

Jornal dos Condomínios

ANO 18 - Nº 211 - JUNHO 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



DECISÕES JUDICIAIS MUDAM REGRAS NOS CONDOMÍNIOS

Recentes decisões dos Tribunais apontam a necessidade de os condomínios revisarem as suas convenções e regimentos internos, que em muitos casos estão em desacordo com a nova realidade social

Fernanda de Paula Albanit, síndica em Florianópolis

Páginas 8 e 9

EM SC

FLORIANÓPOLIS

Apresentação da nova estrutura de cobrança tarifária da Casan e Emasa reúne síndicos

Página 3

MERCADO

Adelante Cobrança Garantida chega a Blumenau

Página 12

GESTÃO

A autogestão em condomínios pequenos

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



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
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, Bairro de Estreito, Florianópolis/SC. (48) 3037.3200

[/SensatoContabilidade](https://www.facebook.com/SensatoContabilidade)
[@SensatoContabilidade](https://www.instagram.com/SensatoContabilidade)
Sensato.com.br



Ampla
Questão de Confiança

Pintura e Reforma de Condomínios

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

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS



VAI PINTAR O PRÉDIO?
EMPREENHEIRA DE PINTURA

30 ANOS
ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA

www.pinturasopequeno.com.br
(48) 99991.0613 | 98426.3496
contato@pinturasopequeno.com.br



PONTUAL
COBRANÇAS

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



COMPLETO ATENDIMENTO PREDIAL
LIMPEZA | PORTARIA | ZELADORIA

(48) 3209-6697 | (48) 99174-6697
www.multilimpservicos.com

Direção Geral:

Ângela Dal Molin

angeladalmolin@condominiosc.com.br

Coordenação editorial:

Vânia Branco

Equipe de jornalistas: Sibyla Loureiro,

Darlane Campos, Carla Kempinski

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 NSC**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

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

EDITORIAL

Normas internas de acordo
com a nova realidade social

O condomínio deve seguir diversas legislações na esfera municipal, estadual e federal que impõem direitos, obrigações ou restrições. Ao mesmo tempo em que segue as leis, o condomínio pode - dentro do seu espaço físico - determinar regras aos moradores.

Entretanto, algumas decisões dos tribunais podem confrontar a "legislação interna" do condomínio e o que antes era passível de proibição como obrigar os animais a andar no colo nas áreas comuns do prédio, cortar água ou gás de unidades inadim-



plentes ou proibir o inadimplente de utilizar as áreas de lazer do prédio passam a ter um novo entendimento jurídico. Saiba na matéria especial desta edição que recentes decisões dos tribunais apontam a necessidade de os condomínios revisarem as suas convenções e regimentos internos para prevenir possíveis ações judiciais, pois em muitos casos estão em desacordo com a nova realidade social.

Saiba também como foi o encontro entre síndicos da Grande Florianópolis e Balneário Camboriú promovido pela Associação de Síndicos de SC e a Agência de Regulação de Serviços Públicos de Santa Catarina para falar sobre a nova

estrutura de cobrança tarifária da Casan e da Emasa.

Desde 2014, o Jornal dos Condomínios vem acompanhando o problema que a revisão tarifária trouxe aos edifícios de Balneário Camboriú com reportagens e participação em reuniões de síndicos da região e traz um parecer atualizado dos representantes dos gestores que temem que o aumento da tarifa da água possa se repetir em Florianópolis.

O recadastramento dos condomínios que estão na rota de entrega e recebem a edição impressa diretamente na portaria está a todo vapor: Faça como as centenas de síndicos que já mandaram suas solicitações pelos canais apresentados aqui abaixo do editorial e garanta o recebimento gratuito de nossa publicação mensal em seu edifício!

Boa leitura!

Ângela Dal Molin

**RECADASTRE-SE!****Síndico! Recadastre-se e continue recebendo o Jornal dos Condomínios**

O Jornal dos Condomínios está aprimorando seus canais de comunicação para levar a informação de forma mais ágil e direta aos síndicos e gestores catarinenses. E, para isso, estamos recadastrando todos os leitores da nossa rota de entrega que recebem o jornal mensalmente na portaria dos seus condomínios.

Para continuar recebendo o Jornal dos Condomínios gratuitamente no seu endereço e ficar bem informado, faça seu cadastro, é fácil e rápido!

Envie um whatsapp para o número:

(48) 98457 4764

Ou uma mensagem pelo email:

contato@condominiosc.com.br

Ou digitalize
o QR Code ao lado



É conselheiro, morador, prestador de serviço ou interessado no setor de condomínios?
Participe também e receba em primeira mão a versão online da nossa publicação!

Jornal dos Condomínios, há 18 anos trabalhando por um condomínio melhor!

CONDOMÍNIO SEM INADIMPLÊNCIA E RECEITA 100% GARANTIDA É COM A ADELANTE!

AGORA TAMBÉM EM BLUMENAU.

A Adelante assume todas as responsabilidades relativas à cobrança das cotas condominiais, aliviando assim as preocupações dos responsáveis pela administração do condomínio.

ADELANTECOBRANCAS.COM.BR

contato@adelantecobrancas.com.br
 48 3222 5611 . 48 99632 5900
 Felipe Schmidt . 249 . Sala 1211
Centro Comercial ARS . Florianópolis

gerenciablumenau@adelantecobrancas.com.br
 47 3209 2684 . 47 98854 9175
 XV de Novembro . 550 . Sala 702
Edifício Catarinense . Blumenau



ADELANTE
COBRANÇA DE CONDOMÍNIOS



Aresc apresenta nova estrutura de cobrança tarifária

Em reunião com síndicos, agência divulga o processo de revisão tarifária da Casan e Emasa

Da redação

O encontro entre síndicos da Grande Florianópolis e Balneário Camboriú e Agência de Regulação de Serviços Públicos de Santa Catarina - Aresc para falar sobre a nova estrutura de cobrança tarifária da Casan e da Emasa aconteceu no dia 24 de junho, no Auditório Deputada Antonieta de Barros, na Assembleia Legislativa de Santa Catarina.

Na oportunidade, o Presidente da Aresc, Reno Caramori juntamente com o Gerente de Regulação, Sílvio Rosa e a Engenheira Civil, Cintia Pimentel apresentaram e explicaram todos os componentes que foram levados em consideração para o estudo de revisão e elaboração da nova estrutura de tarifa que foi elaborada pela Deloitte, empresa contratada via licitação pela Agência Reguladora.

O encontro reuniu diversos síndicos, administradoras de condomínios e demais entidades voltadas à área condominial, além de moradores interessados no assunto em questão.

“É muito importante esse encontro para que possamos discutir e entender sobre o novo modelo tarifário, tendo em vista que a Asdesc tem atuação

no âmbito estadual. Por isso é fundamental que a gente consiga montar juntamente com a sociedade, principalmente com os condomínios, que são os principais consumidores de água, algo que realmente funcione e seja justo pra todos”, destacou Gustavo Solon Camacho, Procurador Jurídico da Asdesc.

FASE FINAL

O processo de revisão tarifária para a concessionária Casan já está em fase final. Assim que for finalizado o relatório da

consulta pública, cujo prazo para contribuição encerrou-se recentemente, a Aresc publicará a nova Resolução e sua respectiva Nota Técnica detalhando, aprovando e autorizando a empresa a aplicar a nova estrutura tarifária após 30 dias de sua publicação. Por fim, serão realizadas audiências públicas, com datas e municípios ainda a serem definidos, para apresentar à população, os resultados da nova estrutura de cobrança tarifária.

Fonte: Aresc



TARIFA BENEFICIA UNIDADES COM BAIXO CONSUMO

Para a presidente da Associação dos Síndicos de Santa Catarina, Cintia Gaia, a proposta apresentada ainda está distante de ser a proposta ideal para a realidade dos condomínios. “Porém, entre essa proposta e a decisão judicial que vem sendo aplicada em Balneário Camboriú, torna-se mais interessante a adoção do modelo apresentado pela Aresc”, explica.

Segundo a presidente, com base nas estatísticas apresentadas pela agência, a maioria dos imóveis da região possui consumo de água inferior a 7 m³. Ela afirma, no entanto, que essas unidades são referentes a clientes comer-

ciais ou apartamentos não habitados permanentemente. “De acordo com a nossa base de dados, o consumo médio de unidades com moradores permanentes gira entre 10 e 15 m³. Dessa maneira, a adoção deste novo plano tarifário pouco favoreceria nas contas dessas unidades e favoreceria as unidades comerciais e apartamentos sem ocupação permanente”.

Cintia afirma que a Asdesc está ciente de que existem diversos desafios para a obtenção de água potável, e também compartilha da filosofia do uso consciente dos recursos hídricos. “O caminho para a preservação desse recurso limitado está na aplicação de

políticas públicas que incentivem o uso racional, como o aproveitamento da água de chuva. Estamos certos de que ainda temos muito a contribuir para a elaboração desse novo plano tarifário e que a sociedade junta possa somar ideias de maneira que torne viável para a companhia e respeitando o princípio da isonomia”, explica.

Para o engenheiro Carlos Spilere, síndico em Balneário Camboriú, o encontro para apresentar a nova metodologia de cobrança tarifária é importante para os síndicos no sentido de alertar para os riscos de se repetir o sistema em vigor no município desde

2014. Segundo Carlos, as tarifas de água tiveram um aumento de até 150% nos meses de temporada, causando um rombo nas contas dos condomínios.

