

# Jornal dos Condomínios

ANO 18 - Nº 219 - FEVEREIRO 2020 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

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

## GUIA PARA NOVOS SÍNDICOS

Novos ocupantes do cargo precisam estar cientes das responsabilidades indispensáveis à função de gestor de condomínio



# Páginas 8 e 9

EM SC

**BALNEÁRIO CAMBORIÚ**

**Assembleia Geral Ordinária assertiva**

# Páginas 10 e 11

NORMA ABNT

**Cores nas tubulações evitam acidentes**

# Página 3

SEGURANÇA

**Sigilo profissional nos condomínios**

# Página 5

MERCADO

**Curso para síndicos em Florianópolis e Itajaí**

# Página 13



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

LÍDER EM GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

# #PROSPERE

VIVA A PROSPERIDADE NO SEU CONDOMÍNIO!

- Recebimento de 100% da receita mensal
- Recuperação das taxas anteriores
- Mais completa e especializada estrutura do mercado

48 3222.3500 • 48 3024.6666 • 48 3094.8500 • WWW.DUPLIQUE.COM.BR

Controle nas suas mãos 24 horas por dia!

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



VENHA PARA ATENDE

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

atendeportaria.com.br

VAI PINTAR O PRÉDIO?



**30 ANOS**

ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA

www.pinturasopequeno.com.br

(48) 99991.0613 | 98426.3496

contato@pinturasopequeno.com.br

**ampla**  
Questão de Confiança  
**Pintura e Reforma de Condomínios**

(48) 3337.0889 / 3371.5512

WhatsApp Cml (48) 99163.7233 / 99175.9900

amplaempreiteira@gmail.com

www.amplase.com.br

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS



**S.CONTINENTE**  
SOLUÇÕES CONDOMINIAIS

Rua São José, 472 - Estreito

(48) 3037-3200

www.scontinente.com.br



www.pontualcobranca.com.br

(48) 3084-8890

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



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

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



**MULTI**  
SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO

COMPLETO ATENDIMENTO PREDIAL

LIMPEZA | PORTARIA | ZELADORIA

(48) 3209-6697 | (48) 99174-6697

www.multilimpservicos.com

# EDITORIAL

# Ser síndico pela primeira vez exige esforço em dobro

O trabalho de administrar um condomínio fica cada vez mais exigente e os novos ocupantes do cargo precisam estar atentos, pois não são poucas as tarefas e muitas as responsabilidades essenciais à função. Nesta edição, para auxiliar os novos síndicos em sua primeira experiência, especialistas da área condominial orientam sobre os principais temas a serem observados e tiram dúvidas que surgem no dia a dia de quem assume o cargo pela primeira vez.



Você sabia que as tubulações de condomí-

nios podem seguir um padrão de cores estabelecido pela Associação Brasileira de Normas Técnicas? Essa diferenciação auxilia para que quaisquer manutenções sejam de fácil identificação, porém boa parte dos condomínios não segue esse padrão e muitos síndicos sequer ouviram falar nesses parâmetros de cores. Leia em matéria sobre o assunto que o manejo inadequado da tubulação pode gerar desde vazamento, explosão de gás a curto-circuito e, apesar de a norma técnica ser orientativa, em caso de acidentes no manuseio, a responsabilidade pode recair sobre o síndico.

Veja também que Florianópolis saiu na frente entre os municípios do Brasil e sancionou no ano passado a lei que torna obrigatória a reciclagem de resíduo orgânicos na indústria, comércio e condomínios.

A exigência será cobrada de forma escalonada. Em junho deste ano, 25% dos resíduos orgânicos devem ser encaminhados à compostagem, com aumento anual, até chegar a 100% no fim da década. O prazo corresponde com a meta do programa Lixo Zero 2030, que visa diminuir ao máximo todos os tipos de descartes até essa data em Florianópolis.

A destinação correta dos resíduos é uma das responsabilidades que temos com a vida no planeta, não é mesmo?

Boa leitura!

Ângela Dal Molin

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



ONDE ESTAMOS:



@jornaldoscondominios



@JornalCond



facebook.com/jornaldoscondominios

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

A SOLUÇÃO PARA A GESTÃO DO SEU CONDOMÍNIO

Solicite orçamento!

(48) 3028.4477 | 3223.2318 | 3028.1400

www.metacondominios.com.br Av: Rio Branco, 825 - 4º andar - Fpolis/SC

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



## Diferenciais Adelante Cobranças



Aplicativo Adelante  
Powered by Winker



Processo de Cobrança Humanizado



Taxas Justas e Sustentáveis



Cobrança Retroativa



Notificação de Boleto por E-mail e Push



Acesso Gerencial pelo Aplicativo e Site

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

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

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





# Cores nas tubulações podem evitar acidentes

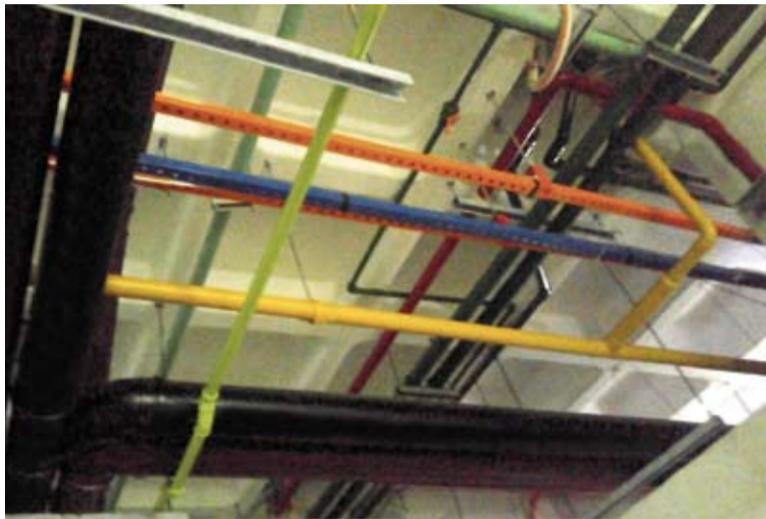
Norma da ABNT prevê sistema de identificação nos encanamentos, mas boa parte dos condomínios não segue padrão

Roberta Kremer

**V**olta e meia é comum os prédios precisarem de alguma manutenção nos sistemas de esgoto, água, gás. Outras vezes surge a necessidade de um conserto rápido por conta de algum vazamento. Se não houver nenhuma identificação entre os encanamentos, fica difícil saber em qual deles deve-se mexer, o que pode acarretar prejuízos ou até mesmo acidentes se houver manuseio incorreto.

Para evitar esse problema, a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) dispõe de uma norma para diferenciação de tipos de tubulações aparentes por cores, a NBR 6493, revisada em 2019. Mas boa parte dos condomínios não segue esse sistema e muitos síndicos sequer ouviram falar.

Algumas construtoras entregam o edifício com a padronização de cores. É o caso do condomínio Brava Beach, em Itajaí, que existe há cinco anos. A gestora do prédio, Martinha Silva, percebe que seguir a norma técnica faz a diferença no dia a dia. "Facilita a vida em relação à manutenção. Houve aqui um entupimento nos ralos e, como o encanamento é diferenciado, foi mais rápido saber onde tinha que sangrar



**NO CONDOMÍNIO** Brava Beach, a padronização de cores da tubulação facilita a manutenção

para resolver o problema. Acho que vale a pena o condomínio investir nisso para se aproximar ao máximo do que reza a ABNT", defende.

A arquiteta e professora do Curso de Engenharia Civil do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Santa Catarina (IFSC), Ana Paula Pupo Correia, explica que toda a norma da ABNT, apesar de importante, é orientativa. "Ela se torna obrigatória apenas se for citada em lei. No Código de Obras de Florianópolis, por exemplo, não consta tal exigência. No entanto, o Corpo de Bombeiros de Santa Catarina exige a diferenciação por cores em algumas tubula-

ções", observa.

A instrução normativa (IN) 007 do órgão estadual determina que o encanamento do sistema hidráulico preventivo, quando aparente, deve ser pintado em vermelho. Já a (IN) 008 requer que a instalação de gás natural esteja em amarelo e o GLP na cor de alumínio. Ambas regras são conferidas na análise de projeto, vistoria anual e de habite-se.

## RISCOS VÃO DE EXPLOÇÃO DE GÁS A CURTO-CIRCUITO

Entre as principais tubulações utilizadas em condomínios, temos a cor azul-claro para água limpa, marrom para esgoto

e cinza-escuro para tubulações elétricas aparentes. Mas o que se encontra com mais frequência são tubos de PVC branco. O engenheiro civil e perito Douglas Dicar Deschamps salienta que há nessa escolha uma preocupação estética nada interessante. "Pintam o teto de branco e também as tubulações para disfarçá-las".

Conforme o engenheiro, mais da metade dos prédios na Grande Florianópolis não contam com a correta identificação nas tubulações, principalmente os edifícios antigos. Apesar de a norma técnica ser orientativa, Deschamps observa que, em caso de acidentes no manuseio de tubulações não identificadas, a responsabilidade pode recair sobre o síndico, além da construtora. Isso porque existia uma forma de minimizar o risco. O manejo inadequado pode gerar desde vazamento, explosão de

gás a curto-circuito.

"Ao fazer vistoria sempre peço para o síndico mandar pintar as tubulações. No manual do proprietário, caracterizamos cada cor para evitar acidentes. Assim, o leigo saberá, por exemplo, que a tubulação vermelha é do hidrante", expõe o engenheiro. Nos casos aos quais não haja possibilidade de colorir os tubos, Deschamps recomenda a identificação por etiquetas ou plaquinhas.

