

Jornal dos Condomínios

Trabalhando por um condomínio melhor
17 anos

ANO 17 - Nº 196 - MARÇO 2018 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

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

A Internet das Coisas nos condomínios

Um mundo novo está emergindo e a expectativa é que cada vez mais tudo possa estar conectado a tudo. Parece um sonho distante, mas essa interação com que os dispositivos se comunicam entre si e com os usuários através de sensores inteligentes, capazes de coletar e transmitir dados via internet já é uma realidade e se chama 'Internet das Coisas' ou IoT, sigla em inglês para *Internet of Things*. Mas afinal, o que é exatamente e como ela pode ser aplicada para simplificar a rotina dos condomínios?



Páginas 12 e 13

EM SC

ITAJAÍ

Os desafios de gerir grandes empreendimentos
Página 16

CLIMATIZAÇÃO

Lei garante qualidade do ar
Página 3

GESTÃO

Registro de documentos
Página 8

MERCADO

Cobrança UNICRED
A melhor solução na administração de condomínios
Página 21

DUPLIQUE
SANTA CATARINA
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

www.duplique.com.br

48 3222 3500 / 48 3024 6666 / 48 3094 8500

Relaxe, as finanças do seu condomínio estão sob controle!

Garantimos o fim da inadimplência e a tranquilidade do síndico ao morador.

- Recebimento de 100% da receita mensal
- Recuperação de taxas anteriores
- A mais completa e qualificada estrutura do estado
- Melhores taxas do mercado



Tech New
Arquitetura & Consultoria
Especializada em Condomínios

- Pinturas prediais
- Laudos técnicos
- Tratamento estrutural

www.tn1.com.br
(48) 99982 8141 / 3235 2379
contato@tn1.com.br

Sensato
PIONEIRISMO COMPROMISSO SOLIDEZ

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

FLORIANÓPOLIS: Rua Deodoro, nº 209 P andar, Edifício Dohé Amm, Centro de Florianópolis / SC, (48) 3224-2585

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

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

GRUPO ADSERVI
TERCEIRIZAÇÃO COM EXCELÊNCIA

Portaria Remota
Vigilância e Portaria
Limpeza, Conservação e Zeladoria

Rua Gerônimo Thives, 196 Barreiros - SÃO JOSÉ/SC
(48) 3346-7887 / (48) 99106-6551
www.grupoadservi.com.br

VAI PINTAR O PRÉDIO?

Pequeno
EMPREENHEIRA DE PINTURA

30 ANOS
ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA

www.pinturasopequeno.com.br
(48) 3269 1400 | 99991 0613 | 98426 3496
contato@pinturasopequeno.com.br

PONTUAL
COBRANÇAS

www.pontualcobranca.com.br
(48) 3084-8890

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



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

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



Lavação, Restauração e Pintura predial

Especializada em Condomínios
www.amplase.com.br
(48) 3337.0889 / 3371.5512
Dpto Cml (48) 99859.6044 / 99175.9900
amplaempreiteira@gmail.com

17 anos trabalhando por um condomínio melhor

Nosso trabalho começou em 1996, com manuais editados anualmente e direcionados a síndicos e condôminos. Na época, apostar em produzir material jornalístico para nichos segmentados ia na contramão do que era ditado pelo mercado editorial. Trilhar caminhos antes nunca experimentados foi um grande desafio. Mas, maior desafio encaravam as pessoas que exerciam a função de síndicos e encontraram em nosso trabalho um apoio. Em 2001, com a gestão de condomínios crescendo em conjunto com o mercado imobiliário, percebemos a oportunidade de uma publicação periódica. Foi o ano em que criamos o Jornal dos Condomínios.

Nesta edição completamos 17 anos de atuação ininterrupta com o foco voltado para administração condominial, 196 edições e mais de dois milhões de exemplares distribuídos nos condomínios. Com permanente renovação de conteúdo e também promovendo ações como palestras, cursos e eventos buscamos suprir as necessidades efetivas ao cargo de síndico e fortalecer o conhecimento e atuação daqueles que estão à frente de seus condomínios.

Muitas páginas foram destinadas a informar condôminos, administradores, funcionários, prestadores de serviço e síndicos, nosso principal foco.

Pioneiro, faz chegar às mãos dos síndicos, todos os meses, subsídio para a gestão e a aquisição de serviços que podem ser conhecidos por meio dos anunciantes e que juntos dos síndicos apoiam nosso trabalho e proporcionam que sejam distribuídos gratuitamente 13 mil exemplares mensais.



O Jornal começou sua trajetória na Grande Florianópolis, mas estendeu as atividades também para Balneário Camboriú, Itapema, Criciúma e, no último ano, chegamos a Itajaí. Nas oito cidades, a publicação chega diretamente nos condomínios através de nossa equipe responsável pela logística de distribuição.

Para obter melhor resultado com os leitores e anunciantes compartilhamos nosso conteúdo nas redes sociais e em nosso portal CondominioSC. Com isso, procuramos atender aos diversos perfis de pessoas que administram condomínios, oferecendo, além de informação, também novas tecnologias do mercado para suprir os edifícios de bons serviços e fornecedores.

Nesta edição especial de aniversário trazemos uma matéria especial sobre a revolução tecnológica que a Internet das Coisas trará aos condomínios. E no mês da mulher trazemos exemplos de eficiência e competência daquelas que atuam nas mais variadas atividades que compõem esse setor. Também ampliamos o nosso olhar sobre a vida em condomínio e preparamos uma nova coluna: o síndico no divã. Nela, abrimos espaço para a psicologia como uma ferramenta útil para abordar a complexidade que é a gestão de um condomínio.

A edição especial de aniversário é dedicada a todos os síndicos e síndicas catarinenses, os personagens principais de nossa história.

Boa leitura!

Ângela Dal Molin



Síndica
Marta Etges
Florianópolis/SC



EXPEDIENTE

Jornal dos Condomínios

Direção Geral:

Ângela Dal Molin

angeladalmolin@condominiosc.com.br

Coordenação editorial:

Vânia Branco

jornaldoscondominios@terra.com.br

Equipe de jornalistas: Graziella Itamaro, Sibyla Loureiro, Dariane Campos, Fabiane Berlese e Márcia Quartiero - **Revisão:** Tony Rodrigues -

Criação e suporte web: Amabile Carioni

Diagramação: Edson Egerland

Redação: (48) 3028 1089

contato@condominiosc.com.br

Para anunciar: (48) 3207 6784 /

comercial@condominiosc.com.br

Impressão: GRUPO RBS

Tiragem Comprovada: 13.000 exemplares
Circulação: Informe mensal veiculado nas cidades de Balneário Camboriú, Itapema, Itajaí, Criciúma e Grande Florianópolis
Entrega gratuita e dirigida

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



- Sistemas de Alarme
- Sistemas de CFTV
- Controle de Acesso
- Cerca Elétrica
- Sistema de Detecção de incêndio
- Automação
- Interfonia / Telefonia
- Rede de Cabeamento estruturado
- Geradores

Contrato de manutenção



(48) 99920-9990

adrianomartinellcs@gmail.com

Centralize a manutenção do seu condomínio com a CSM



PRADESCALVI
Sanitização Ambiental

Controle de pragas - Sanitização de ambientes

Limpeza de caixa d'água - Limpeza em altura

(48) 3372-5332 | 99692-5646

pradescalvi.com.br

contato@pradescalvi.com.br

LAVIP

LAVAÇÃO E PINTURA PREDIAL

Solicite Orçamento!

Análise técnica do condomínio gratuita

(48) 99602.1249

contato@lavippinturas.com.br

Mais de 20 anos de experiência em serviços de lavação, pintura e recuperação predial



LAVAÇÃO

Limpeza de fachadas de pele de vidro



PINTURA

Pinturas de alta performance



RECUPERAÇÃO

Recuperação de juntas de dilatação e pastilhamento



✓ Profissionais certificados e treinados para prevenção de acidentes (CIPA);

✓ Fornecimento de ART com engenheiro próprio;

✓ Possuímos todas as certificações NR 35, NR 6, NR 26, PCMSO, LCTCAT, PPA, Seguro Funcional e Seguro Obra, Registro junto ao CREA/SC.

Lei garante melhor qualidade do ar nas áreas climatizadas

Edifícios precisam se adaptar sob pena de sofrerem pesadas multas

Márcia Quartiero

Em abril de 1998, a suspeita de que a bactéria *Legionellapneumophila* – por falta de limpeza no sistema de ar-condicionado – foi um dos motivos da morte do então ministro das Comunicações Sergio Motta levou o Ministério da Saúde a editar a Portaria n. 3.523, disciplinando a manutenção de sistemas de climatização em locais de uso comum.

Passados quase 20 anos, essas normas ganharam, no início de 2018, o reforço da Lei n.13.589, publicada no Diário Oficial da União em 6 de janeiro. “As exigências agora têm a força da lei”, observa o gerente adjunto de fiscalização do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina (CREA/SC), Carlos Silva.

A legislação já está valendo para novas instalações de ar-condicionado. No caso dos sistemas já instalados, o prazo para cumprimento dos requisitos é de 180 dias depois da regulamentação da lei. Estão obrigados a cumpri-la locais de uso comum que possuam sistemas de climatização acima de 5,0 TRs, ou seja, 60 mil BTUs.

SAÚDE

“É uma questão de saúde pública”, resume a diretora da Vigilância Sanitária Estadual, Raquel Bittencourt. No caso dos condomínios,



Áreas comuns que possuam sistemas de climatização acima de 60 mil BTUs devem seguir a legislação

ela observa que a manutenção do sistema garante maior durabilidade e também afasta a possibilidade de ações trabalhistas de funcionários que foram expostos a locais que prejudiquem a saúde. “Não é

um gasto, mas um investimento”.

Os condomínios (com áreas comuns em que os aparelhos somam mais de 60 mil BTUS) precisam fazer a manutenção dos sistemas de climatização com base em um

Plano de Manutenção, Operação e Controle (PMOC), a fim de prevenir ou minimizar riscos à saúde dos ocupantes. O engenheiro mecânico e de Segurança do Trabalho do CREA/SC, Jaison Fernando Nicolodi, afirma que no site da entidade é possível pesquisar as empresas que estão registradas e habilitadas a prestar esse tipo de serviço.

A Associação Brasileira de Refrigeração, Ar-Condicionado, Ventilação e Aquecimento (Abrava) participou da redação do texto da lei e comemora a sua aprovação. Conforme a entidade, são inúmeras as doenças comprovadamente causadas pela má qualidade do ar, que podem estar associadas a sistemas com deficiência de manutenção, tais como pneumonia, dores de cabeça, gripes, rinites, asma, bronquite, entre tantas outras. “Essa lei é de suma importân-



cia, pois o não cumprimento desse regulamento técnico configura infração sanitária, sujeitando o proprietário ou locatário do imóvel ou preposto, bem como o responsável técnico, quando exigido, às penalidades previstas em lei, com multa de R\$2 mil até R\$1,5 milhão, sendo dobrado na reincidência, além de sanções civis”, alerta o diretor da Abrava, Arnaldo Lopes Parra.

SAIBA MAIS

O que é o PMOC (Plano de Manutenção, Operação e Controle)?

Plano exigido na Portaria n. 3.523/1998 e pela Lei n.13.589/2018 que busca garantir a qualidade do ambiente e preservar a saúde das pessoas. Ele vale para proprietários, locatários e propostos, responsáveis por sistema de climatização com capacidade acima de 60.000 BTU.

Quem pode assinar o PMOC

de sistemas de climatização?

- Para serviços de limpeza e manutenção dos equipamentos: engenheiros mecânicos ou engenheiros industriais (modalidade Mecânica) ou tecnólogos da área de Engenharia Mecânica;

- Para serviços de avaliação biológica, química e física das condições do ar: engenheiros químicos ou engenheiros industriais (modalidade Química), engenheiros de Segurança do Trabalho ou

tecnólogos da área de Engenharia Química;

- Os técnicos de nível médio não podem assinar o PMOC. Podem, entretanto, prestar assistência técnica e assessoria no estudo, pesquisa e coleta de dados, execução de ensaios, aplicação de normas técnicas e regulagem de aparelhos e instrumentos concernentes aos serviços de fiscalização de qualidade do ar nos ambientes climatizados.

SERVIÇO:

Para ajudar a esclarecer síndicos e demais segmentos afetados pela lei, a Abrava criou em sua página na internet (www.abrava.com.br) um banner de “Perguntas e Respostas sobre o PMOC” e um e-mail (pmoc@abrava.com.br) para receber perguntas, que serão respondidas por profissionais voluntários da Associação.

Preço Certo e Qualidade Sempre!

ENERGI LUZ
☎ 3211.7000
energiluz.com.br

Av. Leoberto Leal, 1115 - Trevo de Barreiros - São José - SC 📞 48 99145.3917

www.personnalitecobranças.com.br

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

Cobrar o condomínio não precisa ser uma dor de cabeça.

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

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

Consulte-nos sem compromisso:
47 3368.5150

Personnalité
COBRANÇAS

Renúncia ou destituição: entenda como funciona a troca de síndico

Independente da forma de deixar o cargo, o administrador deve cumprir processos antes do fim da gestão

Dariane Campos

Exercer a função de síndico não é uma tarefa fácil. O cargo exige dedicação, cuidado e principalmente muito conhecimento sobre as regras em condomínio, uma vez que ele assume responsabilidades civis e até criminais. Por isso, o ideal é que o gestor consiga completar todo o tempo do seu mandato. Mas, nem sempre é isso que acontece.

Além da possibilidade de renúncia do cargo, o síndico também pode ser afastado se os condôminos não estiverem satisfeitos com o seu trabalho. Irregularidades na administração, faltas de prestação de contas ou simplesmente cansaço da função são alguns dos motivos que levam ao fim antecipado da gestão.

“O síndico, seja ele profissional, empresa ou condômino, é um cargo eletivo, escolhido através de votação em uma assembleia geral. Por isso, a sua destituição ou renúncia também só pode ser realizada pelo mesmo processo”, explica o advogado Alberto Luís Calgaro. Ele destaca ainda que, em casos específicos, a própria assembleia que deliberar pela saída do síndico

pode decidir se o processo será imediato ou se terá um período de transição, com ou sem a aplicação de restrições em atos como pagamentos ou assinatura de contratos.

E se o síndico se negar a convocar a reunião, como fica? Nesse caso, o art. 1.350, do Código Civil, possibilita aos condôminos tomarem as rédeas da situação. Tendo o quorum mínimo de um quarto dos moradores - que estejam em dia com a taxa condominial - é possível publicar um edital e convocar uma assembleia extraordinária.