O engenheiro participou da reunião como convidado da Asdesc e vem assessorando o Secovi -SC nas análises e elaboração de alternativas para uma proposta tarifária que atenda às reivindicações dos síndicos e, ao mesmo tempo, permita o equilíbrio econômico financeiro das concessionárias de água da região. “A revisão tarifária em Balneário Camboriú, resultado de uma decisão judicial, pode se repetir em Florianópolis”, alerta.



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



www.personnalitecobrancas.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

Personnalité
COBRANÇAS

Assembleia precisa ter regras

Confira o passo a passo dado por especialistas para planejar e executar uma boa reunião em condomínios

Carla Kempinski

Animos acirrados, dúvidas e conflitos são situações já esperadas, mas que podem ser minimizadas durante uma assembleia de condomínio. A solução está em uma ata bem planejada e uma reunião conduzida com foco e ordem. Para ter orientações mais detalhadas, especialistas dão dicas de como expor com êxito os assuntos de interesse comum dos condôminos.

O primeiro passo para uma assembleia de condomínio é listar os assuntos que serão tratados e, após, elaborar o edital de convocação. Ele deve ser fixado em locais estratégicos, com boa visibilidade, e divulgado de maneira impressa ou pela internet a todos os interessados, com 10 a 15 dias de antecedência.

O edital deve ser escrito como determina a convenção do condomínio, com a data e o horário, o local de realização e os assuntos a serem tratados, além de conter a assinatura do síndico. A quantidade de assuntos também é determinante. O recomendado são, no máximo, quatro pautas por assembleia, para evitar que o evento se torne cansativo. "O edital de convocação deve ser redigido de maneira simples e conter todos os elementos possíveis para que os condôminos possam conhecer e se preparar previamente para os assuntos da reunião", explica o advogado especialista em direito imobiliário Paulo Henrique de Moraes Júnior.

Outro ponto importante é a preparação do local onde será realizada a assembleia. As cadeiras devem ser preparadas para o número esperado de participan-



Walter João Jorge Jr explica que assuntos que não foram publicados no edital não podem ser votados

tes. Se forem poucos, o ideal é dispô-las em círculo, para facilitar o diálogo.

PRESIDENTE DA MESA

Iniciada a reunião, os presentes devem escolher o presidente da mesa, que será responsável pelo andamento da assembleia, além de manter a ordem e o bom andamento, analisar a pauta estabelecida no edital, preparar a lista de presentes, as procurações de representação (caso ocorram) e a eventual presença de um condômino inadimplente, o qual, segundo o artigo 1.335, inciso III, do Código Civil, será impedido de votar, como lembra Paulo Henrique. "A principal função do presidente da mesa é saber conduzir a assembleia, de modo a permitir que a reunião ocorra em um ritmo apropriado e evite que assuntos sejam estendidos desnecessariamente, além de advertir o condômino que estiver tumultuando e com atitude agressiva".

Outra atribuição do presidente da mesa, explica Walter João Jorge Júnior, vice-presidente de Condomínios do Secovi, é a de não permitir que assuntos que não estejam no edital sejam definidos, sob pena de ser invalidado judicialmente, além de verificar se há quórum suficiente para decidir ações importantes. A cópia da convenção e do regimento interno pode ajudar nesse e em outros momentos, por isso é interessante tê-la em mãos. "A assembleia só pode deliberar dentro dos itens previstos no respectivo edital de convocação, por isso dizemos que o item 'assuntos gerais' não possui caráter deliberativo", afirma.

Já o secretário deve ser eleito pelo presidente da mesa e tem como função auxiliá-lo na redação da ata da assembleia. E o síndico, caso não seja nomeado como presidente da mesa e/ou secretário, não poderá interferir na condução da reunião, restringindo-se apenas ao seu direito de voto,

como os demais condôminos. "Eventualmente, caso os ânimos fiquem exaltados e o ambiente se torne conturbado, o síndico poderá auxiliar o presidente na ordem da reunião", completa Paulo Henrique, que também é especialista em direito civil.

Importante lembrar que a lista de presentes deve ser preenchida no início da assembleia e anexada à ata. A ausência implica na aceitação automática das decisões definidas, ou seja, quem não compareceu não poderá reivindicar uma decisão tomada pela maioria dos moradores. No entanto, Walter João Jorge Jr. lembra que também devem ser observadas as quantidades mínimas de votantes conforme o tipo de deliberação a ser realizada. "Para isso o Código Civil deve ser observado como complemento dos dispositivos da convenção".

ELABORAÇÃO DA ATA

Terminada a reunião, esse é o momento do síndico tirar dúvidas individualmente e discutir de forma mais informal o que foi trata-

do na assembleia. A ata deve ser redigida, assinada pelo presidente da mesa e pelo secretário e disponibilizada para consulta. "A ata deve refletir o que foi deliberado, independente dessa decisão ter sido adequada do ponto de vista prático ou até mesmo legal, tendo em vista que, certo ou errado, esta tem que ser fiel ao que de fato ocorreu", recomenda Walter. A redação não deve ser extensa e não há a necessidade de registrar todos os comentários feitos.

O documento deve ser enviado pelo síndico a cada condômino em um prazo máximo de oito dias. Inquilinos e condômino-locador também devem receber: "O inquilino tem direitos estabelecidos, já que cabe a ele o pagamento das despesas ordinárias da taxa condominial", alerta Paulo Henrique.

Não é obrigatório registrar a ata em cartório, a não ser que esteja determinado na convenção de condomínio. No entanto, o advogado recomenda o registro, "pois torna a decisão da assembleia pública e permite a reconstituição do livro de ata no caso de extravio".

SAIBA MAIS

- **Assembleia Geral Ordinária (AGO):** É obrigatória por lei e deve ser realizada uma vez por ano. O foco é a prestação de contas, aprovação das despesas dos últimos 12 meses e a previsão orçamentária para o próximo ano. Muitos condomínios aproveitam a AGO para fazer a eleição de síndico, subsíndico e conselho fiscal.
- **Assembleia Geral Extraordinária (AGE):** São realizadas várias vezes ao ano para aprovar despesas emergenciais e assuntos gerais que não foram discutidos na AGO.
- **Assembleia Geral de Instalação (AGI):** É feita para constituir um condomínio que acabou de ser entregue pela incorporadora.

COMPLETO ATENDIMENTO PREDIAL

LIMPEZA ZELADORIA PORTARIA LIMPEZA EM ALTURA

www.multilimpservicos.com (48) 3209-6697

Sensato

PIONEIRISMO COMPROMISSO SOLIDEZ

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

FLORIANÓPOLIS Rua Decador, nº 200 F andar Edifício Dahl Amim Centro de Florianópolis / SC. (48) 324-2585

ESTREITO Rua São José, 472, Bairro do Estreito Florianópolis/SC. (48) 3037-3200

SensatoContabilidade

SensatoContabilidade

Sensato.com.br

UP CONDOMÍNIOS

Adm. de Condomínios

Gestão Financeira

Síndico Profissional

www.upcondominios.com.br Rua Des. Urbano Salles | 123 | Centro | Florianópolis/SC

condominio@grupotecplan.com Fone +55 (48) 3202-8855

GRUPO TECPLAN

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, Sl 4, São José/SC



PONTO DE VISTA

O condomínio edilício e impactos de eventual reconhecimento de sua personalidade jurídica

Cristiano de Souza Oliveira

Não é de hoje que os condomínios edilícios enfrentam um debate sobre a sua personalidade jurídica, nos termos da lei.

Uma vez que não se encontram no rol de pessoas jurídicas estabelecido pelo Código Civil, para certas atividades e negócios jurídicos, ser equiparado a pessoa jurídica não é o bastante, necessitando o condomínio edilício de um reconhecimento legal. Porém, se isso vier a ocorrer certamente haverá impactos na gestão diária do condomínio e, notadamente, sobre os condôminos.

SITUAÇÃO ATUAL

Ainda que sem fins lucrativos, os condomínios edilícios são constituídos por razões econômicas e pelos fins sociais que as propriedades que o formam possuem, recebendo um olhar governamental ora como pessoas jurídicas equiparadas, ora como pessoa jurídica própria, ora como uma personalidade diferenciada, sui generis. Esta imputa ao condomínio edilício certos deveres, mas os liberta de



outros, fazendo da mesma forma com seus direitos.

Jurisprudencialmente, os tribunais equiparam também os condomínios edilícios a pessoa jurídica, mas não lhes permite, por exemplo, adquirir um imóvel, senão por adjudicação de dívida de rateios condominiais.

PROPOSTAS DE MUDANÇAS

Junto à Câmara dos Deputados e Senado Federal, algumas tentativas de projetos legislativos existem para alterar esse quadro, por exemplo, o PL 7983/2014 e PL

3461/2019, respectivamente. Essas propostas incluem os condomínios edilícios no rol de pessoas jurídicas, algumas com a opção de os proprietários fazerem esta escolha, de ser ou não pessoa jurídica. É uma alternativa que, se aprovada, causará mais uma instabilidade jurídica na sociedade como um todo, pois se couber a cada condomínio a escolha de ser ou não pessoa jurídica, fator que implica em direito e deveres, teremos tipos diferentes de constituição de condomínio edilício, devendo assim ao proprietário mais um debate interno em sua sociedade intra muros e também uma escolha: Se poderá, neste caso, buscar no mercado imobiliário propriedades em condomínios como pessoa jurídica ou não, cada um com um critério e forma de direito e deveres.

