

# Jornal dos Condomínios

ANO 17 - Nº 198 - MAIO 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

## Gestão de conflitos entre condôminos

Mais que uma função técnico-administrativa, ser síndico envolve principalmente a tarefa de gerir pessoas. Tanto o morador que assume o cargo, quanto o profissional que se qualifica para encarar esse desafio, deve estar ciente que grande parte do seu trabalho vai ser mediar conflitos entre os condôminos.

Porém, é preciso ter bom senso e saber mostrar ao morador que ele precisa se adaptar às regras para ter uma boa convivência no condomínio

# Páginas 12 e 13



Elis Lazarevsk, síndica do Residencial Itália, em Florianópolis

EM SC

REGIÃO DO VALE

A entrega do empreendimento e a primeira gestão

# Páginas 14 e 15

OPERADORAS

Restrição de serviços por excesso de cabeamento nos dutos

# Página 3



GESTÃO

Guarda de chaves na portaria, pode?

# Página 4

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

[www.duplique.com.br](http://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



**LEVELONE**  
Sistemas de Segurança e Automação para condomínios.

Solicite um orçamento, ligue: (48) 3025.3579

**Sensato**

PIONEIRISMO  
COMPROMISSO  
SOLIDEZ

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

FLORIANÓPOLIS  
Rua Deodoro, nº 200 P andar  
Edifício Dahl Amm  
Centro de Florianópolis / SC  
(48) 3224.2585

ESTREITO  
Rua São José, 472,  
Baleia Branca de Estreito  
Florianópolis/SC  
(48) 3037.3200

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

**GRUPO ADSERVI**

Vigilância e Portaria

Limpeza, Conservação e Zeladoria

Portaria Remota

Rua Gerônimo Thives, 196  
Barreiros - SÃO JOSÉ/SC

(48) 3346-7887 / (48) 99106-6551  
[www.grupoadservi.com.br](http://www.grupoadservi.com.br)

VAI PINTAR O PRÉDIO?

**Pequeno**  
EMPREENHEIRA DE PINTURA

**30 ANOS**  
ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA

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

**PONTUAL**  
COBRANÇAS

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

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



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

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

**ampla**  
Questão de confiança

Lavação, Restauração e Pintura predial

Especializada em Condomínios  
[www.amplase.com.br](http://www.amplase.com.br)

(48) 3337.0889 / 3371.5512  
Dpto Cml (48) 99859.6044 / 99175.9900  
[amplaempreiteira@gmail.com](mailto:amplaempreiteira@gmail.com)

**Direção Geral:**

Ângela Dal Molin

angeladalmolin@condominiosc.com.br

**Coordenação editorial:**

Vânia Branco

jornaldoscondominios@terra.com.br

**Equipe de jornalistas:**

Graziella Itamaro, Sibylla Loureiro, Dariane Campos, Fabiane Berlese e Márcia Quartieiro

**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

# EDITORIAL

# Prevenção e combate a incêndios em edificações está em pauta na temporada de eventos

Nesta edição fizemos um apanhado de algumas dúvidas que permeiam os síndicos e são tema de grande discussão nos grupos de WhatsApp que participamos. Dar resposta a estas dúvidas levou a equipe à produção de informações que vão desde as principais dúvidas dos síndicos sobre de quem é a responsabilidade legal de manter os dutos do condomínio em dia, já que muitos moradores estão enfrentando restrições aos serviços de internet, telefonia e TV a cabo devido ao excesso de cabeamento nos dutos, até a guarda da chave na portaria, prática habitual de alguns moradores.



Para a coluna Canal Aberto trazemos as dúvidas mais recorrentes dos participantes do seminário de apresentação do Manual de Condomínios da AsBEA/SC, com respostas exclusivas dos componentes da mesa de debate.

Trazemos também a cobertura dos eventos que receberam o apoio do Jornal dos Condomínios para que os síndicos se atualizem dos assuntos apresentados pelos palestrantes e debatedores.

E a temporada de eventos não termina por aqui. O seminário que reunirá engenheiros e síndicos para discussão sobre medidas de prevenção e combate a incêndios em edificações inicia em poucos dias em Florianópolis. Com realização da Associação Catarinense de Engenheiros - ACE o evento contará com palestras, debate com profissionais de engenharia e condomínios e exposição institucional de produtos e serviços. Saiba como fazer a sua inscrição na coluna Mercado. Síndicos e leitores do Jornal tem desconto na inscrição!

Boa leitura!

Ângela Dal Molin

# INDICAÇÃO DE LEITURA

## Problemas em Condomínios - 3ª Edição

**Autor:** Daphnis Citti de Lauro

**Editora:** Mundo Jurídico

Viver em condomínio implica submeter-se a uma série de restrições e obrigações. As normas da Convenção e do

Regulamento Interno devem ser cumpridas, bem como as decisões das assembleias que nem sempre agradam a todos. A convivência é difícil. É preciso uma boa dose de tolerância entre os moradores. O síndico, por sua vez, representante legal do

condomínio, precisa usar o bom senso, aplicar multas em determinados casos ou até mesmo propor ações judiciais, quando as tentativas de acordo ou a fase de diálogo tiver sido encerrada. Em matéria de condomínio, nunca é possível afirmar que já se viu tudo. Sempre surge algo novo, jamais visto e impensável. 'Condomínio - Conheça seus Problemas' aborda questões polêmicas de quem vive em condomínios.



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

**ONDE ESTAMOS:**



@JornalCond



@jornaldoscondominios



facebook.com/jornaldoscondominios

**Preço Certo e Qualidade Sempre!**

**ENERGILUZ**  
**3211.7000**  
**energiluz.com.br**

**Crédito pré aprovado e condições especiais para condomínio.**  
Av. Leoberto Leal, 1115 - Trevo de Barreiros - São José - SC ☎48 99177.7172

**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”

**SGC ONLINE APP**  
GERENCIAMENTO DE CONDOMÍNIOS

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

**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.cobracccondominios@gmail.com

**PEREIRA JORGE**  
condomínios desde 1969

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

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

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

# A era dos cabos

Muitos moradores estão enfrentando problemas de restrições a serviços devido ao excesso de cabeamento nos dutos do condomínio

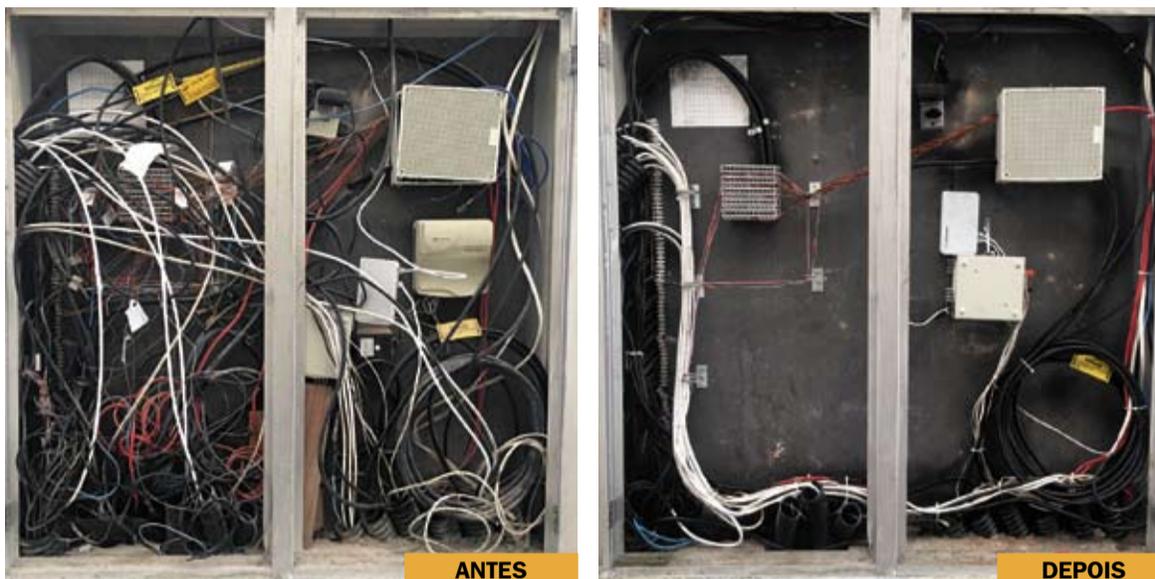
Dariane Campos

Construídos em uma época em que não havia tantas demandas tecnológicas, os edifícios mais antigos estão pedindo socorro. Com dutos projetados para comportar apenas o cabeamento de telefone da época, hoje eles dividem espaço com cabos de internet e TV. Recentemente a síndica do Condomínio Porto Belo, de Florianópolis, Makali Andrezzo, enfrentou um problema com a tubulação do seu prédio. Um inquilino teve dificuldades para instalar internet no seu apartamento, devido ao material antigo deixado sem uso, que estava obstruindo o duto.

“O maior problema que ocorre nos condomínios é a falta de manutenção das operadoras, que vêm instalar seu sinal, prestando serviço aos moradores. Quando os contratos são cancelados elas apenas desconectam o cabo, deixando o mesmo partido e abandonado dentro da tubulação sem função alguma. O serviço de retirada sobra para a próxima operadora contratada, que nem sempre retira o antigo. Assim a tubulação vai ficando cheia”, explica.

Para evitar situações como essa, o advogado Zulmar Koerich Júnior, especialista em questões condominiais, destaca a importância de se realizar reuniões específicas com os moradores e tentar reunir o maior número de usuários de uma mesma empresa. “Na tentativa de evitar incômodos futuros, uma vez que o problema de obstrução deve ser resolvido pelo condomínio, é fundamental estabelecer regras claras acerca do compromisso de cada um na retirada da fiação após o cancelamento dos serviços”, comenta.

De acordo com o engenheiro



eletricista Gilberto Vaz, a situação é reflexo do avanço tecnológico e da necessidade da supervisão na hora da instalação nos edifícios. “Poderíamos fazer um paralelo entre a tecnologia antes de 1990, o advento da fibra ótica e cabos com maior quantidade de transmissão de sinais devido à transferência do sistema analógico para o digi-

tal. Mas dessa forma chegaríamos à conclusão de que na verdade a quantidade de cabo até diminuiu, só que os problemas nos condomínios aumentaram. Por isso, acredito que talvez aqui entre a responsabilidade do síndico em acompanhar o trabalho que é realizado pelas prestadoras de serviços. E mais do que isso, investir

em melhorias que atendam as necessidades do seu condomínio”, explica.

## ADEQUAÇÃO DE PROJETO

Como dica para resolver o problema nos prédios, o engenheiro Gilberto indica a aplicação do retrofit como uma forma de adequação

que agrega valor a uma construção antiga, tornando-a mais eficiente. O termo é muito utilizado por profissionais da área fazendo referência a renovações e atualizações no projeto, mantendo as características intrínsecas da obra.

“É preciso repensar toda essa estrutura física existente das edificações antigas, que necessitam de uma adequação de projeto e aí sim ter condições de atender as demandas dos condôminos. Como sugestão de espaço para os novos sistemas indico os locais que antigamente eram utilizados como depósito do lixo nos andares. Normalmente eles estão vazios, depois da proibição da vigilância sanitária, e são ideais para a instalação da tubulação que receberá os novos cabos”, explica.

Mas ele faz um alerta: “Esse mesmo procedimento não pode ser feito dentro dos dutos de ventilação da antecâmara da escada protegida do bombeiro. A prática é utilizada pelas empresas de telecomunicações, mas é barrada pela fiscalização”, diz.

## DE QUEM É A RESPONSABILIDADE?

Para tirar as principais dúvidas dos síndicos sobre de quem é a responsabilidade legal de manter a tubulação em dia, o advogado Zulmar Koerich Júnior traz algumas recomendações. Confira na entrevista abaixo:

**Quem deve resolver o problema?** A empresa deve fornecer serviços de qualidade. Sua relação é direta com o condômino, regulamentada pelo Código de Defesa do Consumidor. A responsabilidade do condomínio é a de assegurar estrutura física para o recebimento desses serviços. Os condomínios precisam se adequar às novas exigências tecnológicas, sendo de sua obrigação oferecer meios para atender a demanda do morador.

**O morador pode buscar meios alterna-**

**tivos para ter acesso ao serviço?** Se verificada a absoluta impossibilidade de alargamento dos dutos de passagem do cabeamento, de forma que inviabilize a utilização dos serviços, o condômino poderá fazer uso dos meios menos gravosos, em razão do princípio da isonomia. Se o meio menos gravoso for a passagem de fiação pela parede externa, poderá assim o fazer.

**O condomínio pode ser responsabilizado judicialmente?** Em não sendo possibilitada qualquer alternativa ao morador, este poderá acionar o poder judiciário para ter reconhecido o direito de acesso a tais serviços.

**Quais as responsabilidades das opera-**

**doras de serviços?** Uma vez cessado o serviço, é obrigação da operadora retirar todo o cabeamento inutilizado, devendo o condômino solicitar esse serviço à operadora.

**O condomínio pode limitar a prestação de serviços para apenas uma empresa?** As obrigações do condomínio não são ilimitadas, mas devem observar o limite do que é razoável, proporcional, adequado de acordo com as necessidades gerais. Muitas vezes a “vontade” de um condômino cede em favor da necessidade da coletividade. Se a instalação de uma operadora em especial acarreta por parte do condomínio um prejuízo desnecessário, por força de um capricho do morador, pode-se delimitar o número de operadoras.

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

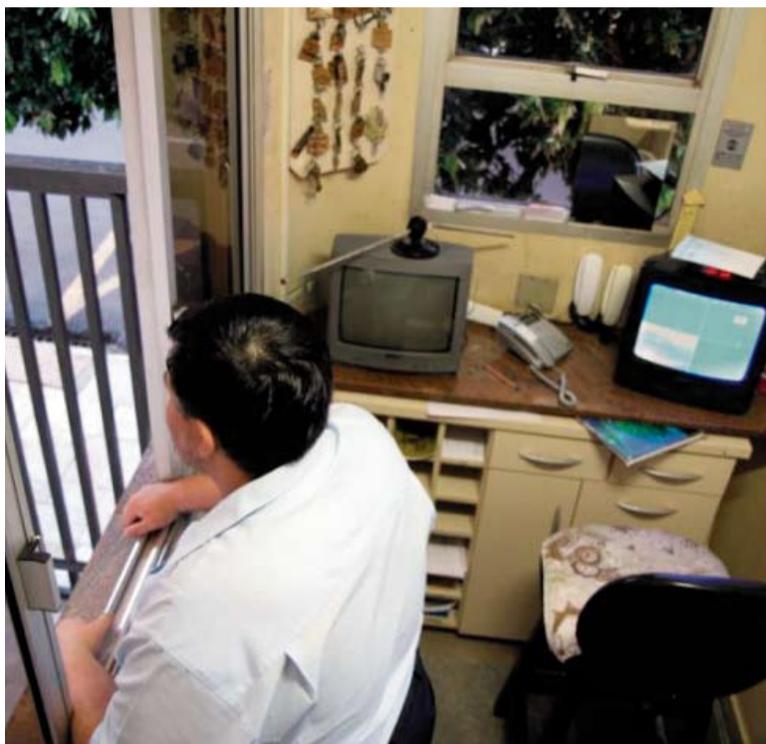
# Guarda de chave na portaria pode trazer problemas

Advogados alertam os condomínios para a prática habitual de alguns moradores

Sibyla Loureiro

Muitos moradores têm o hábito de deixar a chave do apartamento na portaria - quando viajam ou mesmo no dia a dia - para filhos, parentes ou para prestadores de serviço como empregados domésticos. Outra situação é aquela em que os proprietários deixam a chave com porteiros ou zeladores quando o apartamento está disponível para locação ou venda prática que acaba favorecendo a entrada de desconhecidos no condomínio e fragilizando a segurança. Diante de tais situações, pergunta-se: qual a responsabilidade jurídica do condomínio se houver algum problema como furtos, danos no imóvel e entrada de pessoas não autorizadas?