De acordo com Gustavo Camacho, advogado e especialista no assunto, em alguns casos, a convenção do condomínio também prevê que esse tipo de convocação possa ser feita pelo conselho fiscal e até mesmo o subsíndico, tudo com valor legal. “A assembleia geral dos condôminos é soberana para deliberar sobre a questão, sendo que o gestor estará plenamente afastado independentemente do registro da ata em cartório. Essa formalidade tem apenas o viés de dar ciência do evento a terceiros, tais como instituições bancárias e demais fornecedores”, comenta.



Gustavo Camacho diz que o ideal é que na assembleia de destituição já seja realizada nova eleição

ALGUMAS REGRAS

DESTITUIÇÃO

•A destituição do síndico, seja morador ou profissional, é sempre amesmo, via deliberação em assembleia. As repercussões é que podem ser diferentes;

•Para ter validade, a assembleia deve ter previsão clara e expressa no edital de convocação acerca da proposta de destituição do síndico;

•Para a decisão em assembleia ter validade é exigido um quorum da ‘maioria absoluta de seus membros’, ou seja, mais de 50%, sendo que, segundo decisão do Superior Tribunal de Justiça, esse número se refere à maioria absoluta dos condôminos presentes no ato e não à maioria absoluta de todas as frações ideais do condomínio.

RENÚNCIA

• Para formalizar a sua renúncia,

o síndico deve observar o que diz na convenção do condomínio, de modo a entregar a carta de renúncia ao seu substituto legal, para que ele assuma o cargo, ou para que convoque novas eleições para um mandato tampão;

•Não há nenhuma diferença na renúncia de um síndico profissional ou condômino. No entanto, ela pode ter consequências diversas;

•Caso o síndico profissional tenha assinado um contrato de prestação de serviços com prazo determinado, além da carta de renúncia do cargo eletivo, ele também deverá notificar o condomínio sobre a rescisão antecipada do contrato. Embora a renúncia seja válida e eficaz, a rescisão antecipada pode acarretar algum tipo de multa;

ΣXATO
CONDOMÍNIOS E CONTABILIDADE

Administração de Condomínios
Contabilidade Empresarial
Sindico Profissional

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

• O contrato de prestação de serviços de um síndico profissional só é assinado após ele ser eleito pela assembleia geral. Da mesma forma, a sua rescisão só poderá ser efetivada após decisão em reunião;

•Se a convenção tiver disposição expressa de um substituto legal para o cargo de síndico, este pode assumir imediatamente as funções. No entanto, se for omissa, será necessário uma nova assembleia para decidir sobre um mandato tampão, o que deverá ser feito pelo próprio síndico que está renunciando;

NOVAS ELEIÇÕES

•O ideal é que na própria assembleia de destituição ou renúncia já seja realizada nova eleição de síndico, evitando, assim, a figura do síndico interino. Porém, caso isso não ocorra, o que vale é o que está disposto na convenção de condomínio;

•Vale lembrar que o mandato possui o prazo de vigência estabelecido pela convenção. Sendo assim, se a gestão era de dois anos e a destituição/renúncia do síndico ocorreu faltando um ano para o encerramento, o novo síndico eleito ou interino deverá apenas concluir o prazo faltante para o encerramento do mandato.

Fonte: Alberto Luís Calgaro e Gustavo Camacho

COBRAC
COBRANÇAS DE CONDOMÍNIOS

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

Cobrança Garantida de condomínio | Receita integral antecipada

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

CISTERNAS PARA REÚSO DE ÁGUA NA MEDIDA DO SEU CONDOMÍNIO

1.000 Litros

600 Litros

1.050 Litros

Praticidade do projeto a instalação.
Cisternas Modulares Tecnotri: 600, 1.000 e 1.050 litros.

contato@acquareduz.com (48) 99107 0080 @acquareduz

ACQUA REDUZ

Solicite uma visita gratuita.

CREDENCIADA OFICIAL TECNOTRI



Segurança começa no salão de festas

Convivência entre moradores promove laços de amizade e proteção

Sibyla Loureiro

A afirmação é do especialista em segurança condominial, engenheiro civil André de Pauli, ao defender a convivência entre moradores como um fator positivo no segmento. Ele aborda o tema no livro *Segurança para Gestores de Condomínios*, recém-lançado em São Paulo. Para o engenheiro, os salões de festas ou auditórios em condomínios residenciais, empresariais e comerciais oferecem excelentes oportunidades para conquistar a integração, formar laços de amizade e elos de proteção. “O investimento é praticamente nulo, cada qual trazendo o que tem de melhor no desafio da gastronomia”, diz.

Ele cita alguns conceitos que mostram a importância da integração e que podem evitar conflitos internos nos condomínios: “Dos amigos se tolera tudo e se acolhe. Dos conhecidos, cumpra-se o que determina a lei”. Portanto, é preciso fazer com que os moradores se conheçam, se tornem amigos e que se afaste o paradigma de isolamento, tão comum nos



André de Pauli, especialista em segurança condominial e membro da Academia Brasileira de Escritores da ABSEG - Associação Brasileira dos Profissionais de Segurança

dias de hoje. “As pessoas sabem a roupa e o sapato que os vizinhos estão usando, mas não conhecem sequer seus nomes”, destaca, afirmando que afirmando que o salão de festas foi feito para o convívio entre os condôminos.

André de Pauli aponta no livro que o conceito de segurança é muito mais amplo do que roubo e furto e que vai além da portaria. “Segurança é que garante a qualidade de vida dos moradores. E essa é a nova forma de pensar que estou oferecendo para o gestor para ele

obter bons resultados”, ressalta, dando alguns exemplos: condomínios com clínicas médicas que produzem lixo hospitalar, se não cuidam vira crime ambiental; acidentes em piscinas; vazamento de gás; morador traficante; estrutura de prédio sem previsão de entrada de bombeiros, entre outros. Segundo ele, as ameaças costumam acontecer de dentro para fora.

Para tanto, ele recomenda ao síndico o uso de técnicas de endomarketing para identificar os fatores críticos de sucesso. Uma delas pode ser uma pesquisa com os condôminos com o objetivo, também, de trazer os moradores para o processo de decisão. A partir daí, traçar um plano de ação. O engenheiro lembra que se devem levar em conta as diferenças e necessidades de cada condomínio, por exemplo: em prédio de veraneio não pode faltar água, e em prédio residencial, onde a maioria dos moradores é idosa, não pode faltar energia nos elevadores.

UM POUCO DA HISTÓRIA

Os condomínios nasceram no início do século passado. O primei-

ro prédio foi construído em 1929, o Martinelli, com 30 andares, na cidade de São Paulo. Nos EUA, por volta de 1890. Mas o boom no Brasil aconteceu em 1960 e em 1970 apareceram os condomínios horizontais. A mudança das famílias de casas e sítios para apartamentos, na época, se deu por questões de status e não por causa da segurança, um dos motivos da escolha hoje em dia.

Nos últimos 60 anos, período que coincide com a alteração do padrão de residir em casas para morar em condomínios (nos escritórios também ocorreu esse fenômeno), houve uma significativa alteração nas famílias. Nos anos de 1960, eram famílias com mais de três filhos, todos dormiam em um mesmo quarto, compartilhavam roupas, brinquedos e toalhas. Nos anos 2000, famílias com até dois filhos, dormindo em quartos separados, cada qual com o que é seu: brinquedos eletrônicos cada vez mais individualizados e a distância. “Antigamente, as pessoas viviam na rua, sempre em grupo, os alunos faziam trabalho de classe, hoje mal olham um para a cara do outro. O individualismo nasceu



Síndico Leandro Becker Biguaçu/SC

nos prédios. Portanto, é tão importante a promoção de técnicas de convivência”.

“Há uma máxima que afirma que 75% das populações acessam condomínios ao menos uma vez ao mês, residindo, trabalhando, em consulta médica ou por outros motivos. E a tendência da humanidade é cada vez mais viver em condomínios e isolada, uma característica comum nos empreendimentos onde, apesar de estarem em um ambiente coletivo, as pessoas têm baixos interesses em comum, como a posse da fração do terreno e despesas. Em se tratando de segurança, fica fácil para quem quer atacar. Quanto mais isolada a vítima, mais fácil para o bandido”, alerta.

**Khronos**

PORTARIA VIRTUAL

Gerenciamento total
do controle de acesso
do seu condomínio

grupokhronos.com.br



Condomínio: o ingrediente humano

Os condomínios e edifícios residenciais caracterizam-se por serem espaços de moradia, vivência, descanso, divertimento. Lugares onde se constroem histórias de vida. Lugares onde estamos seguros e protegidos e onde cuidamos e protegemos nossas famílias, mas, além disso, são também espaços e lugares de convivência e relacionamentos com pessoas e famílias que invariavelmente possuem hábitos, costumes e comportamento diversos dos nossos, ou daquilo que esperamos.

Quando falamos em relacionamentos, relações sociais, convivência com o Outro, em qualquer circunstância, existe algo que os acompanha onde quer que se esteja ou vá, algo que é subjacente a isso tudo. Os conflitos.

Onde houver um relacionamento, uma relação, uma convivência com o Outro, haverá irremediavelmente, em qualquer circunstância, um conflito.

E nos condomínios e edifícios residenciais, lugares onde vivemos e compartilhamos momentos com os outros, onde necessariamente precisamos conviver com o Outro, com os desejos, necessidades e expectativas do Outro, não poderia ser diferente. É por isso que existe dentro de cada condomínio uma figura, um agente, uma pessoa que zela e guarda as normas e regras desse lugar, um mediador das necessidades e expectativas dos moradores, do coletivo. O síndico.

É nele que também recai muitas vezes a função de administrar e mediar conflitos, atender às demandas e necessidades de seus moradores, sem desconsiderar em absoluto as demandas da coletividade. E é justamente aí que reside a grande dificuldade dos relacionamentos em um ambiente coletivo, em um condomínio. Como atender, ao mesmo tempo, às minhas demandas, às dos outros e às da coletividade?

Observa-se crescente o aumento dos conflitos em condomínios, em ambientes residenciais e coletivos. Conflitos de natureza social que se originam principalmente das dificuldades naturais dos relacionamentos, da dificuldade da maioria das pessoas de aceitar as necessidades e demandas do Outro, da coletividade, em detrimento da sua própria, das dificuldades do próprio síndico em mediar e regular esses rela-

cionamentos em um condomínio e, sobretudo, da dificuldade e resistência que boa parte das pessoas possui no cumprimento de normas e regras, pressuposto básico em qualquer sociedade, que se configura indispensável para uma boa e saudável convivência social e coletiva. Quando um código de regras, leis e normas, em qualquer circunstância, falha ou é simplesmente negligenciado, o caos e a desordem tendem a se estabelecer, causando um ambiente e situações de insegurança, desconforto e medo. Situações que geram conflitos, que por sua vez geram estresse físico e mental em nível pessoal e coletivo, e que, se não resolvidos e tratados, podem acarretar transtornos ansiosos e depressivos que são atualmente os transtornos mentais mais frequentes e insidiosos na população mundial.

Ao contrário do que imagina o senso comum, os conflitos não são necessariamente nocivos, mas sim necessários, úteis e indispensáveis para que as relações e relacionamentos sejam atualizados ou transformados. Os conflitos que se tornam nocivos às relações são justamente aqueles que simplesmente são ignorados. Tornam-se latentes e a ponto de eclodir a qualquer momento sob forma de agressividade e discussões sem fim.

É por isso que a Psicologia, que é o estudo do comportamento humano, pode ser muito útil e necessária para uma nova abordagem do síndico em sua gestão, assim como, para que o síndico aprenda a desenvolver novas ferramentas e recursos para tratar com a diversidade de perfis e personalidades dentro do seu condomínio. Aprendendo a exercitar e desenvolver competências emocionais para administrar as adversidades e os conflitos, bem como aplicar novas abordagens, técnicas e recursos, o síndico poderá otimizar seu trabalho e seu tempo, conferir maior assertividade e equilíbrio às suas posturas, assim como será mais hábil na resolução de seus próprios problemas e de seus condôminos, evitando dessa forma que eventuais conflitos se agravem e venham parar na esfera judicial, o que seria muito mais traumático para todos.

Danilo Lopez é psicólogo clínico e psicoterapeuta de orientação analítica.

Síndico deve declarar rendimentos à Receita

O síndico que tem isenção da taxa condominial ou recebe uma remuneração direta deve incluir esse benefício em sua declaração anual

Da redação

Os rendimentos do síndico obtidos através de remuneração direta ou de isenção da taxa condominial devem ser computados para fins de declaração de imposto de renda. Se o gestor condominial recebeu pela função prestada no condomínio – somada a outros recursos tributáveis – rendimentos superiores a R\$ 28.559,70 em 2017, é obrigado a prestar contas ao leão. O prazo para entrega das declarações vai até 30 de abril.

Quem perder o prazo precisará pagar uma multa de 1% do imposto devido por mês de atraso até o limite de 20% do valor ou de R\$ 165,74, prevalecendo o maior custo.



Rendimentos com locação devem ser declarados

Os condomínios que obtiverem rendimento com aluguéis de áreas comuns – como a locação do topo do prédio para colocação de antenas ou painéis publicitários – devem informar aos proprietários das unidades os valores recebidos durante o ano anterior para que estes possam prestar contas à Receita Federal. O pagamento pela ocupação ou uso de partes comuns (salão de festas, piscinas, churrasqueiras etc.) pelos próprios condôminos não é considerado rendimento de aluguel para efeito de tributação, somente os rendimentos recebidos de terceiros.

A quantia a ser declarada pelo proprietário da unidade será equivalente à sua fração ideal, calculada sobre o rendimento anual das locações. Mesmo que os condôminos não tenham recebido os pagamentos em espécie, o órgão federal os aponta como beneficiários, pois quando o valor é recebido, se incorpora ao fundo de reserva ao qual contribuem ou é depositado em uma conta para realização de obras.

valores recebidos pelo condomínio que serão revertidos para a cobertura de despesas de custeio e de despesas extraordinárias, tendo como origem: uso, aluguel ou locação de partes comuns do condomínio; multas e penalidades aplicadas em decorrência de inobservância das regras previstas na convenção condominial que não ultrapassarem o limite de R\$ 24 mil estão isentos, não havendo necessidade de serem declarados no Imposto de Renda dos condôminos.

VALORES ATÉ 24 MIL ESTÃO ISENTOS

De acordo com a Lei n. 12.973, de 14 de maio de 2014, art. 3º, os

Fonte: Rosely de Oliveira Schwartz



DUPLIQUE SANTA CATARINA:

Garantindo a Receita do seu Condomínio e a Tranquilidade do Síndico ao Morador

O leitor que acompanha a coluna da Duplique Santa Catarina no Jornal dos Condomínios, está acostumado a encontrar mensalmente, temas relativos a administração e ao dia a dia da gestão condominial, que são selecionados de acordo com situações que ocorrem frequentemente e que são relatadas por síndicos ou condôminos clientes Duplique atendidos pelos nossos oito escritórios localizados nas diversas regiões

do Estado.

