

# Jornal dos Condomínios

ANO 18 - Nº 209 - ABRIL 2019 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

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



Síndico Cleo Alves Júnior de Florianópolis

## DIREITO DE VIZINHANÇA

Previstas em lei, as regras buscam organizar e pacificar qualquer tipo de desentendimento entre vizinhos

# Páginas 8 e 9

EM SC

**VALE DO ITAJAÍ**  
Boas práticas para enfrentar condôminos antissociais

# Páginas 10 e 11

MERCADO

Florianópolis sedia Rodada de Negócios Condominiais

# Página 12

GESTÃO

Assembleia aberta ou permanente é legal?

# Página 16

**LÍDER EM GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS**  
GARANTIMOS O FIM DA INADIMPLÊNCIA E A FELICIDADE DO SÍNDICO AO MORADOR.

**25 ANOS**  
DUPLIQUE

**DUPLIQUE**  
SANTA CATARINA  
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

48 3222 3500 / 48 3024 6666 / 48 3094 8500 • [www.duplique.com.br](http://www.duplique.com.br)

**MEGA**  
PINTURAS E CONSTRUÇÕES  
ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

(48) 99106.8446 / 99606.4508

[mega.construcoes@hotmail.com](mailto:mega.construcoes@hotmail.com)  
Rua Cesar Zuchinalli, 12 - 02/03 - Serraria/SJ

**Sensato**  
PIONEIRISMO COMPROMISSO SOLIDEZ

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

FLORIANÓPOLIS: Rua Deodoro, nº 209 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](https://www.facebook.com/SensatoContabilidade)  
[@SensatoContabilidade](https://www.instagram.com/SensatoContabilidade)  
[Sensato.com.br](http://Sensato.com.br)

**Ampla**  
Questão de Confiança

Pintura e Reforma de Condomínios

(48) 3337.0889 / 3371.5512  
Cml (48) 99163.7233 / 99175.9900  
[amplapreiteira@gmail.com](mailto:amplapreiteira@gmail.com)  
[www.amplase.com.br](http://www.amplase.com.br)

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

**VAI PINTAR O PRÉDIO?**

**Pequeno**  
EMPREENHEIRA DE PINTURA

**30 ANOS**  
ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA

[www.pinturasopequeno.com.br](http://www.pinturasopequeno.com.br)  
(48) 3269 1400 | 99991 0613 | 98426 3496  
[contato@pinturasopequeno.com.br](mailto:contato@pinturasopequeno.com.br)

**PONTUAL**  
COBRANÇAS

[www.pontualcobranca.com.br](http://www.pontualcobranca.com.br)  
(48) 3084-8890

Av. Osmar Cunha, 183 | Ceisa Center: Bl C - Sl 501  
Centro - Florianópolis/SC

**A INADIMPLÊNCIA PREOCUPA SEU CONDOMÍNIO? NÓS GARANTIMOS A SUA TRANQUILIDADE!**

- ▶ Equipe especializada em cobranças
- ▶ Garantia da receita do condomínio
- ▶ Assessoria administrativa

**MULTI**  
COMPLETO ATENDIMENTO PREDIAL  
LIMPEZA | PORTARIA | ZELADORIA

(48) 3209-6697 | (48) 99174-6697  
[www.multilimpservicos.com](http://www.multilimpservicos.com)

EXPEDIENTE

Jornal dos Condomínios  
www.condominiosc.com.br

**Direção Geral:**

Ângela Dal Molin

angeladalmolin@condominiosc.com.br

**Coordenação editorial:**

Vânia Branco

**Equipe de jornalistas:** Sibyla Loureiro,

Darlane Campos, Sicília Vechi

**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

# O bom convívio dentro e fora dos muros do condomínio

O comportamento humano por vezes extrapola os limites de convivência, principalmente em um condomínio. O chamado condômino antissocial causa tantos transtornos ao coletivo que fazem muitos síndicos até desistirem de suas funções, vencendo pelo desgaste emocional e o estresse aquele que exerce a função de notificar, multar e repelir o mau comportamento. Nesta edição trazemos o exemplo de uma síndica que venceu estes desafios e conseguiu na Justiça o afastamento por liminar



de um condômino antissocial. A matéria relaciona boas práticas que orientam os leitores a enfrentarem o problema.

Para quem não sabe onde termina o seu direito e começa o do outro, o direito de vizinhança estabelece um conjunto de regras impostas por lei com o objetivo de regular o convívio entre proprietários de imóveis próximos e a conciliação de seus interesses para garantir a harmonia social. O direito está regulamentado pelo Código Civil, está presente na Constituição Federal e também nas leis locais de cada

município - Código de Postura Municipal e Lei de Zoneamento. Leia na matéria especial desta edição quais os casos mais recorrentes relacionados ao direito de vizinhança e quais as ações indicadas para cessar incômodos que vem além dos muros do condomínio.

Também nesta edição a nossa colunista Martinha Silva, buscando novos desafios literários no relato da vida em condomínio, acrescenta ao seu espaço uma série de crônicas onde o leitor poderá identificar-se e refletir sobre situações cotidianas do dia a dia do condomínio, trazendo à coluna um caráter divertido e uma leitura envolvente. Afinal, para ser síndico, senso de humor é fundamental!

Boa leitura!

Ângela Dal Molin

**ONDE ESTAMOS:**



@jornaldoscondominios



@JornalCond



facebook.com/jornaldoscondominios

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



**PRECISOU? AQUI VOCÊ ENCONTRA.**  
ATACADO CATARINENSE - JARDIM ATLÂNTICO

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

Rua Pintor Eduardo Dias, 334  
Jardim Atlântico  
Florianópolis  
(48) 3952-2500  
@atacadocatarinense

**EFICÁCIA**  
Vidros, Espelhos e Molduras

- Box e Espelhos
- Muro e Telhado de Vidro
- Fechamento de Sacadas
- Portões em Vidro e Alumínio

(48) 3307.9767  
(48) 98482.7286 / 99907.3166  
eficaciavidros@gmail.com  
Prof. Dib Cherem, 3039 - Capoeiras / Fpolis

**VIDRAÇARIA**

- Vidro Comum em geral
- Manutenção em Portas, Janelas e Sacadas em geral

Atendemos todo o Estado



## 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

Contabilidade & Assessoria

(48) 3223 5332

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

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

www.gtccontabilidade.com.br

gtc@gtccontabilidade.com.br



**Spot LED Emb. Quadr. Branco 7W - Bronzearte**  
CÓD: 232141  
R\$ **16,99**

**Lâmpada LED Bulbo 9w - Kian**  
CÓD: 861574  
R\$ **6,89**

**Câmera Visão Noturna Segurimax**  
CÓD: 157301  
R\$ **85,00**

**Lâmpada LED Tubular 18W - Brilia**  
CÓD: 436684  
R\$ **16,99**

**Painel LED Emb. Redondo 22CM - Blumenau**  
CÓD: 141258  
R\$ **38,07**

**Sinalizador de Garagem GILTR**  
CÓD: 111549  
R\$ **217,77**

Promoção válida enquanto durarem os estoques.

**BARREIROS**

Leoberto Leal, 1115

CEP: 88117-001 - São José/SC

(48) 3211-7000 (48) 9 9177-7172

contato.barreiros@energiluz.com.br

**BEIRAMAR - TRINDADE**

Rua Juvêncio Costa, 290 esq. Beira Mar Norte

CEP: 88036-270 - Florianópolis/SC

(48) 3029-7030 (48) 9 9186-1606

contato.trindade@energiluz.com.br

LOJAENERGILUZ

ENERGILUZ

WWW.ENERGILUZ.COM.BR





# Perigo: queda de materiais dos edifícios

Queda de aparelhos de ar-condicionado, vidros ou desprendimento de partes da fachada são algumas situações que podem causar acidentes

Graziella Itamaro

No final de 2016, uma estrutura de vidro despençou de um prédio em Balneário Camboriú e atingiu um pedestre que, por sorte, teve apenas ferimentos leves. No dia do acidente, ventava muito, o que teria motivado a queda da mureta de vidro localizada na cobertura do prédio, segundo informações da Polícia Civil. A imagem da queda viralizou na internet e deixou muitos síndicos apreensivos.

No carnaval deste ano, a estudante Larissa Spezani Resende, de 20 anos, foi atingida após seis placas de mármore desabarem da varanda de um prédio no Leblon, na Zona Sul do Rio. A estudante já passou por várias cirurgias e permanece no hospital.

Essas são apenas algumas situações que podem causar graves acidentes envolvendo quedas de objetos ou parte da estrutura de edifícios. Segundo o engenheiro André Matte Sagave, fatos como esses acontecem, pois em geral os síndicos não possuem conhecimentos aprofundados em engenharia, e por isso devem se organizar e programar manutenções preventivas do prédio para evitar a ocorrência de acidentes. "Grande parte dos acidentes pode ser

evitada mediante trabalhos de prevenção que o síndico, como gestor, deverá organizar, podendo então dar a sua contribuição".

O especialista explica que no Brasil o assunto está claramente regulamentado desde o ano de 2013 pela NBR 15575, onde são estabelecidos os requisitos e critérios de desempenho das edificações habitacionais para cada necessidade do usuário e condição de exposição.

## FACHADAS, MARQUISES E VIDROS

De acordo com o engenheiro, em fachadas, por exemplo, devem ser observados problemas como fissuras, manchas de umidade, descascamentos de pintura, pontos com som cavo (som de oco), deformações e deslocamentos. Nos revestimentos cerâmicos devem ser observados os problemas em relação ao envelhecimento e desgaste dos rejuntas e juntas de dilatação horizontais e verticais.

Nas marquises, o engenheiro explica que devem ser verificados, em especial, os problemas de fissuras, deformações, manchas de umidade ou gotejamentos, falhas na impermeabilização, fissuras na região de encontro com a parede e sistema de drenagem. "Esses são os principais pontos a serem verificados", afirma.



Os revestimentos devem passar por vistorias: som cavo, ondulações ou destacamentos indicam perda de aderência

Segundo o especialista, se houver qualquer problema de som cavo nos revestimentos cerâmicos ou argamassados, ondulações ou pequenos destacamentos, mesmo que pontuais, o sistema pode estar comprometido. Além disso, fissuras e manchas esbranquiçadas indicam que está passando água por trás do revestimento e pode haver degradação e perda da eficiência da aderência dos revestimentos.

O especialista lembra que vidros também necessitam de atenção especial, pois podem quebrar ou explodir por diversas situações.

"O incorreto dimensionamento dos vidros e uso de material inadequado é sempre muito arriscado e são os principais motivos dos acidentes, além, é claro, dos sistemas de fixação nas estruturas. Além disso, existem diversos tipos de vidro, como os comuns, os temperados e os vidros de segurança, como os laminados e aramados, todos com diversas resistências e espessuras", esclarece.

