

# Jornal dos Condomínios

ANO 18 - Nº 215 - OUTUBRO 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

**COMO CONVIVER COM MORADORES DIFÍCEIS?**

Inteligência emocional é a grande aliada na gestão de conflitos entre condôminos e síndicos. Aplicação de penalidades só entra em ação em caso de abuso

Luiz Gilmar da Silva, síndico profissional em Itapema

# Páginas 8 e 9

EM SC

**BALNEÁRIO CAMBORIÚ**

**Leis geram polêmicas nos condomínios**

# Páginas 10 e 11

ABASTECIMENTO DE ÁGUA

**Ressarcimento de gastos com caminhão-pipa**

# Página 3

FUNCIONÁRIOS

**Gratificação de acordo com a lei**

# Página 4

GESTÃO

**O mandato do síndico expirou, e agora?**

# Página 5

**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

**MAPA**  
ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO

**Vistoria e Perícia em Edifícios**

Seu condomínio sem riscos!

(48) 99982.1196

lineofilho@gmail.com

**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

**Sensato**

PIONEIRISMO COMPROMISSO SOLIDEZ

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

FLORIANÓPOLIS: Rua Deodoro, nº 200 7º andar, Edifício Dahl Amim, Centro de Florianópolis / SC. (48) 3224.2585

ESTREITO: Rua São José, 472, Balneário do Estreito, Florianópolis/SC. (48) 3037.3200

/SensatoContabilidade

@SensatoContabilidade

Sensato.com.br

**VAI PINTAR O PRÉDIO?**

**Pequeno**  
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

Rua Felipe Schmidt, 390 - sala 102  
Centro - Galeria Comasa - Florianópolis



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

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

**BLACK FRIDAY**

PORTARIA | ZELADORIA | LIMPEZA

**ULTI**  
Soluções em Serviços

**3209-6697**

\* CONSULTE VALORES BONIFICADOS

## # EDITORIAL

## Conduitas, deveres e pactos de convivência para o bem-estar de todos

Os conflitos sempre existem na humanidade. Onde há duas pessoas ou mais, existe a possibilidade de choques de ideias e atitudes. No condomínio, não é diferente.

Desde que os edifícios se tornaram a opção de moradia de boa parte das pessoas dos centros urbanos, os relacionamentos passaram a ser um desafio exigindo o estabelecimento de condutas, deveres e pactos de convivência e que muitas vezes não são cumpridas trazendo desgaste a síndicos e moradores.

Na matéria especial desta edição traze-



mos um panorama sobre os perfis de moradores difíceis que podem trazer problemas de convivência e quais os aliados do síndico para lidar com situações que algumas vezes podem chegar a situações extremas.

Retribuir com uma gratificação o trabalho dos funcionários que prestam serviço ao condomínio exige regras. Saiba qual a melhor maneira de dar um valor extra aos colaboradores do condomínio fazendo a boa intenção estar de acordo com a lei.

A estiagem dos últimos meses em Santa Catarina fez muitos condomínios en-

frentarem problemas com abastecimento de água, e a previsão para até o começo do próximo ano é que os níveis de chuva continuem abaixo da média. Nesse cenário, as boas práticas de consumo, muitas vezes, não resolvem a situação. A saída é solicitar um caminhão-pipa para a concessionária. Mas e se não chegar? A solicitação do serviço particular, com direito a ressarcimento ou abatimento na conta da concessionária é possível. Em cada município é preciso seguir alguns procedimentos, veja em matéria sobre o assunto a orientação do Procon.

Confira esses e outros assuntos nesta edição!

Boa leitura!

Ângela Dal Molin

PORTAL <sup>Sul</sup>  
Energia

48 4105.3177 48 99953.2265

contato@portalsulenergia.com.br

www.portalsulenergia.com.br

10  
Anos



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?

**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



# Condomínios podem pedir ressarcimento de gastos com caminhão-pipa

Procons orientam sobre procedimentos para reaver o valor com concessionárias

Roberta Kremer

**A** estiagem dos últimos meses em Santa Catarina fez muitos condomínios enfrentarem problemas com abastecimento de água, e a previsão para até o começo do próximo ano é que os níveis de chuva continuem abaixo da média. Nesse cenário, as boas práticas de consumo, muitas vezes, não resolvem a situação. A saída é solicitar um caminhão-pipa para a concessionária. Mas e se não chegar?

Os Procons de Florianópolis e São José orientam para a solicitação do serviço particular, com direito a ressarcimento ou abatimento na conta da Casan. Em Balneário Camboriú, o Procon é mais comedido e afirma que o pedido de reembolso passa por investigação minuciosa antes da cobrança de posicionamento da Emasa (Empresa Municipal de Água e Saneamento). Em todos os municípios é preciso seguir alguns procedimentos.

Em caso de falta de água, deve-se primeiramente entrar em contato com a concessionária e solicitar o abastecimento por caminhão-pipa. É preciso requere-



**Procon orienta** que síndicos anotem o número do protocolo de atendimento e guardem notas fiscais

rer o prazo de entrega e anotar o número do protocolo. "Se não for atendido, ligue para saber o que aconteceu. Se novamente não for enviado, contrate o caminhão-pipa particular. Depois, peça o ressarcimento ou abatimento na conta", esclarece o diretor do Procon de São José, Fabrício Vieira. Ele acrescenta que é fundamental pedir a lista de empresas autorizadas em fazer o abastecimento para se escolher entre uma delas. A nota fiscal deve ser exigida para ser encaminhada à companhia.

Caso o reembolso seja negado, a orientação é procurar os órgãos de defesa do consumidor. Segundo a diretora do Procon de Florianópolis, Elizabete Luiza Baesso, a possibilidade de contratar o serviço, se a concessionária não fornecer água, tem base no artigo 137 da Resolução 46/2016, da Aresc (Agência de Regulação de Serviços Públicos de Santa Catarina). Nessa situação, é necessário levar a nota, o protocolo e uma conta de água ao órgão de proteção ao consumidor.

## PROCESSO É MAIS DIFÍCIL EM BALNEÁRIO

Em Balneário Camboriú, se a Emasa não enviar o caminhão-pipa, a fiscal de Relações de Consumo do Procon da cidade Andressa de Abreu da Silva observa que a entidade não dá garantias de restituição. "Cada caso será analisado de forma particular. Levando-se em consideração as várias formas de burlar, temos que investigar se a concessionária não atendeu a necessidade realmente e dar a ela o direito de defesa", pondera Andressa.

Apesar da falta de água em outras temporadas, o diretor geral da Emasa, Douglas Costa Beber, disse que não há um procedimento específico para requisitar o carro de abastecimento, pois "o funcionamento da nova estação de recalque de água tratada aumen-

tou a capacidade, com isso, não tivemos nenhum pedido de caminhão-pipa", assegurou. Procuradas, nem a Aresc e nem a Casan quiseram comentar as orientações dos Procons. Por meio de sua assessoria de imprensa, a Casan informou que, após a solicitação de caminhão-pipa, a concessionária tem 24 horas para confirmar a falta de água. Depois, tem mais 24 horas para enviar o veículo.

Para facilitar a procura pelos melhores preços de serviço de caminhão-pipa, o Procon da Capital realizou em outubro uma pesquisa na Grande Florianópolis. Os valores mais baixos foram de R\$ 450 para 5.000 litros, R\$ 600 para 10.000 litros e de R\$ 900 para 19.000 litros. Por ser essencial, o produto não pode sofrer aumento no período de falta de abastecimento. Tal prática é considerada abusiva pelo Código de Defesa do Consumidor.

## SERVIÇO

• **Procon de São José** - Avenida Acioni Souza Filho, 403, Campinas. Das 8h às 17h30. Telefone: (48) 3288-4393.

• **Procon de Florianópolis** - Praça XV de Novembro, 312, Edifício Otília Eliza, Centro. Das 9h às 18h. Telefone: (48) 3131-5300.

## Revestin

INDÚSTRIA DE TINTAS E TEXTURAS

**(49) 3433.6450**  
[compras@revestin.com.br](mailto:compras@revestin.com.br)

Escolha A Cor e Compre Direto Da Fábrica



**QUALIDADE E PREÇO BAIXO**

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

SOLUÇÕES PARA INADIMPLÊNCIA CONDOMINIAL

**Personnalité**  
COBRANÇAS

# INADIMPLÊNCIA NO CONDOMÍNIO?

[www.personnalitecobrancas.com.br](http://www.personnalitecobrancas.com.br) | 47 3368.5150

# Como gratificar funcionários de acordo com a lei?

Advogados trabalhistas orientam sobre qual a melhor maneira de dar um valor extra aos colaboradores de um condomínio

Carla Kempinski



Se a gratificação for realizada de forma habitual, deve constar na folha de pagamento

Final de ano chegando e, com ele, o desejo de retribuir com uma gratificação o bom trabalho dos funcionários que prestam serviço ao condomínio, como o zelador e a faxineira, por exemplo. Mas nem sempre a boa intenção está de acordo com a lei. O advogado trabalhista e assessor jurídico do Secovi Florianópolis Gustavo Villar Mello Guimarães explica que é necessário verificar as orientações do regimento interno para tomar uma decisão mais segura. “Diante da legislação trabalhista o síndico pode dar uma gratificação a um funcionário sem que a decisão precise passar por uma assembleia, pois ele é o representante legal do condomínio e quem o representa perante os empregados, mas a responsabilidade e o poder do síndico estão regulados pelo regimento interno de cada condomínio e essa questão precisa ser verificada caso a caso”.

A advogada trabalhista Janine Gerent Mattos Lehmkuhl alerta que a gratificação só poderá ser dada se a previsão orçamentária do condomínio, aprovada em assembleia, prever despesas extras de pequeno valor e se realmente houver disponibilidade no orça-

mento. “Não existindo essa possibilidade, o síndico deve convocar uma assembleia para a aprovação do uso de valores da previsão orçamentária ou aprovação de reforço de caixa para este fim”.

