

# Jornal dos Condomínios

ANO 18 - Nº 218 - JANEIRO 2020 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

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



## O JEITINHO BRASILEIRO PODE SER UM FARDO PARA O SÍNDICO

Em outros países, a função do gestor é cuidar das finanças e manutenções do condomínio. No Brasil, ainda é preciso monitorar o comportamento dos moradores no ambiente coletivo, analisam especialistas

# Páginas 8 e 9

EM SC

### BALNEÁRIO CAMBORIÚ

#### Os desafios da temporada de verão

# Páginas 10 e 11

SOBRECARGA DE ENERGIA

#### Crêterios para instalação e manutenção de ar-condicionado

# Página 3

PREVENÇÃO

#### Segurança nas garagens: uma responsabilidade de todos

# 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](http://www.duplique.com.br)

Controle nas suas mãos  
24 horas por dia!

**atende portaria**  
Um novo jeito de fazer portaria



VENHA PARA ATENDE

(47) 2122-6118  
(47) 99696-6955

[atendeportaria.com.br](http://atendeportaria.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](mailto:amplaempreiteira@gmail.com)  
[www.amplase.com.br](http://www.amplase.com.br)

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

**S.CONTINENTE**  
SOLUÇÕES CONDOMINIAIS

Rua São José, 472 - Estreito - Fone: (48) 3037-3200  
[www.scontinente.com.br](http://www.scontinente.com.br)

**VAI PINTAR O PRÉDIO?**

**Pequeno**  
EMPREENHEIRA DE PINTURA

**30 ANOS**  
ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA

[www.pinturasopequeno.com.br](http://www.pinturasopequeno.com.br)  
(48) 99991.0613 | 98426.3496  
[contato@pinturasopequeno.com.br](mailto:contato@pinturasopequeno.com.br)

**PONTUAL**  
COBRANÇAS

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

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



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

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

**MULTI**  
SERVIÇOS DE LIMPEZA

COMPLETO ATENDIMENTO PREDIAL  
LIMPEZA | PORTARIA | ZELADORIA

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

## # EDITORIAL

# Pode-se fazer tudo aquilo que a lei não proíbe?

Nesta primeira edição de 2020, o Jornal dos Condomínios abre o ano com uma análise sobre um assunto de extrema importância para a gestão de condomínios no Brasil: a necessidade de inúmeras normas e regulamentos internos e o desgaste de tempo e energia do síndico em manter a ordem e a boa convivência nos edifícios. Essas regras de convivência precisariam mesmo estar especificadas, sendo responsabilidades que todos deveriam cumprir em respeito ao ambiente coletivo que estão inseridos? Confira na matéria especial



o debate entre alguns dos melhores especialistas em condomínios do país sobre esta premissa e saiba como funcionam em outros países as relações no condomínio, principalmente no que diz respeito às responsabilidades dos moradores e síndico.

Confira nas páginas da região do Vale do Itajaí, como anda o ritmo acelerado dos condomínios do litoral, em plena temporada de verão. O fluxo intenso de pessoas traz muitas mudanças para o ambiente. Veja exemplos práticos dos desafios e peculiaridades na administração dos edifícios neste período e acompanhe as orientações

jurídicas de interesse dos síndicos, empresas e profissionais que lidam diariamente com o setor condominial.

Uma novidade para 2020 é a nova coluna Síndico & Liderança. O síndico com formação em Economia e Processos Gerenciais Gilberto Batista Perassa, capitaneia a coluna que abordará conceitos de liderança como ferramenta para o bom relacionamento no condomínio e o aprimoramento da gestão do síndico.

Enfim, com uma edição repleta de informações começamos mais um ano ao lado de você, síndico, que sempre nos acompanha. A equipe do jornal deseja a todos os gestores e empresas apoiadoras grandes realizações no ano que inicia.

Boa leitura!

Ângela Dal Molin

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



**ONDE ESTAMOS:**



@jornaldoscondominios



@JornalCond



facebook.com/jornaldoscondominios

## SUPORTE

Condomínios

- ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
- COBRANÇA GARANTIDA

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



Algumas funcionalidades dependem de integração de sistemas e/ou do plano contratado.

## Diferenciais Adelante Cobranças



**Aplicativo Adelante**  
Powered by Winker



Processo de Cobrança **Humanizado**



Taxas Justas e Sustentáveis



Cobrança Retroativa



**Notificação** de Boleto por E-mail e Push



Acesso Gerencial pelo **Aplicativo e Site**

**A inadimplência não precisa ser um problema para o condomínio e para os condôminos.**

Conte com a equipe **Adelante Cobranças** e viva uma nova experiência em garantia de receita e em negociação.

**Tranquilidade ao síndico. Empatia para com os condôminos. Respeito a todos.**





# Apartamentos resfriados no verão

Condomínios criam critérios para instalação e manutenção de ar-condicionado

Da redação

**V**erão, calor, os moradores começam a se preocupar em resfriar o ambiente. O alerta vermelho acende quando o assunto é a instalação e manutenção de aparelhos de ar-condicionado e *split*. Normas de segurança devem ser obedecidas, como a NBR 16280/2014, Norma de Reformas das Edificações, conforme orienta o engenheiro civil Alexandre de Novaes: "Toda obra está embasada por estudo prévio. É preciso ter respaldo profissional para mexer na estrutura predial. Não pode furar viga nem pilares e, para condomínios antigos, o ideal é que seja feito um projeto de *retrofit* para rever a tubulação e instalações elétricas e demarcar os locais de instalação", explica.

No Condomínio Solar das Orquídeas, no bairro Coqueiros, em Florianópolis, o síndico Willian Savi conta que, após ler matérias com alertas e cuidados para instalações e manutenções de ar-condicionado, implementou algumas regras de segurança. Para realizar a instalação do aparelho, o morador precisa ter autorização do síndico obtida mediante apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART da empresa que fará o serviço. "Dessa forma evitamos fatalidades e também



**ANTES DE INSTALAR** os aparelhos é preciso avaliar a potência da rede elétrica do edifício

protegemos o condomínio de responder civil ou criminalmente por algum dano", diz.

## INSTALAÇÃO

Para instalar o aparelho é necessário observar alguns itens fundamentais e um deles é a potência compatível da rede elétrica. O técnico em Climatização e Refrigeração, Paulo Cerafim, explica que o ar-condicionado deve ter ponto elétrico exclusivo. "O aparelho não pode compartilhar tomada com TV ou qualquer outro equipamento, pois pode danificar o produto, ou mesmo causar curtos-circuitos e incêndios", alerta.

Além disso, a rede elétrica do condomínio precisa suportar a voltagem. Essa análise, realizada por um profissional habilitado, irá evitar possível sobrecarga das instalações no edifício.

A escolha do local externo para a instalação do condensador é um ponto analisado cada vez com mais critério pelos condôminos a fim de aprovar um projeto que valorize a estética da fachada do prédio. O arquiteto André Lucas Chambarelli, de Florianópolis, explica que este equipamento não pode ficar confinado. "A função do condensador é expelir o ar quente e não pode ficar em espaço fecha-

do, senão superaquece", explica.

Chambarelli recomenda caixa protetora para garantir o padrão estético do condomínio: "cada morador pode comprar um equipamento diferente, tamanhos variáveis e tipos. Com essa caixa o aparelho fica protegido e a visualização fica padronizada".

## ECONOMIA

A recomendação aos condomínios é programar as instalações e manutenções no inverno, período em que este serviço é oferecido por melhor preço, conforme orienta o técnico Paulo Cerafim. "Os moradores já estão percebendo que se preparar antes é mais viável. Instalações nesta época

são mais caras, porque a demanda é grande", diz.

Outro quesito aconselhado por especialistas é a preferência por equipamentos de tecnologia "inverter". Cerafim explica que este componente reduz o consumo de energia, pois tem uma velocidade variável dos compressores, fornecendo uma quantidade precisa de energia para resfriar o ambiente, de acordo com a necessidade. "Neste tipo de aparelho o compressor não tem que parar e recomeçar para manter a temperatura desejada. Se instalado corretamente, o morador pode perceber até 60% de economia no consumo de energia elétrica", conclui.

## SOBRECARGA DE ENERGIA

Uma questão de segurança básica é a sobrecarga com a instalação do aparelho de ar-condicionado em apartamentos nos edifícios mais antigos, cuja fiação de energia pode não aguentar a carga do equipamento.

Nesse caso, a inadequação da potência elétrica do imóvel em relação à potência elétrica do aparelho de ar-condicionado pode gerar superaquecimento dos fios, o que pode acarretar em curtos-circuitos e até incên-

dios. O problema também pode ser gerado pela utilização concentrada em horários de pico.

Por isso, nos casos de condomínios antigos, o ideal é que um engenheiro elétrico seja contratado para determinar se a rede suporta o acréscimo de carga sem comprometer a segurança dos moradores nem o centro de medição de acordo com a entrada de energia aprovada pela concessionária.

Fonte: Blog Dufrio

**PORTAL** Sul  
Energia

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

11  
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?**

SOLUÇÕES PARA  
INADIMPLÊNCIA CONDOMINIAL



# INADIMPLÊNCIA NO CONDOMÍNIO?

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

# Plataformas de gestão: acessíveis e eficientes

Sistemas virtuais especializados em organizar a rotina predial têm transformado a comunicação entre síndicos e moradores

Fabiane Berlese

Esqueça o bloco de anotações, a caderneta de reservas do salão, as atas ou as agendas telefônicas. Ter acesso a informações importantes como documentos do prédio, ou conferir e reservar espaços de uso coletivo agora tem outra dinâmica. O acesso é rápido, prático, independente. Basta um *login*, uma senha e o acesso a uma rede de *internet* que, em poucos cliques, está tudo disponível no computador ou no *smartphone*.