O engenheiro explica que haverá responsabilidade civil do síndico, sempre que houver negligência ou omissão quanto ao cumprimento das atribuições do cargo.

"As funções e deveres do síndico estão definidas no art. 1.348 do Código Civil que afirma que compete ao síndico diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores. Portanto, o síndico deverá sempre zelar pela segurança e salubridade podendo responder por omissões, caso as medidas preventivas ou corretivas não forem implementadas", lembra.

## SEGURO

Juridicamente, de acordo com o advogado Giovan Nardelli, a responsabilidade do síndico sobre quedas de parte da estrutura do prédio estará relacionada ao fato de não ter dado a correta manutenção nas estruturas, porém há a necessidade do dano ser provado. "O síndico deve comprovar que fez a preservação do prédio, naquilo que é área comum, e não foi negligente", salienta.

Giovan completa destacando também a importância da contratação de um seguro predial, pois conforme o artigo 1346 do Código Civil é obrigatório para toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial, especialmente em condomínio vertical. "A recomendação é a de que o síndico contrate também o seguro contra terceiros", orienta.



**Dos Anjos**  
Construção Civil

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

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

Responsável Instalação e manutenção elétrica Eng° Civil  
Valterson de S. dos Anjos Antônio Augusto C. Borges  
[dosanjosconstrucaocivil@gmail.com](mailto:dosanjosconstrucaocivil@gmail.com) Crea 004710-0

(48) 99663-5662 / 3030-8550 [f dosanjosconstrucaocivil](https://www.facebook.com/dosanjosconstrucaocivil)




**Pintura Predial**  
**Recuperação Estrutural**  
**Reformas e Construções**

*Sr. Síndico: solicite seu orçamento!*

[unicacentral@gmail.com](mailto:unicacentral@gmail.com) (48) 99940.9210  Rua Tiradentes, 18  
SI 102 - São José/SC



ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS E CONSULTORIA  
CONTABILIDADE EMPRESARIAL  
SÍNDICO PROFISSIONAL  
SEGUROS

[www.portalexato.com.br](http://www.portalexato.com.br)  
(48) 3322.3579 / (48) 3028.3579



[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

Rubens Carmo Elias Filho - Presidente do Conselho Consultivo da AABIC

## Síndicos terceirizados: “Faltam barreiras de entrada no mercado”

Convidados do Seminário ADIT Juris, realizado no Hotel Majestic, em Florianópolis, no início do mês de abril, tiveram acesso a informações de mercado e a um posicionamento objetivo e didático sobre a figura do síndico terceirizado ou síndico externo para os condomínios. A condução foi do advogado Rubens Carmo Elias Filho, presidente do Conselho Consultivo da AABIC - Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo. O Jornal dos Condomínios conversou com o especialista sobre algumas questões contratuais, jurídicas e inerentes às funções do síndico condômino e do síndico externo.



Rubens Carmo Elias Filho

**A sua palestra em Florianópolis destacou a permeabilidade no mercado e a consolidação da figura do síndico terceirizado, a partir de pesquisa realizada pela AABIC. Um síndico condômino responde com o seu patrimônio por danos causados ao condomínio. Como isto se aplica no caso da contratação de um síndico externo?**

O síndico externo responde da mesma forma que um síndico morador ou condômino pelos atos que praticar, por culpa ou dolo decorrentes do exercício da sua atividade. Se ele vier a causar um dano porque agiu mal ou não foi atento a alguma formalidade imprescindível, responderá para indenizar o condomínio pelo dano causado. Existe maior conforto em relação ao síndico proprietário sobre o ressarcimento desses danos, tendo em vista o fato de que ele possui uma propriedade, no próprio

condomínio.

Por isso, na análise de contratação de um síndico externo como prestador de serviços, é preciso considerar esse critério, avaliar o cadastro, as referências, seu histórico profissional, o lastro patrimonial ou, no caso de uma empresa, o seu capital social, para avaliar se ele tem condição de arcar com eventual dano que venha a causar. É preciso refletir que a função é responsável pelo orçamento do condomínio, um valor significativo, e que são necessários todos os cuidados para a sua contratação, pois ele irá zelar e se responsabilizar pela gestão que está assumindo.

**Chamou a atenção na palestra o dado que revela que 52% dos condomínios que adotaram a gestão de um síndico externo retornaram ao modelo antigo, em São Paulo.**

**Quais são as causas desse movimento?**

Mostramos algumas pesquisas que revelam motivos para um alto turnover do síndico externo. E, na amostra pesquisada, que envolve as empresas associadas à Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (AABIC), verificou-se que cerca de 50% dos condomínios que mudaram para a gestão de um síndico externo voltaram atrás. A realidade apurada é que o síndico externo normalmente não se envolve integralmente no dia a dia do condomínio. Ele se dispõe a estar lá em alguns dias da semana e o acompanhamento integral dos problemas cotidianos, de certa forma, passa em virtude da questão da presença. Síndicos moradores acabam solucionando mais conflitos do dia a dia e as demandas próprias de uma administração condominial.

Este é um ponto levantado. Quando se tem um grande condomínio, com muitas torres e alto grau de impessoalidade, a presença do síndico externo é mais fácil. Em um condomínio menor, em que as pessoas estão envolvidas e convivem mais, o síndico externo não se mostra tão interessante, por não estar presente para os problemas diários. Então, quando se fala, em certa medida, de falta de comprometimento, é por este sentido. E é uma diferenciação natural. Quem mora tem mais presença e acesso aos problemas. São expectativas diferentes que se deve ter em relação ao síndico morador e o síndico externo.

**Diante desta realidade da**

**pesquisa, quais as suas recomendações aos condomínios?**

Recomendamos atenção com relação às cláusulas contratuais. “O que eu espero e o que eu efetivamente contratei com um síndico externo”? Ele pode ser muito bom para muitas situações e, talvez, não muito bom para outras e é importante que se tenha clareza sobre isso. Gaste mais tempo no contrato para não ter contratemos depois.

**Dados da pesquisa demonstraram ainda que 50% das decisões no síndico externo passam pela aprovação do conselho. Qual é a relação adequada nesse caso?**

Na realidade, a interlocução do síndico terceirizado com o Conselho/Corpo Diretivo decorre de uma necessidade, voltada ao entendimento dos melhores interesses do condomínio. Quando não existe a interlocução, o síndico terceirizado normalmente não obtém informações sobre as pendências condominiais, reclamações, o que leva a mostrar ser bastante produtivo e o trabalho participativo e colaborativo. A falta da interlocução acaba por prejudicar o relacionamento do síndico com o condomínio em geral.

**O síndico externo veio para ficar? A função terá alguma mudança significativa para que se consolide?**

Sim, com a delimitação correta de suas atribuições é uma realidade que surge da demanda de mercado, pois muitas pessoas não querem assumir essa função. A administração é muito complexa e nem sempre um sín-

dico morador estará preparado para exercê-la. Existem estruturas distintas. Alguns condomínios não estão preparados para receber um síndico terceirizado ou mesmo não têm condições de arcar com o valor dele. Para os prédios menores, talvez não seja a melhor solução.

As vantagens observadas no síndico externo são que ele está mais neutro na relação. O fato de ele não estar tão envolvido no dia a dia do condomínio e de ele ter um conhecimento prévio das atribuições e funções, em tese o fazem capaz de realizar melhor administração do que um síndico proprietário. Quando é um bom síndico terceirizado, ele estará preparado para isso e exercerá a atividade entregando um benefício maior do que o síndico morador. De fato, costuma custar mais caro e cada condomínio em sua estrutura.

Acreditamos, porém, que há espaços tanto para a administradora, quanto para o síndico terceirizado e, efetivamente, a cláusula de entrada deveria melhorar. Como não há barreira de entrada, os condomínios têm de ser mais bem elucidados quanto aos cuidados na contratação, para não contratarem pessoas despreparadas ou sem capacidade de responder, caso o síndico venha a causar algum dano ao condomínio.

**Sobre a regulamentação da profissão de síndico, já há debates no setor e um projeto de lei que trata sobre o assunto. O que a AABIC defende nesse sentido?**

Com respeito à regulamentação da profissão, não entendo como necessária ou relevante para a sociedade. Por outro lado, a falta de barreira de entrada no mercado acaba levando pessoas despreparadas a habilitarem-se à atividade, motivo pelo qual entendemos que seja válida a adequada conscientização dos condomínios quanto aos cuidados a serem adotados para a contratação, critérios, exigências recomendáveis. A AABIC, inclusive, criou uma cartilha a este respeito.

Assessoria contábil condominial  
Administração de condomínios  
SÍNDICO PROFISSIONAL

**CONTROLL**  
CONDOMÍNIOS

SERVIÇO QUALIFICADO 16 ANOS

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

Sensato

PIONEIRISMO COMPROMISSO SOLIDEZ

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

FLORIANÓPOLIS: Rua Decobra, nº 200 P andar, Edifício Dohé Anim, Centro de Florianópolis / SC. (48) 3224.2585

ESTREITO: Rua São José, 472, Bairro do Estreito, Florianópolis/SC. (48) 3027.3200

/SensatoContabilidade  
@SensatoContabilidade  
Sensato.com.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

SUPORTE Condomínios

- ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
- COBRANÇA GARANTIDA

48 3024.7275 www.suportecondominios.com.br



# Quando um não paga, todos pagam

*Ao não efetuar o pagamento mensal, os demais condôminos acabam tendo que arcar com a fatia do inadimplente*

Da redação

A estrutura física do condomínio é mantida graças à divisão dos custos entre os moradores. Despesas de água, luz, funcionários, reformas, entre outras manutenções, são cumpridas por meio da cobrança da taxa do condomínio, cujos valores devem ser iguais para todas as unidades. No entanto, quando alguém deixa de efetuar o pagamento mensal, os demais acabam tendo que arcar com a fatia do inadimplente.

Os motivos de um mau pagador são diversos: desemprego, dificuldades financeiras, viuvez, separação, desentendimentos entre morador e condomínio ou mesmo a má-fé, quando o pagamento da taxa é negado de forma voluntária. Entretanto, segundo alerta o advogado especialista na área condominial em Florianópolis, Rogério Manoel Pedro, o síndico não pode demorar a agir nesses casos. "Independentemente do motivo, os outros não podem ser prejudicados. O primeiro sinal de atraso no pagamento deve ser contido", recomenda.

Configurada a inadimplência, o síndico ou a administradora devem procurar um advogado



**Dívidas condominiais podem acarretar em penhora do imóvel do inadimplente**

para analisar a situação e estabelecer a melhor estratégia para recuperar as taxas condominiais em atraso, bem como fomentar a adimplência. Uma delas é instituir um contrato que estabeleça a cobrança extrajudicial após determinado prazo - após 30 dias do vencimento da taxa, por exemplo - de modo a compelir os condôminos a pagarem em dia a taxa condominial.

