

# Jornal dos Condomínios

Trabalhando por um condomínio melhor  
19 anos

ANO 19 - Nº 220 - MARÇO/ABRIL 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



## CADA UM NO SEU QUADRADO, A MÁXIMA CONTRA A PANDEMIA

Evitar aglomeração nas áreas comuns dos condomínios é uma das principais ações preventivas ao Covid-19, mas a lista de medidas é mais extensa e exige pulso firme dos síndicos

MAIRA PINTO, condômina do Edifício Florença, em Florianópolis

# Páginas 10 e 11

EM SC

### FLORIANÓPOLIS Como vencer o desperdício em condomínio?

# Páginas 8 e 9

GARAGENS

### Carro abandonado no condomínio, o que fazer?

# Página 3

CORPO DE BOMBEIROS

### Mudança nas normas preventivas contra incêndios

# Página 4

**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!

Um novo jeito de fazer portaria

**VENHA PARA ATENDE**  
(47) 2122-6118  
(47) 99696-6955  
atendeportaria.com.br

**ampla**  
Questão de Confiança

Pintura e Reforma de Condomínios

(48) 3337.0889 / 3371.5512  
Cml (48) 99163.7233 / 99175.9900  
amplapreiteira@gmail.com  
www.amplase.com.br

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

**S.CONTINENTE**  
SOLUÇÕES CONDOMINIAIS

A CONEXÃO CERTA PARA O SEU CONDOMÍNIO

ESPECIALISTAS há mais de 30 ANOS no mercado

RUA SÃO JOSÉ, 472 - BALNEÁRIO - FLORIANÓPOLIS - FONE: (48) 3037-3200  
EMAIL: COMERCIAL@SCONTINENTE.COM.BR

**VAI PINTAR O PRÉDIO?**

**Pequeno**  
EMPREENHEIRA DE PINTURA

**30 ANOS**  
ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA

www.pinturasopequeno.com.br  
(48) 99991.0613 | 98426.3496  
contato@pinturasopequeno.com.br

**PONTUAL**  
COBRANÇAS

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

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

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

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

**MULTISERVIÇOS**  
COMPLETO ATENDIMENTO PREDIAL

LIMPEZA | PORTARIA | ZELADORIA

(48) 3209-6697 | (48) 99174-6697  
www.multilimpeservicos.com

EXPEDIENTE  
Jornal dos Condomínios  
www.condominiosc.com.br

**Direção Geral:**  
Ângela Dal Molin  
angeladalmolin@condominiosc.com.br

**Coordenação editorial:**  
Vânia Branco  
**Equipe de jornalistas:** Sibyla Loureiro,  
Darlane Campos, Roberta Kremer,  
Carla Kempinski e Fabiane Berlese

**Revisão:** Tony Rodrigues -  
**Criação e suporte web:** Ramiro Galan  
**Diagramação:** Edson Egerland  
contato@condominiosc.com.br  
**Para anunciar:** (48) 3207 6784  
comercial@condominiosc.com.br

**Impressão:** Gráfica Soller  
**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

ONDE  
ESTAMOS:



@jornaldoscondominios



@JornalCond



facebook.com/jornaldoscondominios

## # EDITORIAL

# Sobre o que é mais preciso neste momento: SOLIDARIEDADE E RESPONSABILIDADE

Ninguém estava preparado para o que estava por vir, nem nós, quando reunimos a equipe para a reunião de pauta desta edição. Em março de 2020, completávamos 19 anos de trabalho e isso era muito estimulante para todos. O fechamento desta edição foi a mais atípica de todos os últimos anos. Era março de 2020 e as coisas mudavam a cada momento, os dias eram tão cheios de acontecimentos e notícias, tão rápidos e tão longos ao mesmo tempo. Buscamos o home office como todos, respeitamos as medidas e orientações dos órgãos municipais e estaduais de saúde e a matéria de capa sobre o novo coronavírus entrou em pauta no meio do caminho. Nas cidades desertas como jamais estiveram, os condomínios se tornaram o 'porto seguro' de nossas famílias. Moradores partilhando o mesmo condomínio, mas



sem interação. Os síndicos liderando com pulso firme para cobrar o cumprimento do protocolo de prevenção contra a pandemia em uma situação desconhecida perante a qual ninguém tem certezas. Cada um no seu quadrado aproveitando o tempo para refletir e colaborar com o próximo, mesmo de longe.