Estes temas sempre geram muitas dúvidas, independentemente de alguns serem assuntos recorrentes nos diversos canais e fontes de informações existentes hoje em dia, criados para apoiar e orientar as gestões condominiais, e que por se tratarem de assuntos de conhecimento específico ou por lidar com emoções, uma vez que o condomínio e suas áreas comuns são a extensão do nosso lar, nunca saem de evidência.

Abordamos nesta edição uma dúvida bastante recorrente causada ou por falta de datas disponíveis para realização de assembleia condominial, ou mesmo por descuido dos gestores do condomínio, o que importa, é que os problemas recorrentes deste tema, implicam em consequências que podem causar diversos transtornos, principalmente ao síndico. Estamos falando do Síndico-Gestor; aquele que possui mandato vencido, mas que continua a exercer a função.



DUPLIQUE
SANTA CATARINA
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

SÍNDICO-GESTOR EM RISCO

São válidos os atos praticados por síndico-gestor – aquele cujo mandato já venceu mas que, não comunicado este fato aos condôminos, continua na função –, porém seu patrimônio fica sob risco de eventual ação de indenização por qualquer prejuízo que possa causar ao condomínio.

O que acontece quando o síndico deixa fluir em silêncio o fim de seu mandato, não convoca nova eleição e os coproprietários também permanecem inertes? São nulos, anuláveis, ineficazes ou válidos os atos que pratica no exercício irregular de sua expirada gestão? Seria, por exemplo, válida a convocação de assembleia para eleição de novo síndico, meses após o término de sua gestão, ou seria necessário os condôminos se autoconvocarem, mediante assinatura de ¼ dos proprietários de frações, como diz a lei?

Como ficam os atos de administração praticados pelo síndico durante esse período, como emissão e envio de balancetes, pagamento de funcionários e obrigações sociais, cobrança de taxas, representação legal do condomínio em juízo e fora dele, providências de manutenção e conservação do prédio?

O jurista João Nascimento Franco sempre sustentou que “quando termina o prazo do mandato do síndico sem eleição de outro, duas soluções podem ocorrer para se evitar a acefalia do condomínio: o síndico conti-

nua até a eleição no exercício da função, ou a transfere ao subsíndico, se existir, ou ainda, a qualquer membro do Conselho Consultivo, que deverá convocar uma Assembleia para eleger a nova administração” (Condomínios em Edifícios. São Paulo: RT,2005).

Segundo o comentarista, “em qualquer uma dessas hipóteses, são válidos os atos praticados pelo síndico de fato, não só porque é de se repelir a ideia de condomínio sem alguém que o dirija, como também é de se presumir, no caso, como prorrogado o mandato por tempo indeterminado.

Aceita a tese que tais atos não são nulos ou anuláveis, tendo eficácia e validade perante os condôminos e terceiros, ficaria então tudo do mesmo tamanho, como se nada tivesse acontecido? Não é bem assim.

GESTÃO DE NEGÓCIOS

Se não transferir o cargo para o síndico regularmente eleito, continuará desempenhando sua função normalmente, porém na qualidade de síndico de fato, ou, mais precisamente, como gestor de negócios, na forma detalhada nos artigos 861 e seguintes do



Código Civil. Como síndico-gestor, ficará responsável ao condomínio e às pessoas com quem tratar. Se iniciar seu período de prorrogação “contra a vontade manifesta ou presumível do interessado (ou seja, do condomínio), responderá o gestor até pelos casos fortuitos, não provando que teriam sobre-

vindo, ainda quando se houvesse absterido” (Cod. Civil, art.862).

Outras normas também se aplicam, sempre em desfavor do síndico, como a que diz que “o gestor responde pelo caso fortuito, quando fizer operações arriscadas, ainda que o dono (leia-se condomínio) costumasse fazê-

las, ou quando preterir interesses deste em proveito de interesses seus” (Cód. Civil, art 868). A linguagem do nosso Código Civil pode parecer antiquada mas é bem clara. O síndico de fato coloca seu patrimônio sob risco de eventual ação de indenização, por qualquer prejuízo direto ou indireto, de boa ou de má-fé – que possa causar ao prédio.

Para desobrigar-se de tal fardo, quando da eleição do novo síndico deverá solicitar que a assembleia de condôminos expressamente aprove suas contas e atos gratuitos, pois “a ratificação pura e simples do negócio (do condomínio) retroage ao dia do começo da gestão, e produz todos os efeitos do mandato” (Cód. Civil, art. 873).

Registre-se, ainda, que ao exercício da sindicatura de fato presume-se gratuito, não tendo o síndico direito à remuneração aprovada para a sua gestão regular, o que é um bom motivo para evitar tal acontecimento.

Luiz Fernando de Queiroz, advogado e especialista em questões imobiliárias.


DUPLIQUE
SANTA CATARINA
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

www.duplique.com.br

48 3222 3500 / 48 3024 6666 / 48 3094 8500

Relaxe, as finanças do seu condomínio estão sob controle!

Garantimos o fim da inadimplência e a tranquilidade do síndico ao morador.

- Recebimento de 100% da receita mensal
- Recuperação de taxas anteriores
- A mais completa e qualificada estrutura do estado
- Melhores taxas do mercado



Registro de documento traz segurança jurídica

Seja para arquivar, dar publicidade, ter validade ou perpetuar as negociações, o registro de documentos oferece proteção jurídica e segurança aos condomínios

Graziella Itamaro



Para ser oponível a terceiros, a convenção condominial deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis

Problemas de convivência são comuns nos condomínios e para minimizá-los é importante que os direitos e obrigações de cada um sejam bem definidos, com normas em documentos registrados para que não haja dúvidas. A convenção do condomínio aliada ao regimento interno, por exemplo, pode ajudar a reduzir conflitos entre os moradores. E para que esses e outros documentos tenham a devida validade o registro em cartório deve ser observado.

Seja para arquivar, dar publicidade, ter validade ou perpetuar as negociações realizadas entre pessoas físicas ou jurídicas, o registro de títulos e documentos formaliza acordos e contratos, protegendo e garantido mais segurança aos envolvidos. No caso dos condomínios, há uma série de documentos que para ter validade devem ser registrados em cartório. A convenção, por exemplo, para ser oponível contra terceiros, deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

De acordo com o advogado Marconely da Cruz Alves, a princípio todo documento lícito é passível de registro, já que a finalidade é conceder publicidade ao ato praticado gerando efeitos para as

partes e perante terceiros. "A recomendação é que sejam registrados todos os documentos de importância para o condomínio, ou seja, qualquer documento que contenha obrigações, como por exemplo, contratos com prestadores de serviços", orienta o especialista.

Segundo o advogado, as relações jurídicas referentes à incorporação de imóveis são regidas pela Lei n.4591/1964. "A norma determina a obrigatoriedade de registro de uma minuta da Convenção do Condomínio, o que torna fundamental o registro desta por se tratar de documento indispensável para que seja autorizado ao incorporador promover a comercialização das unidades condominiais. Na entrega do con-

domínio aos proprietários, a minuta deverá ser submetida à votação pelos condôminos, ou seja, os condôminos podem elaborar uma nova convenção ou ratificar a minuta registrada pela construtora ou incorporadora", explica o especialista.

De acordo com Marconely, segundo o artigo 32 da Lei n.451/1964 o registro da convenção é realizado no Cartório de Registro de Imóveis. Já a alteração da convenção condominial deve ser realizada por no mínimo 2/3 dos titulares das frações ideais conforme disciplina o artigo 1333 do Código Civil. "É importante ressaltar que a orientação jurídica na realização desses atos dá maior segurança aos procedimentos", orienta.

SAIBA MAIS

• **Regimento interno** - De acordo com o Código Civil a convenção do condomínio deve conter o regimento interno e devido à obrigatoriedade de registro da convenção entende-se que o regimento também deverá ser registrado para ser válido perante terceiros. A partir do momento da aprovação da convenção que porta o regimento interno este já se tornará obrigatório para os condôminos. É recomendável que as alterações efetuadas no documento sejam registradas.

• **Atas de assembleia** - A lei não dispõe obrigatoriedade do registro em cartório. Porém, a prática tem se estabelecido como um costume que oferece maior segurança ao síndico e ao condomínio por dar publicidade ao ato. O registro de documentos dentre os quais se incluem as atas de assembleia condominiais é realizado em Cartórios de Títulos e Documentos, diferente da convenção condominial que é feita no Cartório de Registro de Imóveis.

O prazo para registro é de 20 dias contados da assinatura

da Ata conforme artigo 130 da Lei de Registros Públicos. Além disso, o pedido de registro deve ser acompanhado da lista de presença de condôminos e do edital de convocação da assembleia e não há necessidade de reconhecimento de firma das assinaturas constante no instrumento.

• **Procurações para representação de condôminos** - Esses documentos também são regidos pelo Código Civil, que considera válida a procuração desde que a pessoa que a conceda esteja com sua capacidade civil íntegra e conste expressamente a assinatura do outorgante. São requisitos da procuração segundo o Código Civil: a indicação do lugar onde foi passado, a qualificação do outorgante e do outorgado, a data e o objetivo da outorga com a designação e a extensão dos poderes conferidos. Sobre a necessidade de firma reconhecida, o condomínio pode exigir esse ato. Porém, para evitar processos recomenda-se que o Edital de Convocação faça menção dessa exigência ou que a convenção contenha cláusula nesse sentido.

Aquavita Laboratório de Análises

Um novo conceito em análises ambientais

Você está de acordo com a Legislação Vigente? Fique tranquilo nós podemos te ajudar!

Realizamos análises de Piscina, Potabilidade (Caixa D'água e Cisterna) e Efluentes.

Relatório online | Coletas Gratuitas na Grande Florianópolis
Profissionais Qualificados | Comprometimento com a Qualidade

48 3258.3819 / 3246.5037 www.laboratorioaquavita.com.br

A PARCERIA IDEAL PARA O SEU CONDOMÍNIO

(48) 3034 2525

EMPRESA ASSOCIADA E RECONHECIDA:

ASERC AEMFLO CRA-SC

Constância Neto
RECEITA GARANTIDA
12 anos
WWW.CONSTANCIONETO.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

IMPREVISTOS
NÃO MARCAM
HORA. ESTEJA
SEMPRE PRONTO.

CHEGOU RATEIO FÁCIL, DINHEIRO RÁPIDO PARA CONDOMÍNIOS, SEM AVALISTA.

- Parcelamento em até **48 vezes**, com taxas de juros diferenciadas.
- **Sem avalista.**
- Possibilita ao condomínio realizar as **melhorias em menos tempo.**
- Prazo para pagamento muito maior do que os fornecedores oferecem, **diluindo as parcelas para cada morador.**
- **Poder de negociação com os fornecedores**, pois com o dinheiro na mão é possível obter excelentes descontos.

**É MUITO SIMPLES E TRAZ MUITAS
VANTAGENS PARA OS CONDOMÍNIOS.**

PEGUE
R\$ 100 MIL

COM PARCELAS DE
R\$ 49* / MÊS
POR CONDÔMINO

* Valor estimado para parcelamento em 48 vezes para condomínio com 96 unidades.

Para fazer uma simulação com valores ou prazos diferentes, entre em contato com o Rateio Fácil.

R A T E I O F Á C I L

Faça Agora!



Mulheres ganham espaço, mas ainda buscam reconhecimento e remuneração igual

Na área dos condomínios, elas dão exemplos de eficiência e competência

Márcia Quartiero

São guerreiras! E lutam diariamente para mostrar o quanto a mulher faz a diferença e está apta a executar todo o tipo de atividade. Neste mês, quando se comemora o Dia da Mulher, o Jornal dos Condomínios foi ouvir um pouco de suas histórias, como profissionais que escolheram atuar em áreas vinculadas à administração de condomínios.

Em Santa Catarina, as mulheres ocupam cerca de 45% dos postos de trabalho com vínculo formal. O percentu-

al sobe para 51% no caso de serviços e comércio, conforme estudo de 2016 publicado pela Secretaria de Estado da Assistência Social, Trabalho e Habitação (SST).

Nesse e em outros estudos, se comprova a inserção crescente das mulheres no mercado de trabalho formal e informal. Há pouco mais de 20 anos, por exemplo, a participação era de 17%, conforme o IBGE.

Mas ainda há um longo caminho a percorrer. E isso abrange remuneração e conquistas de postos de chefia nas organizações. O estoque total

de empregos formais existentes em Santa Catarina, conforme o estudo da SST, aponta que as mulheres recebem o equivalente a 80% do rendimento médio mensal dos homens. No último quadrimestre de 2017, o salário médio dos homens era de R\$ 2.607,00 contra R\$ 1.881,00 das mulheres (IBGE).

Confira um pouco dessa realidade de ser mulher, profissional, mãe, cuidadora e, normalmente, responsável pela maior parte dos afazeres domésticos nos relatos a seguir. Histórias que retratam empreendedorismo e muita paixão por conhecer e viver!

Fátima do Rocio Gabardo, empresária

Em 1994, quando surgiu a oportunidade de abrir uma empresa em Florianópolis, a paraense Fátima do Rocio Gabardo não hesitou em deixar o seu emprego em um grupo jurídico de Curitiba. Nascia ali a Duplique Santa Catarina, empresa pioneira na Garantia de Receita para Condomínios, e que hoje conta com aproximadamente 60 colaboradores divididos em oito escritórios instalados em diversas regiões do Estado. “No início, os desafios eram muitos, mas foram eles que me incentivaram e me motivaram a superar as dificuldades e a buscar cada vez mais excelência na prestação dos serviços”, conta a administradora Fátima.