Após as medidas preliminares, havendo persistência na inadimplência, o condomínio deve, através de seu advogado, ajuizar ação de execução previs-

ta no art. 784, inciso X, do novo Código de Processo Civil, que diminuiu expressivamente o tempo do processo judicial de recuperação das taxas condominiais. "O réu será citado para pagar a dívida, e, persistindo o débito, o devedor será forçado por outros meios mais severos, como o confisco de bens, inclusive do próprio imóvel", explica o advogado.

## PENHORA

Nos termos do artigo primeiro da Lei 8.009/90, "o imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenho-

rável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam". No entanto, a dívida condominial é uma exceção a essa regra, pois a Justiça entende que a taxa é um dever necessário ao bem comum e, dessa forma, pela preferência à coletividade, o ônus não pode ser transferido aos demais. Os condomínios do país vêm ganhando inúmeras causas envolvendo esse processo.

Quando o valor do débito não é tão alto, há mais alternativas de penhora, conforme explica o

advogado Rogério Manoel Pedro: "O bem penhorado pode ser a garagem ou mesmo outro bem de fácil alienação". Há ainda outro meio, via pedido judicial, da penhora de recursos financeiros através do convênio BACEN-JUD, quando o Banco Central realiza uma varredura de todas as contas bancárias que o inadimplente tem em seu nome. Encontrado valores, em conta, o saldo é bloqueado para servir de garantia ao pagamento. "Se o devedor não responder à nova intimação sobre esse bloqueio, o juiz determina que o banco transfira o dinheiro para uma conta vinculada ao juízo a fim de que a dívida seja quitada", diz.

## DICAS

- Não deixe a dívida correr. Nos primeiros sinais de inadimplência tente uma conciliação com o condômino, indicando as vantagens da resolução pacífica
- Lembre-se, a dívida condominial, segundo interpretação recente do STJ, é prescrita após cinco anos
- Aumente o valor dos juros para atrasos no pagamento da taxa condominial. Essa medida reduz a inadimplência e mantém o caixa em dia
- Busque agrupar o quórum qualificado em assembleia para inclusão de cláusulas na convenção que ajudarão a inibir o mau pagador
- O dinheiro proveniente de penhora deve ser incluído ao caixa do condomínio para votação em assembleia da correta destinação, tais como reformas ou melhorias para o bem comum.

COMPLETO ATENDIMENTO PREDIAL

LIMPEZA ZELADORIA PORTARIA LIMPEZA EM ALTURA

**MULTIimp**  
SOLUÇÕES EM SERVIÇOS

[www.multilimpservicos.com](http://www.multilimpservicos.com) (48) 3209-6697

**COBRAC**  
COBRANÇAS DE CONDOMÍNIOS

Cobrac Cobranças de Condomínio  
Há 30 anos no mercado trazendo soluções aos problemas financeiros que refletem na inadimplência dos condomínios

**Cobrança Garantida de condomínio | Receita integral antecipada**

Planeje a sua gestão com segurança: (48) 3241.0380 / 99143.1904  
Av. Presidente Kennedy, 698 - Bl. B Sala 423 - Ctro Cml de Campinas - São José/SC  
[www.cobraccobranças.com.br](http://www.cobraccobranças.com.br) | [cobrac.cobraccondominios@gmail.com](mailto:cobrac.cobraccondominios@gmail.com)

# 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.

improve  
  
efficiency™

Solicite uma visita técnica gratuita de nossos consultores.  
Florianópolis e região (48) 3205 8200

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

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

## Cohousing: um novo jeito de morar

Conheça o sistema de moradia onde são compartilhados não só ambientes, mas também experiências de vida

Carla Kempinski

Pense em um lugar onde as pessoas compartilham do mesmo espaço residencial, têm interesses e afinidades em comum, estão vivendo momentos parecidos, mas também preservam a sua privacidade, morando cada um em sua residência. Essa ideia de habitação compartilhada, mundialmente conhecida como cohousing, co-lares na língua portuguesa, está começando a ser discutida e implantada no Brasil. “O conjunto de lares colaborativos não é moda, é uma tendência forte que chegou pra ficar no país”, afirma Lilian Avivia Lubochinski, arquiteta, urbanista e coordenadora da Cohousing Brasil Co-Lares.

A cohousing surgiu na Dinamarca, por volta da década de 1960, a partir da necessidade de um grupo de famílias de viver em comunidade, diminuindo o custo de vida e promovendo o sentimento de partilha, não só do espaço físico, mas também das experiências pessoais. Na prática, os moradores têm casas privadas, mas dividem e cuidam de espaços colaborativos, como bibliotecas, lavanderias, hortas, quartos de hóspedes, cozinhas e áreas de lazer. “A co-lares se assemelha a um condomínio convencional, mas somente na estrutura física. A principal diferença está na relação interpessoal e afetiva entre os vizinhos”, explica Lilian.

Cada grupo de co-lares decide o que vai ser compartilhado, além de como praticar a política da boa vizinhança, como ajudar um vizinho adoentado, cuidar do amiguinho do filho enquanto os pais fazem alguma atividade, se divertir



As pessoas compartilham do mesmo espaço, têm interesses e afinidades em comum, mas preservam a sua privacidade

em conjunto, interagir. “Vizinhos a gente tem em qualquer lugar, o importante no co-lares é a qualidade da relação que se tem com esses vizinhos: uma relação de confiança, de amizade e de familiaridade. A estrutura construída não é o coração da ideia, o coração é a estrutura social, por isso não basta só compartilhar, é necessário colaborar”, completa a incentivadora do cohousing no Brasil.

Lilian também explica que o planejamento estrutural não precisa ser só o clássico - de casas -, mas pode ser vertical, ou seja, em prédios. E qualquer pessoa, de qualquer idade ou estilo de vida, pode formar um grupo de co-lares, sendo que os maiores interessados são os da terceira idade. “As pessoas mais velhas, ao menos algumas, querem fugir da solidão e programar sua velhice nessa delicada convivência. Mas esta não

é uma solução para todos, só para quem se conecta com essa visão”.

### MERCADO

Para Silvy Caprario, arquiteta, urbanista e conselheira do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Santa Catarina, a cohousing é uma evolução das casas de repouso para idosos, que estão cada vez mais saudáveis, só não querem mesmo é conviver com a solidão. “Com o cohousing, os idosos ganham a possibilidade de conviver de maneira mais calma, mais harmoniosa, inclusive com sistemas de atendimento à saúde próximos e tudo isso sem abrir mão da sua individualidade”, complementa.

Silvy conta que tem conversado com grupos interessados nesse tipo de empreendimento em Santa Catarina. “Já recebi solicitações e já fiz estudos dessa maneira diferenciada e social de morar”. No bairro

ro Ratoes, em Florianópolis, por exemplo, há um grupo motivado em implantar uma cohousing voltado à plantação, conta a arquiteta.

Em outros estados já há alguns projetos em andamento. Um deles é a Vila ConViver, criada por um

grupo de professores aposentados da Unicamp (Universidade Estadual Paulista) e que deve ser inaugurado em 2020.

Para dar início a um co-lares, é necessário que ao menos quatro pessoas estejam empenhadas. Depois, é necessário buscar um facilitador, que mostre o caminho das pedras para a sua implantação: desde a parte estrutural e os gastos financeiros até como será a convivência diária no grupo.

Para esclarecer e ajudar a fazer este meio de campo, Lilian vai lançar, ainda este mês, um curso virtual. Dividido em módulos, o objetivo é explicar o verdadeiro significado do cohousing e o que fazer para implantá-lo.

Segundo ela, nada impede que o mercado imobiliário também inicie um empreendimento desse tipo. “Se o mercado tiver a sensibilidade de captar a verdadeira intenção do co-lares e souber aliar a estrutura física ao valor agregador que a co-lares oferece, aí há um campo a ser investido, promovido e vendido”.

### ENTENDA MAIS

#### O que é cohousing?

É quando cada um mora na sua própria casa e seus vizinhos, que são seus amigos, compartilham de interesses em comum e também de ambientes em comum, cuidando da sua preservação e manutenção.

#### Qual a diferença entre cohousing e condomínios convencionais?

A principal é o vínculo interpessoal que os moradores estão dispostos a construir, com custos econômicos mais atraentes.

#### Como começar um grupo?

É necessário ter um grupo de no mínimo quatro interessados, que estejam vivendo momentos muito parecidos e tenham afinidades em comum para, então, buscar um profissional que facilite a construção física e social do sistema.

## 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, 1013 | Bairro América | 47 3025-7222/ 9 8818 7356  
CRICIÚMA | Av. Centenário, 2505 | Bairro Operária Nova | 48 3045-2532/ 9 9104 3092



Gestão e Administração de Condomínios

Soluções completas e personalizadas para o seu condomínio!

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

UNIFORMES SEMIFORMES  
I KOBRASOL | PALHOÇA  
I FLORIANÓPOLIS  
I BALNEÁRIO CAMBORIÚ  
I CURITIBA  
LOJADOGUARDAPO  
LOJADOGUARDAPO  
48 3247.4959  
Guarida Pó Uniformes Profissionais  
WWW.LOJADOGUARDAPO.COM.BR

25 ANOS

DUPLIQUE  
QUALIDADE DE VIDA E FELICIDADE PARA TODA FAMÍLIA



SCHEILA MANGRICH  
GERENTE DA CENTRAL  
DUPLIQUE CRICIÚMA

# COMPETÊNCIA

“NA DUPLIQUE A COMPETÊNCIA SEMPRE FOI VALORIZADA EM CADA COLABORADOR. DESTA FORMA, COM COLABORADORES COMPETENTES, VALORIZADOS E MOTIVADOS, OS RESULTADOS REFLETEM POSITIVAMENTE E SÃO PERCEBIDOS POR CADA CLIENTE. A VALORIZAÇÃO DOS COLABORADORES E SUAS RESPECTIVAS CARACTERÍSTICAS CONTRIBUEM COM O DESENVOLVIMENTO PESSOAL E ORGANIZACIONAL.”

