

# Jornal dos Condomínios

ANO 17 - Nº 202 - SETEMBRO 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

## Inquilinos: quais são os seus direitos e deveres?

A relação do inquilino com o condomínio demanda atenção extra do síndico, principalmente nos prédios em que há apartamentos com alta rotatividade de locatários. Por outro lado, ao alugar um apartamento ou sala comercial, normalmente os inquilinos não sabem quais são as regras que devem seguir, assim como aquelas que o condomínio também deverá cumprir. A chave para garantir uma boa convivência é sempre a informação.

# Páginas 8 e 9



EM SC

**BALNEÁRIO CAMBORIÚ**  
Edifícios devem estar preparados para moradores idosos

# Página 11

JURÍDICO

Violência doméstica em condomínios

# Página 6

CIBERSEGURANÇA

Setor de condomínios é alvo de hackers

# Página 16

**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



Especializados em:

**Zeladoria  
Portaria  
Limpeza**

(48) 3209 - 6697

Ligue e solicite um orçamento

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

**Sensato**

PIONEIRISMO  
COMPROMISSO  
SOLIDEZ

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

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

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

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

**ampla**  
Questão de confiança

**Lavação, Restauração e Pintura predial**

Especializada em Condomínios

(48) 3337.0889 / 3371.5512

Dpto Cml (48) 99859.6044 / 99175.9900

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

**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



Rua Gerônimo Thives, 196  
Barreiros - SÃO JOSÉ/SC

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

**Direção Geral:**

Ângela Dal Molin

angeladalmolin@condominiosc.com.br

**Equipe de jornalistas:** Graziella Itamaro, Sibyla 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

# Violência doméstica, idosos e ciberataques exigem a atenção dos síndicos

Segundo dados da Organização Mundial da Saúde (OMS), o Brasil ocupa a vergonhosa posição de quarto pior país no ranking da violência contra a mulher. Assunto grave que levanta a pergunta: a administração do condomínio e os vizinhos devem interferir em brigas de casais? Confira em matéria desta edição a visão de especialistas sobre como síndicos e moradores podem conduzir o problema da violência doméstica nos condomínios. Você sabia que em Balneário Cambo-



riú o índice de pessoas idosas chega a 37% do total de habitantes do município? Tendo em vista a vulnerabilidade desta faixa etária, nesta e em outras cidades, o condomínio deverá contar com preceitos de acessibilidade e segurança para promover uma vida melhor a esses moradores.

A ameaça de sequestro de dados que antes era uma preocupação somente de grandes empresas agora também é uma realidade para o setor de condomínios. Recentemente em Florianópolis uma administradora de condomínios foi alvo de hackers e teve seus dados sequestrados. Veja

a recomendação de especialistas da área de cibersegurança para proteger as informações da sua empresa. Também trazemos assuntos sobre o engajamento de síndicos em campanhas que visam preservar o meio ambiente e na matéria especial do mês saiba que a maior parte dos problemas em condomínio que envolve locatários acontece por falta de informação ou equívocos no entendimento das responsabilidades dos inquilinos e do próprio condomínio.

Boa leitura!

**Ângela Dal Molin****ONDE ESTAMOS:**

@jornaldoscondominios



@JornalCond



facebook.com/jornaldoscondominios

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



**CORTEX**  
ELEVADORES

- ▲ Venda de elevadores prediais, residenciais, plataformas, elevadores de carga e veículos
- ▲ Serviço de modernização, estética e elétrica de seu elevador

**Mude para melhor! Mude para Cortex!**

(48) 99925.8680/ (48) 99628.4951 comercial@cortexelevadores.com.br

**Grande Promoção!**

Passe a manutenção de seu elevador de qualquer marca ou ano para a CORTEX e ganhe de 10% a 50% de desconto no valor que seu condomínio paga atualmente. Efetuamos a manutenção mais completa do mercado, inclusive com limpeza de cabina e portas com plantão 24hs para chamados de emergência.

Obs.: O desconto será concedido após uma avaliação técnica do elevador pelo nosso setor de serviços.



Gestão e Administração de Condomínios

Soluções completas e personalizadas para o seu condomínio!

Serviços:

- Gestão Administrativa
- Gestão Síndico Profissional
- Gestão Recursos Humanos
- Gestão Prestação de Contas
- Gestão Financeira

**48 3364-6701**Rod. Admar Gonzaga, 755 – Sala 504 - Florianópolis – SC  
alianca@administradoraalianca.com.br  
www.administradoraalianca.com.br | www.alianca.floripa.br**CRYSTAL BOX** VIDROS TEMPERADOS

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

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

**SEIDENTEC**

(48) 4141-6520

(48) 99849-3848

www.seidentec.com.br

**Automação, Sistema de Segurança e Vigilância Eletrônica**

Monitore seu Condomínio pelo celular

- Sistemas de Câmeras de Segurança
- Automações e Manutenção de Portões Deslizantes e Basculantes
- Controle de acesso
- Interfonia
- Alarms
- Efetuamos toda a parte de serralheria: Grades, Portões, Pinturas e Soldas

seidentec23@gmail.com

## PINTAR NÃO É SINÔNIMO DE SE INCOMODAR

PELO MENOS NA COLORMAR.

Evite incômodos desnecessários durante a sua obra ou reforma. Consulte-nos e conheça a equipe mais bem preparada, para lhe oferecer a melhor solução em pintura.



**COLORMAR**  
Cores para uma nova vida

www.colormar.com.br



Tintas | Cores Personalizadas | Complementos . Fone 48 3346 2900



# Reflexos da crise na inadimplência

*Efeitos da crise, desemprego, queda na renda e alta de impostos podem influenciar no número de devedores e comprometer a gestão condominial*

Graziella Itamaro

**P**roblema comum em diversos setores, a inadimplência também afeta os condomínios e muitas vezes a situação se agrava com a crise econômica do país. Apesar de não haver números oficiais, muitos gestores afirmam sentir os efeitos das crises e precisam lidar com as consequências da falta de pagamentos.

Gestor condominial, Cristiano Albert Amorim relata que as inadimplências de seus clientes de modo geral aumentaram. “Os devedores que classificamos como ‘flutuantes’, com taxas pendentes até 30 dias após vencimento, aumentaram em alguns casos em 30%. Também houve crescimento no número de unidades ajuizadas e os gestores dos edifícios estão menos flexíveis quanto ao tempo em que as unidades podem ficar devendo, sendo admitido por uns síndicos até 60 dias e por outros no máximo 30 dias de atraso, após esse prazo grande parte de nossos clientes já ajuíza ações de cobrança”, relata.

Para o administrador Rodrigo Machado, a atual situação econômica influenciou na quan-

tidade de devedores, porém na avaliação dele a inadimplência depende muito do poder aquisitivo dos moradores. “Estamos tendo os maiores índices de desemprego da história e o condomínio por ter um juro baixo e uma cobrança mais demorada, faz com que o cumprimento deste compromisso seja postergado, e venha em primeiro lugar o pagamento do cartão, o financiamento do apartamento, o supermercado, e outras despesas”, explica.

Segundo o gestor, para recuperar o crédito os síndicos costumam procurar escritórios de advocacia que fazem a cobrança extrajudicial e judicial ou as administradoras de condomínio que têm parcerias também com assessorias de cobrança. “Primeiro é feito um contato buscando identificar se de fato a fatura não foi paga, caso não tenha sido, é proposta uma negociação para pagamento com um novo vencimento, incluindo as devidas correções e os honorários de cobrança”, explica.

De acordo com Rodrigo, há também a procura por empresas de cobrança garantida quando o caso já está mais grave ou como ação preventiva para evitar o comprometimento do or-



Rodrigo Machado não recomenda que o próprio síndico faça a cobrança do inadimplente

çamento mensal do condomínio. “Não se recomenda o próprio síndico fazer a cobrança, mesmo esta sendo legalmente sua obrigação, pois pode ser mal interpretado. As pessoas não gostam de ser cobradas e isso pode gerar desconforto entre as partes”, ressalta.

## COBRANÇA MAIS RÁPIDA

O advogado Rogério Manoel Pedro argumenta que a altera-

ção no Código de Processo Civil facilitou o processo de cobrança. “Com a introdução da taxa condominial no rol dos títulos executivos extrajudiciais, ficou possível ingressar com uma ação de execução para a cobrança mais rápida. Antes dependia de um processo de conhecimento sumário ou comum para obter uma sentença condenatória, partindo daí para a execução. Hoje, juntando-se a documentação necessária do inciso X, do

artigo 784 do CPC, ingressa-se diretamente com a ação de execução”, explica o advogado.

De acordo com Rodrigo, a penhora do imóvel não é a opção para a maioria dos síndicos. “Com a cobrança por meio de um processo judicial de execução, apresentada e comprovada a dívida, o juiz executa dando um pequeno prazo para o devedor pagar, o que se não ocorrer, encaminha-se o processo para levantamento de penhora, que pode ser de recursos em conta corrente, veículos e em último caso o imóvel”, explica.

## JUROS

O gestor esclarece que a cobrança deve ser aplicada sobre todos os valores cobrados na taxa, independentemente do fato gerador, pois os itens de consumo rateados, como por exemplo, água e gás, são pagos a um terceiro, o que obriga o condomínio a cumprir o prazo de pagamento do boleto. “Os juros e multas estão previsto na Lei n.10.406/2002, artigo 1.336 tendo a multa o limite de 2% e o juro moratório podendo ser definido pelo condomínio ou, no caso de omissão da convenção, o valor de 1% ao mês”, explica.