Mãe de dois filhos – um de 18 anos e outro de 11 anos com síndrome de Down –, ela diz que consegue conciliar o trabalho com a atenção à família porque conta com uma equipe experiente e altamente comprometida – 80% dela formada por mulheres. “Geralmente a mulher é mais detalhista e perfeccionista que o homem, e isso contribui para garantir a qualidade nos serviços”. Sua jornada de trabalho é dividida entre visitas às unidades da Duplique e

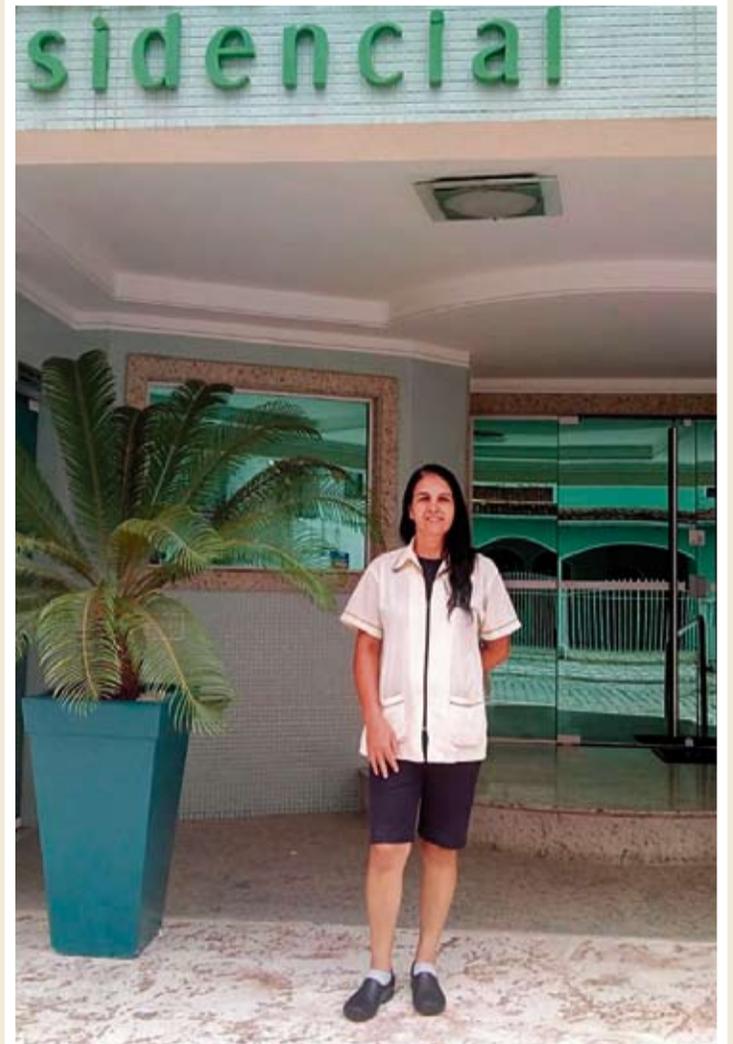


reuniões para tomadas de decisões em assuntos específicos.

Com a experiência acumulada à frente da Duplique, Fátima não tem dúvida: o número de mulheres que estão assumindo a função de síndicas está aumentando consideravelmente. “Eu diria que hoje o percentual já chega a 40%, bem superior ao que víamos antigamente”, informa. “Percebo muitas mulheres formadas em Contabilidade, Administração ou Direi-

to, por exemplo, que devido à gestação, ou a outros fatores, se afastam temporariamente da profissão e, por estarem mais em casa, acabam se envolvendo com o condomínio e se elegendo síndicas. São pessoas com formação superior e capacitadas para exercer a função, e isso traz um grande benefício ao condomínio e ao segmento como um todo.”

Outra mudança verificada por Fátima refere-se às síndicas profissionais. “Vejo um movimento crescente de mulheres com formação específica no segmento que estudaram e se qualificaram e, hoje, se destacam no exercício da função, administrando diversos condomínios, de forma dedicada e exemplar”. Na sua avaliação, isso demonstra a capacidade e o potencial que as mulheres têm para atuar no segmento. “A mulher está mais determinada e mais confiante para ocupar o seu espaço no mercado, principalmente em cargos de liderança. Atualmente, vemos muitos grupos de síndicos profissionais que são criados e organizados por elas, com o objetivo de possibilitar a troca de experiência e organizar eventos de capacitação. Essa é mais uma amostra do potencial e da determinação das mulheres em nossa área.”



Patrícia de Fátima Zeferino, zeladora

Trabalhando como zeladora há 11 anos, Patrícia considera os moradores do Edifício Matrinchá, em Balneário Camboriú, como parte de sua família. “Aqui me sinto acolhida”, diz. No residencial, ela faz de tudo um pouco, pois é a única funcionária: atende na portaria e tenta solucionar eventuais problemas verificados nas 16 unidades do edifício. “Gosto do meu trabalho e de todos os moradores.”

Na sua avaliação, a mulher precisa trabalhar para poder ajudar nas despesas da casa, tornando-se uma parceira de seu marido, no mesmo nível de igualdade. Patrícia trabalhou por oito anos em uma

fábrica, em Itajaí. Saía de casa em Camboriú e, de bicicleta, ia até o terminal rodoviário, onde pegava um ônibus para Itajaí e outro para a empresa.

Os projetos dela, hoje, miram horizontes mais amplos. Com formação técnica em Contabilidade, sem nunca ter exercido a profissão, Patrícia está no 4º semestre do curso superior de Ciências Contábeis, oferecido na modalidade a distância - há encontros presenciais uma vez por semana. “Sempre temos que evoluir”, diz Patrícia, que dá os parabéns “às mulheres guerreiras que enfrentam as batalhas da vida e continuam trabalhando com amor”.



27 anos de grandes conquistas e desafios.

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

Rua Felipe Schmidt, 315 | Sala 601 | Ed. Aliança | CEP 88010-000 | Centro - Florianópolis | SC | 48 3223 5492 | plac.srv.br

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



Helenita Ventura Ribeiro, porteira



Nos seis anos em que trabalha no Residencial Ilha do Sol, em Florianópolis, um fato marcou Helenita. Logo que assumiu como porteira do condomínio de sete blocos e 98 unidades, havia alguns rapazes que tinham um comportamento antissocial. “Um deles sempre passava por mim e nem me olhava. Eu dava um sorriso e dizia bom dia! Ele não respondia. Isso acontecia diariamente. No segundo mês, ele começou a levantar os olhos para mim, apesar de não me cumprimentar. No terceiro mês, fazia um pequeno aceno com a cabeça”, lembra-se. A surpresa chegou na época do Natal, quando esse rapaz lhe entregou um presente. “Ele estava com um sorriso de orelha a orelha. Foi lindo!”

Helenita guarda esse momento com muito carinho. “Basta tratar bem as pessoas”, garante a gaúcha de Santa Maria que já fez um pouco de tudo na vida. Foi faxineira, babá e lavadora de pratos, copeira e chegou à gerência da unidade de uma rede de restaurantes até decidir fazer um curso para formação de vigilantes. O primeiro emprego foi no Edifício San Felipe e, após, no Ilha do Sol. “Eu me identifiquei com esta atividade, pois trabalhamos com pessoas, somos meio psicólogas e, em muitas vezes, um pouco mães – algo que tem tudo a ver com a mulher”, diz.

Helenita afirma que consegue separar muito bem o profissional do pessoal. “Os meus problemas ficam em casa. Estou aqui para atender o morador, buscando orientá-lo e ajudá-lo da melhor forma possível, sempre com um sorriso.”

Soeli Weiss, síndica

Gaúcha, mas morando em Brusque há 35 anos, Soeli Weiss utiliza no seu dia a dia de síndica do Residencial Santa Maria a experiência acumulada como professora, quando lecionava português e convivia com alunos da quinta à oitava série de várias personalidades e interesses distintos. “Tento resolver os problemas que surgem conversando com as pessoas, mostrando a elas aquilo que foi decidido em assembleias e que está registrado em ata”, afirma. “Lidar com o ser humano é algo complexo. É preciso cuidado: acarinhando muito mais do que agredir.”

Aposentada há 10 anos, elidiz que ser síndica nunca foi algo muito almejado. “Como nin-

guém queria assumir, eu resolvi concorrer e acabei sendo eleita. No início foi meio desesperador, pois havia muitos conflitos e a inadimplência, um problema dos mais sérios.”

Apesar de ter sido empossada há pouco tempo, Soeli acredita que ser mulher foi um fator importante para melhorar o ambiente de convivência. “Temos mais sensibilidade para perceber os problemas”, resume. “Tenho sonhos e aos poucos vou conquistando meu espaço com paciência, simpatia e um amor muito grande pelo o que estou fazendo.”

Ao todo são 36 unidades. Quando não está envolvida na gestão do condomínio, Soeli desenvolve trabalho voluntário,

dando aulas de reforço em Português para alunos que têm déficit de atenção, dislexia ou dificuldade de aprendizado.

“Sou bem resolvida na vida familiar, o que faz com que eu consiga conciliar as três tarefas sem estresse. Há muito mais mulheres buscando conquistar seu espaço, embora ainda exista muito preconceito e discriminação. Mas é preciso paciência e sabedoria para alcançarmos nossos objetivos”.



Rosemari Gerhardt, síndica profissional

Na época em que cursava a graduação em Direito, Rosemari Souza da Silva Gerhardt teve a oportunidade de entrar em contato com a área condominial e percebeu imediatamente o quanto esta estava em ascensão. “Comecei como síndica, inicialmente no condomínio onde morava e fui expandindo a minha atividade por meio de recomendações de colegas, amigos e dos próprios condôminos”. Passados 12 anos, ela hoje comanda a RG Serviços Administrativos, que presta serviços para vários condomínios.

Devido ao número de empreendimentos que administra e gerencia, ela conta que sua rotina se divide entre o escritório, para tratar das questões administrativas, e as visitas diárias aos condomínios para supervisões, orientações, soluções de problemas operacionais e conciliações interpessoais, sempre acompanhada pelo celular e as ferramentas de comunicação instantânea que ele permite.

Conforme Rosemari, na gestão de condomínios, o maior desafio que encontra no momento é a contratação de empresas e profissionais qualificados e comprometidos em determinadas áreas de atuação. “A base da gestão de condomínios é o compromisso, a responsabilidade e o diálogo que se estabelecem entre os condôminos, prestadores de serviços e



funcionários. E nessa questão as mulheres tendem a se destacar, tendo um olhar mais crítico e detalhista”, analisa. “A tendência é que essas síndicas mulheres tenham um perfil gerencial que envolve conhecimentos gerais de cunho administrativo, sociais, trabalhistas, jurídicos e interpessoais.”

Em relação à vida pessoal, ela diz que, por se tratar de uma atividade que exige tempo integral e constante de acompanhamento, por vezes sobrepõem-se os interesses profissionais perante os familiares. “Por isso, a família tem papel fundamental de compreensão e entendimento acerca das responsabilidades e compromissos da profissão.”

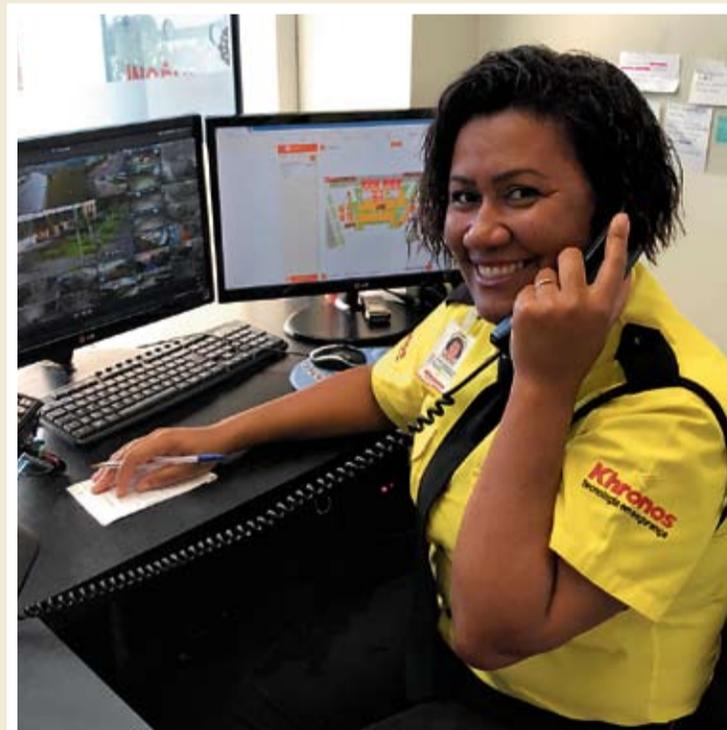
Valéria Terezinha Dutra, vigilante

Há 15 anos Valéria decidiu ser vigilante. Sua filha recém-tinha nascido, quando ela conseguiu uma oportunidade para realizar o curso voltado para essa área. Foram 10 longos dias, lembra-se, pois o curso era ministrado em Blumenau e seu bebê, então com sete meses, teve que ficar em Florianópolis.

Na volta, ela conseguiu emprego em uma empresa de segurança, onde trabalha há nove anos. Dois deles em um condomínio no bairro Pedra Branca, em Palhoça, com três torres e 166 unidades. “Sempre gostei de lidar com o público. Não sei me ver sozinha”, conta Valéria, que tem uma simpatia contagiante. “Aos poucos, a gente vai

conquistando o respeito e acaba sendo considerada como um integrante da família.”

Com três filhas, de 23, 17 e 16 anos, ela quer fazer faculdade de Administração. Quando o assunto é discriminação entre gêneros, ela não esconde uma mágoa: apenas homens são escalados para fazer a vigilância ou ocupar a portaria no período noturno. “Somos tão capazes quanto eles, seja na vigilância em condomínios ou no transporte de valores. Mas isso ainda não é reconhecido, pois a sociedade continua muito machista.” O sistema de trabalho dela é de 12x36 horas, que compartilha com outra vigilante. À noite, todos os vigilantes são homens.



Internet das Coisas: uma revolução tecnológica para os condomínios

A conectividade entre diferentes dispositivos e sensores, definidos de acordo com as necessidades de cada espaço, pode proporcionar mais conforto, segurança e economia para os edifícios

Dariane Campos

Imagine se quando acabasse algum produto na sua geladeira o mercado recebesse automaticamente um aviso e já enviasse um novo para a sua casa, debitando o valor direto da sua conta no banco. Parece um sonho distante, mas essa interação entre objetos já é uma realidade e se chama 'Internet das Coisas' ou *IoT*, sigla em inglês para *Internet of Things*. No Brasil, são 150 milhões de aparelhos conectados, o que movimentará anualmente 4 bilhões de dólares. E a expectativa é que até 2020 o país chegue à marca de 30 bilhões de conexões entre objetos, segundo dados da IDC Brasil, empresa líder em inteligência de mercado e consultoria nas indústrias de tecnologia da informação e telecomunicações.

Mas afinal, o que é exatamente a 'Internet das Coisas' e como ela pode ser aplicada para simplificar a rotina dos condomínios? De acordo com Everton Pitz, gestor de TI, podemos dizer que o conceito dessa interação está ligado a como as coisas se comunicam entre si e com os usuários. Leve-se sempre em consideração que tudo isso é realizado através de sensores inteligentes e softwares, capazes de coletar e transmitir dados via internet. Com o mapeamento do ambiente é possível transformar essas informações em algo relevante para os moradores.

"A utilização desse tipo de interação entre os objetos está trazendo cada vez mais conforto, se-



gurança e economia aos usuários. No caso dos condomínios, um bom exemplo é o sistema que pode ser utilizado para identificar a presença de moradores nas áreas de convivência. Com isso, o alarme do prédio pode ficar 100% ligado, desabilitando apenas as zonas em que os condôminos vão passando com a sua *tag* ou celulares. O salão de festas é outro espaço que pode ser configurado para a iluminação baixar gradativamente e o ar-condicionado desligar quando faltarem dez minutos para o fim do horá-

rio de funcionamento previsto na convenção. Assim, seria possível evitar muitos atritos entre condôminos e dor de cabeça para síndicos e porteiros", explica Pitz. Além disso, o controle de equipamentos dos prédios também pode ser programado.

