  
www.multilimpservicos.com

**Direção Geral:**

Ângela Dal Molin

angeladalmolin@condominiosc.com.br

**Equipe de jornalistas:** Graziella Itamaro, Sibyla Loureiro, Dariane Campos, Sicília Vechi, Cristina Gallo**Revisão:** Tony Rodrigues -**Criação e suporte web:**

Ramiro Galan

**Diagramação:** Edson Egerland**Redação:** (48) 3028 1089

contato@condominiosc.com.br

**Para anunciar:** (48) 3207 6784  
comercial@condominiosc.com.br**Impressão:** GRUPO RBS**Tiragem Comprovada:**

13.000 exemplares

**Circulação:** Informe mensal veiculado nas cidades de Balneário Camboriú, Itapema, Itajaí, Criciúma e Grande Florianópolis  
Entrega gratuita e dirigida

Os artigos publicados com assinatura não traduzem necessariamente a opinião deste jornal

## # EDITORIAL

Que 2019 seja um ano abundante **de bons momentos**

**M**ais um ano chegando ao fim e com ele muitas conquistas devem ser comemoradas, mas também providências para iniciar o novo ano com tudo em dia. Nesta edição trazemos matéria especial abordando o assunto que é sempre um desafio para a administração do condomínio: o planejamento orçamentário anual. Saiba que a previsão orçamentária é um dos mais importantes documentos para o planejamento dos condomínios. Ter metas e projeções para o futuro bem definidas é essencial, já que o gestor precisa ter o controle dos recursos financeiros e de



como eles serão gastos, e possa planejar antecipadamente suas ações para o ano seguinte. Na edição trazemos também a visão dos psicólogos de como o síndico pode amenizar os desentendimentos entre moradores e promover a boa convivência entre vizinhos.

Também tiramos a dúvida de muitos leitores sobre o direito ao adicional de insalubridade dos funcionários que trabalham com limpeza e higienização e, principalmente, transporte e manuseio de lixo no condomínio. Este é o décimo sétimo Natal em que o Jornal dos Condomínios passa ao lado do síndico leitor, informando sobre os

diversos temas que envolvem os edifícios e apresentando fornecedores de produtos e serviços apoiadores de nosso trabalho, que fazem deste veículo de comunicação seu canal com os síndicos. Esperamos que 2019 seja um ano abundante de bons momentos para todos e com a expectativa de sermos mais eficientes em nossos desempenhos, buscarmos conquistas ainda não realizadas, com os prédios mais próximos de uma estrutura sustentável e que as administrações busquem cada vez mais competências neste trabalho amplo que é organizar a vida em condomínios. Boa leitura e Boas Festas!

Ângela Dal Molin

**ONDE ESTAMOS:**

@jornaldoscondominios



@JornalCond



facebook.com/jornaldoscondominios

Acesse o QR Code ao lado para conferir o nosso portal!

**OTIS**  
United Technologies

## 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.

www.otis.com

improve  
  
efficiency™Solicite uma visita técnica gratuita de nossos consultores.  
Florianópolis e região (48) 3205 8200Central de Atendimento ao Cliente  
0800 704 87 83**PINTAR NÃO É SINÔNIMO DE SE INCOMODAR**

PELO MENOS NA COLORMAR.

Evite incômodos desnecessários durante a sua obra ou reforma. Consulte-nos e conheça a equipe mais bem preparada, para lhe oferecer a melhor solução em pintura.


**COLORMAR**  
Cores para uma nova vida

www.colormar.com.br



Tintas | Cores Personalizadas | Complementos . Fone 48 3346 2900



# Furtos em condomínios preocupam os síndicos

Crimes praticados por usuários de drogas trazem insegurança aos condomínios de São José

Sibyla Loureiro

Síndicos dos bairros de Campinas e Kobrasol, em São José, estão preocupados com a falta de segurança na região. Furtos praticados por moradores em situação de rua e usuários de drogas já viraram rotina no dia a dia dos condomínios. São peças metálicas, fiação elétrica, portões, botijões de gás, tampas e cabos de operadoras de telefonia e até numeração dos edifícios está na lista dos objetos furtados. Alvo da ação de ladrões, o Condomínio Residencial Place Du Soleil, no Kobrasol, foi uma das vítimas. Os moradores ficaram sem telefone e internet durante um final de semana inteiro, depois que os cabos de uma operadora foram furtados.

“O vigia do prédio gritou e ameaçou chamar a polícia, mas o ladrão não deu atenção e saiu com um rolo de fios de telefonia”, diz a síndica Maria Tereza Caldas Gonçalves. Segundo ela, a polícia só apareceu duas horas depois da ocorrência, tempo necessário para o ladrão fugir. Há 15 anos morando no prédio e há seis anos como síndica, Maria Tereza diz que a única forma de se proteger é investir em equipamentos de segurança no edifício, que tem um bloco e 80 apartamentos.



Sérgio Faust diz que a falta de policiamento é um dos fatores para o aumento da criminalidade

“Assistir à movimentação desses andarilhos durante a noite, pelas câmeras de videomonitoramento, é algo assustador. Andam com os carrinhos de supermercado cheios de objetos e vendem para um galpão aqui das redondezas. Qualquer peça de metal que possa ser vendida facilmente fica na mira dos delinquentes”, denuncia Maria Tereza.

## FALTA EFETIVO

Para o presidente da Associação de Condomínios dos Bairros Campinas e Kobrasol (ACCK), Sérgio Faust, entidade que reúne 40 condomínios, a falta de policiamento é um dos fatores para

o aumento da criminalidade. Ele cita, além dos furtos corriqueiros, dois casos que aconteceram num espaço de 15 dias. Duas senhoras foram abordadas no semáforo e tiveram seus veículos roubados. “Falta efetivo para atender a todos os bairros de São José, principalmente Campinas e Kobrasol, bairros que têm uma população flutuante devido ao grande número de comércio. Ao todo, são 60 policiais e quatro viaturas para atender a população do município de 250 mil habitantes”, calcula o presidente.

Síndico do Residencial Amanda, em Campinas, prédio que reúne 112 apartamentos, Sérgio

Faust aponta o descrédito nas instituições policiais como fator principal para o cidadão não registrar Boletim de Ocorrência (BO).

Além de investir em equipamentos no condomínio como vigilância 24 horas e câmeras, ele diz que já fez várias reuniões com o objetivo de alertar as autoridades para a situação degradante dos bairros. Em 2017, a associação realizou uma Audiência Pública com vários órgãos (PM, Alesc, Guarda Municipal, representantes da Secretaria de Segurança) para pedir mais segurança. Em outubro deste ano, a ACCK começou a discutir a assinatura de um convênio com a Associação Empresarial da Região Metropolitana de Florianópolis (AEMFLO), para inclusão dos seus associados ao projeto Segurança Compartilhada da Prefeitura de São José.

## MAIS POLICIAIS NA RUA

Comandante do 7º Batalhão de Polícia Militar, o tenente-coronel Eduardo rebate a informação de que existe aumento nos índices de criminalidade, e que números oficiais da Segurança Pública do Estado revelam o contrário: a redução nos casos de furtos e roubos em São José. Em 2017, de janeiro a agosto, foram registrados 1.433 roubos contra 826 no mes-

mo período deste ano. Os furtos também diminuíram, foram 3.615 em 2017 contra 2.968 no mesmo período de 2018.

“Embora as estatísticas apontem que os índices não aumentaram, nós escutamos os anseios da população e temos que mostrar nossa presença, só números não são suficientes”, acredita o comandante, ao admitir, no entanto, que alguns dados não são computados porque o cidadão não registra a ocorrência. Para ele, a percepção de que há aumento na criminalidade se dá também pela rapidez das informações. “Hoje temos câmeras em todos os locais, e as pessoas compartilham nas redes sociais, fatores que não existiam antes”, justifica o comandante.

Para intensificar o patrulhamento na rua, foi inaugurada recentemente a sede do Grupo Tático PPT (Pelotão de Policiamento Tático), em Campinas, ao lado do Shopping Itaguaçu. Serão quatro policiais em cada uma das três viaturas, e um policial que ficará na base para dar apoio e informações. “O local estava fechado há mais de um ano. A partir de agora, os policiais estarão mais perto da comunidade”, garante. Acrescenta ainda que foram colocados mais policiais na rua, por meio da Bike Patrulha e do extensivo a pé.

**PARA CURTIR O VERÃO**

**Atacado Catarinense**  
Descartáveis, Higiene e Limpeza.

**(48) 3952-2500**

Rua Pintor Eduardo Dias, 334 - Jardim Atlântico @atacadocatarinense

**UNIFORMES SEMIFORMES**

| KOBRASOL | PALHOÇA  
| FLORIANÓPOLIS  
| BALNEÁRIO CAMBORIÚ  
| CURITIBA

LOJADOCUARDAPO  
LOJADOCUARDAPO  
48 3247.4959

Guarda Pó Uniformes Profissionais  
WWW.LOJADOCUARDAPO.COM.BR

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

CONDOMÍNIO AB C32 000000243585096-273 AG 2345-7 ES 2 T 8 V: 10/05/2016

**Cobrar o condomínio não precisa ser uma dor de cabeça.**

Com nossos serviços, garanta o recebimento da sua receita, e **antecipação de até 100% do valor do condomínio.**

E o mais importante, todos são beneficiados: **síndicos, condôminos e condomínios.**

Consulte-nos sem compromisso:  
**47 3368.5150**

**Personalité**  
COBRANÇAS

# Recibo simples tem validade?

Todas as contratações de serviços devem ser feitas mediante emissão de nota fiscal. Isso garante os direitos do condomínio e evita incômodos com futuras fiscalizações

Dariane Campos

Consertos hidráulicos, jardinagem ou serviços na rede elétrica. Contratar fornecedores para o condomínio, mesmo que para pequenos reparos, exige cuidado redobrado. E a grande dúvida que fica para os síndicos é como proceder quando esses profissionais não possuem nota fiscal.

Sem validade legal para a prestação de contas do condomínio, o recibo simples não deve ser aceito pelos gestores ao fechar um negócio. A recomendação é do vice-presidente da Câmara de Fiscalização do Conselho Regional de Contabilidade de Santa Catarina (CRC/SC), José Mateus Hoffmann, que destaca principalmente a necessidade dos administradores só contratarem serviços de empresas ou pessoas físicas devidamente habilitadas, sendo que para cada caso há regra específica.

“Se for pessoa jurídica, sempre deve acompanhar a nota fiscal com a descrição do serviço e a devida identificação do tomador do serviço. Já no caso de pessoa física, os procedimentos são relativos à retenção dos tributos incidentes sobre serviço de autônomo e todo pagamento deve ter o tratamento tributário adequado. Ou, o condomínio estará infringindo a legisla-



Vitor Antônio Pinto afirma que o gestor que aceita recibo simples corre o risco de ter as contas reprovadas em assembleia

ção vigente e contribuindo para a sonegação fiscal, o que caracteriza crime contra a ordem tributária”, avalia.

Há 32 anos atuando na área de gestão empresarial e contábil de condomínios na região de Balneário Camboriú, Vitor Antônio Pinto também destaca que caso o prestador de serviço não esteja regularizado perante os órgãos oficiais municipais ou federais, cabe ao síndico exigir que o prestador solicite uma nota fiscal avulsa de serviço (NFS) na Prefeitura. “Na emissão da NFS será cobrado de imediato o ISS devido. Após, é necessário que o profissional vá até o condomínio para que o síndico emita o Recibo de Pagamento de Autônomo (RPA), onde será reti-

do do INSS (11%), e o condomínio ficará responsável pelo recolhimento dos 20%, que cabe ao contratante”, explica.