Além disso, caso a gratificação seja realizada todos os anos, é necessário constar na folha de pagamento. Assim como um valor pago mensalmente a título de gratificação também deve compor o salário do funcionário. “Se a gratificação é paga de modo habitual deve ser incorporada ao

salário, já no caso de uma gratificação espontânea, acontecendo apenas uma única vez, não tem natureza salarial, portanto não repercute no cálculo de outras verbas trabalhistas, como rescisão, décimo terceiro, férias etc.”, explica Janine. Portanto, o que define se o valor dado deverá ser incluído no cálculo de verbas trabalhistas e previdenciárias é se ele é habitual ou não.

Mas se um novo síndico assumir o cargo e não concordar com essas gratificações? Nesse caso,

se elas forem de caráter habitual, não poderão ser retiradas. Já na gratificação de função, ou seja, quando o funcionário exerce um trabalho diferente do que foi contratado para fazer, ele deve receber somente enquanto estiver exercendo essa atividade gratificada, esclarece Janine.

## ACÚMULO DE FUNÇÃO

Nos casos em que é dada uma gratificação ou bônus ao funcionário para executar uma tarefa que não está relacionada ao seu serviço, é necessário incluir um termo aditivo, ou seja, uma nova cláusula, ao contrato de trabalho, para não caracterizar desvio de função. “É prudente prever o

acréscimo de uma nova atividade no contrato de trabalho, além de incorporar o valor do ‘plus’ salarial à remuneração do empregado”, orienta Janine.

Gustavo lembra que a jurisprudência trabalhista tem reconhecido o acúmulo de função em situações como esta, condenando o empregador ao pagamento de adicional, podendo variar entre 20% e 40% do salário base do empregado. “O mais importante é estar atento ao texto da CLT e sempre que possível procurar a assessoria jurídica antes de implementar alterações que impactem na folha de pagamento ou nas rotinas dos empregados do condomínio”, orienta.

## ENTENDA MELHOR

• **Gratificação habitual:** possui natureza salarial, portanto compõe a remuneração do empregado, com incidência de encargos fiscal e previdenciário.

• **Gratificação eventual, sem expectativa de recebimento pelo empregado:** possui natureza indenizatória, portanto não repercute nas demais parcelas salariais, tem incidência apenas de encargos fiscais.

• **Valor da gratificação:** não há imposição legal para pagamento mínimo de valor e/ou percentual de gratificação, devendo ser ajustado com o empregador.

• **Habitualidade:** este conceito se refere ao pagamento previsível, quando o funcionário já espera por ele em determinado período (mensal, bimestral, semestral, anual).

Se preocupe com aquilo que importa. O resto deixa com a gente!

Tudo para sua casa e escritório

48 3952-2500 [atacadocatarinense.com.br](http://atacadocatarinense.com.br) Descartáveis, Higiene e Limpeza

R. Pintor Eduardo Dias, 334 - Jardim Atlântico - Florianópolis/SC

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](mailto:improjel@ig.com.br)

SUPORTE Condomínios

- ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
- COBRANÇA GARANTIDA

48 3024.7275 [www.suportecondominios.com.br](http://www.suportecondominios.com.br)

UNICA Serviços Construtivos

- Pintura predial
- Recuperação estrutural
- Reformas de fachadas
- Reformas de interiores
- Projetos
- Construções

48 4042.1222

RESPONSÁVEL TÉCNICO ENG. CIVIL: ALMIR RODRIGO GONÇALVES CREA/SC 108967-2

[www.unicasc.com.br](http://www.unicasc.com.br)  
contato@unicasc.com.br  
Rua Tiradentes, 15 Kobrasol - São José - SC

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

META CONDOMÍNIOS & CONTABILIDADE

A SOLUÇÃO PARA A GESTÃO DO SEU CONDOMÍNIO

Solicite orçamento!

(48) 3028.4477 | 3223.2318 | 3028.1400

[www.metacondominios.com.br](http://www.metacondominios.com.br) Av: Rio Branco, 825 - 4º andar - Fpolis/SC



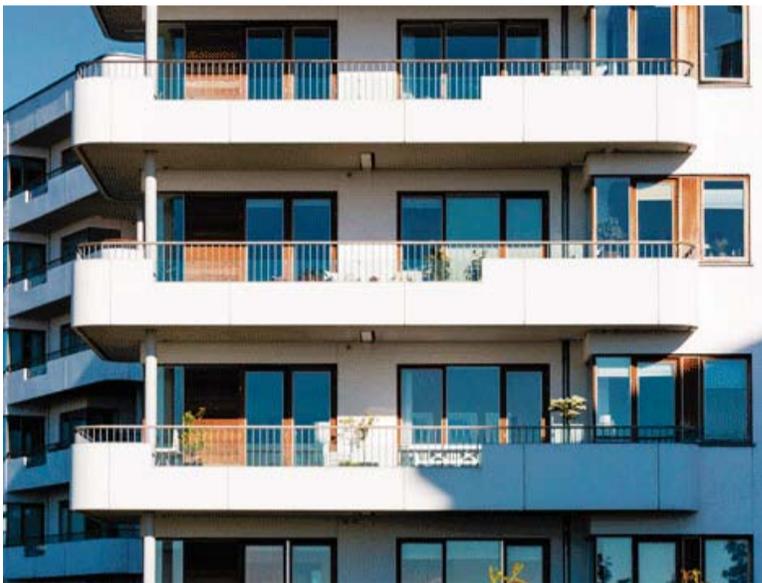
# O mandato do síndico expirou, e agora?

Mesmo com as funções administrativas comprometidas, os gestores seguem respondendo civil e criminalmente pelo condomínio até a escolha de um novo administrador

Dariane Campos

**E**leito democraticamente em assembleia condominial pelo período máximo de até dois anos (conforme prevê o Art. 1.347 do Código Civil), o síndico tem como missão trabalhar em prol do bem coletivo. Defendendo e zelando pelo patrimônio físico, bem como mantendo o ambiente favorável à boa convivência de todos. E durante esse tempo ele será o representante legal para todos os fins, incluindo obrigações administrativas e jurídicas, como a responsabilidade pelas finanças, manutenções, gerenciamento dos funcionários, conciliação dos interesses dos condôminos, obras e também pela convocação das próximas eleições.

Mas e quando este último item não é cumprido, como fica a situação do condomínio? Segundo o advogado Marcelo Fonseca, membro da Comissão de Direito Condominial da OAB/SP e especialista em direito imobiliário, nesses casos os próprios condôminos poderão fazer a solicitação. "Se o gestor não fizer a convocação da reunião, o quórum de um quarto dos condôminos poderá fazê-la, conforme o art. 1.350 do Código Civil, que também designa para esse encontro a aprovação das despesas, contribuições dos condôminos e a prestação de contas", explica. Entretanto, se não for possível obter as assinaturas



**Mandato** expirado pode causar o bloqueio de movimentação financeira e prejudicar a contratação de serviços

dos condôminos, ele destaca ainda que qualquer proprietário de imóvel no prédio poderá ingressar com ação judicial, solicitando o encaminhamento da situação em juízo.

## RESPONSABILIDADES

Mas, quem é o responsável legal pelo condomínio neste período de tempo? Enquanto o mandato estiver vencido, e partindo do princípio que o condomínio não pode ficar sem um representante, o gestor pode continuar gerindo o espaço, mas assumirá uma nova nomenclatura diante da condição: ele passará a ser considerado o síndico de fato, e não mais de direito. Ou seja, a pessoa permanece com toda a responsabilidade

civil inerente ao cargo, mas deixa prejudicada a atuação em questões administrativas como contratação de prestadores de serviço e realização de obras, atos que futuramente poderão ser contestados. E, além disso, a situação também pode acarretar a revogação da procuração do banco e o bloqueio de movimentação financeira, o que geraria impacto direto no pagamento de contas.

"Não há previsão legal para punição do síndico ao não convocar assembleia, mas, caso sua conduta omissa gere algum prejuízo ao condomínio ou a outrem, ele poderá ser responsabilizado civil e criminalmente. Da mesma forma que em situações que surjam no decorrer do processo, caso ele si-

ga exercendo a função até que seja realizada assembleia para eleição de um novo gestor", comenta Fonseca.

Vale lembrar que enquanto a ata da nova eleição não for protocolada no Cartório de Registro de Títulos e Documentos e entregue a terceiros (bancos, administradoras etc.), o novo eleito ainda não estará reconhecido oficialmente como representante legal do espaço. E, os contratos firmados de boa-fé com o condomínio na pessoa do síndico de fato terão seus direitos garantidos, por força da teoria da aparência, arcando o condomínio com as despesas contratadas. Caso os moradores se sintam lesados, poderão buscar ressarcimento perante o gestor não autorizado.

## IMPACTO NO CONDOMÍNIO

De acordo com advogado Alberto Luís Calgaro, especialista em questões condominiais, o primeiro problema que costuma surgir com a expiração do man-

dato do síndico é junto ao banco. "Cada dia os bancos vêm se tornando mais rígidos com a questão documental de condomínios e, vencido o prazo de mandato, muitos já bloqueiam automaticamente as senhas de cartões do síndico e deixam de receber cheques por ele assinados, até que a situação seja regularizada com a apresentação de uma nova ata registrada em cartório, com o resultado da eleição", explica.

Como dica para os administradores que quiserem evitar preocupações desse tipo, ele lembra que não há problema em definir o próximo síndico em uma assembleia geral antes do prazo de encerramento do mandato. "Basta formalizar em ata que o novo ciclo se iniciará dali a uma ou duas semanas. Em caso de eleição de pessoa diversa do atual gestor, a antecipação ajuda até mesmo para que o processo de transição na administração do condomínio seja realizado de maneira mais tranquila", destaca Calgaro.

**Promoção do mês**

**SANTANA** EQUIPAMENTOS FITNESS

**Kit Academia**

Frete e montagem grátis Grande Florianópolis e Vale do Itajaí

em 12X R\$ 2.090,00

[www.santanafitness.com.br](http://www.santanafitness.com.br) | [santana.fitness](https://www.instagram.com/santana.fitness) | [santana.equipamentos.1](https://www.facebook.com/santana.equipamentos.1)

[santanafitness@santanafitness.com.br](mailto:santanafitness@santanafitness.com.br) (48) 99926.3333



## PORTARIA REMOTA PORTER

Tenha o controle da sua segurança

A entrada e saída das garagens nos condomínios é um ponto delicado em sua segurança. Por isso, **ter agilidade garante proteção para você e sua família**. Com o controle remoto anticlonagem Porter, além de aumentar a agilidade, você tem a tranquilidade de estar sempre protegido.