## PRINCIPAIS TONALIDADES DA NORMA ABNT

- Esgoto sanitário: marrom
- Água pluvial: azul-escuro
- Água potável: azul-claro
- Esgoto de gordura: verde
- Hidrantes de incêndio: vermelho
- Gás GLP: cor de alumínio
- Gás natural: amarelo
- Energia elétrica (eletroduto): cinza-escuro

**PORTAL** Sul  
E n e r g i a

11  
Anos

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



**Modernização de quadros elétricos**  
**Redimensionamento/atualização**  
**Eficiência Energética | Grupos geradores**  
**Manutenção em subestações**  
**Serviços Técnicos | Ajuste de tarifação**  
**Laudos PPCI | Gerenciamento de obras**



**A demanda por energia elétrica cresce com a modernidade. Seu condomínio está preparado?**

SOLUÇÕES PARA  
INADIMPLÊNCIA CONDOMINIAL



# INADIMPLÊNCIA NO CONDOMÍNIO?

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



## Líderes mais humanos

O que diferencia a gestão do passado para a gestão do presente é fazer com que as pessoas cumpram as normas “não porque são obrigadas”, e sim “porque é importante e necessário para o bem-estar de todos”. Esse conceito, embora a citação pareça muito semelhante, é o que define uma gestão comportamental com base na chefia ou na liderança.

Nossas atitudes interferem no humor das pessoas com quem convivemos, sobre quem fazemos gestão e por consequência interferem no nosso humor e qualidade de vida. Ser um líder servidor nos proporciona uma melhor saúde mental.

A gestão por chefia, atua com a Convenção e com o Regimento embaixo do braço e determina o que fazer, impõe normas em detrimento de evitar multas ou notificações.

A gestão por liderança, oferece segurança, orienta, gera conforto, felicidade para o condômino retornar do seu trabalho para seu apartamento e relaxar. Um condômino feliz entende que precisa colaborar, toma conhecimento das normas e as cumpre não “por ser obrigatório” e sim “porque é preciso”.

Em praticamente todos os condomínios, existe um ou outro contraventor ou menos engajado nos procedimentos, mas até com estes é preciso ter o cuidado de não usar a força desproporcional. Em geral, é esse morador pouco engajado que se encarrega de falar mal do síndico e desconstruir a sua imagem.

Por experiência própria, tive uma vida profissional com muitas mudanças morando em vários lugares pelo País e por incrível que pareça, em praticamente todos os condomínios, nem me dava conta da existência de um síndico, apenas tomava conhecimento das normas e cumpria. Afinal, onde tudo fun-

ciona de acordo, nem tem porque acionar o síndico.

É importante se esmerar em relações humanas gerando valor a sua profissão enquanto nela estiver e ser bem quisto a partir do momento que termina seu mandato e passa a gestão a outrem. Vale para relacionamento com funcionários e com os condôminos. Ser líder “não é ser maleável”, é atuar usando e oferecendo o melhor que todos nós temos para o bem comum e sermos reconhecidos desta forma.

Enquanto síndico, entendo que ser um líder mais humano é a melhor alternativa e agir desta forma tem algumas premissas a serem seguidas que iremos comentar.

Obviamente que, para quem administra uma minicidade (acima dos 500 apartamentos) fica complicado, mas é possível fazer com parcerias em cada bloco, por região, enfim, meios diversos. Conhecer o jeito de ser, a forma de agir, a origem do seu condômino, ajuda muito a entender quanto a suas atitudes e permite que tenha uma atitude bem mais direcionada e produtiva.

Em último caso, multe, “mas em último caso”. Uma multa não recupera ou proporciona qualquer reação no sentido de fazer com que este morador passe a ser um colaborador, apenas o faz cumprir a obrigação, ou seja, torce a cada dia para que seu gestor seja substituído. Assim funciona nas empresas, assim funciona nos condomínios.

**Gilberto Batista Perassa** - síndico com formação em Economia, Processos Gerenciais, cursos avançados pela Franklin Cowey (SP) e formação em Síndico Profissional pela Gabor RH. Microempresário na área de treinamentos, atua em workshops sobre Organização Financeira e Liderança.

# FAÇA CERTO

## Diversão sem danos à saúde

Condomínios que investem em brinquedotecas devem atentar para itens que garantam não só o estímulo à ludicidade, mas à higienização adequada do local

Da redação

O sistema e as técnicas para higienização das áreas comuns do condomínio são bem diferentes de limpar do que um cômodo da própria casa. Isso porque, por se tratar de um espaço onde circulam pessoas com diferentes perfis, existem algumas peculiaridades que devem ser levadas em conta. Para não ter erro, é recomendável seguir padrões de limpeza específico a esses ambientes.

A primeira orientação a ser seguida é em prol do trabalhador, que deve ser equipado com luvas, calçados adequados e até, quando necessário, máscaras e toucas. Os itens desse kit de proteção variam de acordo com a área a ser higienizada e os produtos a serem manuseados. O médico alergista, Isaac A. Frenhof, atende todos os dias crianças e adultos com doenças alérgicas em Florianópolis. Ele orienta que, os riscos são ainda maiores para a pessoa que faz a higienização: “O uso de equipamento de proteção individual é imprescindível, alerta.

### CUIDADOS COM AS CRIANÇAS

Para melhor eficiência da limpeza, é necessário ter atenção para alguns detalhes. Em uma brinquedoteca, por exemplo, há constante presença de crianças, que são mais sensíveis



**CRIANÇAS SÃO MAIS** sensíveis a reações alérgicas provocadas por produtos de limpeza, pó e ácaros

a reações alérgicas provocadas por produtos de limpeza ou até ao próprio pó, mofo e ácaros. Mauro Cesar Machado Rego é sócio de uma empresa de higienização de ambientes e explica que neste local é preciso realizar, primeiramente, a aspiração de estofados, almofadas, puffs, bichos de pelúcia, tecido e paredes. “É importante lembrar que os objetos devem ser sempre aspirados e nunca chacoalhados, visto que este ato espalharia os ácaros e impurezas no ar, sem, ainda, resultar numa limpeza adequada”, esclarece.

O empresário acrescenta que os brinquedos cujos materiais não sejam tecidos, a lim-

peza deve ser feita com uma solução de água, álcool e algumas gotas de água sanitária – sem excesso. “Para evitar reações alérgicas, existem soluções mais neutras e caseiras com manipulação de água, vinagre, bicarbonato e sal”, diz.

Ainda no ambiente da brinquedoteca, é recomendável limpar, primeiramente, os objetos e após limpar os pisos com pano úmido em solução de água e desinfetantes, preferencialmente os inodoros ou suaves. “Esse processo deve ser realizado por partes, passando em seguida um pano seco para evitar que o pó em suspensão no ar grude novamente no chão”, explica.

**Seu condomínio merece esta qualidade!**

Mais de 4000 itens com a qualidade TRAMONTINA.

CHURRASCO



PANELAS E FRIGIDEIRAS



COZINHA

**VIA INOX**  
REVENDEDOR  
TRAMONTINA

FLORIANÓPOLIS | Av. Gov. Ivo Silveira, 3519 | Bairro Capoeiras | 48 3025-2556/9 8447 7901  
ITAJAÍ | Av. Abraão João Francisco, 200 | Bairro Dom Bosco | 47 3075-0333/9 8843 6734  
JOINVILLE | Rua Dr. João Colin, 2013 | Bairro América | 47 3025-7222/9 8818 7356  
CRICIÚMA | Av. Centenário, 2505 | Bairro Operária Nova | 48 3045-2532/9 9104 3092

**PEREIRA JORGE**  
condomínios desde 1969

Precisando de assessoria realmente completa? Fale com quem entende do assunto!

Há 50 anos prestando serviços de qualidade e eficiência.

(48) 3225-1934

www.pereirajorge.com.br

**Assessoria Contábil completa para Condomínios**

Rua Hermann Blumenau, n° 253, sobreloja - Centro- Fpolis/SC



# Sigilo profissional nos condomínios

O condomínio funciona como uma empresa e as informações obtidas pelos funcionários no âmbito profissional devem seguir regras éticas e de sigilo

Dariane Campos

**P**essoas fundamentais para uma boa gestão condominial, porteiros, zeladores e demais integrantes do quadro de funcionários devem prezar pela discrição e não se envolver em assuntos particulares dos moradores. Por estarem em contato com a rotina do prédio e, em muitos casos, de centenas de famílias é comum presenciarem cenas que dizem respeito apenas à vida dos condôminos. E, na velha história do 'sem querer', muitos acabam ouvindo e compartilhando situações em que o correto seria manter o distanciamento.

Não é raro sair do apartamento e receber as últimas "notícias" do prédio ou até mesmo do empreendimento vizinho. Muitas delas de caráter íntimo dos moradores e que deveriam permanecer no âmbito privado. Apesar de ser um local de moradia, o condomínio funciona como uma empresa e as informações obtidas no âmbito profissional devem seguir regras éticas e de sigilo.

Para a advogada Cíntia Maria Pasetto Gava, especialista da área condominial há 13 anos e síndica profissional, o segredo para evitar situações assim começa com o recrutamento para posterior seleção do profissional. Ela destaca que especialmente os porteiros exercem uma função de confiança dentro do âmbito do trabalho, principalmente porque interagem com o dia a dia de todos os moradores, tendo conhecimento do seu coti-



**FUNCIONÁRIOS DEVEM** preservar a privacidade dos moradores

diano. Daí a necessidade de analisar se o perfil do candidato se enquadra nas necessidades e peculiaridades do condomínio.

E ela ainda alerta: os funcionários, acima de tudo, devem preservar pela segurança do prédio e seus moradores. Dependendo do tipo de informações que estão sendo passadas e se elas interferirem ou prejudicarem a segurança da comunidade do prédio, o funcionário pode ser sim demitido por justa causa. "A CLT em seu artigo 482 enumera quais são os possíveis casos para demissão por justa causa. Mas, independente da justificativa, os funcionários devem ser éticos, manter sigilo e discrição. Não repassar informações do condomínio, prestadores de serviços ou mesmo da vida e rotina dos condôminos para qualquer pessoa, pois isso interfere diretamente na segurança geral do condomínio e dos seus moradores", reforça.