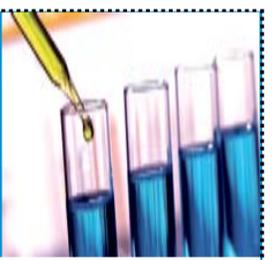
**Tecnologia que move o mundo.**

Com tradição reconhecida no mercado mundial de elevadores, oferecemos aos nossos clientes uma completa linha de produtos que atendem com segurança e confiabilidade às mais diversas necessidades em deslocamento vertical.

Saiba mais acesse [www.thyssenkruppelevadores.com.br](http://www.thyssenkruppelevadores.com.br)



thyssenkrupp



**SR. SÍNDICO**

**A água do seu condomínio está própria para o consumo?**

- Análises de Piscina, Potabilidade (Caixa D'água e Cisterna) e Efluentes

Laudos Online • Coleta Gratuita na Grande Florianópolis

48 3258.3819 / 3246.5037  
[www.laboratorioaquavita.com.br](http://www.laboratorioaquavita.com.br)



Aquavita  
Laboratório de Análises



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



Personalite  
COBRANÇAS

# Declaração de quitação de débitos

Antes de comprar um imóvel é fundamental exigir do vendedor uma declaração atualizada. Caso contrário, existindo débito, a dívida passa automaticamente para o novo proprietário

Dariane Campos

Mais que buscar referências sobre a localização do imóvel e avaliar o estado de conservação, o comprador de um apartamento ou sala comercial em condomínio deve ficar atento a outros detalhes importantes que podem prevenir incômodos futuros. E solicitar a prova de quitação de débitos, emitida normalmente pelo síndico, é um deles.

Conforme o artigo 1.345 do Código Civil, "o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios". Desta forma, o futuro proprietário deve buscar informações junto à administração para saber se há alguma dívida. A declaração é a garantia de que a unidade não está com nenhuma pendência financeira, e para ter validade legal deve estar assinada pelo síndico, ou administradora responsável, e com firma reconhecida.

De acordo com o advogado Sandro Barreto, não existe nenhuma lei específica que obrigue o condomínio a emitir a declaração



Para ter validade legal a declaração deve ser assinada pelo síndico ou pela administradora

ao condômino, mas seria interessante que o síndico incorporasse o procedimento na sua rotina. "Se o condômino solicitar a prova de

quitação o síndico deve emitir até para ter maior transparência e organização dos dados contábeis", avalia.

## CUIDADOS COM A DECLARAÇÃO

- Antes de emitir a declaração, o síndico deve fazer uma consulta minuciosa do relatório no sistema para ter certeza que não existem débitos do condômino. A declaração só deve ser fornecida para quem não tem nenhum tipo de despesa com o condomínio

- Geralmente quem assina o documento é o síndico, mas as administradoras, empresas de contabilidade ou as que garantem os pagamentos da taxa de condomínio também podem emitir. O procedimento ideal seria o síndico assinar em conjunto com essas empresas

- Se o síndico não assinou o

documento e o relatório apresentou pendências com débitos, quem emitiu passa a ser o responsável pela informação errada. Por isso é importante todos estarem conectados e assinarem em conjunto, até mesmo o departamento jurídico

- O síndico tem por obrigação saber de tudo que acontece no condomínio e ter o controle financeiro é uma delas. Por isso, o gestor deverá constantemente requerer informações caso não seja ele quem detém o sistema de controle na administração do condomínio.

Fonte: Advogado Sandro Barreto



### SAIBA MAIS

## Quitação anual de débitos: lei não vale para condomínios

Em vigor desde 2009, a Lei 12.007 ainda causa muitas dúvidas entre síndicos, administradoras e condôminos. Com o objetivo de regulamentar a prestação de contas e facilitar a vida dos pagadores, o texto prevê que pessoas jurídicas prestadoras de serviços públicos ou privados são obrigadas a emitir e a encaminhar ao consumidor declaração de quitação anual de débitos. Com isso, as pessoas não

precisam mais guardar os comprovantes impressos ou digitalizados todo mês. Mas, segundo Barreto, os condomínios não se enquadram nesta lei. "Nesse caso, a obrigatoriedade recai somente para pessoas jurídicas que tem relação de consumo, ou seja, que visa lucro. E a relação entre o condomínio e seus proprietários não se configura em nenhum momento prestação de serviço", explica.

QUER SABER QUANTO O SEU CONDOMÍNIO PODE ECONOMIZAR COM O SISTEMA ACQUA REDUZ?

ACESSE

ACQUAREDUZ.COM



Solicite sem custos uma visita de nosso consultor e veja o que você pode fazer em seu condomínio para gastar menos e preservar os recursos hídricos





# Aporte financeiro para rescisões trabalhistas

Condomínios devem avaliar a utilização do fundo de reserva ou a criação de um rateio mensal específico

Da redação

**D**emitir um funcionário é sempre uma tarefa delicada, ainda mais quando este tem muitos anos de trabalho. Além dos cuidados com os aspectos psicológicos do indivíduo que será desligado, também é necessário estar atento aos aspectos legais e à capacidade financeira da empresa para arcar com as despesas da demissão.

No caso dos condomínios, por exemplo, o momento pede uma avaliação do aporte financeiro disponível para rescisão trabalhista analisando a utilização do fundo de reserva ou o rateio da despesa. Por se tratar de uma "poupança" do condomínio destinada a honrar eventuais gastos imprevisíveis, de cunho inadiável ou urgente, o

fundo de reserva pode ser utilizado para essas questões.

No entanto, existem condomínios que já fazem aporte específico para essas situações na previsão orçamentária anual. Os valores são rateados mensalmente entre os moradores, mesmo que não haja intenção de demitir algum funcionário no período. O dinheiro arrecadado vai para uma conta poupança ou de investimento e fica à disposição do condomínio.

## ASSEMBLEIA

Segundo a advogada Marina Zipser Granzotto, quando não se tem essa previsão ou fundo específico, o correto é retirar a quantia do fundo de reserva, pagar a rescisão em dia e assim que possível convocar uma assembleia para comunicar os

condôminos e deliberarem sobre o assunto.

Nesse caso, como a assembleia é soberana, também pode decidir que não será necessária a reposição do valor ao fundo, ratificando o ato do síndico.

Entretanto, a advogada ressalta que, a não ser que haja autorização da assembleia, o fundo de reserva não deve ser utilizado para suportar o pagamento de despesas regulares do dia a dia. "Quando isso acontece pode ser sinal de que o caixa do condomínio está descontrolado, ou a previsão orçamentária das despesas está deficitária ou, ainda, que o percentual de inadimplência em relação às taxas do condomínio comprometeu a referida previsão. De todo modo é sinal de que problemas surgirão em breve", explica Marina.



A advogada Marina Zipser Granzotto orienta que, se a rescisão for paga com o fundo de reserva, o síndico deve comunicar os condôminos

**Dos Anjos Construção Civil** CREA-SC

www.dosanjosconstrucaocivil.com.br

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

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

(48) 99663-5662 / 3030-8550 dosanjosconstrucaocivil

**Atacado Catarinense**  
Descartáveis, Higiene e Limpeza.

(48) 3952-2500



ESTAMOS NO JARDIM ATLÂNTICO.

atacadocatarinense

catarinenseatacado

Rua Pintor Eduardo Dias, 334  
Florianópolis

**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

A PARCERIA IDEAL PARA O SEU CONDOMÍNIO

(48) 3034 2525



Constância Neto  
RECEITA GARANTIDA

12 anos

EMPRESA ASSOCIADA E RECONHECIDA



WWW.CONSTANCIONETO.COM.BR

Seu condomínio faz manutenção nas instalações de gás?

**GAS @ SEG**

(48) 99117.4999 | [www.gasseg.com.br](http://www.gasseg.com.br)

✓ Execução, consertos e alterações de redes de gás;

✓ Testes de estanqueidade com emissão de laudo e ART;

✓ Troca de medidores e reguladores;

✓ Retirada de vazamentos em ramais de apartamento sem quebradeira;

✓ Conversão de equipamentos de GLP para Gás Natural.

EMPRESA COM ENGENHEIRO PRÓPRIO  
Nos chame para uma avaliação.

# Violência doméstica em condomínios

Como síndicos e moradores podem conduzir o problema de acordo com os especialistas

Sibyla Loureiro



O Brasil ocupa a quarta posição em um ranking global de violência contra a mulher

Segundo dados da Organização Mundial da Saúde (OMS), o Brasil ocupa a vergonhosa posição de quarto pior país no ranking da violência contra a mulher. A morte da advogada paranaense Tatiane Spitzner em julho deste ano, por exemplo, além de aumentar as estatísticas de feminicídio e chocar o país por causa das agressões cometidas pelo marido da vítima, também levantou um antigo questionamento: a administração do condomínio e os vizinhos devem interferir em brigas de casais? No caso da advogada, a denúncia praticada à polícia pelos moradores do apartamento ao lado infelizmente chegou tarde.

Embora apontada como uma faca de dois gumes, já que muitas vezes a ajuda pode gerar problemas para quem tem a intenção de auxiliar, uma coisa é certa e comum da opinião de especialistas: a omissão pode levar a consequências mais graves. E como grande parte dos casos acontece dentro de casa, para quem mora em condomínios, a violência acaba morando ao lado, aos olhos e ouvidos de síndicos e condôminos. Nesse caso, o que fazer?