Para o advogado Felipe Luz, especialista em Direito Imobiliário, se ocorrer algum evento (furto, dano) e ficar comprovado que houve relação desse evento com alguma ação ou omissão do porteiro que estava com as chaves, o condomínio pode ser, sim, responsabilizado nos termos do artigo 186 e 927 do Código Civil. "Esta prática, acredito, não deve ser utilizada, não apenas por questão de segurança, mas



Cada condomínio decide em assembleia se a guarda das chaves é permitida ou não, mas os porteiros devem receber orientação

também por uma questão administrativa. Imaginem se todos os condôminos resolvem deixar as chaves na portaria", pontua o advogado.

Especialista em Direito Processual Civil, com extensão em Advocacia Condominial, o advogado Guilherme Diehl de Azevedo lembra que sempre que se deixa algo em poder de outra pessoa para que esta a guarde

por um período determinado ou por alguma situação, o que se está realizando, em verdade, é um contrato de depósito. Assim, toda e qualquer questão referente a essa situação deve respeitar os ditames do Código Civil em seus artigos 627 a 646.

A exemplo do advogado Felipe Luz, Azevedo também lembra que o Código Civil dispõe acerca da responsabilidade civil



## SAIBA MAIS

Toda e qualquer regulamentação condominial deve ser decidida em conjunto entre os condôminos, que deverão avaliar a necessidade de determinada conduta. Se os condôminos, em assembleia, decidirem por permitir que os funcionários recebam as chaves, estes, então, deverão ser orientados para seguir estritamente as recomendações do condômino. Sem esquecer que a prática passa a integrar as normas do condomínio, com os devidos esclarecimentos legais.

A fim de garantir maior res-

guardo do condomínio, a guarda das chaves deve ser feita com o preenchimento por escrito das devidas determinações referentes ao que o condômino deseja que seja feito comas mesmas. Assim, o condomínio garante que, tendo sido adotadas todas e tão somente as determinações expressas pelo condômino, não possuirá qualquer responsabilidade por eventuais danos causados.

Fonte: advogado Guilherme Diehl de Azevedo

para casos onde o dever legal ou contratual, uma vez descumprido, gera danos à outra parte (artigos 186 e 927). Exemplo: o condômino entregou as chaves para que fossem entregues ao seu filho, mas o porteiro as entregou a estranhos e estes furtaram objetos do imóvel, o porteiro terá o dever de indenizar o condômino nos prejuízos causados pela sua ação.

No entanto, mesmo que o porteiro não tenha autorização para ficar com as chaves, se ficar, o condomínio é responsá-

vel por todas as suas ações, posto que é seu empregador. Se, ao contrário, o condômino entrega suas chaves ao porteiro sob determinação de que as mesmas fossem entregues ao seu filho e/ou a terceiros determinados, como, por exemplo, algum representante de uma imobiliária, e estes, recebendo as chaves, acabam gerando danos ao imóvel, o condômino não tem direito de exigir posterior reparação de eventuais danos ocasionados pelas pessoas autorizadas por si a retirarem a cha-

**bhatel**  
TELECOMUNICAÇÕES

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

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

- 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

MAIS DE 27 ANOS NO MERCADO

**PRADESCALVI**  
Sanitização Ambiental

Controle de pragas - Sanitização de ambientes

Limpeza de caixa d'água - Limpeza em altura

(48) 3208-0707 | 99692-5646

pradescalvi.com.br contato@pradescalvi.com.br

**OTIS**  
United Technologies

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

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

**improve efficiency™**

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

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

www.otis.com



## FAÇA CERTO

# Folha de pagamento do síndico

*Seja por isenção da taxa condominial, pró-labore ou nota fiscal, pagamento de síndicos deve seguir a legislação*

Graziella Itamaro

**R**esponsáveis por representar e responder, civil e criminalmente o condomínio, os síndicos têm atribuições cada vez maiores diante da complexidade da gestão condominial e assim como todo trabalho que requer tempo e dedicação, a função também pode e deve ser remunerada. Mas apesar de um direito, é importante que o pagamento seja feito com total transparência e dentro da legalidade, conforme as normas vigentes.

Contador e administrador de condomínios, Elber Bittencourt Vieira explica que a remuneração do síndico dependerá do que está previsto na convenção e a forma correta de se fazer é por meio da folha de pagamento, recolhendo todos os encargos inerentes ao recebimento. “O síndico é eleito em assembleia e sua remuneração

é definida na mesma assembleia que o elegeu, ou conforme a convenção do condomínio estipular. De acordo com Elber, o pagamento pode ser feito através de holerite, nos mesmos moldes dos funcionários, ou por meio de um Recibo de Pagamento Autônomo (RPA), que também será lançado na folha de pagamento e informado ao fisco através da Guia de Recolhimento do FGTS (GFIP)”, explica.

O profissional não recomenda o uso de recibos simples para efetuar o pagamento do pró-labore do síndico, já que, como o próprio nome já diz, não é válido como um documento fiscal.

### RECOLHIMENTO

Contador e empresário da área condominial, João Machado explica que para a Previdência Social o síndico que recebe remuneração paga pelo condomínio é considerado um contribuinte individual, conforme a

Lei n. 8.212/1991 e Instrução Normativa n.971/2009. “Quando o síndico é remunerado, seja qual for a forma, o mesmo deverá contribuir para Previdência Social o correspondente a 11% do total da sua remuneração e se o pró-labore for superior a R\$ 2.289,14 haverá a aplicação da tabela progressiva do imposto de renda com geração de uma guia para recolhimento do IRRF. E o condomínio que remunerar o síndico deverá recolher 20% do valor, a título de INSS patronal, mesmo quando se tratar de isenção da taxa condominial, pois essa também é considerada remuneração”, esclarece.

### ISENÇÃO

É comum que a contrapartida financeira do condomínio, pelo exercício do mandato de síndico, seja oferecida com a isenção da taxa condominial. Segundo Elber, nesse caso, o síndico morador quando rece-

be a isenção da taxa também está recebendo uma remuneração, e da mesma forma deve-se fazer via folha de pagamento. “O correto e mais transparente é receber o pró-labore e fazer o pagamento da taxa condominial mensalmente. No entanto, se o condomínio optar pelo desconto direto na taxa, pode-se fazer a inclusão através da folha de pagamento para o recolhimento dos encargos”, explica.

Segundo João, o ideal é pagar a taxa de condomínio e receber em folha, no equivalente à isenção. “Nossa orientação é para que a remuneração do síndico seja mediante remuneração pecuniária para que seja possível uma isonomia. Pois, independentemente de o síndico ser proprietário de uma cobertura ou de um apartamento de um quarto a remuneração será a mesma, o que não ocorrerá se for feita somente a isenção da taxa de condomínio”, ressalta.

### SÍNDICO PROFISSIONAL

João Machado explica que se o síndico profissional for pessoa física, o procedimento será o mesmo feito para o síndico morador, porém se estiver na condição de síndico profissional - pessoa jurídica com CNPJ - deverá emitir uma nota fiscal de prestação de serviço. “O síndico profissional não só pode como é recomendável que tenha CNPJ, pois assim diminuem os custos para o condomínio”, explica.

Segundo João, nesse caso os descontos serão sobre a nota fiscal de prestação de serviço e não haverá retenção de INSS, somente a retenção do Imposto Sobre Serviço (ISS) que pode variar de município para município. “Quando os condomínios optam por síndico profissional, estes preferem sempre com CNPJ, para não ter o encargo de 20% do INSS de responsabilidade do contratante”, salienta.

  
**Khronos**

NA COPA  
QUEM GANHA  
É VOCÊ!!!

Contrate um plano de  
**MONITORAMENTO**  
(de alarme ou câmera)  
até o dia 13/06



Se o Brasil for CAMPEÃO da Copa

**VOCÊ GANHA  
6 MESES**  
de mensalidade GRÁTIS

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

Promoção válida somente para contratos novos de alarme ou câmeras com vigência de 36 meses.  
As mensalidades serão abatidas no final do contrato, a partir da 31ª parcela.





## Empatia na gestão

Em uma sessão de psicoterapia, existem três indivíduos no encontro entre o psicoterapeuta e o seu cliente. O terapeuta, o paciente e a soma dos dois, o seu vínculo. Quando procuramos ajuda de um psicólogo, buscamos e esperamos respostas às nossas dúvidas e anseios, alívio e alento, e com isso, resolução para nossos conflitos, necessidades e demandas. Parece-me que as dificuldades que um psicoterapeuta possui em acolher e atender às demandas e necessidades de seus clientes, são semelhantes e análogas as que o síndico possui com seus condôminos. Assim como o psicólogo torna-se depositário das expectativas e esperanças do seu cliente, da mesma forma parece acontecer com os moradores de um condomínio para com seu síndico. Uma das maiores dificuldades que o síndico possui com seus condôminos, e que o próprio psicólogo também possui com seus clientes, é que, ao mesmo tempo em que precisa envolver-se nas demandas e necessidades deles, acolhê-las, precisa também manter um distanciamento emocional, precisa ter a consciência do papel que exerce, de suas atribuições, de seus limites e do seu espaço no condomínio. Obviamente que não proponho que o síndico seja e atue como um psicólogo dentro de seu condomínio, mas sim, que possa utilizar estratégias psicológicas e comportamentais na abordagem das inúmeras demandas que lhe chegam. A “neutralidade”, ou seja, não julgar nem emitir opiniões, nos possibilita saber com mais exatidão que, o que se está sentindo naquele momento é na verdade, o que o outro está sentindo, o seu estado de humor, a isto dá-se o nome de “empatia”. Quando nos colocamos no lugar do outro, é natural e esperado que o outro também o faça e desta forma dilui-se a tensão e se desarma um comportamento agressivo, derivado de alguma frustração. Fazer com que um eventual reclamante perceba que a sua reclamação vem de um descumprimento de regras que ele próprio ratificou e aceitou, é devolver aquilo que é do próprio sujeito, aquilo que foi de sua própria autoria e escolha e desta forma o seu argumento cai por terra e ele percebe que sua frustração tem origem em suas próprias escolhas e não fora delas. As estratégias comportamentais mais utilizadas em nossa sociedade para que determinado compor-

tamento seja extinto, são a punição e o reforçamento, ou recompensa. As duas são eficazes, contudo a recompensa é ainda mais, e a que mais se sustenta em longo prazo. Alguém que tenha descumprido alguma regra pode sofrer uma punição e não repetir a sua desobediência, todavia essa punição pode gerar descontentamento e frustração, causando conseqüentemente raiva. Desta forma sugeriria que procurassem modificar a estratégia e a abordagem, e comesçassem a utilizar a recompensa como recurso de extinção do comportamento transgressor. Ao invés de punir um comportamento indesejado (descumprimento de regras), que se possa recompensar um comportamento desejado (cumprimento de regras). A punição gera frustração e por vezes, sentimento de injustiça, que por sua vez pode gerar comportamentos agressivos. Além de evitar a agressividade, a recompensa, ao invés da punição, modificaria esse comportamento a ponto de se extinguir permanentemente e de forma mais duradoura. Isso pode ser feito sob forma de convites para confraternização no salão de festas, uma conversa descontraída no corredor e até mesmo um simples ‘bom dia’, ou seja, pequenas recompensas de qualquer natureza, mesmo que simbólicas, morais, mas que surtem muito efeito e que se sustentam muito mais em longo prazo. Aos que jamais se comportam de forma obediente com as regras, infelizmente lhes resta somente a punição.

comportamentos agressivos. Além de evitar a agressividade, a recompensa, ao invés da punição, modificaria esse comportamento a ponto de se extinguir permanentemente e de forma mais duradoura. Isso pode ser feito sob forma de convites para confraternização no salão de festas, um comunicado no elevador agradecendo as boas ações dos moradores, uma conversa descontraída no corredor e até mesmo um simples ‘bom dia’, ou seja, pequenas recompensas de qualquer natureza, mesmo que simbólicas, morais, mas que surtem muito efeito e que se sustentam muito mais em longo prazo. Aos que jamais se comportam de forma obediente com as regras, infelizmente lhes resta somente a punição.

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

# Atenção à segurança durante os jogos da Copa

*O uso de fogos de artifício deve ser evitado, assim como barulhos em excesso*

Da Redação

Reunir a família e os amigos em casa para assistir aos jogos da Copa é a opção de muitos torcedores. Geralmente, nessa época a tolerância para festas e o excesso de barulho é maior, mas, mesmo assim, é preciso ficar atento às regras do condomínio e à política da boa vizinhança.

Esses cuidados valem tanto para os condomínios que vão organizar eventos na área comum como para aqueles em que a festa ocorrerá dentro dos apartamentos. É importante orientar os visitantes para seguir as normas do edifício, como a proibição de tomar bebidas alcoólicas na área da piscina, restrição comum em muitos regimentos internos. Vale lembrar que o morador responde por seus convidados e deve coibir comportamentos inadequados.

## CUIDADOS

Os problemas mais graves que podem surgir durante as comemorações são os relacionados à ação de bandidos e ao uso de fogos de artifício. E, para evitá-los, uma medida simples e eficaz costuma ser tratar do tema em reunião com os moradores ou na distribuição de comunicados, que podem ser afixados em locais visíveis, como o hall de entrada e os elevadores.

Especialistas em administração condominial recomendam que o uso de fogos pelo condômino seja proibido nos prédios, já que podem provocar acidentes graves principalmente em



## DICAS

- Na época da Copa, os horários de entrada e saída de pessoas no prédio são alterados de acordo com os horários dos jogos. O período da tarde, geralmente mais tranquilo, passa a ser o de maior movimento. Por isso, a atenção do porteiro nesse horário deve ser redobrada;
- As visitas devem sempre ser anunciadas ao chegarem à portaria, e devem ser autoriza-

das pelos moradores

- Redobre a atenção ao receber entregas. Nessa época, assaltantes podem se aproveitar do hábito dos moradores de utilizarem serviços de entrega de comida e bebida para entrar facilmente no prédio.

**Fonte:** Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis (Abadi)

condomínios onde há diversas torres ou edifícios vizinhos muito próximos.

Em relação aos riscos de assalto, moradores e funcionários, apesar do clima de festa, devem

permanecer atentos, evitando, por exemplo, aglomerar-se na portaria. Para os porteiros a vigilância deve ser redobrada, já que o fluxo de pessoas é maior nessas ocasiões.