Em Florianópolis, o condomínio Boulevard Hercílio Luz utiliza um sistema de radiofrequência que abre os portões assim que o carro do morador é identificado. Segundo a subsíndica, Alessandra Cunha, que faz parte da adminis-

tração há nove anos, a utilização da tecnologia trouxe mais segurança e organização para o tráfego de aproximadamente 200 veículos.

"Como temos grande rotatividade de veículos, o sistema de *tags* nos ajudou a resolver um grande problema de identificação e o melhor, a baixo custo. Todos os carros dos moradores recebem uma etiqueta de radiofrequência no para-brisa, que é reconhecido automaticamente quando o carro se aproxima do portão. É tão rápido, que em minutos já está aberto e toda a movimentação, de entrada e saída, fica registrada no nosso sistema por pelo menos seis meses. Com essa medida ganhamos segurança e ainda conseguimos deixar o porteiro mais livre para monitorar as câmeras instaladas nas duas torres", comenta.



Alessandra Cunha, subsíndica do condomínio Boulevard Hercílio Luz

COMO FUNCIONA

Para ajudar os síndicos a entenderem melhor sobre como a 'Internet das Coisas' pode impactar no seu dia a dia e, até mesmo, ajudar na economia do condomínio, o especialista e palestrante da área, Luiz Ávila, explica como o sistema funciona, as vantagens e o que podemos esperar do futuro. Confira a entrevista:

Como o senhor definiria a internet das coisas?

A IoT é a evolução para o acesso à internet. Não pelas pessoas, mas pelas coisas, que a partir de agora estão conectadas, como geladeiras, micro-ondas, máquinas de café, ar-condicionado, lâmpadas etc. Com isso temos acesso e controle total dos equipamentos pela internet. As "coisas" geram informações sobre seu funcionamento e o ambiente ao seu redor. E essas informações podem ser coletadas e analisadas em tempo real, ou quase, por sistemas de gestão em nuvem, que por sua vez podem ser tomadas ações, automatizadas ou não, com base em determinadas situações. O crescimento da cultura *maker* e o aparecimento de computadores miniaturizados, tais como o Arduino e o RaspberryPi, aceleraram a difusão deste conceito.

Qual a diferença entre automação e Internet das Coisas?

Automação é a implementação de um processo para aumentar a eficiência de uma determinada tarefa, por exemplo, o portão eletrônico com controle remoto. Nesse caso temos a implementação de uma tecnologia que otimiza o fluxo de entrada e saída do condomínio. Outro exemplo de automação são sensores de presença para controle da iluminação, esses sensores apenas acendem e apagam as luzes de um determinado ambiente. Já a Internet das Coisas,

Sistemas para Administração de Condomínios e Escritórios de Contabilidade

systemar
INFORMÁTICA APLICADA

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

2ª via de boletos, Reservas de ambientes, Listagem de inadimplência, Relatórios financeiros, Demonstrativos, Atas e editais, Gráficos estatísticos, Fotos de acompanhamento de obras

SGC ONLINE APP
GERENCIAMENTO DE CONDOMÍNIOS

(47) 3367.4093
www.systemar.com.br
www.sgconline.com.br
www.preventivopredial.com.br

PIONEIRISMO COMPROMISSO SOLIDEZ

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

FLORIANÓPOLIS: Rua Desobora, nº 200 F. andar, Edifício Dohil Anim, Centro de Florianópolis / SC, (48) 3224.2585
ESTREITO: Rua São José, 472, Bairro do Estreito, Florianópolis/SC, (48) 3037.3200

@SensatoContabilidade
Sensato.com.br

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

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

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



como vimos na definição, é quando os objetos estão conectados, gerando informações de seu funcionamento e podem ser adaptados conforme a análise das informações geradas.

Como ela pode facilitar o dia a dia dos condomínios?

O controle inteligente de iluminação, identificando áreas de maior fluxo de pessoas para maior conforto, ou no controle de entrada automatizado com tecnologia RFID, de radiofrequência, são exemplos práticos da aplicação da tecnologia. Outra possibilidade está no jardim, em que o solo onde as plantas e as flores estão pode ser monitorado por um sensor de umidade. E quando este chegar a um determinado nível preestabelecido o sistema pode disparar um comando automático para ativar a irrigação automaticamente.

Como estamos falando de tecnologia, quais as possibilidades em um futuro próximo?

Já é realidade a utilização de sistemas de identificação por rádio frequência para controle de fluxo de entrada e saída de veículos e pedestres. A próxima leva acredito que sejam os monitores de consumo. A cada dia aparecem novos equipamentos que podem tornar financeiramente viável o seu uso nos condomínios.

Qual a relação custo-benefício?

Algumas aplicações que dependem de equipamentos de alta precisão e mais complexos podem

ser mais caras, inviabilizando sua aplicação. Mas, outras podem ser facilmente adaptadas utilizando as plataformas Arduino e RaspberryPi.

Como essa tecnologia está sendo aplicada nos condomínios brasileiros?

Que eu tenha conhecimento, alguns condomínios inteligentes têm todo o seu funcionamento, iluminação e consumo, controlados por IoT. Um bom exemplo é o Torre Santander, em São Paulo, que desliga o computador do usuário quando este registra seu ponto de saída.



Luiz Ávila: "As pessoas terão acesso e controle total dos equipamentos pela internet"

Um condomínio conectado

Confira algumas facilidades que a Internet das Coisas pode oferecer ao dia a dia dos moradores e síndicos:

- Com câmeras e softwares específicos, é possível fazer uma análise no ambiente e verificar se tem alguém parado ou próximo aos portões das garagens por muito tempo. Caso apareça uma pessoa nas imagens, é enviado um alerta aos moradores para que todos fiquem atentos ao entrar e sair do condomínio.

condomínio vai ficar sem água. Com isso se evitaria que no período de maior consumo os moradores fiquem sem água. O mesmo procedimento pode ser feito em casos de falta de energia, que também iriam influenciar no abastecimento das unidades.

- Caso o tempo de abertura e fechamento dos portões mudar conforme o padrão adotado, o sistema pode alertar o síndico e a empresa que presta serviço de manutenção, para uma ação preventiva

- Outra possibilidade está em monitorar as garagens dos prédios, principalmente os que foram construídos em terrenos com desnível, em caso de enchente. Para não serem pegos de surpresa com o aumento do nível de água na rua, os sensores conseguem avisar previamente o morador se o carro dele está correndo algum risco

- Com etiquetas RFID nos objetos do salão de festas (pratos, talheres, eletrônicos etc.), é possível saber se alguém levou algum item para o seu apartamento. E, além disso, identificar se a saída foi pela área de pedestre ou pela garagem. O sistema multa automaticamente a unidade que reservou o salão de festas e manda uma mensagem para o síndico;

- Sensores no telhado do condomínio podem alertar o síndico de que é necessário realizar uma limpeza nas calhas

- No caso dos elevadores, se algum parar de funcionar é possível enviar um alerta diretamente para a empresa responsável pela manutenção. Esse aviso também pode conter informações como se alguém ficou preso ou qual o problema para que a empresa já leve a peça certa para o conserto

- A tecnologia também oferece a facilidade do agendamento do salão de festas, que gera "chaves" de acesso para os visitantes cadastrados. Assim, eles podem ter acesso ao condomínio por um aplicativo no celular. O morador é notificado por mensagem sempre que um convidado chegar ou sair do prédio

- As leituras de água e gás individuais podem ser feitas em tempo real. Com isso, os condôminos podem monitorar seus gastos, evitando ultrapassar os limites

- É possível verificar por sensores e software se há algum vazamento oculto de água ou gás no condomínio. O síndico será alertado de que tem algo errado e onde está o problema.

Fonte: Everton Pitz

ENTRE PARA O MUNDO EM EVOLUÇÃO

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

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

PORTER[®]
PORTARIA REMOTA

A REFERÊNCIA EM
PORTARIA REMOTA
NO BRASIL

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



O condômino pode responder com seus bens pessoais por débitos do condomínio?

A possibilidade de um condômino ter sua conta bancária bloqueada ou se deparar com um oficial de justiça batendo a sua porta para penhorar seus bens por conta de dívidas contraídas pelo condomínio existe, embora pouca gente saiba. Muitas vezes, nesses casos, o condômino desavisado nem mesmo sabia da existência da ação judicial contra o seu condomínio, não sendo, inclusive, necessária a sua citação pessoal para responder por esses débitos, bastando a citação inicial do condomínio.

Usualmente, trata-se de processos envolvendo questões trabalhistas e tributárias, em que os magistrados determinam que, na hipótese de não se encontrar patrimônio (bens móveis ou dinheiro) em nome do condomínio, recaia a penhora sobre os bens particulares dos condôminos.

Isso é possível porque o condomínio não detém personalidade jurídica, sendo produto da fusão e coalisão dos interesses de uma comunidade formada por número certo e determinado de pessoas. Diferentemente de uma sociedade comercial, em que a personalidade jurídica da sociedade não se confunde com a personalidade natural dos sócios, no condomínio não há duas personalidades jurídicas (a do condomínio e a dos condôminos) completamente distintas.

Assim, torna-se possível alcançar o patrimônio dos condôminos como pessoas físicas, invocando-se, para tanto, o disposto no art. 1.317 do Código Civil, que assim dispõe: "Quando a dívida houver sido contraída por todos os condôminos, sem se discriminar a parte de cada um na obrigação, nem se estipular solidariedade, entende-se que cada

qual se obrigou proporcionalmente ao seu quinhão na coisa comum", assim como o art. 3º da Lei nº 2.757, de 26 de abril de 1956, que não deixa margem de dúvidas: "Os condôminos responderão, proporcionalmente, pelas obrigações previstas nas leis trabalhistas, inclusive as judiciais e extrajudiciais"

Isso significa que o condômino chamado a responder com seus bens particulares por débitos contraídos pelo condomínio, responderá tão somente na exata medida de fração ideal que sua unidade representa, não sendo, portanto, colocado em uma situação de devedor solidário da totalidade do valor devido.

Entretanto, esse direcionamento só poderá ocorrer se o condomínio não possuir qualquer tipo de patrimônio, seja esse de bens móveis que possam ser penhorados (tais quais obras de arte, utensílios, maquinário etc) ou em espécie (valor em conta bancária, rendimentos decorrentes de locação de espaço, etc.).

Percebe-se, assim, que é muito importante que o condômino acompanhe a gestão financeira de seu condomínio, conhecendo os débitos e a existência de ações contra ele. Isso porque o risco de ter que responder com seus bens pessoais por essas dívidas existe e não é raro que as condenações judiciais ou execuções fiscais sejam superiores às reservas que os condomínios possam ter em caixa.

*** Zulmar José Koerich Junior é bacharel em Direito pela UFSC e pós-graduado em Direito Civil e Empresarial. É autor de três livros na área de condomínios.**

Projeto criminaliza recebimento de comissão por síndico por contratos

Tramita na Câmara dos Deputados o Projeto de Lei 9318/17, do deputado Rafael Motta (PSBRN), que torna crime a exigência de comissão ou o recebimento de presentes em feituas de contratos por parte de síndicos de condomínios. A pena prevista é detenção de um a três anos e multa.

A proposta acrescenta um artigo à Lei do Condomínio (Lei 4.591/64).

Rafael Motta afirma que, embora possa parecer não usual, a exigência por parte do síndico de comissões para a celebração de contratos de terceiros com o condomínio é corriqueira e deve ser combatida.

"Na prática, os síndicos rece-

bem pagamentos referentes ao seu trabalho e ainda exigem uma 'comissão', geralmente 10%, em cima dos contratos firmados com o condomínio. Normalmente os condôminos não sabem dessa prática e, quando sabem, nada podem fazer, uma vez que não existe dispositivo legal que a proíba", diz.

A prática, continua o parlamentar, compromete o orçamento dos condomínios e coloca em risco sua subsistência diante de contratos superfaturados.

Tramitação - O projeto será analisado pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, antes de ser votado pelo Plenário.

Fonte: Câmara dos Deputados



Sindicato
Marcelo Bavaresco
Criciúma/SC

Morador pediu cancelamento de assembleia 20 anos depois

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) negou provimento ao recurso apresentado por um condômino que pretendia desconstituir decisão da assembleia geral extraordinária de seu condomínio, realizada em 19 de setembro de 1991, que aumentou o pró-labore do síndico.

Na ação – ajuizada somente em 27 de julho de 2011 –, o condômino sustentou que a assembleia, contrariando as disposições da convenção condominial, aprovou o aumento da gratificação em favor do síndico de dois para quatro salários mínimos. Por isso, pediu que a deliberação fosse anulada.

O Tribunal de Justiça do Distrito Federal (TJDF) negou provimento à apelação. Ao analisar o recurso interposto no STJ, o relator, ministro Villas Bôas Cueva, afirmou que "configuraria verdadeiro absurdo jurídico" permitir que um único condômino, depois de quase 20 anos de pagamento do pró-labore, postulasse "a desconstituição judicial com o propósito de impor a restituição de ajuda de custo recebida ao longo desse período por síndicos que, de boa-fé, tenham exercido tal mister".

Além disso, frisou Villas Bôas Cueva, a revogação de decisão assemblear pode ser realizada por meio de deliberação dos próprios condôminos, pondo fim a qualquer contenda acerca da questão discutida.