• **CENTRAL FLORIANÓPOLIS**

(48) 3222-3500

• **CENTRAL CANASVIEIRAS**

(48) 3266-6624

• **CENTRAL ESTREITO**

(48) 3024-6666

• **CENTRAL SÃO JOSÉ**

(48) 3094-8500

• **CENTRAL PALHOÇA**

(48) 3083-9150

• **CENTRAL CRICIÚMA**

(48) 3045-1505

• **CENTRAL BALNEÁRIO CAMBORIÚ**

(47) 3361-5099

• **CENTRAL JOINVILLE**

(47) 3031-0600



DUPLIQUE  
SANTA CATARINA  
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

# Direito de vizinhança vai além dos muros do condomínio

Previstas em lei, as regras buscam organizar e pacificar qualquer tipo de desentendimento entre vizinhos

Dariane Campos

Quem nunca se sentiu incomodado por alguma atitude do vizinho levantar a mão. A convivência entre pessoas com hábitos diferentes não é algo simples e com a construção de prédios e casas cada vez mais próximos fica quase impossível evitar os desentendimentos em decorrência de situações como: volume do som alto demais, a insegurança gerada pela grande rotatividade de pessoas estranhas, os transtornos da obra ao lado ou simplesmente o barulho do cachorro no andar de cima. Mas para quem não sabe onde termina o seu direito e começa o do outro, o direito de vizinhança estabelece exatamente quais são esses limites e tem por finalidade harmonizar alguns conflitos.

Segundo a definição do advogado Zulmar Koerich, é o ramo do direito civil, mais precisamente relacionado ao direito de propriedade, que se ocupa dos conflitos de interesses causados pelas recíprocas interferências entre proprietários de imóveis próximos. Ele está regulamentado pelo Código Civil, nos artigos 1277 a 1313, mas as regras aplicáveis aos proprietários vizinhos também podem ser encontradas em outros dispositivos do próprio Código, bem como na Constituição Federal, quando trata da função social da propriedade, e também nas leis locais de cada município (Código de Postura Municipal e Lei de Zoneamento).

Os casos mais recorrentes nos tribunais são aqueles re-



O síndico Cleo Alves Júnior conseguiu, via ação judicial, fechar uma boate que perturbava o descanso dos moradores do edifício Barramares

lacionados à perturbação ao sossego (bares, igrejas, casas noturnas, latidos de animais). Em Florianópolis no centro da cidade conseguiu via ação judicial fechar definitivamente uma boate que perturbava o descanso dos seus moradores. De acordo com o síndico

do edifício Barramares, Cleo Alves Júnior, a inércia da Administração Pública foi o que levou o condomínio a partir para a justiça. "O fato gerador do processo foi o barulho produzido pelos frequentadores na frente do estabelecimento e o som interno. Dois síndicos que passaram pelo condomí-

nio e muitos moradores intercederam junto ao município, mas este não vinha dando a resposta adequada ao caso, que desde 2016 incomodava as 96 famílias residentes no prédio", explica.

Já o advogado do caso, Dennis Martins, buscou no Código Civil os meios que precisava para enquadrar a situação no direito de vizinhança. "A legislação prevê que o proprietário ou possuidor tem direito de fazer cessar as perturbações que incomodam o seu bem-estar e que sejam oriundas da utilização da propriedade vizinha. Dentre as interferências prejudiciais, considera-se aquela em que o vizinho não respeita as regras do zoneamento municipal e esta foi a linha de argumentação utilizada na ação", comenta o especialista.

Como dica para os gestores que ainda vão enfrentar ou já estão passando por uma situação parecida, ele destaca a importância do síndico reconhecer as limitações da sua atividade para não perder tempo. "Com muita frequência casos assim se arrastam por longos períodos, já que na ânsia de não gerar custos ao condomínio os síndicos acabam tentando resolver a questão extrajudicialmente. Se estiver diante de uma situação como esta, é fundamental entrar em contato com o advogado responsável por orientar a administração e assim dar o encaminhamento mais adequado", explica Martins.

## SOLUÇÕES

O barulho é sem dúvida um dos itens que mais gera atritos

entre vizinhos e acaba sobrecarregando a justiça. Mas na lista de situações recorrentes também aparece em destaque os danos em prédios ou casas já existentes (rachaduras decorrentes do estaqueamento, sujeira, queda de objetos, entre outras) em decorrência da construção de novos empreendimentos na vizinhança. Além de questões relacionadas a instalações de centrais de tratamento de esgoto, que acaba acarretando mau cheiro, e o lançamento de objetos por parte de condôminos nas unidades vizinhas.

De acordo com Koerich, as decisões judiciais mais recentes têm sido favoráveis quando as questões envolvendo direito de vizinhança trazem provas suficientes (laudos técnicos, notificações, fotografias) dos danos ao sossego, saúde e salubridade, bem como quando há perigo evidente na demora de uma solução



Dennis Martins: vizinhos devem respeitar as regras do zoneamento municipal



# PLAC

PLANEJAMENTO E ACESSORIA 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



A SOLUÇÃO PARA A GESTÃO DO SEU CONDOMÍNIO

CONDOMÍNIOS & CONTABILIDADE

Solicite orçamento!

(48) 3028.4477 | 3223.2318 | 3028.1400

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





ESPECIALIZADA EM AQUECEDORES A GÁS, ELÉTRICOS E SOLAR E PRESSURIZADORES DE ÁGUA

(48) 3333.1754 | 9855.2196

soaquecedores@soaquecedores.com.br

Av. Prof. Henrique da Silva Fontes, 20 Trindade - Florianópolis

www.soaquecedores.com.br

Venda | Instalação | Consultoria | Assistência Técnica










definitiva. “É muito provável o deferimento de medidas liminares pelo poder judiciário para fazer cessar a atuação nociva do prédio vizinho, o que acaba trazendo maior rapidez ao processo e uma solução para o problema gerado”, diz.

Neste mesmo cenário, ele também tem percebido a concessão de indenizações por danos morais em diversos casos, quando atingidos direitos relacionados à personalidade dos ofendidos. “Em alguns casos, o poder judiciário tem condenado inclusive a administração pública no pagamento de indenizações por danos materiais e também morais em razão de sua omissão fiscalizadora”, destaca o advogado.

Para evitar algumas das situações citadas acima, Koerich destaca a necessidade da constituição de provas, laudos técnicos, imagens, boletim de ocorrência, notificações extrajudiciais, abaixo-assinado, comprovação de denúncia perante a Polícia Militar, ou mesmo a Prefeitura, e sua omissão. Com isso, o processo para a obtenção de uma medida liminar perante o poder judiciário se torna mais eficaz e evita que o processo se arraste por muitos anos, como acontece em grande parte dos casos.

“Dependendo da infração, sua gravidade e a extensão do



**Zulmar Koerich: as decisões judiciais têm sido favoráveis quando há provas substanciais dos danos causados ao sossego, à saúde ou à segurança**

problema é possível ter acesso a diferentes ‘remédios’ para cessar o incômodo praticado pelo prédio vizinho. Órgãos de fiscalização da administração pública municipal, estadual e federal possuem poder de polícia, ou seja, diante de infrações administrativas é possível obter um embargo de obra, aplicação de penalidades, paralisação imediata da perturbação. Em outros casos somente através de medidas judiciais”, explica.

#### OBRAS

Toda nova construção na vizinhança envolve algum tipo de transtorno. É natural a

produção de barulho, sujeira, movimentação de caminhões, pessoas, e a alteração da rotina. Diante disso, além das regras previstas no Código Civil (art. 1299 a 1313), devem-se observar as exigências postas nos códigos de posturas do município respectivo ou leis de zoneamento, onde constará toda uma regulamentação acerca das obras em construção com as devidas limitações de horário (incluindo trabalho em finais de semana e feriados), barulho e organização operacional.

Além disso, a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) estabelece níveis de ruídos limites para determinados períodos do dia em áreas residenciais. Por meio da Norma Brasileira (NBR) 10.151/2000, eles são de 55 decibéis durante o dia, das 7h às 20h, e de 50 decibéis para o período noturno, das 20h às 7h. Assim, toda obra que esteja em desacordo com as regras regulamentares e cause algum prejuízo ao prédio vizinho caracteriza uso nocivo da propriedade, e, por consequência, passível de incidência das disposições previstas no direito de vizinhança.

O advogado Dennis Martin indica que o condomínio que quiser se prevenir de incômodos futuros poderá produzir um laudo de vistoria de vizinhança, que deverá ser previamente autorizado pela ou-

tra parte. Sendo que os custos ficarão a cargo de quem solicitar o documento. “O trunfo do laudo é o de documentar a situação levantada. Ele não substituirá uma perícia judicial, mas certamente norteará o trabalho do advogado e servirá de subsídio para o perito judicial”, avalia.

#### ATIVIDADE COMERCIAL

A exploração de atividades comerciais em solo brasileiro encontra previsão até mesmo na Constituição Federal, em seu art. 170, privilegiando a valorização do trabalho humano e a livre iniciativa, devendo o empreendedor ser incentivado em todos os aspectos. Por sua vez, o Código Civil traz um comando geral que se aplica para todas as situações

em seu art. 1.277, onde o proprietário de um imóvel tem o direito de por um fim a tudo aquilo que esteja prejudicando a segurança, o sossego e a saúde dos moradores.

Com isso, segundo Koerich, é importante harmonizar os interesses envolvidos, principalmente em momentos de conflito, quando a exploração de qualquer atividade comercial pelo prédio vizinho (bares, boates, casas de prostituição, depósito de inflamáveis) acarretar algum dos prejuízos citados acima ou superar o limite do tolerável estabelecido pelas normas administrativas expedidas sob fiscalização dos diversos órgãos (Centros de Zoonoses, Defesa Civil, SUSP, FATMA, IBAMA, Polícia Militar etc.).

#### PARA NÃO ERRAR

- O síndico deve cumprir rigorosamente as disposições municipais no que se refere ao direito de construir/reformar, obtendo as devidas licenças, observando um cronograma de obras que atenda aos limites de horários e ruídos estabelecidos pela lei
- Faça a poda de árvores que possam produzir sujeira no prédio vizinho ou danos nos que ali habitam
- Aplique as penalidades regimentais em caso de perturbação provocada por qualquer dos condôminos que possam atingir os prédios vizinhos, visando coibir o lançamento de objeto em unidades vizinhas, barulho de animais e outros.
- Promova as obras de reparação e manutenções dos muros divisórios, do sistema de drenagem pluvial e caixas de passagem

**Fonte:** Zulmar Koerich

# 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)

# Boas práticas orientam síndicos para enfrentar condôminos antissociais

Caso ocorrido no Litoral Norte que foi além da aplicação de multas resultou no afastamento de morador do convívio no condomínio



Sicilia Vechi

**O**corrências no condomínio como o descumprimento frequente do regulamento interno, agressões verbais ou físicas contra os vizinhos, uso de drogas, recusas de pagamento de dívidas, depredação de áreas comuns e do patrimônio são transtornos provocados deliberadamente por um determinado perfil de condômino e que fazem muitos síndicos até desistirem de suas funções. Quando isso ocorre, os chamados condôminos antissociais vencem pelo desgaste emocional e o estresse aquele que exerce a função de notificar, multar e repelir o mau comportamento.