Para o advogado Cristiano de Souza Oliveira, a melhor postura

que deve ser tomada por síndicos e condôminos é sempre averiguar a questão, para não acusar sem provas e tampouco contra a vontade da vítima. Se constatada a agressão, o condomínio pode oferecer ajuda e, em casos extremos, deve acionar a Polícia Militar. "O condomínio possui limitações, mas deve auxiliar com fornecimento de imagens, restrição de entrada se houver medida protetiva, entre outras ações", diz o advogado.

Na avaliação do advogado Rosemiro Sefstrom, o que torna a questão difícil é o fato de que a denúncia sem provas pode gerar o que se chama de Falsa Denúncia, que é crime. "O que se pode sugerir, não só ao síndico, mas aos moradores,

é que em situações de discussões familiares os envolvidos sejam alertados de que os barulhos estão incomodando. Pois em muitos casos não é violência doméstica, mas uma discussão acalorada do casal que com uma comunicação adequada se resolve. No entanto, quando a discussão gerar atos de violência comprovada, é dever avisar as autoridades. Infelizmente a violência doméstica depende muito de o agredido reconhecer-se como agredido e pedir auxílio, caso contrário uma denúncia pode gerar problemas para quem tem intenção de auxiliar", acredita.

Números no estado "É uma questão de humanidade, de solidariedade com o próxi-

mo que vai além da relação condominial", aponta a coordenadora de Delegacias de Proteção à Criança, Adolescente, Mulher e Idoso, delegada Patrícia D'Ávila Zimmermann. Ao citar os graves índices de violência, ela afirma: "em briga de marido e mulher se mete a colher". Em Santa Catarina, de janeiro até 20 de agosto desse ano, 25 mulheres já morreram assassinadas, e mais de 10 mil casos de ameaças foram notificados de janeiro até maio, conforme dados da Secretaria de Segurança Pública do Estado. Além desses, no mesmo período, foram registrados em Boletins de Ocorrência 5.455 casos de lesão corporal; 3.699 de injúria e 317 estupro.

Para a delegada, o maior desa-

fio hoje dos profissionais que trabalham na área é dar condições emocionais, financeira e psicológica para manter a mulher segura e fortalecida para seguir firme no enfrentamento à violência. "A mulher faz o BO, registra a lesão corporal e desiste de dar prosseguimento. Não vai nem ao IML. É muito grande a desistência", lamenta a delegada. "Temos visto que são vários os motivos, mas é comum a mulher acreditar que vai mudar o companheiro, muitas vezes fica com receio que aconteça algo mais grave ou é ameaçada. Dependência psicológica e financeira, além da pressão de familiares, principalmente dos filhos, também são casos comuns", aponta.

## COMO FAZER A DENÚNCIA

- A primeira porta é fazer o BO nas delegacias ou na Delegacia Virtual onde podem ser feitas notificações de calúnia, ameaça, injúria, difamação. No caso de lesão corporal, tem que ser feita na delegacia, pois é preciso fazer exame de corpo de delito.
- Disque denúncia de Santa Catarina: 181
- Denúncia anônima no site da Polícia Civil: na normativa evite usar expressões que per-

mitam a identificação como "minha vizinha de porta ao lado". O correto é citar o endereço do prédio; número do apartamento.

• Em casos de emergência: Ligue 190.

• Grupo de apoio CREMV: Rua Delminda da Silveira s/n, ao lado da 6ª DP- Bairro Agrônômica - 3224-7373 e 3224-6605

Fonte: Coordenadoria de Delegacias de Proteção à Criança, Adolescente, Mulher e Idoso

Adm. de Condomínios  
Gestão Financeira  
Síndico Profissional

www.upcondominios.com.br  
Rua Des. Urbano Salles | 123 | Centro | Florianópolis/SC  
condominio@grupotecplan.com Fone +55 (48) 3202-8855

GRUPO TECPLAN  
www.grupotecplan.com

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.cobraccobranças@gmail.com

LIMPEZA ZELADORIA PORTARIA LIMPEZA EM ALTURA

COMPLETO ATENDIMENTO PREDIAL

www.multilimp.com  
(48) 3209-6697

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

Sensato  
PIONEIRISMO COMPROMISSO SOLIDEZ

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

FLORIANÓPOLIS Rua Desadora, nº 200 P andar Edifício Dahl Amim Centro de Florianópolis / SC. (48) 3224.2585

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

/SensatoContabilidade @SensatoContabilidade Sensato.com.br



# DUPLIQUE SANTA CATARINA

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

Quem mora em condomínio sabe que uma das maiores causas de desavenças entre moradores e a administração do condomínio são obras, tanto em áreas comuns, quanto em áreas privativas, sejam elas irregulares ou não. O pior é quando estas obras causam perturbação da ordem ou do sossego dos demais condôminos. Fato é que toda obra, seja ela estrutural ou apenas com finalidade estética, é sempre incômoda. Se de um lado o responsável pela obra, seja este proprietário de unidade autônoma ou a administração do condomínio, deve procurar seguir a risca o que diz a convenção e o regimento interno, tentando minimizar ao máximo os trans-



tornos dos que vivem em comunidade no mesmo condomínio, ou até mesmo vizinhos ao prédio, por outro, os demais moradores, sabedores que mais cedo ou

mais tarde podem vir a ter que realizar obras em suas unidades autônomas, tem uma boa oportunidade para exercer a tolerância e o bom senso, mantendo assim a paz e o equilíbrio nas relações entre condôminos.

Em último caso, se realmente o responsável pela obra extrapolar os limites impostos na norma regimental do condomínio, cabe ao síndico, intervir e tentar resolver a questão, e em sendo necessário, utilizar as punições pertinentes previstas nas normas internas.

Lembramos que, nem sempre os problemas com a realização de obras, são problemas relacionados a perturbação do sossego dos demais condôminos ou vizinhos do condomínio. Existem tam-

bém problemas relacionados à legalidade da obra, como por exemplo, obra privada realizada em área comum. Por mais inusitado que pareça, esse tipo de obra é comum em condomínios, principalmente onde existem áreas comuns que o acesso só se dá através de uma das unidades autônomas, sendo vedado o acesso aos demais condôminos que não residem na unidade. Nestes casos é comum que o dono da unidade utilize o espaço de forma privativa, e em alguns casos, até modifique o local com obras e construção de cômodos extras. Mas será que isso é legal?

**Confira abaixo a matéria do Dr. Luiz Fernando de Queiroz sobre o tema.**

## OBRA NOCIVA EM ÁREA COMUM

*Direito de uso privativo em área comum, com ou sem ônus, não significa liberdade para construir ou para modificar a destinação do espaço*

De leitor da coluna, recebemos consulta sobre o levantamento de edificações em partes comuns do condomínio, mas de uso privativo, fato que se repete com certa frequência e, por isso, do interesse de todos. Diz o seguinte (resumimos):

“Moro em apartamento localizado no primeiro andar de edifício recém-construído. Semanas atrás, o apartamento situado no pavimento térreo foi vendido, tendo o seu novo proprietário iniciado obras de reformas na área externa. Tais obras consistem na construção de um quarto de empregado com banheiro (puxadinho) e na execução de cobertura na área da churrasqueira. (...) Minhas dúvidas: 1) Pode o proprietário construir o que bem entender na área descoberta do térreo visto que tais estruturas não faziam parte do projeto original do edifício? 2) Esta área externa em volta do apartamento é considerada área privativa dele? 3) Em sendo área privativa, pode-se construir sem consulta prévia ao condomínio, visto

que está aumentando a área do apartamento e modificando a estrutura do edifício? 4) Em sendo ilegal tal construção, poderia o condomínio mover uma ação contra o proprietário?”

Em certos edifícios existem áreas comuns de uso privativo de determinados condôminos, em razão de serem inatingíveis sem se passar por dentro de uma unidade, ou por outros fatores físicos. Os exemplos mais corriqueiros são os terraços ou partes de terraços e as superfícies sobre o térreo da edificação, como no caso indicado.

### SEM DIREITO DE PROPRIEDADE

As convenções de condomínio usualmente regulam tais espaços ditando que o condômino da cobertura ou da unidade vizinha têm direito de utilizar a área disponível, contudo sem lhe adquirir a propriedade, que continua a ser de todos, já que não perde sua natureza de área comum, com sua correspondente fração ideal de solo (sem destaque na



fração geral comum do edifício).

Direito de uso, com ou sem ônus, não significa liberdade para construir ou para modificar a destinação do espaço. Portanto, no caso específico, o novo adquirente do apartamento térreo, com área de uso privativo em seu entorno, não pode construir ou levantar acessões naquele espaço, a não ser que tenha aprovação do condomínio. Se comprova-

do que a cobertura da churrasqueira e a edícula para o empregado não comprometem a estrutura física nem a beleza arquitetônica do prédio e que foram atendidas todas as exigências técnicas legais, em suma, que o adendo não prejudica, mas beneficia o prédio, o quórum exigido para sua aprovação deve ser de 2/3 de todos os proprietários.

No entanto, como lembrado pelo consultante, as estruturas

em construção vão comprometer a segurança dos apartamentos do primeiro pavimento, já que facilitarão o acesso de possíveis ladrões ou assaltantes.