ACESSE O QR CODE ACIMA E VEJA TODAS AS VANTAGENS EM TER A PORTARIA REMOTA PORTER NO SEU CONDOMÍNIO.



## Medidores inteligentes: o futuro é agora

Tecnologia IoT, da Internet das Coisas, invade condomínios e promete contribuir para o melhor gerenciamento nas contas de água e gás

Fabiane Berlese

Uma das maiores dores de cabeça de síndicas e síndicos, o gerenciamento de consumo de água e de gás pode estar com os dias contados. O antídoto vem da inovação que propõe o uso de soluções tecnológicas para gerenciar com maior precisão e transparência as informações do consumo. Na prática, isso pode dar fim aos vazamentos indecifráveis, às cobranças indevidas e ao bloquinho de anotações do zelador. No mundo surpreendente da tecnologia, as informações sobre os consumos de água e gás de cada unidade do condomínio estariam na palma da mão dos síndicos e dos moradores.

Recentemente, ao final de setembro deste ano, a concessionária de água que abastece o Estado de São Paulo, a Sabesp, anunciou que passará a usar a tecnologia IoT, a Internet das Coisas, para medir o consumo de água de seus clientes. Depois de testar o sistema no ano passado, a Companhia iniciou a instalação de 100 mil hidrômetros inteligentes nos maiores clientes da



Radiotransmissores acoplados nos medidores emitem dados para as leituras mensais de consumo

Grande São Paulo e, entre eles, muitos condomínios que passarão a ter seu consumo de água medido de maneira remota.

A tecnologia IoT, do termo em inglês *Internet of Things*, permite a conexão de dispositivos do

nosso dia a dia — como geladeiras, fechaduras, câmeras de segurança e TVs — por meio da internet. De acordo com a concessionária, a iniciativa é pioneira na área de saneamento e vai reduzir perdas de água, comba-

ter fraudes e melhorar o relacionamento com os clientes.

Em Santa Catarina, essa inovação implantada pela concessionária ainda é distante, entretanto, para sanar essa deficiência, algumas empresas do ramo já oferecem serviços que vão ao encontro dessa proposta. Pelo menos duas empresas atuam no estado e juntas já atendem vários condomínios da Grande Florianópolis. Por meio de hidrômetros que se comunicam por radiofrequência, os sistemas transmitem informações precisas e individualizadas do consumo de cada unidade do condomínio.

“A tecnologia visa ajudar os condomínios a aprimorarem a sua gestão na medição de água e gás. Os equipamentos fazem a leitura remota e individual dos consumos tanto de água, quanto de gás. Uma modalidade que vem para auxiliar no controle, na melhor distribuição dos custos e principalmente na atenção a possíveis vazamentos”, esclarece a engenheira sanitária representante da empresa Conta Justa, Chelsea Marchi.

des junto ao registro da água. A partir daí, temos acesso às informações do consumo individual e trabalhamos junto aos síndicos, às administradoras e aos contadores para repassar esse consumo de modo que seja feita a cobrança individualizada”, explica Chelsea.

Equipamentos radiotransmissores são os responsáveis por tornar os dados acessíveis às leituras. “O medidor velocimétrico é equipado com um rádio que fica acoplado na parte de cima do medidor. Ele é preparado para emitir os dados para as leituras mensais daquele ponto de consumo. Ou seja, toda vez que o leiturista passar em frente ao condomínio, consegue capturar esses dados através do rádio sem precisar entrar no edifício. Essas informações são transmitidas para a nuvem e ficam disponíveis via web. Na plataforma, síndicos e moradores podem acompanhar o consumo por meio de um acesso com login e senha”, conta a representante da empresa.

### CUSTOS

Os serviços podem ser utilizados tanto por condomínios residenciais quanto comerciais. Em média, para a instalação do sistema de gerenciamento os custos giram em torno de R\$ 250 por unidade. Já para os casos de individualização, o valor de toda obra e instalação dentro das habitações ou salas comerciais é de aproximadamente R\$ 600 por unidade. Além disso, ainda há um custo de manutenção mensal de cerca de R\$ 6, por unidade.

### RADIOTRANSMISSÃO

De acordo com ela, os serviços de medição se dividem em duas modalidades: quando o condomínio já dispõe de hidrômetros individuais — onde há o acompanhamento e verificação das cobranças e consumos — e também para aqueles condomínios que ainda não possuem medidores nas unidades. “Nesse caso, é feita a instalação de medidores dentro de todas as unida-

### Problemas no seu condomínio?

A água vai ficar mais cara!  
Saiba o que fazer para não ser pego de surpresa.



(48) 9.9831.6759  
contajusta@sanova.com.br

### Compra de medidores de água e gás?

Precisa individualizar?  
Vazamentos?

Marque uma visita gratuita!

## 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. Abrahão João Francisco, 2000 | Bairro Dom Bosco | 47 3075-0333 / 9 8843 6734  
JOINVILE | Rua Dr. João Colín, 2013 | Bairro América | 47 3025-7222 / 9 8818 7356  
CRICIÚMA | Av. Centenário, 2505 | Bairro Operária Nova | 48 3045-2532 / 9 9104 3092



**Dos Anjos**  
Construção Civil



www.dosanjosconstrucaocivil.com.br

Especializada em lavação - 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 Crea 004710-0

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



Precisando de assessoria realmente completa? Fale com quem entende do assunto!  
Há 50 anos prestando serviços de qualidade e eficiência.

(48) 3225-1934  www.pereirajorge.com.br

**Assessoria Contábil completa para Condomínios**  
Rua Hermann Blumenau, n° 253, sobreloja - Centro- Fpolis/SC

25 ANOS

DUPLIQUE  
QUALIDADE DE VIDA E FELICIDADE PARA TODA FAMÍLIA

FÁTIMA DO ROCIO GABARDO  
DIRETORA GERAL

# PROSPERIDADE

QUANDO DEI INÍCIO À DUPLIQUE SANTA CATARINA, HÁ 25 ANOS, ACREDITAVA QUE AUXILIAR OS SÍNDICOS E CONDÔMINOS PARA ELIMINAR OS PROBLEMAS GERADOS PELA INADIMPLÊNCIA CONDOMINIAL, COM QUALIDADE, ÉTICA E PROFISSIONALISMO, POSSIBILITARIA UMA EVOLUÇÃO NO SEGMENTO COMO UM TODO. AS DIFICULDADES FORAM MUITAS, MAS OS BENEFÍCIOS PARA OS CONDOMÍNIOS TAMBÉM SÃO ENORMES. SEMPRE TIVE UMA CERTEZA, A DE EXPANSÃO DA DUPLIQUE PARA QUE CADA VEZ MAIS CONDOMÍNIOS PUDESSEM PARTILHAR DOS BENEFÍCIOS QUE PROPORCIONAMOS. DESTA FORMA, PENSANDO SEMPRE NO CLIENTE EM PRIMEIRO LUGAR, CONSEGUIMOS GERAR PROSPERIDADE E PROSPERAR. E ESSE, SEMPRE FOI O NOSSO OBJETIVO.

• **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

Novembro  
Azul

JUNTOS PARA COMBATER O CÂNCER DE PRÓSTATA  
SE CUIDAR É UM ATO DE AMOR



**UM DIAGNÓSTICO NÃO  
DETERMINA SUA VIDA!**

**DUPLIQUE SANTA CATARINA  
NÓS APOIAMOS ESSA CAUSA!**

# Como conviver com moradores difíceis?

Inteligência emocional é a grande aliada na gestão de conflitos entre condôminos e síndicos. Aplicação de penalidades só entra em ação em caso de abuso

Dariane Campos

Viver em comunidade não é algo simples e a situação tende a piorar quando a pessoa sente que o seu espaço está sendo invadido. Liderando o ranking de discórdia e atritos entre moradores e a administração do condomínio ainda estão questões relacionadas a garagens, lei do silêncio, problemas com animais ou vazamentos de um modo geral. E, mesmo sem violar as regras estabelecidas no regimento interno ou na convenção, determinadas atitudes produzem conflitos e um grande desgaste, que geralmente prejudica a convivência entre todos.

Para o psicólogo Karim Daniel Bacha, que também já atuou como síndico, quem assume o cargo de gestão deve estar preparado para críticas e até mesmo oposição. E, mais do que isso, deve ter inteligência emocional para identificar e tratar de maneira adequada os diferentes perfis de moradores. “É impossível satisfazer a todos porque se trata da subjetividade de cada um e isso requer uma atitude específica para cada caso. O que precisamos ter sempre em mente é que determinados comportamentos não são fáceis de serem extintos porque fazem parte



Luiz Gilmar da Silva: síndicos devem conhecer a causa do problema e munidos de inteligência emocional considerar as opções cabíveis para solucioná-lo

do que popularmente chamamos de personalidade”, pontua.

Em seis anos como síndico ele diz ter enfrentado situações com os traços mais básicos, que envolviam principalmente os ‘reclames’ de plantão. E para lidar com esse perfil a dica é que o síndico solicite o envio das queixas por escrito, para que seja discutido em conjunto com o Conselho. De acordo com ele, geralmente o fator preguiça faz com que a pertur-

bação cesse. “O primeiro passo de qualquer situação que traga prejuízo à harmonia do condomínio deve ser o do diálogo. Se não for o suficiente, daí sim uma advertência ou levar o problema até o Conselho ou assembleia, e só por último aplicar as penalizações. Há um velho pensamento que diz que não devemos fazer ao outro aquilo que não queremos que seja feito a nós. Viver em comunidade é muito simples, basta ter respeito”, lembra Bacha.

ria, há sempre aquele morador que não aceita decisões aprovadas em assembleia, provoca atritos e discussões ou aquele que perturba a vida dos vizinhos não respeitando as normas e há ainda aqueles que apresentam um comportamento hostil, cuja convivência se torna um problema não só para o síndico como para os outros moradores.