*Uma nova marca. A liberdade de sempre.*



**GRUPO SUPORTE**



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

**(48) 3028 7023**  
gruposuporteSC.com.br



**PLAC**  
PLANEJAMENTO E ASSESSORIA DE CONDOMÍNIOS LTDA.

27 anos de grandes conquistas e desafios.

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



# DUPLIQUE SANTA CATARINA

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

Que o pagamento da cota condominial é obrigação do condômino, isso não é novidade nenhuma para quem mora ou administra um condomínio.

Aliás, antes mesmo de se configurar numa obrigação é um direito do condômino efetuar o pagamento da cota condominial. Isto, porque, quando concretiza esse ato (pagamento), exercita direito *erga omnes* em defesa da propriedade, eis que a falta de pagamento da obrigação *propter rem* (da cota condominial) é uma das hipóteses para a perda do direito de propriedade.

Todavia, o que muitas pessoas ainda desconhecem são os motivos que levaram essa obrigação a possuir uma natureza jurídica diferenciada, como, por exemplo, daquelas contraídas numa relação de consumo.

A razão dessa diferenciação é justamente conceder ao condomínio uma maior proteção na recuperação dos valores devidos pelas unidades do conjunto.

Assim, a obrigação *propter rem*, advinda da utilização e manutenção da coisa (aqui, do imóvel), faz com que, em regra geral, responda o proprietário pelos débitos contra-

ídos pela unidade independente da utilização pessoal e/ou de terceiros sobre o bem.

Situações há em que, em razão da alta inadimplência verificada no pagamento das cotas condominiais, e da necessidade da administração em efetuar o pagamento de serviços básicos contratados pelo condomínio, devido à falta dos recursos financeiros, surja a inarredável imposição de se custear entre as unidades o "furo" existente, indispensável para o cumprimento das obrigações assumidas pelo condomínio, e indisponíveis em razão da inadimplência existente.

Sendo assim, através do rateio entre as unidades, é levantada à importância necessária para sanar o "vazio" deixado por quem

faltou com o pagamento das obrigações condominiais (*propter rem*), sendo, num primeiro momento, absorvida pelas unidades adimplidas.

Apesar de representar aparente injustiça com quem pagou a cota condominial em dia, tal medida se justifica quando ampliamos nosso ponto de vista, elevando-o aos horizontes do condomínio. Ora, deixar de cumprir com o pagamento destas obrigações, indispensáveis à manutenção da vida condominial, pode acarretar em prejuízos maiores aos próprios condôminos, principalmente àqueles que mantêm em dia o pagamento das cotas condominiais, única fonte de receita do condomínio.

Desta forma, todos os condôminos assumem o pesado encargo de ratear o déficit gerado pelas unidades em atraso, medida necessária para deixar a caixa do condomínio em dia, e, assim, honrar compromissos inadiáveis, tais como o de depósito do fundo de reserva, obrigações trabalhistas, sem falar, é claro, das manutenções periódicas tão necessárias para evitar a depreciação do prédio e, conseqüentemente, do patrimônio pessoal de cada condômino.

Ao final, resta ao síndico, representante legal do condomínio, tomar as medidas necessárias para cobrar os condôminos inadimplentes, tal como prevê o Artigo 1.348, inciso VII do Código Civil Brasileiro, mediante a cobrança extra ou judicial das unidades em atraso.

Resumidamente, deve-se ter em mente a necessidade do pagamento regular do condomínio, única e exclusiva fonte de receita, concretizada através do rateio entre as unidades do conjunto, das despesas mensais com manutenção e conservação do conglomerado condominial.

Concludentemente, ferramenta melhor e mais adequada para sanar a falta de recursos do condomínio, advinda do inadimplemento no pagamento das cotas condominiais, do que a garantia da receita do conjunto, inexistente.

Remédio do mal acima relatado, a **DUPLIQUE SANTA CATARINA** é notadamente reconhecida no Estado Barriga Verde, como a maior e melhor garantidora, configurando-se em verdadeiro porto seguro dos condomínios, dos síndicos, condôminos e administradores.



## PAGAR COTA É DEVER LEGAL

*Se fosse a cota uma dívida comum, as dificuldades hoje enfrentadas por síndicos e administradoras, especialmente em decorrência dos altos índices de inadimplência, seriam intransponíveis*

Se fosse a cota uma dívida comum, as dificuldades hoje enfrentadas por síndicos e administradoras, especialmente em decorrência dos altos índices de inadimplência, seriam intransponíveis.

A dívida do condomínio tem natureza especial porque resulta da divisão de despesas comuns do prédio, não se confundindo com débitos oriundos de atividades comerciais, em que um consumidor adquire determinado produto ou serviço. Por isso, a dívida do coproprietário para o condomínio tem merecido tratamento diferenciado de nossos tribunais.

Também o legislador e a doutrina respaldam esse entendimento, com fundamentados argumentos. J. Nascimento Franco, jurista renomado e autor de livro clássico sobre condomínio (*Condomínios em Edifícios*. São Paulo: RT) escre-

vendo no jornal *Tribuna do Direito*, sob o título "*Senhores Síndicos, Sentido!*", aborda com maestria a questão da inadimplência crônica no condomínio.

Com sua autoridade, lembra que "o cofre condominial precisa ter sempre dinheiro para despesas que tem que ser pagas absolutamente em dia, tais como consumo d'água e luz, salários dos empregados, manutenção de elevadores e bombas elevatórias d'água, encargos previdenciários".

### MANUTENÇÃO DOS SERVIÇOS

Mais adiante, comentando decisão do então Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo que excluiu condômino inadimplente do benefício da lei do Bem de Família (8.009/90), ensejando a penhora de sua anuidade, assim se manifestou o autor:

"Pondero que me parece tanto impróprio o símile entre as despesas condominiais e os impostos, pois enquanto o fisco ostenta um crédito gratuito, o condomínio custeia a manutenção dos serviços e equipamentos dos quais o edifício e, conseqüentemente, a entidade devedora ao cabo de pouco tempo descambariam para a insalubridade e a deterioração, o que seria desastroso a seu dono. Assim, só contrário do fisco, que nada despende, o condomínio quando muito se reembolsa de valores pagos por todos os outros condôminos em proveito da unidade devedora".

Outro argumento favorável à especialidade da dívida de condomínio vem de acórdão do extinto Primeiro Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, citado pelo ministro Ari Pargendler, do Superior Tribu-

nal de Justiça, no qual o magistrado paulista determina a penhora da unidade condominial em face do não pagamento de sua respectiva cota, sob o fundamento de ser "hipótese que trata de dever, consoante o art. 12 da Lei 4.591/64, e não de dívida contraída".

### INSTITUIÇÃO SÓLIDA

Como se vê, pagar a cota de condomínio é dever legal e não obrigação contratual, derivada da simples vontade da parte ou de ato jurídico-negocial que tenha praticado, como a aquisição de bens ou de serviços. Graças à visão do legislador, que classificou as despesas condominiais como *propter rem* (próprias da coisa, vinculadas ao bem e não à pessoa do devedor), e à correta interpretação que os magistrados e tribunais superiores vêm dando à

questão, o condomínio pôde florescer no Brasil como instituição sólida, garantindo os anseios de moradia e bem-estar de parte representativa da população urbana.

Fosse a cota uma dívida comum, as dificuldades hoje enfrentadas por síndicos e administradoras seriam intransponíveis, o que certamente levaria muitos edifícios a descambar para a "insalubridade e a deterioração", como enfatiza J. Nascimento Franco. Isso, infelizmente, já é realidade em muitos prédios onde, apesar da proteção legal, a inadimplência passa dos 40%, obrigando o síndico a ratear o déficit entre os consortes que pagam em dia, o que só faz aumentar sua indignação.

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



[www.duplicate.com.br](http://www.duplicate.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



# Hora de separar e armazenar o lixo corretamente

Condomínios começam a dar atenção especial à gestão do lixo. Além de preservar o meio ambiente, pode gerar renda

Sibyla Loureiro

A separação correta do lixo em condomínios é uma realidade e, cada vez mais, os síndicos estão buscando aprimorar o processo com ideias criativas e organizadas. Foi o que aconteceu com o síndico do Residencial Bosque das Estações, Leandro Pandolfo. Depois de conviver com um grande acúmulo de lixo no condomínio, ele resolveu projetar uma estrutura adequada para acomodar os dejetos produzidos pelas 390 unidades do residencial. Em janeiro deste ano, foi inaugurada a nova lixeira que já se tornou referência nas redondezas.

“Levamos quase dois anos para juntar recursos, mais dois meses para construir a lixeira, e hoje estamos colhendo bons frutos, especialmente pelo descarte apropriado nas categorias orgânico, comum e reciclável. Inclusive reduzimos o montante de lixo comum em oito contêineres”, comemora Leandro.

Grande gerador de lixo, o residencial, que fica no bairro Bela Vista, no município de Palhoça, acomodava os contêineres nas dependências internas do condomínio, situação nada confortável devido à sujeira provocada no lugar e à péssima aparência. “A construtora não previu a quantidade de



Depois de conviver com o problema de espaço para a colocação do lixo, o síndico Leandro Pandolfo mostra a lixeira construída no Residencial Bosque das Estações

lixo que seria gerada pelos condôminos. No total, são 384 apartamentos residenciais e mais seis lojas comerciais distribuídos em oito blocos”, diz Leandro.

Há três anos administrando o condomínio, Leandro, a princípio, transferiu os contêineres – dois pequenos na frente de cada bloco – para o estacionamento dos visitantes. Mas também não deu certo, diante do acúmulo de dejetos que ficava espalhado no chão. Foi em busca de apoio de empresas da área de reciclagem e de uma especialista que o incentivou a planejar um sistema adequado para a separação do lixo. A partir

daí, o condomínio contratou um arquiteto que fez o projeto de uma lixeira com destinação correta para seis categorias: lixo comum, orgânico, papel, plástico, metal e vidro.

A lixeira foi erguida em dois meses, novembro e dezembro do ano passado. Para orientar os condôminos sobre as diferenças dos materiais descartados e a maneira correta de separá-los e acondicioná-los, o condomínio preparou cartilhas, enviou e-mails, colocou cartazes nos murais e, algumas vezes, o síndico, com ajuda de moradores, ficou acompanhando o descarte feito pelos condôminos na lixeira. “Foi um trabalho de formiguinha, mas ainda estamos caminhando para o nosso objetivo que é a conscientização de todos”, afirma Leandro.

O condomínio também se preocupou em revitalizar o espaço que antes era ocupado pelos contêineres. No local, foi construído uma pergolado, com bancos e flores.

## SEM COLETA

O grande problema, no entanto, é que o município de Palhoça não faz a coleta seletiva, fato que desmotiva alguns moradores. Além disso, muitas empresas que trabalham com reciclagem não compram o material, apenas coletam no imóvel ou até mesmo cobram pelo serviço. “Já estamos com dificuldades de armazenamento”, lamenta Leandro, que pretende - além de colaborar com a preservação do meio ambiente - também ganhar um dinheiro extra para reverter em prol do condomínio.

É o caso da MM Recicla, empresa familiar localizada no bairro Carianos, em Florianópolis, que recolhe material reciclável em 10 condomínios do bairro Trindade. De acordo com o proprietário, Valdecir Moreira, a empresa só cobra para retirar entulhos de construção como madeira. O restante como eletrônico, alumínio, papel, papelão e metal são coletados sem custo para o cliente. “Já temos despesas com combustível, funcionários e deslocamento”, justifica ao contabilizar o resultado do trabalho: de 5 a 6 toneladas de reciclável por semana.

Já a empresa HS Serviço Ambiental, que fica em Forquilhas, município de São José, remunera os condomínios, desde que o material reciclável seja armazenado corretamente. “Como não temos triagem no local, coletamos pa-



pelão e plástico (ferro e alumínio são terceirizados) já selecionados pelos condomínios, prensamos na máquina e vendemos às indústrias que retiram do nosso depósito em fardos”, explica Elaine Hasckel, uma das sócias da empresa, fundada pelo seu pai há 27 anos.

Para Elaine, um dos maiores problemas dos condomínios é a falta de local para armazenamento, já que as empresas de reciclagem só trabalham com volumes grandes de material. Além disso, o lixo, geralmente, não vem separado corretamente, fato que acaba não remunerando o serviço. “Os síndicos, muitas vezes, começam um bom trabalho, mas não conseguem ir para frente por falta de educação ambiental dos condôminos”, argumenta Elaine, ao dar um exemplo de um condomínio de Florianópolis que deu certo. “Eles têm uma receita média por mês de R\$ 232 com o recolhimento de mais ou menos mil quilos de material”.

## PREFEITURA DE PALHOÇA



A Assessoria de Comunicação da Prefeitura de Palhoça informou que o Plano de Gerenciamento Integrado de Resíduos Sólidos foi encaminhado à Câmara de Vereadores do Município. A ideia é realizar a coleta de

recicláveis pela prefeitura e encaminhar os resíduos para as associações de catadores devidamente credenciadas. A assessoria não informou o prazo para o início da coleta seletiva.

**20 anos IMPROJEL**

IMPERMEABILIZAÇÕES MATERIAL E MÃO DE OBRA  
FONE: (48) 32410431 / 32413966  
Rua Altamiro di Bernardi 57  
Campinas - São José

REALIZAMOS SERVIÇOS EM:

- Caixa d' água
- Piscinas
- Manutenção em Telhados
- Cisternas
- Terraços
- Venda de Material
- Lajes
- Banheiros
- Reformas em Geral

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO email: [improjel@ig.com.br](mailto:improjel@ig.com.br)

## DUPLA HARMÔNICA SUVINIL: SEMPRE NOVA & LIMPEZA TOTAL

O casamento perfeito, para alegria das fachadas e dos interiores.



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

Tintas | Cores Personalizadas | Complementos . Fone 48 3346 2900

PRECISAMOS  
PINTAR A  
FACHADA  
DO PRÉDIO.



## 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

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

☎ (48) 3091.8585 • 📞 (48) 9.8864.8505 • [www.rateiofacil.net](http://www.rateiofacil.net)

R A T E I O F Á C I L

Faça agora!