Para impedir a obra não autorizada, não é necessário recorrer ao judiciário de imediato. O síndico, no exercício de suas prerrogativas e de sua responsabilidade, pode obstaculizar a edificação, proibindo que materiais e operários ingressem no prédio com essa finalidade. Se houver resistência, aí sim o socorro judicial se tornará imprescindível, o que se fará mediante a ação de nulificação de obra nova ou outra via que o advogado do condomínio julgar mais adequada. Se o síndico se omitir, qualquer condômino pode ajuizar ação.

**Luiz Fernando de Queiroz**  
- Advogado Especialista em Direito Imobiliário

**Confira este e outros textos referentes a condomínios em: [www.duplique.com.br](http://www.duplique.com.br)**



[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



# Inquilinos: quais são os seus direitos e deveres?

A maior parte dos problemas em condomínio que envolve locatários acontece por falta de informação ou equívocos no entendimento das responsabilidades

Dariane Campos

**A**o alugar um apartamento ou sala comercial, normalmente as pessoas não sabem ao certo quais são as regras que devem seguir, assim como aquelas que o condomínio também deverá cumprir. Para evitar essa situação e garantir que todos os inquilinos dos edifícios que administra estejam sempre cientes das regras, a síndica profissional Giovanna Hanauer implementou um procedimento padrão. A cada novo morador que entra no prédio ela apresenta as orientações básicas que fazem parte da rotina do condomínio, inclui o nome no quadro de moradores e entrega o regimento interno e a convenção.

“Nos empreendimentos que administro, todos os moradores têm os mesmos deveres e direitos, independentemente de serem proprietários ou não. Além disso, os inquilinos não passam por nenhum tipo de restrição no uso da infraestrutura, tendo apenas a limitação no momento de votação em assembleias, quando estas envolvem questões de despesas extraordinárias, mas a qualquer momento poderão se manifestar com a apresentação de procuração devidamente reconhecida”,



A cada novo morador que entra no prédio, a síndica Giovanna Hanauer entrega o regimento interno e a convenção para que todos conheçam as regras

comenta. Ela destaca que, no seu caso, os inquilinos de temporada são os que mais dão trabalho. “Por mais que os proprietários se esforcem e façam um resumo do regimento de fácil leitura e compreensão, dificilmente o pessoal lê e respeita. Querem curtir as férias sem preocupação com tempo, horários e colaboração nesse sentido. Por isso ter uma equipe bem preparada no condomínio durante o verão ajuda muito na abordagem inicial e campanhas educativas também auxiliam nesse sentido”, comenta.

## INQUILINOS E CONDÔMINOS

Segundo o advogado Wagner Becker, especialista na área, a vida em condomínio é regida por diversas normas, tanto de caráter público como privado. E para manter a harmonia, é fundamental que a relação entre administração e locatários parta do entendimento de que toda negociação vem acompanhada de uma série de direitos e deveres, que deverão ser cumpridos entre os envolvidos, sendo que há nesse caso uma legislação que estabelece o pa-

## DIREITOS DOS LOCATÁRIOS

• O locatário tem o direito de ter acesso à convenção e ao regimento interno do condomínio. A Lei do Inquilinato é clara ao dispor em seu art. 23, X: O locatário é obrigado a: X - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos. Por isso, os inquilinos devem ter, obrigatoriamente, acesso a toda legislação regulamentadora.

Destaca-se ainda que, é de inteira responsabilidade do morador se inteirar sobre as regras do condomínio que reside, não existindo qualquer hipótese de abstenção de aplicação de penalidade em razão de desconhecimento das normas e regras

• Inquilino inadimplente ou que aluga apartamento com dívida de taxa de condomínio não deve sofrer nenhum tipo de constrangimento ou restrição no uso das áreas comuns, visto que há meios legais para realização da cobrança

• A participação do inquilino em assembleia é um tema que gera muitas dúvidas para os administradores. Segundo a Lei n.4591/64, no parágrafo 4º, do artigo 24, o locatário

pode votar na hipótese de ausência do condômino-locador, nas assembleias que não envolvam despesas extraordinárias. Mas, como o tema é tratado de forma superficial, para evitar conflitos e questionamentos sobre a validade da sua participação, a melhor solução é a exigência de uma procuração outorgada pelo proprietário do imóvel

• Em regra geral o inquilino está autorizado a ser síndico. Esse é o entendimento do artigo Art. 1.347 do Código Civil que permite que a assembleia possa escolher um síndico, não condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, que poderá ser renovado

• A obrigação legal de pagamento das despesas do condomínio é do proprietário. Este por sua vez pode transferir a obrigação de algumas despesas ao locatário mediante disposições no contrato de locação. A exceção fica por conta do fundo de reserva. A proibição de se cobrar o fundo de reserva do inquilino advém da aplicação do inciso X alínea G do artigo 22 da Lei n.8245/91 conhecida como Lei das Locações.

Fontes: advogados Wagner Becker e Marconely da Cruz Alves

### A melhor solução em Envidraçamento de Sacadas



PERSONAL EVOLUTION

48 3341-0880

www.personalevolution.com.br

MAIS DE 40.000 CLIENTES SATISFEITOS

IMBATÍVEL NA QUALIDADE E NO PREÇO!



CASA&COR

TINTAS

www.usacolor.com.br

VAI PINTAR?

(48) 3259.6961 (48) 99116.9425

Atendimento Personalizado ao Condomínio  
Simulação digital de cores, veja o resultado antes da pintura!  
Parcelamento em até 5x



pel de cada uma das partes. “Vale lembrar que inquilino não é condômino e estes possuem natureza jurídica diferenciada. Por tanto, direitos e obrigações igualmente diversas, mesmo que em alguns casos sejam semelhantes. E, para ordenar essa relação, temos as disposições do Código Civil, Lei do Inquilinato, Lei de Condomínio, convenção e regimento interno do condomínio, e as decisões em assembleia. Além disso, a Constituição Federal, apesar de não tratar do assunto específico, também deve ser considerada em algumas situações, já que a vida em condomínio abarca aspectos como a dignidade da pessoa humana, afetando as relações interpessoais daqueles que dividem um espaço comum”, avalia.



**Marconely da Cruz: locatários devem receber todas as comunicações referentes ao condomínio, incluindo a ata de assembleia**

Ainda de acordo com Wagner, entre as garantias do locatário está a possibilidade de participação ativa junto ao síndico, que tem por dever escutar o morador, tendo em vista que cabe a ele o pagamento das despesas ordinárias do condomínio e, também, por estar vinculado ao cumprimento das disposições contidas na convenção e regimento interno. “Ele não só pode como deve comunicar à administração sobre questões inerentes ao descumprimento dessas normas, bem como alertar sobre o descumprimento por parte de outros moradores. Mas vale lembrar que, quando o assunto em questão tem a ver com prestação de contas, a legislação é clara ao dispor que cabe ao síndico prestar contas aos condôminos, em assembleia, e não aos inquilinos. Devendo os locatários, ao identi-

ficar qualquer problema em relação à gestão, alertar o proprietário”, avalia.

### MULTAS

Para o advogado Marconely da Cruz, o inquilino ao utilizar um imóvel localizado em um condomínio se iguala aos demais moradores. O que significa que deve exercer seus direitos em relação à utilização do bem e cumprir todas as disposições constantes no ordenamento jurídico. Como exemplo de dever a ser observado, ele cita o Artigo 1336 do Código Civil, que estipula dentre outras obrigações o impedimento em realizar obras que coloquem em risco a segurança do condomínio e ainda a proibição de alteração de fachada, norma que se aplica para todos os moradores. Mas, se mesmo assim forem registradas penalidades ao

morador, o especialista alerta que a obrigação de pagamento das multas pelo descumprimento das normas condominiais pertence tanto ao locatário infrator quanto ao condômino. “O proprietário responde pela obrigação de pagamento da multa em caráter solidário, sendo que a sua responsabilidade civil advém do seu dever de vigilância. Essa obrigação é resultado da interpretação legal do artigo 22 da Lei n.8245 que obriga o locador a garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado e também manter a forma e o destino do imóvel”, comenta.

Caso o gestor enfrente algum tipo de conflito, Marconely recomenda que ele atue de forma pró-ativa. “Compete aos síndicos por força do artigo 1348 do Código Civil fazer cumprir as normas condominiais, estando autorizada a aplicação de multa e

propositura de ações judiciais. A dica é que atuem de forma dinâmica na solução desses conflitos mediante a expedição de notificações extrajudiciais ou judiciais destinadas ao inquilino e ao proprietário ofertando conhecimento claro das infrações e determinando a imediata cessação da prática. Lembre sempre que hoje a própria lei incentiva a solução consensual dos conflitos. O prévio diálogo entre os envolvidos e o registro de um termo de acordo para que se resolvam os impasses tem se demonstrado como uma prática eficaz e célere para restabelecer a paz social nos edifícios”, explica. Ele lembra ainda que qualquer comunicação referente ao imóvel ou condomínio, incluindo a ata da reunião de assembleia, sempre deve ser enviada uma cópia para conhecimento ao proprietário e também para o inquilino.



**Wagner Becker: inquilino tem direitos estabelecidos, já que cabe a ele o pagamento das despesas ordinárias do edifício**

### DESPESAS QUE COMPETEM AO INQUILINO

- Pagamento das despesas ordinárias, necessárias à administração como: salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio
- Consumo de água e esgoto, gás e luz das áreas de uso comum
- Limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum
- Manutenção e conservação das instalações e equipa-

mentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum

- Manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer
- Pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum.