O artigo 1.337 do Código Civil tipifica comportamentos que caracterizam o condômino antissocial e determina punições que podem culminar, inclusive, com a expulsão do infrator por decisão da justiça. Conforme relata o advogado Gustavo Camacho, especialista em condomínios, o condômino antissocial infringe as regras e deveres repetidamente, costuma ser agressivo, gera riscos e promove



A síndica Eliana Caitano de Campos conseguiu na Justiça o afastamento de um condômino antissocial

eventos que causam transtornos ao coletivo. Os casos extremos envolvem comércio de drogas, atos violentos ou libidinosos em áreas comuns e festas que causam perturbação generalizada.

As penalidades previstas no artigo 1.337vão da aplicação de multa equivalente a 5 cotas condominiais até os casos mais graves, em que são cobradas 10 cotas, com a possibilidade de se impor a limi-

tação de convívio com os demais. Camacho explica que impedir o acesso do proprietário ao condomínio é uma situação excepcional, condicionada à prática de crimes ou perturbações graves, mas não rara em Santa Catarina.

“Os casos extremos, de afastamento do convívio, são decididos na Justiça, mas, antes disso, o síndico tem a prerrogativa de aplicar a punição de 5 cotas condominiais

e de convocar assembleia, onde um quórum de três quartos dos condôminos pode aprovar uma aplicação de até 10 contribuições”, diz o especialista.

Sem efeito, a aplicação das multas evolui para o ingresso do condomínio na justiça, pela exclusão do condômino do convívio

dos demais. Nesse caso, todas as suas prerrogativas como proprietário do imóvel se mantêm, exceto a presença dele no condomínio e sua entrada na unidade, ressalta o advogado.

## Condomínio conseguiu liminar e morador foi afastado pela Justiça

Há cerca de um ano, um condomínio no Litoral Norte catarinense conseguiu na Justiça o afastamento por liminar de um condômino antissocial. Ele não era o único a causar problemas no prédio, mas o caso mais grave, envolvendo 8 boletins de ocorrência registrados. Um crime contra o patrimônio e a integridade física dos moradores foi a gota d’água para levar o caso à justiça. A decisão liminar pela expulsão do condômino antissocial saiu em cerca de um mês. Mas a batalha começou há quatro anos.

A economista Eliana Caitano de Campos, que é consul-

tora empresarial e professora universitária, já morava há um ano no condomínio quando resolveu se engajar para melhorar o ambiente, onde a maioria dos proprietários não eram moradores. Por causa de condôminos antissociais, registravam-se brigas, depredações de câmeras de vigilância e grades, agressões físicas e verbais, ameaças e outros casos de polícia. “As pessoas tinham medo de participar das reuniões. É uma situação muito desgastante, que abala e deprime a todos os moradores, devido à agressividade de pessoas que não têm controle sobre as suas emoções”, relata.

A melhor solução em Envidraçamento de Sacadas



MAIS DE 40.000 CLIENTES SATISFEITOS

PERSONAL EVOLUTION

48 3341-0880

www.personalevolution.com.br



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

Sicredi

- 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



Eliana foi eleita síndica pela primeira vez há quatro anos e vem sendo reconduzida anualmente à função. Após se eleger e fazer um levantamento histórico do edifício, ela começou a registrar os atos de condôminos antissociais, a aplicar notificações, registrar boletins de ocorrência e angariar apoio de ex-síndicos e

moradores para melhorar a qualidade de vida no prédio.

“O afastamento do condômino antissocial teve um impacto muito positivo. Conseguimos realizar muitos feitos organizacionais para debelar o controle dos antissociais pelo medo e o comportamento fora dos padrões. Além disso, também formalizamos

ações de apoio do conselho de moradores, sempre com o suporte de profissionais do setor jurídico”, conta Eliana.

O caso do condômino antissocial transcorre em segredo de justiça, razão pela qual o Jornal dos Condomínios preserva detalhes que não possam ser divulgados, antes da sua conclusão.

COMO O SÍNDICO PODE ENFRENTAR UMA SITUAÇÃO DE CONDÔMINO ANTISSOCIAL

Lidar com embates que às vezes duram anos, provocam desgaste psicológico e tumultuam a vida dos condôminos não é uma tarefa fácil. Segundo a recomendação do advogado Gustavo Camacho, o síndico precisa do apoio dos demais condôminos. Algumas vezes a gravidade dos conflitos exige o ingresso da ação judicial com pedido de tutela antecipada, comprovando transtornos ocorridos, procedimento aprovado na prática pela síndica Eliana Caitano de Campos. A medida reduz riscos à integridade das pessoas e do patrimônio já que, normalmente, esses condôminos não querem acordo.

A partir da sua experiência na resolução dos conflitos como síndica do condomínio, a economista Eliana relaciona algumas práticas que podem ajudar os síndicos a enfrentarem o problema do condômino antissocial.

- Ao assumir a função, todo síndico deve conhecer o histórico do condomínio, as decisões já tomadas em assembleias passadas e a situação financeira com histórico de dívidas. Comumente os antissociais já têm algum tipo de registro.

- É recomendável gerar um diário ou dossiê com o registro das ocorrências que transgridam ao regimento e à lei. Relatos, do-

cumentos, boletins de ocorrência, imagens de câmeras, vídeos e mensagens trocadas devem ser guardados, para serem utilizados no reforço a provas para a Justiça. Tudo isto protege a integridade do síndico diante de empreendimentos de má-fé por parte dos antissociais.

- O síndico deve chamar a polícia e registrar boletim de ocorrência, sempre que crimes forem cometidos na área do condomínio pelo antissocial. Em paralelo, os registros do condomínio também devem ser atualizados.

- É preciso buscar apoios dos demais moradores, compartilhar sempre que possível as medidas emergenciais tomadas e levar os problemas ocorridos ao conhecimento de todos. O síndico não deve atuar sozinho.

- Conhecer os condôminos e suas opiniões é importante, assim como gerar empatia e estimular a boa vizinhança. Ela irá resultar no engajamento de voluntários para o registro de ocorrências e para dar testemunho em caso de judicialização.

- O comportamento do síndico deve ser exemplar nas interações inevitáveis com os antissociais. Mantenha total controle em suas ações e evite o confronto, por segurança pessoal e inte-

gridade. Muitas vezes, o síndico está diante de uma pessoa sem controle emocional.

- É recomendado conversar em áreas comuns, de preferência sob a vigilância das câmeras do imóvel ou de outros recursos permitidos, para inibir situações de agressividade.

- Todas as notificações e multas cabíveis devem ser aplicadas e o tema deve ser levado à assembleia e ao conselho.

- Todas as formas de coalizão são importantes para que o caso não seja um embate apenas entre o síndico e o condômino antissocial. Ex-síndicos, conselheiros e moradores devem ser trazidos ao diálogo para contribuir com a resolução do problema.

- Participar de grupos de Whatsapp como a Rede de Vizinhos da Polícia Militar pode agilizar o atendimento ao condomínio em situações críticas complementando o chamado ao 190 quando o caso demandar intervenção policial.

- Contratar assessoria Jurídica experiente para esses casos, de preferência, com mais de um advogado para dar apoio jurídico e amparo legal ao síndico, vítima de ameaças e extenuamento psicológico.

# VIVER EM CONDOMÍNIO

Martinha Silva



Crônicas de uma síndica em apuros I

Sabe aqueles dias em que ao abrir os olhos de manhã você sabe que nada vai prestar? Naquele dia eu abri os olhos às 05:45h da madrugada, o telefone chamava insistente. Desde que fui eleita síndica tomei a equivocada decisão de me colocar à disposição a qualquer horário e agora é tarde para alterar esse “costume”. Enfim, depois do meu “alô” sonolento (já não me assustava mais com as ligações no meio da noite), uma voz extremamente raivosa saiu pelo fone:

- Não tem água. Estou saindo de viagem e não tem água, como eu vou tomar banho? – falou debochada aquela voz que eu não conseguia me lembrar de quem seria.

Mesmo depois de tantos meses como síndica, ainda me impressionava o fato das pessoas dispensarem a educação para falar comigo. Não existia um “bom dia”, um “como vai” e muitas vezes as pessoas não se identificavam. Simplesmente achavam que eu deveria conhecer todos os moradores do condomínio, e olha que são 120 unidades.

Outro arrependimento que me bateu naquela hora, foi ter trocado a portaria humana pela remota. Pelo menos quando tinha um porteiro, era ele quem recebia as queixas. As reais e as infundadas.

- Bom dia! Qual é o seu bloco e apartamento? – tentei manter a calma.

- Sou a Benedita do 504 bloco B – disse ela impacientemente – e já vou avisando que se eu perder o ônibus da minha excursão eu vou processar o condomínio.

- Já vou verificar e lhe dou retorno Dona Benedita – a mesma que no dia anterior

recebeu queixas por causa de crianças fazendo baderna no elevador, tive que me esforçar para ser educada – agradeço por avisar.

Eu também sou do bloco B, então a primeira coisa que fiz foi confirmar a falta de água. Abri a torneira do banheiro, água. Abri a torneira na cozinha, água. Abri o chuveiro, água. Tudo normal.

Liguei para o zelador e relatei, pedi que viesse ao condomínio para verificar. Não sei se foi por preguiça ou por experiência, ele me disse que não “carecia” ir até o condomínio, era só abrir o registro do apartamento dela, pois provavelmente ontem os sobrinhos dela que a estavam visitando, devem ter fechado, “eles fizeram muita zoada no prédio” disse ele indignado.

- São uns pestes Dona Maria – completou ele.

Jurandir tinha razão. O registro estava fechado. Resolvemos tudo e ela conseguiu chegar a tempo para sua excursão, e é lógico que nem se deu ao trabalho de se desculpar ou agradecer.

Quando finalmente me sentei para tomar meu café da manhã, o interfone toca novamente:

- Sou do 502 do bloco B e quero registrar uma reclamação. Fui acordado antes das 6h da manhã por pessoas conversando alteradas no hall do meu andar. Acho isso um absurdo, hoje é o meu primeiro dia de férias e não admito não ter paz nem dentro do meu apartamento.

Eu só respirei e tentei lembrar de como era a vida antes de ser síndica!

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



**SIMAX**  
Contabilidade e Administração de Condomínios

- 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



**omega cont**  
gestão empresarial e contábil  
CRCSC 1131

Nova ferramenta de gestão Omegacont  
Otimiza as rotinas diárias do síndico e facilita a vida dos condôminos!

www.omegacont.com.br    (47) 3405.3700  
Rua 600, nº 137 - Centro - Balneário Camboriú/SC



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

Assessorando financeiramente e mantendo o percentual da inadimplência controlada.