Segundo Luiz Gilmar da Silva, bacharel em Direito e palestrante com experiência de 10 anos em convivência condominial e como síndico profissional em Itapema, é possível encontrar três tipos básicos de comportamento: os agressivos, submissos e os assertivos.

No primeiro caso o morador quer ter sempre razão, não importando as necessidades dos outros. Ele sente prazer em magoar e humilhar as pessoas. “Não estamos nos referindo aqui às pessoas que praticam agressões físicas ou

até mesmo verbais, tendo em vista que esses são caso de polícia. O condômino agressivo é o tipo da pessoa que se acha o mais esperto de todos, o mais forte e o mais importante. As suas críticas geralmente são manifestações de raiva e frustração, sendo que qualquer problema que envolva o condomínio ele sempre atribui aos outros. Tem uma linguagem verbal e corporal toda própria. Nas assembleias grita, põe o dedo em riste, dá soco na mesa, fica constantemente em pé”, define Silva.

O segundo tipo é o condômino submisso, pessoa insegura e temerosa, que é facilmente manipulada por opiniões momentâneas. É o tipo de morador que não contribui, recua com facilidade nas suas sugestões e muda facilmente de ideia.

E por último o assertivo, que conhece as próprias limitações, vive em paz consigo mesmo e terceiros, se preocupa com a sua unidade, com seus vizinhos e com a área comum. Normalmente é uma pessoa bem relacionada, sincera, autoconfiante e otimista. “Com certeza esse tipo de condômino não é manipulador e nem vai ‘na onda’ dos outros. Sorte a nossa que a maioria dos condôminos apresentam um perfil assertivo, o que torna possível e viável a vida em condomínio”, avalia.

## PERFIL ANTISSOCIAL

O advogado Zulmar Koerich, especialista em questões condominiais, lembra ainda que há um perfil de condômino que todos os síndicos temem: os antissociais, aqueles que atentam contra o sossego, a ordem, organização, segurança, saúde, moral e bons costumes que se espera do convívio em comunidade. “A conduta desse

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

## DIFERENTES PERFIS

Um condomínio abriga diversos moradores com personalidades singulares, que vão dos colaborativos e amigáveis, passando pelos discretos ou até mesmo indiferentes ao cotidiano do prédio, porém há aqueles que tiram o sono dos síndicos: os condôminos difíceis. Mais comum do que muitos administradores gosta-



Painel LED de Embutir  
22 x 22 cm | Blumenau

R\$ 18,90  
(unidade)

CÓD.: 141259



Luminária de Emergência  
30 LEDs | Segurimax

R\$ 9,90  
(unidade)

CÓD.: 380009



Central de Alarme de Incêndio Convencional  
com Bateria 12 setores  
Segurimax

R\$ 381,76  
(unidade)

CÓD.: 381223



Acionador Manual de Incêndio com Sirene  
Segurimax

R\$ 35,01  
(unidade)

CÓD.: 381225



Sensor de Presença de Teto  
Qualitronix

R\$ 25,90  
(unidade)

CÓD.: 401955



Lâmpada de Tubo LED  
6500K | Brília

R\$ 16,99  
(unidade)

CÓD.: 436684

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

TRINDADE - PRÓXIMO AO TITRI  
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

ENERGILUZ  
nossa energia é você



tipo de morador é incompatível com a vida em condomínio e a sua presença traz um peso severo demais para os outros suportarem. Entre os exemplos temos traficantes de drogas, morador agressivo, pessoas que fazem uso do apartamento como local de prostituição, entre outros”, comenta.

Diante disso, para condutas isoladas ele indica a aplicação das penalidades que constam no regimento interno ou convenção. Mas em caso de reincidência, a multa pode chegar a 10 vezes o valor da taxa condominial. E para que possa caracterizar de fato a conduta antissocial, o advogado reforça que o síndico deve guardar provas duradoras das infrações. “Ao invés de uma advertência verbal, ele deve salvar e-mails, boletins de ocorrência, fotografias, anotações no livro reclamações, imagens do circuito interno de vigilância, entre outras. Quando demonstrado que todas as medidas legais colocadas à disposição do condomínio não surtiram o efeito almejado, é possível conseguir a expulsão do condômino antissocial”, avalia Koerich.

#### O LIMITE EXCEDEU?

A fórmula ou os requisitos para estabelecer se uma conduta virou um conflito ou um impasse com os condôminos que já extrapolaram o aceitável não obedecem regras nem critérios claros e rígidos. Para manter a ordem, é importante que o síndico deixe claro que o direito de cada um será atendido, mas o excesso terá a devida repreensão, sendo que ele pode ser caracterizado tanto no conteúdo (palavras de baixo calão, ofensas), quanto na forma (importunação frequente, gritos, ironias). Segundo Zulmar, cada situação demanda uma análise específica para saber qual é a melhor solução, sendo que muitas vezes o mais indicado pode ser não fazer nada.

“Um dos principais pontos é identificar se realmente há exces-

so entre as partes. Há casos em que o morador tem uma personalidade violenta ou até mesmo traços de psicopatia e esses devem ser ignorados, pois o resultado será agressão e não há sentença cível ou criminal capaz de repor o que foi atingido. Entretanto, quando identificado que determinado morador ultrapassou o limite de seu direito, sem ainda ter praticado um delito, o síndico pode adotar uma postura simples, como a de se negar a atender. Salvo solicitações por escrito e sob registro, o que acaba por inibir a constância das perturbações”, diz Koerich.

Em casos que ultrapassem os limites e configurem crimes contra a honra do gestor, ele destaca ainda que não basta um registro de ocorrência perante a autoridade policial. Esse tipo de situação exige que a própria vítima ingresse com ação judicial (queixa-crime), onde além de pedir a condenação criminal pode também solicitar o pagamento de uma indenização.



Zulmar Koerich, advogado e especialista em condomínios

São ações relativamente rápidas e com baixo custo. “Há muitos casos dessa natureza que são levados aos tribunais, sendo mais frequente do que se imagina. E um bom exemplo disso vem

de um caso em que atuei, onde o síndico foi chamado de ladrão por uma condômina. Ela afirmava que ele tinha recebido valores por fora para aprovar uma obra. A moradora foi processada e condenada ao pagamento de uma indenização ao gestor. O bom é que depois disso as agressões não se repetiram”, cita o advogado.

#### CONTORNANDO O PROBLEMA

Entre os desafios diários dos síndicos está justamente o de resolver, ou de pelo menos tentar resolver conflitos de convivência dentro do condomínio. Só que para isso ele deverá conhecer os moradores, a causa dos problemas e precisará considerar as opções cabíveis para solucioná-los. Como dica para contornar qualquer problema diante de condôminos difíceis, Luiz Gilmar destaca que o síndico tem de procurar ser e atuar como uma pessoa assertiva. “Por isso que se exige cada vez mais uma preparação para

aqueles que postulam uma função de gestão. E essa preparação não passa só pelos conhecimentos técnicos a respeito de manutenção, cuidados com a edificação, contabilidade etc. Precisa entender um pouco de psicologia e atuar com muita inteligência emocional, tendo um alto controle e motivação constante”, afirma.

Complementando a ideia, Bacha defende que no caso de condôminos “difíceis” ou que ultrapassam frequentemente os limites da boa convivência, a postura do síndico deve ser sempre profissional, aplicando as punições já estabelecidas nas normas do condomínio. “Para os reincidentes deve-se aplicar as multas cabíveis, o que, na maioria dos casos, ajuda a resolver o problema. Normalmente quando têm de pagar por alguma irregularidade as pessoas tendem a se comportar melhor. Não acredito que seja o melhor caminho, mas estamos falando de pessoas que têm dificuldade de convívio social”, comenta.



#### SITUAÇÕES ABUSIVAS MERECEM ATENÇÃO

O abuso do direito de reclamação se caracteriza quando o condômino se excede em seu direito de solicitar explicações, de emitir críticas e manifestar seu descontentamento quanto ao exercício da administração por parte do síndico. Segundo Zulmar Koerich, é possível classificar o abuso de direito de reclamação em quatro níveis - de acordo com a gravidade da atuação, bem como as medidas que podem ser tomadas como punição. Confira:

**Abuso de direito puro e simples:** aqui o condômino traz um certo desgosto ao exercício da função de síndico e interpela o gestor com insistência perturbadora, desrespeitosa e grosseira, fazendo-lhe exigências inoportunas, mas ainda sem acusações graves. No primeiro nível, havendo excesso em menor gravidade, poderá o síndico, além de advertir o condômino, estabelecer restrições ao canal de comunicação entre ambos. Pode até o gestor determinar que daquele momento em diante somente aten-

derá o morador mediante relatos no livro de ocorrência ou por e-mail, de forma que ao mesmo tempo em que se evita o contato físico, se constitui prova escrita do abuso.

**Perturbação da tranquilidade:** no segundo nível temos a figura do assédio moral. O condômino atua da mesma forma, mas com a intenção de prejudicar o síndico, fazendo de tudo para tirar-lhe a tranquilidade. Aqui é comum que haja xingamentos como classificar o gestor de incompetente, preguiçoso, entre outros adjetivos negativos, ou a exigência seguida de prestações de contas e esclarecimentos desnecessários. Nesse caso, é possível fazer um boletim de ocorrência na Polícia Civil, o que irá gerar um termo circunstanciado e o prosseguimento junto ao Juizado Especial Criminal competente.

**Crimes contra a honra:** no terceiro nível intensificam-se ainda mais os excessos, de forma que acusações ou ofensas são levanta-

das contra o síndico atingindo sua honra de forma criminosa. Aqui é muito comum ouvir alegações do tipo: “que estaria levando um por fora”, “desviando dinheiro do condomínio”, ou usando termos como “ladrão” e “safado”. Nesse caso, constituindo em crimes contra a honra, deve o síndico, ao invés de fazer um simples registro de ocorrência, ingressar diretamente com uma ação (queixa-crime) contra o ofensor, bem como ingressar com ação de indenização por danos morais, pedindo a respectiva indenização.