Sistemas, aplicativos e *softwares* de administração predial têm mudado a rotina da administração dos condomínios. Por meio deles é possível fazer convocações para assembleias, reservar o salão de festas, ativar e desativar travas de portas de acesso a áreas comuns, gerenciar impasses entre condôminos e dispor de documentos como planta baixa do prédio, relatórios financeiros da administração e atas das reuniões.

A tecnologia como aliada às rotinas administrativas tem se mostrado capaz de trazer mais agilidade, produtividade e mobilidade ao dia a dia de síndicos e moradores. É uma parceria que ganha cada vez mais adeptos em Santa Catarina.



LEANDRO HEITOR Becker é síndico profissional e diz que o sistema teve boa aceitação entre os moradores

Para a síndica de Balneário Camboriú, Marise Serrato, a acessibilidade a todas as informações e procedimentos do prédio é um dos principais benefícios que a adoção de sistemas gera aos condomínios. “Essa mobilidade é indiscutivelmente um grande diferencial. Temos o controle de toda a administração sem precisar estar lá. Da mesma forma, garante que, mesmo na minha ausência, os condôminos tenham acesso a

informações administrativas”, observa.

Em tempo no qual corrupção e desvios são temas recorrentes, a síndica aponta que o uso do sistema é um grande aliado para garantir a transparência administrativa. “Descritivos de contas, custos com pessoal, logística, receita... Está tudo lá. O aplicativo nos permite expor a todos os condôminos os relatórios e informações orçamentárias. Isso é muito bom

para nós, síndicos. A prestação de contas fica mais fácil e garante a credibilidade da gestão, ficando até mais fácil aprovar iniciativas nas assembleias”, comenta.

## ADAPTAÇÃO

Leandro Heitor Becker é síndico profissional e diz que a adoção de um *software* administrativo teve boa aceitação entre os moradores dos condomínios. Entretanto, lembra que a adaptação digital passou por um processo de identificação de necessidades. “No início a comunicação era por carta, pelos correios, passou por alguns avanços tecnológicos como *e-mail*, *blogs* e até mesmo *sites*. Contudo, havia ainda uma lacuna entre condomínio e condôminos que era dar agilidade no processo de comunicação”, relembra Becker.

Após a instalação, ele destaca que os benefícios de aliar a tecnologia a uma boa administração são indiscutíveis. “A gestão passou

a ser muito mais ágil, pois comunicados importantes que antes teriam de ser impressos e dispostos em mural ou até mesmo pelas paredes do condomínio e elevadores agora são publicados e vistos instantaneamente”, aponta.

Porém, ele afirma que para ter bons resultados também é preciso preparo e compromisso de todos os envolvidos no processo administrativo. “Detalhe importante a observar é o de que os *softwares* ou aplicativos não são tudo. O condomínio que buscar esse tipo de solução deve lembrar que o operador vai precisar de infraestrutura, como *internet*, por exemplo, e treinamento para o uso” observa.

Becker também reforça a importância de que, antes da contratação de um *software*, sejam feitas análises sobre a capacidade e a infraestrutura que serão necessárias para inserir o sistema ao dia a dia.



## SAIBA MAIS

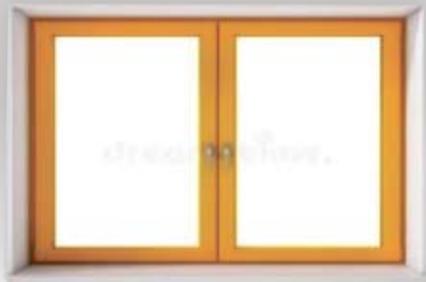
- Os sistemas e aplicativos de gestão são oferecidos pelas empresas desenvolvedoras ou por empresas parceiras, das quais se faz necessária a contratação.
- Algumas empresas disponibilizam diferentes versões do sistema, gerando ao condomínio um custo mensal de manutenção e suporte do sistema. A mensalidade varia de acordo com o número de unidades no prédio e funcionalidades disponíveis pelo sistema.
- Dentre os recursos disponíveis estão as reservas das áreas comuns, disponibilização de documentos como atas, convocações para assembleias, contra-

tos, manutenções preventivas, leituras de gás e água, visualização das câmeras, botão de pânico, entrada monitorada, abertura das portas e portões, tudo isso pelo aplicativo do condomínio.

A orientação jurídica é a de que as convocações de assembleias e a disponibilização das atas somente através do sistema estejam descritos na Convenção do prédio. Do contrário, a legitimidade poderá ser contestada.

O uso do sistema também deve estar descrito no regimento interno, de modo que todos os moradores estejam cientes e comprometidos com o uso do sistema.

## Problema com barulho?



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

Noite mal dormida afeta a qualidade da vida.

(48) 3247.6714  
lohnesquadrias.com.br

Sistema Retrofit by  
**Lohn**  
Esquadrias e Vidros

**systemar**  
INFORMÁTICA APLICADA

Sistemas para Administração de Condomínios e Escritórios de Contabilidade



**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

**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

**CONTROLL**  
CONDOMÍNIOS

Assessoria contábil condominial  
Administração de condomínios  
Síndico profissional



(48) 3346-9956 | 3346-9946 | (48) 99623-8826

Paulino Pedro Hermes, 515, Sl 4, São José/SC



# Segurança nas garagens: uma responsabilidade de todos

Medidas simples no acesso para automóveis ajudam a evitar a entrada de intrusos e reforçam a segurança nos condomínios

Beatriz Carrasco

Quando o assunto é segurança nos condomínios, é comum que a primeira imagem projetada seja a da portaria do prédio. A garagem, no entanto, também merece atenção, já que por ela é possível que intrusos tenham acesso livre a vários ambientes internos. Embora esse tipo de prática seja mais comum em cidades como São Paulo e Rio de Janeiro, é de extrema importância que medidas preventivas sejam tomadas para evitar surpresas desagradáveis, que possam até mesmo oferecer risco à vida dos moradores.

“Felizmente existem vários sistemas de prevenção. Contudo, só se tornam viáveis com a conscientização quanto à responsabilidade de cada um. Todos devem saber, por exemplo, que podem ser considerados legalmente responsáveis pela entrada de alguém mal-intencionado e pelo que esse possa fazer dentro do condomínio, decorrente de negligência ou não aceitação dos procedimentos de segurança adotados”, destaca José Carlos Noronha de Oliveira, professor da Senasp (Secretaria Nacional de Segurança Pública) e da área de Segurança Pública na Unisul (Universidade do Sul de Santa Catarina).

Segundo Noronha, não importa o sistema adotado pelo condomínio, com porteiro presencial, portaria virtual ou controles remotos: o principal quesito é a conscientização e atenção de to-

dos no acesso a esse espaço comum. Feito isso, ele lista medidas que reforçam a segurança na entrada e saída das garagens, entre elas a instalação de câmeras e dispositivos eletrônicos.

“Como não se pode estar fisicamente em todos os lugares, a instalação de câmeras é fundamental. Dessas que possuem boa resolução de imagem, com pouca luz e que ligam quando há movimento no interior das garagens. Assim, o porteiro presencial ou virtual é alertado sobre a movimentação”, diz o especialista em segurança, ao acrescentar que carros deixados abertos e possíveis furtos são da responsabilidade do condômino.

## ACESSO À GARAGEM: UM ASSUNTO SÉRIO

O acesso à garagem é um assunto levado a sério pelo síndico profissional Dagoberto Kleinhans, do Condomínio Las Palmas, no Centro de Florianópolis. O edifício, que conta com portaria terceirizada 24 horas, tem porteiros com treinamento em segurança, além de instruções específicas para acompanhar a entrada e saída de automóveis.

“Também temos instaladas câmeras de videomonitoramento com ampla varredura, com alta resolução e armazenamento de gravações por 30 dias. Contamos ainda com botão de pânico, que se necessário aciona a empresa contratada, que envia equipe de apoio”, descreve Dagoberto, ao frisar que os porteiros conhecem



IOLANDA MAIATE, síndica Condomínio Cristina

todos os moradores e acompanham o fechamento dos portões, além de haver timer de trancamento automático.

De acordo com o síndico, o condomínio mantém equipe estável de porteiros, o que facilita a identificação de todos os condôminos. “Se houver dúvidas quanto à identificação, primeiro são con-

firmadas algumas informações e, somente depois, há autorização para adentrar com o veículo”, relata.

A estabilidade dos profissionais responsáveis pelo acesso às garagens também é uma prática no Condomínio Cristina, no Centro da capital catarinense. “Os porteiros conhecem todos os mo-

Administração de Condomínios e Consultoria  
Contabilidade Empresarial  
Síndico Profissional  
Seguros

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

radadores e, se por acaso houver algum fato suspeito, eles já verificam, visualizando pelas câmeras e também junto ao carro. Nunca tivemos casos de assalto”, conta a síndica Iolanda Maiate, ao descrever que os moradores utilizam controles remotos individuais.

Segundo a síndica, um cuidado essencial que deve ser tomado pelos condôminos é a conferência do fechamento dos portões após a entrada e saída. Para Dagoberto, por sua vez, que também nunca teve em seu edifício casos de invasão pela garagem, a dica é precisa: “precaução, atenção e rapidez são o tripé da segurança de todos”.

**CRYSTAL BOX** VIDROS TEMPERADOS

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

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

VOXBrazil.com.br



## 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.



**PORTER**  
ACESSO SEGURO

Florianópolis | (48) 3258.5705  
[floripa.comercial@porter.com.br](mailto:floripa.comercial@porter.com.br)

Balneário Camboriú | (47) 2125.7770  
[floripa.comercial@porter.com.br](mailto:floripa.comercial@porter.com.br)

[porter.com.br](http://porter.com.br)

# Como fazer uma boa transição de síndico?

A troca de gestão no condomínio demanda atenção com a prestação de contas e quadro de funcionários, sendo que toda a documentação deve estar em dia

Dariane Campos

Administrar uma casa já é uma tarefa difícil e que requer organização. Agora, imagina administrar um lugar que abriga várias famílias juntas, compartilhando diferentes valores e necessidades em um mesmo espaço. Por isso, a troca de síndico é uma tarefa que exige muita atenção e, mais do que isso, demanda uma série de procedimentos a serem seguidos para que a nova gestão inicie de maneira correta e tranquila, deixando para trás quaisquer vícios administrativos ou legais que possam respingar na atual.