## ADVERTÊNCIAS

Seguindo também esse entendimento, o advogado Gustavo Villar Mello Guimarães, que há 24 anos atua em questões trabalhistas e condominiais, explica que existem dois tipos de punições disciplinares, antes da demissão: a advertência (verbal ou escrita) e a suspensão. A primeira normalmente se aplica para situações mais brandas, em que a conduta do funcionário não é grave e precisa apenas ser repreendida. Já a suspensão é uma medida mais severa, aplicada em situações mais graves, pois implica no afastamento do empregado de suas funções por pelo menos um dia, com a consequente perda da remuneração desse período.

"Não há na legislação qualquer previsão acerca da necessidade de seguir uma sequência de advertências ou suspensões antes da aplicação de uma justa causa. Apesar

disso, e como a aplicação de restrições tem, antes de tudo, caráter pedagógico, recomendamos que o condomínio oriente seus funcionários de que determinadas condutas por eles praticadas são indesejadas, para somente depois aplicar eventuais punições", comenta. Mas, se não surtir efeito e o empregado repetir a mesma conduta faltosa, pode-se estar diante de hipótese de aplicação da justa causa. Ou há ainda situações mais extremas que, pela sua gravidade, dispensam a aplicação de penalidades e já é realizada a demissão direta.

## COMO LIDAR COM O PROBLEMA

O direito à privacidade é um direito fundamental previsto pela Constituição brasileira. Mas não é fácil lidar com a questão no dia a dia do condomínio. Por isso, a dica dos especialistas é criar normas internas para tentar amenizar esse tipo de problema. Para ambos, não há obrigatoriedade de questões subjetivas estarem especificadas no contrato de trabalho, porém destacam a importância de ser fei-

ta uma cartilha de orientação aos funcionários informando como a administração quer que eles se portem no trabalho, deixando claro o dever em segui-las sob pena de advertência.

"A convenção que é a norma máxima do condomínio, bem como o regimento interno, deve ser aplicada e respeitada pelo síndico, por todos os moradores, e também por seus funcionários. Nesses documentos também podem estar previstas normas e penalidades para resguardar o direito a privacidade dos moradores. Uma ótima maneira de diminuir a invasão de privacidade é orientar os funcionários e também os condôminos para não ficarem de 'bate-papo' na portaria, o que é muito costumeiro", analisa Cíntia.

Na cartilha poderá conter orientações como: ter atenção ao trabalho; ser discreto com as informações; ficar atento às movimentações dentro do condomínio, mas não repassar informações sobre a rotina do prédio e dos seus moradores; entre outras informações peculiares a cada condomínio.

**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)

VOXBrazil.com.br



## PORTARIA REMOTA PORTER

Tenha o controle da sua segurança

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

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



**PORTER**  
ACESSO SEGURO

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

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

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

## Seu condomínio está preparado para reciclar orgânicos?

Lei aprovada no ano passado exige que resíduos sejam destinados à compostagem em Florianópolis

Foto: Divulgação: Adriana Baldissarelli

Roberta Kremer

A destinação correta dos resíduos é uma das responsabilidades que temos com a vida no planeta. Nesse quesito, Florianópolis saiu na frente entre os municípios do Brasil e sancionou no ano passado a lei que torna obrigatória a reciclagem de resíduo orgânicos e a compostagem na indústria, comércio e condomínios. O primeiro prazo para o cumprimento da norma é 5 de junho. Por isso, é importante se preparar.

A lei municipal 10.501/2019, alterada pela lei 10.574 de 2019, veda a incineração e a destinação aos aterros. A exigência será cobrada de forma escalonada. Em junho deste ano, 25% dos resíduos orgânicos devem ser encaminhados à compostagem, com aumento anual, até chegar a 100% no fim da década. O prazo corresponde com a meta do programa Lixo Zero 2030, que visa diminuir ao máximo todos os tipos de descartes até essa data.

Conforme a legislação, o município deve disponibilizar serviço de coleta específico, mas preferencialmente deve incentivar as iniciativas comunitárias e coletivas. “A prefeitura deve apoiar a compostagem doméstica. No caso em que o prédio não conte com espaço adequado para compostagem, a Comcap (Autarquia Melhoramentos da Capital) deve se responsabilizar pela coleta”, observa o autor da lei, vereador Marcos José de Abreu, conhecido como Marquito.

Mas o presidente da entida-

de, Márcio Alves, alega que o órgão não tem responsabilidade expressa de recolher esse tipo de resíduo, mas sim os próprios condomínios. “É importante já se prepararem para seguir a regra, pois a Comcap não tem obrigação e nem ‘perna’ para atender a todos”, dispara Alves. Contudo, ele afirma que a instituição oferecerá treinamento sobre métodos de compostagens.

A responsabilidade dos condomínios, do município e da Comcap estará definida na regulamentação da lei, que deve ser estabelecida por decreto municipal, ainda sem data prevista. Segundo Alexandre Böck, presidente da comissão técnica para estudo da legislação, a minuta foi entregue no começo de fevereiro para análise dos órgãos envolvidos. Outra norma pioneira em prol do meio ambiente na cidade, a lei 10.62/2019, que proíbe uso de agrotóxicos na parte insular do município a partir de outubro, também está em fase de regulamentação. A minuta deve sair até abril.

### A ESCOLHA DO MÉTODO

Independentemente de o condomínio adotar a destinação dos resíduos por coleta ou por compostagem, será necessário um trabalho de educação dos moradores. Eles deverão separar todos os resíduos orgânicos em um recipiente fechado, que deve ser encaminhado em no máximo dois dias para um contentor ou para a área escolhida para fazer o processo in loco.

Existem diferentes métodos de compostagem. Um deles é a



OFICINA PARA VALORIZAÇÃO de resíduos orgânicos promovida pela Comcap no Jardim Botânico de Florianópolis

vermicompostagem, em que o processo de decomposição é feito com o auxílio de minhocas em caixas de plástico. Outra forma é o chamado método UFSC, por leiras estáticas com aeração natural. De maneira mais simples, podemos dizer que tal técnica é formada pela deposição alternada de restos frescos e de podas de jardim e palhas.

Uma técnica fácil é o método Udesc, desenvolvido pelo professor Germano Gutler, do Departamento de Agronomia. Nela, a transformação do orgânico em adubo não passa por composteiras. O resíduo orgânico sai dos apartamentos e vai direto para o jardim ou horta, que deve ser coberto por folhas secas ou serragem para evitar mau cheiro. “As plantas crescerão em cima. Nem dá para ver. Em um metro quadrado é possível colocar 100 quilos de sobras orgânicas”.

### IMPLEMENTAÇÃO DO PROCESSO

- Implementação da lei será gradual quanto aos tipos de orgânicos: primeiro, restos de podas, varrições e jardinagens; segundo, geradores de resíduos alimentares; terceiro, resíduos domiciliares

- Comcap conta hoje com seis composteiras com capacidade para 300 toneladas de resíduos por ano

- Autarquia já comprou quatro caminhões para a coleta especial

- Atualmente, 35% do material coletado pela Comcap são de resíduos orgânicos.

**São considerados orgânicos:** Cascas de frutas e de ovos, sobras de verduras, restos de comida, borra de café ou chi-

marrão, filtro de café, restos de carnes, aparas de grama.

### O que é compostagem?

A compostagem é um processo biológico aeróbico (oxigênio) em que microorganismos, como bactérias e fungos, transformam a matéria orgânica em adubo. A decomposição resulta em um composto rico em nutrientes, muito melhor do que os fertilizantes químicos.

### Saiba mais:

Manuais para fazer compostagem estão disponíveis em <http://www.pmf.sc.gov.br/entidades/comcap/>. Click no botão “o que fazer com os resíduos” e, na sequência, em “orgânicos”.

COMPLETO ATENDIMENTO PREDIAL

LIMPEZA ZELADORIA PORTARIA LIMPEZA EM ALTURA

**MULTI** SERVIÇOS EM SERVIÇOS

[www.multilimp.com](http://www.multilimp.com) (48) 3209-6697

**Dos Anjos** Construção Civil

www.dosanjosconstrucaocivil.com.br

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

Resp. Valterson de S. dos Anjos  
dosanjosconstrucaocivil@gmail.com

Engº Civil Antônio A. C. Borges  
Crea 004710-0

(48) 99663-5662 / 3245.1390 f dosanjosconstrucaocivil

**SUPOORTE** Condomínios

- ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
- COBRANÇA GARANTIDA

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

**NEWTEC** GERADORES

A SUA ENERGIA EM BOAS MÃOS

Produtos e Serviços em Grupos Geradores

MANUTENÇÃO  
VENDA  
LOCAÇÃO

[www.newtecgeradores.com.br](http://www.newtecgeradores.com.br)  
newtecgeradores@newtecgeradores.com.br  
(48) 3304 6307 / (48) 3343 9313

Atendimento 24 horas

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

**NELSON ANTÔNIO DE LIMA**  
SÍNDICO PROFISSIONAL  
CLIENTE DUPLIQUE

**#PROSPERE**

**VIVA A PROSPERIDADE NO SEU CONDOMÍNIO!**

“Quando um condômino me relata algo que precisa ser arrumado ou sugere alguma melhoria no condomínio, fico extremamente satisfeito, pois vejo que ele está preocupado e zelando pelo seu patrimônio e confia em mim para solucionar o que for necessário. Isso é prosperidade, porque tanto ele quanto eu, sabemos que, desde que seja algo planejado e aprovado em assembléia, teremos recursos para executar.”