Dos Anjos
Construção Civil

www.dosanjosconstrucaocivil.com.br

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

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

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



CONTROLL
CONDOMÍNIOS

Assessoria contábil condominial
Administração de condomínios
Síndico profissional



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



Adm. de Condomínios

Gestão Financeira

Síndico Profissional

www.upcondominios.com.br
condominio@grupotecplan.com

Rua Des. Urbano Salles | 123 | Centro | Florianópolis/SC
Fone +55 (48) 3202-8855

GRUPO TECPLAN
www.grupotecplan.com



LAUDOS E PROGRAMAS PARA CONDOMÍNIOS

-E-Social para Condomínio
-ART e Laudo ôhmico - Aterramento e Para-raios (SPDA)
-ART e Laudo de Estanqueidade do Sistema de Tubulação de Gás
-ART e Laudo de Iluminação de Emergência
-ART e Laudo de Alarme de Incêndio



(48) 3012.4555 - São José/SC | (48) 99844.4464 www.mercoenergy.com

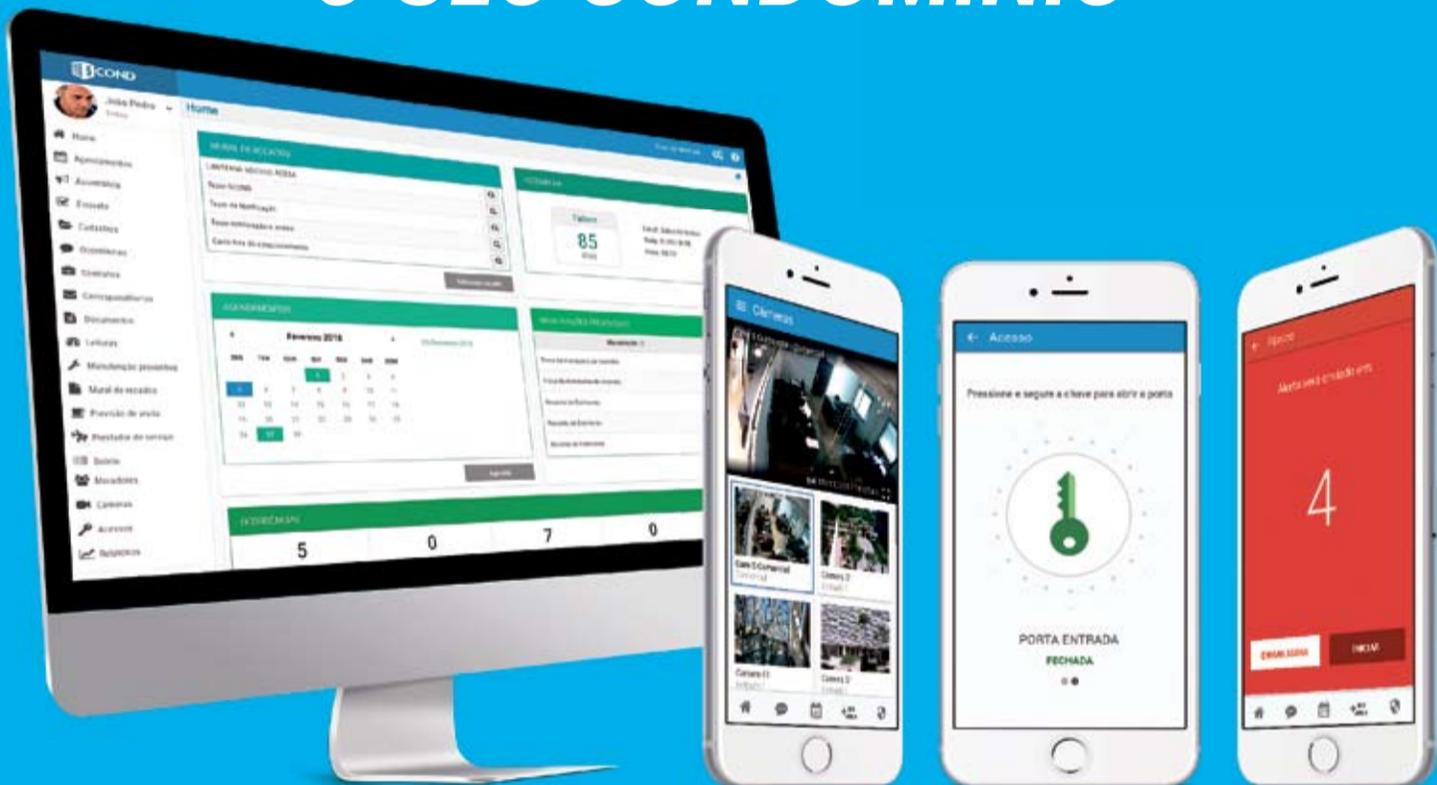


SISTEMA PARA GESTÃO, COMUNICAÇÃO E SEGURANÇA DE CONDOMÍNIOS

Integrações com várias plataformas:



MAIS SEGURANÇA PARA O SEU CONDOMÍNIO



PRINCIPAIS FUNCIONALIDADES



Chave Virtual

A Chave Virtual permite acessar os locais pré-definidos sem a necessidade de uma chave física. Basta pressionar a Chave Virtual no seu smartphone e o acesso é liberado de maneira instantânea.



Câmera



Pânico



Interfonia



Entrada Assistida



Previsão de Visitas



Cadastro Unificado

Com o Cadastro Unificado entre o SCOND e o sistema de portaria remota é possível otimizar até 80% do tempo gasto nos cadastros iniciais.



Mural de Recados



Prestadores de Serviço



Agendamentos



Correspondências



Ocorrências

FALE CONOSCO

☎ 48 3047-1365
comercial@scond.com.br

www.scond.com.br

Os desafios de administrar grandes empreendimentos

Manter em ordem um condomínio com milhares de m² e uma infraestrutura que deixa muito clube com inveja, não é uma tarefa fácil

Darlane Campos

Administrar um condomínio de pequeno e médio porte já é uma tarefa extremamente complexa. Imagine então comandar um empreendimento multitorres, que oferece aos seus condôminos uma infraestrutura semelhante ao de um clube. Além do jogo de cintura para atender às expectativas dos moradores, o gestor precisa ter conhecimento sólido sobre aspectos legais e financeiros. Afinal, ele é o responsável por coordenar o pagamento dos salários, manter o controle do fluxo de caixa, gerenciar crises de pessoal, organizar documentos e, muitas vezes, até responder a processos.

De acordo com Carlos Roberto Borba, gerente predial do Brava Home Resort, localizado em Itajaí, o trabalho desenvolvido em um grande empreendimento é semelhante à gestão de uma empresa. “Para administrar um enorme condomínio, primeiro tem que ter muita dedicação e amor ao que faz. São dezenas de tarefas diárias, como definir processos, alinhar as equipes de trabalho, coordenar os contratos de manutenção, atender todos os dias a moradores, fornecedores, entre outras coisas”, comenta. Mas é na formação em Ciências



Carlos Roberto Borba, gerente predial do Brava Home Resort diz que a experiência de dez anos em uma multinacional o ajudou a planejar todos os setores do condomínio

Econômicas que ele busca as referências de que precisa. “Trabalhei dez anos na área financeira de uma multinacional e isso me possibilitou ter uma visão ampla de tudo que acontece. A minha experiência me ajudou a planejar detalhadamente todos os setores do condomínio, definindo centro de custo para cada um, o que nos

ajuda muito no funcionamento diário”, explica.

O Brava Home é um residencial construído há cinco anos, que apresenta números impressionantes: no total são sete pares de torres, 323 apartamentos, sendo 11 edifícios com 25 unidades cada, outros dois com 12 apartamentos por torre e um edifício com os 24

residentes durante o ano, o número chega a 960 no verão. “Muitos condôminos são de outros estados e acabam passando por aqui nos finais de semana, férias ou feriados”, comenta o gestor.

No total o empreendimento tem 75 mil m², onde mais de 60 mil m² são destinados a área verde e de lazer. O condomínio disponibiliza sete piscinas, variadas quadras de esporte, academia completa e 23 espaços de festas, com direito a uma boate. Além disso, ainda são oferecidos serviços como: aulas de pilates, dança e natação, salão de beleza, pet shop, lavagem de veículos, e até mesmo um restaurante exclusivo, aberto aos moradores todos os dias da semana.

Para dar conta de toda essa infraestrutura, o condomínio conta hoje com uma equipe multifuncional, com 64 funcionários diretos, 14 terceirizados, além de contratos de manutenção. No verão, durante a temporada, período em que o espaço registra a maior movimentação de condôminos, o quadro de colaboradores aumenta em 20%.

restantes. Por estar localizado em uma cidade litorânea, o número de moradores efetivos triplica na alta temporada. Das 320 pessoas



O Brava Home Resort em Itajaí tem 75 mil m², 14 torres e 323 apartamentos

A melhor solução em Envidraçamento de Sacadas



MAIS DE
40.000
CLIENTES
SATISFEITOS

PERSONAL
EVOLUTION

48 3341-0880

www.personalevolution.com.br

Sicredi.
A instituição
financeira do
seu condomínio.

Atendimento especializado
para síndico e
administradoras.

Conheça o jeito mais fácil,
moderno e humano de cuidar
da sua vida financeira e do
seu condomínio.

Sicredi



TRABALHO DE GENTE GRANDE

Manter um grande condomínio em equilíbrio exige cuidados especiais e, principalmente, ter uma equipe diversificada. No Helbor Magnifique, que é comandado há quase um ano por Ronaldo Teixeira, em Joinville, os colaboradores são das mais variadas áreas. No condomínio, 16 funcionários tomam conta do conjunto que é administrado por um comitê de gestores, composto pelo síndico e mais três subsíndicos, além da supervisão do zelador. Entre os terceirizados estão o pessoal da segurança e limpeza.

“Coordenar pessoas sempre será muito difícil. Mas, acredito no poder do trabalho árduo e transparente, além é claro de investir em boas parcerias. Os desafios são diários e complexos, já que tudo tem dimensão macro em grandes espaços. No nosso condomínio temos o setor de controle de pragas, de jardinagem, de piscinas, segurança humana e eletrônica, empresa terceirizada de serventes, pintores, serviços gerais, e muitos outros que me ajudam a manter tudo em ordem. Com trabalho sério estamos estabelecendo um novo modo de administrar”, explica.

Como dica, Ronaldo sugere a elaboração de um cronograma anual de obras e manutenção. “O segredo da nossa administração está em investir na supervisão como ferramenta para resolver os problemas. Além disso, a engenharia financeira do comitê gestor busca sempre elaborar as melhores práticas de governança, como quando estabelecemos um teto de gastos. Acreditamos que todas as demandas do nosso condomínio devem ser tratadas de maneira democrática, sendo imprescindível, por exemplo, a consulta de diversos orçamentos antes de fechar um contrato de serviço. E por aqui também não toleramos nenhum tipo de corrupção”, destaca.



O síndico Ronaldo Teixeira estabelece um cronograma anual de obras e manutenções para manter em dia o condomínio



A área do Helbor Magnifique é de quase oito mil metros quadrados, com três blocos de 18 andares, somando 102 unidades e quase 500 pessoas.

O espaço disponibiliza um home clube completo, com três salões de festas totalmente equipados (adulto, infantil, teen), um quiosque com churrasqueira e forno a lenha para pizza, sala de cinema, academia, sala de pilates e



yoga, brinquedoteca, sala de jogos e até um salão de beleza. Os moradores ainda podem desfrutar de três piscinas, sendo uma com raia de 25m aquecida e as outras com borda molhada, sauna, spa, sala de relaxamento, pet care, quadra poliesportiva e serviço de bar na piscina externa. Para a segurança e conforto de todos, o empreendimento conta com portaria blindada, controle de acesso por biometria, dez elevadores e um gerador próprio de energia.



O Helbor Magnifique em Joinville tem três blocos de 18 andares e os moradores têm a disposição três piscinas, cinema, sala de jogos e até um salão de beleza

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

COSTASUL BOMBAS

REVENDEDOR AUTORIZADO:
Franklin Electric
SCHNEIDER MOTOBOMBAS
SODRAMAR
JUEDAZI

FALTA DE ÁGUA EM SEU CONDOMÍNIO?
Plantão: (47) 99160.8383

(47) 3046.1883 | www.costasulbombas.com.br | Itajaí, Balneário Camboriú e Itapema

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

Lorelai
Recuperadora de crédito para condomínios

Assessorando financeiramente e mantendo o percentual da inadimplência controlada.

47 3268-6059 | 47 99906-0969
contato@lorelaicond.com.br
www.lorelaicond.com.br
Balneário Camboriú / SC

TRANQUILIDADE DO SÍNDICO

INVIOLÁVEL
MONITORAMENTO ELETRÔNICO
inviolavel.com

MONITORAMENTO CONDOMINIAL

- Automação das portas
- Tempo de abertura controlado por sensores;
- Monitoradas por sensores de arrombamento;
- Vigiadas por câmeras;
- Detecção de presença de terceiros;
- Imagens acionadas ao disparo;
- Intervenção imediata por áudio;
- Deslocamento de tático.

47 3050.0505
Rua Coronel Benjamin Vieira, 430 - Centro Camboriú, SC

DE OLHO NO MERCADO

ROGÉRIO DE FREITAS
contato@condominiosc.com.br



SOLUÇÃO ENSACADA SOB MEDIDA

Este mês me deparei com uma situação que, como de costume, me despertou uma daquelas reflexões a respeito de que desejamos para o mercado condominial. Fiquei sabendo de uma empresa que fornece asfalto em embalagens que podem ser armazenadas até 24 meses e o material aplicado a frio. O produto promete todas as propriedades do asfalto aplicado da forma tradicional, porém é aplicado a frio e pode ser usado em dias de chuva e até com buracos com água, e adquirido sob medida do reparo a ser realizado. Refleti, então, que essa solução

vem ao encontro do desejo de termos sempre produtos e serviços sobre medida para as demandas de manutenção e reparos nos condomínios. Sabemos que há várias dessas demandas e quando orçadas em conjunto com outros serviços a serem realizados se tornam baratas, mas que de forma isolada ficam muito mais caras, forçando o síndico, muitas vezes, a adiá-los até compor um conjunto de serviços que justifique um orçamento mais viável. Para cada uma dessas demandas isoladas, bem que poderia existir uma solução mais em conta e viável "ensacada".

O JOIO E O TRIGO

Eventos realizados no mês de fevereiro confirmam o forte crescimento do setor condominial no estado de Santa Catarina

Com forte adesão, ocorreu em fevereiro de 2018 a Assembleia Geral Ordinária da Associação de Síndicos de Santa Catarina (ASDESC). Da mesma forma, cursos de formação para a função de síndico, ministrados por diversos institutos, em diversas cidades do estado, tiveram uma grande procura. A capacitação da função de síndico e a procura por associativismos consolidam o viés de alta desse mercado em nossa região. Santa Catarina destaca-se no cenário nacional, atraindo instituições de outros estados interessadas em vivenciar e se beneficiar das ações positivas geradas por esse fluxo.

Esse interesse pelo nosso estado não passa despercebido pelas lideranças locais, onde já percebemos a ocorrência de alguns filtros. Neste mês, por exemplo, constatamos uma evasão em massa de síndicos locais de um grupo de Whatsapp administrado por uma liderança de fora do estado. A justificativa da saída dos colegas desse grupo foi a constatação de pretensões políticas por parte do administrador. As boas práticas do setor são bem-vindas em nosso estado, mas devem estar em sintonia com as aspirações de síndicos e profissionais que aqui atuam e em prol do fortalecimento do setor de condomínios catarinense. O joio deve crescer junto do trigo, mas no momento que o joio é identificado deve-se ceifá-lo em benefício do trigo, como ocorreu nesse grupo.



Junto com o Diretor Administrativo da ASDESC Rodrigo Machado e a Diretora do JC Angela Dal Molin, prestigiando a aula do Dr. Rodrigo Karpát no curso de formação de síndicos da Garbor RH em Florianópolis.

Sem necessidade de avalista, **RATEIO FÁCIL** oferece solução para condomínios sem dinheiro em caixa

O Secovi (Sindicato da Habitação) de Florianópolis e Tubarão acaba de firmar uma parceria para oferecer vantagens em um novo produto que chega ao mercado com inovações. O Rateio Fácil é voltado aos condomínios que necessitam de recursos para as mais diversas demandas, como melhorias, obras ou mesmo para cumprir obrigações financeiras, mas estão sem dinheiro em caixa. O grande diferencial do Rateio Fácil é proporcionar esta solução sem a necessidade de avalista.