E para facilitar esse momento, especialistas do segmento indicam que as medidas de transição sejam colocadas em prática muito antes da convocação para a assembleia de votação. Levando sempre em consideração que, de acordo com a determinação do Código Civil, o mandato tem duração máxima de dois anos, podendo ser estendido pelo mesmo período em reeleição.

## SEM INTERRUÇÕES

De acordo com o advogado condominial Alexandre Marques, que também atua na vice-presidência da Comissão Especial de Direito Condominial da OAB/SP, ao assumir o cargo, o novo síndico – seja ele profissional ou não – deve primeiramente se informar sobre as atividades que estão em andamento no condomínio. Além disso, ele indica que a transição de gestão deva acontecer de forma continuada, sem interferir na vida do condomínio, onde os moradores e prestadores de serviços não percebam nenhuma interrupção



ALBERTO LUÍS CALGARIO, advogado e especialista em condomínios

nos processos do dia a dia.

“O primeiro passo pós-eleito é ficar informado sobre a real situação do condomínio. Quem esteve à frente na última gestão deve entregar um resumo da situação financeira, de operação, quadro de funcionários, manutenções e conservações de áreas comuns, sendo que o item bancário exige uma atenção especial. O banco deve ser o primeiro a ser informado da mudança de gestão e por consequência o titular da conta. A mudança de representatividade não pode impedir o acesso aos recursos do prédio, uma vez que a vida do espaço não para e as contas a serem pagas também não”, explica.

## TRANSPARÊNCIA

A vida em condomínio depende de colaboração e da figura que leva em frente as questões administrativas do grupo. E para isso, o síndico tem que ter clara a sua responsabilidade em gerenciar funcionários, fornecedores e por manter os interesses comuns em

primeiro lugar. Para o advogado Alberto Luís Calgario, cada administrador é responsável pelos atos de sua gestão e, assim como em qualquer mandato eletivo (Prefeito, Governador ou Presidente), quanto mais pacífica for a transição, mais rápido o novo síndico conseguirá iniciar seu trabalho.

“Se a prestação de contas da gestão anterior ainda não foi realizada, por exemplo, deverá o novo síndico solicitar que os balanços sejam entregues para análise e parecer do Conselho Fiscal/Consultivo e posterior convocação de uma Assembleia Geral para sua aprovação pelos condôminos. E, caso ele encontre eventuais irregularidades, que tenham sido praticadas em outros mandatos, deverá levar os fatos ao conhecimento de todos, sempre tomando o cuidado de não fazer acusações prematuras contra qualquer pessoa”, avalia. Nessas situações, o especialista ainda recomenda a consulta de um profissional da área para auxiliar o condomínio na to-

mada de decisões.

Para o síndico que está encerrando seu mandato, a principal dica é organizar toda a documentação do condomínio que estiver em sua posse (livros, atas, balancetes, cheques, cartões de banco etc.), preparar um recibo discriminado e entregar todos os documentos ao novo gestor mediante assinatura do recibo. Essa é a garantia de que toda a documentação foi entregue e, a partir de então, estará sob nova responsabilidade.

Já ao eleito, é recomendável a conferência de todos os documentos que foram entregues pela ges-

tão anterior, sempre acusando o recebimento. Na falta de qualquer informação, é preciso formalizar uma solicitação ao antecessor e, caso não seja atendido, deve informar o fato na próxima Assembleia Geral. “Caso esteja faltando alguma documentação na prestação de contas do síndico anterior, é recomendável buscar certidões negativas, em nome do condomínio, referente às suas principais obrigações (INSS, FGTS, concessionárias de serviços públicos etc.), de modo a assegurar que elas estejam em dia”, avalia Calgario.

## CERTIFIQUE-SE ANTES DE ASSUMIR O CARGO

- Ter em mãos um Raio-X do condomínio, com toda a movimentação: contas a receber, contas a pagar, obras e ou serviços extraordinários em andamento, troca de informações bancárias, atualização de dados junto à Receita Federal, entre outros

- Deverá ter conhecimento de todos os contratos de manutenção firmados (elevadores, inter-fones, administração, bombas, CFTV, mão de obra terceirizada se for o caso), quadro de funcionários, problemas com estrutura elétrica, hidráulica ou estrutural, problemas entre vizinhos, inadimplência

- Avaliar se a receita está compatível com as despesas, verificar a evolução da inadimplência, contenção de despesas e saber se existem ações em que o condomínio é autor ou réu

- Conferir se está ativo o seguro do prédio e de vida dos empregados, certificado digital e de

informações quanto à regularidade trabalhista dos empregados vinculados à administração

- É imprescindível conhecer os direitos e deveres presentes na Convenção e Regulamento Interno. Caso haja o suporte de uma administradora, poderá também solicitar essas informações à empresa quando necessário

- Dê preferência para que a aprovação das contas do síndico anterior seja realizada depois das eleições. De 30 e 40 dias após assumir. A medida evita o desgaste caso seja identificado algum tipo de erro e haja a necessidade da reabertura das contas

- Normalmente as pessoas se preocupam apenas com o saldo em caixa. Mas, para conhecer a real situação financeira do condomínio, é importante saber quais são os compromissos que já estão empenhados nesse valor.

COMPLETO ATENDIMENTO PREDIAL

LIMPEZA ZELADORIA PORTARIA LIMPEZA EM ALTURA

www.multilimperservicos.com (48) 3209-6697

Loja do Guarda Pó Uniformes Profissionais

PRONTA ENTREGA

Com aplicação/bordado de logotipo

Florianópolis | Palhoça | Kobarzol | Baln. Camboriú

48.3247.4959 48.99138.7984

lojadoguardapo.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

Contrato de Assistência 24h Inova

Chamados 24 horas sem custo • Manutenção Preventiva Mensal

Treinamento para funcionários • Manutenção Corretiva

Plano Preventivo de Gastos • Help Desk

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

10 Anos EXPERIÊNCIA

NEWTEC GERADORES

A SUA ENERGIA EM BOAS MÃOS

Produtos e Serviços em Grupos Geradores

MANUTENÇÃO VENDA LOCAÇÃO

www.newtecgeradores.com.br

newtecgeradores@newtecgeradores.com.br

(48) 3304 6307 / (48) 3343 9313

Atendimento 24 horas

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

# Jeitinho brasileiro: um fardo para o síndico

Diferente de outros países, aqui o gestor condominial precisa cuidar do comportamento dos moradores

Roberta Kremer



Foto: Guará Seckler

**MÁRCIO RACHKORSKY** diz que em outros países a função do gestor de condomínios é cuidar das contas e manutenções

Em seu regimento interno provavelmente você encontra alguma destas normas de conduta básicas, comuns a muitos condomínios no Brasil afora: é vedado ao condômino jogar lixo pelas janelas e áreas comuns; é proibido ao usuário da garagem usar vagas dos outros sem autorização; caso animais sujem as áreas comuns, compete ao dono limpar. E, ainda assim, o síndico tem de ficar em cima para todos cumprirem as exigências. Essas regras de convivência precisariam mesmo estar especificadas? Logicamente são responsabilidades óbvias e universais. Mas será que é assim em todo lugar do mundo? A resposta é não, conforme juristas que analisaram a cultura condominial e compararam com outros países. Nas palavras do advogado especialista na área condominial Márcio Rachkorsky, “só no Brasil, gestor de condomínio é babá de morador”.

Rachkorsky, comentarista da CBN e do programa de TV SP1 (filial da Globo SP), além de membro da Comissão de Direito Urbanístico da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB-SP) estudou a legislação e a forma de gestão dos empreendimentos do Uruguai, Argentina, Estados Unidos, França, Alemanha, Inglaterra e Canadá. Seu objetivo era entender se nos outros países as relações no condomínio funcionavam da mesma forma que no Brasil, principalmente no que diz respeito às responsabilidades dos moradores e síndico. “Para minha surpresa, somente aqui o gestor condominial precisa cuidar dos condôminos para ver se respeitam o direito mínimo do outro descansar, tratam bem o funcionário, levam o lixo corretamente para lixeira.

Nos outros lugares, ele se limita a tratar das contas, manutenção e certificados (como o de sistema contra incêndio, manutenção de caldeiras e medição de para-raios). Questão de comportamento, cada um cuida de si”, explica o advogado de São Paulo.

Por conta da falta de bom senso de muitos moradores na relação com os outros e o ambiente coletivo, os regimentos internos são na maioria das vezes bem detalhados. “Chegam a ultrapassar 100 artigos. Tem que ter regra para tudo. Em tese, não precisaria estar escrito que as pessoas não podem jogar lixo pela janela, andar no condomínio com traje de banho e com o carro em alta velocidade”, ressalta. Em outros países, não precisa explicar a maneira de se portar, pois isso já é naturalmente respeitado. “Lá as regras são mais claras e enxutas”, explica Rachkorsky. Para o especialista, longos regimentos e convenções dão margens para diversas interpretações, o que facilita vastos debates nas assembleias

e no Judiciário.

Outra característica comum no Brasil, bem diferente de muitos países, é a cultura dos edifícios daqui precisarem de funcionários para atender as necessidades mais banais dos moradores, como abrir porta ou manter seus corredores limpos, atividades realizadas pelos próprios condôminos nos países pesquisados por Rachkorsky. “Em Buenos Aires, na Argentina, por exemplo, o custo mensal com toda a equipe de funcionários é infinitamente menor porque os condomínios têm porteiro eletrônico, os moradores cuidam da limpeza de seus andares”, lembra Rachkorsky.