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

# Reforma com segurança

Cumprimento das normas da ABNT garante qualidade e desempenho nas edificações

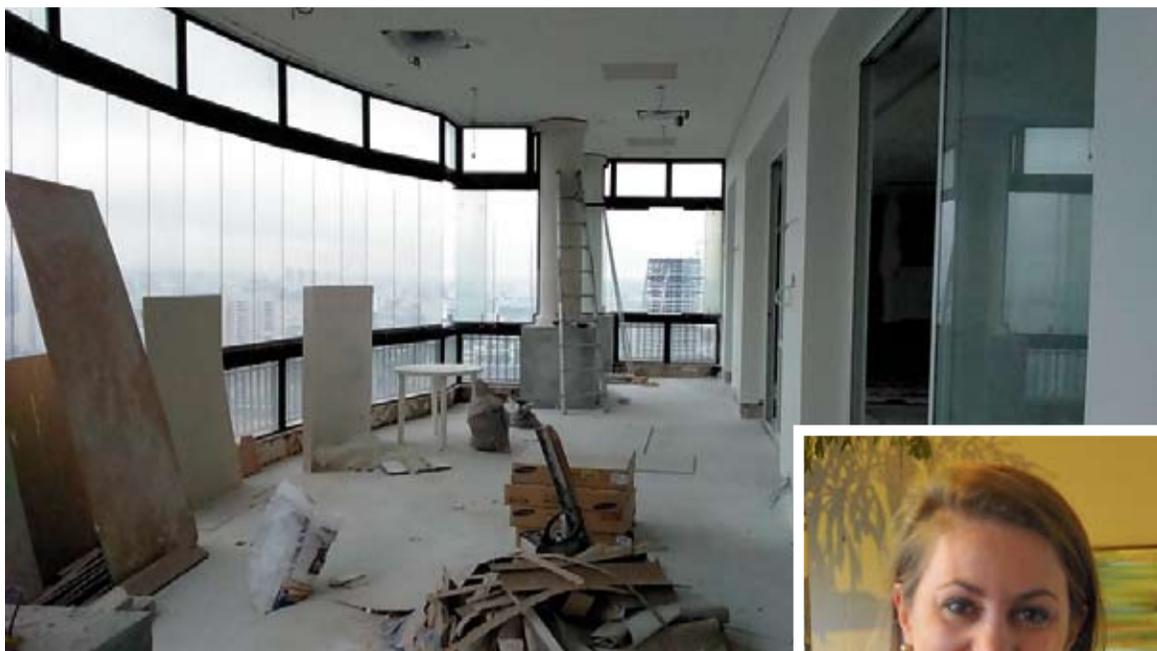
Fabiane Berlese

Desde 2014, reformas em edificações contam um regramento específico pela NBR 16.280. As medidas determinadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT se propõem a garantir a segurança e qualidade das construções através da implantação de normas pontuais para as obras de reformas. As diretrizes também definem as responsabilidades de cada um dos envolvidos na obra e qual o papel do síndico diante das reformas nas unidades. No entanto, muitas dúvidas permeiam o dia a dia dos condomínios.

Na prática, o conjunto de regras organiza em etapas as obras de reformas em condomínios ou nas suas unidades, e impõe uma lista de pré-requisitos para antes, durante e depois da obra.

Assim, o primeiro passo é alinhar a reforma entre moradores e administração do prédio. Condomínios que venham a realizar obras ou pequenas intervenções em suas unidades devem apresentar um plano documental do que será executado na unidade. A administração do prédio é quem concentra o memorial descritivo para fins de acompanhamento da reforma.

“Na fase inicial, o síndico tem de exigir que haja um plano da obra que será submetido à aprovação do condomínio. Essa aprovação não é técnica. É apenas pa-



Antes de iniciar a reforma, os moradores devem apresentar um plano documental do que será executado na unidade

ra verificar o cronograma da reforma, o que vai ser feito e se ela atende às normas do condomínio (horários de entrada e saída de materiais)” explica a arquiteta e urbanista Luciana Decker, uma das responsáveis pelo recém-lançado Manual dos Condomínios – Orientações de processos e obras de reformas, produzido pela AS-Bea/SC.

De acordo com ela, toda a obra que altere ou comprometa a segurança da edificação ou entorno deverá ser submetida à análise especializada. “Para casos de onde haja alguma alteração que seja estrutural ou afete a infraestrutura do condomínio, então será necessária a presença de

um responsável técnico”, afirma.

A especialista ainda informa que, nesse sentido, a NBR qualifica dois enquadramentos para quem irá executar a obra. São elas as definições de empresa capacitada e empresa especializada. Enquanto a especializada tem cunho técnico - arquiteto ou engenheiro - e se responsabiliza pela obra, a capacitada fará apenas a manutenção sem alterar o projeto original.

“Em um prédio com todo sistema de energia já executado, se for feita a manutenção de lâmpadas, poderá ser assumido por uma empresa capacitada, pois não representará nenhuma mudança no sistema já existen-



Arquiteta Luciana Decker

te. Porém, uma modificação de um ramal de energia precisará de uma empresa especializada que fará um projeto novo, apresentará RRT ou ART e terá responsabilidade técnica”, exemplifica. A mesma ponderação deve ser aplicada para alterações de instalações hidráulicas,

sanitárias, substituição de revestimentos (pisos, paredes, tetos); construção ou demolição de paredes e divisórias; abertura ou fechamento de vãos ou ainda instalação de mobiliário fixo.

O engenheiro civil, especialista em planejamento e perícias, Evandro Wiethorn, ainda lembra que é o síndico quem irá definir regras para obras. “É muito importante que o condomínio esteja alinhado com a NBR 5.674 que orienta a manutenção de edificações - Procedimentos em condomínios.

A partir dessa orientação, o síndico tem aporte para compor e disponibilizar um kit de formulários e orientações de como deve ser a reforma para que atenda a NBR 16.280 e a convenção coletiva do condomínio”, comenta o engenheiro.

Ele ainda destaca que é dever do síndico monitorar a obra e prevenir riscos iminentes à edificação. “Cabe ao síndico reunir a documentação, acompanhar se o proposto está sendo cumprido e nos casos em que identificar divergências aparentes entre a proposta e a execução, contratar um engenheiro ou arquiteto para verificar questões específicas”, avalia Wiethorn.



## FIQUE ATENTO

### É de responsabilidade do **síndico**

- Disponibilizar a convenção de condomínio, regimento interno, e um guia de instruções e documentos exigidos para realizar obras no condomínio
- Manter atualizado o manual de operação, uso e manutenção da edificação, bem como plantas da edificação, observadas as normas pertinentes vigentes
- Exigir apresentação do plano de obra
- Enviar resposta com a aprovação ou reprovação de obra e justificativa
- Emitir a notificação formal de paralisação, caso o projeto aprovado não esteja sendo cumprido.
- Acompanhar a lista de funcionários autorizados a entrar no condomínio durante a obra.

### É de responsabilidade do **proprietário**

- Entregar plano de obra com documentos como:
- Estudo de segurança à edificação
- Identificação de empresas; profissionais funcionários e insumos a serem utilizados
- Apresentação de projeto, memoriais descritivos e referências técnicas
- RRT ou ART pelo projeto de execução e pela supervisão da obra
- Cronograma da obra
- Localização e implicações no entorno da reforma (ruídos e efeitos sob a área próxima)
- Previsão dos locais de armazenamento dos insumos a serem empregados e resíduos gerados
- Planejamento do descarte de resíduos.



## O QUE PRECISA E O QUE NÃO PRECISA DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

### COM

- Quebra ou construção de paredes
- Troca de revestimentos
- Alterações na instalação elétrica, que necessitem de engenheiro elétrico
- Instalação de ar-condicionado, pias, ou banheiras
- Reparos hidráulicos e elétricos que mexam na parte estrutural da edificação
- Envidraçamento de sacadas

### SEM

- Alterações simples como pintura
- Instalação de redes de proteção
- Pequenos reparos hidráulicos e elétricos, que não necessitem de ferramentas de impacto como marretas, marteletes etc.



## VOCÊ SABIA?

A NBR 16.280 foi desenvolvida após o desabamento do Edifício Liberdade, de 20 andares, e de mais dois prédios, no centro do Rio de Janeiro, em janeiro de 2012. Ao todo, 17 pessoas morreram e cinco constam como desaparecidas em razão dos desabamentos. De acordo com a perícia, a que-

da estrutural foi provocada por reformas irregulares no edifício. Depois de inúmeros questionamentos da sociedade civil organizada, optou-se pela implantação de uma norma que propusesse meios para prevenção de perda de desempenho e análises técnicas refinadas para reformas nas edificações.



# ORCALI



## HÁ 50 ANOS CUIDANDO DO QUE É SEU

### TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS

Como pioneiros no setor de prestação de serviços em SC, nos dedicamos desde o começo a entregar os melhores resultados com serviços de alta qualidade. Um agradecimento aos colaboradores e clientes pelo futuro brilhante que construímos nestes 50 anos de experiência.

**ORCALI** 50 anos  
ORCALI.COM.BR

# Gestão de conflitos entre condôminos

Nos dias de hoje, é cada vez mais comum a falta de paciência dentro de condomínios. E a figura do síndico pode ser uma boa ponte para minimizar problemas entre vizinhos

Dariane Campos

Mais que uma função técnico-administrativa, ser síndico envolve principalmente a tarefa de gerir pessoas. Tanto o morador que assume o cargo, quanto o profissional que se qualifica para encarar esse desafio, deve estar ciente que na maior parte do tempo o seu trabalho vai ser mediar conflitos entre os condôminos, sendo que no topo do ranking de reclamações estão: o incômodo causado pelo barulho do vizinho, vazamentos, problemas com vagas de garagem e animais de estimação. É o cachorro que não para de latir no apartamento do lado, o vizinho de cima que arrasta os móveis ou a festa que o outro morador deu na noite anterior.

Resolver conflitos e até acordar de madrugada para administrar as mais inesperadas situações fazem parte da rotina de todos os condomínios. E no Residencial Itália, em Florianópolis, não é diferente. A síndica Elis Lazarevski está no cargo há pouco mais de um ano e já enfrentou algumas saias justas, como no caso de condôminos que têm atrito com vários vizinhos. Com MBA em gestão de pessoas, Elis busca em suas experiências profissionais inspirações e técnicas para driblar os impasses diários.

“Em quase todos os locais têm pessoas que são mais impacientes e que reclamam de tudo. Então, se você não gosta de lidar com gente, não adianta ser um excelente administrador. No dia a dia do condomínio você não lida só com números, na maior parte do tempo as questões a serem resolvidas envolvem relacionamento. Eu procuro não interferir em situações cor-



A síndica Elis Lazarevski utiliza a sua experiências profissional em gestão de pessoas para driblar os impasses diários no condomínio

riqueiras, mas sempre que procurada ou se percebo a necessidade de uma interferência, faço de boa vontade. Tento mediar da melhor maneira possível, apaziguando os dois lados para tentar ‘baixar a poeira’. Se eu não souber conduzir ou optar por me omitir na resolução do problema, com certeza terei que enfrentar-lomais a frente, só que num estágio muito mais grave”, avalia.

É impossível saber quando um morador irá reagir de forma intempestiva. Também não é papel do síndico adivinhar quando dois moradores estão com dificuldades em seu relacionamento. Mas é possível, sim, ajudar o condomínio a ser um local com menos desentendimentos. Como foi o caso da Lia Benthien, síndica do Residencial Carybe, que ao assumir a administração do seu condomí-

nio enviou um comunicado para todos os moradores, onde tentou estimular que eles tentassem resolver entre si os pequenos impasses diários.

“Partindo do princípio de que muitas vezes o outro nem sabe que está incomodando, acho muito válida a conversa entre os vizinhos. Mas, se não funcionar, aí eu entro em ação. Falo com a pessoa sobre as queixas do outro, mas nunca de forma autoritária, sempre pedindo colaboração. Acho que as pessoas têm que entender que vivem em uma comunidade e que todos perdem um pouco para o ganho comum. Ninguém é obrigado a ser amigo do vizinho, mas respeitar quem está ao seu lado é salutar, é educado e civilizado. Aquelas regras valem para todos e ninguém tem privilégios ou prejuízos diferenciados”, enfatiza.

## De quem é a responsabilidade de resolver o conflito?

De acordo com a advogada Lidiane Genske Baia, especialista com 15 anos de experiência na área condominial, a lei é muito ampla quando fala sobre as responsabilidades que competem ao síndico. No Código Civil, o artigo 1.348 aborda as obrigações que norteiam a atividade, mas em momento algum delega ao gestor a função de mediador. Por isso, a indicação é que o administrador siga sempre as determinações da Convenção e do Regimento Interno, além de tentar manter o bem-estar entre os moradores do condomínio.



Síndica Lia Benthien aposta no diálogo para resolver impasses: “Acho válida a conversa entre os vizinhos, pois muitas vezes o outro nem sabe que está incomodando”

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

CONFIANCE  
CONSELHO PROFISSIONAL

(48) 3028.5050

## CONSELHO PROFISSIONAL PARA CONDOMÍNIOS

- Compliance - agindo em sintonia com as regras
- Condutas Irregulares - prevenir e corrigir
- Balancetes - parecer mensal
- Transparência - nosso maior compromisso

NOS SIGA NAS REDES SOCIAIS

@ /confianceconselho



“Quando um problema entre condôminos é trazido para o síndico, ele deve entrar em contato com as partes e tentar resolver a questão. É muito importante que ele converse com cada um, podendo até mesmo marcar uma reunião de tentativa de conciliação. Mas, se o assunto não for resolvido, o gestor pode enviar uma notificação extrajudicial e dependendo do assunto, até uma multa. Agora, se a questão não for solucionada depois de todas estas providências, o próximo passo é a propositura de ação judicial, e daí quem tem que tomar essa providência são as partes envolvidas”, explica.

A advogada ainda destaca como princípios básicos de um bom gestor ser paciente, mediador e buscar ser o mais imparcial possível. Além disso, ter bom senso e saber mostrar ao morador que ele precisa se adaptar às regras para ter uma boa convivência dentro do condomínio. “É importante que o administrador atue em tudo que pode causar conseqüências para o condomínio. Vale sempre lembrar que mesmo se você estiver com 100% da parte financeira em dia, mas deixar a gestão de pessoas de lado, o seu condomínio vai estar um caos”, analisa.

Já para o advogado Cristiano de Souza, consultor jurídico condominial, o síndico deve ouvir as reclamações, avaliar e conforme a questão informar as partes envolvidas do fato, comu-



**O advogado Cristiano de Souza explica que o gestor deve ter uma postura de negociador e ser transparente nas ações**

nicando sempre o suposto infrator e garantindo-lhe a ampla defesa. Antes de multar, ele destaca a necessidade de procurar apaziguar, podendo inclusive fazer mediações de conflitos, por meio de terceiros contratados, como um mediador profissional com experiência e capacitação em condomínios, que possua técnicas apropriadas para que não haja envolvimento direto e possíveis favorecimentos. “O gestor deve ter uma postura de negociador e ser totalmente transparente. Mas, acima de tudo, ser um profissional criterioso, que não confundirá questões

personais com suas obrigações legais ao gerenciar um conflito”, comenta.

Segundo ele, o síndico estará ajudando o morador na convivência em comunidade fazendo com que ele entenda que faz parte de uma organização social com regras que devem ser seguidas e cumpridas por todos os envolvidos. “Uma das formas de existir um conflito é negar a participação ou mesmo ocultar informações. Gerenciar e ser proativo em uma visão a frente da coletividade, não apagando fogo com querosene, é o dever do síndico”, conclui.