Como dica para evitar incômodos, o especialista destaca que os síndicos sempre devem contratar uma empresa regularizada ou no mínimo um Micro Empreendedor Individual (MEI). Só assim é possível garantir que a administração não corra risco de ter suas contas reprovadas e ainda tenha que arcar com juros e multas para a regularização. “O gestor que contratar serviços mediante recibos simples colocará em risco o condomínio em casos de fiscalizações e suas contas poderão não ser aprovadas em assembleia”, afirma Vitor.

## FIQUE POR DENTRO

- As notas de profissionais autônomos retiradas na Prefeitura e das empresas do MEI devem ser entregues para o síndico, juntamente com cópia do RG, CPF e número do PIS. Esses documentos são exigidos pela nova legislação (eSocial) e para que o condomínio consiga efetuar o recolhimento do INSS do prestador
- A Receita Federal, a Caixa Econômica Federal, a Previdência Social e o Ministério do Trabalho fazem o cruzamento e análise das informações prestadas. Por isso a necessidade de estar em dia e evitar que o con-

domínio seja fiscalizado e consequentemente multado por informações incompletas

- Em casos de recibo inadequado, não fazer o pagamento, pois estará assumindo os riscos e reflexos tributários decorrentes da contratação. Para ficar isento de qualquer questão trabalhista, na nota fiscal deve conter dados do prestador como: nome completo, CPF, para que ele possa recolher os tributos envolvidos na operação.

Fontes: Vitor Antonio Pinto e José Mateus Hoffmann

## DE OLHO NO REINF

Os condomínios que têm empresas contratadas com cessão de mão de obra, como por exemplo, vigilância e manutenção, deverão entregar em 2019 a Escrituração Fiscal Digital de Retenções e Outras Informações Fiscais (EFD-REINF). Esse é mais um módulo do Sistema Público de Escrituração Digital (SPED), que complementa o eSocial, disponibilizando mais recursos que substituem a antiga forma do envio via GFIP, DIRF, RAIS, CA-

GED e EFD Contribuições.

Para evitar multas, os síndicos devem ficar atentos ao prazo da entrega, que vai de 10 a 15 de julho de 2019. “A organização dos condomínios será fundamental para a entrega das informações em tempo hábil aos contadores. Assim, cumprimos os prazos e evitamos qualquer cobrança por atraso, que envolvam as obrigações acessórias de modo geral”, avalia Vitor Antonio Pinto.

**New Tec GERADORES**  
A SUA ENERGIA EM BOAS MÃOS  
Produtos e Serviços em Grupos Geradores

MANUTENÇÃO  
VENDA  
LOCAÇÃO

www.newtecgeradores.com.br  
newtecgeradores@newtecgeradores.com.br  
(48) 3304 6307 / (48) 3343 9313

Atendimento 24 horas

COMPLETO ATENDIMENTO PREDIAL

LIMPEZA ZELADORIA PORTARIA LIMPEZA EM ALTURA

www.multilimpservicos.com

MULTI Limp SERVIÇOS EM SERVIÇOS  
(48) 3209-6697

REÚSO DE ÁGUA  
É NA ACQUAREDUZ.COM

@ACQUAREDUZ

PEÇA JÁ O SEU KIT REÚSO (48) 99107-0080

ACQUA REDUZ



## PONTO DE VISTA

# Abuso do direito de reclamação por parte do condômino

Zulmar José Koerich Junior

**É** fato que o condômino, como dono da coisa comum, é detentor de direitos de fazer suas solicitações, reclamações e até mesmo exigências junto à administração do condomínio, mas tudo isso observando o mútuo dever de respeito, urbanidade e razoabilidade, sob pena de verificando-se um excesso, caracterizar-se um abuso de direito, passível de diferentes formas de reprimenda e punição, conforme a gravidade e intensidade deste excesso.

É evidente que aquele que assume uma função de administração junto ao condomínio deve estar minimamente preparado para saber driblar os “chatos de plantão”, com suas manias e temperamentos, mas que se encontram dentro da linha limítrofe do respeito.

Aqui trataremos dos excessos praticados, daquilo que ultrapassa a normalidade e deve sofrer uma resposta, proporcional à ofensa. Para efeitos didáticos, analisaremos o abuso de direito de reclamação em quatro níveis, de acordo com a gravidade da atuação, bem como as medidas que podem ser tomadas como punição.

**O primeiro nível que chamamos de abuso de direito puro e simples:** Aqui o condômino interpela o síndico com insistência perturbadora, desrespeitosa e grosseira, fazendo-lhe exigências inoportunas, mas ainda sem acusações graves, fazendo-o por temperamento,



estado de ânimo alterado, problemas psicológicos, neuroses e outros, trazendo certo desgosto ao exercício da função de síndico. Tal situação está prevista no previsto no art. 187 do Código Civil que dispõe: “Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.”

Aqui, havendo excesso em menor gravidade, poderá o síndico, além de advertir o condômino, estabelecer restrições ao canal de comunicação entre ambos, podendo, a título de exem-

plo, determinar que de aquele momento em diante somente atenderá aquele condômino mediante relatos no livro de ocorrência, ou por e-mail, de forma que ao mesmo tempo em que se evita o contato físico, se constitui prova escrita do abuso.

**O segundo nível que chamamos de perturbação da tranquilidade:** Aqui o condômino atua da mesma forma, mas com a intenção manifesta de prejudicar o síndico, de tirar-lhe a tranquilidade, seja por motivos egoístas ou reprováveis, chamando-o de incompetente, preguiçoso e outros adjetivos, exigir-lhe seguidas prestações de contas e esclarecimentos desnecessários. Aqui nós já temos a figura do assédio moral, tão utilizado no direito do trabalho.

Neste caso, estar-se-ia diante de uma contravenção penal, prevista no art. 65 da lei de contravenções penais: *Art. 65 - Molestar alguém ou perturbar-lhe a tranquilidade, por acinte ou por motivo reprovável: Pena – prisão simples, de 15 (quinze) dias a 2 (dois) meses, ou multa.*

Além dos mecanismos administrativos acima indicados, po-

derá o síndico promover um registro de ocorrência perante a delegacia de policial civil, o que gerará um termo circunstanciado e o prosseguimento junto ao Juizado Especial Criminal competente.

**O terceiro nível que chamamos de crimes contra a honra:** Aqui intensifica-se ainda mais o excesso, de forma que acusações ou ofensas são levantadas contra o síndico atingindo sua honra de forma criminosa. Alegações como “de que estaria levando um por fora”, “desviando dinheiro do condomínio”, ou usando termos “ladrão”, “safado” e outros análogos. Neste caso, constituindo em crimes contra a honra, deve o síndico, ao invés de fazer um simples registro de ocorrência, ingressar diretamente com uma ação (queixa crime) contra o ofensor, bem como ingressar com ação de indenização por danos morais, pedindo a respectiva indenização.

**O quarto nível que chamamos de ameaça e risco a integridade física:** Aqui está o ápice da intransigência. O condômino ameaça com dizeres como

“a tua batata está assando”, “que vai pegar de pau” ou mesmo de agressão física já consumada. Neste caso, deve o síndico promover uma representação perante a delegacia de polícia pelo crime de ameaça e também poderá requerer ao juiz criminal uma medida cautelar de proibição de aproximação, prevista no art. 319, III do Código de processo penal:

Art. 319. As medidas cautelares diversas da prisão serão as seguintes:

III - proibição de manter contato com pessoa determinada quando, por circunstâncias relacionadas ao fato, deva o indiciado ou acusado dela permanecer distante;

É importante que haja respeito mútuo entre administração e condôminos, e de forma alguma o síndico permita estes excessos praticados, devendo tomar as providências que se fizerem necessárias em defesa de sua honra e seu trabalho.

**Zulmar José Koerich Junior,** Bacharel em Direito pela UFSC, pós-graduado em Direito Civil e Empresarial e escritor. Sócio da Manzi & Koerich Advogados Associados.



*Feliz Natal e um Ano Novo cheio de prosperidade, muita alegria e sucesso todos os dias*



(48) 3241-0380  
www.cobraccobrancas.com.br  
atendimento@cobraccobrancas.com.br

**NA SANTA RITA**  
você encontra a solução para o seu

**CONDOMÍNIO**



Consulte-nos pelo telefone ou agende uma visita técnica.

**SANTA RITA**  
ILUMINANDO SUA VIDA

4002 4600

www.santarita.com.br @ /lojassantarita

**A melhor solução em Envidraçamento de Sacadas**



**PERSONAL EVOLUTION**

48 3341-0880

www.personalevolution.com.br

MAIS DE 40.000 CLIENTES SATISFEITOS

**SUPORTE**  
Condomínios

- ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
- COBRANÇA GARANTIDA

48 3024.7275 www.suportecondominios.com.br



## Somos todos vizinhos

Psicólogos orientam sobre como os síndicos podem manter a boa convivência e amenizar os desentendimentos entre moradores

Da redação

O dia 23 de dezembro faz uma homenagem à figura social existente desde os primórdios da humanidade – o vizinho. A organização social, formada por grupos interdependentes, faz dessa relação um assunto mais antigo do que se imagina. Atritos entre vizinhos nos condomínios são comuns, isso porque são reunidos interesses, gostos e comportamentos totalmente diferentes dentro de um mesmo espaço físico. São típicas ocorrências: o barulho da furadeira, o cachorro que late, o vizinho que deixa de pagar o condomínio, o fumante ou aquele denominado antisocial. Tal realidade acaba afastando as pessoas umas das outras e, com o tempo, são deixados de lado, hábitos de cumprimentos sociais mais básicos, como: bom dia, boa tarde, como vai?

O Jornal dos Condomínios aproveitou a ocasião para buscar orientações de psicólogos sobre como os síndicos podem manter a boa convivência e amenizar os desentendimentos, tornando a vida entre os vizinhos mais agradável, confira:

### O ETERNO PROBLEMA DO BARULHO

Qual o condomínio que não tem pelo menos um morador que gosta de oferecer festas para os amigos regularmente? Alguns não escolhem dia, nem hora e isso pode atrapalhar a vida do morador ao lado. Na tarefa de conter o exagero dos barulhentos, a psicóloga Letícia Delpizzo defende que o diálogo é a melhor maneira de gerar a transformação de comporta-



mento ao invés de gerar uma multa diretamente. Conversar: “Sabia que seu vizinho tem que acordar cedo no outro dia, tem crianças e esse barulho interfere na vida dele”, sugere Delpizzo. Ela observa que ao negociar as regras é diferente do que agir severamente, pois o morador se sentirá respeitado e mais facilmente buscará considerar o resultado de suas atitudes para seus vizinhos.

### INTEGRAÇÃO ENTRE MORADORES

O síndico, como líder dentro de um condomínio, pode fomentar o caminho para que ocorra mais integração entre os moradores. Estudiosos da psicologia enfatizam que a integração comunitária é ferramenta importante para reduzir os atritos entre vizinhos e podem estimular os moradores a adotar uma visão diferente na convivência, pois o bom senso passa a prevalecer. Além das rotinas burocráticas, a gestão humanizada precisa ser trabalhada para se obter uma rotina mais harmoniosa. “Quando um conhe-

ce o outro, há uma chance muito maior de agir com ele de forma compreensiva, mais tolerante e respeitosa”, diz o psicólogo Cristian Santini. Para o psicólogo Dennis dos Reis, a existência de um relacionamento permite mais racionalidade no gerenciamento das divergências, já que a extinção delas é praticamente impossível. “A paz não é a ausência de conflito, é o equacionamento das tensões, a capacidade de resolver atritos”, esclarece.