**Ameaça e risco a integridade física:** no quarto nível está o ápice da intransigência. O condômino faz ameaças ou consuma de fato a agressão física. Nessa situação o síndico deve promover uma representação perante a delegacia de polícia pelo crime de ameaça e também poderá requerer ao juiz uma medida cautelar de proibição de aproximação, prevista no art. 319, III do Código de processo penal.



HÁ 20 ANOS A INTERSEPT TRAZ MAIS  
TRANQUILIDADE, SEGURANÇA E TECNOLOGIA  
PARA SEU CONDOMÍNIO

#### SERVIÇOS TERCEIRIZADOS

- + AGILIDADE
- + PRODUTIVIDADE
- + QUALIDADE
- + CUSTO-BENEFÍCIO
- + PROFISSIONAIS TREINADOS

SEU CONDOMÍNIO MAIS SEGURO COM A INTERSEPT!



# Polêmica nas leis voltadas a condomínios

Lei que exige a Declaração de Regularidade Sanitária pode ter novo texto e debate sobre estacionamento para público externo deve esquentar até janeiro

Roberta Kremer

Uma das cidades mais verticalizadas do Brasil, Balneário Camboriú conta com mais de 2.000 edifícios e esse diferencial faz com que o município crie leis específicas voltadas a esse segmento. Atualmente, duas legislações geram polêmicas no setor: uma trata da obrigatoriedade da oferta de vagas de estacionamento para o público externo ao condomínio e a outra, mais recente, estabelece a Declaração de Regularidade Sanitária dos edifícios do município. Esta última deve sofrer modificações por conta da atuação dos síndicos junto ao poder público.

Como parte de um pacote de ações para despoluir o rio Marambaia e as praias da cidade, foi sancionada em 30 de abril a Lei n. 4.260/2019, que instituiu a Declaração de Regularidade Sanitária, a qual obrigava todos os imóveis (menos os residenciais unifamiliares) em áreas abastecidas pelo sistema de rede de esgoto a apresentarem esse documento à Emasa (Empresa Municipal de Água e Saneamento de Balneário Camboriú), em 180 dias. A multa prevista para o descumprimento é no va-



Carlos Spillere: descontentamento foi gerado pela falta de diálogo do município com os síndicos e a comunidade

lor equivalente a 1 UFM (unidade fiscal municipal) por unidade autônoma do imóvel, renovável a cada 30 dias de atraso. Para se ter uma ideia, cada UFM equivale a R\$ 304,44. Isso significa que

um condomínio de 100 apartamentos teria que arcar com R\$ 30.444 por mês.

Mas, com a proximidade do fim do prazo para a entrega da declaração, os síndicos pressio-

naram a prefeitura, que remeteu à Câmara dos Vereadores um novo projeto de lei (PL n. 171/2019) para alterar a legislação anterior, tornando-a mais branda. Uma outra proposta (PL n. 156/2019), de autoria do vereador Leonardo Martins Machado e outros três parlamentares, é mais radical e visa revogar totalmente a exigência do documento.

O novo texto enviado pela prefeitura, que tramita em caráter de urgência, propõe atenuar o valor das multas e expandir o período para a entrega do documento para 31 de março de 2020, sendo que uma emenda do vereador Arlindo da Cruz requer ampliar ainda mais, até 30 de junho de 2020. Pela nova proposta do Executivo, a penalização por não entregar até a data estipulada não pode ultrapassar 10 UFM, isto é, R\$ 3.044,40, um avanço resultante das tratativas com os representantes dos condomínios.

## DIÁLOGO

De acordo com o subsíndico dos condomínios Aconcagua e Cidade Rodeio, Carlos Spillere, o descontentamento foi gerado por causa da falta de diálogo do município com os síndicos e a

comunidade para a criação da Lei n. 4.260/2019 e por conta das multas consideradas exorbitantes. “Tivemos diversas reuniões (com a prefeitura e a Emasa) e chegamos a uma solução. Tudo que fizemos foi para tornar a lei exequível”, observa Spillere sobre o projeto do Executivo.

O advogado especialista em direito imobiliário Gustavo Camacho é favorável à revogação da lei que exige a declaração. “O síndico pode responder civilmente em função de não entregá-la ou por possíveis equívocos. Pior ainda, pode ser penalizado criminalmente por crime ambiental”, adverte. Para o advogado, como a prefeitura tem de aprovar o habite-se somente com o sistema de saneamento adequado, não teria cabimento requerer novamente ao síndico.

Por sua vez, o diretor-geral da Emasa, Douglas Costa Beber, afirma que é preciso averiguar as ligações de água, esgoto e caixa de gordura periodicamente, por conta de possíveis irregularidades surgirem com o tempo. Por isso, a lei determina a renovação da declaração a cada três anos ou quando houver alteração no sistema de esgoto do imóvel, o que vier primeiro.



## PERSONAL EVOLUTION

ENVIDRAÇAMENTO DE SACADAS E ESQUADRIAS DE PVC

Valorizando seu bem-estar.

(48) 3341.0880

www.personalevolution.com.br

**ASA Coelho**  
Produtor e distribuidor em todo o Brasil

**FAMAC**  
MOTOBOMBAS  
ASSISTÊNCIA TÉCNICA ESPECIALIZADA

BOMBAS DE PISCINAS - INSTALAÇÃO DE BOTÃO DE EMERGÊNCIA

BOMBAS D'ÁGUA: PREDIAL, RESIDENCIAL, ESGOTO E PLUVIAL

CONTRATOS MENSAL DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA  
QUADROS ELÉTRICOS DE COMANDOS AUTOMÁTICOS  
MANUTENÇÃO E VENDA DE BOMBAS D'ÁGUA  
SERVIÇOS COM GARANTIA TOTAL DE 18 MESES

BOMBAS D'ÁGUA PREDIAIS E RESIDENCIAIS EMERGÊNCIA: 9 9614-9101 - 9 9631-2414  
BALNEÁRIO CAMBORIÚ - SC FONE: (47) 3367-4570 - WWW.ELETROCOELHO.COM.BR

Mais do que oferecer serviços e produtos, nós cuidamos da vida financeira do seu condomínio.

Aqui você encontra taxas justas, abaixo da média do mercado.



Conta-Corrente Seguros Investimentos  
Boletos Cartões Crédito

Conte também com a facilidade de usar nossos canais de relacionamento:

Internet banking

Aplicativo

Agentes credenciados

Serviços por telefone

Caixas eletrônicas / Rede Banco24 Horas

**Balneário Camboriú**  
Av. dos Estados,  
4910 - Estados  
47. 3263-6800

**Itajaí**  
Rua Brusque, 1226 - Dom Bosco 47. 3390-0000  
Rua Estefano José Vanoli, 284 - São Vicente 47. 3390-7900

**Itapema**  
Av. Gov. Celso Ramos, 444 - Centro 47. 3267-5800  
Rua 250, 500 Esq. c/ 3ª Av. - Meia Praia 47. 3267-1150  
Rua 412 A, 265 Esq. c/ Rua 422 - Morretes 47. 3267-2600

**Sicredi**



**Gustavo Camacho** questiona a constitucionalidade da legislação de vagas de garagens



do solo de 2010. Os condomínios têm até janeiro de 2020 para se adequarem.

O secretário de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária, Humberto Metzner Silva, observa que os prédios construídos em terreno superior a 1500 m<sup>2</sup> precisam ter um pavimento com vagas de carro destinadas ao uso público, separado fisicamente do restante das instalações. “Como a área é independente do condomínio, acho que não há o que se preocupar com segurança”, analisa o subsíndico Carlos Spillere.

O decreto, publicado em 27 de setembro, dá prazo de 120 dias para implementação do espaço, que deve funcionar de segunda a sábado, das 9h às 19h. É preciso disponibilizar 50% para uso rotativo. Placas devem informar a disponibilidade do estacionamento, com número de vagas e tabela de preços.

Mas o advogado da área condominial Gustavo Camacho considera a constitucionalidade dessa legislação questionável. Estaria em desacordo com o Código Civil, o qual estabelece em seu art. 1331, parágrafo 1, que as vagas de garagem somente podem ser utilizadas por condôminos ou moradores, salvo autorizado em convenção. “Se a situação não for solucionada pela via política, a saída será questionar na Justiça”, explica. Há na cidade 927 vagas prontas e 1.500 em execução ou em projetos.

(www.emasa.com.br), com certificado digital ou firma reconhecida do síndico e ata de eleição do representante. Após a entrega do documento, a Emasa agendará uma vistoria no condomínio para emissão de certificado.

Entre as principais mudanças previstas na nova proposta da prefeitura está a inclusão de prazo de 30 dias para complementação de informações, caso estejam insuficientes, com pena de até 10 UFM, ou seja, R\$ R\$ 3.044,40, por descumprimento. O Executivo também propôs prazo de 30 dias para o condomínio adequar as instalações se a Emasa detectar divergências entre as informações da declaração e a situação do sistema vistoriado. A emenda parlamentar do vereador Arlindo Cruz estende esse período por mais 30 dias.

#### SEGURANÇA: VAGAS DE CARRO PARA ESTRANHOS AO PRÉDIO

Também divide opiniões na área condominial o decreto municipaln. 9.578/2019, que regulamenta os estacionamentos privados de uso público das edificações. A norma definiu as regras para funcionamento desses espaços previstos na lei de uso e ocupação

#### REQUISITOS EM ESTUDO NA PROPOSTA DA PREFEITURA

Conforme rege a Lei n. 4.260/2019, em vigor, a análise do sistema de saneamento do prédio pode ser realizada pelo síndico ou por um profissional contratado. Mas, segundo o diretor-geral da Emasa, Douglas Costa Beber, a declaração deve conter a assinatura do representante legal do condomínio. Essa exigência não sofreu alteração no projeto de lei do Executivo.