Por exemplo, como pessoa jurídica haverá obrigações tributárias e fiscais que deverão ser respondidas por um contador e que impactarão, inclusive, sobre a declaração de renda de cada um dos coproprietários. De outro modo, sem ser pessoa jurídica, não haverá, em regra, esta obrigação.

Outro exemplo é que o condomínio pessoa jurídica poderá adquirir bens imóveis, agregá-los à área comum, com impactos sobre várias esferas (IPTU, alteração de área, entre outras), enquanto sem personalidade jurídica não. Outras condições poderão ser apresentadas por reflexo de ser o condomínio uma pessoa jurídica ou não.

Se isso será ou não algo útil, bom e que preserva o que a Constituição Federal prevê como garantia de melhoria de condições habitacionais, não há como afirmar. No entanto, algo é certo, a opção de o condomínio ser pessoa jurídica terá que recair para todos e não ser uma escolha, ainda que possa trazer mais prejuízos do

que ganhos.

De qualquer maneira, este é um debate que precisa incluir todos os segmentos profissionais envolvidos com a esfera condominial, além dos legisladores, também advogados, administradores, contabilistas e síndicos.

Cristiano de Souza Oliveira, Cristiano de Souza Oliveira, advogado e consultor jurídico condominial. É Mediador Judicial e Privado, palestrante e professor de Direito Condominial, autor do livro "Sou Síndico, E agora?"

Fonte: Artigo publicado originalmente no site da revista Direcional Condomínios e na edição 247 (impressa)

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

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

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



Seu condomínio **mais tranquilo** com os serviços de **segurança** e **terceirização** do Grupo Intersept.

CONHEÇA OS

SERVIÇOS TERCEIRIZADOS

DA INTERSEPT PARA CONDOMÍNIOS

Vigilância 24h - Armada e Desarmada

Sabemos que a segurança de seus funcionários, clientes e do seu patrimônio é o mais importante. Por isso, o Grupo Intersept está entre as empresas de segurança que investe cada vez mais em profissionais treinados para **vigilância armada e desarmada** e oferece a você a segurança e confiança que procura para o seu estabelecimento.

Férias: diversão e segurança para as crianças

O playground deve ser planejado para garantir o entretenimento da criançada e a tranquilidade dos pais

Da redação

As férias de julho já estão chegando e com ela aumenta o entusiasmo da criançada. E para quem mora em apartamento, nada como ter um espaço ao ar livre para os pequenos gastarem essa energia com segurança. Em meio a uma realidade em que os condomínios têm as áreas comuns cada vez mais utilizadas pelos moradores, e também em que há a sensação de insegurança nas grandes cidades – a ideia de deixar as crianças soltas na rua fica cada vez mais para trás –, o playground surge como uma boa opção para garantir a diversão e ocupar o tempo livre.

Os playgrounds, além de divertir as crianças, ajudam a desenvolver a musculatura e coordenação motora, a socialização e o equilíbrio emocional, pois ajudam a lidar com seus limites e desafios. O mercado oferece variedade de produtos, como balanço, escorregador, casinha e equipamentos com multibrinquedos, que cabem em locais com tamanhos reduzidos de até dois por quatro metros quadrados.

Embora grande parte dos novos edifícios seja entregue já com



Para garantir a segurança das crianças, o condomínio deve adquirir equipamentos que obedeçam aos padrões estabelecidos pela ABNT

esse ambiente, engana-se quem pensa que não é possível implantá-lo nas construções mais antigas. A adaptação para diferentes áreas é feita por empresas especializadas no ramo, que lista os brinquedos mais indicados e cuida da instalação. Os mais usados são os módulos que incluem escorregadores, tobogã, balanços, escadas, tubos e rampas. Nos espaços pequenos, por sua vez, é possível acomodar,

de modo avulso, o carrossel, gangorra e balanços, explica Nelson Krenke, gestor de uma empresa de equipamentos de brinquedos.

“A busca por playgrounds em condomínios tem aumentado”, comenta Nelson, ao avaliar que alguns fatores têm impulsionado

essa procura. O primeiro é a qualidade de vida, já que as famílias querem aproveitar as horas de lazer para se divertir ao ar livre. O segundo é a segurança: “as áreas públicas não possuem uma supervisão periódica dos equipamentos, podendo não oferecer a segurança

necessária para as crianças, e muito menos a possibilidade de deixá-las sozinhas”, avalia.

GARANTINDO A SEGURANÇA

A segurança, aliás, não está relacionada apenas ao modo que o playground é utilizado. Segundo Nelson, o condomínio deve cobrar da fornecedora a certificação de que os brinquedos estão dentro da norma ABNT 16070-2012. Além disso, deve ser feita vistoria visual todos os dias pela gestão do edifício, e duas vezes por ano pela empresa que fez a implantação, com emissão de um laudo de conformidade. Outra medida eficaz é que o piso seja emborrachado, “para garantir a segurança contra possíveis quedas”, alerta.

A equipe de manutenção também deve estar atenta à limpeza, parafusos soltos, ferrugens em estruturas metálicas e partes soltas, por exemplo, pois brinquedos mal conservados podem causar acidentes e a responsabilidade pela manutenção do playground é do síndico.



NOS PLAYGROUNDS, FIQUE ATENTO:

- Todos os brinquedos devem possuir certificação segundo a norma ABNT 16070-2012
- Para garantir a segurança deve ser contratada empresa especializada e certificada, que também se encarregue da manutenção periódica. A vistoria visual deve ser realizada todos os dias (pela gestão do condomínio), e de uma a duas vezes por ano pela empresa certificada,

que emite laudo de conformidade

- A limpeza é feita apenas com água e produtos ecológicos, que não agridam a saúde das crianças
- A faixa etária indicada é estipulada conforme o brinquedo, variando entre 0 a 12 anos, mas sempre com uma estrutura mínima para que um adulto possa ter acesso

- O playground deve ser instalado em piso que absorva impacto

• Tire o capuz e o cachecol de todas as crianças para evitar perigos de estrangulamento

- Ensine à criança regras de comportamento, como não empurrar ou esbarrar

- As crianças devem estar sob supervisão de adultos durante as brincadeiras no playground.

NewTec
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

Seu condomínio merece esta qualidade!

Mais de 4000 itens com a qualidade TRAMONTINA.

CHURRASCO



PANELAS E FRIGIDEIRAS



COZINHA



VIA INOX
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



Dos Anjos
Construção Civil

www.dosanjosconstrucaocivil.com.br

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

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

(48) 99663-5662 / 3030-8550

f dosanjosconstrucaocivil

25 ANOS

DUPLIQUE
QUALIDADE DE VIDA E FELICIDADE PARA TODA FAMÍLIA



ARISTEU SERGIO SCHERPINSKI
GERENTE DA CENTRAL
DUPLIQUE JOINVILLE

CONFIANÇA

"CONFIANÇA SEMPRE FOI UM DOS PILARES FUNDAMENTAIS DO SUCESSO DA DUPLIQUE. DESDE OS PRIMEIROS ANOS DE ATIVIDADE, TIVEMOS O PRIVILÉGIO DE CONQUISTAR A CONFIANÇA DOS NOSSOS CLIENTES E PARCEIROS. COM MUITO TRABALHO E PRINCIPALMENTE COM UMA EQUIPE EXTREMAMENTE QUALIFICADA E COMPETENTE, O SÍNDICO NÃO SE ENVOLVE EM ASSUNTOS DE COBRANÇA E TEM A TRANQUILIDADE NECESSÁRIA PARA EXERCER AS DEMAIS ATIVIDADES NA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO."

• **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

Decisões judiciais mudam regras nos condomínios

Recentes decisões dos Tribunais apontam a necessidade de os condomínios revisarem as suas convenções e regimentos internos, que em muitos casos estão em desacordo com a nova realidade social

Dariane Campos

Ao mesmo tempo em que são obrigados a seguir à risca um leque gigantesco de normas internas, previstas tanto em convenções quanto nos regimentos internos, os condomínios também devem ficar atentos para não contrariar nenhuma determinação da legislação brasileira. Da Constituição Federal às leis municipais, incluindo aqui também as estaduais, há uma série de artigos que dão o tom de como deve ser a convivência entre moradores e administração condominial, estabelecendo direitos, obrigações e restrições.

Mas, passeando entre tantas normas e decretos, é quase impossível não se perder nesse mundo de possibilidades. Por isso, em vigor desde 2002, o Código Civil deve ser a bússola condutora para síndicos e condôminos, orientando o caminho certo a ser seguido. Entretanto, algumas decisões do judiciário podem confrontar a "legislação interna" do condomínio e o que antes era passível de proibição passa a ter um novo entendimento jurídico.

Em um caso recente que ganhou repercussão nacional, uma moradora da região metropoli-

tana de Brasília foi proibida pela convenção do condomínio onde mora de manter o gato de estimação da família em seu apartamento. E o impasse que ultrapassou os muros do edifício foi parar no Supremo Tribunal Federal (STF), que garantiu uma decisão favorável à dona do animal, já que as normas internas do prédio não podem proibir a permanência de animais de forma genérica, somente se oferecer riscos concretos à saúde, segurança dos vizinhos ou se provocar muito barulho.

No parecer final, os magistrados destacaram que as restrições previstas nas convenções são passíveis de apreciação pelo poder judiciário sob o aspecto da legalidade e da necessidade do respeito à função social da propriedade, previsto no artigo 5º da Constituição Federal.