### AS NORMAS DO CONDOMÍNIO

Um dos assuntos mais polêmicos em condomínio é o cumprimento às normas regidas pela convenção e regimento interno. O não cumprimento pode trazer conflitos entre vizinhos e também à administração do edifício. Mas como manter o equilíbrio das relações diante deste assunto? Segundo o psicólogo Danilo Lopes um condomínio não só deve possuir um código de regras e normas, como também fazer com que sejam respeitadas e cumpridas à

### SAIBA MAIS

#### Dicas rápidas para a boa convivência no condomínio

- Pequenos atos do dia a dia de síndicos, condôminos e funcionários geram uma sensação de harmonia que estimula até mesmo os mais individualistas. Entre elas: cumprimentar as pessoas no elevador ou com quem cruza nos espaços comuns, ser solidário com os idosos, pessoas com deficiência, ou mesmo na hora de carregar sacolas e segurar o portão de entrada.
- Atenção aos detalhes do que é importante para cada um do condomínio. Por vezes, detalhes pequenos podem se transformar na causa de grandes conflitos. Ser cuidadoso no dia a dia com o que se fala, com a forma como se age e com as demandas que o outro tem para nós. Um pequeno exercício diário de atenção pode mudar de forma profunda nossa convivência e, consequentemente, nossa própria realização e bem-estar.
- A gentileza pode ser reforçada pelo o síndico através de pequenas campanhas, com frases, recomendações, charges e mensagens breves que permitam às pessoas se darem conta do valor da gentileza. Nada como um processo educacional para mudar um comportamento. Promover a realização de atividades em grupo, como para praticar exercícios físicos, artesanato, recreação e até oficinas de culinária reforçam os laços de amizade.
- Foco na solução é uma forma de sair do conceito de certo e errado, de pensar sobre quem tem razão, e colocar o foco no que desejamos alcançar. Ter clareza que os caminhos individuais podem ser todos válidos, porém, o propósito é desenvolver uma solução sistêmica e global. Nosso cérebro funciona de acordo com nossas intenções. Se treinarmos sistematicamente em buscar soluções, nos tornaremos bons nisso.

risca, pela figura do síndico e também pelos próprios condôminos, sob pena de desorganizar-se a ponto de gerar um mal-estar coletivo. “Para isso, o síndico, com o auxílio de seus condôminos, deve organizar regularmente, reuniões com todos os seus representantes, com o intuito de que as normas e regras do seu condomínio sejam construídas coletivamente e atualizadas com mais frequência e na medida em que surjam novas de-

mandas e necessidades dos seus condôminos. É necessário que todos, de forma coletiva, entrem em acordo e ratifiquem essas regras, para que não surjam futuras distorções e descontentamentos. É necessário que todos estejam plenamente conscientes de suas decisões e escolhas e que cada um coloque-se no lugar do outro, pois fazendo isso é natural e esperado que o outro também o faça”, orienta o psicólogo.

## Seu condomínio merece esta qualidade!

Mais de 4000 itens com a qualidade TRAMONTINA.

### CHURRASCO



### PANELAS E FRIGIDEIRAS



### COZINHA



VIA INOX REVENDEDOR TRAMONTINA  
www.viainox.com.br

FLORIANÓPOLIS | Av. Gov. Ivo Silveira, 3519 | Bairro Capoeiras | 48 3025-2556 / 9 8447 7901  
ITAJAÍ | Av. Abraão João Francisco, 2000 | Bairro Dom Bosco | 47 3075-0333 / 9 8843 6734  
JOINVILE | Rua Dr. João Colin, 2013 | Bairro América | 47 3025-7222 / 9 8818 7356  
CRICIÚMA | Av. Centenário, 2505 | Bairro Operária Nova | 48 3045-2532 / 9 9104 3092

PEREIRA JORGE  
condomínios desde 1969

Precisando de assessoria realmente completa? Fale com quem entende do assunto!  
Desde 1969 prestando serviços de qualidade e eficiência.

(48) 3225-1934



www.pereirajorge.com.br

Assessoria Contábil completa para Condomínios

Rua Bento Gonçalves, 183 - Sala 202 / Centro Executivo Pedro Xavier - Centro - Fpolis / SC

Sensato

desde 1969

PIONEIRISMO  
COMPROMISSO  
SOLIDEZ

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

FLORIANÓPOLIS  
Rua Deodora, nº 200 P andar  
Edifício Dahl Anem  
Centro de Florianópolis / SC.  
(48) 3224.2585

ESTREITO  
Rua São José, 472,  
Bairro do Estreito  
Florianópolis/SC  
(48) 3037.3200

/SensatoContabilidade  
@SensatoContabilidade  
Sensato.com.br



# DUPLIQUE SANTA CATARINA

*Natal, tempo de paz e reconciliação*

Mais um ano vem chegando ao fim e com ele o desejo que no próximo ano nossas metas sejam cumpridas, nossos planos realizados e que a prosperidade, fartura e felicidade preencham nossas vidas, nossas famílias e nossa profissão. A proximidade do Natal nos incumbe quase que automaticamente a uma auto reflexão, uma avaliação rigorosa da nossa conduta junto as pessoas que amamos e a sociedade de forma geral. O Natal desperta amor, compreensão e compaixão, no Natal ficamos mais abertos para escutar, perdoar e reconhecer nossos erros. Essa talvez seja a época do ano mais propícia para resolver velhos conflitos, amenizar atritos e



enterrar mágoas.

Lembramos que o nascimento do menino Jesus, simboliza o despertar da humanidade para a vocação do perdão, da

aceitação das diferenças e do amor ao próximo. Não é preciso ser Cristão para sentir essa energia contagiante de amor e compaixão. E que tal aproveitar esse momento mágico para resolver aquele conflito com o seu vizinho, para conversar com aquele condômino que ficou chateado por ser contrariado em uma assembleia, ou simplesmente conversar com os condôminos para saber o que pode ser melhorado no próximo período, explicar o que não foi possível fazer nesse ano e solicitar uma contribuição para a gestão do condomínio no próximo ano?

O nosso condomínio nada mais é do que uma pequena sociedade, reunida sobre uma infraestrutura que é gerida

com a contribuição de todos e mesmo aqueles que não se fazem presente perante a administração do condomínio, ou que não participam das assembleias, contribuem com o pagamento das cotas condominiais e usufruem das áreas comuns gozando dos mesmos direitos e deveres do mais dedicado dos condôminos. Por isso, convidamos a vocês síndicos ou condôminos, para aproveitarem esse momento, promoverem o perdão e a compaixão e juntos transformarem o condomínio em um lugar ainda melhor, onde as relações humanas são mais valorizadas e onde a paz, a harmonia e a felicidade prevalecem. Estes são os votos da Duplique Santa Catarina para todos os leitores, clientes e parceiros.

## LEI EXIGE BOAS ENTRADAS

*Os condomínios têm obrigação de promover a acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, nos moldes da legislação.*

Em mais de uma oportunidade, os edifícios em condomínio foram reconhecidos pelo legislador como entidades relevantes na vida nacional. Por exemplo, através da Lei 10.098, de 19 de dezembro de 2000, que "estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida". E também, recentemente, pela publicação do Estatuto da Pessoa com Deficiência, Lei 13.146, de 6 de julho de 2015, que visa assegurar "em condições de igualdade, o exercício dos direitos e das liberdades fundamentais por pessoa com deficiência, visando à sua inclusão social e cidadania".

A lei 10.098/00, assim como o respectivo decreto regulamentador (Dec. 5246/04), trazem importantíssima diretriz para síndicos e condôminos, de edifícios novos ou usados, já que atinge não apenas os edifícios em construção como os que vierem a sofrer reforma (art. 1), de modo que fiquem sem barreiras

ou obstáculos à livre circulação de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

Nos edifícios de uso privado, em que seja obrigatória a instalação de elevadores, a lei prevê que deverão ser construídos atendendo aos seguintes "requisitos mínimos de acessibilidade" (art. 13):

1. percurso acessível que una as unidades habitacionais com o exterior e com as dependências de uso comum;

2. percurso acessível que una a edificação à vida pública, às edificações e aos serviços anexos de uso comum e aos edifícios vizinhos;

3. cabine do elevador e respectiva porta de entrada acessíveis para pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

No caso da construção de edifícios baixos, com mais de um pavimento mas que não necessitem de elevador, a lei exige

que "deverão dispor de especificações técnicas e de projeto que facilitem a instalação de elevador adaptado, devendo os demais elementos de uso comum destes edifícios atender aos requisitos de acessibilidade" (art. 14).



### AMPLIAÇÃO OU REFORMA

Na hipótese de construção, ampliação ou reforma de edifícios públicos ou "privados destinados ao uso coletivo" (exemplo: shopping centers, academias, certos condomínios comerciais), além das normas de acesso faci-

litado aos deficientes, o prédio deverá cumprir outras exigências, expostas no artigo 11. Em resumo:

1. reserva de vagas próximas dos acessos de circulação de pedestres, devidamente sinalizadas, para veículos que transportem pessoas com dificuldade de

locomocão permanente;

2. um acesso livre de barreiras arquitetônicas e de obstáculos (escadas, por ex...) que impeçam ou dificultem a acessibilidade;

3. um caminho livre a todas as dependências e serviços do edifício;

4. um banheiro acessível, com equipamentos e acessórios que possam ser utilizados por pessoas portadoras de deficiência.

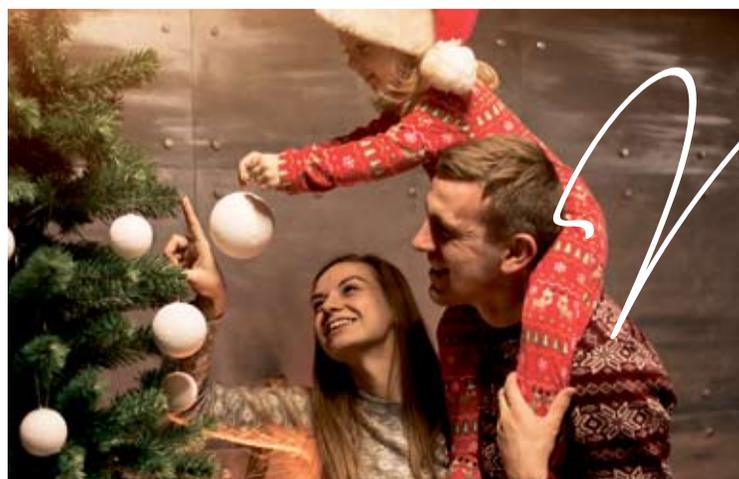
A lei ainda faz outras imposições, cuja leitura recomendamos aos nossos engenheiros, arquitetos, síndicos e administradores. Vale lembrar que, para ter

"um percurso acessível que una a edificação (...) aos edifícios vizinhos" (art. 13,II), será preciso consertar e manter livres calçadas em frente ao condomínio, conforme é obrigação legal, de acordo com as normas e posturas da maioria dos municípios do país. A calçada deve ser plana, sem acíves e degraus, para que atenda as necessidades das pessoas com deficiência e de qualquer pedestre.