Mas a tarefa não é fácil, pois uma série de normas precisa ser observada. Entre elas: portaria Emasa 496/2019, NBR 8160, NBR 5626, leis municipais 2498/2005, 3848/2015, 3087/2010, 3568/2013, 3533/2012, assim como a lei municipal complementar 37/2019. Também é preciso levar em consideração o decreto municipal 4237/2005 e a Lei Federal 11.445/2007. Para a verificação, os condomínios “mesmos podem adquirir aqueles líquidos que apontam se a ligação está correta, ou podem fazer a análise com base no projeto arquitetônico da construtora”, explica Beber.

A Declaração de Regularidade Sanitária deve ser protocolada eletronicamente no site da Emasa

## # VIVER EM CONDOMÍNIO



MARTINHA SILVA  
martinhasilvasbs@gmail.com



### Procurando o gato

Se há uma coisa que gosto muito, é de bicho. Alguns proprietários, até pouco tempo atrás, eram terminantemente contra a existência de animais no condomínio. Mas, com a decisão do STJ em maio deste ano, aqueles que não gostam tiveram que aceitar, afinal a convenção do condomínio está abaixo, bem abaixo da Constituição Federal, e esta garante a liberdade dos condôminos em ter seus bichos nas suas unidades.

Desde então, alguns se sentiram livres para agregar esses seres especiais em suas famílias, sem medo da cara feia dos vizinhos. Dona Elizabete do 604, bloco B, adotou um gato de rua. Felix, meio mourisco, bastante arisco.

Falaram que ela não precisava colocar tela nas janelas e varandas, pois Felix sendo um gato de rua era safo e não ia ter perigo de cair. Bom, ele caiu.

Até ontem eu nunca tinha ouvido falar do gato da dona Elizabete. Pois bem, estava eu concluindo uma vistoria nas áreas comuns com Irene, nossa líder da limpeza, quando vi a agitação no pátio do condomínio entre as torres. Dona Elizabete chorava numa visível agonia. Explicou-me que passou o dia todo fora e quando chegou em casa não encontrou o gato. Ouvia seus miados abafados, mas ele não estava em lugar nenhum. Imaginou que ele tivesse descido para a sacada do quinto andar. Chegou a tocar a campainha da vizinha de baixo para verificar se o gato não estava lá. Não estava. Os miados continuavam. Isabela se compadeceu e desceu para ajudar a procurar. Joel que era do outro bloco percebeu a movimentação e também quis ajudar. Jurandir, o zelador também estava na equipe de buscas e quando eu fui saber, metade do condomínio procurava o gato, guiado pelos miados desesperados que ninguém conseguia identificar de onde vinham.

Fizeram um pente fino pelo jardim, procuraram na garagem,

e até nos arredores. Felix miava e todos ficavam parados quietos para decifrar a localização do miado, mas logo se calava e voltavam todos à estaca zero. Uma equipe subiu novamente ao apartamento para olhar de lá e tentar identificar pelo menos a direção que o gato poderia ter tomado.

Foi Jurandir que percebeu que um cantinho do telhado do espaço gourmet, lá embaixo, estava com um buraco. Desceram todos, alguns pelas escadas outros pelo elevador. Os que ficaram no pátio foram avisados e logo se juntaram num bolo de gente curiosa e preocupada. Todos na porta do espaço gourmet esperando Jurandir buscar a chave.

Dona Elizabete com a mão no peito respirava fundo, com medo do que encontraria, afinal uma queda de tantos metros seria impossível ele não ter se quebrado todo.

Quando finalmente Jurandir chegou com a chave e todos puderam entrar no local, perceberam lascas de telhas e sarrafos apodrecidos, aquele telhado era pra ser provisório e já fazia um ano, enfim, lá estava o gato. Passou por todos como um risco e saiu para o pátio e todos atrás. “Parem” gritou Elizabete. Pediu para ficarem em silêncio e longe, Felix era arisco e estava assustado, mas estava inteiro, aparentemente sem nenhum ferimento.

No pátio ele subiu um uma árvore, descendo de lá direto para os braços de Dona Elizabete, como se atendesse os apelos daquela que demonstrava tanto amor.

Todos aplaudiram e eu pensei como que um gato fujão pôde fazer tanto pela união das pessoas no condomínio. Eu recomendo.

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

**systemar**  
INFORMÁTICA APLICADA

Sistemas para Administração de Condomínios e Escritórios de Contabilidade

+ Fácil + Recursos + Rápido



**SGC ONLINE APP**  
GERENCIAMENTO DE CONDOMÍNIOS

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

**30 DIAS GRÁTIS EXPERIMENTE!!!**

(47) 3367-4093

www.systemar.com.br | www.sgconline.com.br | www.preventivopredial.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

## # DE OLHO NO MERCADO



ROGÉRIO DE FREITAS

contato@condominiosc.com.br



### O síndico CEO

A maioria dos especialistas com que tenho conversado vem defendendo, cada vez mais, que o condomínio deve ser gerido como uma empresa. E que esse gestor condominial para esse modelo deve ser como um CEO, sigla em inglês de Chief Executive Officer, termo herdado do mundo corporativo para definir o conceito de diretor executivo. Essa proposta define que o síndico deve agir de forma descentralizada, sobretudo nas questões operacionais, focando nas ações gerenciais e de coordenação e planejamento.

Esta postura descentralizadora emergiu da necessidade de administrar condomínios com configurações mais complexas, vindo ao encontro do surgimento do especialista no exercício da função de síndico, conhecido como síndico profissional. Contudo as habilidades e técnicas adotadas não são de exclusividade desses profissionais, estando ao alcance também dos síndicos orgânicos, onde o que irá determinar a atuação desse síndico orgânico como um CEO é o seu comprometimento e envolvimento com a função, aliada à complexidade do condomínio em que está atuando.

O voluntariado, tão comum nas décadas anteriores, que ajudou a edificar o estereótipo do síndico como conhecemos, vem perdendo força conforme vai se consolidando a preferência por um gestor que se prepara de forma continuada para exercer a função. Essa capacitação continuada é característica de uma função em amplo desenvolvimento, onde fica di-

fícil definir ou até responder como será o síndico do futuro, sobretudo em uma época que temos a impressão que o futuro já está aí.

Pois bem, a desejada descentralização, característica do síndico CEO, não atinge o seu propósito caso a localidade em que o condomínio se encontra não contemple as soluções do setor. Para delegar com excelência é preciso ter com quem contar. É preciso uma oferta de qualidade de soluções funcionais, operacionais e tecnológicas. E as atribuições básicas da função de síndico não são o limite dessa oferta, bem pelo contrário, soluções que ultrapassam esse espectro possibilitam uma gestão além do esperado.

Outro benefício da descentralização da função está aliada à alta performance do síndico, onde o foco na delegação lhe permite configurar um time que lhe trará o melhor resultado possível para cada atividade delegada, caso haja a disponibilidade dessas peças e as escolhas sejam bem feitas. Situação comparada a compor o quadro de funcionários, como também a contratação de serviços de contabilidade, apoio administrativo e jurídico. Caso haja um resultado indesejado para aquela atribuição delegada é só o síndico promover a substituição do agente delegado.

**Rogério de Freitas,**  
graduado em Administração de Empresas, Pós-Graduado em Marketing e Gestão Empresarial, Síndico Profissional.

## AGENDE-SE

### ASSEMBLEIAS DE CONDOMÍNIOS e energia solar debatidos em palestra para síndicos EM NOVEMBRO

O evento ocorre no auditório da sede da empresa C D'Avila Corretora de Seguros dia 5 de novembro, em Florianópolis, e trará dois temas de interesse dos síndicos.

O especialista e autor catarinense Zulmar Koerich ministra a palestra **"Erros comuns que geram impugnação de assembleias e sua anulação - Dicas de como evitá-los"** e o especialista em energia solar fotovoltaica, Everton Carlos Bertol, abordará o

tema **"Energia Solar - Conheça os benefícios da energia fotovoltaica para seu Condomínio"**.

Os síndicos serão recebidos com um welcome coffee a partir das 18h30 na Rua Desembargador Pedro Silva, 2890 em Coqueiros.

O evento tem a organização das empresas CASP Contabilidade e Condomínios, +CREDESC Soluções Financeiras, C D'Avila Corretora de Seguros e Manzi & Koerich Advogados Associados.

As vagas são limitadas e as inscrições são gratuitas e podem ser feitas pelos telefones

(48) 3954-3300 / 3374-6997 e/ou (48) 98862-1600.

Ou pelo link do Sympla: <http://twixar.me/g7H1>



Dr. Gustavo Camacho

Prof. Odimar Manoel

## Curso Síndico Gestor Profissional

9 e 16 / Nov em Florianópolis

Castelmar Hotel

Confira no link de inscrição: <https://is.gd/iL7cAi> desconto do 1º lote!

Treinamento no formato de imersão em 16h, com foco na prática da gestão condominial:

Indicado para quem deseja iniciar na atividade de síndico terceirizado, ou para os síndicos já atuantes que desejam melhorar o desempenho de sua gestão.

Inscrições (47) 98822.3773 e informações: [odimar@upcondo.com.br](mailto:odimar@upcondo.com.br)  
[www.upcondo.com.br](http://www.upcondo.com.br)

## # INFINITAS POSSIBILIDADES

Tecnologias em esquadrias para os mais arrojados projetos de arquitetura

Com o objetivo de atender a demanda por soluções mais elaboradas em esquadrias de alumínio para projetos de arquitetura de alto padrão, a VICOM desenvolveu a Linha **INFINITE**, uma linha de esquadrias inteligentes e flexíveis, compatíveis com as exigências do mercado.

Com a **INFINITE**, as tecnologias em esquadrias se multiplicam em infinitas possibilidades de soluções em perfis de alumínio e acessórios para os mais arrojados projetos de arquitetura.

Os produtos **INFINITE** passaram por rigorosos testes em laboratório, sendo classificados com nível A, ficando dentro dos melhores padrões em eficiência nos índices de redução sonora ponderado Rw (DB)\*.



Por isso, quando o cliente adquire os produtos **INFINITE**, tem a certeza e segurança de que o produto é da mais alta qualidade e eficiência quando o assunto é "SILÊNCIO".

A **Lohn Esquadrias** é Licenciada Exclusiva para a **INFINITE** em Santa Catarina.