MUDANÇA DE ENTENDIMENTO

De acordo com a análise do advogado Zulmar Koerich, a decisão favorável só reforça uma tendência que há muito tempo já deveria ter sido incorporada pelos administradores. "O posicionamento fortalece a jurisprudência já existente, em que os gestores não podem mais privar os condô-



Fernanda de Paula Albanit, síndica do Centro Executivo Imperatriz

minos do convívio com pets. Se o animal não estiver perturbando o sossego ou gerando risco à segurança e saúde da coletividade, não há motivo para proibi-lo", avalia. Como dica para os gestores, ele lembra que questões que envolvam impasses em condomínios normalmente passam por mudanças de entendimento com uma grande rapidez, demandando muita atenção e a sua devida atualização.

"O que hoje é considerado legal, amanhã passa a ser ilegal e

inclusive combatido. E isso pode trazer prejuízos materiais e descrédito aos próprios instrumentos internos, cuja eficácia passa a ser questionada em sua totalidade por parte dos condôminos. Assim, as atualizações nas regras internas devem ser constantes e profissionais, devendo o condomínio fazer uso de serviços especializados de assessoria jurídica, de forma a trazer segurança nas informações presentes e necessidades de mudanças para o futuro", comenta Koerich.

DESAFIOS NAS ATUALIZAÇÕES

Mesmo tendo o tratamento de "novo" após 17 anos, o Código Civil ainda não conseguiu conquistar a adesão de muitos condomínios e suas novas orientações não foram empregadas de modelo para a atualização de convenções e regimentos internos. Segundo os especialistas, ainda é muito comum ver entre os itens dos documentos normas como as que estabelecem quórum qualificado para eleição de síndico, a proibição dos não moradores de serem eleitos como síndicos, multa moratória em percentual superior a 2% sobre o valor do débito, ou ainda que permitam o corte de água e de gás de condôminos inadimplentes.

Diante disso, para evitar problemas judiciais futuros, o advogado Gustavo Camacho reforça a necessidade de que todas as convenções sejam atualizadas, prevenindo e prevenindo problemas como os já citados. "É fundamental que os síndicos façam periodicamente a readequação das normas internas. Se isso se tornar algo muito oneroso, é importante que ele cesse a prática dos dispositivos que estão em desacordo com a nova realidade. Mas para que o gestor tenha segurança em realizar a suspen-

PORTAL Sul

Energia

10 Anos

48 4105.3177 48 99953.2265
contato@portalsulenergia.com.br
www.portalsulenergia.com.br



Modernização de quadros elétricos
Redimensionamento/atualização
Eficiência Energética | Grupos geradores
Manutenção em subestações
Serviços Técnicos | Ajuste de tarifação
Laudos PPCI | Gerenciamento de obras



A demanda por energia elétrica cresce com a modernidade. Seu condomínio está preparado?



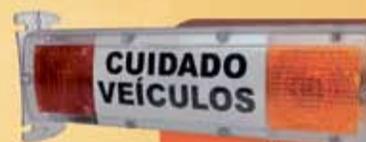
Lâmpada LED - Bulbo 9W
KIAN | Cód:861574

R\$ 6,89



Sensor de Presença de Parede QA210M
QUALITRONIX | Cód:401953

R\$ 34,56



Sinalizador Entrada/Saída de Veículos GILTAR
Cód:111549

R\$ 174,90



Luminária de Emergência 30 LEDs - 100LM | SEGURIMAX
Cód:380009

R\$ 11,90



Bloco Autônomo 2 Faróis 1200 LM SEGURIMAX
Cód:381218

R\$ 149,00



Motobomba Centrifuga BC 91S 3/4 CV Monof. SCHNEIDER | Cód:116026

R\$ 919,90

BARREIROS
Av. Leoberto Leal, 1115
CEP: 88117-001 - São José/SC
(48) 3211-7000
contato.barreiros@energiluz.com.br

BEIRAMAR - TRINDADE
Rua Juvêncio Costa, 290 esq. Beira Mar Norte
CEP: 88036-270 - Florianópolis/SC
(48) 3029-7030
contato.trindade@energiluz.com.br

LOJAENERGILUZ
ENERGILUZ
WWW.ENERGILUZ.COM.BR

OUTONO ENERGILUZ



são, ele deve pelo menos deixar consignado em assembleia, com chamado exclusivo para tratar do tema e informar aos moradores, que determinados dispositivos do condomínio estão em desacordo com os atuais entendimentos dos Tribunais e não serão mais aplicados. Em uma situação como esta, para legitimar o processo, é muito importante pleitear a adesão de todos os condôminos”, pondera.

Outra possibilidade para resolver os impasses é a alteração apenas do regimento interno, conforme indica Koerich. “A convenção traz uma série de regras que são muito mais rígidas e de difícil alteração. Com isso, para regras programáticas comportamentais o ideal é que sejam acrescentadas no regimento interno, de forma que facilite as mudanças quando necessárias, de acordo com os novos entendimentos do judiciário”, avalia.

Mas, caso haja algum tipo de impedimento que não permita que as mudanças sejam feitas, Koerich defende ainda que o síndico tem a possibilidade de deixar de aplicar regras regimentais. Tudo isso, desde que esteja atento à legislação vigente, bem como quanto às atuais decisões judiciais, a fim de não ocasionar desarmonia ou caracterizar ato de omissão ou má administração capaz de fundamentar sua destituição.

Imagine que por previsão regimental esteja proibida a ‘locação’ de salão de festas por parte de condômino inadimplente. Entretanto, o gestor está atento a decisões judiciais que já condenaram



No condomínio administrado pela síndica Vanise Marchiori, o regimento aprovado em assembleia tem novas regras para a circulação de animais

condomínios à reparação por danos morais por entender ilícita tal previsão e ele opta por não aplicar a restrição. “Existe aqui dois elementos que considero fundamentais para a tomada de decisão: a subjetividade representada pela boa-fé, identificada pela intenção em evitar futuras ações judiciais, e a objetividade, através do conhecimento sobre as decisões judiciais que perfeitamente podem vir a ser aplicadas no seu condomínio”, comenta.

ANIMAIS

Em Itapema, a síndica Vanise Marchiori, que há seis anos comanda a administração do Sky Tower Residence, percebeu essa

oscilação nas decisões e resolveu se antecipar. O sinal de alerta ligou quando um morador, ao ser notificado por circular com o seu cachorro solto nas áreas comuns, disse que iria buscar seus direitos na justiça. “A partir daí fui atrás para saber como funciona nos condomínios das grandes cidades, quais são as regras aplicadas por eles, e das ações nos Tribunais. Vendo que há jurisprudências favoráveis nesses casos, busquei orientação jurídica sobre transporte e circulação dos animais nas áreas comuns dos edifícios, já que o nosso regimento antigo previa que o dono deveria carregar o animal no colo nas áreas comuns e no elevador social, e chegava até

a limitar o porte do pet”, comenta.

A proposta de alteração, que resguarda o condomínio de possíveis ações judiciais, foi colocada em pauta em Assembleia Ordinária e contou com a adesão dos moradores. Agora eles podem circular com os seus bichinhos no chão usando a guia e também retiraram do documento a restrição quanto ao tamanho.

OUTRAS DECISÕES

Além das questões que tratam sobre animais em condomínios, ainda é possível ver impasses no que diz respeito a condôminos inadimplentes, com o corte de água e gás ou a vedação de acesso a áreas comuns, a aplicação de penalidades de multa sem garantia do direito de defesa, e também a proibição de todo e qualquer exercício profissional dentro dos apartamentos.

Para Camacho, estamos na era dos grandes edifícios residenciais e comerciais que teve como reflexo o surgimento de novas relações sociais e jurídicas entre os indivíduos. Hoje, diversas normas condominiais que eram tidas como regulares, se forem submetidas à análise do poder judiciário provavelmente serão consideradas ilegais ou caminham nesse sentido. Por isso, a recomendação do especialista é que os síndicos atualizem as regras internas sempre levando como referência os casos que foram parar na Justiça e os resultados.

“Em situações como a dos inadimplentes, por exemplo, os condomínios em hipótese alguma

podem vedar o acesso dos moradores às áreas comuns como academia, playground, salão de festas, piscina, entre outros. Da mesma forma não se pode cortar o gás ou a água das unidades que estiverem em atraso com o pagamento da taxa. E tudo isso porque o Código Civil é bem específico em mencionar que o credor deverá se valer de meios menos vexatórios para a cobrança de suas dívidas, em face dos inadimplentes. O caminho correto é ingressar com as ações de cobrança ou até mesmo de execução de títulos executivos extrajudiciais, podendo em muitos casos levar o imóvel do devedor a leilão”, comenta.

Um bom exemplo de que hábitos ruins devem ser corrigidos nas normas internas do condomínio vem do Centro Executivo Imperatriz que está passando pelo processo de atualização do regimento interno. Após insistentes reclamações do mau cheiro causado pela fumaça de cigarro que se concentrava próximo ao hall de entrada e chegava a subir pelos elevadores, a síndica Fernanda de Paula Albanit Ribeiro achou melhor mudar a cultura local e incluir no documento a legislação que proíbe fumar em espaços públicos e privados de uso coletivo. Além disso, entre outras medidas implementadas pela gestora, que há quatro anos comanda a administração do local, também está a retirada dos cinzeiros do edifício e a separação de uma área na cobertura do prédio, onde foi criado um ‘fumódromo’ para os proprietários e inquilinos das 140 unidades.