Passados mais de 15 anos da promulgação da lei 10.098/00, esperamos que ela seja hoje extensivamente cumprida, até mesmo porque o Estatuto da Pessoa com Deficiência, de 2015, veio reforçar a necessidade de acessibilidade. E, a bem dizer, tais exigências são para o bem de todos e valorização dos condomínios que fizerem as devidas adaptações.

**Dr. Luiz Fernando de Queiroz**  
- Advogado especialista em Direito Imobiliário.

Confira este e outros textos em nosso site:  
[www.duplique.com.br](http://www.duplique.com.br)



*Natal*

É TEMPO DE COMEMORAR  
A VIDA, ESPALHAR O AMOR  
E SEMEAR A ESPERANÇA.



# Hora da previsão orçamentária, e agora?

*Desafio enfrentado anualmente por todos os síndicos, este é um dos mais importantes documentos para o planejamento financeiro dos condomínios*

Dariane Campos

Para quem não sabe aonde quer ir, qualquer caminho serve! A afirmação muito utilizada por pensadores contemporâneos pode ser inspiradora para reflexões filosóficas. Mas, quando o assunto é o planejamento orçamentário do condomínio, ter as metas e projeções para o futuro bem definidas é essencial. Os síndicos têm normalmente muitas atividades e preocupações que demandam boa parte do seu tempo, como despesas fixas, alguns imprevistos, pedidos de moradores e decisões de assembleias condominiais. E para dar conta de todas essas demandas, o gestor precisa ter o controle dos recursos financeiros e de como eles serão gastos, principalmente dos saldos futuros disponíveis.

Com isso, entra em campo um dos maiores desafios de todo gestor: apresentar e aprovar a previsão orçamentária, para que o condomínio possa planejar suas ações e definir antecipadamente o valor de rateio da taxa para o ano seguinte. De acordo com o gestor financeiro Odilanir José Macedo, essa é uma ferramenta financeira básica prevista na maioria das convenções e que deve ser feita

não apenas por ser obrigatória, mas principalmente porque confere previsibilidade e maior segurança ao trabalho que será desenvolvido pelo síndico nos próximos 12 meses.

“O estudo para sua elaboração deve ter como premissa básica as despesas reconhecidas ordinárias, agregadas às necessidades identificadas ou alusivas às manutenções obrigatórias. Além disso, vale também considerar no documento uma terceira variável, que seriam os possíveis investimentos, sejam estes manifestados por anseio dos proprietários ou até mesmo em função da modernização e valorização do patrimônio”, explica. Ele destaca ainda que sem planejamento é muito difícil e até ineficiente pensar em ações e tentar estabelecer prioridades.

Seguindo a mesma linha de raciocínio, o contador Rodrigo Cunha Machado acredita que investir no processo também permite mais autonomia ao responsável legal pelo condomínio. “Poder visualizar o que tem a receber e saber o que pode gastar traz o controle necessário para uma boa gestão. Ao saber exatamente quais serão os recursos disponíveis em determinado período, o síndico pode tentar reduzir custos para deixar mais dinheiro em caixa pa-



Rodrigo Cunha Machado diz que a previsão orçamentária traz mais autonomia para traçar metas de gestão

ra aplicar em melhorias e manutenções. Com a previsão em mãos ele tem uma meta e mediante isso o condomínio já sabe o que vai pagar, o conselho fiscal está ciente do que tem de provisão de receita ou arrecadação e o gestor sabe exatamente que quantia tem para

trabalhar”, avalia.

## É OBRIGATÓRIO?

Prevista no art. 1.350 do Código Civil e citada também no art. 1.348, VI, como um dos deveres que competem ao síndico, a previsão orçamentária é sim obrigatória. E, segundo o advogado Alberto Luís Calgato, esse é um dos mais importantes documentos na administração financeira e no planejamento dos condomínios, já que é a partir dele que são definidos os reajustes na cota condominial, aprovação de obras e outras decisões importantes para o ano seguinte.

“A previsão orçamentária permite a administração antever o inevitável aumento das despe-

sas, o que possibilita a tomada de medidas preventivas. Redução de gastos supérfluos e a renegociação de contratos estão entre as medidas que podem ajudar para que o reajuste do valor da taxa condominial não seja tão elevado. Sem essa programação o gestor pode ser pego de surpresa e ser obrigado a repassar tal aumento de forma imediata aos condôminos”, avalia.

Ainda de acordo com Calgato, o documento deve ser apresentado para aprovação na mesma assembleia ordinária anual destinada à prestação de contas e, eventualmente, à eleição do síndico. “Embora existam convenções que indiquem períodos diferentes para a apresentação do levantamento, a sugestão é manter sempre no início de cada exercício, principalmente em função dos reajustes anuais envolvendo contratos de prestadores, valores de materiais e serviços, entre outros gastos”, diz.

## POR ONDE COMEÇAR

Unanimidade entre os especialistas da área, o levantamento de todos os gastos que o condomínio teve no ano anterior compreende o primeiro passo da previsão orçamentária. E, deve ser separado em grupos de despesas, considerando de forma clara o que é ordinário, extraordinário com base nas manutenções preventivas em razão das garantias, provisão para extraordinário não previsto e investimentos.

Depois disso, é recomendado pensar em possíveis investimentos. Existe alguma obra que o síndico e condôminos julgam ser necessária fazer no próximo ano? Tudo isso deve ser contabilizado, sendo que as reformas podem ser

## EFICÁCIA

Vidros, Espelhos e Molduras

- Box e Espelhos
- Muro e Telhado de Vidro
- Fechamento de Sacadas
- Vidro Comum em geral

(48) 3307.9767

(48) 98482.7286 / 99907.3166

eficaciavidros@gmail.com

## VIDRAÇARIA

- Portões em Vidro e Alumínio
- Manutenção em Portas, Janelas e Sacadas em geral



Atendemos todo o Estado

# Σ XATO

CONDOMÍNIOS E CONTABILIDADE

Administração de Condomínios e Consultoria  
Contabilidade Empresarial  
Síndico Profissional  
Seguros

www.portalexato.com.br

(48) 3322.3579 / (48) 3028.3579

IMBATÍVEL NA  
QUALIDADE  
E NO PREÇO!





## VAI PINTAR?

(48) 3259.6961 (48) 99116.9425

Atendimento Personalizado ao Condomínio

Simulação digital de cores, veja o resultado antes da pintura!

Parcelamento em até 5x

# CASA&COR

T I N T A S

www.usacolor.com.br



divididas em 'urgentes', 'emergentes' e 'benfeitorias', e devem ser colocadas em uma ordem de prioridade, que deverá ser decidida em assembleia.

De acordo com o advogado, ao analisar as despesas e receitas dos últimos dois anos, o síndico consegue perceber um padrão no reajuste das despesas condominiais, como por exemplo: a correção salarial dos empregados, considerada a maior despesa e que ocorre sempre na mesma data-base definida em Convenção Coletiva de Trabalho; o aumento da conta de água e luz realizada mediante autorização das agências reguladoras e o reajuste programado de alguns contratos celebrados pelo condomínio, que já tem data e índices pré-estabelecidos em documento.

"Normalmente as despesas ordinárias do condomínio são as mesmas, o que facilita a previsão. O síndico deve avaliar a periodicidade e a forma de reajuste desses valores nos anos anteriores para poder projetar o aumento esperado para o ano corrente. É importante que o orçamento não seja muito enxuto, nem muito folgado, pois se trata apenas de uma previsão. Outro ponto a considerar na programação é a eventual inadimplência", comenta.

Calgaro destaca ainda que o fundo de reserva, via de regra, é estabelecido pela convenção como um percentual fixo incidente sobre o custo da taxa condominial. "Sendo assim, uma vez definido o valor em assembleia, a partir da previsão orçamentária



**Alberto Calgaro afirma que a previsão deve ser apresentada para aprovação na mesma assembleia ordinária destinada à prestação de contas**

apresentada, o fundo de reserva obrigatoriamente incidirá sobre esse valor", enfatiza.

#### COMO NÃO ERRAR

Para ser assertivo em suas decisões, o síndico deve ter a consciência de que não é obrigado a ter conhecimento técnico sobre todas as áreas que compreendem o condomínio (direito, contabilidade, administração, engenharia etc.). Mas, é imprescindível que ele busque a assessoria de um profissional ou empresa qualificada, que tenha know-how no assunto, até que ele se sinta seguro o suficiente para fazer todo o processo

sozinho. "Ao assumir o cargo ele também assume uma enorme responsabilidade. A ajuda de escritórios de contabilidade ou de uma boa administradora é de extrema importância, já que é através deles que podem vir os relatórios analíticos que vão ajudar a esclarecer possíveis problemas e assim o síndico conseguirá acertar na hora de montar a previsão", analisa Machado.

Outra dica do especialista é não ter receio de levar a verdade para os moradores, mostrando sempre todo o caminho percorrido até chegar ao resultado final. "Nunca omite nada e apresente em reu-

nião tudo aquilo que foi observado, independente de valores. A ideia é justamente definir a previsão orçamentária em assembleia com a participação de todos, sabendo exatamente como iniciou o processo, de onde os dados foram retirados e como foi possível chegar a tais recomendações. Quando você levanta um orçamento você trata de números e com números não há possibilidades, há sim resultados", diz.

O contador destaca ainda que não há como inovar no levantamento dos dados, mas o síndico

que deseja entregar um trabalho diferenciado e que realmente prenda a atenção dos condôminos deve investir toda a sua criatividade na apresentação. "Esclarecer como evoluiu o processo e como chegou a esse resultado é uma boa forma de inovar. Leve sempre índices indicativos, informando e apresentando as médias do ano anterior para que as pessoas tenham uma base e consigam entender de fato de onde você retirou as informações e como chegou à conclusão apresentada", conclui.

#### DICAS DOS ESPECIALISTAS

- **Use uma planilha:** organize todo o seu levantamento em uma planilha, pois assim você consegue visualizar de uma forma mais eficiente. Nesse espaço devem constar no mínimo as despesas dos últimos 12 meses, com uma análise do que foi previsto para o último ano e o que foi realizado

- **Converse com especialistas:** Fale com o seu contador ou administradora para garantir que todos os itens necessários sejam considerados. Uma boa orientação é fundamental para se traçar uma Previsão Orçamentária que seja coerente, justa e que não traga reflexos negativos nos ativos do condomínio

- **Considere as inadimplências:** Leve em consideração os casos de inadimplência do ano

em vigência. Possivelmente terá o mesmo número de casos no ano seguinte e será necessário cobrir esse rombo

- **Deixe uma margem para os imprevistos:** Depois de tudo somado, considere uma margem de sobra, em torno de 5 a 10% do valor total orçado

- **Planeje as obras/manutenções:** Faça um levantamento do que precisará ser feito e a ordem de prioridade, como por exemplo, lavagem e pintura da edificação, alteração da localização de medidores de energia por motivo de segurança, entre outros. Para esses casos, é importante que o tema também conste de forma isolada e clara na "ordem do dia", com objetivo de tornar a deliberação clara e sem dúvidas.

# ENTRE PARA O MUNDO EM EVOLUÇÃO

Porter, a referência em portaria remota no Brasil oferece para o seu condomínio mais segurança, possibilitando controle total dos acessos de moradores, prestadores de serviços e convidados.

O sistema Porter também origina uma **economia em torno de 50% nos custos com a portaria**. O futuro da portaria remota está aqui, abra suas portas para a evolução.