O advogado da área condominial de Florianópolis Zulmar Koerich Junior, que já viveu na Itália, Polônia, Portugal e Espanha, também observou que nos outros países o síndico não demanda tanto tempo com fiscalização do comportamento e relacionamento entre moradores. Para ele, é por conta da falta de educação que muitos condomínios no Brasil precisam

de regimentos internos com tantas regras específicas.

Em todos os países em que morou, Koerich Junior identificou uma responsabilidade e independência maior dos moradores com relação ao síndico, de forma que essa figura possuía mais tempo para gerenciar o prédio. Mas a grande diferença encontrou na Polônia. “Lá a reunião de condomínio durava 15 minutos, era tudo muito automática. Seguiam as regras, não faziam barulho, não deixavam sujeira em lugar nenhum. É um gigantesco respeito ao próximo, aos limites. Morei em três condomínios, todos com a mesma sistemática. Vi os síndicos geralmente tratando de questões de manutenção predial”, revela Koerich Junior.

De acordo com advogado de Florianópolis, o perfil mais individualista brasileiro se difere da cultura de países como a Polônia por um quesito histórico. “Diferente daqui, a Polônia passou por incansáveis tempos de guerra. A ideia de reconstrução passa pelo senso de coletividade, pois precisa da união de todos. Com isso, as pessoas entendem que fazem parte

de uma organização social maior e que têm que cumprir seu papel para que a sociedade dê certo”, pondera Koerich Junior.

Para Rachkorsky, essa necessidade dos moradores desrespeitarem regras, serem tutelados pelo síndico e servidos constantemente tem como pano de fundo a questão da educação. Além disso, “talvez o fator determinante seja que aqui os condomínios já nascem com toda uma estrutura para atender os moradores, desde síndico, subsíndico, conselheiros, zelador, faxineiro, entre outros”, enumera.

## DE OLHO NAS ARTIMANHAS PARA BURLAR REGRAS

Discriminar tudo o que se pode ou não fazer no regimento interno no Brasil. É o que defende o vice-presidente de Condomínios do Secovi das regiões de Florianópolis e Tubarão e CEO da Cond Solution, Walter Jorge Jr. Para ele, o país ainda não está maduro ao ponto de todos os moradores agirem mais com consciência do que com o receio de represália.



O **ADVOGADO ZULMAR** Koerich Junior morou em vários países e identificou uma independência maior dos moradores com relação ao gestor

 <p><b>LÂMPADA LED BULBO 8W OSRAM</b> CÓDIGO: 350217 DE: R\$6,80   POR APENAS <b>R\$ 5,90 UN.</b></p>	 <p><b>SENSOR DE PRESENÇA PAREDE QAZIM   QUALITRONIX</b> CÓDIGO: 401953 DE: R\$34,56   POR APENAS <b>R\$ 27,90 UN.</b></p>	 <p><b>LUMINÁRIA DE EMERGÊNCIA 30 LEDS 100LM   SEGURIMAX</b> CÓDIGO: 380009 DE: R\$16,00   POR APENAS <b>R\$ 9,90 UN.</b></p>
 <p><b>SINALIZAÇÃO DE SAÍDA SLIM COM ADESIVO   SEGURIMAX</b> CÓDIGO: 566910 DE: R\$46,55   POR APENAS <b>R\$ 34,90 UN.</b></p>	 <p><b>PAINEL LED DE EMBUTIR 18W 22 x 22 cm   BLUMENAU</b> CÓDIGO: 141307 DE: R\$28,90   POR APENAS <b>R\$ 21,90 UN.</b></p>	 <p><b>LÂMPADA LED TUBULAR 18W KIAN</b> CÓDIGO: 350264 DE: R\$17,48   POR APENAS <b>R\$ 12,90 UN.</b></p>

PROMOÇÃO VÁLIDA ENQUANTO DURAREM OS ESTOQUES. IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS.

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

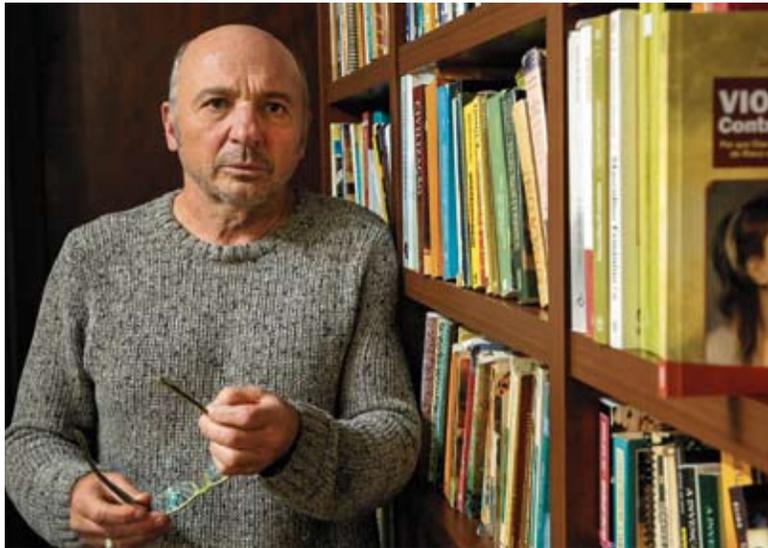
**TRINDADE - PRÓXIMO AO TITRI**  
Rua Juvêncio Costa, 290 esq. Beira Mar Norte  
CEP: 88036-270 - Florianópolis/SC  
(48) 3029-7030  
contato.trindade@energiluz.com.br

LOJAENERGILUZ  
ENERGILUZ  
WWW.ENERGILUZ.COM.BR

**ENERGILUZ**  
nossa energia é você



Foto: Luiz Costa SMCS/Curitiba



**GILBERTO GNOATO:** pode-se chamar de jeitinho aquelas atitudes para invalidar as regras do condomínio para si, mas exigir o cumprimento para o outro

De acordo com Walter, que é bacharel em Direito, o brasileiro costuma viver conforme o ditado que diz: pode-se fazer tudo aquilo que a lei não proíbe. A situação pode ser tão absurda quanto um caso peculiar que um colega de Walter Jr. teve de lidar: “A moradora jogou *ketchup* na porta da outra e, quando o síndico foi multar, ela perguntou onde estava escrito que aquele ato era proibido”, descreve.

O representante do Secovi considera que o excesso de regras em condomínio é necessário pelo fato de muitos brasileiros terem dificuldades em internalizar princípios morais e éticos imprescindíveis para nortear os atos das pessoas e, assim, garantir a harmonia da convivência social. Aliado a isso, ocorre dos moradores desconhecerem o regimento interno, o que faz o síndico precisar estar ainda mais

atento ao comportamento diário dos condôminos.

Segundo Walter Jr., quando as regras são desfavoráveis, a tendência é o morador primeiramente tentar impor exceções ou encontrar alguma forma textual ou prática para burlar as normas. Um exemplo prático apresentado por Walter Jr está relacionado às áreas comuns de uso exclusivo de proprietários e inquilinos. “É corriqueiro pessoas que vivem no condomínio colocarem o nome de visitantes no rol de moradores para permitir a utilização de piscina e vagas rotativas, o que, inclusive, constitui falsidade ideológica, prevista no Código Penal”, alerta.

#### DIFICULDADE EM DIFERENCIAR ÁREA PRIVADA DA COMUM

Por que é tão difícil para mui-

tos moradores terem bom senso e seguirem as regras nos condomínios de nosso país? Podemos afirmar que, entre outras motivações, está ligado ao famoso “jeitinho brasileiro”, aquela artimanha para levar vantagem perante os outros. Quando o condômino faz o que lhe convém sem se importar com as consequências, sobra sempre o abacaxi para o síndico descascar.

O psicólogo, especialista em Antropologia e doutor pela Universidade Federal do Paraná Gilberto Gnoato, responsável pelo projeto de conscientização Jeitinho é Corrupção, observa que pode-se chamar de jeitinho aquelas atitudes para invalidar as regras do condomínio para si, mas que exige o cumprimento para o outro. “Jeitinho é quando se incomoda com o volume alto do vizinho, mas quando faz a festa acha que o outro não vai se incomodar”, explica o psicólogo.

O brasileiro, em geral, tem dificuldade em diferenciar o público do privado, ao qual podemos equiparar com a área privada e comum dos condomínios. “A ideia de público no Brasil está pervertida, é problema histórico. Assim, se as pessoas encontram algo na rua dizem: achei, não roubei”, diz Gnoato.

O problema de parte dos condôminos brasileiros com as leis ou as normas está relacionado ao fato de que elas universalizam os direitos, tornando todos iguais. O jeitinho é uma forma de mudar a regra a seu favor: “Alguns brasileiros encontram forma de transformar regra em algo particular, em bene-

fício próprio”, avalia Gnoato.

#### CULTURA DE SERVIDÃO

A necessidade de muitos condôminos de serem constantemente cuidados pelo síndico e de terem alguém sempre a atender suas necessidades, como abrir o portão e levar o lixo, entre outras tarefas triviais, também tem raízes em nosso passado escravocrata e na cultura paternalista. Por isso, há esse distanciamento na forma em que os condôminos brasileiros e os de outros países lidam com as tarefas básicas.

Segundo a doutora em sociologia política pela UFSC (Universidade Federal de Santa Catarina) Adriane Nopes, com o processo de escravização no período colonial, os trabalhos domésticos foram subjugados como prática escravagista. “Após a abolição, essas atividades continuaram carregadas de estigma”, observa. Assim, parte da população se nega a realizar essas tarefas simples, que são terceirizadas.

Para Nopes, em uma relação paternalista, é comum o morador aproveitar para se esquivar de responsabilidades, deixando-as nas mãos do gestor condominial. Há ainda aquele tipo de pensamento: “o síndico está ali para me servir. Estou pagando (a cota), por isso não quero saber dos problemas. Assim, o morador passa a tutela do que considera pouco relevante”, analisa a socióloga.