**Lorelai**  
Recuperadora de crédito para condomínios

47 3268-6059 | 47 99906-0969  
contato@lorelaicond.com.br  
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



### CONDOMÍNIOS SÃO CLIENTES QUE MERECEM ATENDIMENTO VIP

Este mês fui a uma loja de departamento, e ao chegar ao crediário, a atendente me solicitou o nome que deveria consultar no cadastro. Mencionei o nome Condomínio e fiz uma breve pausa enquanto buscava na memória o nome do condomínio que estava efetuando a compra. A pausa foi tempo suficiente para a atendente dizer: só o nome Condomínio não me serve de nada, temos centenas de condomínios cadastrados aqui! Deixando de lado a minha gafe, comecei a refletir sobre a segunda parte da resposta da atendente e na importância que os condomínios têm como clientes de certos estabelecimentos que costumam atender o grande público.

É praxe do mercado dar atendimento personalizado aos clientes mais relevantes, seja uma gôndola específica de um determinado nicho em um corredor, um atendimento direto através de um call center, um gerente de contas, e nos casos mais significativos até uma sala VIP. Tudo bem, uma sala VIP seria pedir demais. Mas um canal direto com um gerente de contas de condomínios, facilitador de orçamentos, faturamento e entrega de pedidos seria uma ótima ideia.

Imagine só, esse profissional de laços estreitos com os condomínios, hábil no atendimento das demandas dessa clientela, poderia enriquecer a experiência de ofertar o melhor a esse público, que muitas vezes é somente tempo, confiança e garantia. Até mesmo, ao estar atento a uma determinada necessidade do mercado condominial que no momento a sua loja não pode atender, vir a influenciar a sua organização a atender essa necessidade no futuro. Já sei, você certamente pensou: "Eu tenho uma pessoa assim na loja tal!" Tudo bem, eu também tenho! O que eu quero dizer é que isso não está institucionalizado.

Faria toda a diferença você entrar em uma loja de departamento pela primeira vez, se apresentar como síndico de um condomínio, ou de vários condomínios, e ser direcionado ao seu gerente de atendimento personalizado de condomínios. Esse atendente já saberia que aquisições para condomínios seguem um certo padrão, e facilitaria alguns requisitos como escolha de produtos, preços, garantias, entregas e vantagens que só poderiam ser feitas aos condomínios devido ao perfil desses clientes preferenciais.

## # FLORIANÓPOLIS SEDIA SUA PRIMEIRA

### RODADA DE NEGÓCIOS CONDOMINIAIS

Promovida pelo Sindhud em parceria com o Jornal dos Condomínios e Empresários do Brasil, a maior empresa de Rodada de Negócios do país, o encontro oportuniza conhecer o que há de mais novo em produtos e serviços no setor de condomínios de Santa Catarina. Segundo o advogado Alessandro Di Giuseppe, diretor do SINDHUB, o objetivo do encontro é gerar relacionamento, fechamento de negócios e parcerias, entre síndicos, administradoras e fornecedores. "Rodada de negócios é uma maneira organizada, rápida, objetiva e eficiente de

fazer networking entre síndicos e empresários que atuam neste setor. O contato cara a cara, olho no olho é muito importante para estabelecer e estreitar a confiança entre os participantes e reunir oportunidades de negócios em um único lugar", pontua Alessandro. O encontro ocorre dia 31 de maio, das 8h30 às 13hs, no Hotel Majestic em Florianópolis.

Para mais informações entrar em contato com os telefone

(48) 3375-1808 / 99178-0053

ou pelo email: [alessandro@sindhud.com.br](mailto:alessandro@sindhud.com.br)



## # GRUPO INTERSEPT, TUDO EM SEGURANÇA E SERVIÇOS TERCEIRIZADOS

### PARA CUIDAR DO SEU PATRIMÔNIO DE NORTE A SUL DE SANTA CATARINA



Com atuação consolidada no mercado de asseio, conservação e vigilância, o grupo Intersept conquistou o exigente mercado de Curitiba e ampliou sua visibilidade em todo o estado do Paraná. Em 2012, expandiu suas atividades no território brasileiro, passando a atuar nos estados de Santa Catarina, São Paulo e região Nordeste do Brasil, promovendo a sua consolidação no cenário nacional.

A empresa atua em todo o estado catarinense, possui elevado contingente de colaboradores e disponibiliza estruturas administrativas e operacionais que trazem aos clientes soluções diferenciadas, com qualidade comprovada, respeitando a legislação e os trabalhadores.

Referência no mercado de asseio e conservação e vigilância, a Intersept presta atendimento para condomínios, comércios, in-

dústrias e empresas privadas. Em seu leque de atuação destacam-se os serviços de limpeza, zeladoria, portaria, jardinagem, recepção e serviços de vigilância regularmente autorizada pela Polícia Federal.

Por tudo o que faz e com foco no bem-estar dos clientes, a Intersept coloca-se como a melhor opção para aqueles que desejam proteger seu patrimônio e contar com serviços terceirizados de excelência para o seu condomínio.

Síndico faça um orçamento:

(47) 3026-1626 - [comercial@intersept.com.br](mailto:comercial@intersept.com.br)



A Intersept oferece diversos serviços para trazer mais **segurança** e **tranquilidade** para seu condomínio. Confira os nossos serviços especializados:



Vigilância 24h Armada e Desarmada



Limpeza e Conservação



Jardinagem e Paisagismo



Portaria 24h



Apoio Administrativo



Mão de Obra em Geral



Rastreamento de veículos

A Intersept é especializada em **segurança** e **terceirização de serviços** desde 1999. Possuímos ampla estrutura e equipe especializada para atender a todas as necessidades do condomínio.

Atendemos em todo estado de **Santa Catarina**

[intersept.com.br](http://intersept.com.br) | (47) 3026-1626



## COBERTURA

**Moro no último pavimento do prédio, ou seja, na cobertura onde está havendo infiltrações e rachaduras no teto e nas vigas da estrutura há muito tempo. Levei várias fotos para apresentar na assembleia e discutir o reparo a ser feito pelo condomínio. Na assembleia, uma condômina advogada leu o seguinte artigo: "Art. 1.344. Ao proprietário do terraço de cobertura incumbem as despesas da sua conservação, de modo que não haja danos às unidades imobiliárias inferiores". A advogada disse que era de responsabilidade do morador fazer os reparos causados por falta de manutenção, troca das telhas, reparo do teto após ter sofrido infiltrações e rachaduras nas calhas. Entendo que o terraço da cobertura é totalmente distinto do telhado do prédio que é comum para todos os condôminos.**

Elisabete Garcia, Itajaí

Inicialmente é importante compreender a distinção semântica existente entre os vocábulos terraço e telhado. Vamos lá: Segundo o dicionário Aurélio, terraço é "a cobertura plana de um edifício, constituindo plataforma acessível",

cuja origem remete à palavra provençal *terraça*, derivada do latim *terra*. Ainda o sob a ótica do dicionário Aurélio, telhado é: "cobrir com telha"

Portanto, percebe-se que terraço e cobertura são duas estruturas não coincidentes, podendo, inclusive, o terraço ser coberto por um telhado.

Analisando-se o viés jurídico, a situação perpassa pela classificação das áreas a serem reparadas como comuns da edificação ou privativas das unidades. Via de regra, se as áreas a serem reparadas são comuns, a responsabilidade é do condomínio. Ao revés, se as áreas objeto da reparação são privativas, o proprietário será o responsável.

Neste caso específico, a definição do responsável pela manutenção da cobertura/telhado da edificação demandará, ainda, a averiguação da convenção do condomínio, do memorial descritivo da edificação e da matrícula autônoma da unidade, pois estes documentos indicarão o titular da área.

Se a área da cobertura/telhado da edificação, encontra-se inserida no memorial descritivo como área comum, fazendo parte do projeto originário do prédio (geralmente o é, a não

ser que a unidade do último pavimento tenha construído um telhado próprio sobre um terraço existente), a sua manutenção será classificada, como benfeitoria necessária, na forma do artigo 96, § 3.º, do Código Civil, e deverá ser executada pelo condomínio, sob pena de que o condômino prejudicado o faça, independentemente de autorização do síndico, devendo ser reembolsado posteriormente, conforme disposto pelo artigo 1.341, § 1.º e 4.º do Código Civil.

Em assim sendo, como a cobertura/telhado e o terraço são seções diversas de uma edificação, resta claro que a dinâmica do artigo 1.344 do Código Civil não é aplicável às coberturas/telhados, eis que esta regra refere-se taxativamente às áreas de terraço. O objetivo primário desta norma é o de evitar que as unidades situadas nos pavimentos inferiores sejam prejudicadas pela falta de manutenção das áreas de terraço situadas nos pavimentos superiores.

**Camacho Advogados**  
**Gustavo Solon Camacho**  
**OAB/SC 32.237**  
**(47) 3278 9026**  
**- Joinville -SC**



## FECHAMENTO DA SACADA

**A aprovação em assembleia para fechar com vidros a sacada dos apartamentos inclui a autorização para modificar a área externa da sacada (piso, forro do teto, cor de pintura diferente das paredes externas), que são parte da fachada do prédio?**

Rolando Coto, Florianópolis

De acordo com o artigo 1.336, inciso III, do Código Civil, é de obrigação do condômino "não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas" da edificação, uma vez que as paredes exteriores do edifício formam área comum e existe a soberania do interesse coletivo em preservar a unidade estética ou arquitetônica.

A moderna jurisprudência vem entendendo que, com a aprovação do envidraçamento da sacada em assembleia condominial, a retirada de esquadrias ou de porta de acesso entre a sala e sacada não causa qualquer prejuízo estético ou arquitetônico ao condomínio, já que passou a ser área interna do apartamento, ou seja, não configura alteração da fachada.

E pautado nesse entendimento, é possível chegar a conclusão de que é facultado ao condômino modificar o piso da área externa (desde que devidamente envidraçada), uma vez que tal medida não implicaria em prejuízo a harmonia da fachada condominial, já que encontra-se na sua área

interna.

No entanto, em que pese a aprovação do envidraçamento da sacada, na situação questionada, como não houve - a princípio - deliberação acerca da instalação de cortinas nas varandas, a alteração do forro do teto e a pintura das partes externas em tonalidades diferentes, por estarem visíveis a rua, implicaria em alteração da fachada e acarretaria em evidente infração ao artigo 1.336, inciso III, do Código Civil.

Assim sendo, recomenda-se que seja convocada uma assembleia condominial para definirem sobre a possibilidade de instalação de cortinas nas varandas e um padrão a ser adotado pelos condôminos, bem como, por segurança jurídica, nessa mesma assembleia também seja deliberado sobre a alteração do forro do teto e a pintura das partes externas em tonalidades diferentes (preferencialmente em cores neutras).