**PORTER**<sup>®</sup>  
PORTARIA REMOTA

A REFERÊNCIA EM  
PORTARIA REMOTA  
NO BRASIL

48 3258-5705 . FLORIANÓPOLIS, SC . [porterdobrasil.com.br](http://porterdobrasil.com.br)

# PM lembra deveres do síndico para reduzir perturbação do sossego

Polícia Militar de Itapema criou grupo de WhatsApp e estimula condomínios a assumir papel fiscalizador em casos que envolvem direito de vizinhança e direito condominial

Sicilia Vechi

Quando as luzes de Natal começam a acender nas fachadas em Meia Praia, Itapema, o síndico Cláudio Luiz Zanotto já montou um “kit verão” para manter a tranquilidade do condomínio e reduzir casos de perturbação do sossego. Ele deixa pronta uma ficha de identificação de locatários e visitantes, os modelos de notificações e o conjunto de regras que é repassado a cada recém-chegado ao condomínio.

A postura preventiva do síndico vem ajudando a melhorar um quadro que preocupa a PM. Os chamados no 190 por perturbação do sossego alheio representam a ocorrência mais frequente na temporada de verão em Itapema, ao lado dos problemas no trânsito e casos de uso de drogas. A maioria das ligações para o 190 vem de moradores dos condomínios, com reclamações relativas ao som alto e às consequências do consumo de álcool por seus vizinhos.

Outro instrumento utilizado por Zanotto, o aplicativo de mensagens no *smartphone*, permite contato direto com a polícia quando necessário, para



Comandante da PM de Itapema, Capitão Geraldo Rodrigues Alves Júnior

casos envolvendo a segurança do edifício. O grupo de troca de mensagens da Polícia Militar é uma conexão com síndicos e comerciantes para chamados, troca de informações e orientação. Desde a implantação do grupo, em 2015, os chamados por perturbação caíram de 653 para 103 em 2018, no mês ápice, que é janeiro.

O comandante da PM de Itapema, Capitão Geraldo Rodrigues Alves Júnior, explica que a

aproximação e a comunicação direta da polícia com os condomínios e outros segmentos da sociedade foram a medida adotada para reduzir esses casos, chamando os cidadãos e os síndicos às respectivas responsabilidades.

“Quando você reside em um condomínio, tem o síndico como autoridade máxima, com meios para coibir a ação antes de acionar a polícia. Caso esta seja a primeira alternativa, o efetivo

fica comprometido para o atendimento de ocorrências mais graves.”

No grupo de WhatsApp, os voluntários que colaboram com a polícia ajudam a multiplicar esse tipo de informação, caso do síndico Cláudio Zanotto, que também é comerciante em Meia Praia. “Programamos medidas como o registro de todas as pessoas que estão no prédio. Assim, conseguimos nos posicionar e cobrar boa postura a qualquer hora do dia, sob pena de advertência formal e multa ao proprietário do apartamento. E a PM nos atende com muito mais agilidade quando temos um caso que compromete a segurança, como um roubo”, explica Zanotto.

## OBRIGAÇÕES DO SÍNDICO VÃO DA MEDIAÇÃO À APLICAÇÃO DE MULTA

A responsabilidade do síndico em casos de perturbação do sossego alheio pode ser a de fiscalização ou de mediação, dependendo do tipo de ocorrência. O advogado Gustavo Camacho, especialista em condomínios, cita pelo menos três tipos de ocorrências, mencionadas no Código Civil e na Lei de Contravenções Penais: as que envolvem o di-

reito de vizinhança dentro do próprio condomínio (capítulo 5, artigo 1.277 do Código Civil); as tocantes a questões de perturbação e vizinhança que ocorrem fora do condomínio (artigo 42 do Decreto Lei 3.688/41) e as que envolvem o direito condominial ou os deveres dos condôminos para com a coletividade (Art. 1.336, inciso IV), refletindo também nas obrigações do síndico (Art. 1.348 do Código Civil).

“Quando a perturbação originada dentro do condomínio afeta ao coletivo ela envolve o direito condominial. Então o síndico tem a obrigação de adotar medidas para cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia, com papel de fiscalizar e aplicar as penalidades. Com relação ao direito de vizinhança, quando alguém no condomínio se sente incomodado com ruídos no apartamento vizinho, como a máquina de lavar funcionando à noite ou a TV em volume alto, o papel do síndico é de mediador, visto que, às vezes, a comunicação entre vizinhos não gera consenso”, diz Camacho.

Nas questões de direito de vizinhança que ocorrem fora do condomínio, mas afetam os mo-



## VAI SUBIR?

Vendas de Elevadores Novos  
Instalação, Manutenção  
e Modernização



**PHENIX**  
ELEVADORES

(47) 3363-0695  
(47) 9 9653-9612

Rua 2550, nº 55 Centro  
Balneário Camboriú / SC

@PhenixElevadores



 **Cartões**

 **Conta-corrente**

 **Boletos**

 **Crédito**

 **Investimentos**

 **Seguros**

Somos a Primeira Instituição financeira  
Cooperativa do Brasil.



Especialistas  
na Gestão Financeira  
do seu Condomínio.

Muito prazer, somos o Sicredi

radadores, o síndico pode ser proativo e tomar medidas como a comunicação verbal com os responsáveis, outra função de mediação.

Camacho explica que, para o que acontece dentro do condomínio, o síndico tem instrumentos próprios dispostos no regimento que devem ser utilizados: advertências verbais, advertências escritas e aplicação de multa. O especialista diz que o síndico pode cobrar o respeito às regras no condomínio com ainda mais propriedade quando conhece e se baseia nos limites de ruído da região, delimitados pelo zoneamento urbano e o código municipal de posturas.

Áreas residenciais, industriais e faixas próximas a hospitais, por exemplo, têm níveis de tolerância de decibéis distintos e que devem ser respeitados. “Em áreas de muito ruído, como em grandes centros, alguns condomínios possuem um decibêmetro para medir a intensidade e formalizar tanto suas notificações internamente quanto embasar possíveis reclamações dos condôminos ao órgão municipal de posturas”, relata Camacho.

Acionar a Polícia Militar, atitude comumente tomada por condôminos descontentes com o barulho, é uma medida que pode ser utilizada apenas quando o autor persiste na transgressão, mesmo após todas as medidas cabíveis terem sido adotadas pelo síndico, ou quando há indícios de uso de violência em meio à perturbação. É o que recomenda a Polícia Militar. Segundo o comandante Rodrigues, não se trata de uma questão de poupar a polícia, mas de não terceirizar a obrigação do síndico. Ao mesmo tempo, isso permite que o efetivo seja melhor direcionado na cidade para ocorrências que priorizam a segurança da população, como roubos.

## Perturbação de vizinhança vai à Justiça

O síndico Luiz Paulo Machado Lima levou a todas as instâncias a reclamação de perturbação contra um estabelecimento comercial próximo que feria o direito de vizinhança e afetava o seu condomínio. A música alta e a aglomeração de pessoas na área externa da casa de lanches na rua do prédio, durante toda a noite, fizeram o incômodo dos moradores chegar à Justiça. “Não conseguíamos dormir devido ao barulho. Colhi assinaturas, fui verificar a situação do estabelecimento junto aos órgãos competentes e acompanhei os policiais para assinar o boletim de ocorrência e aguardamos até o caso ir à Justiça. Além do nosso papel de síndicos, temos de exercer a nossa cidadania”.

O barulho no comércio cessou após a primeira audiência e o acordo entre as partes.

### CONDÔMINOS TAMBÉM PRECISAM SER ORIENTADOS

No condomínio em que vive a síndica Vivien Amalie Melcher, em Meia Praia, todos os mecanismos

de comunicação verbal, notificação e penalização são seguidos à risca, mas bastou um domingo fora do condomínio para a PM ser acionada por alguns condôminos, em função da música alta em um apartamento alugado para o verão. “Fomos avisados do fato, acionamos o proprietário, aplicamos a penalidade, mas a persistência dos locatários em manter o som alto levou algumas pessoas a chamarem a PM”.

Vivien explica que todos os moradores devem estar cientes das regras e seguros de que o síndico e a administradora farão o necessário para que elas sejam cumpridas. Dessa forma, ela acredita que os moradores saberão reagir melhor nos casos que envolvem o direito coletivo. “Em contrapartida, ao cobrar os deveres do condômino, é importante também discutir com todos e reconhecer o contexto do momento. Em época de festas e férias no litoral, é preciso verificar quando flexibilizar a tolerância, a fim de permitir a boa convivência no condomínio” pondera.



A música alta e a aglomeração de pessoas em um estabelecimento vizinho obrigaram o síndico Luiz Paulo Machado Lima a acionar a Justiça

## # VIVER EM CONDOMÍNIO

Martinha Silva



## Ah o Natal!

Quisera que todo dia fosse Natal, assim os sorrisos seriam constantes, os corações seriam sempre bondosos e as pessoas mais tolerantes. Aí eu me pergunto: qual a dificuldade que há em manter o espírito elevado todos os dias do ano? Na busca por uma resposta eu lembro que somos todos humanos, incompletos, cheios de limitações e para complicar, cada um tem um jeito, um olhar e um pensamento sobre os eventos do dia a dia, sobre a vida e as emoções.

Pois bem, perdidos na correria pela sobrevivência, nosso instinto fala mais alto, e por isso competimos ao invés de cooperar. Nos exaltamos em detrimento do próximo e assim vamos perdendo a paciência com muita facilidade e tornamos eventos corriqueiros em embates dantescos.

O condomínio, que é uma comunidade que nos deixa muito próximos fisicamente uns dos outros, muitas vezes, e, exatamente por isso, é palco de conflitos, confusões e até agressões.

Infelizmente não é incomum acompanharmos notícias de condôminos que vão às vias de fato por motivos torpes. Síndicos são agredidos, funcionários são destratados, e vizinhos se tornam inimigos.

Mas, voltemos ao espírito de Natal. Se pelo menos nessa época somos capazes de bondades, de perdão e de expressar amor até mesmo pelos desconhecidos, então, essa é a prova de que temos dentro de nós essa capacidade. O que se faz necessário é o regate dos bons sentimentos e de fazer que eles sejam uma constante em nossas vidas e em nossos condomínios.

nios.

Um caminho para amenizar os conflitos, é a comunicação correta e eficaz. As regras devem estar claras ao alcance de todos, mas, muito mais do que isso é a forma.

A comunicação eficaz é quando a mensagem foi compreendida pelo receptor, exatamente como foi enviada pelo emissor. Porém, frases escritas num mural de recados, no elevador ou num grupo de whatsapp não garantem esse processo. A única garantia é quando as palavras são uma mera formalização da cultura daquela comunidade. Se há respeito, se as pessoas se cumprimentam, se valorizam seus funcionários, se o sorriso faz parte do dia a dia do condomínio, então podem ter certeza, a comunicação já existe, está implícita nas ações e reações de todos.

Quando se faz necessário incluir num Regimento Interno que é obrigação de todos, respeitar os funcionários e tratar a todos de forma cordata e gentil, é sinal de alerta. Se esse artigo deve ser lembrado periodicamente, aí então esse condomínio tem problema.

Que saibamos manter em nossas vidas e em nossos condomínios, o espírito de Natal. Que saibamos nos comunicar corretamente de forma positiva, gentil e amigável. Que sejamos tolerantes com nosso próximo. Temos essa habilidade dentro de nós, só precisamos fortalecê-la. Que venha 2019 e que sejamos melhores.