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

# Guia para novos síndicos

Novos ocupantes do cargo precisam estar atentos a todas as responsabilidades essenciais à função de gestor de condomínio

Kalyne Carvalho

**S**er síndico pela primeira vez exige esforço em dobro. O primeiro passo para quem acaba de assumir a gestão de um condomínio e nunca havia ocupado esse cargo antes é se inteirar sobre todas as responsabilidades. E não são poucas as tarefas. O trabalho de administrar um condomínio fica cada vez mais exigente e o síndico inexperiente pode se sentir um tanto perdido: o que fazer com toda a documentação? Como fazer contratação de serviços? Quais itens exigem manutenção? O síndico pode vir a responder judicialmente por erros na gestão? Quando o condomínio tem o respaldo de uma administradora fica mais fácil buscar essas respostas, mas, e quando não tem, a quem recorrer? Essas e muitas outras dúvidas certamente surgirão no dia a dia de quem assume o cargo pela primeira vez. Para auxiliar o síndico nessa primeira experiência, especialistas da área condominial orientam sobre os principais temas a serem observados pelo gestor.

## CHECK-UP

Antes de começar o trabalho, é necessário analisar a situação atual do condomínio a fim de saber o que se terá que enfrentar pela frente. De acordo com Samara Lobo, sócia da administradora UP Condomínios, o síndico deve verificar a situação de inadimplência dos condôminos, se há processos judiciais ou problemas estruturais no prédio. “Esses são passos importantes para planejar ações futuras”, ressalta. Além disso, é aconselhável que



**SAMARA LOBO** orienta que os síndicos verifiquem se há inadimplência, processos judiciais ou problemas estruturais no prédio

o síndico converse com o zelador sobre a manutenção do local, sobre as reclamações mais comuns no edifício e procure conhecer o perfil dos condôminos. “É preciso fazer os moradores cumprirem o que é determinado pela convenção e o regulamento interno. O síndico não deve criar regras, apenas executá-las”, pontua Samara.

## DOCUMENTAÇÃO

Quando um novo gestor assume um condomínio, ele deve conferir: saldos bancários; guias de recolhimento e pagamento de encargos sociais; benefícios trabalhistas e tributos; comprovantes de pagamentos de contas; cadastro atualizado de condôminos e frações ideais; livro de atas; cartão do CNPJ (solicitar ao contador alteração de responsabilidade e certificado digital); convenção condominial; relatório da última emissão de boletos; e livro de registro de empregados e balancetes. Para arquivamento,



Samara aconselha que o síndico guarde todos os documentos por tempo indeterminado. “Existem prazos mínimos para arquivamento de alguns documentos. Os de departamento pessoal relativos ao FGTS dos funcionários, por exemplo, devem ser arquivados por 30 anos. Porém, nunca se sabe o que pode acontecer. O condomínio pode vir a necessitar de alguma documentação que foi descartada”, alerta.

## FUNCIONÁRIOS

A primeira atitude do síndico ao assumir o mandato é se apresentar à equipe de funcionários, expor seus métodos e sua forma de trabalho para então solicitar sugestões. De acordo com Samara, o novo gestor deve conferir a carga horária de cada colaborador, verificando junto ao sindicato da categoria se o salário e demais bonificações estão corretos. “As Convenções Coletivas de Trabalho devem ser



obedecidas”, alerta. Além disso, é necessário verificar se as férias dos empregados estão em dia e se existe alguma pendência trabalhista. “Essas informações também podem ser obtidas junto ao contador”, informa Samara.

A professora e consultora condominial paulista Rosely Benevides Schwartz chama atenção para o dimensionamento de pessoal. Para ela, uma maneira de verificar se o número de funcionários está adequado para o condomínio é observar se há excesso de horas extras na folha de pagamento. “Primeiramente o síndico precisa avaliar se o trabalho que os funcionários estão desenvolvendo nessas horas excedentes é realmente necessário. Verificada essa utilidade e se o trabalho estiver excessivo, analisar a possibilidade de novas contratações”, observa. Outra dica importante é que o síndico atualize o cadastro dos empregados, com contatos de telefone, e-mail e endereço. “A equipe de funcionários irá trabalhar junto com o síndico para zelar pelo condomínio”, sustenta a professora.

## CONSELHEIROS

Ninguém trabalha sozinho. Essa é uma máxima presente no mundo corporativo e que pode ser aplicada para a gestão de um condomínio. Por isso, reunir uma boa equipe é muito importante. Um apoio imprescindível para a gestão é o Conselho Fiscal. Manter contato e reuniões constantes fará com que os membros sigam o mesmo pensamento, além de ajudar o síndico a delegar tarefas e responsabilidades. De acordo com Samara Lobo, o síndico deve se reunir com o Conse-



lho pelo menos uma vez ao mês. “O síndico deve solicitar sugestões, apresentar propostas, além de prestar contas aos conselheiros. Decisões importantes devem ser planejadas em conjunto com o Conselho e aprovadas pela assembleia”, diz.

## LEGISLAÇÃO

O síndico precisa conhecer bem a legislação que se aplica ao condomínio. Saber dos direitos e deveres e a responsabilidade civil e criminal inerente ao cargo é imprescindível. O advogado da área condominial Rogério Manuel Pedro cita as leis que norteiam as relações condominiais: o Código Civil alterou alguns dispositivos da Lei 4.591/1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, bem como a Lei das Locações (8.245/1991). “Os artigos 1.331 até 1.358 do Código Civil, que tratam do Condomínio Edifício, regem a maior parte das normas condominiais, artigos esses frequentemente consultados pelos síndicos”, destaca. Embora o Código Civil tenha alterado dispositivos da Lei n. 4.591, o advogado esclarece que a lei ainda vigora nos artigos que o Código não tenha revogado.

A convenção condominial é a lei interna do condomínio, sendo obrigatória conforme a exigência do art. 1.333 do Código Civil. Esse conjunto de normas prevê, entre outras matérias, a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio; a forma de administração;

**Systemar**  
Sistemas para Administração de Condomínios e Escritórios de Contabilidade

+ Fácil

+ Recursos

+ Rápido

GERENCIAMENTO DE CONDOMÍNIOS

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

**30 DIAS GRÁTIS EXPERIMENTE!!!**

(47) 3367-4093

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

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

48 4042.1222

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

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

Assessoria contábil condominial  
Administração de condomínios  
Síndico profissional

SERVIÇO  
16 ANOS  
QUALIFICADO

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

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



a competência das assembleias; a forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações e as sanções a que estão sujeitos os condôminos ou possuidores. “A convenção é uma espécie de regulamento geral, que complementa a legislação e, portanto, não pode conflitar com o Código Civil e demais leis”, informa o advogado. Os condomínios também devem elaborar seu regimento interno, que passa a ser um instrumento complementar da convenção, particularizando principalmente condutas dos condôminos, de modo a preservar a boa convivência entre os moradores. “Para que a gestão do síndico seja assertiva, a leitura da convenção e do regimento interno é essencial”, sustenta o advogado.

### RESPONSABILIDADE

As tarefas que competem ao síndico são numerosas e importantes, já que administra o interesse e patrimônio comum da coletividade condôminial. As principais funções do síndico estão enumeradas no art. 1.348 do Código Civil e §1º do art. 22 da Lei 4.591/1964, bem como aquelas atribuídas em outros artigos dessas leis e também da convenção condôminial e regimento interno. “A principal função do síndico é administrar o bem comum e, com isso, pode responder por culpa ou dolo pela imprudência, imperícia e negligência no trato de suas atribuições, como qualquer administrador. Ele é o representante legal do condomínio”, alerta Rogério Manuel Pedro.

O advogado enumera alguns exemplos práticos que podem implicar responsabilidade civil ao síndico por ações ou omissões em sua gestão: falta de manutenção nos elevadores, nos reservatórios de água; instalação de brinquedos fora dos padrões exigidos; deixar de contratar seguros obrigatórios; deixar de obedecer às exigências



**ROGÉRIO MANUEL PEDRO:** síndicos devem conhecer as leis que norteiam as relações condominiais

de manutenções em equipamentos de segurança, como extintores e para-raios; se omitir a prestar contas aos condôminos em assembleia; utilizar indevidamente os recursos financeiros do condomínio; entre outros. “A convenção pode determinar outras situações em que o síndico poderá, além de ser obrigado a indenizar o condomínio, perder o mandato. A responsabilidade civil do síndico presume desrespeito à lei ou à convenção”, observa. Para reduzir a probabilidade de erros na gestão, o advogado aconselha ao síndico a consulta frequente ao Conselho. “Antes da tomada de decisões mais polêmicas, é pertinente que o síndico consulte, sempre que possível, o Conselho e os demais moradores através das assembleias”, diz.

### INVENTÁRIO

O síndico precisa estar ciente das ferramentas e equipamentos que o condomínio possui. Quando for deixar o cargo, também será necessário prestar contas desses itens. Se o condomínio não possui um inventário organizado, o novo gestor deverá montar um, fotografando e armazenando em uma pasta específica no computador; de maneira

detalhada, descrevendo quantidade de itens, tamanho, situação de uso, marca do produto, lembrando sempre de fazer o “backup” dos arquivos, evitando possíveis perdas.

A consultora condominial Rosely Schwartz recomenda que o síndico responsabilize apenas um dos funcionários pelos equipamentos, aos quais somente ele terá acesso. “Esse funcionário deve ser preferencialmente o zelador e é recomendável que somente ele tenha acesso à sala ou à caixa desses itens”, diz.