## GESTÃO DE CRISE

Confira algumas orientações dos especialistas sobre os recursos que os síndicos e condôminos dispõem para evitar que os conflitos fujam ao controle:

- O síndico deve intervir quando o problema se relacionar, de alguma forma, com as questões do condomínio. Todos os assuntos que dizem respeito à segurança, sossego e saúde dos condôminos devem ter atenção especial do síndico;

- A comunicação no condomínio é muito importante, portanto, enviar comunicados sobre as regras mais importantes, ou sobre uma obra que está realizada ou algum outro assunto de interesse comum é sempre recomendável;

- É interessante que o síndico marque reuniões periódicas para ouvir os condôminos. Também o que ajuda muito na adaptação das pessoas e na boa convivência, é fazer eventos sociais como festas juninas, festa de dia das crianças, natal e outras, para que os vizinhos se conheçam e passem a integrar melhor;

- Do ponto de vista legal, é aconselhável que os moradores resolvam pequenos problemas

de convivência entre si. Mas quando não conseguem, podem sim pedir a ajuda do síndico;

- O gestor deve participar de todos os momentos, porém como um dos atores que pode identificar e tratar um conflito ainda não instaurado;

- O síndico deve contratar uma boa administradora e um bom advogado, para assim conseguir dar conta de todas as questões. Desde a convivência entre vizinhos, inadimplência, manutenção das áreas comuns, funcionários etc. Levando em conta os possíveis reflexos dos conflitos, é importante que o jurídico atue preventivamente também, e não só depois que acontece um problema;

- Não se pode confundir perfil mediador com ações de gestor. Havendo um impasse, se instaurado, a função do síndico é de informar os limites e integrar o reclamante no sistema chamado condomínio, fazendo-o entender os danos que poderá causar. O gestor pode colocar o condomínio à disposição para indicar formas de solução, mas não solucionar.

**Fontes:** Lidiane Genske Baia e Cristiano de Souza

# ENTRE PARA O MUNDO EM EVOLUÇÃO

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

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



**PORTER**<sup>®</sup>  
PORTARIA REMOTA

A REFERÊNCIA EM  
PORTARIA REMOTA  
NO BRASIL

48 3258-5705 . FLORIANÓPOLIS, SC . [porterdobrasil.com.br](http://porterdobrasil.com.br)

# A entrega do empreendimento e a primeira gestão

Para auxiliar síndicos e construtoras, advogada cria consultoria no segmento de condomínios

Da redação

**A**pós a entrega do empreendimento e instalação do condomínio inicia a gestão do novo síndico, o que exige conhecimento, pois o primeiro ano demanda muitos ajustes e cuidados para o sucesso do empreendimento.

A assembleia geral de instalação (AGI) é o primeiro passo para o início da vida condominial. É a partir dela que os representantes legais são eleitos e se aprova uma previsão orçamentária para rateio das despesas do condomínio.

A convenção é apresentada pela construtora e nada impede que os condôminos tomem ciência deste documento com antecedência, desta forma poderão ver as cláusulas e optar pelas alterações que julgarem convenientes para o condomínio. As alterações poderão ser feitas já na primeira assembleia caso constarem no edital de convocação.

Na AGI (Assembleia Geral de Instalação) é feita a escolha do primeiro síndico e do Conselho Consultivo e/ou Fiscal, além de aprovar a taxa condominial com base na previsão orçamentária. Todos os assuntos da primeira assembleia devem constar no edi-

tal de convocação entregue pela construtora aos moradores.

A previsão orçamentária deve ser feita dentro da realidade do condomínio, e pode acontecer que depois de alguns meses, os assuntos decididos na primeira assembleia possam mudar. Neste caso, é possível convocar uma nova assembleia para fazer uma reavaliação desta previsão orçamentária inicial.

Deve ser entregue também ao síndico eleito o cadastro dos moradores com todos os dados de contato para que na entrada dos moradores se tenha mais controle no agendamento das mudanças

## SÍNDICO ELEITO, E AGORA?

Neste momento aparecem muitas demandas importantes para a primeira gestão do condomínio e devem ser seguidos pelo novo síndico, entre elas: a escolha dos funcionários e montagem das equipes de trabalho, seleção das empresas prestadoras de serviço, aquisições de bens, utensílios e equipamentos necessários para montar o enxoval do condomínio, caso estes já não tenham sido entregues junto com o empreendimento. Em paralelo a estas demandas existem aspectos muito



A advogada Erica Faerber exerce a função de síndica profissional em empreendimentos de Balneário Camboriú

importantes e que compõe o recebimento do empreendimento pelo síndico que são: o ato da entrega do empreendimento e a primeira

visão de garantias.

Mas como fazer isso de forma correta? A advogada Erica Faerber há nove anos exercendo a função de síndica profissional em empreendimentos de alto padrão na cidade de Balneário Camboriú, presenciou as dificuldades encontradas por profissionais que assumem pela primeira vez a gestão e presta serviço de consultoria voltado para construtoras e síndicos de primeira gestão.

Para tanto, a proposta é acompanhar os últimos 60 dias da entrega do empreendimento e nos primeiros 30 a 60 dias da eleição do síndico em assembleia. "Trata-se da fase mais complexa para os síndicos, pois a função exige muitas demandas como vistoria de recebimento do condomínio, documentação, contratação de funcionários, montagem de equipe, patrimônio do condomínio, entre outras", destaca a advogada.

Em se tratando das construtoras, ela lembra que o propósito da consultoria é evitar desgastes entre a construtora e o condomínio.

Buscando dar apoio ao gestor, Erica cita quatro passos que considera importantes e que merecem a atenção do síndico, que tanto pode ser morador do prédio, profissional ou a própria construtora.

ESPECIALIZADA EM PORTARIA DE CONDOMÍNIO E OBRAS PREDIAIS

**GRUPO SESEL**  
GESTÃO DE PORTARIA E CONTROLE DE ACESSO

Portaria de Condomínio • Limpeza e Conservação  
Zeladoria • Portaria Remota

(47) 3081-5508 | contato@sesel.com.br | www.sesel.com.br

FLORIANÓPOLIS - PORTO BELO - ITAPEMA - BALNEÁRIO CAMBORIÚ - ITAJAÍ - CAMBORIÚ

**NESC**  
núcleo empresarial

Garantia de Qualidade que o seu condomínio merece

- Indicação de profissionais
- Inspeção e supervisão de obras
- Prestação de serviços
- Intermediação de negociações e contratações

Central de Atendimento  
(47) 2033.9439

Atendimento Online  
www.sejanesc.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**

## Principais itens que devem ser observados pelo síndico:

### 1º passo: Entrega do empreendimento

- Deve ser feito um protocolo oficial (termo de responsabilidade de entrega do empreendimento) pela construtora junto com o síndico e conselho. Nele, será apresentado um inventário do mobiliário das áreas comuns: mesas, cadeiras, eletrodomésticos, louças do salão de festas, equipamentos da academia, entrega de chaves, entre outros.
- A vistoria deve ser feita pelo síndico com o acompanhamento do conselho na semana seguinte da entrega do empreendimento. A vistoria deve ser de forma detalhada e em todos os ambientes do condomínio.
- Com a entrega do Termo de Responsabilidade das áreas comuns pela construtora, o síndico tem a responsabilidade de notificar a construtora a fazer reparos quando verificados vícios referentes ao empreendimento. Dentro das unidades é de responsabilidade do proprietário dirigir-se à construtora.
- A entrega da documentação administrativa do condomínio pode ser recebida em uma pasta com os documentos ou por meio digital, cabendo aos responsáveis manter e conservar a documentação.

#### FAZEM PARTE DA DOCUMENTAÇÃO ADMINISTRATIVA:

- Manual do Proprietário
- Alvará de Construção
- Auto de Conclusão
- Auto de Vistoria de Corpo de Bombeiros (AVCB)
- Selo dos extintores
- Relatório de Inspeção dos elevadores com Anotação de Responsabilidade Técnica do engenheiro responsável
- Sistema de Proteção a Descarga Atmosférica (SPDA)
- Certificação de limpeza e análise química referente à limpeza dos reservatórios
- Certificado de ensaios de pressurização em mangueiras
- Notas fiscais de máquinas e equipamentos instalados para fins de garantia.

#### DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA:

- Projeto Aprovado
- Projeto de Sondagem
- Projetos de Fundações
- Contêncões, cortinas e arrimos
- Projetos de Estruturas
- Projeto de Instalações Prediais (Instalações Hidráulico Sanitárias e de água pluviais, instalações de gás, Instalações elétricas, de telefonia, e de para raios (SPDA) instalação de ar condicionado).

Segundo Erica, é fundamental que a vistoria seja bastante criteriosa. "Este é justamente o momento de questionar a construtora a ocorrência da falta de algum item, por isso a importância da

vistoria ser na semana seguinte à entrega do empreendimento", salienta. A consultora também sugere que as construtoras possam prever em seus projetos uma sala para a administração e para o setor responsável pela limpeza do condomínio. "Independentemente do tamanho ou padrão do condomínio, um local onde o síndico possa armazenar documentos, onde ele possa prestar atendimento aos condôminos e desenvolver seu trabalho, e também uma sala para o trabalho do pessoal de limpeza. O síndico e os funcionários são o coração do prédio, são eles que fazem tudo funcionar. Essa duas linhas são literalmente esquecidas pelas construtoras", diz.

### 2º passo: Manutenções

- O síndico deverá tomar ciência das manutenções para não perder o prazo das garantias e deve prestar atenção aos Manuais dos equipamentos como elevadores, ar condicionado, bomba d'água, geradores, equipamentos de segurança, equipamentos da academia, etc.

Para Erica, um ponto chave no recebimento do empreendimento é a verificação do Termo de Responsabilidade de funcionamento dos elevadores entregues pela empresa que fez a ins-

talação do equipamento.

Segundo ela, os elevadores são instalados um ou dois anos antes da entrega efetiva do condomínio. "Durante a obra um dos equipamentos é utilizado para o transporte de material de construção e acaba se deteriorando", alerta. Para tanto a consultora sugere ao novo síndico que solicite à construtora a apresentação de um Termo de Responsabilidade de 100% de funcionamento atualizado e não o da época da instalação do equipamento.

### 3º passo: Metodologia

- Nessa fase, ao assumir o condomínio, o síndico deve implantar sua metodologia de trabalho: contratar funcionários, checklist de atividades, serviços terceirizados, compra de material de limpeza, contrato com empresas especializadas (piscina, jardim,

academia), etc.

Segundo Erica, para o síndico enfrentar o desafio da primeira gestão do empreendimento, além de conhecimento, é necessário ter sempre um bom posicionamento frente a construtora, equipe de trabalho e moradores.

### 4º passo:

#### Regimento interno

- Após a entrega do empreendimento há a fase de adaptação dos condôminos. Em média de 60 a 90 dias – onde ocorre a necessidade de alterações e adequações à vida cotidiana do condomínio, como entrada e saída de mudanças, uso das áreas comuns, acesso de animais, horários, etc. – Na entrega do empreendimento a construtora apresenta um regimento interno padrão que poderá sofrer alterações mediante agendamento de uma nova assembleia para fazer as devidas adequações.

### A ENTRADA DOS NOVOS MORADORES

- Quando da entrega do empreendimento, logo nos primeiros dias, os condôminos estão ansiosos para entrar com a mudança ou fazer reformas, o que pode gerar dificuldades no relacionamento interno. Importante delimitar as entradas, com agendamento de 48h de antecedência para organizar a disponibilidade do uso do elevador.

A entrada dos novos moradores pode gerar avarias durante a mudança como lascas nas paredes dos corredores, por isso a

importância do agendamento, para que o zelador possa acompanhar e ver quais as unidades estão efetuando mudanças e cobrar por eventuais avarias. O ideal é colocar capa nos elevadores para não provocar danos ao equipamento

Os horários e dias designados para reformas devem ser respeitados e a unidade em obra deve se responsabilizar pelos eventuais resíduos que não podem ser colocados nas lixeiras do prédio.

"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

**COSTASUL**  
BOMBAS

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

REVENDEDOR AUTORIZADO:  
Franklin Electric  
SCHNEIDER MOTOBOMBAS  
SODRAMAR  
JUEDAZI

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



**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

**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



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

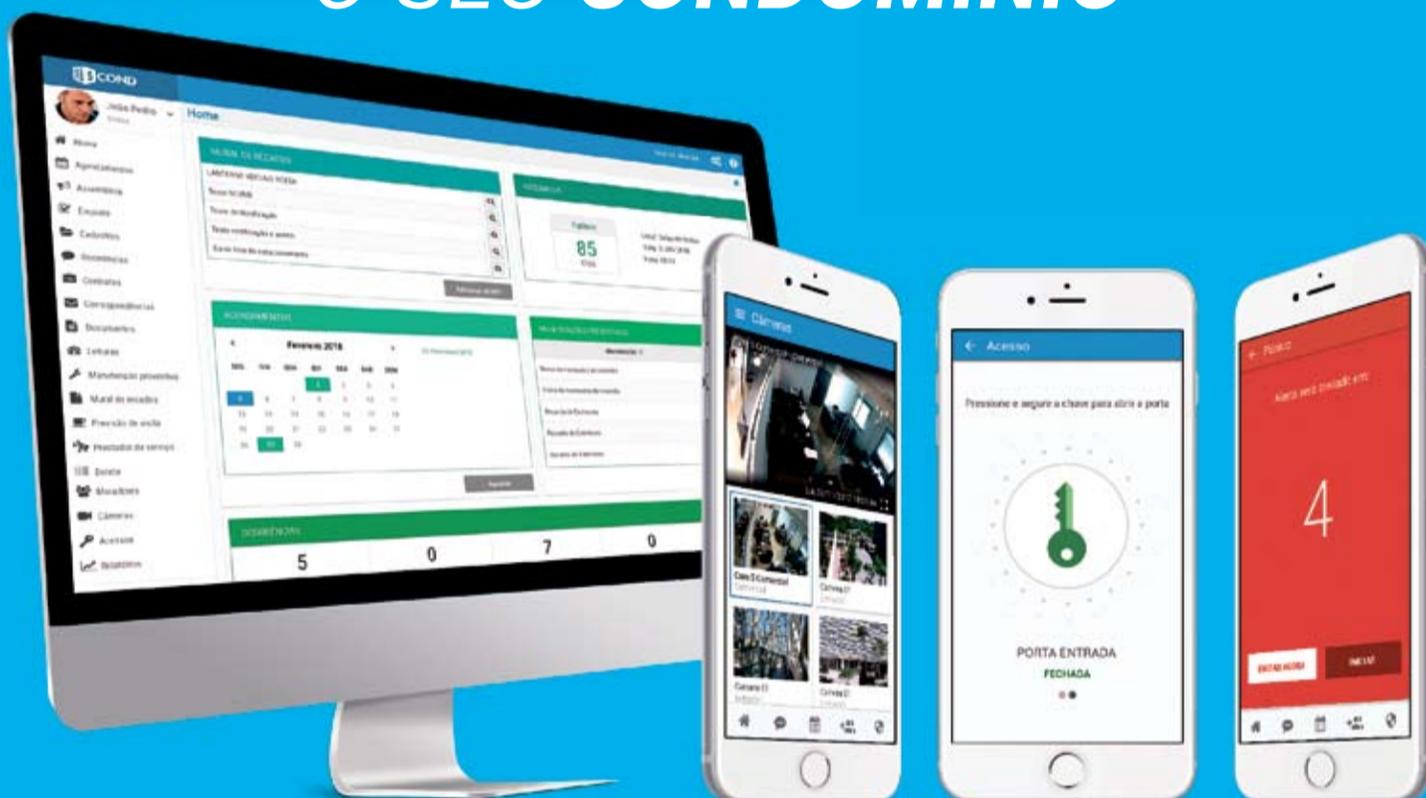


# SISTEMA PARA GESTÃO, COMUNICAÇÃO E SEGURANÇA DE CONDOMÍNIOS

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

# Playground: diversão e segurança para os pequenos

Implantada em diferentes espaços, área recreativa pode ser conservada para garantir o entretenimento da criançada e a tranquilidade dos pais



Da redação

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



Os síndicos devem exigir da fornecedora a certificação de que os brinquedos estão dentro da norma ABNT

## OS BRINQUEDOS PARA CADA ÁREA DISPONÍVEL

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

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

“A busca por playgrounds em condomínios tem aumentado”, comenta Nelson, ao avaliar que alguns fatores têm impulsionado essa procura. O primeiro é a qualidade de vida, já que as famílias querem aproveitar as horas de lazer para se divertir ao ar livre. O segundo é a segurança: “as áreas públicas não possuem uma super-

visão periódica dos equipamentos, podendo não oferecer a segurança necessária para as crianças, e muito menos a possibilidade de deixá-las sozinhas”, avalia.