Ao comparar a gestão e relação nos condomínios do Brasil com de outros países da América e Euro-

pa, pode-se ter uma má impressão. Mas há diferenciais por aqui, como as relações mais próximas entre moradores, a exemplo do condomínio em que o advogado Zulmar Koerich Junior mora, onde há até uma confraria.

Para Márcio Rachkorsky, o outro lado da moeda está relacionado à necessidade de muitos funcionários nos prédios do Brasil é a contribuição para geração de empregos formais. O Brasil também sai na frente nas questões relacionadas à estética predial. Em Montevideo, por exemplo, há muita descaracterização de fachada. “Lá cada um coloca o toldo da cor que quiser, os ares-condicionados são uns diferentes dos outros. Aqui nos preocupamos bastante com a harmonia da fachada, o comum para nós é vermos os prédios bem pintados, com as frentes de todos os apartamentos iguais”, lembra.

Mas como seria bom se, além de um relacionamento mais caloroso e de edifícios melhor padronizados, tivéssemos nos condomínios de nosso país uma cultura em que os moradores fossem mais responsáveis pelos seus atos? Segundo Koerich Junior, essa realidade somente será possível por meio da educação, de modo que as futuras gerações tenham uma maior percepção sobre a importância de se pensar no coletivo. Já Rachkorsky acredita que o modo de administrar e viver em condomínio por aqui evoluirá. “Acho que por se tratar de países mais antigos, há uma base de educação maior. Mas a gente ainda vai chegar lá”, conclui.

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

Tudo para sua casa e escritório

48 3952-2500  **Atacadão Catarinense**  
 atacadocatarinense.com.br Descartáveis, Higiene e Limpeza

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

 **PEREIRA JORGE**  
condomínios desde 1969

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

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



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



Alarme monitorado



Monitoramento de câmeras



Terceirização de serviços



Vigilância armada e desarmada

Sua tranquilidade é a nossa prioridade.



Atendemos em todo estado de Santa Catarina | [intersept.com.br](http://intersept.com.br) | 4007-2640

# Os desafios da temporada de verão

Os condomínios devem ter regras claras que compreendam as peculiaridades dessa época do ano. Queixas de barulho e desrespeito no uso de vagas em garagens estão no topo da lista das principais reclamações

Dariane Campos

Você acha que administrar um condomínio é difícil? Imagine então os desafios que os síndicos precisam superar na temporada de verão, período em que normalmente os edifícios abrigam o dobro ou até o triplo de pessoas do que a sua capacidade normal. Muitas delas totalmente desconhecidas e, até mesmo, de nacionalidades diferentes.

Essa é a realidade que a maioria dos gestores de cidades litorâneas, como Balneário Camboriú, enfrenta nesta época do ano. Para ter uma ideia do que estamos falando, a população da cidade é de quase 142.300 mil habitantes. Só que no período das festas de final de ano e férias a população fluante ultrapassa a marca de três milhões. São 30 vezes mais pessoas dividindo o mesmo espaço, circulando pelas ruas e à procura de um local para se hospedar.

E sem muita expressão diante dessa demanda, a rede hoteleira de uma das praias catarinenses mais movimentadas oferece apenas 22.204 mil leitos entre hotéis, pousadas, hostels e campings, segundo o último levantamento realizado pela Secretaria de Turismo

e Desenvolvimento Econômico da Prefeitura.

Com isso, o destino da maioria dos turistas acaba sendo os condomínios e as locações de temporada. O que demanda ainda mais a administração desses espaços, pois sem ter qualquer conhecimento sobre as regras do local muitos locatários de temporada acabam infringindo o regimento interno, ao descartar de forma incorreta o lixo, superlotar as unidades, sem falar nos ânimos alterados principalmente pelo uso indevido das vagas de garagem ou áreas de manobra trancando os demais veículos.

## SAZONALIDADE

A sazonalidade de verão exige um esforço extra dos síndicos, já que é preciso pensar em duas realidades diferentes para fechar o calendário e ter um plano de ação que garanta, principalmente, uma previsão orçamentária que dê conta dos gastos com manutenções extras e do aumento na demanda desta época. Fora isso, é preciso ter muito jogo de cintura para enfrentar situações inusitadas e regras internas que contemplem os mais variados cenários, como destaca o gestor condominial Ricardo Francisco Spindola, que há 14 anos atua no segmento de condomínios.



RICARDO SPINDOLA: aplicar regras rígidas durante a temporada contribui para a segurança

“Na Convenção recomendo uma estrutura de regras rígidas no capítulo das penalidades. Não irá impedir de haver infrações, mas certamente forçará maior adesão dos proprietários, penalizando duramente e exclusivamente os baderneiros de ‘última hora’. Já no Regimento Interno acho importante destacar questões mais práticas como as penalidades para o uso indevido de vaga de garagem, estabelecer um número limite de visitantes que podem fazer uso das áreas de lazer e orientar como deve ser feito o cadastro de tag ou biometria”, explica Spindola. Em sua opinião, normativas como estas asseguram ordem e principalmente contribuem para a segurança, possibilitando amplas condições para a administração condominial lidar com as diferentes situações.

Além de ter o quadro de regras atualizado, para o advogado André Peixoto Abal, especialista em direito imobiliário e condominial, é muito importante que o síndico adote medidas administrativas de

controle sobre os frequentadores do edifício. “O gestor deve procurar agir proativamente, procurando minimizar conflitos e o mau uso das dependências do edifício, fazendo sempre que se cumpram as normas estabelecidas, advertindo e penalizando os responsáveis em caso de descumprimento. Para isso, é fundamental ter um cadastro de locações, com a identificação completa de todas as pessoas e veículos que terão permissão para acessar o prédio”, comenta.

Em caso de sinistros ou qualquer outra irregularidade Abal destaca que os últimos entendimentos do Superior Tribunal de Justiça (STJ) têm apontado o proprietário como corresponsável pelos atos de seus inquilinos. “É obrigação do proprietário garantir o uso da propriedade pelo locatário em conformidade com o Código Civil e as regras do condomínio, cabendo-lhe inclusive o manejo de ação de despejo, caso tais normas não sejam respeitadas”, informa o advogado.

## INQUILINOS TEMPORÁRIOS

Aluguel de temporada quase sempre promove um superuso da unidade privativa e áreas comuns, com unidades abrigando um número muito maior do que o regular. Com isso, liderando o ranking das queixas entre vizinhos estão o excesso de barulho e o uso indevido da garagem. Conforme explica a síndica profissional Aline Pacheco Franzini, a falta de bom senso é um verdadeiro pesadelo para quem gerencia um condomínio. Segundo ela, o maior desafio deste período é ser assertivo na comunicação com tantas pessoas diferentes, em que não se tem tempo para conhecer e entender a forma de pensar e agir de cada um.

“Para prevenir algumas situações, fazemos campanhas especificamente para a alta temporada com aumento de avisos impressos, claros e firmes sobre as regras. Inclusive com circulares em papel para distribuição nas unidades em português, inglês e espanhol e até instruindo os proprietários a inserirem informações sobre regras, monitoramento e multas nos anúncios de aplicativos”, explica.

Com o aumento no fluxo de pessoas no condomínio, o síndico enfrenta pedidos ou situações inusitadas, como relata Aline. Em um dos prédios que administra, a noite do último réveillon foi bem conturbada. Primeiro um inquilino de temporada lançou fogos de artifício de alto estampido da sacada superior para o terraço e o artefato caiu no apartamento vizinho, ao lado de um carrinho com uma criança. Sorte que ninguém se feriu.



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

## Serviços para Condomínios

Fone: (47) 3366 3562 / 3366 7013

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

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

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 Vanolli,  
284 - São Vicente 47. 3390-7900

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

**Sicredi**



**ALINE PACHECO FRANZINI:** o maior desafio deste período é ser assertivo na comunicação com tantas pessoas diferentes

Logo depois, um grupo acionou o alarme de incêndio do prédio ao levar narguilé com o carvão em brasa para o hall, o que ocasionou um grande susto a todos os ocupantes da edificação, que evacuaram a área. Sem falar da situação complexa para moradores com dificuldade de mobilidade. “Ambos acontecimentos foram no último dia do ano, entre 22h e 24h. Fora a tensão, os atos resultaram em multa por infrações repetitivas, já que não havia sido a primeira advertência”, comenta Aline.

E não param por aí os pedidos “diferentes” de temporada. Spindola também já presenciou algumas ideias fora do comum, como a de um morador que tinha recebido um número maior de pessoas em casa e solicitou ao síndico o uso do cinema do prédio para pernoite de parentes e amigos. E outro proprietário quis utilizar o salão de festas como moradia enquanto alugava o apartamento no verão.

Um caso interessante também aconteceu com a síndica Eliana Caitano de Campos, que há cinco anos atua em Balneário Camboriú. Além dos moradores repetidamente solicitarem a realização de obras no período da

temporada, algo que na maioria dos prédios é proibido nessa época do ano, na virada de ano já aconteceu de condôminos ocuparem as áreas de concentração do heliponto do condomínio, sem autorização, para curtir a queima de fogos do alto do edifício.

Segundo Eliana, o que também aumenta na temporada é a solicitação de serviços particulares aos funcionários em horário



destinado à função na edificação, como limpeza de unidades, entrega de chaves a inquilinos e vistoria de unidades que é de responsabilidade do corretor ou proprietário. “Para dar conta de tudo seria necessário um maior investimento em folha de pagamento e novas tecnologias. Mas, os condôminos moradores não querem arcar com aumento de custos provenientes do desvio de finalidade de residencial para uma locação que configura hospedagem. E isso acaba por sobrecarregar os funcionários fixos e, no caso de edificações menores, os síndicos também”, comenta.