Solicite atendimento:

- Grande Florianópolis (48) 3247 - 6714 • Vale do Itajaí (47) 3264 - 9119
- Região Sul SC (Criciúma) (48) 99107 - 0705

**UNIFORMES**

- | KOBASOL | PALHOÇA
- | FLORIANÓPOLIS
- | BALNEÁRIO CAMBORIÚ
- | CURITIBA
- | LOJADOCUARDAPÓ
- | LOJADOCUARDAPÓ
- | 48 3247.4959
- | Loja de Guarda Pó Uniformes Profissionais
- | WWW.LOJADOCUARDAPÓ.COM.BR

Precisando trocar porta ou janela sem alterar a fachada do imóvel?



48 - 3247.6714  
[lohnquadrias.com.br](http://lohnquadrias.com.br)

Sistema Retrofit by  
**Lohn**  
Esquadrias e Vidros



# RADAR

Notícias do mercado condominial • Economia • Empresas • Cidades

## Projeto quer proibir convenção de condomínio de definir regra para cálculo de rateio de despesas

O Projeto de Lei 4512/19 altera o Código Civil e a Lei dos Condomínios para estabelecer que o rateio das despesas ordinárias e extraordinárias entre os condôminos levará em conta, obrigatoriamente, a área de cada unidade em relação do conjunto da edificação.

Na prática, segundo o projeto, o proprietário de uma unidade com área maior terá que arcar com uma fatia maior da despesa total do condomínio, na razão do tamanho da unidade sobre o tamanho total da edificação.

O deputado José Medeiros (PODE-MT), autor do projeto, explica que atualmente a legislação já prevê que o rateio respeite a razão da área da unidade autônoma pela área total do condomínio. Entretanto, segundo ele, o texto vigente permite que a convenção geral do condomínio defina outra forma de cálculo para o rateio.

“Entendemos não ser apropriada a previsão normativa que confere autonomia ao condomínio para, mediante disposição em convenção coletiva, contrariar a regra geral e aplicar outros critérios para a distribuição dos ônus das despesas condominiais”, diz Medeiros.

Para ele, a adoção de outra forma para o rateio das despesas



pode resultar em privilégios injustos a alguns condôminos. “Nada mais justo do que distribuir os ônus das despesas segundo as frações ideais das unidades condominiais, em vez de atribuí-los de modo igual entre condôminos”, finalizou.

Por fim, o texto do projeto deixa claro que despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns

deles, deverão ser custeadas apenas por quem usufrui delas.

### TRAMITAÇÃO

O projeto será analisado em caráter conclusivo pelas comissões de Desenvolvimento Urbano; e de Constituição e Justiça e de Cidadania.

### Fonte:

Agência Câmara Notícias

## # IBRADIM

INSTITUTO BRASILEIRO DE DIREITO IMOBILIÁRIO

Zulmar José Koerich Junior



## Legítima atuação do síndico contra as regras internas do condomínio

Comando normativo do art. 1.348, III do Código Civil determina que compete ao síndico: IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações das assembleias, o que denota que sua atuação está vinculada a estrita observância de regras pré-existent e das que forem criadas ao longo do período de sua gestão.

A despeito do caráter impositivo de tal norma, o fato é que o síndico poderá deixar de aplicar as regras internas que, no seu entendimento, devidamente fundamentado, contrariem disposições constitucionais e infraconstitucionais, sem que com isso caracterize ato de omissão de sua parte, e, por consequência, má administração capaz de fundamentar sua destituição.

Entretanto, para que isso ocorra há necessidade de estarem presentes dois elementos, um de ordem subjetiva e outro objetiva. O primeiro deles é que o síndico atue impulsionado por boa-fé, ou seja, tenha lisura e honestidade em sua intenção, e não seja movido por sentimentos de apadrinhamento ou amizade para com qualquer um dos destinatários da norma. O segundo deles é que haja um fundamento jurídico que dê embasamento à sua decisão, não bastando a opinião de terceiros, achismos ou excesso de zelo e precaução.

Imagine que por previsão regimental seja proibida a “locação” de salão de festas por parte de condômino inadimplente. Entretanto, o síndico, atento a decisões judiciais que tenham condenado condomínios à reparação por danos morais por entender ilícita tal previsão, deixe de aplicar referida restrição aos condôminos inadimplentes, contrariando, então, as disposições regulamentares.

Existe aqui o elemento subjetivo da boa-fé, identificado pela reta intenção de evitar futuras ações judiciais, assim como o elemento objetivo, que são as decisões judiciais que perfeitamente podem vir a ser aplicadas em face do seu condomínio.

Em outra ocasião, decide-se em assembleia pela não realização de obras exigidas pelo Corpo de Bombeiros, sob fundamento dos condôminos presentes de que “nenhum condomínio cumpre as regras”, ou de que “o condomínio não dispõe de recursos”, optando-se por varrer o problema para debaixo do tapete.

Contrariando tal decisão, o síndico determina a realização das obras e o rateio das despesas entre os condôminos, visando evitar danos potenciais ao condomínio, como eventual recusa de cobertura securitária em caso de sinistro. Ocorre que, verificando-se presentes os elementos subjetivo e objetivo, nenhuma punição pode ser aplicada ao síndico, agindo acertadamente, ainda que contrarie decisão da assembleia.

Além desses casos acima apontados, outros podem ser exemplificados, tais como:

- Permissão para que idosos, crianças, gestantes e portadores de necessidades especiais transitarem com animal solto pelas áreas comuns quando as regras internas proibem sem estabelecer exceções;
- Permissão para que prestadores de serviços ingressem no condomínio para a entrega de produtos aos condôminos idosos, gestantes ou portadores de necessidades especiais quando as regras internas proibem sem estabelecer exceções;
- Não realizar o corte de fornecimento de gás de unidade inadimplente quando determinado pela assembleia ou regras internas do condomínio;
- Deixar de aplicar penalidade claramente desproporcional em desfavor de condômino, votada em assembleia de condomínio;
- Determinar a redução de multa moratória prevista na convenção de condomínio para o patamar de 2%, caso haja registro de maior percentual.

Aqui, há um claro prestígio da boa-fé e da legalidade, em detrimento do formalismo imposto por assembleias de condomínios que pensam agir como “conselhos tribais aborígenes”, estabelecendo regras em desacordo com uma ordem legal já constituída e com plena eficácia sobre qualquer relação jurídica.

**Zulmar José Koerich Junior,** Advogado, Associado ao Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário – IBRADIM, Pós-graduado em Direito Civil e Empresarial. Autor das obras “Condomínio Edifício Aspectos Práticos e Teóricos”, “Manual para Síndicos, Membros de Conselho e administradores em 323 perguntas e respostas”, e “Danos Morais nos Tribunais”.

# BLACK FRIDAY



PORTARIA | ZELADORIA | LIMPEZA

3209-6697

\*CONSULTE VALORES BONIFICADOS

## Σ XATO

CONDÔMINIOS E CONTABILIDADE

Administração de Condomínios e Consultoria  
Contabilidade Empresarial  
Síndico Profissional  
Seguros[portalexato.com.br](http://portalexato.com.br)

(48) 3322.3579 / (48) 3028.3579

## 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](mailto:newtecgeradores@newtecgeradores.com.br)

(48) 3304 6307 / (48) 3343 9313

Atendimento  
24 horas

# PLAC

PLANEJAMENTO E ASSESSORIA  
DE CONDÔMINIOS LTDA.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](http://plac.srv.br)



## VALE ALIMENTAÇÃO

**Gostaria de obter esclarecimento sobre a concessão do vale alimentação a funcionário que em virtude de doença, foi afastado e passou a receber seus benefícios pelo INSS, ficando em pericia médica até dezembro de 2020. O condomínio é obrigado a continuar a fornecer o vale-alimentação a esse funcionário durante esse período de afastamento, já que o mesmo não recebe mais seus proventos do condomínio e sim do INSS?**

Renato Antunes, síndico

Importante esclarecer, inicialmente, que não existe previsão legal que obrigue o condomínio, na condição de empregador, a fornecer ao seu empregado vale-alimentação e/ou vale-refeição. Isso porque, a concessão desses

benefícios calha de previsão em acordo ou convenção coletiva de trabalho e, em algumas situações, por mera liberalidade do empregador.

Caso o fornecimento de vale-alimentação e/ou vale-refeição decorra de acordo ou convenção coletiva, necessário que seja certificado o que esses documentos estabelecem nas hipóteses de afastamento do empregado em virtude de doença. Geralmente as convenções/acordos coletivos não determinam o pagamento desses benefícios durante o afastamento do funcionário, pois são prestados apenas para os dias úteis de trabalho.

A título de exemplo, a convenção coletiva do "Sindicato dos Empregados em Edifícios e em Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de

Imóveis de Florianópolis" (registro no MTE SC 000914/2019), não estabelece a obrigatoriedade de se pagar vale-alimentação e/ou vale-refeição na hipótese de afastamento em virtude de doença.

Por fim, caso o fornecimento de vale-alimentação e/ou vale-refeição ocorra por mera liberalidade do condomínio empregador, a própria administração é quem irá determinar os procedimentos a ser realizados, ou seja, se mantém ou não o pagamento desses benefícios durante o afastamento do empregado.

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



## SEM ZELADOR

**Nosso condomínio é pequeno, não temos zelador. Os gestores sempre se incumbiram de colocar e recolher os contêineres de lixo nos dias em que o caminhão da prefeitura passa para recolhimento. Agora o síndico, eleito esse ano, resolveu que não mais fará esse tipo de serviço e quer que os Conselheiros o façam. Isso é correto? Há normas sobre isso?**

Juscélia Maria, conselheira

A palavra "Condomínio" significa propriedade comum, ou seja, a reunião de direitos e obrigações vinculados à propriedade privativa de uma ou mais unidades, em um único prédio, no qual as unidades atribuem-se em frações ideais - artigo 1.332 do Código Civil.

Quem representa a coletividade condominial é o síndico eleito pela assembleia, o qual possui inúmeras funções e responsabilidades que estão devidamente dispostas no artigo 1.348 do Código Civil.