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[®]
PORTARIA REMOTA

A REFERÊNCIA EM
PORTARIA REMOTA
NO BRASIL

48 3258-5705 . FLORIANÓPOLIS, SC . porterdobrasil.com.br

Garagens ganham nova roupagem

Preparação de pisos irregulares e tintas especiais dão um novo visual ao espaço

Sibyla Loureiro

Se antes as garagens eram espaços feios e esquecidos nos condomínios, hoje a realidade mudou. Depois da chegada de novas tecnologias como tintas especiais, técnicas de nivelamento, entre outras medidas, as garagens ganharam outra roupagem e se transformaram num ambiente bonito, com mais desempenho e ainda promovendo a valorização do imóvel. Para tanto, profissionais estão se dedicando à recuperação de pisos irregulares e, após, preparando o acabamento adequado para cada local.

Afinal, estamos falando de garagem que abriga veículos pesados que geram sujeira, como manchas das borrachas de pneus e de óleo que podem vazar dos carros. Devido a isso, é importante pensar na resistência e durabilidade do piso, e o modo como o revestimento pode auxiliar nesses fatores.

Trabalhando no setor há 13 anos, o engenheiro químico Peter Knoll Santana diz que os problemas mais comuns encontrados em garagens de prédios, especialmente os mais antigos, vão desde pisos de concreto esfarelando e, portanto, gerando cons-



Garagem do Condomínio Cosmos: o piso foi lizado, ganhou uma aplicação de massa e de pintura epóxi

tante sujeira, até buracos, trincas e fissuras, situação que pode aumentar e provocar acidentes, caso não seja feita a correção. “É sempre possível regularizar o local com máquinas polidoras para piso e massas epóxi, antes da pintura”, garante Peter.

Para começar, é importante uma avaliação técnica para decidir qual é o melhor processo de pintura, pois são vários tipos de pisos e problemas a serem solucionados. Segundo Peter, a preparação pode ser de várias formas: com lixamento com polido-

ra, regularização com fresadora, limpeza química com ácido ou desengraxantes, pois para uma pintura ter o melhor resultado depende da preparação do piso. “Se não fizer a limpeza adequada, abrir a porosidade do piso e criar a rugosidade necessária - conforme a tinta que está recebendo - pode gerar deslocamento, bolhas, trincas, entre outros”, ensina.

Para o acabamento final, as tintas indicadas vão depender da área em que estão sendo aplicadas, se for uma garagem ou

quadra interna (coberta) pode ser usada tinta epóxi para piso; se for uma área externa o recomendado é um acabamento Poliuretano (PU), pois o PU possui resistência a intempéries como sol e chuva, não desbotando, calcinando ou amarelando a cor.

Em se tratando da periodicidade das manutenções, Peter diz que tudo vai depender da frequência na limpeza: se o piso for limpo uma vez por semana, com pano ou com um equipamento de limpeza, a durabilidade é de 8 a 10 anos. “Sendo assim, a revitalização terá um custo menor, pois a preparação da ancoragem já foi feita. Será necessária, apenas, uma repintura de uma ou duas demãos”, completa.

QUADRAS ESPORTIVAS

Nas áreas de lazer, os pisos das quadras poliesportivas também merecem atenção. Muitas quadras são pintadas com tintas acrílicas à base de água ou solvente, porém são tintas com baixa resistência à abrasão (desgaste por fricção) e a intempéries. Para uma quadra poliesportiva externa, Peter indica as tintas PUs que possuem maior resistência.

“As acrílicas são tintas termoplásticas, sendo mais moles

e com abrasão soltam facilmente, marcam mais fácil com fricção de calçados e, em garagens, com pneus dos carros. Já a tinta PU e epóxi são tintas termorrígidas, possuindo maior resistência à abrasão, quando ocorre uma fricção de calçados ou pneus. A marca da borracha sai com a limpeza”, aponta.

CONDOMÍNIO ADERE À REFORMA

Depois de uma reforma na residencial, o Condomínio Cosmos, de Balneário Camboriú, resolveu investir também na revitalização da garagem do prédio. Com duas torres, 33 andares e 90 apartamentos, o prédio apresentava um espaço para abrigar os veículos com piso irregular. De acordo com o síndico Arno Lermen, a reforma tinha como objetivo trazer conforto aos moradores, melhorar a estética do ambiente com demarcação dos espaços, facilitar a limpeza e valorizar o imóvel.

“O piso de concreto levantava poeira, sujava os automóveis, dificultava a manutenção e não atendia às necessidades dos condôminos”, argumenta Arno.

Para tanto, foi contratada uma empresa especializada que executou a obra. A reforma envolveu a regularização do piso com lixamento, contrapiso, aplicação de massa, pintura epóxi e polimento. “Hoje, a garagem só traz facilidades por diversos fatores. Economizamos mão de obra, água, produtos de limpeza e, principalmente, o local está sempre bonito”, elogia o síndico, ao lembrar que no dia a dia é feita apenas uma limpeza com pano e a limpeza geral é realizada de dois em dois meses.

POLIGLOSS
POLIMENTO | PINTURA EPÓXI | PINTURA DE PAREDE
RECUPERAÇÃO DE PISOS EM GERAL
RECUPERAÇÃO DE PISOS DE GARAGEM E
QUADRAS POLIESPORTIVAS
▶ ATENDEMOS
TODO O LITORAL
ORÇAMENTOS: (47) 99657.1527 (48) 98451.9421
poligloss@gmail.com

DUPLIQUE
SANTA CATARINA
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS
WWW.DUPLIQUE.COM.BR

www.alvtintas.com.br

A ALV Tintas possui uma ampla Linha de Tintas para Pisos, entre elas, Epóxi e PU que destacam-se pela alta resistência à abrasão, umidade e produtos químicos, proporcionando maior durabilidade de cor e brilho.

Tintas para Quadras Poliesportivas, Garagens, Estacionamentos, Academias, Lajes, Calçadas, Demarcações e Faixas.

Temos empresas parceiras especializadas na Aplicação!

filial.joi@alvtintas.com.br
(47) 3464.2122 | (41) 3676.3200

Rua Arno Krelling, 35
Pirabeiraba - Joinville/SC

REGIÃO DO VALE | BALNEÁRIO CAMBORIÚ | ITAPEMA | ITAJAÍ

Uniformes: conforto e organização nos condomínios

Com benefícios para todas as partes, o uso de uniformes por colaboradores se torna tendência em Balneário Camboriú

Da redação

Em Santa Catarina, as estações climáticas são acen-tuadas e influenciam na rotina de grande parte das empresas e trabalhadores. No caso dos condomínios, as altas ou baixas temperaturas podem gerar incômodos ao funcionário – que pode não possuir peças confortáveis e adequadas para sua função. Para evitar esse tipo de situação, síndicos de Balneário Camboriú priorizam o uso de uniformes para porteiros, zeladores, funcionários da limpeza, jardineiros, entre outros: cada um com a roupa certa para sua atividade. E a iniciativa tem dado certo.

Para a síndica profissional Érica Faerber, o uso de uniformes só traz vantagens aos condomínios, pois além da praticidade para quem usa traz organização ao edifício. “É muito importante que funcionários trabalhem uniformizados, pois moradores e visitantes conseguem identificar quem são as pessoas responsáveis por zelar e cuidar do local. Nos condomínios que administro procuro levar os funcionários à loja para que possam escolher as roupas que acham melhor para a função que cada um exerce. Faço isso para que eles se sintam bem no ambiente de trabalho”, conta Érica.

O UNIFORME IDEAL

O uniforme ideal deve, antes de tudo, garantir o conforto do funcionário e a perfeita adaptação à função que ele desempenha. Quanto às cores, a síndica Érica prefere as neutras, como branco e preto. Em Balneário Camboriú, alguns condomínios permitem que homens trabalhem de bermuda nas esta-

OBRIGAÇÕES DO CONDOMÍNIO E DO FUNCIONÁRIO

- Os condomínios que optam por uniformizar os funcionários **têm a obrigação de fornecer gratuitamente** as vestimentas. Essa regra é, inclusive, amparada pela lei, com base nos artigos 166 e 458 da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT) e também na Norma Regulamentadora n. 6 do MTE.

- Ao fornecer o uniforme, o **condomínio tem direito de exigir** um recibo de recebimento do empregado, datado e assinado, com a quantidade e características das peças. O documento ainda pode mencionar que o empregado será o fiel depositário do material e deverá zelar por sua guarda e conservação.

- **A substituição do uni-**

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

- O funcionário que recebe o uniforme deve utilizá-lo conforme as regras estabelecidas e para a finalidade destinada. Caso haja descumprimento, ele poderá ser responsabilizado pela guarda e conservação das peças, inclusive com desconto na folha de pagamento (quando houver extravio ou danificação por uso inadequado).

- O empregador pode proibir o uso do uniforme fora do horário e local de trabalho, mesmo logo após o cumprimento da jornada. Esse ponto, no entanto, deve constar no recibo assinado pelo funcionário.

ções mais quentes, assim como as mulheres, que utilizam a peça até a altura do joelho. Para os calçados, a opção é pelos fechados. As roupas mais sóbrias são utilizadas por porteiros, como camisas polo e, em alguns casos, até gravata.