### COMO SOBREVIVER A TEMPORADA DE VERÃO?

- É fundamental montar um planejamento de atividades específicas para os serviços de limpeza, inclusive, com instruções de quais produtos podem ou não podem ser utilizados por ambiente.
- Outro cronograma deve compreender as atividades a serem executadas por dia da semana, garantindo a revisão preventiva dos equipamentos em geral. Além disso, vale a pena ficar de olho diariamente no abastecimento de água e manter um diálogo constante com os inquilinos de temporada, a fim de orientar sobre os procedimen-

tos básicos para usufruírem das áreas comuns.

- O zelador também possui uma planilha voltada para a inspeção dos sistemas e equipamentos para checar as boas condições de operação. Assim como, em diferentes situações, realiza pequenos reparos.

- A portaria é o setor que mais interage com os condôminos e requer apoio constante do gestor. Em caso de ocorrências delicadas, o síndico deve preservar e minimizar atuação do porteiro, trazendo para si a gestão do problema.

## # VIVER EM CONDOMÍNIO



**MARTINHA SILVA**  
martinhasilvasbs@gmail.com



### O elevador

Já eram quase seis da tarde ontem, quando cheguei da rua e me deparei com um aglomerado de pessoas no hall de entrada da Torre B. Os bombeiros tentando fazer o trabalho deles apesar do burburinho dos curiosos. O elevador travou entre o térreo e o primeiro andar. Lá dentro três pessoas. O Sr. Alceu do 703, um senhor aposentado que andava apoiado em sua bengala distribuindo sorrisos por onde passava, Dona Berenice do 202, uma professora universitária de pouca estatura e quase nada de paciência, e Isabel empregada do 501, que se bem a conheço, devia estar falando pelos cotovelos.

No corredor andando de um lado pra outro estava o Jurandir, zelador, que correu ao meu encontro assim que me viu.

- Até que enfim Dona Maria. Ôche que esse pessoal da assistência demora que só, e agora os bombeiros “rebetano” a porta – explicou preocupado Jurandir, com seu sotaque característico – Foi o Seu Luisinho que chamou.

O Luisinho era marido da Berenice, e conhecendo bem o casal, entendi porque ele se atravessou e chamou os bombeiros ao invés de esperar o técnico para tirar as pessoas de lá.

Finalmente a porta foi aberta e os três foram resgatados. Sr. Alceu apesar da dificuldade saiu sorrindo. Fazia tempo que não era envolvido em nenhum tipo de aventura e agora teria o que contar aos colegas do domínio. Dona Berenice com o dedo em riste saiu me acusando de negligência com a manutenção do elevador – esse acidente poderia ser fatal – disse ela muito alterada.

E, a exibida Isabel saiu com poses dramáticas insistindo que estava ficando sem ar.

Todos me olhavam como se, pelo fato ser síndica, eu tivesse que estar o tempo todo no condomínio e que, por si só, minha presença fosse garantia de que nada dessa natureza fosse acontecer, e se acontecesse eu teria a solução como num passe de mágica.

- Sim, a manutenção foi feita, temos o contrato sim, afinal isso é obrigatório por lei – respondi ao interrogatório do Luisinho que tentava a todo custo mostrar para a esposa que estava fazendo o que sabia que ela esperava dele.

- Vamos sim, vamos exigir explicações da empresa de manutenção, principalmente pela demora no atendimento.

Foi mais um tempinho de opiniões e dramas, e todos foram para seus apartamentos. Fiquei só. Olhei para a porta esgaçada do elevador e pensei quanto isso custaria e quanto tempo até conseguir consertar.

Hoje cedo Jurandir me trouxe um folder de um curso de manutenção de elevadores. Disse que assim poderá acompanhar o técnico da empresa de manutenção de elevadores e ter certeza que estão trocando as peças e fazendo tudo direitinho.

- Muito bom Jurandir – eu disse, e peguei o folder da mão dele – mas esse eu também vou fazer. Quero entender de tudo que se passa nesse condomínio.

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

## Seu condomínio merece esta qualidade!

Mais de **4000** itens com a qualidade TRAMONTINA.

### CHURRASCO



### PANELAS E FRIGIDEIRAS



### COZINHA



**VIA INOX** REVENDEDOR **TRAMONTINA**  
www.viainox.com.br

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

**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 DE PISCINAS - INSTALAÇÃO DE BOMBA DE EMERGÊNCIA**

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

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



## O papel da liderança

Em grandes, médias, pequenas empresas, assim como nos condomínios, existe uma hierarquia a ser seguida. Isso é verdade, desde que a gestão seja feita de forma adequada. Observemos que foi utilizado “hierarquia a ser seguida e não uma hierarquia a ser obedecida”.

Uma hierarquia a ser “obedecida” até funciona nas empresas, pois se sobrepõe à ideia do que “manda quem pode e obedece quem tem juízo”. A gestão com o sistema de chefia ainda é forte nas empresas familiares e as pessoas trabalham por um salário.

Num condomínio, essa retórica não existe, afinal, o síndico é um profissional a serviço das pessoas com quem convive ou que administra. Na empresa, o gestor tem que prestar contas ao superior. No condomínio, o gestor precisa prestar contas justamente para as pessoas para as quais exerce a gestão, afinal estas pagam as taxas e exigem o retorno com base na oferta de segurança e conforto.

Na prática, tanto nas empresas quanto nos condomínios existem normas a serem seguidas e o gestor/síndico precisa saber utilizar de forma adequada as ferramentas que tem em seu poder.

Muito se ouve sobre síndicos que encontram muita dificuldade na gestão, com o uso de notificações, multas que muitas vezes geram mais controvérsias do que resultados positivos. Bom lembrar que, numa empresa, o gestor tem a caneta e o papel que pode utilizar na demissão do funcionário com que não se ajusta. O gestor tem certa estabilidade, contrato por tempo indeterminado principalmente nas empresas familiares.

Num condomínio, o síndico precisa lembrar que tem um contrato temporário e para se reeleger e talvez até se perpetuar, precisa usar de forma adequada as ferramentas que são colocadas à disposição. Há poucos dias uma matéria colocava que 50% a 60% dos síndicos não se reelegem por atitudes com uso da força desproporcional ou por falta de confiança.

Muitas palestras no decorrer do ano sobre “Compliance” tratam do assunto e oferecem ferramentas que deem maior segurança ao síndico que busca seguir carreira. Mas, afinal, o que o seu cliente (condômino) bus-

ca? Eis a questão. Neste ponto, entra o conceito de liderança como fundamental para que se tenha um bom relacionamento com todos, inclusive com os opositores, usando o Regimento Interno e a Convenção Coletiva de forma adequada e não de forma exagerada. Bom lembrar que o melhor dos mundos é ter o apoio de 100% dos condôminos, mas todos sabemos que é impossível agradar a todos, afinal, lidamos com pessoas com temperamentos e pensamentos diferentes.

Basta vermos os 5 Cs do condomínio e entendermos que em geral o síndico precisa agir e em geral não ser agradável a todos, quais sejam, cachorro, carro, criança, cano e calote. Mas saber utilizar as normas em vigor de forma adequada com certeza vai facilitar sua vida. Multar resolve? Por vezes é a única alternativa que se tem, mas não pode ser instituído como forma de coação e sim de conscientização.

Pois bem, o líder é aquele que consegue tirar em todas as pessoas a quem serve e a quem comanda o “melhor que cada um tem a oferecer”.

Esta postagem foi colocada com a finalidade de gerar a curiosidade, fazer com que se passe a pensar na “liderança” como a melhor forma de gestão.

Os conceitos e orientações quanto à liderança vamos tratar nas próximas postagens.

Um bom trabalho a todos sempre com o uso da gestão/liderança, deixando de lado a chefia/autoritarismo por vezes confuso e visto como inerente ao cargo. O tempo do chefe já foi, agora é o momento do líder.

Vamos em breve trazer os pilares de liderança, afinal o mais importante é colaborar e perceber que nossos gestores/síndicos se sentem mais seguros e conseguem a confiança de todos tão esperada.

**Gilberto Batista Perassa** é síndico com formação em Economia, Processos Gerenciais, cursos avançados diversos pela Franklin Cowey (SP) e formação em Síndico Profissional pela Gabor RH. Atua em Workshops junto a FCDL sobre Organização Financeira e Liderança, micro empresário na área de treinamentos e atuante como voluntário no projeto de associativismo na ACIF.

## Quatro pessoas morrem após queda de elevador em Santos

Quatro pessoas de uma mesma família morreram devido à queda de um elevador em um prédio residencial de Santos, litoral de São Paulo no dia 30 de dezembro. O equipamento caiu do 9º andar do edifício e causou a morte da esposa e familiares de um suboficial da Marinha.

Localizado no bairro Vila Belmiro, o Edifício Tiffany pertence à Marinha e abriga militares que servem na Capitania dos Portos de São Paulo. Em nota, a Marinha lamentou o ocorrido e informou que instaurou um Inquérito Policial Militar (IPM) para apurar o acidente. Já a Polícia Civil instaurou inquérito policial para investigar o ocorrido.

“A Villarta, empresa responsável pela manutenção dos equipamentos, tem documentação regu-



lar junto à prefeitura, incluindo alvará de instalação e funcionamento dos aparelhos, além de ter apresentado, no dia 1º de dezembro, o relatório trimestral obrigatório de regularidade, que atesta a responsabilidade técnica de manutenção preventiva realizada recentemente no referido endereço”, informou

a prefeitura de Santos revelando que os elevadores do edifício foram instalados em 1998.

A prefeitura afirmou que não havia recebido, por meio da Ouvidoria Municipal, nenhuma denúncia ou registro de ocorrência sobre possíveis irregularidades nos elevadores do edifício.