"Muitos condomínios que precisam realizar alguma reforma ou obra, seja de pequeno ou grande porte, e não estão com dinheiro em caixa, enfrentam dificuldades, pois as empresas que executam o trabalho não conseguem condições mais flexíveis de parcelamento", exemplifica Fernando Willrich, presidente do Secovi.

"Com o Rateio Fácil, o condomínio pode parcelar em até 48 vezes, ou seja, fica com parcelas pequenas e ainda consegue me-



Produto oferecido em parceria com o Secovi é voltado para viabilizar obras, melhorias e o cumprimento de obrigações financeiras

lhores condições para negociar com Fernando Willrich, o Secovi de Florianópolis e Tubarão busca dessa forma contribuir para um setor expressivo na região e que, além de garantir qualidade aos moradores, ajuda a movimentar a economia e gerar empregos. "O Rateio Fácil vem para agregar ainda mais qualidade aos produtos e serviços que já oferecemos aos nossos associados", garantiu. O Rateio Fácil é um produto da Biorc Financeira, empresa fundada em 2009 e com atuação no mercado nacional.

um desconto para pagamento à vista de seu fornecedor", explica Elaine Cíntia Domingos, representante do Rateio Fácil. "Se a necessidade não for obra, mas pagar alguma de suas obrigações, o condomínio tem a vantagem de liquidar logo a dívida, não deixando ela crescer. E seja qual for o caso, não precisará de avalista, um diferencial muito importante em relação a outros produtos do mercado", completa. De acordo

Mais informações: secovifloripa.com.br / rateiofacil.net

Formação de SÍNDICO PROFISSIONAL

Ocorreu em março, em Florianópolis, o primeiro módulo da formação de Síndico Profissional da Gábor RH. O curso foi ministrado ao longo de três encontros na Faculdade Anhanguera, área central da Capital, e ofereceu temáticas-chaves para o desenvolvimento de capacidades que permitirão aos alunos atuarem em um dos setores que mais cresce atualmente em Santa Catarina. Segundo os realizadores estão sendo formadas parcerias para levar a formação para outras cidades do estado.



Uma nova marca.
A liberdade de sempre.

- ▶ Condomínios
- ▶ Cobrança Garantida
- ▶ Recursos Humanos
- ▶ Serviços e Vigilância

GRUPO SUPORTE

(48) 3028 7023
gruposuporteSC.com.br



OMEGACONT reúne síndicos em Balneário Camboriú



Em noite de confraternização a Omegacont Gestão Empresarial e Contábil reuniu síndicos e profissionais do setor para a apresentação da nova proposta organizacional da empresa e o apoio tecnológico que será dado a todos os síndicos e moradores. Essa ação é liderada pela empresa Betricks Tecnologia, que desenvolveu o sistema Síndicopro. Realizado no dia 28 de fevereiro, no Sibara Hotel em Balneário Camboriú, o evento contou também com a palestra "Desafios do síndico na gestão e o uso de novas tecnologias", proferida pela escritora e especialista em condomínios Rose-ly Schwartz.



Vitor Pinto, sócio diretor da Ômega, abriu o evento lembrando a trajetória da empresa e a sua evolução em 30 anos de atuação no mercado

São Paulo sediou a 7ª edição do CONDOMÍNIO SUMMIT

O primeiro Summit On The Road do ano fez parte da programação da ISC Brasil - Feira e Conferência Internacional de Segurança - que ocorreu de 06 à 08 de março, na Expo Center Norte em São Paulo. O evento apresentou um ciclo de palestras com diversos especialistas oferecendo dicas e orientações para um público de mais de 140 inscritos, entre síndicos e profissionais do setor de condomínios paulista.

O Condomínio Summit em 2018 conta com quatro eventos agendados em diversas cidades de Santa Catarina e, em sua versão On The Road, estará nos meses de abril em Barueri/SP, junho em Cuiabá/MT, julho em Minas Gerais, agosto em Campo Grande/MS e setembro em Recife.



Acompanhe e inscreva-se gratuitamente nos eventos através do site www.condominiosummit.com.br

bhatel
TELECOMUNICAÇÕES



(48) 3381-2900
www.bhatel.com.br

Rua: Otávio do Patrocínio Medeiros, 154 - Nossa Senhora do Rosário - São José/SC

MAIS DE 27 ANOS NO MERCADO

- CFTV
- CONTROLE DE ACESSO
- SENSORES E ALARMES
- CERCAS ELÉTRICAS E CONCERTINAS
- AUTOMATIZAÇÃO DE PORTAS E PORTÕES
- PORTEIRO ELETRÔNICO
- FECHADURAS MAGNÉTICAS E ELETROIMÃS
- MANUTENÇÃO CORRETIVA E PREVENTIVA

CONDOMÍNIO SUMMIT

APRESENTA

Palestra
Inteligência Emocional para Síndicos

Paula Souza,
CEO Paso Treinamento e Diretora Educacional e de Aprendizagem



17 de maio | 19h

Terra Firme
Rua Domingos André Zanini, 277
Barreiros - São José

Inscrições Gratuitas

www.condominiosummit.com.br/evento

Participe, contribua, faça parte!

AGENDE-SE

com o Condomínio Summit*

24 de julho | Blumenau Summit Apresento

25 de setembro | Bal. Camboriú Summit Apresento

17 e 18 de outubro | Brusque IPCx Edição Especial

29 de novembro | Florianópolis Summit Apresento

OS MELHORES EVENTOS PARA SÍNDICOS ACONTECEM AQUI!

*datas sujeitas a alteração

48 999 816 180 | contato@condominiosummit.com.br

facebook.com/condominiosummit

instagram.com/condominiosummit

www.condominiosummit.com.br

EMPRESAS QUE FAZEM ACONTECER

Organização



Apoio



Mídia Oficial

CondomínioSC

Portal dos Condomínios

Projeto “Telhado Verde” é sancionado em Blumenau e virou lei

A utilização de telhado verde nas edificações poderá compor até 10% (dez por cento) da área permeável exigida para a ocupação do terreno

Da redação

O projeto foi sancionado e promulgado, tornando-se a Lei Complementar Nº 1.174/2018, de autoria do Vereador Profº Gilson de Souza. As áreas dos terrenos destinados à construção de edificações em sua maioria são pequenas e quando implantada a regra que exige a permeabilidade de 20% desses terrenos, o espaço diminui ainda mais. A lei torna regular a utilização do telhado verde, sendo assim, prevê que metade (50%) desses 20% sejam passados para a laje ou cobertura, locais que antes eram inutilizados e agora podem servir, por exemplo, para lazer. Dessa forma, o imóvel pode ser maior, ter o seu preço valorizado e ainda possuir a quantidade necessária de área permeável. O projeto de lei foi construído com o auxílio de arquitetos da rede privada e profissionais técnicos do município. Segundo o vereador, a



Os benefícios dos telhados verdes são diversos, tanto para o imóvel onde é aplicado quanto para o entorno

lei vem como incentivo à ecologia, compensando em área edificável a escolha do telhado verde.

O “Telhado Verde” é uma cobertura de vegetação arquitetada sobre laje ou cobertura. Ela melhora o aspecto paisagístico, diminui as ilhas de calor, absorve o escoamento superficial, reduz a demanda de ar condicionado

e melhora o microclima com a transformação do dióxido de carbono (CO2) em oxigênio (O2) pela fotossíntese.

A utilização de telhado verde nas edificações poderá compor até 10% (dez por cento) da área permeável exigida para a ocupação do terreno, observado o disposto no art. 22 do Código de

Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar nº 751, de 23 de março de 2010).

O telhado verde poderá ter vegetação intensiva ou extensiva, nativa desta região, devendo resistir ao clima do Município e às variações de temperatura.

Fonte: O Blumenauense

SAIBA MAIS

Somente será admitido como telhado verde a cobertura composta das seguintes camadas:

- Impermeabilização da laje da cobertura
- Drenagem e captação de água
- Proteção de raízes com manta tipo bidim ou similar
- Substrato terra e vegetação
- Sistema de filtragem

• Reservatório para retardo do escoamento da água pluvial e reuso.

É vedada a utilização de argila, lonas, gramíneas e bambus na composição de telhado verde. O objetivo é incentivar a implantação de telhados verdes na cidade e apostar em sustentabilidade.

Fonte: O Blumenauense



Síndico
Fabrício Vieira
Palhoça/SC



INOVA

Sistemas de Segurança

Contrato de Assistência 24h Inova

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

- Chamados 24 horas Sem Custo
- Manutenção Preventiva Mensal
 - Manutenção Corretiva
- Treinamento para Funcionários do Condomínio
- Plano Preventivo de Gastos
- Help Desk



10

Anos
EXPERIÊNCIA NO MERCADO

“Preocupe-se em viver, nós cuidamos da sua segurança!”

Ligue e faça já o seu contrato:

(48) 3371.6000

facebook.com/inovass | www.inovasec.com.br

COBRANÇA UNICRED.

UNICRED 

A melhor solução na administração de condomínios.

Condomínios e síndicos têm uma importante aliada na administração do patrimônio sob sua responsabilidade: a Unicred Florianópolis, Instituição Financeira Cooperativa de Crédito que oferece um Serviço de Cobrança diferenciado e com o menor custo do mercado. Com a cobrança Unicred é garantido um gerenciamento dos valores recebidos, com segurança, agilidade e a opção de utilização dos canais de autoatendimento, facilitando o trabalho contábil de forma transparente e pontual, a qualquer hora e lugar.

25 ANOS DE HISTÓRIA E CONQUISTAS.

A Unicred Florianópolis é uma Instituição Financeira Cooperativa de Crédito com 25 anos de atividade no mercado financeiro em SC, e conta com mais de **18 mil cooperados**, distribuídos nas suas **13** agências de atendimento.

APLICAÇÃO* NO FUNDO DE RESERVA.

A Unicred oferece um Fundo de Reserva direcionado para condomínios que buscam investimentos com boa rentabilidade e segurança em sua gestão contábil, aliando liquidez e praticidade, ideal para quem deseja manter os recursos até a data de vencimento, em busca de maiores rendimentos. Nele, o cooperado tem flexibilidade para escolher o prazo mais adequado de aplicação e, na data de vencimento da operação. Importante destacar ainda que as aplicações efetuadas na Unicred, que fortalecem ainda mais o Sistema, são consideradas para o cálculo da distribuição de sobras anuais. Ou seja, quanto maior o volume aplicado, maior será a participação do cooperado no resultado. Certamente outro importante diferencial em relação às instituições financeiras tradicionais.

* Com a proteção do Fundo Garantidor Cooperativo – FGCoop

19º

Cooperativa em Ativos (**1,5 Bilhão**) no Brasil.

A1+

Única Cooperativa de SC com grau de investimento **A1+**, trazendo segurança aos investidores.



23,34% de crescimento nas sobras do último exercício, totalizando o valor de **R\$ 51.261.631,00.**

COOPERADOS E PARCEIROS INDICAM O SERVIÇO

"A Unicred tem as menores taxas e o melhor atendimento. Digo isso aos síndicos que enfrentam dificuldades nos bancos comerciais. Na Cooperativa existem 'n' formas de resolver os problemas, presencialmente, por e-mail, pelo aplicativo e até por WhatsApp. Além disso, como cooperado, ao utilizar o serviço, estamos capitalizando nosso patrimônio e ainda participamos das sobras ao final de cada exercício fiscal."



Jean Francisco Siqueira

Síndico profissional, proprietário da Condiz

"O primeiro atrativo para procurar a Unicred foi a redução de custos, já que tem taxas bem menores que o mercado. Depois que migramos para a Cooperativa, nossos indicativos passaram a ser também a qualidade do atendimento e a capacidade de resolução da equipe. Eles são ágeis, atenciosos e estão sempre disponíveis para esclarecer nossas dúvidas. É um grande diferencial, que faz a gente indicar o serviço para outras empresas."



Alexandra Macedo

Sócia e Diretora Financeira da Inova – Assessoria e Planejamento



João Machado da Silva Neto

Sócio-Diretor do Grupo Embrakon

"A Unicred deu um grande passo quando focou no nicho de condomínios, criando um canal de fácil diálogo e resolutivo, nas agências e no autoatendimento. Além disso, tem a mais baixa taxa do mercado, de fato. Por tudo isso, só tenho elogios: atendimento no padrão de excelência da Cooperativa, tecnologia a favor do cooperado, facilidade na cobrança e resultados na aplicação com o fundo de reserva."



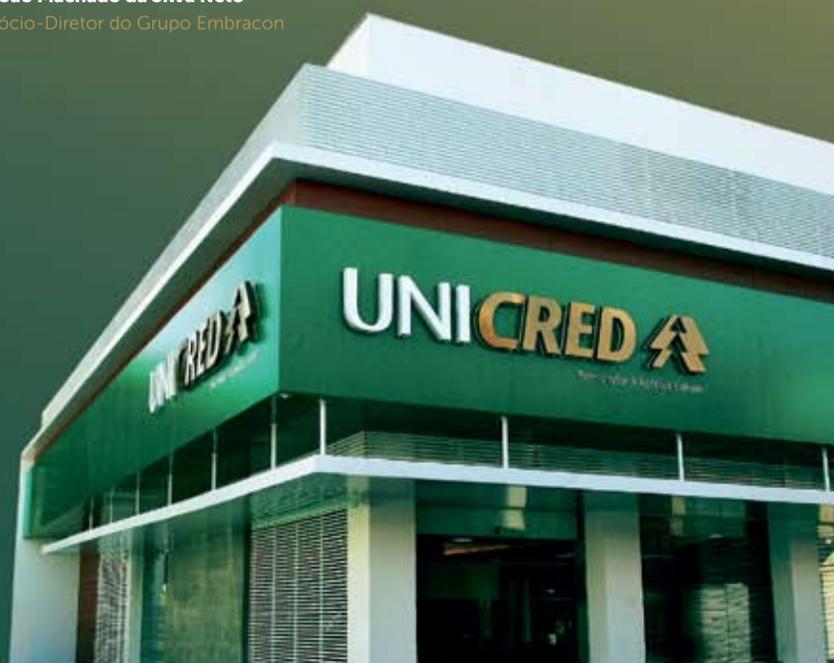
/UnicredFlorianopolis



/UnicredFlorianopolis



Unicred.com.br/florianopolis



CANAL ABERTO

Suas dúvidas respondidas por profissionais da área • Mande sua pergunta para: contato@condominiosc.com.br

LEILÃO

Em nosso condomínio duas unidades que não pagavam a taxa condominial foram a leilão. Pergunto: Como deve ser feito o uso deste valor que será ressarcido para o condomínio dentro em breve? Deve entrar para a conta do condomínio e usado em melhorias ou deve entrar para a conta dos condôminos que por 5 anos pagaram a taxa condominial a maior para suprir as duas unidades inadimplentes? Qual o direito dos condôminos neste caso e qual a ação do síndico?