Por fim, necessário advertir que toda e qualquer obra a ser realizada no Condomínio deve ser projetada e acompanhada por profissional habilitado (com ART/RRT), a fim de atestar que o serviço não comprometerá a estrutura do edifício.

**Geraldo Gregório Jerônimo**  
**advogados associados**  
**Paulo Henrique de Moraes Júnior**  
**Advogado - OAB/SC 39.992**  
**(48) 3222 2505**



**CRYSTAL BOX** VIDROS TEMPERADOS

- Envidraçamento de Sacadas e de Ambientes;
- Box para Banheiros;
- Espelhos;
- Esquadrias em Alumínio e PVC;
- Muros e Coberturas em Vidro.

Rua Kurt Ramtour, 97, Estreito, Florianópolis/SC | (48) 3244 2844 | [www.crystalbox.com.br](http://www.crystalbox.com.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**  
CONDÔMIOS

[www.corretacondominios.com.br](http://www.corretacondominios.com.br)  
Fone: (48) 3241.1223

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



**INOVA**  
Sistemas de Segurança

Contrato de Assistência 24h Inova

- 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



**NewTec** GERADORES

**A SUA ENERGIA EM BOAS MÃOS**

Produtos e Serviços em Grupos Geradores

**MANUTENÇÃO**

**VENDA**

**LOCAÇÃO**

[www.newtecgeradores.com.br](http://www.newtecgeradores.com.br)  
newtecgeradores@newtecgeradores.com.br  
**(48) 3304 6307 / (48) 3343 9313**

Atendimento 24 horas





- 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](http://www.grupotecplan.com)



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

**Assessoria Contábil completa para Condomínios**  
Rua Bento Gonçalves, 183 - Sala 202 / Centro Executivo Pedro Xavier - Centro - Fpolis / SC



## # O SÍNDICO NO DIVÃ

Danilo Lopes  
@ danilo.lpz@hotmail.com



### O poder da gentileza nas relações de trabalho

Vivemos em um mundo e em um contexto sócio-econômico onde as relações humanas tornam-se cada vez mais interdependentes, onde na mesma medida em que nos implicamos, somos implicados. Em um condomínio, onde as relações existem relativamente de forma intensa, não podemos esquecer que ali também são criadas, entre outras, relações de trabalho.

E é nas relações de trabalho que se observa esta dinâmica de forma bastante frequente e amiúde, haja vista que todo condomínio possui o seu quadro de colaboradores, que dependem deste empregador, da mesma forma que também seus condôminos dependem da prestação de seus serviços. Portanto, sempre dependemos uns dos outros de alguma forma ou de outra.

Sendo assim, é necessário que sejam desenvolvidas e construídas relações de trabalho no condomínio, com o objetivo de se criar um ambiente e atmosfera harmônicos, de confiança e de respeito entre todos, empregador, colaboradores e condôminos, sob pena destas relações tornarem-se disfuncionais e conseqüentemente acarretarem transtornos ao próprio síndico, a seus condôminos e a seus colaboradores.

Os vínculos laborais que são criados em um condomínio tendem a ser vínculos bastante específicos, onde os colaboradores desempenham funções específicas em um lugar específico.

Sendo assim, acredito que

a melhor forma de se criar uma relação profissional, de respeito e confiança mútuos entre os colaboradores, o síndico e seus condôminos, é primeiramente a delimitação de espaços e "fronteiras" físicos e emocionais, em que os colaboradores possam e

devam transitar, pois como se trata de uma relação de trabalho e profissional, é essencial a delimitação destas "fronteiras" nas relações, ou seja, onde exista ao mesmo tempo, um espaço de simpatia, cortesia, cordialidade, respeito e confiança, mas também um espaço fronteiriço, onde cada qual conheça e ocupe seu lugar de direito e dever.

Os vínculos mais saudáveis são aqueles onde existe uma compreensão consciente do espaço e da "fronteira" de cada um em relação ao outro, independente do lugar ou do tipo de relação que se cria e se constrói.

Paradoxalmente, essas fronteiras emocionais e físicas se constroem de forma sólida, com respeito, confiança, empatia, educação, cordialidade e compreensão. Onde os colaboradores sintam-se acolhidos e respeitados em seu ambiente de trabalho, onde se reconheçam como sujeitos, pessoas felizes e tratadas com dignidade são mais produtivas, desempenham melhor suas funções. Não há força no universo que resista à gentileza.

**Danilo Lopes é psicólogo clínico e psicoterapeuta de orientação analítica.**

*"Os vínculos mais saudáveis são aqueles onde existe uma compreensão consciente do espaço e da fronteira de cada um em relação ao outro"*

## Comunidade PROTESTA contra demarcação de TERRENOS DE MARINHA

Síndicos e moradores dos bairros Trindade, Saco dos Limões e Daniela, em Florianópolis, realizaram um protesto contra a mudança na demarcação de terrenos de Marinha. A manifestação aconteceu no dia 13 de abril, na rua Lauro Linhares, no bairro Trindade. O grupo distribuiu panfletos aos motoristas e pedestres que passavam pelo bairro na tentativa de envolver a população no assunto que pode impactar a vida de milhares de catarinenses.

A diretora da Associação de Moradores do Bairro Trindade (AMBATRI) Ana Cláudia Caldas conta que através de uma audiência pública realizada em 2015 na Assembleia Legislativa de SC descobriu que diversos imóveis do bairro Trindade, entre estes muitos condomínios, também seriam atingidos pela demarcação. "Como os mapas e processos administrativos ainda não haviam sido divulgados pela SPU tínhamos esperanças de não estarmos demarcados. Mas após a divulgação iniciamos o mapeamento das



áreas atingidas especificando casas e propriedades atingidas".

Com a demarcação, a estimativa é que ao menos 2,5 mil famílias sejam afetadas no bairro Trindade, que pode atingir 26 condomínios e 99 lotes. Os moradores protestaram contra as incertezas sobre o que pode acontecer com seus imóveis, já que áreas que não eram da União podem mudar de posse.

## Justiça manda porteiro e condomínio indenizarem morador que não recebeu intimação judicial

Porteiro e condomínio terão de indenizar por danos morais e materiais morador que não recebeu intimação judicial. O documento foi entregue à portaria, mas não chegou às mãos do morador; que, julgado à revelia, acabou condenado. Decisão é do juiz substituto Paulo Marques da Silva, do 2º Juizado Especial Cível e Criminal de Samambaia/DF.

O morador relatou à Justiça que, por não ter recebido a correspondência, não compareceu a uma audiência e foi condenado a pagar R\$ 2.410,63. O magistrado estabeleceu o dano moral em R\$ 2 mil, e também condenou os réus a pagarem R\$ 2,4 mil ao autor, pelos danos materiais. Cabe recurso.

O juiz verificou que "o autor juntou aos autos a cópia do aviso de recebimento - AR da correspondência a qual alega não ter recebido, e o livro de registro de correspondências do condomínio no mesmo período, do qual não consta o assentamento do recebimento da carta". Segundo os autos, o AR também confirmou que a correspondência foi recebida pelo porteiro. Já as cópias do livro de protocolos e as afirmações das testemunhas evidenciaram que o re-

cebimento não foi registrado nos respectivos livros, nem no programa de computador do condomínio. Assim, o juiz confirmou que o funcionário do condomínio deixou de agir conforme a prática adotada para o registro de correspondências, e considerou "evidenciada a conduta lesiva por parte do segundo requerido, pautada na culpa por quebra do dever inerente ao próprio ofício".

O juiz Paulo Marques da Silva registrou que o fato de o réu ser porteiro e funcionário terceirizado não exclui sua responsabilidade, pois o ato foi praticado por ele. "O fato de o segundo réu ser prestador de serviço sem vínculo direto, há responsabilidade do primeiro requerido (o condomínio), conforme regra do artigo 932, III, do Código Civil", apontou o juiz.

Na sentença o Juiz destacou que "O condomínio é responsável pela reparação civil por ato de seus empregados, serviços e prepostos no exercício do trabalho que lhes competir ou em razão dele. Essa espécie de responsabilidade civil não depende vínculo empregatício entre o condomínio e a pessoa que causou dano à vítima."

## SUPER REFORMAS

EMPREITEIRA DE MÃO DE OBRA

REFORMAS e PINTURAS

(48) 3338.3642

(48) 9 8411.8767

- INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO ELÉTRICA
- INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS, SANITÁRIAS E DE GÁS
- IMPERMEABILIZAÇÃO EM OBRAS DE ENGENHARIA CIVIL
- SERVIÇOS DE PINTURA DE EDIFÍCIOS EM GERAL

(48) 3205-9709

douglas.pena@jan-pro.com.br

www.jan-pro.com.br

SERVIÇO DE LIMPEZA CONDOMINIAL

SÍNDICO SOLICITE ORÇAMENTO!

### Reduza seu custo com limpeza!

A higienização que o seu condomínio precisa feita por uma equipe especializada e equipamentos adequados

Razões para escolher a JAN-PRO

- ✓ Equipe de limpeza bem treinada e experiente
- ✓ Comunicação Proativa
- ✓ Limpeza Verde (Green Cleaning)
- ✓ Limpeza com EnviroShield exclusividade JAN-PRO

E muito mais!

# 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)

## CURSOS E TREINAMENTOS

**BEUTER** **Treinamento e reciclagem de Zeladores e Porteiros**  
 Cursos de Qualificação Profissional (48) 3222 2911 | [eliobeuter@yahoo.com.br](mailto: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](http://www.cymaco.com.br) [48] 3348-0047  
*Recupere e valorize o seu imóvel com a especialista em Retrofit*

**CONDOR** EMPREITEIRA  
**PINTURA, REFORMA E CONSTRUÇÃO**  
**ALVENARIA, CERAMICA E TELHADO**  
**LAVAÇÃO DE FACHADA E IMPERMEABILIZAÇÃO**  
**48 98454-3466 / 984326143 / contato@condor.srv.br**  
 CREA/SC:150.365-0.