### QUEDA É CASO RARO

Estatisticamente, elevadores são muito seguros. A afirmação é do Consultor em transportes verticais da Opinião, Vitor Charles Capistrano. A queda de um elevador como aconteceu em Santos (SP) é um fato extremamente raro de ocorrer dada a existência de limitador de velocidade e freio de segurança. Os limitadores são dispositivos mecânicos fixados no piso da casa de máquinas e na cabine do elevador que acionam os freios de segurança quando o elevador ultrapassar a velocidade pré-estabelecida de funcionamento, fazendo trave nos trilhos. “Este tipo de acidente é algo mui-

to raro e foi resultado de mais de um problema técnico, sendo que incidentes semelhantes já ocorreram, mas houve a atuação do freio de segurança que impediu a queda livre”, diz.

Capistrano explica que o limitador de velocidade monitora mecanicamente a velocidade real do elevador e atua quando há um aumento da velocidade acima do normal do equipamento. Primeiramente um mecanismo desliga o sistema elétrico, caso isso não pare a queda, o sistema trava mecanicamente (15% acima da velocidade normal no sentido de descida) acionando

os freios que estão na cabina travando-a nas guias (trilhos) e evitando a queda.

Segundo o consultor, a situação mais comum de acidentes fatais com usuários é a queda por falha de travamento de portas de pavimento e também acidentes devido à tentativa de sair por conta própria da cabina ou com auxílio de terceiros não habilitados. “Outro agravante é não respeitar a capacidade máxima de carga dos elevadores que podem resultar numa simples retenção na cabina ou dar condição de um acidente em caso de falha de algum item de segurança”, orienta.



**Consultoria, Inspeção, Vistoria**  
Auditoria e Parecer em Elevadores e Escadas Rolantes  
Contrato de Consultoria a Condomínios e Construtoras

[www.opinione.com.br](http://www.opinione.com.br) (48) 98428.9574

Rua Graciosa, 203 - São Sebastião - Palhoça - SC

Experiência de 26 anos que traz segurança e economia para o seu Condomínio



31 anos de grandes conquistas e desafios.

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



## ELEIÇÃO DE CONSELHEIRO

**Um conselheiro eleito por ampla maioria quer deixar o cargo e o suplente vai substituir, mas o síndico quer fazer assembleia para nova eleição. Existe amparo legal? O síndico pode fazer nova assembleia para votarem em outro conselheiro, sendo que já existe o suplente eleito?**

Eli Gil / Florianópolis

A convocação de assembleias é uma prerrogativa do Síndico prevista no artigo 1.348 do Código Civil. Da mesma forma, em regra, a escolha dos assuntos a serem tratados também são definidos por ele. Não há nenhuma ilegalidade quando o síndico insere no edital de convocação a discussão e possibilidade de deliberação sobre assuntos já definidos em Assembleias anteriores.

A única possibilidade de tornar ilegal a convocação de uma nova Assembleia para tratar do mesmo assunto (no caso, eleição de Conselheiro Consultivo) seria se na deliberação anterior houvesse especificação clara de que o síndico não poderia convocar outra reunião durante a vigência do mandato para revisão dos eleitos.

Porém, salvo o exposto no parágrafo anterior, permanece a prerrogativa do síndico em convocar as assembleias e definir os seus respectivos assuntos, cabendo apenas aos condôminos exercer o caráter político necessário através dos votos para que a vontade da maioria permaneça.

**Walter João Jorge Jr**  
<http://www.condsolution.com/>



## ASSEMBLEIA

**Qual o prazo para condômino contestar algum fato na ata da Assembleia Geral Ordinária?**

Marilia Chaves, Balneário Camboriú

A Assembleia de Condomínio é um ato jurídico e, por tal razão, deve respeitar o regimento do artigo 166 e seguintes do Código Civil, sob pena de ser anulada.

Artigo 166: É nulo o negócio jurídico quando:

I - celebrado por pessoa absolutamente incapaz;

II - for ilícito, impossível ou indeterminável o seu objeto;

III - o motivo determinante, comum a ambas as partes, for ilícito;

IV - não revestir a forma prescrita em lei;

V - for preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para a sua validade;

VI - tiver por objetivo fraudar lei imperativa;

VII - a lei taxativamente o declarar nulo, ou proibir-lhe a prática, sem cominar sanção.

Caso haja fraude ou dolo em determinada deliberação da Ata da Assembleia Condominial é possível buscar a anulação por meio de ação judicial.

Qualquer condômino tem legitimidade para propor ação judicial, desde que comprove que esta fraude gerou danos ou prejuízos a si e/ou à coletividade condominial.

Importante lembrar que, a relação jurídica entre o Condomínio e o Condômino tem natureza contratual, ou seja, a ação judicial que objetiva a anulação de Assembleia Condominial pode ser proposta em até quatro anos, de acordo com o artigo 178 do Código Civil.

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



## PROCURAÇÃO

**É possível um síndico se candidatar por procuração, sem estar presente?**

Fábio José Marques, Criciúma

Sim, é perfeitamente possível que isto ocorra, sendo inclusive prática habitual nas empresas de sindicância profissional. A procuração é, na verdade, um contrato de representação que pode ser gratuito ou prever remuneração, na forma dos artigos 115 e 653 do Código Civil.

Para que a representação ocorra, é necessário que a procuração demonstre a extensão dos poderes concedidos ao procurador, conforme determina o artigo 118 do Código Civil, no caso: "Representar em assembleia condominial de eleição de síndico".

Mas cuidado, pois a convenção e até mesmo o edital de convocação para a assembleia poderão exigir que a procuração tenha sua assinatura reconhecida, nos termos do artigo 654, § 2.º, do Código Civil.

Procurações outorgadas por condôminos com poderes para representar condôminos na assembleia, ainda que não contenham firmas reconhecidas, são válidas, sobretudo se a convenção do condomínio não faz semelhante exigência e no edital de convocação da assembleia não foi previsto que seria necessário reconhecer a firma do outorgante na procuração. Se a procuração prever, é possível até mesmo que o procurador substabeleça os seus poderes de representação a um terceiro.

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



**santacruzbombas**



Plantão de emergência com reparos de motores, bombas e filtros

48 3266.4003 | 48 99170.8008

santacruzbombas@gmail.com

- Montagem de Quadros de Comando e Sistema de Automação para Bombas de Incêndio
- Venda, Manutenção e Reparação de Bombas Hidráulicas
- Limpeza e Impermeabilização de Caixas D'Água

**Contrato mensal, garanta atendimento 24h!**



**S. CONTINENTE**  
SOLUÇÕES CONDOMINIAIS

Rua São José, 472 - Estreito - Fone: (48) 3037-3200

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

**OTIS**  
United Technologies

**Soluções sob medida para o seu condomínio.**

• Elevadores • Escadas • Esteiras rolantes

- Garantia de peças originais.
- Equipe técnica especializada.
- Manutenção, conservação e modernização.
- e-Service - acompanhamento 24h online dos equipamentos.
- Centro de atendimento ao cliente 24h por dia, 7 dias por semana.

improve  
  
efficiency™

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



Central de Atendimento ao Cliente

**0800 704 87 83**

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

## # DE OLHO NO MERCADO



ROGÉRIO DE FREITAS  
contato@condominiosc.com.br



### Síndico de sucesso, pessoa de sucesso

O exercício da função de síndico é ambiente propício de crescimento pessoal e profissional. Por que devemos nos concentrar nessa afirmação, e por que eu exaustivamente repito isso?

Pois bem, recesso de fim de ano é um daqueles momentos raros em que nós, síndicos, conseguimos dar uma “parada”. Problemas técnicos em meu computador me forçaram a abandonar completamente os planos que eu tinha para esta época. Então aceitei o caos da situação e me concentrei no agora que me era apresentado. De celular em punho, decidi relaxar e me dedicar a algumas leituras que estavam sendo adiadas. E sendo um fã e produtor de podcast, visitei também o conteúdo de outros podcasters, todos eles voltados para desenvolvimento pessoal, empreendedorismo, corporativo e executivo. Gênero que me encanta desde os bancos acadêmicos.

Então tá, o que essa história toda tem a ver com a afirmação do início deste artigo? Eu explico: Recorrentemente, em vários desses conteúdos sobre os quais me debrucei, deparei-me com uma frase de Jim Rohn, que foi um famoso palestrante motivacional e mentor e inspiração para caras como Tony Robbins por exemplo.

“Seu nível de sucesso raramente excederá seu nível de desenvolvimento pessoal, pois o sucesso é algo que você atrai pela pessoa em quem se torna”

Logo, colega síndico, se você está no exercício dessa nobre função e a alta perfor-

mance, excelência, resultados extraordinários não fazem nenhum sentido, pode ser que você esteja contagiado pela média das pessoas que inconscientemente torcem o nariz para a função de síndico, e na sua inocência não conseguem enxergar a possibilidade de sucesso pessoal para elas. Porém, se é o sucesso nessa função que você pretende, saiba que ao buscar desenvolver as habilidades necessárias para atingi-lo, você deve incluir a busca pelo seu crescimento pessoal. Ou ao menos aceitar que o exercício de uma sindicatura pode provocar uma transformação em sua vida.

Você pode até discordar desse meu posicionamento, porém você concordará que pessoas que se voluntariam à função e hoje atuam nela de forma orgânica são preciosas e cada vez mais raras. E a procura por um especialista na função de síndico estranho ao quadro de condôminos tem crescido devido à falta de interesse e insucesso de pessoas com perfil próximo àquelas que torcem o nariz. Ideia que fez todo sentido quando me deparei com outra frase de Jim Rohn, que propositalmente usarei para terminar este artigo:

“Pessoas de sucesso fazem o que pessoas mal sucedidas não querem fazer. Não queira que a vida seja fácil. Deseje que você seja ainda melhor.”

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

## POR QUE contratar uma empresa de limpeza para o condomínio?

A limpeza e conservação dos ambientes são indispensáveis nos dias mais quentes do ano, especialmente em um condomínio que possui locais com grande circulação de pessoas e áreas externas extensas que precisam de cuidados mais frequentes. Confira algumas vantagens de optar por uma empresa de limpeza!