**Fonte: Advogado Wagner Becker**

# 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)

## # VIVER EM CONDOMÍNIO

Martinha Silva



## Perfil do síndico

**H**ouve um tempo em que o mercado de trabalho procurava por especialistas. Hoje o cenário mudou um pouco e o profissional com perfil generalista tem mais valor. Vocês já pararam para pensar em um profissional mais generalista que um síndico?

Ele precisa ser um negociador com alto poder de persuasão, afinal vai efetuar compras, contratar serviços, convencer o conselho diretivo a convergir em decisões. Ele deve ser flexível sem perder o foco. Precisa saber ceder tanto quanto convencer. Precisa saber argumentar e ter em mente que o melhor resultado de uma negociação é o ganha - ganha, só assim sua gestão será sustentável.

Precisa ter conhecimento em gestão de risco. Entender de manutenção, ter conhecimento em várias NBR's. Uma pinclada de entendimento na área de engenharia e até arquitetura. Sem contar as máquinas e equipamentos que fazem parte do dia a dia dos condomínios, como: elevadores, bombas, geradores, quadros elétricos, etc. Tem que ter organização.

Entender de finanças é primordial. Planejamento orçamentário, receitas, despesas, prestações de contas. Ele precisa ser um verdadeiro analista financeiro para não se perder nas contas e manter saudável o orçamento do condomínio. Precisa acompanhar inadimplência e fazer cobranças sem melindres. Ter uma conduta

estratégica e visão de futuro.

Não é necessário ser um advogado, mas precisa pelo menos ter um confiável e que esteja disposto a tirar as dúvidas que irão surgir toda semana sobre o que pode e o que não pode. Conhecimento jurídico para interpretar convenções, conduzir assembleias, assessorar tomadas de decisões, enfim, garantir que todas as ações estejam pautadas na legalidade.

Gestão de Pessoas, é importante ter aquele feeling para lidar com diversos tipos de moradores, gerir equipe, motivar funcionários, apaziguar ânimos. Precisa ser discreto, preservar os condôminos, se preservar. Distribuir tarefas, respeitar os funcionários e saber cobrar deles a excelência em suas funções. É fundamental ser alguém que inspire e que engaje os demais para garantir um clima harmonioso no condomínio. Tem que ter empatia, saber trabalhar em equipe.

Se você leu até aqui e ainda não desanimou, saiba que ainda tem mais algumas coisas, e a principal delas é ter paciência e boa disposição. O síndico faz a diferença no condomínio, mas com certeza um mandato vale para o síndico uma experiência equivalente a um mestrado em gestão.

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

# Rede de Vizinhos estimula a segurança comunitária

Grupos no whatsapp trabalham juntos com a Polícia Militar para prevenir a criminalidade

Da redação

**N**ão é um grupo de whatsapp comum. Nele, cidadãos e Polícia Militar têm um objetivo comum: trabalham juntos para identificar e resolver problemas ligados à violência urbana como furtos, drogas, desordens e até mesmo a decadência dos bairros.

O Grupo Rede de Vizinhos, implantado pela PM de Santa Catarina em 2016 está baseado no conceito de Polícia Comunitária, ou seja, as pessoas que moram ou trabalham na comunidade podem, voluntariamente, auxiliar a instituição policial na busca de soluções para diminuir os índices de criminalidade.

O chefe da Central Regional de Emergências de Balneário Camboriú, tenente Rodrigo Schmidt, explica que o Programa Rede Vizinhos fortalece as relações interpessoais e a cidadania ativa do bairro. "Além de melhorar a relação entre a polícia e a comunidade, com a rede é possível aumentar a vigilância natural a fim de prevenir problemas de ordem pública e garantir a incolumidade física das pessoas e também do patrimônio".

## SÃO JÁ 35 GRUPOS NA CIDADE

O primeiro grupo de Balneário Camboriú iniciou no bairro Praia dos Amores, e hoje já são 35 grupos ativos na cidade, destacando-se os grupos de moradores residenciais, condomínios residenciais e mistos, grupos de comerciantes, taxistas e motoristas



A Rede de Vizinhos de Balneário Camboriú teve início em 2016 e já tem 35 grupos ativos

de UBERs.

As ações envolvem a comunicação interativa através do whatsapp e a realização de encontros presenciais de sensibilização para formação do grupo com explanação dos seus objetivos à comunidade e reuniões periódicas para resolução de problemas existentes.

"Na prática, essa atuação traz diversos benefícios para a segurança local através da vigilância do espaço e nos efeitos causados pelos crimes já ocorridos ou em andamento. Com as informações, a Polícia Militar pode direcionar a capacidade de atuação na prisão de agentes criminosos e atuar rapidamente na restauração da ordem local".

## COMO PARTICIPAR

Para ingressar na Rede de Vizinhos, o interessado deve preencher uma ficha cadastral, a qual será analisada pela PM e participar de uma reunião inicial. "Nos condomínios, devido à quantida-

de de moradores existentes em uma mesma edificação, são adicionados, preferencialmente, síndicos, zeladores e pessoas atuantes no edifício", explica o tenente Schmidt, acrescentando que, no caso de porteiros, recomenda-se a utilização de telefone funcional, com a devida identificação dos que atuam nessa função por meio de ficha cadastral, tendo em vista a rotatividade de funcionários.

Se ainda não há um grupo no bairro, é possível criá-lo. "O síndico poderá mobilizar seus vizinhos e procurar o comandante local da Polícia Militar, o qual avaliará a melhor estratégia para criação da Rede de Vizinhos em determinado bairro ou rua", afirma.

## SAIBA MAIS

Programa Rede de Vizinhos da PMSC

Informações:  
(48) 98476 2694

TRANQUILIDADE DO SÍNDICO

INVIOLÁVEL

MONITORAMENTO ELETRÔNICO  
inviolavel.com

MONITORAMENTO CONDOMINIAL

- Automação das portas
- Tempo de abertura controlado por sensores;
- Monitoradas por sensores de arrombamento;
- Vigiasdas 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

ESPINDOLA E HELFRICH LTDA

C.R.A 0948-J

Serviços para Condomínios

Fone: (47) 3366 3562 / 3366 7013

www.balneiar.com.br/condominio

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

Desde 1999  
To elevando os  
andares mais altos

VAI SUBIR?

Vendas de Elevadores Novos  
Instalação, Manutenção  
e Modernização

PHENIX ELEVADORES

(47) 3363-0695  
(47) 9 9653-9612

Rua 2550, nº 55 Centro - Balneário Camboriú / SC

@PhenixElevadores

# Cidade hospeda o dobro de idosos do país

Índice exige atenção especial de síndicos nos condomínios de Balneário Camboriú, diz advogado

Sibyla Loureiro

No Brasil, segundo pesquisa realizada recentemente pelo IBGE, as pessoas idosas representam hoje o percentual de 14,3% da população brasileira. Entretanto, em Balneário Camboriú esse índice mais do que dobra, chegando a 37% do total de habitantes do município. Por esse motivo, os síndicos da cidade devem ter atenção redobrada com os cuidados que requerem esses moradores.

Nesse sentido, de acordo com o advogado Gustavo Camacho, o primeiro e mais importante item diz respeito à acessibilidade, sendo que a edificação, sempre que possível, deverá ser adequada à NBR 9050. "Além disso, tendo em vista a vulnerabilidade dos idosos, o condomínio deverá contar com itens de segurança, haja vista que os índices de furtos e roubos realizados contra idosos são superiores ao da população que não se enquadra como tal", aponta o advogado.

Mas não é só isso. Segundo Camacho, é absolutamente recomendável a realização do cadastro completo do idoso, relatando todos os seus dados e as doenças das quais é portador. A identificação dos familiares tam-



Marco Antônio Zani vai colocar em pauta os cuidados com os idosos na próxima assembleia do condomínio

bém é um item primário, pois inúmeros idosos optam por residir sozinhos. "Em um momento de emergência, o síndico deverá saber com quem se comunicar", completa.

Para Camacho, os funcionários do condomínio também deverão ser capacitados, não apenas no quesito gentileza, mas, principalmente, deverão conhecer as técnicas de primeiros socorros. Sem esquecer, é claro, a boa convivência que é um item fundamental. Por esse motivo, ele sugere que condomínios onde residem muitos idosos tenham diversas atividades voltadas para esse público,

tais como aulas de dança, pintura, ginástica, jogos de tabuleiro e de cartas, confraternizações e outras formas de interação. "Aqui a imaginação é o balizador, sendo apenas limitada pelo bom senso", argumenta.

## ATENÇÃO ESPECIAL

Seguindo essa postura, o síndico Marco Antônio Zani elencou vários itens para a próxima assembleia do Condomínio Santa Mônica. Entre eles, o cumprimento da legislação e do regimento interno que ditam os direitos e cuidados para com os idosos. "Precisamos definir de que ma-

neira queremos viver no condomínio, a começar pela interação e convivência entre os moradores. Temos dois blocos, de cinco andares, com 29 apartamentos cada, e um salão de festas em cada bloco. Portanto, podemos usar o espaço para promover atividades que tragam bem-estar aos moradores", defende Marco Antônio.

Ao definir o residencial como um condomínio simples, sem uma grande equipe, apenas com o síndico e o zelador, Marco Antônio diz que sua preocupação é orientar o funcionário a atender bem os idosos. "Não custa nada abrir uma porta, auxiliar com as compras, já que alguns moram sozinhos e os filhos quase sempre estão ausentes", destaca.