*Martinha Silva é graduada em Administração, especialista em Gestão de Pessoas, gestora condominial em Itajaí e escritora.*



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

### Serviços para Condomínios

Fone: (47) 3366 3562 / 3366 7013

[www.balnear.com.br/condominio](http://www.balnear.com.br/condominio)

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



Serviços de contabilidade e administração de condomínios, com estrutura completa para atender nossos clientes.

Auditório equipado, sala de reuniões, sala de espera e demais dependências.

Profissionais qualificados na área Jurídica, Administrativa, Recursos Humanos e Financeira.

Entramos no mercado com o objetivo de inovação, oferecemos cursos profissionalizantes e workshops na área de contabilidade e condomínios, como o curso de síndico gestor profissional.

(47) 3366-0860 / 99673-5310 / 99189-5310

Rua 246, nº 606, 2º andar - Meia Praia, Itapema/SC

“A parceria que equilibra custos em benefício da vida condominial”



**Lorelai**  
Recuperadora de crédito  
para condomínios

Assessorando financeiramente e mantendo o percentual da inadimplência controlada.

47 3268-6059 | 47 99906-0969

[contato@lorelaicond.com.br](mailto:contato@lorelaicond.com.br)

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

Balneário Camboriú / SC

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

## # DE OLHO NO MERCADO

**ROGÉRIO DE FREITAS**  
contato@condominiosc.com.br



### "TERMINATIVAS"

O ano de 2018 já era, e você colega já traçou as metas para 2019? É inevitável chegar ao fim do ano sem fazer um balanço das conquistas e derrotas, e em um ano como 2018, onde o peso de eventos como copa do mundo e eleições interferem significativamente no mercado, temos a sensação que algo foi deixado para trás. Mas cada passo em direção ao objetivo traçado é uma conquista a ser comemorada. Por isso não há nada mais relevante nesse momento do que pensar em metas.

Ouvi uma vez uma frase: "O brasileiro tem muita iniciativa, mas o problema está na 'terminativa'". Neste sentido é imprevisível o rumo que as coisas poderão tomar, mas como um entusiasta do mercado condominial, bem como da função de síndico, não posso negligenciar que 2018 fervilhou em novidades, onde poderia pontuar a consolidação da ASDESC, o surgimento de tantos novos eventos e novas soluções.

Nosso estado é rico em potencial e nosso mercado condominial faz sombra em muitos outros grandes mercados. A exemplo do setor de tecnologia e segurança, que ecoa em qualquer condomínio. Temos também um rol de espe-

cialistas, profissionais e investidores muito mais comprometidos com o fortalecimento do setor do que o lucro próprio. Há que se exigir respeito de quem aqui chega querendo colher os frutos cultivados com este comprometimento.

Há quem reclame da estagnação do mercado nos últimos anos, 2018 não foi muito diferente, mas tenho certeza que as rotinas, anseios e demandas de seu condomínio não pararam neste ano. Pode ser que a intensidade tenha sido um pouco menor; alguma ação extraordinária pode ter sido procrastinada por falta de recurso financeiro, mas o ordinário garanto que está todo aí, com suas páginas viradas em 2018. O momento agora é olhar para 2019 e traçar o rumo certo, não só com a intenção de realizar o extraordinário, mas tornar o próprio ano novo extraordinário. Sim, é possível!

Há uma importância fundamental em seguir em frente, às vezes deixando sementes para colher no futuro, às vezes colhendo as cultivadas no passado. Vamos em frente, há um 2019 inteiro para plantar e colher, esperando pelas suas próprias "terminativas"! Desejo que o seu seja extraordinário.



Com os advogados **Dennis Martins e André Abelha**, membros do **IBRADIM**, durante a entrevista para o Canal **CondomínioSC**

## # ELEVADORES SEM MISTÉRIO!

A Opinião Consultoria Elevadores completa seu primeiro ano de existência. Uma consultoria independente defendendo os interesses de síndicos, construtores e administradores e dedicada a assessoria técnica em assuntos relativos a elevadores. Utilizando a experiência de 26 anos na atuação em uma multinacional do ramo, agora como consultor resguardando e oferecendo a visão técnica especializada aos síndicos que buscam o melhor para o seu condomínio. Neste período de atuação já obtivemos percepções positivas de nosso trabalho por parte de gestores de várias regiões do estado, confira:



**TEM DÚVIDAS SOBRE SEUS ELEVADORES? SÃO 26 ANOS DE EXPERIÊNCIA AO SEU DISPOR EM DEFESA DE SEUS INTERESSES.**

### # depoimentos

"Tenho prazer de dizer que a consultoria da Opinião funciona e realmente faz diferença. Tenho uma incorporadora e sou síndico de alguns condomínios comerciais. A Opinião nos economizou bastante dinheiro com o acompanhamento dele dos elevadores dos prédios que administro. Vale muito a pena o serviço e nos deixa confortável em saber que um equipamento tão importante e custoso fica monitorado constantemente com segurança e tranquilidade sobre a vida útil do mesmo".

**Pasquale Migliardi / Diretor Executivo - CEO PME Construtora Florianópolis**

"Tem sido muito produtivo e rentável a contratação da Opinião para nos assessorar com os elevadores. Contratamos a empresa por um ano e tudo passa pelo "crivo" da Opinião, o que nos deixa tranquilos e seguros. Exemplo: temos sido proativos e trabalhado na prevenção, além da manutenção. Recomendo".

**Síndica Maria Madalena Rocha Leite / Condomínio Jardim das Palmeiras / São José**

"Nosso Condomínio possui 5 elevadores sendo dois de automóveis. A consultoria diminuiu muito nossos gastos, principalmente com peças. Contratamos a empresa Opinião por um ano e renovamos o contrato por igual período, pois além da economia temos a assessoria em caso de manutenções maiores e também a segurança de termos nossos elevadores em excelente estado e assistidos, quando necessário, por uma empresa confiável e competente".

**Síndico Eduardo Valentino Simonato / Condomínio Residencial Champagne / Balneário Camboriú**

Contatos:

48 984289574 contato@opinião.com.br  
Empresa registrada no CREA SC - 145062-1

## # QUALIFICAÇÃO para síndicos e profissionais em Itajaí

O curso de Síndico Gestor Profissional promovido pela Upcondo Treinamentos reuniu síndicos e profissionais do setor em Itajaí, em dezembro. Segundo o professor Odimar Manoel, o treinamento é voltado para pessoas com perfil empreendedoras, e que desejam atuar em 2019 como síndicos externos. "O objetivo desta edição foi proporcionar aos alunos o desenvolvimento de competências para apresentar sua candidatura com segurança, nas assembleias que acontecem nos primeiros meses do ano nos diversos condomínios nas cidades do litoral", salientou. A capacitação é ministrada nas cidades de Itajaí, Balneário Camboriú, Itapema e Joinville.



Acompanhe as próximas edições do curso em [www.upcondo.com.br](http://www.upcondo.com.br) / Informações pelo celular (47) 98822.3773

Assessoria contábil condominial  
Administração de condomínios  
Síndico profissional

**CONTROLL**  
CONDOMÍNIOS



(48) 3346-9956 | 3346-9946 | (48) 98473-7295  
Rua: Paulino Pedro Hermes, 515, Sl 4, São José/SC



Adm. de Condomínios  
Gestão Financeira  
Síndico Profissional

[www.upcondominios.com.br](http://www.upcondominios.com.br) Rua Des. Urbano Salles | 123 | Centro | Florianópolis/SC  
condominio@grupotecplan.com Fone +55 (48) 3202-8855

GRUPO TECPLAN  
WWW.GRUPOTECPLAN.COM

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

## # SINDHUB: Inaugura em São José o primeiro espaço de interação e COWORKING totalmente dedicado a SÍNDICOS E PROFISSIONAIS DE CONDOMÍNIOS

Com custos reduzidos em relação aos escritórios tradicionais e um ambiente que facilita o networking e estimula a colaboração e a inovação, a SindHub – O Espaço do Síndico, surge no mercado condominial como a opção ideal para reunir síndicos, profissionais e empresas que buscam desenvolver seus negócios, de forma rápida e colaborativa.

Espaços compartilhados de trabalho é uma tendência que cresceu 114% no Brasil em 2017, apontam Bráulio de Oliveira, síndico profissional, e o advogado Alessandro Di Giuseppe, diretores do SINDHUB. “Trata-se de um segmento que cresce em ritmo acelerado no país e vislumbramos no setor de condomínios esta necessidade. Nosso principal objetivo além de proporcionar um local de trabalho para os síndicos, é também oferecer um espaço de interação entre as pessoas e empresas que operam em condomí-



nios, através de palestras, cursos, workshops e apresentações para desenvolvimento de novas parcerias de trabalho, de aprendizado e de compartilhamento de ideias”, indica Alessandro Di Giuseppe.

Oferecendo estrutura completa para ambiente de trabalho compartilhado a SINDHUB está localizado em São José, no Centro Executivo Pedro Paulo Kremer, bairro Campinas, e pode ser utilizado também por síndicos e profissionais que vem à Grande Florianópolis desenvolver as suas atividades ou a negócios. A SINDHUB disponibiliza acesso à internet, computador, impressora, ambiente climatizado, serviços de recepção e secretária, sala para reuniões e treinamentos, ser-



Oferecendo estrutura completa para ambiente de trabalho compartilhado, o SINDHUB está localizado em ponto estratégico na Grande Florianópolis e pode ser utilizado por síndicos e profissionais de todo o estado para desenvolverem as suas atividades ou a negócios.

viços de copa e limpeza. “Um dos diferenciais do espaço é oferecer também, endereço comercial e fiscal para os síndicos que ainda não possuem sua empresa aberta, além do recebimento de correspondências, entre outras facilidades”, informa Bráulio de Oliveira.



Saiba mais: [www.sindhud.com.br](http://www.sindhud.com.br) / Av. Presidente Kennedy, 179 - Sala 213/214 - Campinas - São José / 48 99133.8853 / [contato@sindhud.com.br](mailto:contato@sindhud.com.br)

No dia 11 e 12 de Dezembro de 2018 foi realizado o 1º Meetup de Síndicos do Brasil, em Florianópolis.

Direcionado à tecnologia para síndicos e com o tema Condomínio 4.0 - O Condomínio do Futuro, Odirley Rocha, diretor comercial da Kiper, palestrou sobre a transformação digital nos condomínios residenciais.

O evento contou com o apoio do Jornal dos Condomínios e Con-



domínioSC, portal que desenvolve e reúne conteúdo técnico e especializado, exclusivo aos condomínios catarinenses.

A ideia é que o Meetup percorra cidades do Brasil, com o objetivo de gerar networking e criar uma comunidade de interesses em comum, levando conhecimento diferenciado sobre tecnologia para muitos outros síndicos que acreditam na transformação digital de seus condomínios.



## # SECOVI FLORIANÓPOLIS/TUBARÃO



O jantar de final de ano do Secovi Florianópolis/Tubarão reuniu diretores, colaboradores, associados e parceiros para marcar o Dia do Síndico e a conclusão do Curso de Administração de Condomínios, edição 2018. A entrega oficial da certificação aos alunos foi feita durante o evento, que ocorreu dia 12 de dezembro, em Florianópolis.