“Para zeladores e faxineiros é mais comum calça e camiseta. Eles,

assim como as mulheres, usam cores neutras. O importante é os funcionários estarem confortáveis, e com o tempo o uso vira um hábito”, comenta Érica, que costuma fornecer aos trabalhadores três camisetas, duas calças e o calçado fechado, além de roupas pesadas para o inverno.



**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

VIVER EM CONDOMÍNIO



MARTINHA SILVA
martinhasilvasbs@gmail.com



Tênis e formigas

O dia foi agitado, descobrimos uma infestação de formigas no jardim, inspeção do Corpo de Bombeiros, e um sofá enorme que teve que ser içado para o sexto andar.

Justamente hoje eu resolvi mudar meus hábitos. Sempre usei um salto discreto, coisa de baixinha, e resolvi estrear um tênis novo.

– Você vai se sentir mais confortável! – Vivía repetindo Dona Beatriz.

Enfim, resolvi experimentar, mas, não sei porque, acabei pegando um modelo que ficou bem justinho nos pés. Então logo cedo o sargento Leonel da Brigada Militar do Corpo de Bombeiros chegou para inspecionar os itens de segurança, porta corta fogo, extintores, hidrantes e mais um monte de coisas. E eu acompanhando apressada pensando em todas as notas fiscais cujo pagamento ainda teria de autorizar. Quase no final ele parou próximo ao jardim da saída, para me explicar da importância dos testes nos alarmes de incêndio, e eu já sentindo um certo incômodo nos pés, mudando o peso de uma perna para outra pra ver se aliviava.

De repente senti algumas agulhas nos pés. “Bah, será que está tão apertado assim que meus pés já estão ficando sem circulação?” – foi o que pensei, mas veio mais uma picada e mais outra, e quando eu olho pra baixo, estávamos sendo atacados por formigas. Aquelas bem miudinhas.

Agarrei na manga do uniforme do sargento, e tentei com a outra mão me livrar das pestes, batendo loucamente no tênis. Não adiantou, elas já subiam pelas minhas pernas. Sai de lá sapateando de dor e pavor.

Tive de me sentar no chão e puxar os tênis com força, estavam realmente apertados. Primeiro um voou longe, depois o outro. Não sei quem estava mais apavorado, eu, as formigas, ou o sargento.

– Jean, dá um jeito nessas formigas, pois se isso acontece com alguma criança eu vou ter que indenizar

– disse para o jardineiro ao telefone quando a situação se acalmou e o sargento Leonel se foi com uma expressão que eu não sabia se era de pena ou de medo.

Foi um sacrifício colocar os tais tênis novamente, mas eu não desisto fácil.

Logo me chamaram na portaria para autorizar o pessoal da mudança dos novos condôminos a içar um sofá pela janela, pois não entrava nem no elevador e nem na escada.

– Precisa de uma ART – tive que cobrar isso, mesmo eles me falando que tinham experiência.

Na rua o caminho mal estacionado meio que atrapalhando o trânsito, os rapazes suados e cansados. Mas regras são regras e segurança em primeiro lugar.

E assim eu continuei, andando pra lá e pra cá, os pés já meio virados pra dentro pra ver se a dor diminuía, parecia uma tonta, mancando e sorrindo, afinal tinha de manter o ânimo de todos à minha volta, pois o estresse era latente.

Depois de um tempo, o responsável pela transportadora chegou com a ART assinada. Tudo já havia sido descarregado e subido para o apartamento, só faltava o sofá.

E no final do dia eu o vi subindo, imponente, vagarosamente, até a janela do sexto andar. Aí eu pensei “por hoje chega”, mas vieram me avisar que o sargento Leonel estava me aguardando na portaria.

– Desculpe, Dona Maria, naquela confusão eu esqueci de deixar sua via de inspeção – entregou-me meio sem jeito o papel rosa, e continuou – e aproveitei para lhe trazer uma pomada de calamina, vai ajudar com as picadas.

Eu fiquei olhando pra ele e pensando “ser síndico é mesmo coisa de louco”.

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

Sicredi

Cartões

Crédito

Conta-corrente

Investimentos

Boletos

Seguros

Somos a Primeira Instituição financeira
Cooperativa do Brasil.

**Especialistas
na Gestão Financeira
do seu Condomínio.**

Muito prazer, somos o Sicredi

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



AO APRENDER A ENSINAR VOCÊ SE ENSINA A APRENDER

Constantemente no bom exercício da função de síndico somos chamados a dar explicação sobre vários fatos, situações e ocasiões. É uma atribuição implícita na função dar parecer sobre o que ocorre no condomínio. Porém, não se trata de um exercício de persuasão, onde o síndico deve convencer que ele sabe ou domina o assunto e que o entendimento dele está correto. É muito mais um exercício de dar segurança à massa condominial, fazendo ela identificar a autoridade do síndico em determinado assunto, sobretudo aqueles síndicos que se especializam na função e a exercem de forma profissional.

Para isso, colega síndico, você tem de se sentir seguro e realmente conhecer o que está falando. E mais importante, se fazer entender de forma mais simples possível. Sim, isso mesmo, aprender a usar uma linguagem muito simples e didática, de forma que o condômino entenda e se comprometa com o conteúdo que ele está absorvendo. É como o efeito de uma sinalização de trânsito, no momento que ele vê um determinado símbolo que representa uma regra de trânsito, como, por exemplo, um sinal vermelho, é transferida a ele a responsabilidade de parar, cabe a ele por conta e risco parar ou não.

Parece estranho o que eu vou dizer agora, mas aprender a ensinar é uma parte importante da capacitação do síndico. Por dois motivos, uma hora você terá que repassar este conhecimen-

to, e outra mais estranha é a que chamamos do efeito Feynman ou Técnica de Feynman, que basicamente é aprender ensinando. Richard Feynman foi um físico americano, ganhador do Nobel de Física, famoso pela sua forma didática de explicar coisas complexas de forma muito simples. É dele a frase-título desta coluna: "Ao aprender a ensinar você se ensina a aprender." Basicamente sua técnica consiste em fixar o conteúdo elaborando um método muito simples e didático de repassar esse conteúdo.

Então, como nós, síndicos, podemos fazer uso desse método? Ao ser chamado a dar parecer, prestar contas de alguma situação, ou mesmo na sua jornada de capacitação em cursos, eventos e leituras, siga os seguintes passos:

1º Busque o máximo de conteúdo (eu sempre digo que todo conteúdo é válido quando sabemos filtrá-lo);

2º Finja ensinar o conteúdo para alguém, mas faça de uma forma que você poderá usar quando necessário. Elabore de forma muito simples, lúdica e didática. (Encontre o seu sinal de trânsito);

3º Durante o 2º passo identifique as suas falhas na explicação, evite ser prolixo, complexo demais, o segredo está em ser simples;

4º Corrija o conteúdo, aprofunde o conhecimento e simplifique ao máximo a explicação;

5º - Refaça esse processo até você se sentir seguro o suficiente para pôr em prática.

ADELANTE COBRANÇAS:

EMPRESA PIONEIRA NO RAMO DE COBRANÇA GARANTIDA CHEGA A BLUMENAU

Há mais de 27 anos no mercado, a Adelante Cobranças, administrada pela sócia Eliete Brich Simiano, é uma empresa especializada no ramo de cobrança garantida de taxas condominiais e agora chega a Blumenau para atender toda a região do Vale do Itajaí.

Segundo Maycon Hilleshein, sócio-administrador da agência de Blumenau, já existia uma demanda de clientes da região que buscava na Grande Florianópolis soluções para sanar a inadimplência em seus condomínios. "Em dezembro de 2018 abrimos as portas em Blumenau para melhor atender estes síndicos e administradoras que não encontravam este tipo de serviço na cidade".

Com muita competência e seriedade, a empresa Adelante Cobranças é reconhecida a nível Estadual pelo respeito, rápidas soluções e dedicação aos seus clientes e colaboradores, conquistando, assim, a confiança e credibilidade do mercado.

Além do mais, a Adelante Cobranças desenvolve uma atividade de renomada função social, já que garante a receita do condomínio independente da inadimplência, viabilizando uma administração segura e confiável aos seus gestores.

Pelo sistema de antecipação de



contas, a empresa Adelante repassa ao condomínio o valor total de sua receita descontando somente a contraprestação pelo serviço, de forma que o condomínio pode honrar com o pagamento das contas e fornecedores em dia, já que o valor é depositado em data previamente ajustada pelos contratantes.

Assim, o condomínio não precisa se preocupar com a data de recebimento das taxas, ou até mesmo com a data de pagamento das contas, pois a certeza do recebimento é o objetivo principal da empresa. "Os valores para prestação de serviços de garantia antecipada são negociados no fechamento do contrato", informa Maycon.

No caso da necessidade de ações de cobranças, a empresa se responsabiliza por todo o processo. "A Adelante conta com uma equipe de assistência jurídi-

ca qualificada com profissionais que atuam há mais de 15 anos na área condominial na unidade de Florianópolis e agora também em Blumenau. Se metade dos condôminos não pagarem, o síndico receberá da mesma forma a receita integral e poderá pagar as contas do condomínio. Além disso, o síndico não precisa cobrar os inadimplentes, o que pode causar constrangimentos e até criar inimizades. A nós cabe ir atrás do prejuízo", explica o sócio-administrador.

Desse modo, acreditamos que a garantia de taxas condominiais é um serviço essencial ao planejamento do condomínio, porque alia confiança e estratégia, promovendo um ambiente financeiro saudável tanto ao síndico quanto aos condôminos, serviço agora disponível aos condomínios do Vale do Itajaí.