## PERFIL

Apesar de ser a segunda menor cidade do Estado de Santa Catarina, contando com apenas 46 quilômetros quadrados de extensão territorial, em determinadas épocas do ano Balneário Camboriú é a cidade com a maior densidade demográfica do país. Tudo isso se deve ao elevadíssimo índice de verticalização da cidade, a qual teve seu início antes mesmo da emancipação do município, no ano de 1964. Em meados da década de 1980, Bal-



neário Camboriú teve o boom da construção civil, chegando ao seu ápice em 1995, quando foram construídos 158 novos prédios.

Deste contexto, diz o advogado, pode-se concluir que muitas das edificações, hoje existentes na cidade, possuem cerca de 30 a 40 anos desde a expedição dos respectivos habite-se, o que quer dizer que elas não foram construídas com observância à norma de acessibilidade (NBR 9050), a qual é datada de 2004. No entanto, devido à idade de boa parte das edificações da cidade, estas vêm passando por processos de reforma, também denominados retrofit. "Para que os alvarás de reforma sejam expedidos, é necessário que os projetos tenham contemplado, entre outros diversos pressupostos legais, os preceitos de acessibilidade. Portanto, sempre que um edifício for reformado, este deverá se adequar ao máximo à norma de acessibilidade, melhorando a sua usabilidade às pessoas portadoras de necessidades especiais e idosos", avalia Gustavo Camacho.

"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

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

REVENDEDOR AUTORIZADO:

Franklin Electric

SCHNEIDER  
MOTOBOMBAS

SODRAMAR

Juozzi

**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**



Lançamentos e tendências em produtos, serviços e eventos que movimentam o mercado de condomínios

## # DE OLHO NO MERCADO

**ROGÉRIO DE FREITAS**  
contato@condominiosc.com.br



## RANKING PARA CONDOMÍNIOS INTELIGENTES

Li em um jornal de grande circulação que a capital catarinense está ranqueada em 5º lugar entre as cidades mais inteligentes do Brasil. A matéria também destaca a evolução de Florianópolis neste Ranking desde 2016 quando figurava em 7º lugar. O Ranking Connected Smart Cities possui 70 indicadores e avalia 700 municípios brasileiros. Mas o colega leitor deve estar se perguntando: O que os condomínios têm a ver com isso? Já chego lá!

Fui o primeiro a falar sobre IOT (internet das coisas) entre os meios de comunicação voltados ao mercado condominial de Santa Catarina, utilizando o espaço desta mesma coluna. Apesar de uma nota modesta, o relato motivou e influenciou em uma excelente matéria do JC sobre condomínio 4.0, que culminou na criação da coluna Síndico 4.0.

Já havia escrito sobre tecnologia voltada aos condomínios em outras ocasiões, devido aos evidentes benefícios e soluções que a evolução tecnológica traz para os problemas da vida condominial. Porém, nunca tinha pensado em alavancar o conceito de Smart Building (algo como prédios inteligentes). É sim, colegas, o conceito existe! Uma simples busca na hashtag com este nome no Instagram apontou mais

de 8.000 resultados. Porém, segundo Peter Druker, "o que pode ser medido, pode ser melhorado". E este é o ponto aonde quero chegar.

Precisamos de um "Ranking Connect Smart Building" para os nossos condomínios, em nossas cidades, com indicadores específicos, apontados com a colaboração de síndicos e condôminos e agentes do mercado condominial. A própria indústria da tecnologia, tão próspera na capital catarinense, e fortemente presente em todas as capitais, poderia desenvolver esse índice. O objetivo disso seria promover uma constante evolução na oferta e aplicação de tecnologia em nossos condomínios.

"O condomínio é a bola da vez", como costuma dizer o advogado especialista em direito condominial Rodrigo Karpát, influente personalidade do mercado condominial. E o futuro já começou quando pensamos em tecnologia. Posso dizer, sem medo de errar, que a próxima bola da vez será o Smart Building e as tecnologias voltadas ao condomínio. Porém, para quem não sabe aonde quer chegar, qualquer caminho serve, como diz o ditado. É preciso apontar as métricas desse caminho, para que na evolução tecnológica dos condomínios não sigamos qualquer caminho.

## # SIMAX PROMOVE CURSO DE SÍNDICO PROFISSIONAL EM ITAPEMA COM DESCONTO

Quer se tornar síndico profissional? Devido ao grande sucesso, A Simax Contabilidade e Administração de Condomínios de Itapema está abrindo novamente as inscrições para o Curso Síndico Gestor Profissional com desconto. O investimento total é R\$ 750,00, mas entrando em contato com a Simax para se inscrever e informando o código SIMAX72B, você pagará apenas R\$ 290,00 e a diferença é por conta da empresa!

O curso ocorre nos dias 1,2,4 e 5 de Outubro das 18:30 às 22:00, no auditório da empresa em Ita-



*O primeiro curso promovido pela empresa contou com a adesão de síndicos e gestores da região e finalizou com uma visita técnica ao Condomínio Villa dos Corais, em Itapema. Os alunos foram acompanhados pelo síndico do edifício e puderam conhecer o trabalho de revitalização desenvolvido que é considerado um Case de Sucesso na cidade. No encontro houve a confraternização dos participantes e a entrega dos certificados*

pema e será ministrado pelo professor Odimar Manoel da UpCondo auditoria e Treinamentos.

**CURSO SÍNDICO GESTOR PROFISSIONAL**  
com o Prof. ODIMAR MANOEL.

**Quer se tornar síndico profissional?**  
VAGAS LIMITADAS!!

**DIAS 1,2,4 e 5 DE OUTUBRO** das 18:30h às 22h.  
No Auditório da Simax - Rua 246, nº 606, sala 03 (2º andar)  
Meia Praia, Itapema - SC

Investimento total: R\$ 750,00  
A Simax quer ajudar você!  
Entrando em contato para se inscrever e informando o código SIMAX72B, você pagará apenas R\$ 290,00 e a diferença é por nossa conta.

Contato: (47) 3366-0860 | (47) 99673-5310

Realização: SIMAX UPCONDO

As vagas são limitadas e podem ser solicitadas pelos telefones:  
(47) 3366-0860 ou  
(47) 99673-5310

## # ASDESC CONVIDA

A Associação de Síndicos do Estado de Santa Catarina - ASDESC promove em Florianópolis dia 29 de setembro o 1º Encontro Estadual de Síndicos de Santa Catarina, no Auditório da SOFTPLAN (Sapiens Park), das 13:00 às 19h. O encontro contará com atividades de aprendizado dinâmico e workshops com especialistas catarinenses. **Mais informações pelo Whatsapp (48) 99167.6005**

**I ENCONTRO ESTADUAL de SÍNDICOS DE SANTA CATARINA**  
sábado 20/10 13:00 às 19:00

Local: Softplan SAPIENS PARQUE Avenida Luiz Boiteaux Piazza, 1302 Canasvieiras - Florianópolis - SC

VAGAS LIMITADAS

Realização: ASDESC, REFORMA FEITA, EPEC

Apoio: Jornal dos Condomínios, COMPANY SITES MARKETING DIGITAL

A inscrição é gratuita e pode ser feita no link: [www.ees.asdesc.org.br](http://www.ees.asdesc.org.br)



## Soluções sob medida para o seu condomínio.

• Elevadores • Escadas • Esteiras rolantes

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



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

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

www.otis.com



# Tampinhas e lacres geram recursos para projetos sociais

Condomínios engajam-se nas campanhas que visam preservar o meio ambiente

Sibyla Loureiro

Dois projetos sociais desenvolvidos em Santa Catarina estão conquistando cada vez mais adeptos. Em comum, eles almejam preservar a natureza e ainda promover a solidariedade. Um deles é o Ecopet, projeto que recolhe tampinhas descartáveis para ajudar animais em situação de rua ou de abandono. Recicladas, ao invés de irem para o lixo, as tampinhas geram recursos para castração de cães e gatos e retornam para a indústria. “Encontrar um animal na rua abandonado, além de muito triste, é uma questão de saúde pública. E o plástico é o maior problema ambiental que enfrentamos atualmente. Então, a ideia foi unir os dois problemas”, explica Natália Nardi, idealizadora da campanha.

Os primeiros trabalhos iniciaram em 2016, quando Natália trouxe a proposta da cidade gaúcha de Caxias do Sul, sua terra natal. Pouco tempo depois, conseguiu o apoio da cuidadora de cães, Ana Pacheco, e o projeto foi lançado oficialmente em abril do ano passado. Hoje, são 320 pontos de coleta espalhados por Florianópolis, Palhoça, São José e Biguaçu. De acordo com as voluntárias, o engajamento das pessoas tem



No Residencial Central Park, as embalagens padronizadas incentivam a participação dos moradores na campanha

trazido bons resultados. Só para exemplificar, no mês de agosto foram arrecadadas – apenas na Ilha – quase 5 mil tampas e tampinhas, um volume suficiente para castrar 65 animais, entre cães e gatos.

O material recolhido é levado para uma empresa de reciclagem de Palhoça, que compra o plástico, e o dinheiro financia as cirurgias que são feitas em quatro clínicas veterinárias da Ilha e do Continente – para tutores que se cadastram e entram numa lista de espera -, e também na forma de mutirão nas comunidades carentes.