### ÁREAS COMUNS

A palavra-chave para este tópico é manutenção. As áreas comuns são espaços físicos de propriedade de todos os condôminos, definidas na escritura de convenção do condomínio - instalações elétricas, portões, bombas d’água, elevadores, sistemas de segurança, jardins, academia, salão de festas, entre outros. Essas áreas precisam ser vistoriadas com frequência e passam por manutenções periódicas. “É de responsabilidade do síndico manter tudo sempre limpo e em perfeitas condições de uso”, informa Samara Lobo. Nesse item o gestor lida com empresas presta-

doras de serviço e, para tanto, os especialistas alertam que os síndicos observem o cumprimento das especificações que garantem qualidade no serviço e segurança. “Os síndicos devem exigir a apresentação dos documentos que atestam qualificação e cumprimento das normas técnicas. Para verificação da estrutura de engenharia do prédio, por exemplo, solicite a Anotação de Responsabilidade Técnica”, orienta a professora Rosely Schwartz. Uma dica para evitar o esquecimento da manutenção de equipamentos e áreas comuns é manter um “checklist” pautado por datas de vencimento de cada item, controlando cada ação futura e dando baixa nas manutenções realizadas.

### CONTRATOS

Gestores precisam contratar serviços com frequência para manter em dia a rotina dos edifícios e para evitar prejuízos aos condôminos é preciso tomar muito cuidado antes da contratação de empresas e profissionais.

O advogado Diogo Silva Kamers destaca a importância de cumprir exigências legais e formalidades. “Constantemente acordos não são cumpridos, ou são cumpridos parcialmente, e a inexistência de instrumento formalizado poderá causar problemas e prejuízos às partes. Por isso, vale lembrar, que um contrato formalizado é uma garantia fundamental para o condomínio”, recomenda.

De acordo com ele, como precaução, antes da realização da obra ou do serviço, recomenda-se que o síndico levante a situação das empresas, checando a existência de eventuais restrições de crédito e ações judiciais, civis e trabalhistas, além de eventuais ações de indenização que possam existir em nome da empresa contratada. “Importante, ainda, após a seleção das empresas, solicitar

o orçamento e o detalhamento da obra ou da prestação do serviço, e, principalmente, não cair na tentação de fechar com preços muito baixos, ou de o preço ser o único critério de escolha, pois é importante checar as referências da empresa e do produto solicitado”, explica.

O advogado Rogério Manoel Pedro recomenda que os contratos tenham os serviços minuciosamente detalhados. “Por exemplo, em se tratando de pintura, deve haver a indicação das áreas que receberão as pinturas, as fases preparatórias, os materiais e marcas a serem utilizadas”, destaca. Além disso, deve-se prever o tempo de execução da obra, a tolerância de atraso e as penalidades pelo não cumprimento no prazo determinado. E, por fim, o pagamento total deve ser feito somente após o cumprimento integral da prestação de serviços”, pondera Rogério.

### COMUNICAÇÃO

Lidar com gestão de pessoas também requer boa comunicação. Segundo a professora Schwartz, é importante que o síndico estabeleça um canal de comunicação

com os moradores e funcionários. “Essa tarefa ficou facilitada com a internet. Hoje muitos condomínios têm sistemas de gestão ou os síndicos fornecem seus e-mails e Whatsapp para atendimento e recebimento de sugestões”, informa. Estabelecer um horário de atendimento também evita chamadas inconvenientes. “Isso evita as batidas na porta do síndico, por exemplo”, diz. Descobrir as expectativas dos condôminos com a gestão é uma maneira de ser bem sucedido na função de síndico. “Utilizando-se do meio escolhido para comunicação, faça uma pesquisa a fim de conhecer os anseios e as prioridades dos moradores”, conclui a professora Rosely.

com os moradores e funcionários. “Essa tarefa ficou facilitada com a internet. Hoje muitos condomínios têm sistemas de gestão ou os síndicos fornecem seus e-mails e Whatsapp para atendimento e recebimento de sugestões”, informa. Estabelecer um horário de atendimento também evita chamadas inconvenientes. “Isso evita as batidas na porta do síndico, por exemplo”, diz. Descobrir as expectativas dos condôminos com a gestão é uma maneira de ser bem sucedido na função de síndico. “Utilizando-se do meio escolhido para comunicação, faça uma pesquisa a fim de conhecer os anseios e as prioridades dos moradores”, conclui a professora Rosely.

## Terceirização de serviços do Grupo Intersept.

Veja nossas vantagens de terceirizar:



Redução de custos



Segurança



Produtividade



Bem-estar

Conte com o **Grupo Intersept** para manter a **limpeza e segurança** no seu condomínio. Nossos profissionais são treinados para oferecer serviços com **tranquilidade e cuidado**.



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



# Como ter uma Assembleia Geral Ordinária assertiva?

Pauta mal elaborada e a falta de critérios bem estabelecidos para a escolha de um novo síndico são os principais motivos de confusão, destacam especialistas

Darlane Campos

Assim como é de conhecimento da maior parte das pessoas que moram ou trabalham em condomínios, a Assembleia Geral Ordinária (AGO) é obrigatória por lei e está prevista no Código Civil, Art. 1.350. Ela deve ser realizada uma vez por ano, tendo como principal objetivo a prestação de contas do ano anterior, bem como a aprovação ou não dos orçamentos das despesas, manutenção dos serviços e, muitas vezes, eleição do novo síndico, subsíndico e conselho fiscal.

Só que, mesmo sendo tão popular entre síndicos e moradores, e já fazer parte do calendário oficial de atividades da administração, ainda é comum que esse tipo de assembleia gere mais confusão do que soluções práticas. Principalmente pela falta de critérios quando envolve a escolha de uma nova gestão. Para Odimar Manoel, auditor condominial e instrutor de cursos para síndicos em Balneário Camboriú e Joinville, para evitar confusão é preciso investir em clareza e planejamento, tornando a reunião mais produtiva e eficiente.

“Todo o processo inicia com



ROSILENE ROIEK: assembleias ordinárias são marcadas por decisões de impacto no dia a dia do prédio

o edital, que deve ser convocado nos termos da convenção, respeitando a data e forma de publicação. A pauta deve ser objetiva, estando alinhada com as necessidades do condomínio e respeitando os itens obrigatórios previsto no Código Civil, podendo ainda incluir mais dois ou três assuntos para deliberação”, comenta o especialista.

Ele acredita que assembleias com pautas muito carregadas tendem a se estender, serem cansativas e tumultuadas pelo estresse

das discussões, além de comprometer a votação pelo esvaziamento do quórum.

## CONDUÇÃO

Percepção compartilhada por Rosilene Roiek, que há 10 anos trabalha com a administração de condomínios em Balneário Camboriú. Ela acredita que muito disso é reflexo das pessoas não terem consciência que a vida em condomínio deve ser pensada pela coletividade e não individualmente. Por isso, destaca a importância de

participar das reuniões, principalmente nas AGO que são marcadas por decisões de muito impacto no dia a dia do prédio.

Para a administradora, a ausência nas assembleias abre espaço para escolhas ruins e que, muitas vezes, refletem o pensamento de uma única pessoa, que por procuração detém a maioria dos votos e o poder da decisão. “Já presenciei muitas assembleias tumultuadas, principalmente quando a maioria dos moradores do condomínio não aprova a admi-

nistração de síndico que é eleito por procurações daqueles que não estão presentes na rotina do edifício. Definir questões como eleição de síndico, alteração de convenção, decisões que regeram o exercício daquele ano, principalmente quando envolve valores altos, costuma ser tenso”, relata.

Um ponto levantado pela maioria dos especialistas e que faz a diferença em assembleias tem a ver com a escolha do presidente de mesa. Vitor Antônio Pinto, que há 32 anos atua no mercado condominial, defende que o sucesso das deliberações está diretamente relacionado com a escolha dessa pessoa, pois é ela quem vai conduzir os trabalhos, dando voz a todos e sabendo lidar com as questões mais polêmicas.

“É fundamental que o síndico e condôminos tratem e resolvam questões pontuais do condomínio durante o ano para não abrir discussão com assuntos fora da pauta. Assim, a AGO se torna mais atraente e otimizada”, analisa. Além disso, quando o foco estiver na eleição de um novo representante do condomínio, ele recomenda que o edital seja elaborado e enviado com um prazo mais extenso para que os moradores possam se preparar para a assembleia. Bem como os candidatos, na elaboração de uma boa apresentação, para que os moradores conheçam suas intenções para a administração do espaço.

## ELEIÇÃO DE NOVO SÍNDICO

Liderando o ranking de assuntos em pauta em uma AGO que geram maior desentendimento entre os presentes está a escolha do novo síndico, uma vez que



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

## Serviços para Condomínios

Fone: (47) 3366 3562 / 3366 7013

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

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

**ASA Coelho**  
Instalação e manutenção em todo o Brasil

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

BOMBAS DE PISCINAS - INSTALAÇÃO DE BOTOÃO DE EMERGÊNCIA

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

BOMBAS D'ÁGUA PREDIAIS E RESIDENCIAIS EMERGÊNCIA: 9 9614-9101 - 9 9631-2414

BALNEÁRIO CAMBORIÚ - SC FONE: (47) 3367-4570 - WWW.ELETROCOELHO.COM.BR



## Nós cuidamos da vida financeira do seu Condomínio

Taxas justas, abaixo da média do mercado.



Cartões

Boletos

Conta-corrente

Crédito

Seguros

Investimentos

Sicredi



**ODIMAR MANOEL:** candidatos ao cargo de síndico devem fornecer informações antes da AGO

muitas convenções não especificam os procedimentos que devem ser seguidos, cabendo ao gestor deixar claro alguns procedimentos via edital. Com isso, é comum que apareçam candidatos de última hora, síndicos profissionais sem comprovação de atuação ou idoneidade, candidaturas de oposição para tumultuar a eleição ou mesmo condôminos se candidatando sem estarem cientes da importância do cargo.

Para evitar que isso aconteça, a gestão deve estar atenta para alguns procedimentos preventivos como, por exemplo, prever uma data limite para registro de candidaturas, seja de moradores ou de síndicos externos. “Este cuidado evita candidaturas de improviso na hora da assembleia, muitas delas causadoras de conflitos e insegurança entre os moradores, além de proteger o condomínio contra pessoas mal intencionadas e não habilitadas de assumir a gestão”, explica Manoel.