**DARCI PINTURAS**  
 Pintura Predial | Lavação | Restauração **14 Anos**  
[f /darci.camargo.731](https://www.facebook.com/darci.camargo.731) | [darcipinturas@yahoo.com](mailto:darcipinturas@yahoo.com) | (48) 99161.3057  
**Especializado em Condomínios**

**Padrão** Revestimentos  
 Pintura Predial | Revestimentos em geral  
 Impermeabilizações | Construções e Reformas  
**Especializados em Retrofit**  
 (48) 9 96295101 SC | (11) 9 72526502 SP  
[comercial@padraorevestimentos.com.br](mailto:comercial@padraorevestimentos.com.br) | [www.padraorevestimentos.com.br](http://www.padraorevestimentos.com.br)  
**30 Anos**

**prediplan** planejamento predial  
 • Manutenção Predial • Reformas  
 • Inspeção e Planejamento Predial • Laudos Técnicos  
 48 991564675  
[www.prediplan.com.br](http://www.prediplan.com.br) | [contato@prediplan.com.br](mailto:contato@prediplan.com.br)

**RH** EMPREITEIRA  
**PINTURA E REFORMA PREDIAL**  
 (48) 3024.5277 **25 anos**  
[www.rhempreiteira.com.br](http://www.rhempreiteira.com.br) | [rhempreiteira@gmail.com](mailto:rhempreiteira@gmail.com)

**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](mailto:contato@retoquefinal.com.br)  
**RETOQUEFINAL**  
 Somos especialistas em:  
 - Pintura Predial  
 - Manutenção Predial  
 - Impermeabilização  
 - Lavação e Restauração de Fachadas  
 - Reformas em geral

**Schnel** EMPREITEIRA  
**REFORMAS PREDIAIS**  
 (48) 3257.1919 **Há mais de 30 anos**  
[www.schnelempreiteira.com.br](http://www.schnelempreiteira.com.br)

**Tech New** Arquitetura e Pinturas  
**(48) 9 9982 8141**  
**(48) 9 3235 2379**  
**www.tn1.com.br** **20 Anos**  
**Pintura Predial - Lavação de fachadas - Laudos - Impermeabilizações**  
 Resp. Téc: Arq. Armando Felipe da Silva - Mestrado/ Patologia da Construção

## ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

**R3** CONSTRUTORA  
**Serviços**  
 • Restauração, Pintura e Lavação Predial  
 • Execução de Assentamentos de Revestimentos de Fachadas  
 • Reformas de Apartamentos e Casas em Condomínio  
**TUDO PARA O SEU CONDOMÍNIO!**  
**Solicite seu Orçamento Gratuito!** 48 99810-7329 | [r3.empresendimentos@hotmail.com](mailto:r3.empresendimentos@hotmail.com)  
**15 anos**

## INSTALAÇÕES ELÉTRICAS / PREVENTIVO CONTRA INCÊNDIOS

**DANTER** SOLUÇÕES ELÉTRICAS  
**Especializada em serviços**  
 • Sistema de iluminação e tomadas em geral;  
 • Quadros de comando;  
 • Redes elétricas baixa e média tensão;  
 • Subestação;  
 • Sistema Preventivo (iluminação de emergência, alarme de incêndio, para-raios/SPDA);  
 • Emissão de laudos técnicos e ART.  
[www.dantersolucoeseltricas.com](http://www.dantersolucoeseltricas.com)  
 (48) 98800.3113 | 99633.3484  
 São José/SC

## SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

**Solução definitiva para limpeza e impermeabilização de caixas d'água**  
 ▶ Sistema para impermeabilização em laminado de PVC flexível  
 • Caixas D'água • Lagoas e lagos artificiais • Telhados verde  
 ▶ Impermeabilização convencional  
 • Muros de arrimo • Baldrame • Lajes  
 • Piscinas • Calhas de chuva  
**GARANTIA DE 5 ANOS!**  
**CVS** Prestadora de serviços  
 (48) 3065.5416 / 98812.0186 | [contato.cvs@hotmail.com](mailto:contato.cvs@hotmail.com) **SOLICITE ORÇAMENTO!**

## ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS

**ENGENHARIA QUALITATIVA**  
 Claudio L. Skroch - Eng. Resp.  
 (48) 9.9919-1211 / 3238.9631  
 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  
[claudiolsk@gmail.com](mailto:claudiolsk@gmail.com)

**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](mailto: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**  
 Márcio A. Lunardelli Cavallazi  
 Engº Civil de Seg. do Trabalho  
 Responsável Técnico - CREA/SC 017036-4  
 (48) 3223 6363 | 99980 9377  
[pravaliiarengenharia@gmail.com](mailto:pravaliiarengenharia@gmail.com) | [www.pravaliiarengenharia.com.br](http://www.pravaliiarengenharia.com.br)  
 • Laudo de Vistoria (Judiciais e extrajudiciais)  
 • Laudo Técnico de Edifício em Garantia  
 • Laudo de Inspeção Predial (Restauração do condomínio)  
 • Elaboração Programa de Manutenção Preventiva

## CLASSI EMPREGO

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

JORGE LINDEN (48) 99977 1043	ROSELENE DOS SANTOS (48) 98480 5783	JEAN DELLER (48) 99845 0948	MOACIR RODRIGUES (48) 99922 2208
ALEXSANDER MACHADO (48) 98493 2031	VANDEDRLI FARIA (48) 98835 6866	DIEGO PEREIRA (58) 99920 7265	

**Esteja aonde o síndico está!**  
 Anuncie no classificados do Jornal dos Condomínios e leve a mensagem da sua empresa diretamente ao seu público alvo  
**13 mil exemplares mensais entregues diretamente nos condomínios e administradoras de 8 cidades**  
**48 3028 1089 / 3207 6784** | [contato@condominiosc.com.br](mailto:contato@condominiosc.com.br)

# Assembleia aberta ou permanente é legal?

Recurso ainda muito controverso entre os administradores, a sessão permanente é indicada para situações específicas e requer muita transparência por parte do síndico

Dariane Campos



A assembleia aberta é uma modalidade polêmica entre os especialistas em condomínios e juristas

Sem previsão legal, a assembleia aberta ou permanente é uma modalidade polêmica entre os especialistas em condomínios e juristas. Principalmente por ser normalmente a opção escolhida pelos síndicos para tratar de questões delicadas como a alteração de convenção, mudança de destinação de áreas comuns, compra de terreno para ampliação de garagem ou qualquer outro tema que exija quórum qualificado para a sua aprovação.

Ela ocorre quando alguns assuntos não conseguem ser concluídos no dia da convocação, seja por motivos técnicos ou pela falta de adesão dos moradores, e há a necessidade de um novo encontro para encerrar os trabalhos já iniciados. Por isso é preciso muito cuidado e transparência na adoção desse procedimento, caso contrário ele corre o risco de ser impugnado.

Na opinião do advogado Alexandre Berthe não é recomendável manter uma assembleia em aberto até que se atinja o número de votos necessários para aprovação, se o pleito já foi iniciado. Mas

é aceitável que, quando o assunto for exposto, se surgir uma questão técnica, ocorra a suspensão da votação para outro dia, até que a dúvida seja sanada.

“Os tribunais entendem que manter uma assembleia aberta até que se obtenha um resultado esperado viola a própria solenidade do ato. Contudo, em casos específicos, desde que por um curto espaço de tempo e devidamente previsto na convenção, em razão do avançar da hora ou necessidade de colher alguma informação

técnica, admite-se suspensão da deliberação, desde que a votação não tenha sido iniciada”, comenta.

Para ele, ainda que seja uma ferramenta aceitável, seu uso deve ser em casos extremamente pontuais e precedidos de outros tipos de abordagens, sempre com atenção ao tema a ser deliberado. Além disso, como dica para o gestor que optar pela assembleia aberta, Berthe aponta o aconselhamento jurídico como algo imprescindível.

“Não se aventure sozinho. Até

mesmo para profissionais que realizam várias assembleias e fazem um trabalho prévio é fundamental que exista uma interação entre síndico, administradora, conselho e visão da própria comunidade condominial. Mas, é fundamental ter ciência de que sempre há o risco de uma anulação judicial”, destaca o especialista.

## CASOS ESPECIAIS

Gustavo Camacho, advogado especialista em questões condominiais, defende que esse tipo de assembleia só deva ser considerado em determinados casos.

“Situações como hora avançada da noite ou a necessidade de informações técnicas são alguns dos momentos que apontaria como indicados para a utilização do recurso, sendo indicado já determinar nova data para a continuação dos trabalhos. Além disso, entendo como correta a obtenção de procurações com o voto já delimitando, sendo que a contabilidade será realizada em assembleia presencial. Para evitar qualquer hipótese de anulabilidade, é recomendável que a sessão inicie normalmente, seja colocada em suspensão e posteriormente ela continue, tendo atenção para que as votações ocorram sempre com o número de representações necessárias para a obtenção do resultado almejado”, diz.

## CRITÉRIOS

Já para Rosely Schwartz, administradora, contabilista e especialista em condomínios, por não se tratar de um ato ilegal, o sucesso de todo o processo está na preparação das reuniões. Para que não haja qualquer tipo de questiona-

mento jurídico, ela recomenda que o síndico sempre observe o que está previsto na convenção do condomínio e faça uma primeira convocação para conversar com os moradores sobre os critérios que serão utilizados na assembleia.

A orientação da especialista é a de que os temas que exijam quóruns específicos devam ser precedidos de comunicados efetivos que permitam aos condôminos ter ciência do que será votado. É necessário que haja uma ação do gestor em prol de envolver a coletividade e reforçar a urgência do assunto em pauta.

“Respeitando os procedimentos, todos os condôminos devem ser informados do ato previamente, sendo que cada encontro deverá ter a sua convocação específica. Não há um tempo limite, nem quantidade de assembleias necessárias. O procedimento será repetido quantas vezes for preciso até o condomínio conseguir o quórum suficiente para a deliberação”, explica. Além disso, ela recomenda que o administrador envie correspondência com todas as informações aos condôminos que não estavam presentes, para incentivar a participação deles na continuidade dos trabalhos.

Para cada reunião também deverá ser elaborada uma ata específica, com o resumo dos principais pontos abordados, intervenções requeridas e decisões (número de votos a favor, contra e abstenção identificados) do dia. E uma lista de presença específica por data, em que o condômino que participou de um dia está dispensado de participar dos demais, a não ser que queira mudar o seu voto.

**Problemas no seu condomínio?**  
**A água vai ficar mais cara!**  
 Saiba o que fazer para não ser pego de surpresa.

**Compra de medidores de água e gás? Precisa individualizar? Vazamentos?**

**Marque uma visita gratuita!**

**CONTAJUSTA**  
 MEDIÇÃO E GESTÃO DO CONSUMO DE ÁGUA E GÁS  
 (48) 9.9831.6759  
 contajusta@sanova.com.br

**Tapetes personalizados**  
 (48) 3375-4563 | 99146-1001

**Kapermil**

EDIFÍCIO PORTO RICO | EDIFÍCIO RIO TEVERE | IOS RESIDENCE | EDIFÍCIO CASABLANCA

Serraria - São José/SC | www.kapermil.com.br | kapermil@kapermil.com.br

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

**Cobrança Garantida de Condomínio**  
**Orientações e Consultoria Especializada**  
**Receita Integral Antecipada**  
 Prestamos Serviços Para Todo o Estado

25 anos trabalhando com qualidade

**ADELANTE**  
 COBRANÇA DE CONDOMÍNIOS

48 3222-5611 | www.adelantecobrancas.com.br