## GARANTINDO A SEGURANÇA

A segurança, aliás, não está relacionada apenas ao modo que o playground é utilizado. Segundo Nelson, o condomínio deve cobrar da fornecedora a certificação de que os brinquedos estão den-

## FIQUE ATENTO:

**TODOS OS BRINQUEDOS** devem possuir certificação segundo a norma ABNT 16070-2012.

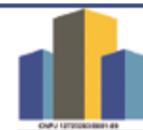
**PARA GARANTIR A SEGURANÇA** deve ser contratada empresa especializada e certificada, que também se encarregue da manutenção periódica. Ao utilizar o espaço, é sempre indicada a presença de um adulto, além da instalação de pisos emborrachados contra possíveis quedas.

A **FAIXA ETÁRIA** indicada é estipulada conforme o brinquedo, variando entre 0 a 12 anos, mas sempre com uma estrutura mínima para que um adulto possa ter acesso.

**PARA A MANUTENÇÃO** a vistoria visual deve ser realizada todos os dias (pela gestão do condomínio), e de uma a duas vezes por ano pela empresa certificada, que emite laudo de conformidade.

tro da norma ABNT 16070-2012. Além disso, deve ser feita vistoria visual todos os dias pela gestão do edifício, e duas vezes por ano pela empresa que fez a implantação, com emissão de um laudo de conformidade. Outra medida

eficaz é que o piso seja emborrachado, “para garantir a segurança contra possíveis quedas”, alerta. A limpeza, por sua vez, deve ser feita somente com água e produtos ecológicos, que não afetem o meio ambiente e as crianças.



**Dos Anjos**  
Construção Civil



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

Especializada em lavação - 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](mailto:dosanjosconstrucaocivil@gmail.com) Crea 004710-0

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

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

**INOVA**  
Sistemas de Segurança

**Contrato de Assistência 24h Inova**

- Chamados 24 horas sem custo
- Manutenção Preventiva Mensal
- Treinamento para funcionários
- Manutenção Corretiva
- Plano Preventivo de Gastos
- Help Desk

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

**10 Anos** EXPERIÊNCIA

**CONTROLL**  
CONDOMÍNIOS

Assessoria contábil condominial  
Administração de condomínios  
Síndico profissional

SERVIÇO  
**16 ANOS**  
QUALIFICADO

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

## CISTERNAS PARA REÚSO DE ÁGUA NA MEDIDA DO SEU CONDOMÍNIO

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

1.000 Litros

600 Litros

[contato@acquareduz.com](mailto:contato@acquareduz.com) (48) 99107 0080 [@acquareduz](https://www.facebook.com/acquareduz)

1.050 Litros

**ACQUA REDUZ**  
Solicite uma visita gratuita.

## # DE OLHO NO MERCADO

ROGÉRIO DE FREITAS  
contato@condominiosc.com.br



### O FORNECEDOR E O ENVOLVIMENTO DO TOMADOR

Este mês a empresa que recolhe o lixo reciclado de um empreendimento em que sou síndico me deixou na mão. Claro que, para achar uma nova empresa para substituí-la, recorri aos mesmos recursos que estamos acostumados: guia de fornecedores do portal CondomínioSC, grupos do whatsapp, os colegas mais próximos, entre outros. Estranhei muito quando ao entrar em contato com as indicações, esses prestadores me informaram que não estão mais atendendo condomínios. Por fim, uma empresa atendeu ao meu "apelo" e veio recolher a montanha de objetos descartados. Nessa oportunidade questionei ao fornecedor o que motivou essa debandada de recolhedores de reciclados dos condomínios. Ele me relatou

que atendia 40 condomínios e deixou todos eles. O motivo foi que os resíduos destinados à reciclagem nos condomínios são muitos, e muito mal selecionados, dificultando a operação na hora da entrega do material no destino de processo de reciclagem. Ficou evidente que o sucesso da oferta de determinados serviços, a exemplo desse caso, depende também da cultura e colaboração do tomador de serviço. Nos encontramos hoje em uma situação de mercado onde o condomínio que desejar dar o destino correto aos resíduos destinados à reciclagem terão de investir mais em campanhas para sensibilizar seus condôminos a serem mais dedicados e comprometidos com o processo da coleta seletiva.

### NÃO É SÓ DAR O PREÇO

A demora em receber um simples orçamento é corriqueira, e todo síndico passa por isso. É natural que a maioria dos fornecedores deem preferência em suas agendas na execução de serviços, do que na elaboração de orçamentos. Ao solicitar um orçamento para uma empresa de manutenção de fachada, especializada em serviços em altura, me surpreendi com o retorno do orçamento. A princípio achei que o orçamento não viria em tempo hábil para apresentá-lo em assembleia, na verdade ele foi encaminhado aos 45 minutos do segundo tempo, e acompanhado dos pedidos de desculpas do prestador. Porém, o capricho

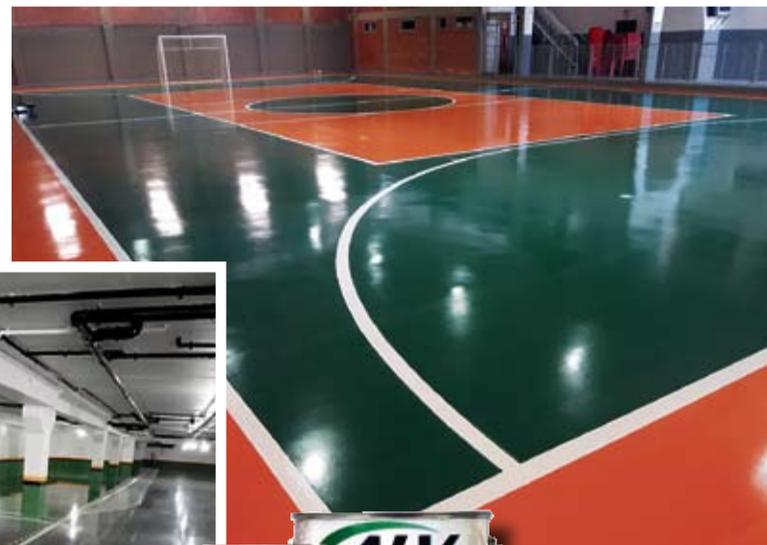
e a dedicação com que o orçamento foi elaborado justificou o tempo que levou a ser entregue. Simplesmente o orçamento não vinha acompanhado de uma relação de ações a serem executadas e seus preços, mas sim de um relatório minucioso de patologias da edificação, composto por imagens e relatos, as possíveis soluções viáveis e as causas a serem prevenidas. Esse tipo de dedicação aparenta um comprometimento de ponta a ponta com o processo que envolve a tomada de preços, aprovação e execução de determinada ação em um condomínio. E o entendimento que fornecer um orçamento não é só dar o preço.

## PINTURA EPÓXI E POLIURETANO (PU) em Garagens e Quadras Poliesportivas estão em Alta

Com as tecnologias desenvolvidas nos últimos anos, as tintas para pisos vêm ganhando lugar no mercado para substituir os pisos cerâmicos e porcelanatos por oferecerem alta resistência à abrasão, óleo, umidade e produtos químicos, proporcionando maior durabilidade, brilho e diversidade de cores.

Segundo Peter Knoll Santana, Diretor Comercial e Engº Químico da ALV Tintas, fábrica de tintas que possuem unidades em SC e PR, fornecemos tintas de alta tecnologia para pisos de Indústrias, Construtoras e Condomínios oferecendo as melhores soluções e sistemas de pinturas adequados para garagens, quadras poliesportivas, indústrias, academias, lajes, calçadas, entre outros.

As Tintas Epóxi e PU podem ser utilizadas para pisos novos ou para recuperação de piso antigos com superfícies irregulares, fissuras, trincados, buracos com a utilização de massa autonivelante epóxi para estucamento a fim de corrigir as irregularidades dos pisos e proporcionar um excelente acabamento.



de na limpeza, impermeabilização contra infiltração de água e óleo, deixando o layout bem identificado. É através das garagens que grande

parte dos moradores acessam o prédio sendo uma extensão dos apartamentos. Por isso, investir em revestimentos bonitos e de qualidade para esses espaços é tornar mais agradável uma das portas de entrada do edifício.

A Pintura Epóxi e PU podem ter uma infinidade de cores, brilhos e aspectos, como: antiderrapante, liso, envernizado, brilhante, semibrilho e fosco. Um piso trincado, desgastado, desnivelado ou quebrado, pode oferecer sérios riscos, como acidentes, manutenção constante e proliferação de sujeira.

Além da pintura Epóxi ou PU aumentar a vida útil do piso, tem como vantagens a valorização do imóvel, deixando a garagem esteticamente mais bonita, a pratici-

dade na limpeza, impermeabilização contra infiltração de água e óleo, deixando o layout bem identificado. É através das garagens que grande parte dos moradores acessam o prédio sendo uma extensão dos apartamentos. Por isso, investir em revestimentos bonitos e de qualidade para esses espaços é tornar mais agradável uma das portas de entrada do edifício.

A ALV Tintas fornece para diversas construtoras na região, além de ser fabricante de tintas, possui parceiros credenciados especialistas na aplicação de pisos em diversas regiões, se comprometendo com a garantia do produto aplicado.

Saiba mais: (47) 3464-2122 - filial.joi@alvtintas.com.br - www.alvtintas.com.br

## HB Administradora promove OFICINAS DE QUALIFICAÇÃO EM BRUSQUE

Em manhã de aprendizagem a HB Administradora de Brusque promoveu, dia 15 de maio, a oficina Sindicância no primeiro ano do empreendimento. O encontro teve como objetivo trazer conhecimento aos síndicos, clientes e parceiros da empresa. Segundo a diretora, Fabiane Horst, estão programadas uma série de oficinas mensais durante o ano com especialistas que abordarão assuntos relacionados a condomínios. "Conseguimos dar esse passo inovador em nossa cidade e, junto aos síndicos, profissionalizarmos cada vez mais o setor. Quem ganha são os condomínios", informou. A primeira oficina foi ministrada por Erica Faerber, advogada e síndica profissional com experiência na sindicância de condomínios de alto padrão e empreendimentos clubes em Balneário Camboriú. Erica salientou a organização da construtora, o posicionamento do síndico e o espírito de equipe como pontos



essenciais para encarar os desafios da primeira gestão de condomínios novos. "Precisamos nos posicionar diante das situações que nos são impostas, o condômino precisa sentir firmeza e saber que o seu síndico está pronto e disposto a solucionar os conflitos e situações que surgirem", ressaltou.

O encontro contou com o apoio da Âmbar Serviços Condominiais, Upcondo - Auditoria e Treinamentos e Jornal dos Condomínios.



Com Paula Souza, momentos antes de sua palestra Inteligência Emocional Para Síndicos, na 7ª edição do Condomínio Summit

## Seminário apresenta o MANUAL DE REFORMAS EM CONDOMÍNIOS

Com o objetivo de orientar os síndicos sobre a NBR 16.280, a AsBEA/SC promoveu o Seminário Manual de Condomínios no dia 22 de maio, no auditório do Square Corporate, na SC-401, em Florianópolis e contou com a participação de síndicos, arquitetos e profissionais do setor de condomínios.

Com tiragem de 4 mil exemplares o manual foi idealizado e elaborado pelo Grupo de Trabalho de Interiores (GTI) da ASBEA/SC - Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura - regional Santa Catarina. Tatiana Filomeno, arquiteta e presidente da ASBEA/SC diz que o conteúdo do manual é o resultado de quatro anos de trabalho do GTI de Santa Catarina e afirma a importância de discutir um assunto que faz parte do dia a dia dos arquitetos e dos síndicos.

Segundo Tatiana o manual tem todas as orientações necessárias para a aprovação dos projetos, execução e acompanhamento das obras de acordo com a legislação e obedecendo o regimento interno dos edifícios. "É nossa obrigação atuar conforme a norma e obrigação dos síndicos como gestores exigir o cumprimento das regras para garantir a segurança dos usuários", afirma Tatiana.

O evento iniciou com a recepção dos participantes na Loja Mac Design, seguido pela apresentação do manual e encerrou

com uma mesa redonda que discutiu as principais dúvidas dos síndicos sobre reformas em condomínios.

A mesa redonda mediada pela diretora do Jornal dos Condomínios, Angela Dal Molin teve a participação de Ivanna Carla Tomasi diretora de Planejamento Urbano da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Planejamento e Desenvolvimento Urbano, de Gustavo Camacho, síndico e Advogado especialista em Direito Imobiliário, Fabio Silva, arquiteto e membro do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Santa Catarina (CAU/SC) e das arquitetas Luciana Decker e Tatiana Filomeno da AsBEA/SC (Associação Brasileira de Escritórios de Arquitetura - regional SC).

Após o debate houve confraternização entre síndicos e arquitetos com o sorteio da obra do artista plástico Alexandre Rodrigues, produzida durante o encontro. O evento foi uma Realização do GTI-AsBEA/SC e contou com patrocínio da MAC Design e da Jota Jota materiais elétricos. Contou também com o apoio do CAU/SC e Jornal dos Condomínios, mídia oficial do evento.

O manual impresso foi distribuído gratuitamente nos condomínios da Grande Florianópolis pela logística do Jornal dos Condomínios e a versão digital está disponível no site da associação:

[www.asbeasc.org.br](http://www.asbeasc.org.br)



Promovida pela ASBEA SC, o Seminário apresentou o Manual de Reformas em Condomínios e trouxe orientações sobre a NBR 16.280



Baixe um App QR Code e acesse o código ao lado para baixar o manual e conferir a galeria de imagens do evento!