Entre os primeiros passos a serem tomados quanto o assunto é a eleição de um novo síndico está a coleta de informações sobre os interessados ao cargo. E ainda de acordo com o auditor condominial, com elas em mãos é possível realizar algumas consultas pré-

vias dos candidatos, como a situação financeira perante o condomínio, no caso de morador, e as referências comerciais dos que forem profissionais. “Em termos práticos, todos os candidatos devem apresentar documentos básicos como CPF e RG, ou CNPJ quando se tratar de empresa. Com esses documentos já é possível a administradora fazer consultas nas bases de dados da justiça, órgãos de proteção de créditos e previdência social verificando possíveis pendências”, conclui.

Outro passo, que segundo o especialista garante uma maior efetividade na escolha de quem vai ocupar a vaga, é fazer uma primeira entrevista com a presença dos conselheiros, na tentativa de fazer um filtro. Assim, na assembleia, os condôminos poderão escolher entre as opções que realmente se enquadram nas necessidades do cargo. Além disso, Manoel também defende que o segredo de uma boa assembleia passa pelo edital, que não deve constar a tradicional pauta ‘assuntos gerais’. Sem validade jurídica, ele acredita que esse tipo de item só fomenta a ‘lavagem de roupa suja’.

### CRITÉRIOS

Infelizmente é ainda é muito



comum presenciar assembleias tumultuadas, com condôminos, e certas vezes até os gestores, se agredindo verbalmente, com ameaças e palavras de baixo calão, como relata o síndico profissional Márcio Pessoa, que há mais de cinco anos atua no segmento condominial de Balneário Camboriú. Ele destaca que geralmente essas reuniões, que acabam em confusão, são realizadas sem critérios pré-definidos por falta de conhecimento dos gestores ou por moradores sem senso de coletividade, o que gera um ambiente mais hostil.

No caso das Assembleias Gerais Ordinárias com votação para nova gestão, Pessoa relata que geralmente os condomínios apresentam os mesmos problemas. “Hoje em dia, principalmente pela situação econômica do país, a remuneração de síndico vem atraindo atenção de moradores e síndicos externos com intuito de ter mais uma renda. Porém, alguns candidatos não conhecem ou não têm ciência da importância do cargo quanto a conhecimentos jurídicos, legais, manutenções preventivas e corretivas que o condomínio deve apresentar”, explica. E, segundo ele, é justamente essa falta de profissionalismo que deve ser combatida, principalmente na certificação de referências no caso de síndicos profissionais e avaliando o conhecimento ou experiências anteriores quando condôminos.

## # VIVER EM CONDOMÍNIO



MARTINHA SILVA  
martinhasilvasbs@gmail.com



### Dia de Assembleia

Acredito que todo síndico sofre um pouco na época da assembleia. Não que haja algo de errado, mas é o dia em que todos, bom... pelo menos deveria ser todos, se reúnem para decidir os rumos do condomínio.

Eu sentei com a Administradora, repassamos todas as prestações de contas, teve aquele valor de imposto que não foi recolhido no ano anterior e caiu de paraquedas nas despesas deste ano, teve o sistema de arrefecimento do gerador que deu problema e não estava previsto, enfim, coisas que caem no colo do síndico ao longo do ano e temos que resolver de imediato, sem tempo para organizar assembleias extraordinárias. Então, como diz meu amigo “matamos no peito”. O caso é que muitas vezes assumimos riscos e o maior risco passa a ser na assembleia. Sempre tem aqueles que gostam de mostrar como são entendidos e fazem umas perguntas óbvias.

Como eu ia dizendo, montamos toda a apresentação depois de repassar os números. Fiz toda a previsão orçamentária, cheguei até a anexar fotos de algumas aquisições que foram feitas. Tudo bem organizado.

No dia, contratei datashow, coloquei até uns biscoitinhos, cafezinho e umas flores na mesa em que recepcionava os condôminos e colhia as assinaturas na lista de presença. Lindo.

Depois de passarmos todos os itens que estavam na pauta do dia, chegamos ao assustador “assuntos gerais”. Eis que a nova esposa do Nestor do 703, levan-

tou a mão e pediu a palavra. Ele do lado dela, orgulhoso da figura emperequetada a quem olhava apaixonado. Ela fez aquele som de quem coça a garganta e lascou:

- Precisamos proibir que as pessoas fumem aqui no condomínio, pois não posso sequer abrir a janela que já vem o cheiro de fumaça do andar de baixo.

Alguns arregalaram o olho e exclamaram que dentro do apartamento cada um faz o que quer, outros apoiaram e já estavam três ou quatro falando ao mesmo tempo.

- Então tem que proibir que façam tanto “barulho” no quarto de cima, pois é toda noite gritos e gemidos que ultrapassam a linha do bom senso – Dona Lurdes estava vermelha, não sei se pelo assunto que levantou ou se por raiva de reclamarem do seu cigarro.

- Isso mesmo, esse condomínio é um lugar familiar – falou outro.

Fiz sinal para o presidente da mesa que acabou agradecendo a presença de todos e garantindo que tudo o que foi dito estava registrado em ata e deu a assembleia por encerrada.

Entre risadas, opiniões, críticas e piadas, a assembleia teve que terminar meio às pressas pois um assunto polêmico levou a outro e a outro e logo aquela reunião tinha se tornado uma grande lavanderia pública.

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



## PERSONAL EVOLUTION

ENVIDRAÇAMENTO DE SACADAS E ESQUADRIAS DE PVC

Valorizando seu bem-estar.

**(48) 3341.0880**



## Assessoria Condominial e Contabilidade de empresas para melhor lhe atender!



Não deixe para a última hora, agende seu Imposto de Renda conosco!

(47) 2122.6527 / 3329.2943 / (47) 99280.8252

Terceira Avenida, 1145 - Sala 54 - Baln. Camboriú/SC | hrcondominios@hrcondominios.com.br

## HR CONDOMÍNIOS E PLANASCO CONTABILIDADE, PARCERIA DE CONFIANÇA!



Seu condomínio e empresa seguros, nas mãos de quem entende!

**SAVE THE DATE**

**31.Março.2020**  
**Florianópolis**

*Mulheres inspiram!*  
2ª edição



**Palestra com CHAI CARIONI:**

Gestão produtiva e de alta performance para síndicos

**Debate com especialistas:**

A violência doméstica no âmbito condominial

**Local:** FecomércioSC Centro . Florianópolis

Realização



Patrocínio

Apoio



# Violência doméstica em condomínios

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

Sibyla Loureiro

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 de 2019, 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 comunga 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. Nes-



**O BRASIL OCUPA** a quarta posição em um ranking global de violência contra a mulher

se 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. 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.

## NÚMEROS NO ESTADO

É uma questão de humanidade, de solidariedade com o próximo 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".

Segundo dados da Secretaria

de Segurança Pública (SSP), cinquenta e nove mulheres morreram em Santa Catarina vítimas de feminicídio no ano de 2019. O número é 40% maior que o registrado no ano anterior, quando 42 mulheres morreram pelo crime.

Para Zimmermann, o maior desafio 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.

na vizinha de porta ao lado". O correto é citar o endereço do prédio; número do apartamento.

- Disque denúncia de Santa Catarina: 181

- Em casos de emergência: Ligue 190.

- Denúncia anônima no site da Polícia Civil: na normativa evite usar expressões que permitam a identificação como "mi-

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

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

**Atacado Catarinense**

**TUDO PARA VOCÊ CURTIR SEU VERÃO!**

atacadocatarinense.com.br  
48 3952-2500 / 48 99848-0540  
Rua Pintor Eduardo Dias, 334 - Jardim Atlântico, Florianópolis

**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

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

31 anos de grandes conquistas e desafios.

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

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

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



### Encantamento e maestria

Concluímos a primeira temporada do Podcast Condomínios com 20 episódios em 2019. E o último convidado da temporada foi o Professor Alexandre Espindola, que dissemina conhecimento gerencial fundamentado no Jeito Disney de Encantar Clientes. Todo estudante ou pesquisador de gestão empresarial fatalmente se impressiona com os casos de sucesso das grandes corporações. E para quem, assim como eu, vem declaradamente se esforçando para trazer à superfície do universo condominial os sucessos já contemplados pelo mundo corporativo, confesso que a Disney é um oceano profundo e repleto de conhecimentos gerenciais.

Uma conexão rápida que fiz do conteúdo apresentado pelo professor Espindola com o universo condominial foi a nomenclatura adotada pela Disney para denominar o seu ambiente corporativo. A Disney trata todo o seu conceito de negócio como um espetáculo. E assim ela chama suas atrações de palco, funcionários de elenco e clientes de visitantes, e seus ambientes restritos de bastidores. De imediato percebi que essas denominações poderiam ser adotadas para qualquer condomínio, com a exceção do condômino, que em minha opinião não se encaixa na categoria de cliente, tampouco de visitante.

Simpático à analogia do espetáculo, procuro encaixar o condômino como parte do elenco, ou como uma plateia que colabora com o espetáculo ou que tem forte participação ou compromisso com o resultado do espetáculo. Não uma plateia contemplativa como a de uma ópera ou uma sinfonia, mas como uma plateia de um

show de rock, onde o vocalista cantarola uma escala musical e o público repete em uníssono, a la Freddie Mercury! Ou de uma forma mais descomprometida, posso comparar também a uma plateia de um show de comédia, onde a gargalhada do espectador vizinho contagia o humor dos que estão mais próximos. Lembrando que esse espectador está lá para rir, porém não está comprometido a achar graça do que não tiver graça.