## # HB ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS

O 3º Happy Hour do Síndico da HB Administradora de Condomínios promoveu a interação e o reconhecimento de seus síndicos com jantar, música e muitos presentes e sorteio de brindes, dia 30/11 em Brusque



## # ADF ADMINISTRADORA

A equipe da ADF Administradora de Itajaí comemorou o Dia do Síndico trazendo aos seus clientes e parceiros muita música, coquetel e o show de stand up comedy de Dedé & Lodi, em Itajaí, dia 30/11.

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

Fale conosco  
(48) 98408-7909

**JOMANI**  
CORRETORA DE SEGUROS

Sistemas para Administração de Condomínios e Escritórios de Contabilidade

**systemar**  
INFORMÁTICA APLICADA

“Presente em mais de 80% das Administradoras de Condomínios entre Piçarras/SC e Bombinhas/SC, além de outras cidades do Brasil”



**SGC ONLINE APP**  
GERENCIAMENTO DE CONDOMÍNIOS

(47) 3367.4093

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

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

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



Experiência  
e  
Confiança

(48) 3035.5920  
(48) 99989.9777



HRCONTABILIDADE

Administração de Condomínios  
Contabilidade Empresarial

Síndico, solicite orçamento!  
[contato@hrcontabilidade.com.br](mailto:contato@hrcontabilidade.com.br)

Manoel Loureiro, 1474 - Barreiros/SJ

## CONSELHO

**Nosso síndico costuma transferir as responsabilidades das decisões ao Conselho. Na última assembleia, induziu os moradores a permitir que o Conselho tomasse a decisão referente à instalação do controle de acesso no condomínio, informação que foi incluída na ata. Como o Conselho não tem função deliberativa, neste caso, há a possibilidade de anular esta ata?**

*Bárbara Alencar, São José*

Para anular uma decisão de assembleia deve-se ficar atento aos aspectos formais, ou seja, se

todos os condôminos foram convocados, se as decisões tomadas respeitaram a ordem do edital e se o quorum para a respectiva decisão foi observado. Se algum desses aspectos não foi atendido, é possível anular uma decisão de assembleia ou a própria assembleia.

Já com relação ao mérito da decisão, ou seja, a transferência de responsabilidade do síndico, tal faculdade é prevista no parágrafo 2º do artigo 1.348 do Código Civil: "o síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou

as funções administrativas, mediante aprovação da assembléia, salvo disposição em contrário da convenção." Assim sendo, se a assembleia aprovou esta transferência de funções, e não havendo proibição expressa na Convenção, entendo como regular esta decisão, restando apenas discutir eventual irregularidade formal, como acima destacado.

**Pedro e Reblin Advogados**  
**Rogério Manoel Pedro**  
**OAB/SC 10.745**  
**(48) 3224 7951**



## SEM SÍNDICO

**Venceu o mandato do síndico, e o mesmo não convocou assembleia para eleição e prestação de contas. Neste caso, quem fica responsável pelo condomínio? Estamos sem síndico?**

*Alice Macedo, Florianópolis*

O representante legal para um condomínio é o síndico, que deverá ser eleito na forma prevista na convenção.

Em certos condomínios há a função do subsíndico que pode substituir o síndico quando o mesmo encontra-se ausente.

Ocorre que, há condomínios

que a convenção não prevê a possibilidade desta função, nesse caso, o síndico sabendo que irá se ausentar poderá transferir a terceiro, total ou parcialmente, o poder de representação ou funções administrativas, mediante aprovação em assembleia, com espeque no artigo 22, §2º da Lei n. 4591/64 e artigo 1348, §2º do Código Civil.

Na ausência do síndico, do subsíndico ou de representante eleito em assembleia, o condomínio poderá ser representado por membro do conselho consultivo (órgão condominial constituído

por três condôminos, com mandatos que não poderão exceder 2 anos, permitida a reeleição).

Por fim, é importante frisar que na hipótese do síndico não convocar a assembleia condominial, um quarto dos condôminos poderá convocar a assembleia condominial, com base no artigo 1.350, §1º do Código Civil.

**Geraldo Gregório Jerônimo Advogados Associados**  
**Diogo Silva Kamers**  
**OAB/SC 29.215**  
**(48) 3222 2505**



## REGISTRO

**A Lei 13.726 sancionada em outubro de 2018 facilitou os procedimentos em relação à documentação do condomínio? O que mudou? Não é mais necessário registrar os documentos em cartório?**

*Viviane Lacerda, Criciúma*

A desburocratização é o anseio de uma população já cansada de ouvir tantos "nãos" por motivos como "faltou o carimbo", "foi preenchido o formulário errado" ou, por incrível que pareça, "a certidão de óbito não é atualizada".

Felizmente, parece que finalmente estamos observando uma evolução, talvez apenas um movimento, mas ainda assim já se trata de algo positivo. Nessa linha, a Lei 13.726/18 aboliu uma série de exigências bastante conhecidas da população.

Todavia, a verdade é que, relativamente aos atos praticados pelos condomínios perante os cartórios, ainda passaremos por algum período de indefinição. Isso porque segundo o texto da referida Lei a sua aplicação se destina a racionalizar "atos e procedimentos administrativos na

relação dos órgãos e entidades dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios com o cidadão", ao passo que atualmente não há consenso se os cartórios se enquadram ou não em alguma destas categorias listadas.

Destes fatos, em meio à dúvida, os cartórios prosseguem formulando as suas exigências da forma como já procediam no passado, até que as Corregedorias dos Tribunais de Justiça dos respectivos Estados ou o Conselho Nacional de Justiça pacifiquem a questão. Por ora, a recomendação que temos dado aos condomínios é a de manterem os mesmos procedimentos de outrora, sob pena de acabarem caindo na "malha fina da burocracia".

**Dennis Martins Advogado, professor de Pós-graduação em Direito Imobiliário. Diretor do "IBRADIM - Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário" por Santa Catarina.**  
**(48) 3322-0002**



# PLAC

PLANEJAMENTO E ASSESSORIA DE CONDOMÍNIOS LTDA.

27 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

Administração premium para seu condomínio

São mais de 20 anos de sucesso e experiência que permitem que cada condomínio administrado tenha soluções personalizadas com um atendimento impecável, sem complicação e com tecnologia.

**Síndico profissional**    **Suporte administrativo**  
**Suporte pessoal**        **Suporte financeiro e contábil**

CORRETA CONDOMÍNIOS

www.corretacondominios.com.br  
Fone: (48) 3241.1223

LAVIP

MAIS DE 20 ANOS DE EXPERIÊNCIA EM SERVIÇOS DE LAVAÇÃO, PINTURA E RECUPERAÇÃO PREDIAL

LAVAÇÃO E PINTURA PREDIAL

Solicite Orçamento!

Análise técnica do condomínio gratuita

LAVAÇÃO

Limpeza de fachadas de pele de vidro

PINTURA

Pinturas de alta performance

RECUPERAÇÃO

Recuperação de juntas de dilatação e pastilhamento

- ✓ Profissionais certificados e treinados para prevenção de acidentes (CIPA);
- ✓ Fornecimento de ART com engenheiro próprio;
- ✓ Possuímos todas as certificações:
  - NR 35 - Norma para trabalho em altura
  - NR 6 - Equipamentos de proteção individual
  - NR 26 - Sinalização de segurança
  - PCMSO - Programa de controle médico de saúde ocupacional
  - LTCAT - Laudo técnico das condições ambientais de trabalho
  - PPR - Programa de prevenção de riscos ambientais
- ✓ Seguro Funcional e Seguro Obra, Registro junto ao CREA/SC.

(48) 99602.1249    contato@lavippinturas.com.br    facebook.com/lavippinturas

Soluções completas e personalizadas para o seu condomínio!

Aliança

Gestão e Administração de Condomínios

Serviços:

- Gestão Administrativa
- Gestão Síndico Profissional
- Gestão Recursos Humanos
- Gestão Prestação de Contas
- Gestão Financeira

48 3364-6701

Rod. Admar Gonzaga, 755 – Sala 504 - Florianópolis – SC  
alianca@administradoraalianca.com.br  
www.administradoraalianca.com.br | www.alianca.floripa.br

20 anos

IMPROJEL

IMPERMEABILIZAÇÕES MATERIAL E MÃO DE OBRA

FONE: (48) 32410431 / 32413966

Rua Altamiro di Bernardi 57  
Campinas - São José

REALIZAMOS SERVIÇOS EM:

- ✓ Caixa d' água
- ✓ Piscinas
- ✓ Manutenção em Telhados
- ✓ Cisternas
- ✓ Terraços
- ✓ Venda de Material
- ✓ Lajes
- ✓ Banheiros
- ✓ Reformas em Geral

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO    email: improjel@ig.com.br

# GUIA DE FORNECEDORES



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

**CORRIMÃOS E PROJETOS EM AÇO INOX**

TELEVENDAS (48) 3343-1225 | WHATSAPP (48) 98472-7803

**Especializado em corrimãos, guarda-corpos e projetos especiais executados em aço inox**

**Arte Curvas**  
transformando metais em arte  
www.artecurvas.com.br

vendas@artecurvas.com.br | Rua: Benjamin Gerlach, 739 - Fzda Sto. Antonio, São José - SC

**CURSOS E TREINAMENTOS**

**BEUTER** Treinamento e reciclagem de Zeladores e Porteiros

Cursos de Qualificação Profissional (48) 3222 2911 | eliobeuter@yahoo.com.br

Felipe Schmidt, 303 Sl. 1001 - Ed Dias Velho - Centro - Fpolis/SC

Indicamos profissionais treinados para cobrir férias ou contratação permanente sem custos.

**ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS**

**CYMACO** ENGENHARIA

Recuperação Estrutural  
Retrofit de Fachadas  
Pintura Predial  
Impermeabilizações  
Colocação de Revestimento Cerâmico

www.cymaco.com.br [48] 3348-0047

Recupere e valorize o seu imóvel com a especialista em Retrofit

**REFORMAS PREDIAIS**

**Schnel** EMPREITEIRA

(48) 3257.1919

Há mais de 30 anos

www.schnelempreiteira.com.br

**DARCI PINTURAS**

Pintura Predial | Lavação | Restauração

14 Anos

f /darci.camargo.731 | darcipinturas@yahoo.com | (48) 99161.3057

Especializado em Condomínios

**15 ANOS** Atuando no mercado de condomínios residenciais e empresariais

Tradição, Qualidade, Eficiência

Contamos com uma equipe altamente qualificada para atender o mais alto padrão de serviço

Solicite seu orçamento gratuito (48) 3029.3017 / 9 9663.1948

contato@retoquefinal.com.br

**RETOQUEFINAL**

Somos especialistas em:

- Pintura Predial
- Manutenção Predial
- Impermeabilização
- Lavação e Restauração de Fachadas
- Reformas em geral

**PINTURA E REFORMA PREDIAL**

**RH** EMPREITEIRA

(48) 3024.5277

25 anos

www.rhempreiteira.com.br | rhempreiteira@gmail.com

**Tech New** Arquitetura e Pinturas

(48) 9 9982 8141  
(48) 9 3235 2379

20 Anos

www.tn1.com.br

**Pintura Predial - Lavação de fachadas - Laudos - Impermeabilizações**

Resp. Téc: Arq. Armando Felipe da Silva - Mestrado/ Patologia da Construção

**Padrão** Revestimentos

Pintura Predial | Revestimentos em geral  
Impermeabilizações | Construções e Reformas

Especializados em Retrofit

(48) 9 96295101 SC | (11) 9 72526502 SP

www.padraorevestimentos.com.br

30 Anos

**GTC** Contabilidade & Assessoria

**CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS**

DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA

- Acompanhamento on line da contabilidade
- Acesso individualizado para cada condômino
- Controle diário da inadimplência

O Cliente GTC Contabilidade conta com serviços diferenciados que auxiliam na gestão do condomínio. Solicite orçamento!