## AGENDE-SE

11 a 12  
DE JUNHO



### Seminário reúne engenheiros e síndicos para discussão sobre medidas de prevenção e combate a incêndios em edificações em Florianópolis

Apresentando uma extensa programação e gerando discussões em busca de soluções para os problemas e medidas de prevenção e combate a incêndio nas edificações comerciais e residenciais nos aspectos relativos a projetos, prevenção e legislação, a Associação Catarinense de Engenheiros - ACE promove o Seminário Nacional de Engenharia e Segurança de Prevenção e Combate à Incêndio nas Edificações Comerciais e Residenciais.

O evento irá reunir profissionais de engenharia de todo o Brasil, síndicos e administradores de condomínios e contará com palestras, debate com profissionais de engenharia e condomínios e exposição institucional de produtos e serviços. Os inscritos no evento poderão participar também de uma programação extra: visita técnica monitorada a empreendimento de grande porte em Balneário Camboriú.

Confira alguns dos tópicos que serão abordados no seminário: Sistema de alarme e detecção de incêndio; redes de gás GLP ou GN; sistema de controle de fumaça para abandono seguro de pessoas; o INMETRO na prevenção de incêndios; proteção contra descargas atmosféricas; simulação de evacuação; re-



gularização de edificações; Lei nº13425 exigências de prevenção contra incêndio nas edificações.

O evento é uma realização da Associação Catarinense de Engenheiros - ACE, conta com o apoio e divulgação do Jornal dos Condomínios e ocorre em Florianópolis de 11 a 12 de Junho, no Centro de Eventos da ACE - Rua Capitão Euclides de Castro, 360 - Bairro Coqueiros.

Investimento: Leitores do Jornal dos Condomínios - R\$ 80,00  
Síndicos - R\$ 65,00

Informações:

[www.combateincendio2018.com.br/](http://www.combateincendio2018.com.br/)

Inscrições:

[www.combateincendio2018.regg.co/](http://www.combateincendio2018.regg.co/)

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

Produto oferecido em parceria com Secovi é voltado para viabilizar obras, melhorias e o cumprimento de obrigações financeiras. 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 cumprirem 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 melhores condições para negociar 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 obriga-



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

ções, 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 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.

Mais informações:  
[secovifloripa.com.br](http://secovifloripa.com.br/) / [rateiofacil.net](http://rateiofacil.net)



## O síndico é um xerife, e agora?

As principais funções do síndico são definidas no Código Civil – Artigo 1.348, estando entre elas: “II - representar ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns; IV - cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia; e VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas”.

Fica claro que o síndico apenas representa os moradores, possui um mandato, devendo ser um conciliador dos interesses comuns, embasando suas ações sempre na legislação, principalmente na Convenção e no Regulamento Interno. Porém, em alguns casos, mesmo não sendo proprietário absoluto de todas as unidades, suas atitudes divergem do estabelecido nas normas, e procuram impor pelas mais diversas formas a sua opinião e o modo de conduzir a gestão.

Fazem parte desse perfil as seguintes ações: não convocar assembleias para a realização de obras que envolvam, por exemplo, a mudança das áreas comuns; aumentar o valor do condomínio, sem aprovação; aplicar multas pelo descumprimento do Regulamento Interno, sem antes advertir verbalmente ou mesmo por escrito o condômino; não convidar os conselheiros para exercerem seus papéis, sendo que em alguns casos estes não possuem nem acesso às pastas de prestação de contas. Há ainda alguns síndicos que aplicam multas sem um embasamento normativo, criando suas próprias regras. Até as orientações da empresa administradora são descumpridas.

Para modificar esse quadro de opressão, é muito importante que a administradora, após tentativa verbal, formalize seu posicionamento por escrito, em duas vias, e que haja um protocolo de entrega. Caso após esse encaminhamento, o síndico continue menosprezando as recomendações, a empresa deverá encaminhar essa carta para os conselheiros. Esses poderão então organizar uma reunião e convidar o síndico para os devidos esclarecimentos ou simplesmente para uma mudança de postura. Havendo a recusa em participar ou em alterar suas ações, os próprios conselheiros poderão encabeçar a convocação de uma assembleia, a qual deverá ter ¼ de assinaturas (Artigo 1.355 do

Código Civil), cuja pauta principal poderá ser a mudança dos métodos utilizados pelo gestor e o cumprimento da Convenção. A convocação deverá ser encaminhada à administradora para que todos os condôminos, inclusive o síndico, sejam informados da assembleia (Artigo 1.354).

Em alguns casos esse cenário precisa ser analisado com mais profundidade, pois o síndico talvez não possua uma boa assessoria, com quem possa compartilhar suas dificuldades relativas à gestão financeira, administrativa e às de relacionamentos conflituosos. Nem mesmo seus conselheiros talvez sejam atuantes, havendo a centralização do “poder” de forma involuntária, em que tenta manter o controle. Para esses casos, recomenda-se que haja a substituição da empresa administradora, buscando uma parceira que possa lhe transmitir segurança para as ações. Já para a falta de participação dos conselheiros, o síndico, após algumas tentativas de motivá-los, poderá convocar uma assembleia para a substituição desses membros.

Além dessas ações que envolvem a divisão de responsabilidades, recomenda-se que o síndico assumo seu papel de líder e dê especial atenção aos colaboradores (funcionários), proporcionando treinamento, motivando-os a trabalhar em equipe, valorizando todas as funções com igualdade. Buscando ainda a divisão de responsabilidades, ele poderá trabalhar para aumentar a participação dos moradores, sendo fundamental a organização das assembleias, a criação de meios de comunicação, que não sejam apenas unilaterais, como, por exemplo: divulgação de um endereço seu de e-mail, instalação de uma caixa de sugestões e críticas, além de um horário de atendimento pessoal.

A participação permanente dos moradores, o envolvimento dos conselheiros na gestão, o entrosamento dos colaboradores e o comprometimento da administradora trará para o condomínio um ambiente de tranquilidade e mais segurança, não havendo espaço para que o síndico se transforme, ao longo do tempo, em um xerife.

\* Rosely Schwartz, Contabilista, Administradora, escritora e palestrante especializada na área condominial.

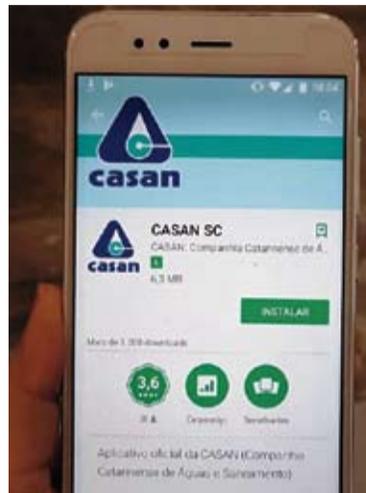
# Aplicativo traz facilidades para clientes da Casan

Da redação

Os consumidores têm mais um canal de comunicação com a Companhia Catarinense de Águas e Saneamento (Casan). A empresa lançou um aplicativo que permite que o usuário acompanhe o consumo de água de sua residência ou empresa, tenha acesso à fatura e ao código de barras para fazer o pagamento, envie notificações de vazamentos, além de receber avisos de falta de água na sua região. O aplicativo Casan SC está disponível gratuitamente para usuários dos sistemas Android (Google Play) e iOS (App Store).

O presidente da Companhia, Adriano Zanotto explica que a ferramenta abre uma nova porta de comunicação às já existentes, como a Central de Atendimento 0800, e-Casan e o chat online. “Agora está mais fácil e rápido ter os serviços da CASAN na palma da mão, colocando a Companhia no ritmo da sociedade atual, cada vez mais digital”.

Qualquer pessoa, cliente ou



sumidora terão mais facilidades como receber informações sobre o status do chamado aberto no aplicativo. O cliente cadastrado também pode acompanhar o consumo de água dos meses anteriores, além do histórico de todos os anos desde que o imóvel recebeu ligação de água. O aplicativo oferece este serviço por meio de gráficos, que permite ter maior controle em relação ao consumo.

Os usuários que não são clientes da Casan não precisam informar CPF/CNPJ nem a matrícula. Porém, o acesso será restrito às telas de “Aviso de falta de água” e “Agências da Casan” que traz telefones de contato com a empresa e com a Ouvidoria.

não da empresa, pode usar a ferramenta, mas usuários cadastrados com CPF ou CNPJ e o número da matrícula da unidade con-

## SERVIÇO

### Como acessar o aplicativo:

- Baixe o Casan SC pelo Google Play (Android) e App Store (iOS)
- Faça o login com os dados solicitados
- Para clientes, é necessário informar o CPF ou CNPJ do usuário e o número da matrícula do imóvel. A informação pode ser encontrada na fatura da água e esgoto.

## A melhor solução em Envidraçamento de Sacadas



MAIS DE 40.000 CLIENTES SATISFEITOS

**PERSONAL EVOLUTION**

**48 3341-0880**

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



Confira valores de 2018

LIMPEZA  
RECEPÇÃO  
PORTARIA  
ZELADORIA  
JARDINAGEM  
LIMPEZA EM ALTURA

INFORMAÇÕES E ORÇAMENTOS

[WWW.MULTILIMPSERVICOS.COM](http://WWW.MULTILIMPSERVICOS.COM) | (48) 3209-6697



## Especial perguntas dos participantes Seminário AsBEA/SC

### ALVARÁ

**Quais os tipos de reforma nas áreas comuns dos condomínios que precisam da aprovação da Prefeitura? E nas unidades privativas?**

Tanto as áreas comuns do condomínio quanto as unidades seguem os mesmos critérios.

São dispensados de aprovação de projeto e licença para construção pequenos consertos ou reparos como: reparos e substituição de telhas, calhas, tubulações e condutores em geral; consertos em coberturas; impermeabilizações de terraços e piscinas; substituição de revestimentos e esquadrias; e limpeza, pinturas e reparos nos revestimentos da edificação e reparos de calçadas; exceto se houver necessidade de utilização de andaimes.

Devem possuir Alvará para Reforma Simples reformas e instalações que não impliquem aumento de área, não alterem as características externas da edificação ou não modifiquem seu uso. Além de rebaixos de meio-fio, colocação de toldos ou a construção

de muros (com até 3m de altura) nos alinhamentos e afastamentos obrigatórios para as vias públicas, em divisas com áreas públicas, com áreas tombadas ou com áreas de preservação.

Para solicitar o Alvará para Reforma Simples deve ser apresentado o documento do imóvel, nº do projeto aprovado, a descrição dos serviços a serem executados e o valor aproximado de mão-de-obra. Eventualmente a prefeitura poderá exigir também o projeto da reforma e sua respectiva RRT/ART.

As demais reformas devem passar por aprovação do projeto e possuir Alvará para Construção, com a apresentação do projeto completo e sua respectiva RRT/ART, além do documento do terreno, nº do projeto aprovado, Consulta de Viabilidade para Construção, IPTU em nome do requerente e levantamento planialtimétrico.

**Ivanna Carla Tomasi,**  
representante da  
SMDU-PMF



### VARANDAS

**O fechamento das sacadas pode ser feito sem a anuência do autor do projeto? Não alteram as características originais do projeto? A área não passa a ser considerada área interna?**

Depende muito do caso – pode variar o tipo de sacada, o tipo de fechamento, os elementos que serão colocados por trás do fechamento – como cortinas, película, etc. Na dúvida sempre melhor consultar o arquiteto autor do projeto para que esta ação não cause transtornos futuros. Não só com relação a autoria do projeto, mas também causando danos ao próprio patrimônio. São elementos que interferem muito na estética e composição do conjunto da fachada e cabe um estudo integral, para posterior aprovação dos moradores. Deve-se observar ainda o que fala o regimento interno, muitos já prevêem a permissão ou não com relação ao fechamento. Legalmente, se o envidraçamento for incolor e exatamente no vão da sacada, sem inovação de formato, pode não ser considerado alteração de fachada. Mas reforço, para a preservação do patrimônio como um todo o arquiteto deve sempre ser consultado.

Sobre as questões de contabilização de área, a representante da SMDU nos adiantou que a Prefeitura irá regulamentar todas as sacadas de acordo com o Plano Diretor vigente – lei 482/2014, onde as áreas de sacadas já entram no somatório total. Novamente reforço, que qualquer dúvida, o arquiteto autor pode auxiliar também nesta avaliação, para que se façam obras de forma seguras e corretas.

**Arquiteta Tatiana Filomeno,** presidente AsBEA/SC



### NORMAS

**As normas ABNT são consideradas leis? Quais as implicações para o síndico no que se refere a essas normas? O síndico pode exigir que sejam cumpridas no condomínio?**

As normas da ABNT não são leis, mas a legislação obriga que as mesmas sejam cumpridas, a exemplo do art. 39, VIII, do CDC. Nos condomínios há NBR's para praticamente tudo, desde os corrimãos das escadas (NBR 14.718) às manutenções preventivas periódicas da edificação (NBR 5674). O síndico não só pode exigir o cumprimento das NBR's, como deve fazê-lo, caso contrário, poderá ser responsabilizado civil e criminalmente diante da ocorrência de um evento danoso decorrente da inobservância destas regulamentações.

**Quais os meios legais para parar uma obra?**

1. Denúncia na prefeitura municipal da cidade onde o condomínio encontra-se situado;
2. Aplicação de penalidade ao condômino infrator, conforme determinado pelo regulamento interno do condomínio. Na falta de regulamentação interna do condomínio para este tipo de conduta, o síndico poderá se valer do artigo 1.336, inciso IV, do Código Civil, para fins de aplicação da penalidade, pois o não cumprimento da NBR 16.280, prejudica a segurança de todos os habitantes do condomínio.
3. Nos casos mais graves, o síndico, valendo-se da prerrogativa do artigo 1.348, inciso V, do Código Civil, em representação ao condomínio, deverá ingressar com uma ação de obrigação de não fazer contra o condômino infrator; a qual deverá conter pedido de tutela de urgência, a fim de que a obra irregular seja imediatamente embargada.

**Gustavo Camacho,** especialista em Direito Civil e Imobiliário e presidente da Comissão de Direito do Consumidor da OAB Joinville.



# LAVIP

LAVAÇÃO E PINTURA PREDIAL

MAIS DE 20 ANOS DE EXPERIÊNCIA EM SERVIÇOS DE LAVAÇÃO, PINTURA E RECUPERAÇÃO PREDIAL

**Solicite Orçamento!**

Análise técnica do condomínio gratuita

- ✓ Profissionais certificados e treinados para prevenção de acidentes (CIPA);
- ✓ Fornecimento de ART com engenheiro próprio;
- ✓ Possuímos todas as certificações:
  - NR 35 - Norma para trabalho em altura
  - NR 6 - Equipamentos de proteção individual
  - NR 26 - Sinalização de segurança
  - PCMSO - Programa de controle médico de saúde ocupacional
  - LTCAT - Laudo técnico das condições ambientais de trabalho
  - PPR - Programa de prevenção de riscos ambientais
- ✓ Seguro Funcional e Seguro Obra, Registro junto ao CREA/SC.



**LAVAÇÃO**  
Limpeza de fachadas de pele de vidro



**PINTURA**  
Pinturas de alta performance



**RECUPERAÇÃO**  
Recuperação de juntas de dilatação e pastilhamento

(48) 99602.1249

contato@lavippinturas.com.br

facebook.com/lavippinturas

Administração premium para seu condomínio

São mais de 20 anos de sucesso e experiência que permitem que cada condomínio administrado tenha soluções personalizadas com um atendimento impecável, sem complicação e com tecnologia.