Como participar - Os condomínios podem utilizar uma garra-

fa de água de cinco ou 10 litros e guardar as tampas de produtos de higiene, remédios, sucos, leite, iogurtes, garrafas pet e até de margarina e sorvete. “É algo simples e todas as pessoas podem ajudar e fazer a diferença em se tratando também de sustentabilidade”, garante Natália – que é responsável pela coleta no Continente – e Ana na Ilha. Em média, é necessário cerca de 120 quilos de tampinhas para castrar um cão de até 15 quilos. Ou seja, o equivalente a 10 sacos de lixo de 100 litros. A coleta pode ser feita no local por voluntários do projeto ou em pontos espalhados na Ilha e no Continente.

te. Informações: Ana Pacheco (48) 99622-6719.

## LACRE SOLIDÁRIO

Campanha socioambiental que, ao recolher lacres das latas de bebidas e trocar por cadeiras de rodas, beneficia pessoas e entidades necessitadas. Por meio disso, busca desenvolver uma cultura voltada ao cuidado com o meio ambiente, com o consumo consciente e, principalmente, com o ser humano. Ativada há cinco anos em Blumenau por jovens do Projeto Pescar, a campanha é coordenada pela Fundação Fritz Muller, em parceria com o Rotary Clube de Blumenau.

“Também contamos com a contribuição de patrocinadores que apoiam atividades como impressão de material de divulgação, arrecadação, coleta, divulgação e transporte”, diz a coordenadora de projetos de Responsabilidade Social da Fundação, Elissa Maria Retcheski, ao destacar a evolução

da campanha.

Em 2012, eram 33 postos de coleta em seis cidades catarinenses. Hoje, o número saltou para 250 postos de arrecadação em sete estados e 48 cidades. Só no ano passado, a campanha arrecadou 5 toneladas de lacres revertidas em 87 cadeiras de rodas que foram doadas para pessoas físicas e jurídicas de 14 cidades catarinenses.

Como participar- Os condomínios que tiverem CNPJ poderão se inscrever como posto de coleta. Porém, se quiserem contribuir somente arrecadando os lacres com seus moradores, podem procurar os postos de coleta mais próximos das suas localidades para realizar a entrega. Os endereços dos locais de arrecadação estão disponíveis no site da campanha. Em média, cerca de 90 quilos de lacres equivalem a uma cadeira de rodas.

**Informações pelos telefones (47) 3057-8001 e 3057-8015. [www.campanhalacresolidario.com.br](http://www.campanhalacresolidario.com.br)**

## CONDOMÍNIO DÁ EXEMPLO

O Edifício Residencial Central Park, que fica no bairro Saco Grande, em Florianópolis, vem dando bom exemplo. Desde o início do ano, o condomínio mobilizou os moradores para aderir ao Projeto Ecopet Tampas Tampinhas. Fez um comunicado através do grupo de WhatsApp explicando o objetivo e como participar da campanha. No início, foram colocadas caixas de papelão em cada um dos 12 blocos do condomínio.

Neste mês de setembro, foram lançadas novas embalagens e duas novas campanhas: Lacre Solidário e ReÓleo. “A esposa do síndico, Andressa Aguiar Soares, confeccionou bombonas de 10 li-

tros de água para coleta de tampas e também uma garrafa pet, cortada ao meio, para arrecadar lacres de latas de bebidas”, diz o subsíndico Volnei Farias Medeiros. Responsável pelo recolhimento dos materiais, ele diz que todos os domingos transfere as tampas das embalagens para um recipiente maior. E no final de 15 a 30 dias, Volnei liga para as voluntárias buscarem o material.

“No último dia 10, recolhemos uma bombona de 20 litros, duas de 10 litros e duas caixas de papelão com tampas maiores”, comemora Volnei ao destacar a participação efetiva das 108 unidades do edifício, que reúnem cerca de 240 moradores.

- 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

## Seu condomínio merece esta qualidade!

Mais de 4000 itens com a qualidade TRAMONTINA.

### CHURRASCO



### PANELAS E FRIGIDEIRAS



### COZINHA



**VIA INOX** REVENDEDOR **TRAMONTINA**  
[www.viainox.com.br](http://www.viainox.com.br)

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

O **SEGURO DE CONDOMÍNIO** foi feito para proporcionar **segurança** e **tranquilidade**, tanto aos condôminos quanto aos administradores.

Fale conosco  
**(48) 98408-7909**

**JOMANI**  
CORRETORA DE SEGUROS

Assessoria contábil condominial  
Administração de condomínios  
**CONTROLL** SÍNDICO profissional  
CONDOMÍNIOS



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



## SUBSÍNDICO

**Sou subsíndico e estou tendo problemas com a síndica, pois ela está fazendo obras desnecessárias e deixando de realizar obras emergenciais. Caso aja um incidente, eu como subsíndico respondo judicialmente?**

Orlando Martins

Começo a explanação com o seguinte apontamento: a legislação vigente não positiva acerca do subsíndico. Este cargo/função é regulamentado apenas em algumas convenções condominiais.

O que o Código Civil Brasileiro dispõe em seu artigo 1.348 é: "§1º - Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação, e poderes de representação. §2º - O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção."

Nestes casos, é obrigatória a aprovação em assembleia, a qual deverá determinar a abrangência desta incumbência, isto é, dispor claramente quais os poderes ou funções administrativas, sendo que pode ser ao subsíndico ou qualquer outra pessoa.

Todavia, em linhas gerais a função do subsíndico não consta expressamente na legislação e,

por esta razão, surge a indagação: o subsíndico poderá ser responsabilizado por atitudes, ações ou decisões do síndico?

A convenção do condomínio deverá estabelecer expressamente quais são as funções e responsabilidades do subsíndico, portanto, o grau de responsabilidade dependerá do poder de atuação e decisão como gestor do condomínio.

O subsíndico, em regra, pode ser responsabilizado tão somente pelas suas ações e/ou omissões, não podendo ser atribuída culpa por atos do síndico, salvo se for constatada a participação do subsíndico.

Por fim, vale constar que o subsíndico, nas ausências esporádicas do síndico, assume o seu lugar com as mesmas imputações. Em caso de morte ou renúncia do síndico, o subsíndico deve assumir temporariamente o cargo, bem como convocar assembleia condominial para nova eleição, desde que não haja disposição contrária na convenção do condomínio.



**Geraldo Gregório  
Jerônimo Advogados  
Associados Ltda  
Diogo Silva Kamers**

**Advogado OAB/SC 29.215  
(48) 3222 25 05**

## PROCESSO JUDICIAL

**O condomínio tem um processo judicial e um morador quer a senha do processo. Esse morador e todos do condomínio já possuem o número do processo e podem acompanhar a movimentação. Parte do Conselho acha que não pode ser dada a senha e outra parte acha que todos devem ter acesso total ao processo. É direito do morador ter esta senha?**

Carlos de Almeida

Se um processo não é classificado como segredo de Justiça, qualquer cidadão pode analisar um processo judicial, mesmo

que não tenha interesse jurídico na demanda. Se fosse um processo físico, bastaria ao morador interessado comparecer na vara judicial que tramita o feito e pedir para ver os autos.

Como é um processo eletrônico, um cidadão comum somente tem acesso às páginas do processo através da respectiva senha. Contudo, qualquer advogado, mesmo sem procuração nos autos, pode acessar um processo eletrônico sem segredo de justiça.

Desta feita, salvo melhor juízo, se o processo não corre em segredo de justiça, não vislumbro nenhuma irregularidade da

administração em fornecer a senha do processo.

Contudo, se há peculiaridades pessoais no pedido do referido morador e a administração sente-se desconfortável em atender ao pedido, basta recomendar ao interessado que solicite este acesso a um advogado de confiança, por tratar-se de um assunto do interesse exclusivo do condomínio.

**Pedro e Reblin Advogados**



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

## PLANTA DO IMÓVEL

**Gostaria de ter a planta hidráulica e elétrica do meu apartamento, pois está havendo muita infiltração, porém o síndico atual não o possui, como posso conseguir essas plantas?**

Evandro Cesar Lopes

Os projetos que você está buscando só podem ser encontrados com o empreendedor que construiu seu prédio, já que na Prefeitura está arquivada

do somente o projeto arquitetônico.

Caso o empreendedor não os tenha talvez ele possa lhe informar quem foi o profissional responsável por sua elaboração, e você poderá contatá-lo em busca disso.

Alerto, no entanto, que a situação existente em seu apartamento, da rede elétrica e hidrossanitária, pode não corresponder exatamente ao que foi projetado, pois durante a exe-

cução muitas alterações são realizadas e não são registradas.

Hoje existe no mercado aparelhos que podem ajudar na localização de tubulações com água e fiação energizada, talvez isso possa lhe atender mais facilmente.



**Aécio De Miranda  
Breitbach - MSc  
Engenheiro Civil  
(48) 3879 0435**

Uma nova marca.  
A liberdade de sempre.

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

**GRUPO SUPORTE**

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

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

**LAVIP**  
LAVAÇÃO E PINTURA PREDIAL

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

- ✓ 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
  - PPRA - Programa de prevenção de riscos ambientais
- ✓ Seguro Funcional e Seguro Obra, Registro junto ao CREA/SC.