Entre em contato:

www.adelantecobrancas.com.br | (47) 3209 2684 | (47) 98854 9175 | gerenciablumenau@adelantecobrancas.com.br



Dr. Gustavo Camacho



Prof Odimar Manoel



Coach Juliano de Oliveira

Curso Síndico Gestor Profissional em Balneário Camboriú

Treinamento no formato de imersão em 20h, com foco na prática da gestão condominial:

Inteligência Emocional para Síndicos | Direito Condominial
Gerenciamento Condominial | Aspectos Fiscais e Trabalhistas

De 19 a 21/07

Hotel Sibara Flat & Convenções

Inscrições:

(47) 98822.3773

odimar@upcondo.com.br

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

- 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

Contrato de Assistência 24h Inova

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

GARAGEM ROTATIVA

No condomínio o estacionamento é rotativo e tem mais apartamentos do que vagas disponíveis. Alguns moradores utilizam o estacionamento que é rotativo colocando carros que não usam e ficam parados por meses, a ponto de os pneus estarem murchos. Questionado, o síndico me respondeu que se o morador está em dia com o valor do condomínio ele tem direito a utilizar a vaga. É legal alguns moradores utilizarem a vaga por mais tempo que outros que também estão com a taxa em dia?

Luciane Oliveira

Importante esclarecer que estacionamento rotativo objetiva compartilhar vagas, isto é, parte do entendimento que as vagas não são destinadas a um

único condômino. Assim, não há relação jurídica entre o condômino (ou seu imóvel) com esta vaga.

Pois bem. Inicialmente é necessário avaliar as regras deste estacionamento para conseguir compreender o seu funcionamento. Desta forma, torna-se imprescindível a leitura da convenção condominial, tendo em vista que na mesma pode ter a regulamentação do uso das vagas rotativas pelos condôminos.

Considerando que estamos tratando de um estacionamento rotativo, na hipótese da convenção ser omissa quanto à utilização das vagas, o condomínio pode convocar uma assembleia para deliberar especificamente a respeito do uso (dias, horários, limitações, revezamentos, etc.)

Vale lembrar que a decisão

dos condôminos na assembleia condominial, deve respeitar o artigo 1.336, IV do Código Civil, que traz os deveres dos condôminos e a obrigação de utilizar as áreas de forma que não prejudique o sossego, a salubridade, a segurança dos moradores e os bons costumes.

Por fim, o condomínio deve tentar conduzir e administrar as inúmeras ocorrências e conflitos existentes, assim como os condôminos devem respeitar as normas convencionais para que não haja desentendimentos ou eventuais ações judiciais.

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



SALÃO DE FESTAS

Um condômino solicitou o salão para fazer uma festa de aniversário para a sobrinha. O condomínio pode autorizar o uso ou deve restringir os eventos somente para quem reside no prédio?

Débora de Souza, Criciúma

Para manter uma convivência harmoniosa entre os moradores (condôminos e inquilinos) e evitar a utilização desviada, inconveniente e indevida do salão de festas, as regras e detalhes para o seu uso e gozo devem estar previstas no regimento interno do condomínio.

Para tanto, o regimento interno é o conjunto de normas e regras que disciplinam as condutas e comportamentos dos condôminos, ocupantes e funcionários do condomínio. Em resumo, o regimento interno tem a função de complementar a convenção, não podendo haver conflito entre elas (caso ocorra o conflito prevalecerá a convenção).

Com isso, cada condomínio pode deliberar suas cláusulas/regras para o uso do salão de festas e, dentre elas, definir que esse espaço pode ser utilizado apenas para festas pessoais dos moradores (condôminos e inquilinos) e eventos do condomínio, como por exemplo,

reuniões e assembleias. Apenas a título de esclarecimento, costuma ser vedado o uso em casos de atividades políticas, religiosas, profissionais e de jogos considerados de "azar" pela legislação em vigor.

Portanto, quando há no regimento interno cláusula nesse sentido, o condômino está vedado a reservar o uso do salão de festas para fazer uma festa de aniversário para a sobrinha, na forma questionada. Porém, caso o regimento interno seja omissivo nesse ponto específico, por consectário lógico, a locação é permitida.

Por fim, caso entendam que o regimento interno apresente regras insuficientes ou que extrapolem o uso do salão de festas e não atendam a coletividade condominial, as suas cláusulas podem sofrer alterações (reformadas, excluídas ou ampliadas), desde que sejam aprovados pelo quórum estabelecido na convenção do condomínio, conforme enunciado 248 da III Jornada de Direito Civil.

Geraldo Gregório Jerônimo Advogados Associados
Paulo Henrique de Moraes Júnior Advogado - OAB/SC
39.992
(48) 3222 2505



31 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 de Condomínios e Consultoria
Contabilidade Empresarial
Síndico Profissional
Seguros

portalexato.com.br
(48) 3322.3579 / (48) 3028.3579

Pintura Predial
Recuperação Estrutural
Reformas e Construções

Sr. Síndico: solicite seu orçamento!

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

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

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

Micheline Simone Silveira Rocha



Grupo de WhatsApp: quando o direito de manifestação passa a gerar dano moral?

A era tecnológica trouxe muitos recursos que são utilizados para facilitar e transmitir com mais agilidade as informações e acontecimentos ocorridos por todo o mundo. Nas relações condominiais não são diferentes.

Hoje, os grupos de WhatsApp facilitam a circulação de informações e por meio desta rede social todos os condôminos têm ciência das ações pertinentes à administração do condomínio.

Porém, em alguns casos, os síndicos (as), por exercerem as funções de administração do condomínio, acabam sofrendo acusações dos condôminos de forma ofensiva nos referidos aplicativos.

Para que exista, de fato, uma sociedade democrática é fundamental que a liberdade de expressão esteja devidamente consagrada, como assim determina a Constituição Federal, em seu artigo 5º, inciso IX, no entanto, esta liberdade não é absoluta, na medida em que pode ferir o direito alheio.

Assim, as pessoas têm que obedecer a uma seleção de conteúdo de informação, ideias e até mesmo críticas com o objetivo de não permitir a ocorrência de ofensas que atinjam a dignidade da imagem das pessoas, evitando expressões injuriosas e violentas, sob pena de serem responsabilizadas por seus atos.

O Código Civil, em seus artigos 186 e 927, determinou quais requisitos são necessários para configurar o pleito indenizatório: o fato lesivo voluntário, decorrente de ação ou omissão, negligência ou imprudência do agente; o dano material ou

moral experimentado pela vítima; e o nexo causal entre o dano sofrido e o comportamento do agente.

O número de ações judiciais neste sentido está crescendo no Brasil e o objetivo das indenizações é justamente reparar a dor da vítima pelo constrangimento e desestimular o ofensor a praticar novamente o ato. Além dos valores indenizatórios, as condenações estão sendo baseadas nas retratações públicas.

Observa-se que as mesmas regras de convivências estabelecidas no ambiente físico do condomínio deverão ser estendidas aos grupos de WhatsApp, inclusive no que diz respeito à limitação da liberdade de expressão. Da mesma forma em que um condômino não poderá ofender o síndico no livro de ocorrências, não poderá fazê-lo no ambiente virtual, sob pena de ser responsabilizado por seu ato.

Portanto, é preciso cautela no envio de qualquer mensagem nos grupos de WhatsApp, pois as críticas em relação à administração do condomínio, quando não forem objetivas e afetarem diretamente os direitos de honra e imagem do síndico(a), podem acarretar em indenizações, nos termos do artigo 5º, incisos V e X, da Constituição Federal.

Micheline Simone Silveira Rocha, advogada, pós-graduada em nível de Especialização em Direito do Trabalho e Processo do Trabalho pela Amatra 12. Sócia do escritório *Fontes, Souza & Silveira Consultoria Empresarial Trabalhista*, associado do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário – IBRADIM.

FAÇA CERTO

Síndico não pode dever taxas condominiais

Conselho deve informar inadimplência do síndico em assembleia para que regularize pagamento ou fixe nova eleição do cargo

Da redação

O parágrafo 3 do artigo 1.335 do Código Civil determina que o condômino somente tenha direito de votar nas deliberações da assembleia se estiver quite com as taxas condominiais. Curiosamente, a lei não obriga o morador a estar com as contas em dia para se candidatar à função de síndico. Para evitar transtornos, o condomínio deve inserir na convenção normas que obriguem o pretendente a estar sem dívidas para concorrer ao cargo.

De acordo com o autor do livro "Condomínios em Edificações", Pedro Elias Avvad, no novo Código Civil a condição de devedor é conflitante com a de representação fiscal dos condôminos pela contradição que encerra. Com base no exposto, o advogado da área condominial Rogério Manoel Pedro observa que se é proibido a participação do devedor na assembleia e nas votações das pautas, consequentemente "não pode ser votado", afirma.

É comum o síndico receber isenção da taxa, mas não é em todos os edifícios que existe essa regra. Neste caso, pode ocorrer do próprio gestor condominial se tornar mau pagador. Se a convenção não determinar ações para essas ocorrências, Rogério orienta que o conselho informe a situação em assembleia para que "o síndico regularize o pagamento da contribuição ou fixe nova eleição



A condição de devedor é conflitante com a de representante legal do condomínio

para substituí-lo", aponta. Ele observa que, caso o conselho não o faça, um quarto dos condôminos podem convocar a assembleia para deliberar a destituição, na forma do art. 1349 combinado com o art. 1355 do Código Civil.