Ocorre que, no referenciado artigo e na legislação brasileira não há norma expressa a respeito de quem deverá colocar e recolher o container de lixo, isto é, o síndico não está obrigado a essa função,

como também não está correto imputar aos conselheiros o serviço.

Assim, é necessário primeiramente analisar a convenção condominial e averiguar se há alguma disposição expressa sobre a temática.

Na hipótese da convenção ser omissa, considerando que a indagação é de um condomínio pequeno, que não possui funcionário para realizar esta atribuição específica e por se tratar de uma propriedade comum, todos os condôminos são responsáveis em colocar e recolher o container de lixo.

Por fim, tendo em vista que todos os condôminos são responsáveis e objetivando uma organização interna no condomínio, a sugestão seria convocar uma assembleia condominial e estabelecer um rodízio entre os moradores, de dias, semanas, meses, enfim, uma forma de regramento para esta função.

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



**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 | www.grupotecplan.com

**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

**Sensato** PIONEIRISMO COMPROMISSO SOLIDEZ

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

FLORIANÓPOLIS: Rua Decadora, nº 200 F. andar Edifício Dóhli Amim Centro de Florianópolis / SC. (48) 3242.2585

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

/SensatoContabilidade  
@SensatoContabilidade  
Sensato.com.br

## 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.



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

# 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**  
Cursos de Qualificação Profissional  
**Treinamento e reciclagem de Zeladores e Porteiros**  
(48) 3222 2911 | 99111.2634  
Felipe Schmidt, 303 Sl. 1001 eliobeuter@yahoo.com.br  
*Indicamos profissionais treinados para cobrir férias ou contratação permanente sem custos!*

## ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

**CYMACO**  
ENGENHARIA  
Recuperação Estrutural  
Retrofit de Fachadas  
Pintura Predial  
Impermeabilizações  
Colocação de Revestimento Cerâmico  
www.cymaco.com.br  
[48] 3348-0047  
*Recupere e valorize o seu imóvel com a especialista em Retrofit*

**ASSIS PINTURAS**  
Restauração, Manutenção e Estética Predial  
(48) 99186.5357 | 99159.8931  
www.assispinturas.com.br  
empresaassispinturas@gmail.com  
Rua José Correia, 803 Tapera - Fpolis - SC

**Grellert**  
Empreiteira  
• Lavação predial • Recuperação estrutural  
• Impermeabilizações • Pinturas e Restaurações  
• Projetos de Revitalização de Fachadas  
*Cuidar do seu patrimônio é o nosso objetivo*  
contato@grellertempreiteira.com.br (48) 3206 8363 | 99110.5926  
www.grellertempreiteira.com.br Prof. Maria do Patrocínio Coelho, 188 / Fpolis

**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** 14 Anos  
Pintura Predial | Lavação | Reformas  
Especializado em Condomínios  
Eng. Resp. Rafael Silva de Souza Cruz  
\_darci\_pinturas\_ | darcipinturas@yahoo.com | (48) 99161.3057

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

**Padrão Revestimentos** 30 Anos  
Pintura Predial | Revestimentos em geral | Retrofit  
Impermeabilizações | Construções e Reformas  
Limpeza de Caixa D'água  
(48) 99629.5101  
comercial@padraorevestimentos.com.br | www.padraorevestimentos.com.br  
Novi dade! Dedetização Profissional

**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

**Schnel SOLUÇÕES PREDIAIS**  
REFORMAS PREDIAIS  
(48) 3257.1919  
www.schnelsolucoesprediais.com.br  
Há mais de 30 anos

**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**  
Eng. Claudio L. Skroch  
Especialista em Cálculo Estrutural  
(48) 99919.1211 / 3238.9631  
Vistorias Prediais com Auxílio de Drone e Câmera Térmica / Avaliação Imobiliária  
Relatório de Análise Técnica  
Perícia de Engenharia / Vistoria de Vizinhança  
Fiscalização de Obras e Serviços  
Vistoria Predial em Garantia  
claudiolsk@gmail.com

**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

**FOSS ENGENHARIA E CONSULTORIA**  
Daniel Santos Farias • Diretor Técnico / CREA/SC 060.093-7  
(48) 99985.3938 | contato@fossengenharia.com.br  
www.fossengenharia.com.br  
Laudos técnicos prediais e condominiais  
Laudos cautelares de vizinhança  
Inspeções de estruturas de engenharia  
Vistorias técnicas prediais  
Auditorias prediais  
Perícias judiciais e extrajudiciais de engenharia  
Assistência técnica em perícias de engenharia  
Assessoria condominial de engenharia

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

## IMPERMEABILIZAÇÃO

**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 | Baldrame | Lajes | Piscinas | Calhas de chuva  
SR. SÍNDICO, SOLICITE ORÇAMENTO! (48) 99151.8747 / 98812.0186  
CVS Prestadora de serviços  
contato.cvs@hotmail.com

## CLASSI EMPREGO

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

<b>RODOLFO SOUZA</b> (48) 99104 8707	<b>ANTONIO DE ALMEIDA</b> (48) 98848 4606	<b>DIEGO ALCANTARA</b> (91) 98342 3772
<b>MARCIO FERREIRA</b> (48) 99855 9183	<b>ELIZEU PEREIRA</b> (48) 98459 3609	<b>GUSTAVO SOSA ZELADOR</b> (48) 99936 9799
<b>PAULO VIANA</b> (48) 99953 1693	<b>ISABEL DOS REIS</b> (48) 99600 2882	



Contabilidade & Assessoria

(48) 3223 5332

## 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!

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

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

[gtc@gtccontabilidade.com.br](mailto:gtc@gtccontabilidade.com.br)



# Hora de eliminar os cupins

O clima quente favorece o processo reprodutivo dessas espécies de insetos

Sibyla Loureiro

Consideradas verdadeiras pragas urbanas, os cupins são os grandes vilões da temporada. Atraídos pelo calor e pela umidade, eles invadem as residências, sobrevoam as lâmpadas e deixam aquelas inúmeras asinhas dentro do apartamento. O ato de soltar as asas demonstra que os cupins já estão na fase adulta, e o próximo passo é o acasalamento. De acordo com a bióloga Silvane Dalpiaz do Carmo, educadora ambiental da Floram, o clima quente favorece o processo reprodutivo dessas espécies de insetos. A época da revoada acabou, mas eles continuam se alimentando em silêncio. Hora, portanto, de fazer um diagnóstico nos condomínios e iniciar o tratamento para evitar a próxima revoada.

De acordo com o especialista na área, Roberto da Gama Júnior, ela só deve acontecer no final da primavera e início do próximo verão. Até lá, as colônias de cupins – formadas por operários, soldados e rainha – vão se alimentando e destruindo o local que atacam, e só saem depois que consomem o móvel ou outro material. Nesse caso, o síndico pode se enganar e achar que a infestação é isolada, quando, na verdade, é apenas um sintoma do problema generalizado. Encontrar esses focos é o primeiro passo

para controlar o inseto.

Há mais de 300 espécies de cupins só no Brasil, e cada um potencializa sua alimentação de forma diferenciada. Os que mais se adaptam às zonas urbanas são os cupins de madeira seca e cupins de solo ou subterrâneos.

A infestação de móveis, apesar de causar prejuízos financeiros, não coloca em risco a segurança das pessoas. No entanto, quando a infestação está em telhados, forros ou estruturas de contenção pode ocorrer o enfraquecimento. Com o passar do tempo, a rigidez da madeira pode não conter o peso que deveria suportar. No caso do cupim de solo, podem ocorrer danos em fios elétricos, acarretando curto-circuito.

## CAUSAS

Para Silvane Dalpiaz, a presença de cupins em áreas urbanas se deve a pouca arborização presente nas cidades. Com a falta de habitat e alimento, os cupins procuram outros ambientes. E como nas residências há madeira disponível, eles então procuram se instalar. Outro fator apontado pela bióloga é a falta do seu predador. “Muitas aves se alimentam de cupins, e a diminuição delas nas áreas urbanas também contribui para o aumento dos insetos. Assim, temos de ter mais árvores em nossas cidades e em condomínios – para atrair mais aves livres e manter o equilíbrio das cadeias alimentares. E não se devem matar as lagartixas dentro das residências, pois elas comem os cupins”, ensina.

## COMO ELIMINAR A PRAGA:

- A melhor forma é entrar em contato com empresas especializadas, pois elas possuem técnica adequada e equipamentos para soluções satisfatórias. E o mais importante: sem agredir o ambiente ou colocar em risco os moradores ou funcionários do condomínio. Recomenda-se que ao primeiro sinal de vestígio, o responsável entre em contato com uma empresa prestadora de serviço, pois é mais simples eliminar uma colônia nova. Colônias mais

antigas apresentam galerias mais longas, fato que dificulta a penetração do produto, e consequentemente a eliminação.

- A utilização de inseticidas domésticos frequentemente elimina alguns indivíduos, e não a colônia ou ninho. Com o passar do tempo o uso indiscriminado desses produtos pode criar resistência, fazendo com que o produto se torne ineficaz.

**Fonte:** Marlon Santos – especialista em controle de pragas.



Infestação em móveis, portas ou estruturas de contenção traz prejuízo para os condomínios

## SAIBA MAIS

- **Cupins de madeira seca** – fazem suas colônias em peças de madeira, podendo infestar livros ou até roupas caso estas estejam em ambiente propício para sua alimentação, abrigo e proliferação. A presença de vestígios granulados em determinados pontos sinaliza a infestação. É importante estar sempre atento para esses vestígios. Normalmente são visíveis os orifícios circulares, como também a madeira esteticamente boa, no entanto oca.

- **Cupins de solo** – estes normalmente fazem suas colônias no solo, no entanto podem também construir colônias em telhados, rebocos ou até mesmo em caixas de energia. Fazem canaletas para se proteger da luminosidade, e utilizam frestas ou até conduites para transitar. Nem sempre essas canaletas são visíveis, ou refletem a real dimensão da infestação. Também pode ser sinal de infestação a presença de resíduo, aparentemente areia, saindo de tomadas ou frestas da construção.

**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

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



## 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