Edna Peixoto/Conselheira

Infelizmente é muito comum a ocorrência de impontualidades e inadimplências recorrentes dos condôminos acerca do pagamento de suas quotas condominiais, fato que, sem sombra de dúvidas, induz à majoração complementar do valor do rateio condominial aos demais condôminos adimplentes, haja vista que a previsão orçamentária ordinária estabelecida pela assembleia geral ordinária, do artigo 1350 do Código Civil, fica comprometida.

Em função disto, para complementar o fluxo de caixa do condomínio, os demais condôminos adimplentes “emprestam” coercitivamente valores ao condomínio, na proporção de suas

frações ideais, ou outra regra estabelecida em convenção condominial, para fazer frente às despesas ordinárias.

Portanto, sob pena de enriquecimento sem causa, figura jurídica vedada pelo artigo 884 do Código Civil, o valor recebido pelo condomínio em face da cobrança realizada em face dos inadimplentes, deverá servir para reembolsar os condôminos “lesados” pela inadimplência, cuja importância deverá ser atualizada monetariamente e acrescida de juros moratórios.

Por este motivo, o síndico, ao realizar a cobrança, não poderá, em hipótese alguma, conceder unilateralmente quaisquer descontos ou abatimentos aos devedores.

Já o saldo remanescente, entrará para o caixa do condomínio, a fim de que benfeitorias sejam realizadas, desde que angariados os quóruns necessários para tanto, podendo, inclusive, servir para integrar o fundo de reserva, caso assim a assembleia delibere.

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



FUNDOS

A que se referem as taxas de fundos de inadimplência e trabalhistas? A responsabilidade de pagamento das mesmas é do inquilino ou do proprietário do imóvel?

Ana Paula - Condômina

Para uma melhor compreensão do problema, seria necessário ter em mãos a ata assemblear que instituiu o fundo de inadimplência e trabalhista, para entender as motivações para a criação desses fundos.

Contudo, segundo o inciso XII do art. 23 da Lei de locações (Lei n. 8.245/91), o inquilino é obrigado a pagar as despesas ordinárias, dentre elas, salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio (letra a) e rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação (letra h).

Portanto, se o fundo de inadimplência foi criado para suprir o caixa do condomínio em virtude da alta da inadimplência, pode ser interpretado como um rateio de saldo devedor. O mesmo

raciocínio presta-se para o fundo trabalhista, que servirá, ao meu ver, para o pagamento de encargos trabalhistas dos contratos vigentes ou eventual rescisão de contrato de algum empregado.

Desta feita, o locatário fica obrigado ao pagamento destes rateios desde que comprovado que a reposição do saldo devedor e o fundo trabalhista seja referente a inadimplência e aos encargos trabalhistas de funcionários com contratos vigentes no tempo da locação.

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



#Eu leio!



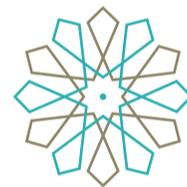
Gestor
Carlos Borba
Itajaí/SC



LEVELONE

Sistemas de Segurança e
Automação para condomínios.

Solicite um orçamento,
ligue: (48) 3025.3579



CORRETA
CONDOMÍNIOS

Zelandos por você

Desde 1996 Administrando Condomínios
com Excelência

- * Suporte Administrativo
- * Suporte Financeiro e Contábil
- * Suporte Pessoal / Suporte Jurídico
- * Síndico Profissional

Quer fazer parte de nossa família?
Solicite-nos uma proposta!

(48) 3241 1223

www.corretacondominios.com.br

▪ Pintura predial
▪ Manutenção Predial
▪ Impermeabilização
▪ Limpeza de Fachadas
▪ Aplicação de Revestimento Cerâmico
▪ Reformas em geral

RETOQUEFINAL
PINTURAS - IMPERMEABILIZAÇÃO - REFORMAS
(48) 3029.3017
(48) 99663.1948
contato@retoquefinal.com.br

www.retoquefinal.com.br

Empresa registrada no CREA/SC sob nº 130981-7
Rua Arlena, 27 - Sala 1014 - Centro Comercial Ravello - Paganí - Palhoça - SC

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

CORDOMÍNIO
ARTE DE LEVAR AO SEU EMPREENDIMENTO
A MELHOR SOLUÇÃO EM PINTURA.

Quem valoriza o seu patrimônio
entende a nossa língua.

COLORMAR
Cores para uma nova vida
www.colormar.com.br

Suvinil RENNER Futura tintas | Cores Personalizadas | Complementos . Fone 48 3346 2900

GUIA DE FORNECEDORES

Aqui o síndico encontra produtos e serviços para condomínios | Encontre mais fornecedores acessando www.condominiosc.com.br/fornecedores

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

Cattoni
CONTABILIDADE E CONDOMÍNIOS

Venha nos conhecer e se surpreenda!
www.cattonicontabilidade.com.br

Empresa com mais de 10 anos de experiência, dedicada exclusivamente a Administração de Condomínios, comprometida com a satisfação do cliente.

adm@cattonicontabilidade.com.br (48) 3034.1915 / 99641.3736 (TIM)
Av. Presidente Kenedy, 698, sala 442 – Campinas – São José

CORRIMÃOS E PROJETOS EM AÇO INOX

Arte Curvas
transformando metais em arte

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

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

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

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

Schnel EMPREITEIRA

REFORMAS PREDIAIS

(48) 3257.1919

Há mais de 30 anos

www.schnelempreiteira.com.br

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

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS

CS

Engenharia Civil
Claudio L. Skroch - Eng. Resp.
(48) 9.9919-1211 / 9.9115-6024

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

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

PRAVALIAR
Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho

Inspeção Predial e Laudo Técnico

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

Márcio A. Lunardelli Cavallazi
Eng. Civil de Seg. do Trabalho
Responsável Técnico - CREA/SC 017036-4

(48) 3223 6363 | 99980 9377
pravaliiarengenharia@gmail.com | www.pravaliiarengenharia.com.br

TO Engenharia Diagnóstica

Consultoria em Segurança de Edificações

Tel: [48] 3024-9836 | [48] 99911-0369

- ▶ Vistoria de Entrega de Apartamentos/Casas
- ▶ Vistoria de Prédios no Período de Garantia
- ▶ Inspeção Predial e Perícias
- ▶ Consultoria de fundações e Obras de Terra

AGENDE-SE

Qualificação Profissional Online

Profª Rosely Schwartz

O curso de Administração de Condomínios e Síndico profissional online possui o extrato do conhecimento adquirido pela Prof.ª Rosely Schwartz, ao longo de mais de 20 anos de atuação no setor de condomínios nacional. Pode ser feito no seu tempo e no conforto da sua casa. Com a opção de fazer módulos específicos ou o curso em sua totalidade, traz comodidade para o dia-a-dia corrido dos Síndicos que almejam aprimoramento. Leitores do Jornal dos Condomínios e Portal CondomínioSC tem desconto de 15%! Envie um e-mail para coordenacao@condominiosc.com.br e solicite o seu cupom.

Saiba todos os cursos online oferecidos:
www.condominiosc.com.br/agenda/cursos-online

SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

JG

www.jgmanutencaopredial.com.br

INSTALAÇÃO, LIMPEZA E MANUTENÇÃO EM:

Pisos | Azulejos | Pintura | Elétrica
Hidráulica | Alvenaria | Jardinagem
Ar - Condicionado

• MANUTENÇÃO PREDIAL E RESIDENCIAL •
Ligue e agende seu orçamento!

(48) 3094.1398 / 98419.6090
jgmanutencaopredial@gmail.com

SISTEMA DE SEGURANÇA

PJ Seg
Segurança Eletrônica

Contrato mensal de manutenção 24 horas

- ▶ CFTV
- ▶ Controle de Acesso
- ▶ Portões Eletrônicos
- ▶ Cerca Elétrica
- ▶ Alarmes
- ▶ Interfonia

www.pjseg.com.br

(48) 3034-0974 (48) 98411-2022 / 98415-5077

IMPERMEABILIZAÇÃO

Solução definitiva para limpeza e impermeabilização de caixas d'água

- ▶ Sistema para impermeabilização em laminado de PVC flexível - **Garantia de 8 anos**
- Caixas D'água ▪ Lagoas e lagos artificiais ▪ Telhados verde

- ▶ Impermeabilização convencional
- Muros de arrimo ▪ Baldrame ▪ Lajes ▪ Piscinas
- Calhas de chuva

(48) 3065.5416 / 98812.0186 | contato.cvs@hotmail.com

CVS
Prestadora de serviços

Solicite orçamento!

CURSOS E TREINAMENTOS

BEUTER

Cursos de Qualificação Profissional

Treinamento e reciclagem de Zeladores e Porteiros

(48) 3222 2911 | eliobeuter@yahoo.com.br

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

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

CLASSI EMPREGO

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

CLEYTON FAUSTINO
(48) 99829 7929

JURADIR FERREIRA
(48) 99110 9208

PAULO MAGALHÃES
(48) 98427 0770

ROMUALDO NUNES
(48) 98484 5236

GUILHERME RODRIGUES
(48) 98504 2078

JEAN BARJON
(48) 99849 5779

JHONNY CRISTOVÃO
(48) 99170 8774

ADRIANO FERREIRA
(48) 9984 0052

Não encontrou o que buscava?

Acesse nosso portal e encontre fornecedores para condomínios de diversas cidades e áreas de atuação para o seu condomínio!

<http://www.condominiosc.com.br/guia-de-fornecedores>



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

gtc@gtccontabilidade.com.br



Fumar em condomínios depende do regimento

Proibição deve comprovar prejuízos ao morador ou moradores

Sybila Loureiro

Símbolo de status, elegância e poder no passado, o cigarro, nas últimas décadas, transformou-se em um verdadeiro vilão. Por conta disso, a polêmica em torno do assunto sempre está na ordem do dia. E nos condomínios não é diferente. Acaba gerando conflitos e dúvidas na hora de acender um cigarro. De acordo com o advogado Zulmar Koerich Junior, a lei antifumo determina a proibição em certos locais, mas não limita a possibilidade dos condomínios ampliarem seu raio de aplicação, por meio de previsões nos regimentos internos, tornando as regras mais claras. Quanto ao uso em áreas privativas, como sacadas e mesmo apartamentos, a questão se torna mais complicada, pois para haver proibição deverá ficar evidenciado um efetivo prejuízo por qualquer outro condômino. Do contrário, diz Zulmar, não tem sentido proibir simplesmente por proibir se o fato não causar nenhum dano.

“Se determinado morador faz uso de cigarros, charutos ou congêneres em sua sacada, e, por conta disso, provocar mau cheiro e a fumaça invadir a unidade alheia, é passível sim de proibição. Entre-



Se aprovado em assembleia, o condomínio pode estabelecer restrição ao cigarro também nas áreas abertas

tanto, para haver advertência ou multa, é preciso que essa conduta esteja prevista expressamente como proibida nas regras internas do condomínio”, afirma o advogado, lembrando ao síndico que o ideal é que a previsão traga como definição o prejuízo causado a terceiros, como, por exemplo: “Fica proibido fazer uso de cigarros,

charutos, narguilés e congêneres para fumo nas sacadas, em caso de comprovado prejuízo sofrido por outro(s) morador(es).”

A propriedade em condomínios observa limitações impostas pelo bem comum, pela função social da propriedade (art. 5, XXIII, da CF/88), pelo princípio da solidariedade (art. 3, I da CF/88) e outros, onde, a perturbação experimentada por um dos condôminos deve ser objeto de preocupação e solução pelos demais. “Assim como a perturbação por música alta, conversações, gargalhadas, brigas e outros, nascem dentro de uma unidade de apartamento e ressoam para outras gerando perturbação e por isso sofrem sanções respectivas, qualquer ação, ainda que nasça dentro de uma propriedade privada, se trazer perturbação aos

demais, deve ser objeto de censura, e com o fumo não é diferente”, diz o advogado, completando:

“Então, a exemplo do barulho, se está incomodando, pode-se aplicar advertências e mesmo multa aos condôminos infratores”, ressalta, citando três maneiras de o proprietário da unidade prejudicada fazer isso: uso das regras internas do condomínio que tratam do assunto; disposições constitucionais e também do art. 1.277 do Código Civil que dispõe: *O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.*

“Mas o ideal é que se mantenha uma ponte de diálogo, e que problemas semelhantes não sejam judicializados, mas resolvidos no âmbito interno do condomínio”, aconselha.

DIÁLOGO

Síndica do Edifício Montreal, que fica na Rua Felipe Schmidt, Centro de Florianópolis, Sandra de Sousa Alves costuma resolver essas questões na base do diálogo. Ela já enfrentou problemas com cigarro no condomínio – que re-



Síndico Heraldo Pantaleão Itapema/SC

úne 100 moradores distribuídos num bloco de 49 apartamentos. Depois da reclamação de moradores não fumantes, ela procurou as partes e promoveu uma conversa franca.

“Com a questão do cigarro, falei para o morador - autor da reclamação - que dentro das unidades, por serem privadas - não poderia fazer muita coisa, mas, mesmo assim, que eu iria conversar com a pessoa a respeito. Procurei o morador fumante e pedi a ele que tivesse o máximo de cuidado com o cheiro nos corredores, sacadas e janelas. Geralmente dá certo, pois



hoje em dia as pessoas estão mais conscientes”, explica Sandra, que é síndica profissional há 10 anos. No Condomínio Montreal, está há quase dois anos.

SAIBA MAIS

- Ainda que a Lei Antifumo sancionada pelo presidente da república em dezembro de 2014 não trate diretamente da proibição do fumo em jardins e outras áreas abertas, deixa margem para uma interpretação extensiva. Existe a possibilidade de os condôminos deliberarem a esse respeito em suas regras internas, fazendo incluir a restrição à prática de fumo também nas áreas abertas, em seu regimento interno, observando o devido quorum de votação.

Fonte: Zulmar Koerich Junior

A ECOVILLE ENTREGA!

Comodidade, qualidade e economia ao alcance do seu condomínio

www.ecoville-florianopolis.negocio.site

João Pio Duarte Silva, 1801 - Lj 01
Córrego Grande - Florianópolis
(48) 3030.0808

Tapetes personalizados

(48) 3375-4563 | 99146-1001

EDIFÍCIO PORTO RICO

EDIFÍCIO RIO TEVERE

IOS RESIDENCE

EDIFÍCIO CASABLANCA

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

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

Cobrança Garantida de Condomínio

Orientações e Consultoria Especializada

Receita Integral Antecipada

Prestamos Serviços Para Todo o Estado

25 anos trabalhando com qualidade

ADELANTE

COBRANÇA DE CONDOMÍNIOS

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