Síndico profissional Suporte administrativo  
Suporte pessoal Suporte financeiro e contábil



**CORRETA**  
CONDOMÍNIOS

www.corretacondominios.com.br  
Fone: (48) 3241.1223

# 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

# GTC

Contabilidade & Assessoria

**CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS**

DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA

- Acompanhamento on line da contabilidade
- Acesso individualizado para cada condômino
- Controle diário da inadimplência

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

(48) 3223 5332

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

www.gtccontabilidade.com.br

gtc@gtccontabilidade.com.br



# Inteligência emocional em debate no Condomínio Summit

Especialista em gestão de pessoas destaca que administrar as emoções é fundamental para síndicos aprenderem a lidar de forma mais eficiente com as demandas do dia a dia



Dariane Campos



O evento ocorrido em São José contou com a presença maciça dos administradores condominiais vindos de varias cidades do estado

Uma das grandes vantagens das pessoas com inteligência emocional é a capacidade de se auto-motivar e seguir em frente, mesmo diante de frustrações e desilusões. Foi com esse pensamento que a palestrante Paula Souza, CEO e diretora de aprendizagem da Paso Treinamento, deu início ao Condomínio Summit realizado no dia 17 de maio, no Centro Empresarial Terra Firme, em São José. O encontro teve como tema 'Inteligência Emocional para Síndicos' e contou com a presença maciça dos administradores condominiais vindos de varias cidades do estado e que tiveram a oportunidade de aprender algumas ferramentas para potencializar a sua capacidade de se relacionar com o outro.

Com a missão de estimular a prática da razão em uma sociedade que está acostumada a agir pela emoção, a especialista em gestão de pessoas e psicodrama realizou uma série de dinâmicas em grupo e promoveu uma verdadeira troca de experiências entre os participantes. A palestra, além de enriquecedora por meio dos conceitos abordados, também proporcionou momentos lúdicos e práticos aos presentes, que puderam exercitar o que estava sendo aprendido.

"O maior desafio do síndico, e na verdade de todos nós seres humanos, é aquela vírgula antes das nossas ações. Precisamos repensar a forma mecânica pela qual estamos fazendo as coisas e principalmente pensar em fazer diferente. Esse é exatamente o ponto de equilíbrio que a gente precisa. E ter inteligência emocional é ter condições de refletir sobre o problema antes de agir", explica Paula. Normalmente as pessoas têm todo o conhecimento necessário, mas na hora de colocar em prática acabam repetindo os mesmos erros por impulso.

De acordo com a especialista, a

"A capacitação é fundamental para oxigenar o nosso trabalho dentro do condomínio. E, a palestra veio como uma reflexão motivacional para que o síndico utilize ou desenvolva sua competência emocional para lidar com o dia a dia, onde ele é um elo entre o problema e uma solução. O síndico moderno é um ser pacificador e para mim o encontro foi inspirador para incentivar as boas práticas do meu próprio ser. Fiquei com a reflexão de que 'sempre podemos mais' e 'devemos contar até 10'".



Priscila Marcelino, síndica do Residencial Quatro Ilhas, de São José

"A troca de experiências é extremamente importante para o enriquecimento profissional e durante a palestra pude identificar vários aspectos que vão fazer a diferença no meu dia a dia no condômino. Uma das dicas mais importantes para mim foi a necessidade de mudar de foco ou a maneira de vermos as coisas. Mudando as necessidades, nossos objetivos, é possível encarar com mais otimismo o trabalho a ser realizado."



Gilberto José Cesari, síndico profissional, Joinville

inteligência que conduz ao sucesso da gestão exige que o profissional saiba como colocar da melhor forma possível a sua capacidade intelectual. "Muitas das nossas decisões são tomadas pelo que está na inconsciência, que por sua vez está recheada de experiências. E as vivências são baseadas pela emoção e não pela razão. Por isso, precisamos começar a repensar alguns recursos para que a

emoção não seja o comando das nossas ações a todo instante. As coisas que acontecem no condomínio não são culpa do síndico, mas a partir do momento em que ele escolheu estar nesse papel, ele passa a ser parte do problema e tem o dever de ajudar a resolver", avalia a palestrante.

Entre as dicas da noite está uma das técnicas mais antigas e que deveria ser incorporada à rotina



Organizado pelas empresas SCOND, Grupo Adservi, Exato Condomínios e Level One, o evento contou com o patrocínio da ELA Sustentável, LAVIP Lavação e Pintura Predial, Pontual Cobranças, Constâncio Neto, Planeo Engenharia, Tekpel e BIORC Financeira.

Apoio / Mídia Oficial: Jornal dos Condomínios, Portal CondomínioSC

de todos. "O cérebro só precisa de seis segundos para equilibrar razão e emoção. Então, o fato de pararmos e processarmos seis segundos já equilibra a minha resposta para ela não ser só de cunho emocional. Para que ela também tenha razão, faça sentido e tenha conexão", comenta. Além disso, ela também destaca a necessidade de tirar a palavra 'não' do vocabulário. Segundo Paula, o cérebro

automaticamente desconsidera a palavra, por isso é mais eficaz você falar ou colocar avisos que não apresentem essa ideia. Ao invés de dizer "Não corra", use a expressão "Ande mais devagar", por exemplo.

Baixe um App QR Code e acesse o código ao lado para conferir a galeria de imagens do evento!



**TUDO O QUE O GOVERNO FAZ COM O DINHEIRO DOS SEUS IMPOSTOS ESTÁ NO PORTAL DA TRANSPARÊNCIA. ACESSE E FISCALIZE. É DA SUA CONTA.**

AS INFORMAÇÕES SOBRE O QUE O ESTADO ARRECADA E COMO APLICA OS RECURSOS NAS MAIS DIVERSAS ÁREAS ESTÃO DISPONÍVEIS DE FORMA DETALHADA. ISSO É COMPROMISSO COM A TRANSPARÊNCIA.

WWW.TRANSPARENCIA.SC.GOV.BR

# GUIA DE FORNECEDORES

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



## CORRIMÃOS E PROJETOS EM AÇO INOX



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



### Serviços

- Restauração, Pintura e Lavagem Predial
- Execução de Assentamentos de Revestimentos de Fachadas
- Reformas de Apartamentos e Casas em Condomínio

**TUDO PARA O SEU CONDOMÍNIO!**

Solicite seu Orçamento Gratuito! 48 99810-7329 r3.empreendimentos@hotmail.com



**CYMACO**  
ENGENHARIA

www.cymaco.com.br

Recuperação Estrutural  
Retrofit de Fachadas  
Pintura Predial  
Impermeabilizações  
Colocação de Revestimento Cerâmico

[48] 3348-0047

Recupere e valorize o seu imóvel com a especialista em Retrofit



## REFORMAS PREDIAIS

(48)  
3257.1919

Há mais  
de 30  
anos

www.schnlempreiteira.com.br

## DARCI PINTURAS

Pintura Predial | Lavagem | Restauração

14 Anos

f /darci.camargo.731 | darcipinturas@yahoo.com | (48) 99161.3057

Especializado em Condomínios

**Tech New**  
Arquitetura e Pinturas

(48) 9 9982 8141  
(48) 9 3235 2379  
www.tn1.com.br

20  
Anos

Pintura Predial - Lavagem de fachadas - Laudos - Impermeabilizações  
Resp. Téc: Arq. Armando Felipe da Silva - Mestrado/ Patologia da Construção

**MEGA**

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

PINTURAS E CONSTRUÇÕES

(48) 99106.8446 | (48) 99606.4508

Rua Cesar Zuchinalli, 12 - 02/03 - Serraria - São José | mega.construcoes@hotmail.com

## ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS



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

## AGENDE-SE

### Qualificação Profissional Online Prof<sup>a</sup> 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. Ao final do curso completo o aluno recebe o livro Revolucionando o Condomínio autografado pela professora pelo correio. Leitores do Jornal dos Condomínios e Portal CondomínioSC tem desconto de 15%! Envie um e-mail para [coordenacao@condominiosc.com.br](mailto:coordenacao@condominiosc.com.br) e solicite o seu cupom.

Saiba todos os cursos online oferecidos:

[www.condominiosc.com.br/agenda/cursos-online](http://www.condominiosc.com.br/agenda/cursos-online)



### 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<sup>o</sup> Civil de Seg. do Trabalho

Responsável Técnico - CREA/SC 017036-4

(48) 3223 6363 | 99980 9377

pravaliiarenharia@gmail.com | www.pravaliiarenharia.com.br

## SERVIÇOS ESPECIALIZADOS



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

(48) 3094.1398 / 98419.6090

www.jgmanutencaopredial.com.br

INSTALAÇÃO, LIMPEZA E MANUTENÇÃO EM:

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

jgmanutencaopredial@gmail.com

## 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

Solicite orçamento!

**CVS**

Prestadora de serviços

## 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.

## BALNEÁRIO CAMBORIU

## PORTARIA REMOTA

Tenha o controle total do seu  
condomínio com nosso  
Sistema de Portaria Remota

www.portech.com.br 47 3081 5508  
contatosul@portech.com.br  
Rua Taiândia, número 500, sala 501  
BALNEÁRIO CAMBORIU/SC

## CLASSI EMPREGO

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

Anderson Machado  
(48) 9844 37540

Igor da Silva  
(48) 99180 0367

Manoela Escobar  
(48) 3266 6932 / 98805 9657

Rafael M. Amaral  
(48) 99941 4778 / 98805 9657

Paulo B. Ramos  
(48) 99636 3591

Valderio da Silva  
(48) 3204 8127

Elaine Santos  
(48) 98447 1607

Avelino da Silva  
(48) 9995 17283

Adrian dos Santos  
(48) 98497 3149

Marco de Oliveira  
(48) 99130 4884

Claudia Silva  
(48) 99934 2602

Jackson Bruno  
(48) 99607 9716

# MEIs impactam administração de condomínios

Atenção na hora da contratação previne possíveis inseguranças jurídicas

Fabiane Berlese

Com o crescimento no número de prestadores de serviços com cadastro de Microempreendedor Individual – MEI, é inevitável se deparar com propostas oriundas dessas novas empresas. Segundo dados do Governo Federal, só nos dois primeiros meses de 2018, foram criadas 338.184 MEIs no País, que representam 84,2% do total de novas empresas brasileiras. Do pintor ao síndico, são inúmeras as modalidades em que o formato permite a atuação profissional. Por isso, é imprescindível os administradores estarem atentos sobre como os serviços dessas novas empresas podem interagir com o dia a dia e demandas de cada condomínio.

Nos rol dos serviços mais recorrentes em condomínios, um importante aspecto já provoca mudanças no formato de contratação de MEIs. Isso porque, a partir da Lei Complementar 147/2014, que instituiu o Microempreendedor Individual, há incidência de 20% em contribuição previdenciária patronal sobre o valor da nota fiscal para as atividades de hidráulica, eletricidade, pintura, alvenaria, carpintaria e



Jahuanny Borges orienta que é preciso verificar se os serviços prestados pelo MEI são os que estão cadastrados no seu registro

de manutenção e reparo de veículos. Montante que deverá ser pago pelo contratante do MEI.

“A informação e recolhimento patronal dessas atividades são feitos através da guia de INSS mensal que é gerada pela Guia de Recolhimento do FGTS e de Informações à Previdência Social (GFIP)”, esclarece o gerente contá-

bil Jahuanny Borges. Ele comenta que “caso se contrate um serviço de pintura por um MEI ao custo de R\$ 1 mil, deve atentar-se que àquele serviço cabe contribuição patronal ao condomínio, onde ao final das contas, custará R\$ 1.200 ao condomínio”, exemplifica.

Para a contratação, o gerente contábil também orienta atenção



## SÍNDICO PODE SER MEI?

Sim, é possível. Por não ser uma atividade regulamentada, o síndico tem dificuldade de colocar um CNAE (Classificação Nacional de Atividades Econômicas) específico, na hora de gerar o cadastro de pessoa jurídica. No entanto, o CNAE 8211300 - que corresponde a Serviços Combinados de Apoio Administrativo é o mais indicado para o cadastramento. Jahuanny Borges também recomenda atenção ao limite de rendimento do MEI, bem como a emissão de notas fiscais.

e pesquisa da situação do MEI. “É preciso verificar se a situação do prestador é regular e se os serviços que ele se propõe a atender são realmente os que estão cadastrados no seu registro”, lembra. Segundo ele, a empresa ou condomínio que contratar MEI para prestação de serviços diferentes dos declarados na inscrição da pessoa jurídica poderá estar sujeita às incidências previdenciárias decorrentes da contratação de pessoa física.

“Isso traz um risco ao contratante, pois pode configurar outra conotação contratual e gerar até mesmo processos trabalhistas no futuro. Caso a fiscalização constate que a atividade contratada não constitui uma prestação de serviços autorizada para ser desempenhada por MEI, o contratante

será obrigado a tratar a operação como remuneração a contribuinte individual e terá responsabilidade, inclusive, pelos tributos não retidos na fonte”, expõe.

O especialista ainda indica que, a fim de reforçar a segurança jurídica entre as partes, é importante elaborar um contrato formal delimitando serviços e apontando compromettimentos do prestador. “É interessante para o condomínio firmar um contrato de prestação de serviço. Lá deve constar o detalhamento do que será feito, prazos, preços e cláusulas obrigatórias, inclusive determinar o uso de EPIs. Assim o condomínio estará resguardado do comprometimento mútuo entre tomador e prestador”, afirma.

E, alerta que é indispensável ter clareza sobre o que dispõe a lei quando estabelece o Microempreendedor Individual. “O MEI não pode ser usado como um recurso para maquiagem um vínculo empregatício. Por isso é importante ficar atento a fatores como a não eventualidade, subordinação e onerosidade, que se constatados podem causar insegurança jurídica ao contratante e abrir brechas a processos trabalhistas contra o condomínio”, observa Borges.

**NewTec**  
GERADORES

A SUA ENERGIA EM BOAS MÃOS

Produtos e Serviços em Grupos Geradores

MANUTENÇÃO  
VENDA  
LOCAÇÃO

www.newtecgeradores.com.br  
newtecgeradores@newtecgeradores.com.br  
(48) 3304 6307 / (48) 3343 9313

Atendimento 24 horas

**Sensato**

PIONEIRISMO  
COMPROMISSO  
SOLIDEZ

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

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

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

/SensatoContabilidade  
@SensatoContabilidade  
Sensato.com.br

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

**Kapermil**

EDIFÍCIO PORTO RICO  
EDIFÍCIO RIO TEVERE  
IOS RESIDENCE  
EDIFÍCIO CASABLANCA

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

**MULTI Limp**  
SOLUÇÕES EM SERVIÇOS

PORTARIA  
ZELADORIA  
LIMPEZA

INFORMAÇÕES E ORÇAMENTOS  
WWW.MULTILIMPSEVICOS.COM | (48) 3209-6697

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

25 anos trabalhando com qualidade

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

**ADELANTE**  
COBRANÇA DE CONDOMÍNIOS

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