Como todo espetáculo precisa de uma direção, assim como toda orquestra precisa de um maestro, e toda comédia precisa de um palhaço, cabe ao síndico a maestria de arrumar o palco, cuidar dos bastidores, orquestrar o elenco, e contagiar a plateia com as escalas e partituras do roteiro definido nas convenções e regimentos internos. Lembrando que o síndico não é compositor desses arranjos e sim um executor, e deve perseguir um grau de virtuosidade de execução, assim como os maestros o fazem com as obras dos mais renomados compositores, e assim como os comediantes arrancam gargalhadas com as mais simples piadas.

Maestria, é essa a habilidade do síndico que requer olhar para a massa condominial como uma plateia que faz parte do elenco. Que está disposta a fazer parte do espetáculo e ser encantada pelo roteiro escrito desde a incorporação do empreendimento até a última atualização do regimento interno.

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

## # CAPACITAÇÃO para uma administração melhor

Curso de Administração de Condomínios e Síndicos Profissional abre inscrições em Florianópolis e Itajaí

Hoje, muitos edifícios têm uma movimentação de receita bruta anual comparável a uma microempresa e com isso, a função de síndico exige conhecimentos técnicos multifacetários que circulam, principalmente, por questões legais, e exigem qualificação continuada.

Visando fornecer uma visão sistêmica e operacional do condomínio residencial, comercial, empresarial e mistos às pessoas que desejam ingressar na profissão de síndico profissional, ou aos que já cumprem esse papel nos condomínios, *mas desejam reciclar os conhecimentos e desempenhar de forma cada vez melhor o atendimento aos condôminos*, a Liderança Administradora esta realizando o Curso



de Administração de Condomínios e Síndicos Profissional, em Florianópolis e Itajaí.

**Carga Horária:** O curso de carga horária de 120 horas aula é dividido em 5 módulos: Gestão, Jurídico, Contábil, Recursos Humanos e Manutenção Predial.

**Unidade Grande Florianópolis:** Em Florianópolis o curso conta duas turmas a partir do dia 2 de março às segundas-feiras e dia 3 de março às terças-feiras, das 19h às 22h30min.

**Unidade Vale do Itajaí:** Em Itajaí, o curso é aos sábados das 13h às 18h com início previsto em 28/03/2020.

O certificado é emitido pela Líder Gestões Administrativas e o material didático é incluso.

O público-alvo são os Síndicos, subsíndicos, conselheiros, gerentes condominiais, administradores, contadores, advogados, engenheiros, dentre outros, e quem já concluiu o ensino médio e deseja se tornar Síndico Profissional. Tenha um diferencial competitivo para ascensão em sua carreira e melhore o padrão de qualidade dos seus serviços!

Inscrições e informações no link: <http://www.liderancacond.com.br/curso/>

Mais informações e contato com o organizador:

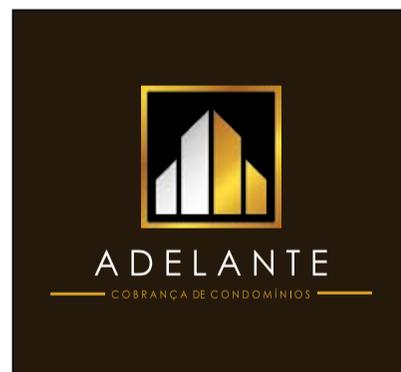
48 3241.4413 / 3035.4413 ou pelo whatsapp: 48 99172-4236

## COBRANÇA GARANTIDA:

### Uma solução para o fim da inadimplência condominial

Administrar um prédio não é tarefa simples. A função de síndico ou de Administradora exige diversas obrigações ao gestor e, dentre elas, uma das mais importantes é verificar o pagamento correto dos condôminos(as).

No aperto financeiro, deixar de pagar a taxa de condomínio é sempre mais vantajoso do que atrasar a prestação de financiamento, cheque especial ou cartão de crédito. Como se já não bastasse o problema da inadimplência em si, lidar com o condômino inadimplente pode ser bem complicado. Além de incomodar o trabalho do síndico, isso também atrapalha a vida de quem paga as suas taxas em dia. Esse é um dos principais desafios para os síndicos e administradoras.



Sabendo desses desafios diários, há 29 anos surgiu no mercado a empresa Adelante. Pautada no respeito, transparência e humanidade, a empresa oferece aos condomínios residenciais e comerciais uma maior facilidade na antecipação de recebíveis, colocando um fim nos problemas causados pela inadimplência.

Pioneira no Estado de Santa Catarina, a empresa Adelante adquiriu a confiança e respeito de seus clientes. Os síndicos atendidos pela empresa contam com a pontualidade, experiência e solidez que só uma empresa com a melhor reputação do mercado pode oferecer.

Assim, o condomínio não precisa se preocupar com a data de recebimento das taxas, ou até

mesmo com a data de pagamento das contas, pois a certeza do recebimento é o objetivo principal da empresa. "Os valores para prestação de serviços de garantia antecipada são negociados no fechamento do contrato", informa Eliete Brich Simiano, sócia Administradora da empresa.

A Adelante hoje é a empresa mais premiada em seu ramo de atuação, tendo recebido diversos prêmios pela qualidade no atendimento e nos serviços prestados, contando hoje com dois escritórios físicos, nas cidades de Florianópolis e Blumenau, e atuação em todo o estado de Santa Catarina.

Conheça melhor o serviço de cobrança garantida. Entre em contato com a Adelante e descubra uma nova experiência em garantia de receita e negociação. Diminua os custos com cobrança e tenha maior tranquilidade para gerir o seu condomínio!

#### Informações:

Florianópolis: (48) 3222 5611

Blumenau: (47) 3209 2684

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

santacruzbombas



Plantão de emergência com reparos de motores, bombas e filtros

48 3266.4003 | 48 99170.8008

santacruzbombas@gmail.com

□ Montagem de Quadros de Comando e Sistema de Automação para Bombas de Incêndio

□ Venda, Manutenção e Reparação de Bombas Hidráulicas

□ Limpeza e Impermeabilização de Caixas D'Água

Contrato mensal, garanta atendimento 24h!



## VAGA DE GARAGEM

**Uma construtora constrói vários prédios residenciais em SC e em cada prédio ela fica com algumas garagens para seu uso. Pergunto: se ela entregou o prédio, vendeu todos os aptos, ela poderia usar normalmente a garagem? As convenções dizem que as garagens não podem ser usadas por terceiros?**

Jorge Lodi, Florianópolis

As garagens dos condomínios geram sempre inúmeras dúvidas, não é à toa que integram os fatídicos 5C's, quais sejam: (a) cachorro, (b) cano, (c) criança, (d) calote e (e) carro – leia-se garagem.

Quanto às vagas de garagem, objeto de nosso estudo de hoje, tem-se que as mesmas são divididas em 3 (três) formas registradas distintas, quais sejam:

**1. Vaga autônoma:** São aquelas que possuem uma matrícula própria junto ao cartório de registro de imóveis competente, sendo de propriedade privativa e individual de seu titular, a qual, inclusive, representa uma fração ideal do solo autônoma e pode ser vendida separadamente da unidade habitacional.

**2. Vaga vinculada:** Não possuem matrículas próprias, pois são vinculadas às matrículas das unidades habitacionais. A unidade imobiliária é composta tanto pela área privativa da unidade habitacional acrescida da área da vaga de garagem, motivo pelo qual não pode ser vendida separadamente do apartamento.

**3. Vaga que faz parte da área comum:** Nesta hipótese as unidades habitacionais não possuem uma vaga de garagem própria, mas sim um espaço de estacionamento na área comum do condomínio destinada para esta finalidade específica, o qual não poderá ser vendido em separado, eis que o titular do apartamento possui um mero direito de uso da área comum.

O assunto envolvendo o uso das vagas de garagem já foi objeto de muita controvérsia, conquanto as mesmas, independente da formatação registral, eram locadas e/ou cedidas para terceiros estranhos (não residentes) nos condomí-

nios, fator que teria o potencial de comprometer os procedimentos de segurança dos empreendimentos.

A comercialização das respectivas vagas de garagem, notadamente quando as mesmas são autônomas, também já foi objeto de muita discussão em virtude de comprometer a segurança do empreendimento, haja vista que a segurança poderá restar tão ou mais fragilizada quanto à locação e/ou utilização das vagas por terceiros estranhos ao condomínio.

Neste último caso, no que tange à comercialização das vagas de garagem para terceiros estranhos ao condomínio, a situação é um pouco mais profunda do que o mero comprometimento da segurança, eis que, o proprietário das vagas de garagem com matrículas autônomas é, também, condômino detentor de fração ideal do solo do empreendimento, podendo utilizar livremente das áreas comuns da edificação, tais como salões de festas, piscinas, entre outros equipamentos coletivos.

A situação era tão polêmica e já foi muito debatida pelos tribunais, tendo dado ensejo à edição da Lei Federal de número 12.607/2012, cujo objetivo era justamente pacificar o entendimento majoritário vigente na jurisprudência nacional. Assim, o artigo 1.331 do Código Civil “ganhou” um Parágrafo Primeiro, que diz o seguinte:

*Art. 1.331 – § 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.*

Além disso, o artigo 1.339 e seus dois parágrafos, também do Código Civil, deixam expressa a impossibilidade de venda, imposição de gravame e/ou locação das partes acessórias das unidades imobiliárias em separado e sem expressa

autorização da convenção, conforme verifica-se da transcrição do citado dispositivo legal:

*Art. 1.339. Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes às unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias.*

*1º Nos casos deste artigo é proibido alienar ou gravar os bens em separado.*

*2º É permitido ao condômino alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, só podendo fazê-lo a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se opuser a respectiva assembleia geral.*

Portanto, todos aqueles que não são proprietários de unidades habitacionais autônomas junto ao condomínio, ainda que sejam titulares de uma ou mais vagas de garagem, caso a convenção de condomínio não seja expressa em autorizar o uso e/ou a venda a terceiros não residentes no empreendimento (leia-se estranhos), por força do artigo 1.331, § 1.º do Código Civil, sofrerão restrição em seu direito de propriedade (Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.), notadamente no que diz respeito ao uso e ao gozo do respectivo abrigo veicular.