CONSELHEIROS

Já se um conselheiro ficar inadimplente, o síndico deve questioná-lo sobre quando poderá ajustar a situação. "Se não puder regularizar em prazo razoável, deve-se pedir ao conselheiro que renuncie espontaneamente. Caso contrário, o síndico poderá enviar uma notificação extrajudicial para que

o faça. Se ainda assim ele não tomar providência, deve marcar uma nova assembleia para deliberar a eleição de um novo nome", atesta Rogério.

Segundo o advogado, é importante salientar que a vida condominial deve ser norteada no princípio do bom senso. "O gestor tem que verificar as razões da inadimplência, conhecer o empenho do devedor em pagar antes de tomar uma decisão", analisa. Por outro lado, ele lembra que o condomínio não pode se tornar refém de problemas pessoais dos moradores, que privilegiam o pagamento de outras dívidas em detrimento da taxa condominial.

SUPORTE
Condomínios

- ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
- COBRANÇA GARANTIDA

48 3024.7275 www.suportecondominios.com.br

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

A melhor solução em Envidraçamento de Sacadas

PERSONAL
EVOLUTION

48 3341-0880
www.personalevolution.com.br

MAIS DE 40.000
CLIENTES SATISFEITOS

GUIA DE FORNECEDORES



Aqui o síndico encontra produtos e serviços para condomínios | **Encontre mais fornecedores acessando** 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
 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

ASSIS PINTURAS Restauração, Manutenção, Estética Predial e Reformas em geral
 (48) 99186.5357 / 99159.8931 | marines_pasini@hotmail.com
 Rua Jose Correia, 803 Tapera - Fpolis - SC

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

CONDOR EMPREITEIRA PINTURA, REFORMA E CONSTRUÇÃO, ALVENARIA, CERAMICA E TELHADO, LAVAGEM 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 | darcipinturas@yahoo.com | (48) 99161.3057
 Especializado em Condomínios

Padrão Revestimentos Pintura Predial | Revestimentos em geral | Retrofit Impermeabilizações | Construções e Reformas
 (48) 99629.5101 | comercial@padraorevestimentos.com.br | www.padraorevestimentos.com.br
 Agende orçamento sem compromisso! 30 Anos

RH EMPREITEIRA PINTURA E REFORMA PREDIAL
 (48) 3024.5277 | www.rhempreiteira.com.br | rhempreiteira@gmail.com
 25 anos

Schnel EMPREITEIRA REFORMAS PREDIAIS
 (48) 3257.1919 | www.schnelempreiteira.com.br
 Há mais de 30 anos

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

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 / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS
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 Laudos técnicos de vistoria e perícias em condomínios
 (48) 99982 1196 / 98406 5470 | Eng. Lineo | LINEOFILHO@GMAIL.COM
 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 | 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

IMPERMEABILIZAÇÃO DEFINITIVA PARA CAIXA D'ÁGUA!
 Sistema para impermeabilização em laminado de PVC flexível | Caixas D'água | Lagoas e lagos artificiais | Telhados verde | Impermeabilização convencional | Muros de arrimo | Baldrames | Lajes | Piscinas | Calhas de chuva
 SR. SÍNDICO, SOLICITE ORÇAMENTO! (48) 99151.8747 / 98812.0186 | contato.cvs@hotmail.com
 5 ANOS DE GARANTIA

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

VANESSA FÁTIMA DE OLIVEIRA (48) 98428 5005 / 99644 7784	FRANCISCO MONTEIRO (48) 99675 3456	JAKSON DO NASCIMENTO (48) 98435 6846
LEONILDO SILVA PINTO (48) 98411 4829	GILSON DE MORAIS (51) 98154 9184	PAULO RAMOS (48) 98451 7891
VARNANCI DE JESUS (47) 99245 5485	JULNOR SAINT JEAN (48) 99607 5946	EDER FARIAS BORGES (48) 99985 6504

Não encontrou o que buscava?
 Acesse nosso portal e encontre fornecedores para condomínios de diversas cidades e áreas de atuação para o seu condomínio!
<http://www.condominiosc.com.br/guia-de-fornecedores>

GTC 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



Condomínios pequenos elegem modelo de autogestão

Escolha deve-se à redução de custos, menos atribuições e maior disponibilidade do síndico

Sibyla Loureiro

Ele tem 97 anos, é síndico do Residencial Damaceno e administra o condomínio praticamente sozinho. Faz o balancete, prepara os boletos, cuida do seguro do prédio, das limpezas das caixas d'água, da manutenção do edifício, do pagamento da faxineira, entre outros atributos da gestão. "Antigamente a função de um síndico era simbólica. Os prédios eram pequenos e a responsabilidade não era tão grande como hoje em dia", diz Ody Varella, morador do residencial há 30 anos.

Com seis andares e localizado na Rua Crispim Mira, centro de Florianópolis, o prédio dispõe de um apartamento por andar e mantém um zelador - funcionário do condomínio há 28 anos - para cuidar da portaria e de uma diarista. Aposentado, seu Ody diz que, além do prédio ser pequeno, ele dispõe de tempo para administrar o condomínio e formação em Contabilidade e Administração. "Só disponho de um contador terceirizado para fazer os pagamentos do nosso zelador", destaca.

"Nos últimos anos, os prédios dobraram de tamanho e os moradores não têm mais tempo para cuidar das inúmeras obrigações que o segmento exige. Por



Ody Varella tem 97 anos, é síndico do Residencial Damaceno e administra o condomínio com o auxílio de um contador

isso, tornou-se uma profissão remunerada e com cursos de especialização", defende o síndico.

A exemplo de Ody Varella, o síndico Luiz Rodrigues Souto também pratica autogestão com apoio de um escritório de contabilidade. Empossado pela segunda vez no ano passado, Souto divide as atribuições do Residencial Ibiza com o subsíndico Flávio Silveira. A dupla faz tudo: desde a leitura do gás, pagamen-

to de fornecedores, contratação de serviços, entre outras tarefas. "Criei um demonstrativo para rateio das despesas do condomínio. Na planilha, lanço todos os pagamentos como de água, gás e encaminhado ao escritório de contabilidade que prepara os boletos com as taxas de condomínio e o rateio entre os condôminos", explica Flávio.

Com quatro andares e oito apartamentos, o residencial lo-

calizado na Rua Abel Capela, em Coqueiros mantém esse modelo de gestão ao longo dos anos. "Já fizemos pesquisa e trouxemos profissionais de administradoras para assembleia, mas os custos não foram aprovados. Como o prédio é pequeno, a taxa de condomínio é elevada e, diante disso, optamos por dar continuidade ao trabalho do síndico e subsíndico. Além disso, sou aposentado e tenho tempo para desenvolver as tarefas", diz Flávio ao lembrar que o condomínio dispõe de apenas uma auxiliar de limpeza, um salão de festas e porteiro eletrônico.

CONTRATAÇÃO DE ADMINISTRADORA É OPCIONAL

O advogado Alberto Luiz Calgare também diz que autogestão condominial era algo que ocorria com bastante frequência no passado, com relato de boas e más experiências. Recentemente, segundo ele, diante da necessida-

de de redução de custos, alguns condomínios passaram a optar por esse método de gestão condominial.

"O Código Civil não estabelece obrigatoriedade de contratação de uma administradora para auxiliar o síndico na gestão condominial, tratando de dispor apenas sobre a obrigatoriedade de eleição de um síndico, que poderá ser condômino ou não, para administrar o condomínio (art. 1.347)", explica.

Segundo Calgare, o Código Civil faculta ao síndico em seu art. 1.348, §2º, transferir a outra pessoa, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas do condomínio, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção. "Assim, podemos dizer que o condomínio, obrigatoriamente, deve ter um síndico, sendo-lhe facultado se assessorar ou transferir determinadas funções administrativas a um terceiro", diz.

SAIBA MAIS

- Os benefícios da autogestão são, basicamente, aqueles decorrentes da redução de custo. As contraindicações, por sua vez, dizem respeito à complexidade das atividades do síndico, as quais podem dar margem a diversos problemas e prejuízos ao condomínio e, consequentemente, ao próprio síndico

- Em caso de autogestão, deve o síndico buscar se aperfeiçoar, através de cursos de síndicos geralmente oferecidos por sindicatos, associações e empresas prestadoras de serviço, de modo a minorar os riscos de cometimento de um erro no dia

a dia da gestão condominial

- Em caso de contratação de administradora, vale dizer que o síndico não precisa entregar toda a administração à empresa, podendo escolher as tarefas que irá delegar, fiscalizando o seu cumprimento em conjunto com o Conselho Fiscal. É recomendável que toda a movimentação de contas bancárias sejam realizadas sempre pelo síndico, não se devendo terceirizar essa função que é uma das mais relevantes ao administrador do patrimônio comum dos condôminos.

Fonte: Alberto Luiz Calgare

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



Cobrança Garantida de condomínio Receita integral antecipada

Há 30 anos no mercado garantindo a receita mensal do condomínio e proporcionando aos síndicos e moradores segurança, tranquilidade e credibilidade, para que haja sempre um bom planejamento orçamentário e seguro.



Planeje a sua gestão com segurança. Planeje com Cobrac Cobranças.

(48) 3241.0380 / 99143.1904
www.cobraccobranças.com.br | atendimento@cobraccobranças.com.br

Av. Presidente Kennedy, 698 - Bl. B Sala 423
Centro Comercial Campinas - São José/SC