### Deixe a limpeza do condomínio em dia, logo no início do ano

Se você optar por contratar uma empresa de limpeza terceirizada agora, no início do ano, já vai notar a diferença na organização do local. Dessa forma, com a ajuda da equipe terceirizada, o síndico também pode planejar o que deseja colocar em ordem ao longo dos meses.

### Aproveite as férias dos moradores para fazer limpezas maiores

A época das férias de verão é uma das melhores para investir em uma limpeza mais pesada no condomínio. Muitas pessoas estão viajando, o que deixa os locais em comum mais vazios, e o calor ajuda a secar as áreas limpas com mais facilidade. Lavar calçadas, muros, pisos, escadas e elevadores pode se tornar mais fácil nes-



**A LIMPEZA TERCEIRIZADA** pode ser a saída para manter tudo sempre em ordem e com um ótimo custo-benefício durante o ano inteiro.

### Mantenha o local livre das doenças de verão

Doenças como a Dengue podem ser evitadas com limpezas periódicas e minuciosas. No verão, as chuvas são frequentes causando o acúmulo de água parada e uma equipe de limpeza terceirizada pode auxiliar muito nesse cuidado, já que os profissionais são qualificados e prontos

para executar uma higienização adequada, também em locais externos.

### Economize com contratação de funcionários

Prática comum em muitos condomínios a contratação de uma empresa de limpeza terceirizada pode trazer economia ao orçamento do condomínio. Não se preocupar com a burocracia trabalhista, encargos, treinamentos ou ausência de funcionários pode ser um grande alívio para os síndicos. Para isso busque uma empresa de limpeza que invista no treinamento dos funcionários e esteja em dia com os salários e pagamentos. Assim, você terá um ótimo custo-benefício durante o ano.

### PROCURA POR EMPRESAS DE LIMPEZA E CONSERVAÇÃO?

Conheça a Intersept! Referência no mercado de norte a sul de Santa Catarina, a Intersept presta serviços de limpeza e conservação conforme as necessidades do seu condomínio. **Síndico faça um orçamento: (47) 3026-1626 | comercial@intersept.com.br**

## # CAPACITAÇÃO para síndicos e profissionais de Itajaí e região

### Curso Síndico Gestor Profissional

Para oferecer uma plataforma de informações e um diferencial competitivo para os interessados em se lançar na carreira que mais cresce no setor de condomínios de Santa Catarina, a Upcondo - Auditoria e Treinamento Condominial e a Camacho Advogados realizam em Itajaí, dias 14 e 21 de março, o Curso Síndico Gestor Profissional. Treinamento no

formato de imersão em 16h, com foco na prática da gestão condominial, indicado para quem deseja iniciar na atividade de síndico terceirizado (síndico profissional, tendência no mercado com ótima remuneração), ou para os síndicos já atuantes que desejam melhorar o desempenho de sua gestão, adicionando novas ferramentas desenvolvidas no curso.

**Serviço:** Curso ministrado em dois sábados, com carga horária de 16hs, dias 14 e 21 de março das 8h30 às 18 hs, no Coollabore Smart Office - Coworking rua José Paulo da Silva, 69 - centro, Itajaí.

### Inscrições e informações:

(47) 98822.3773 ou link:

<https://bit.ly/2TQC3ib>

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



**PERSONAL EVOLUTION**

ENVIDRAÇAMENTO DE SACADAS E ESQUADRIAS DE PVC

Valorizando seu bem-estar.

(48) 3341.0880

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

# GUIA DE FORNECEDORES



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

## CURSOS E TREINAMENTOS

**BEUTER** **Treinamento e reciclagem de Zeladores e Porteiros**  
**Cursos de Qualificação Profissional** (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.assis pinturas.com.br  
 empresaassis pinturas@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  
 Eng. Resp. Rafael Silva de Souza Cruz  
**Especializado em Condomínios**  
 \_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**  
 Pintura Predial | Revestimentos em geral | Retrofit  
 Impermeabilizações | Construções e Reformas  
**Especializados em Retrofit**  
 (48) 3369.1274 | 99629.5101  
 comercial@padraorevestimentos.com.br | www.padraorevestimentos.com.br  
 Profissionais Habilitados em Arquitetura e Engenharia

**EFICAZ** SOLUÇÕES PREDIAIS  
**PINTURAS PREDIAIS**  
**IMPERMEABILIZAÇÃO**  
**RESTAURAÇÃO**  
 (48) 3342.3044  
 (48) 99854.9596  
 (48) 99663.1948  
 @eficaz.pinturas  
 Rua João de Barro, 67 (Pedra Branca - Palhoça) pinturas.empresaefficaz@gmail.com

**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  
**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  
 pravaliiarengharia@gmail.com | www.pravaliiarengharia.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

**www.condominiosc.com.br**  
 O portal do síndico catarinense na internet  
 Portal 100% focado em condomínios: Informação, notícias, ferramentas de apoio à administração e um Guia de Produtos e Serviços de Empresas de todo o estado para o síndico fazer suas cotações online.  
 App CondomínioSC disponível na Play Store  
 O Aplicativo facilita as cotações e a busca de informação  
 É Fornecedor para Condomínios? (48) 3028.1089 | comercial@condominiosc.com.br  
 Entre em contato e divulgue sua empresa no Guia de Fornecedores para Condomínios do Portal CondomínioSC.

## CLASSI EMPREGO

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

ERIVALDO CERQUEIRA (48) 99112 8376	NAZARENO DA SILVA (48) 99624 6045	VENANCIO EDUARDO (48) 99867 8162	HILÁRIO DOS SANTOS (48) 99608 8517
LEANDRO MACHADO (48) 99663 8412	GESSE WULHINEK (48) 999171738	SAMUEL JANUÁRIA (48) 98802 0069	
GABRIEL DOS SANTOS (48) 99932 6461	PAULO DOS SANTOS (48) 98454 2020	VANDERLEI RIBEIRO (48) 99867 5151	



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

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



# Síndico pode ter férias?

Antes de planejar o descanso é importante organizar tarefas e responsabilidades

Graziella Itamaro



Uma época do ano em que todos esperam com ansiedade para poder relaxar e esquecer a rotina, os meses de janeiro e fevereiro para muitos são sinônimo de férias. E apesar de muitos moradores acreditarem que o síndico é alguém que trabalha 24 horas por dia à disposição do condomínio, este também pode se ausentar das funções, para alguns dias de descanso.

De acordo com Dirlei Magro, advogada da Plac Administração de Condomínios, não há previsão legal de férias ao síndico, por isso, para que ele possa tirar férias é importante se organizar de forma a efetuar as tarefas antecipadamente. “É importante contar com o auxílio do Conselho ou do subsíndico para as demais tare-

**NÃO HÁ PREVISÃO** legal de férias ao síndico, mas para tirar alguns dias de descanso é necessário organizar as tarefas antecipadamente

fas durante a ausência. Lembrando que isso deve ser de comum acordo entre as partes”, explica.

Antes de planejar as férias, é importante que o síndico programe em especial os pagamentos que devem ser efetuados durante sua ausência, pois somente ele

tem esse poder. “O ideal é deixar um telefone de contato e uma pessoa que possa substituí-lo. E para que possa ter um descanso tranquilo é recomendável que não tenha nenhuma obra em andamento ou outras ocorrências excepcionais durante o período”,

destaca Dirlei.

Segundo a advogada, normalmente o síndico é substituído pelo subsíndico, porém não havendo subsíndico será o conselho que o substituirá, lembrando que essa substituição é apenas nas tarefas do dia a dia, pois somente o representante legal do condomínio, ou seja, o síndico, poderá assinar cheques e outros documentos legais, como admissão de empregados, rescisões etc. “Sempre deve ser observada a convenção do condomínio, que pode trazer outras determinações com relação ao assunto”, explica.

### REMUNERAÇÃO

Com relação à remuneração no período de ausência, Dirlei explica que algumas convenções trazem a determinação de que seja passada ao substituto, quan-

do a ausência for superior a dez dias, mas na lei não há menção sobre o assunto.

No caso dos síndicos profissionais deve ser cumprido o contrato ou o que for determinado em ata de eleição. Não havendo cláusula sobre o assunto, não há direito a afastamento. “O que temos visto é o síndico profissional se organizando para se afastar alguns dias sem prejuízo no andamento do trabalho, adiantando a assinatura de cheques e deixando algumas pessoas de sobrelavio”, descreve.

Em caso de emergência no período de ausência, a responsabilidade será do substituto se houver um ato formal de repasse do cargo, do contrário o síndico responderá pelo condomínio e poderá mais tarde, mediante provas, entrar com ação regressiva contra o responsável de fato.

**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

**Dos Anjos Construção Civil**

www.dosanjosconstrucaocivil.com.br

Especializada em Lavação - Restauração e Pinturas de Edifícios  
Impermeabilização - Revestimentos Cerâmicos  
Instalação e Manutenção Elétrica

Resp. Valterson de S. dos Anjos | Engº Civil Antônio A. C. Borges  
dosanjosconstrucaocivil@gmail.com | Crea 004710-0

(48) 99663-5662 / 3245.1390 | dosanjosconstrucaocivil

**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

**UNICA** Serviços Construtivos

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

48 4042.1222

RESPONSÁVEL TÉCNICO: ALMIR RODRIGO GONÇALVES | CREA/SC 108967-2

www.unicasc.com.br | contato@unicasc.com.br | Rua Tiradentes, 15 Kobrasol - São José - SC

**COBRAC** COBRANÇAS DE CONDOMÍNIOS

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

A sua dedicação é essencial para a harmonia e manutenção do bem comum!

Uma homenagem da Cobrac a todos os síndicos e síndicas pelo seu dia

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

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

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