(48) 3223 5332

Av. Rio Branco, 404 Sl 506 Torre 1 - Centro Fpolis

www.gtccontabilidade.com.br gtc@gtccontabilidade.com.br

**INSTALAÇÕES ELÉTRICAS / PREVENTIVO CONTRA INCÊNDIOS**

**VISATECH** Instalações Elétricas

CREA 15476-4/SC

/visatechsc f contato@visatechsc.com (48) 3342-2446 / 9 9937-5441

- Montagens e Instalações Elétricas de Alta e Baixa tensão;
- Elaboração de projetos Elétricos, Telecom e Preventivos;
- Manutenções Corretivas, Preventivas e Contrato de Manutenções;
- Relatório e laudos elétricos;
- Instalações de Gerador / No-break;
- Montagens do sistema de SPDA;
- Elaboração dos laudos técnicos para alvará do bombeiro;

**ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS**

**CONDADO** ENGENHARIA

48 3025-1023 / 99165.1177

condado@condado.eng.br

Rua Delminda Silveira, 640 - Fpolis/SC

Vistorias e Inspeção Predial;  
Laudos Técnicos de Engenharia (reforma, garantia, SPDA, conclusão de obra, vizinhança,...);  
Perícias Judiciais e Extrajudiciais;  
Assistência Técnica Judicial;  
Projetos / Gerenciamento e Execução de obras.

**ENGENHARIA QUALITATIVA**

Claudio L. Skroch - Eng. Resp.

(48) 9.9919-1211 / 3238.9631

claudiolsk@gmail.com

Consultoria Técnica / Análise Técnica  
Relatório de Análise Técnica / Inspeção Predial  
Perícia de Engenharia / Vistoria de Vizinhança  
Fiscalização de Obras e Serviços  
Avaliação Imobiliária  
Vistoria Predial em Garantia

**FOSS** ENGENHARIA E CONSULTORIA

VALORIZANDO O SEU PATRIMÔNIO

Daniel Santos Farias - Diretor Técnico / CREA/SC 060.093-7

Consultoria técnica | Manutenção preventiva e corretiva (48) 99985.3938 | fossengenharia@gmail.com

- Inspeções e Vistorias Prediais
- Inspeção Cautelar de vizinhança
- Laudos Técnicos de Engenharia
- Assessoria de Engenharia a Condomínios
- Perícias Judiciais e Extrajudiciais
- Avaliações imobiliárias / Regularização de obras
- Gestão, Execução e Auditoria de obras
- Planejamento e Controle de obras

**MAPA** ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO

(48) 99982 1196 / 98406 5470

Eng. Lineo LINEOFILHO@GMAIL.COM

**Laudos técnicos de vistoria e perícias em condomínios**

Fiscalização e Gerenciamento de obras em condomínios

**PRAVALIAR** Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho

**Inspeção Predial e Laudo Técnico**

- Laudo de Vistoria (Judiciais e extrajudiciais)
- Laudo Técnico de Edifício em Garantia
- Laudo de Inspeção Predial (Restauração do condomínio)
- Elaboração Programa de Manutenção Preventiva

Márcio A. Lunardelli Cavallazi Eng° Civil de Seg. do Trabalho Responsável Técnico - CREA/SC 017036-4 (48) 3223 6363 | 99980 9377

pravaliiarenharia@gmail.com | www.pravaliiarenharia.com.br

**BALNEÁRIO CAMBORIU**

**PORTARIA REMOTA**

Tenha o controle total do seu condomínio com nosso Sistema de Portaria Remota

**Portech** Portaria Remota

www.portech.com.br 47 3081 5508

contatosul@portech.com.br

Rua Tailândia, número 500, sala 501 BALNEÁRIO CAMBORIU/SC

**CLASSI EMPREGO**

Os profissionais que se apresentam abaixo são qualificados em curso de porteiro e zelador e buscam colocação em condomínios:

Mauro de Souza (48) 99928 2484	Marcel Martins (48) 98426 3397	Wilsonne Roamin (48) 99649 9348	Vanessa de Oliveira (48) 98428 5005
Elenildo Nascimento (48) 98853 8228	Joana Batista (48) 99694 6448	Luiz Teixeira (48) 99102 2853	Carlos Brito (48) 98818 6089
Clarisse Bridi (48) 99049 6538	Pablo Lyrio (48) 99147 1970	Jones Melo (48) 99186 0098	Vanderlei Ribeiro (48) 99126 5501
Mauro Floriano (48) 98422 1772	Charles Santiago (48) 99840 7512	Carlos Rosenki (48) 99836 6510	

**CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS**

DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA

- Acompanhamento on line da contabilidade
- Acesso individualizado para cada condômino
- Controle diário da inadimplência

O Cliente GTC Contabilidade conta com serviços diferenciados que auxiliam na gestão do condomínio. Solicite orçamento!

(48) 3223 5332

Av. Rio Branco, 404 Sl 506 Torre 1 - Centro Fpolis

www.gtccontabilidade.com.br gtc@gtccontabilidade.com.br

# Adicional de insalubridade em condomínios

Profissionais asseguram que direito depende das condições de trabalho e dos produtos utilizados

Sibyla Loureiro



Funcionários que trabalham no manuseio do lixo devem usar equipamentos de proteção

Funcionários de condomínios que trabalham com limpeza e higienização das áreas comuns e, principalmente, transporte e manuseio de lixo têm direito a adicional de insalubridade?

De acordo com o advogado Rogério Manoel Pedro como referência jurídica recorre-se ao artigo 189 da CLT que diz: são consideradas atividades ou operações insalubres aquelas que, por sua natureza, condições ou métodos de trabalho, exponham os empregados a agentes nocivos à saúde, acima dos limites de tolerância fixados em razão da natureza e da intensidade do agente e do tempo de exposição aos seus efeitos.

Portanto, aponta o advogado, o condomínio pagará adicional de insalubridade dependendo das condições de trabalho realizado por cada empregado, ou seja, da existência ou não de condições insalubres. Na sua avaliação, por regra, não existe insalubridade no recolhimento de lixo em condomínios, na medida em que ele abrange a remoção de lixo domiciliar, que não se confunde com o lixo urbano, hospitalar,

entre outros, que são notadamente insalubres.

“Vale advertir que os empregados deverão utilizar Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) para poder afastar a incidência desse adicional. Além disso, essa interpretação harmoniza-se com a Súmula 448 do TST”, acrescenta o advogado. Especialista em Direito Condominial, ele diz, contudo, que algumas Convenções Coletivas de Trabalho dos empregados em condo-

mínios (direto ou terceirizado) determinam o pagamento desse adicional em grau médio (20%).

## PROGRAMAS

De acordo com a médica do Trabalho Priscilla Esteves Lioi, diretora Técnica da Ampla Médica, o que determina a insalubridade nos condomínios não é a atividade genérica e sim os produtos que são utilizados na limpeza, se forem álcalis cáusticos, por exemplo, e a forma como o

## INDICAÇÕES DE EPIs

Cada exposição prevê um tipo de EPI. Confira:

- Para um risco biológico maior, como na separação do lixo, podemos chegar à necessidade de uma máscara respiratória PFF2 + Luvas para risco biológico de mangas longas + avental impermeável e botas;
- Para um risco menor, como o traslado de sacos lacrados, bastaria a proteção de pele com luvas adequadas e uniforme.

• No que tange aos produtos de limpeza, cada produto tem em sua FISPQ peculiaridades pré-definidas que precisam ser cumpridas no que tange aos EPIs.

• Cada caso tem que ser avaliado em sua individualidade pelo Médico do Trabalho ou Engenheiro de Segurança do Trabalho durante a elaboração do LTCAT para que realmente surta seus efeitos de proteção à saúde e prevenção de passivos trabalhistas.

Fonte: Priscilla Esteves Lioi

transporte e o manuseio do lixo são realizados, com especial atenção aos EPIs utilizados.

“A insalubridade precisa ser avaliada considerando todos esses aspectos da atividade: frequência, forma, EPI e produtos para um parecer final. A essa análise chamamos LTCAT - Laudo Técnico das Condições Ambientais de Trabalho”, explica a médica.

## USO DE EPI É OBRIGATÓRIO

Os EPIs deverão ser disponibilizados gratuitamente pelo condomínio aos empregados, e

a utilização é obrigatória. O condomínio, segundo o advogado Manoel Pedro, deverá fiscalizar o uso e caso haja recusa do empregado, este deverá ser advertido, e havendo reiterada recusa, poderá ser demitido por justa causa por desídia, indisciplina ou insubordinação (CLT artigo 482, “e” e “h”). Segundo a médica Priscilla Esteves Lioi, a desobediência das normas de segurança também é prevista no artigo 158 da CLT como passível de advertência e demissão por justa causa.

De acordo com a médica, nenhum funcionário é dispensado do uso de EPI, quando a necessidade for identificada pelos laudos da SST (Saúde e Segurança do Trabalho). O uso de uniforme, quando não identificados riscos para a função de zelador nos laudos de SST, por exemplo, laudos estes obrigatórios e indispensáveis para qualquer CNPJ que possua a partir de um funcionário registrado, fica a critério do condomínio.

**FÊNIX ENGENHARIA** Inspeção Laudo Técnico Recuperação de Estruturas

Especializado em estrutura de concreto armado

Trincas | Fissuras | Corrosão | Inspeção | Recuperação Reforço | Laudo Técnico de engenharia em geral

fenixeng@gmail.com (48) 99958-5288

**Dos Anjos Construção Civil** CREA-SC

www.dosanjosconstrucaocivil.com.br

Especializada em lavagem - Restauração e Pinturas de edifícios Impermeabilização - Revestimentos cerâmicos Instalação e manutenção elétrica

Responsável Engº Civil Valterson de S. dos Anjos Antônio Augusto C. Borges dosanjosconstrucaocivil@gmail.com Crea 004710-0

(48) 99663-5662 / 3030-8550 f dosanjosconstrucaocivil

**META** CONDOMÍNIOS & CONTABILIDADE

A SOLUÇÃO PARA A GESTÃO DO SEU CONDOMÍNIO

Solicite orçamento!

(48) 3028.4477 | 3223.2318 | 3028.1400

www.metacondominios.com.br Av: Rio Branco,825 - 4º andar - Fpolis/SC

**INOVA** Sistemas de Segurança

Contrato de Assistência 24h Inova

- Controle de acesso
- Alarmes / Sensores
- CFTV/ Interfonia
- Cerca elétrica
- Alarme de incêndio
- Fechaduras eletromagnéticas
- Iluminação de emergência
- Automação e manutenção de portões

- Chamados 24 horas sem custo
- Manutenção Preventiva Mensal
- Treinamento para funcionários
- Manutenção Corretiva
- Plano Preventivo de Gastos
- Help Desk

Ligue e faça já o seu contrato: (48) 3371.6000

10 Anos EXPERIÊNCIA

**ADELANTE** COBRANÇA DE CONDOMÍNIOS

Que os bons momentos sejam eternos.

Florianópolis 48.3222-5611 | 9.9623-6598 | 99632-5958.  
Blumenau 47. 3209 2684 | 48. 99632-8416 www.adelantecobrancas.com.br

Feliz Natal e um Próspero Ano Novo!