**Solicite Orçamento!**  
Análise técnica do condomínio gratuita

- 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

**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

**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

# 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**

TELEFONOS (48) 3343-1225 | WHATSAPP (48) 98472-7803

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

**Arte Curvas**  
transformando metais em arte  
[www.artecurvas.com.br](http://www.artecurvas.com.br)

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

**CURSOS E TREINAMENTOS**

**BEUTER** Treinamento e reciclagem de Zeladores e Porteiros

Cursos de Qualificação Profissional (48) 3222 2911 | eliobeuter@yahoo.com.br

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

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

**ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS**

**R3 CONSTRUTORA** 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.empresendimentos@hotmail.com

**CYMACO ENGENHARIA**

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

[www.cymaco.com.br](http://www.cymaco.com.br) [48] 3348-0047

Recupere e valorize o seu imóvel com a especialista em Retrofit

**CONDOR EMPREITEIRA**

**PINTURA, REFORMA E CONSTRUÇÃO**  
**ALVENARIA, CERAMICA E TELHADO**  
**LAVAGEM DE FACHADA E IMPERMEABILIZAÇÃO**

48 98454-3466 / 984326143 / contato@condor.srv.br

CREA/SC:150.365-0.

**Schnel EMPREITEIRA**

**REFORMAS PREDIAIS**

(48) 3257.1919

Há mais de 30 anos

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

**DARCI PINTURAS**

Pintura Predial | Lavagem | Restauração

14 Anos

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

Especializado em Condomínios

**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

**prediplan** planejamento predial

- Manutenção Predial • Reformas
- Inspeção e Planejamento Predial • Laudos Técnicos

48 991564675

[www.prediplan.com.br](http://www.prediplan.com.br) | contato@prediplan.com.br

**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](http://www.gtccontabilidade.com.br) gtc@gtccontabilidade.com.br

**RH EMPREITEIRA**

**PINTURA E REFORMA PREDIAL**

(48) 3024.5277

25 anos

[www.rhempreiteira.com.br](http://www.rhempreiteira.com.br) | rhempreiteira@gmail.com

**Tech New** Arquitetura e Pinturas

(48) 9 9982 8141  
(48) 9 3235 2379

20 Anos

[www.tn1.com.br](http://www.tn1.com.br)

**Pintura Predial - Lavagem de fachadas - Laudos - Impermeabilizações**

Resp. Téc: Arq. Armando Felipe da Silva - Mestrado/ Patologia da Construção

**ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS**

**Engenharia Civil**  
Claudio L. Skroch - Eng. Resp.

(48) 9.9919-1211 / 9.9115-6024

claudiolsk@gmail.com

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

**FOSS** ENGENHARIA E CONSULTORIA  
VALORIZANDO O SEU PATRIMÔNIO

Daniel Santos Farias - Diretor Técnico / CREA/SC 060.093-7

Consultoria técnica | Manutenção preventiva e corretiva  
(48) 99985.3938 | fossengenharia@gmail.com

- Inspeções e Vistorias Prediais
- Inspeção Cautelar de vizinhança
- Laudos Técnicos de Engenharia
- Assessoria de Engenharia a Condomínios
- Perícias Judiciais e Extrajudiciais
- Avaliações imobiliárias / Regularização de obras
- Gestão, Execução e Auditoria de obras
- Planejamento e Controle de obras

**MAPA** ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO

(48) 99982 1196 / 98406 5470

Eng. Lineo  
LINEOFILHO@GMAIL.COM

**Laudos técnicos de vistoria e perícias em condomínios**

Fiscalização e Gerenciamento de obras em condomínios

**PRAVALIAR** Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho

**Inspeção Predial e Laudo Técnico**

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

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

(48) 3223 6363 | 99980 9377

pravaliarengenharia@gmail.com | www.pravaliarengenharia.com.br

**INSTALAÇÕES ELÉTRICAS / PREVENTIVO CONTRA INCÊNDIOS**

**VISATECH** Instalações Elétricas

CREA 15476-4/SC

/visatechsc contato@visatechsc.com (48) 3342-2446 / 9 9937-5441

- Montagens e Instalações Elétricas de Alta e Baixa tensão;
- Elaboração de projetos Elétricos, Telecom e Preventivos;
- Manutenções Corretivas, Preventivas e Contrato de Manutenções;
- Relatório e laudos elétricos;
- Instalações de Gerador / No-break;
- Montagens do sistema de SPDA;
- Elaboração dos laudos técnicos para alvará do bombeiro;

**BALNEÁRIO CAMBORIU**

**PORTARIA REMOTA**

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

**Portech** Portaria Remota

[www.portech.com.br](http://www.portech.com.br) 47 3081 5508

contatosul@portech.com.br

Rua Tailândia, número 500, sala 501 BALNEÁRIO CAMBORIU/SC

**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](http://www.gtccontabilidade.com.br) gtc@gtccontabilidade.com.br

# As informações do seu condomínio estão seguras?

A ameaça de sequestro de dados que antes era uma preocupação só de grandes empresas agora também é uma realidade para os gestores condominiais

Dariane Campos

Ninguém mais está imune aos riscos dos ataques virtuais e esse tipo de prática tem gerado prejuízos a muitos empresários. Mas, engana-se quem pensa que o alvo dos hackers está limitado somente às grandes corporações. Atualmente, o sequestro de dados já é uma realidade também para o setor de condomínios, que está tendo que rever seus sistemas com técnicas de segurança cada vez mais avançadas.

Em Florianópolis, recentemente uma administradora de condomínios passou por esse problema. Ao chegar para mais um dia normal de trabalho, a equipe foi surpreendida com o bloqueio total dos arquivos. A primeira providência foi chamar o técnico responsável pelo sistema, que constatou que a empresa tinha sido vítima de um golpe conhecido como ransomware, um tipo de código malicioso, instalado por um software maligno, baixado por engano, que torna inacessíveis as informações armazenadas no computador. E para restabelecer o acesso ao material, ela foi coa-



**Administradora teve de pagar US\$ 3 mil dólares para reaver os dados dos clientes**

gida a pagar um resgate em Bitcoin, moeda virtual.

“No início achei que era besteira e que logo conseguiríamos reaver os dados. Mas, depois de alguns dias sem que o técnico conseguisse resolver o problema, fiz um boletim de ocorrência na polícia e busquei mais informações na carta que recebi com o pedido de resgate. Foi quando começamos a negociação. O último backup que tínhamos era de dezembro de 2017 e senão atendêssemos ao pedido perderíamos as

informações de seis meses. Sendo assim, achamos melhor pagar a quantia solicitada, no valor de US\$ 3 mil dólares convertidos em Bitcoin. Só que do mesmo jeito não obtivemos todo o material de volta e foi preciso refazer dois meses de trabalho”, comenta o gestor da empresa.

De acordo com o especialista Rodrigo Milo, sócio-diretor da área de Cibersegurança da KPMG no Brasil, a recomendação geral é nunca ceder às chantagens e focar em um trabalho preventivo

eficiente. “No caso dos condomínios é muito importante investir em medidas de segurança da informação para a proteção dos dados pessoais de seus moradores em meios físicos e digitais. Sendo que os mesmos cuidados valem para os casos em que o serviço de administração é terceirizado, tendo o síndico o dever de exigir a garantia das empresas”, explica. Mas, caso ocorra um cyberataque, ele destaca que as primeiras medidas a serem tomadas devem compreender: a verificação do nível de perda de dados ocorrida, análise de um especialista na tentativa de identificar a origem do problema e a imediata correção das vulnerabilidades existentes.

**LEGISLAÇÃO** - Sancionada no dia 14 de agosto, pelo presidente Michel Temer, a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei 13.709/2018) é um marco legal na defini-

ção de regras para o tratamento, uso, transferência e proteção de dados pessoais na internet. Aprovada por unanimidade depois de oito anos em tramitação no Congresso, a normativa regula como empresas do setor público e privadas devem tratar os dados pessoais dos cidadãos. Segundo Milo, pela nova legislação, se os dados pessoais dos condôminos estiverem sob a responsabilidade das administradoras, elas podem ser responsabilizadas pelo vazamento inadequado e sofrer penalidades estabelecidas.

## ENTENDA O SEQUESTRO DIGITAL

Ransomware é um malware (vírus) que bloqueia as informações no celular ou computador, impedindo que o usuário tenha acesso aos arquivos. Ao entrar no sistema, o vírus codifica os dados armazenados utilizando a criptografia, o que torna o conteúdo inegável para a máquina. Durante a infecção, o vírus gera

uma chave, que é enviada aos criminosos e decifrada através de uma espécie de “chave-mestra” mantida pelos golpistas. Os dados sequestrados não podem mais ser acessados até que seja liberado por uma senha, que só é entregue após o pagamento do resgate, geralmente exigido em Bitcoins.

## FIQUE ATENTO

**E-mails estranhos:** A correspondência virtual ainda é a principal porta de entrada para os vírus. Para se proteger das ameaças, tente sempre certificar a procedência do destinatário e não abra links ou anexos estranhos, com atenção especial para os executáveis.

carregar a rede. Vale também manter mais de uma versão do arquivo original, sendo a nuvem uma ótima opção de armazenamento.

**Backups:** Mantenha sempre em dia o backup dos seus arquivos. A recomendação é realizar o procedimento todos os dias, podendo aproveitar o período da madrugada para não sobre-

**Atualizações:** Assim como os navegadores, o antivírus e sistema operacional devem sempre estar atualizados com a última versão disponibilizada. Além disso, não use sistemas piratas, pois as licenças originais permitem correção de falhas, melhorias de segurança e funcionalidades.

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

25 anos trabalhando com qualidade