Então, na hipótese em tela, a não ser que a convenção preveja expressamente a possibilidade de uso dos abrigos de veículos por terceiros estranhos ao condomínio, se a construtora não possui mais apartamentos no empreendimento, a mesma não poderá utilizar as vagas de garagem autônomas, haja vista que somente lhe caberá locá-las para moradores ou vendê-las para condôminos eventualmente interessados.



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

## LOCAÇÃO DE VERÃO

**Nos alugueis de temporada, o regulamento quase sempre é desrespeitado. No meu condomínio, há previsão de alerta verbal, por escrito e então cobrança de multa. Entretanto já vi imobiliária alegar que para cada novo inquilino (normalmente entra um novo a cada semana) é necessária nova comunicação e a multa não pode ser aplicada por não tratar-se de reincidência daquele inquilino. Não seria a unidade na figura do seu proprietário que deveria responder e arcar com a multa no caso de reincidência por parte de qualquer inquilino?**

João Henrique Hollerbach, Itapema

O que deve nortear esta situação é o direito de vizinhança (art. 1.277 do Código Civil), o qual impõe limitações ao direito de propriedade em prol da boa convivência e harmonia social, restrições estas inspiradas na lealdade e boa-fé. Além disso, a propriedade deve ser utilizada observando à sua função social (Constituição Federal, art. 5º, inc. XXIII).

Além disso, o inciso IV do art. 1.336 do Código Civil determina que um dos deveres do Condômino, ou seja, do proprietário, é “dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.”

Portanto, entendo que se o proprietário escolheu locar sua unidade residencial para locatários diversos e, por infeliz coincidência, alguns destes geraram perturbações ao sossego dos demais vizinhos, será responsável pelo mal uso da propriedade, respondendo por advertências e multas, inclusive por reincidência, desde que este seja advertido juntamente com o inquilino/hospede, sem prejuízo de que poderá buscar ressarcimento junto ao infrator.

**Pedro & Reblin Advogados Associados**  
Rogério Manoel Pedro  
OAB/SC 10745  
(48) 3223 6263



## Soluções sob medida para o seu condomínio.

• Elevadores • Escadas • Esteiras rolantes

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



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



Central de Atendimento ao Cliente  
0800 704 87 83

www.otis.com

# GUIA DE FORNECEDORES



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

## CURSOS E TREINAMENTOS

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

## ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

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

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

**CONDOR EMPREITEIRA** **PINTURA, REFORMA E CONSTRUÇÃO ALVENARIA, CERAMICA E TELHADO LAVAÇÃO DE FACHADA E IMPERMEABILIZAÇÃO**  
 48 98454-3466 / 984326143 / contato@condor.srv.br  
 CREA/SC:150.365-0

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

**Premium Pinturas Prediais**  
 Lavação predial | Recuperação estrutural  
 Impermeabilizações | Pinturas prediais  
 CREA/SC 165575-5 Eng. Resp.: Ezeal G. Cipriano - CREA/SC 111826-0  
 (48) 98452.0042 / 99974.3984  
 premiumpinturasprediais@gmail.com

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

**Padrão Revestimentos** **Pintura Predial | Revestimentos em geral | Retrofit Impermeabilizações | Construções e Reformas**  
**Especializados em Retrofit**  
 (48) 3369.1274 | 99629.5101  
 comercial@padraorevestimentos.com.br | www.padraorevestimentos.com.br  
 Profissionais Habilitados em Arquitetura e Engenharia

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

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

**Tech New** **Arquitetura e Pinturas**  
 (48) 9 9982 8141  
 (48) 9 3235 2379  
 www.tn1.com.br  
**20 Anos**  
**Pintura Predial - Lavação de fachadas - Laudos - Impermeabilizações**  
 Resp. Téc: Arq. Armando Felipe da Silva - Mestrado/ Patologia da Construção

## ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS

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

**MAPA** **ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO**  
 (48) 99982 1196 / 98406 5470  
 Eng. Lineo LINEOFILHO@GMAIL.COM  
**Laudos técnicos de vistoria e perícias em condomínios**  
 Fiscalização e Gerenciamento de obras em condomínios

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

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

## TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS

**WG serviços**  
 • Porteiro  
 • Servente  
 • Vigilante  
 • Zelador  
**SOLICITE UM ORÇAMENTO**  
 48 3365.6108  
 48 99191.4348  
 www.wgservicos.com | @wgservicos | contato@wgservicos.com

## CLASSI EMPREGO

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

HILARIO S. SANTOS (48) 99608 8517	MARCELO CAMACHO (48) 98495 6533	JOÃO FIDELIS (48) 99128 3597	LEONARDO MACHADO (48) 99663 8412
LUIS DO CARMO (48) 98849 1991	MARLON BISPO (48) 98833 9869	GABRIEL DOS SANTOS (48) 99932 6461	VANDERLEI RIBEIRO (48) 99867 5151
TALITA DA SILVAREIS (48) 99626 3447	VALDERIO DA SILVA (48) 3204 8127	NAZARENO DA SILVA (48) 99624 6045	



## CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS

DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA

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

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

(48) 3223 5332

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

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

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



# Modernização é tendência no mercado imobiliário

Reformas e melhorias das áreas comuns garantem a valorização dos apartamentos

Fabiane Berlese

**M**odernizar é a palavra-chave para enfrentar a desvalorização dos imóveis. Aproveitar espaços até então em desuso, renovar e atualizar ambientes obsoletos é uma das grandes apostas dos condomínios mais antigos. Melhorias nas áreas comuns são capazes de garantir a qualidade de vida para os condôminos, mas principalmente melhorar o valor dos apartamentos. Porém, para isso é preciso investir. Na Grande Florianópolis, alguns condomínios já aderiram a essa prática e hoje colhem os bons resultados das requalificações dos espaços.

O corretor de imóveis, João Pinho, afirma que áreas comuns modernas, atrativas e usuais são realmente um diferencial na hora da aquisição do imóvel. "As pessoas buscam conforto e comodidade em primeiro plano. Mas, isso também precisa estar aliado a espaços bem projetados e bonitos", avalia. Segundo estatísticas do próprio corretor, em média a cada cinco pessoas que buscam um imóvel, duas questionam sobre a existência de áreas comuns e pedem mais informações sobre elas.

Para isso, proprietários e ad-



ANTES



DEPOIS

NO CONDOMÍNIO REMBRANDT, o salão de festas ganhou mobiliário novo, pisos, revestimentos de parede e objetos decorativos

ministração do condomínio precisam estar atualizados e dispostos a apostar em melhorias nos espaços. "É fundamental que se tenha esse entendimento, principalmente nos prédios mais antigos. Não há como garantir um valor venal bom se o condomínio parou no tempo. Mesmo nas edificações mais recentes é preciso lembrar que os prédios precisam atender às necessidades das pessoas oportunizando espaços de lazer, interatividade e bem-estar", considera.

Segundo ele, a construção de áreas de lazer ou reformas dos espaços já existentes acresce em no mínimo 10% do valor venal dos imóveis. "Mesmo que seja só uma remodelagem do hall para torná-lo mais confortável e bo-

nito ou um projeto para ocupar espaços ociosos. Tudo agrega. E, obviamente, quanto mais o condomínio oferece, mais qualidade de vida ele proporciona aos seus usuários e maior o valor inculido nisso", assegura.

## INVESTIMENTO

Atentos às necessidades dos moradores e à modernização dos espaços, a administração do condomínio Rembrandt, localizado no centro de Florianópolis, apostou na remodelagem dos ambientes já existentes. No prédio com cerca de 30 anos foram feitas melhorias no salão de festas e no hall de entrada. "Quando assumi como síndico a gente já sentia necessidade, mas não tínhamos nenhuma ideia do que

seria feito. Então, depois de algumas assembleias optamos por recorrer a uma empresa de arquitetura para verificar quais as melhores alternativas", lembra o síndico Afonso Buss.

Segundo ele, o investimento a fim de modernizar o prédio foi um consenso entre os proprietários. Buss revela que entre as perspectivas do investimento estava o retorno que isso poderia gerar em valorização das unidades. "Fizemos um cálculo de mercado e nossa expectativa é de um acréscimo variável entre 20% e 30% de valorização do imóvel", informa.

O arquiteto responsável pela obra, Thiago Patrício, explica que foram feitas alterações na disposição dos ambientes como

integração da cozinha à área das mesas, além da criação de espaços como a área de estar e área da churrasqueira. "Substituímos integralmente toda a marcenaria, mobiliário, pisos, revestimentos de parede e objetos decorativos a fim de modernizar o salão raramente utilizado devido à sua atmosfera pouco convidativa", avalia o profissional.

Patrício ainda observa que melhorias são tendências do mercado imobiliário e fazem parte dos novos formatos de moradia. "O mercado imobiliário tem investido fortemente nas áreas de lazer dos edifícios. Logo, os prédios mais antigos precisam modernizar as suas áreas comuns para estarem à altura dos novos empreendimentos", ressalta.

**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

**Sensato**

PIONEIRISMO COMPROMISSO SOLIDEZ

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

FLORIANÓPOLIS: Rua Deodoro, nº 200 1º andar, Edifício Dahl Amim, Centro de Florianópolis / SC, (48) 3224.2585

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

/SensatoContabilidade | @SensatoContabilidade | Sensato.com.br



## Cobrança Garantida de condomínio Receita integral antecipada

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

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



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

(48) 3241.0380 / 99143.1904

www.cobraccobranças.com.br | atendimento@cobraccobranças.com.br

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