Nesta edição trazemos informações sobre como está a vida nos condomínios no comba-

Foto: Eugenio Neto/ Divulgação



**PROJEÇÃO DE**  
frases em prédios  
do Itacorubi, em  
Florianópolis: reconhecimento aos trabalhadores da área da saúde e serviços essenciais



**EM SÃO JOSÉ** atuação de equipe de saúde na vacinação de idosos nos condomínios



**"DIAS MELHORES VIRÃO":**  
é o lema da costureira e síndica Vera Notari que produz e distribui gratuitamente máscaras reusáveis, em Balneário Camboriú

te à pandemia, ações e demonstrações de cooperação, solidariedade e responsabilidade, que é o que pede o momento. Saiba também que o período pode ser utilizado para rever as condutas administrativas, assim como as culturais, e promover um gerenciamento econômico e ambientalmente sustentável para o condomínio.

Aqui fica o reconhecimento aos que colaboraram com a produção desta edição atípica de aniversário, em momentos de tantos altos e baixos. Aos síndicos leitores, aos especialistas entrevistados e as empresas apoiadoras de nosso trabalho na grande Florianópolis e Vale do Itajaí, o nosso muito obrigada. Um dia recordaremos que juntos ultrapassamos estes tempos difíceis. Fiquem bem!

Ângela Dal Molin

## 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.**

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



powered by  
**winker**



**App  
Adelante**

MATRIZ • FLORIANÓPOLIS

(48) 3222 5611 (48) 9 9623 6598  
atendimento@adelantecobrancas.com.br

FILIAL • BLUMENAU

(47) 3209 2684 (47) 9 8854 9175  
gerenciablumenau@adelantecobrancas.com.br



# Carro abandonado no condomínio, o que fazer?

Muitas vezes sem previsão no regimento interno, o uso incorreto das garagens acaba caindo no impasse entre direito de propriedade e direito da coletividade

Dariane Campos

**P**neus vazios, lataria ou placa enferrujada e o acúmulo de sujeira no entorno ou dentro do carro são alguns dos sinais de que o veículo está abandonado. Só que o que parece ser a descrição de um cenário de ‘ferro-velho’, é a realidade enfrentada por muitos condomínios, que têm o seu espaço comum negligenciado por moradores inconsequentes. Mais do que ocupar, de maneira irregular, as vagas destinadas para estacionamento de condôminos ou visitantes, a situação acaba se tornando um problema de saúde pública.

### IMPASSE

Em São José, há mais de cinco anos a síndica Lucimara Aparecida de Oliveira tenta resolver um impasse desse tipo. Quatro condôminos do Parque Residencial Morada do Sol, empreendimento que administra no bairro Campinas, abandonaram os seus automóveis nas vagas rotativas de garagem. E destes, dois já estão em estágio avançado de apodrecimento, sendo que a parte interna está totalmente tomada por baratas e ratos. Como desculpa para eles seguirem no local está a falta de pagamento da documentação.



**PREOCUPAÇÃO PARA SÍNDICOS:** automóveis sem condições de uso estacionados nas vagas rotativas de garagem

“Na tentativa de resolver o problema, nossa primeira atitude foi entrar em contato com a Guarda Municipal de Trânsito, que disse não poder atuar nesses casos. Depois fizemos uma assembleia e com todos os moradores presentes decidimos notificar os proprietários e dar o prazo de 30 dias para que tirassem os carros do local. Caso contrário chamaríamos um guincho para a retirada, sendo que o custo seria cobrado na taxa condominial. Mesmo assim não tivemos sucesso e sigo com o impasse, tendo cada vez mais lixo no pátio do prédio”, explica. O residencial é formado por 20 blocos, com 320

unidades e mais ou menos 80 vagas de estacionamento rotativo, o que prejudica ainda mais a situação.

### AÇÃO JUDICIAL

Diante desse cenário, até onde a administração pode intervir para a remoção do veículo? Segundo o advogado Gustavo Camacho, especialista em direito condominial, se ele estiver abandonado em área comum do prédio, como vagas rotativas ou destinadas para visitantes, há um uso irregular do local e o proprietário fica sujeito à multa. “Ainda que o regulamento interno seja omissivo acerca dessa regra de

utilização das vagas coletivas existentes nas áreas comuns da edificação, a administração poderá valer-se do artigo 1.336, do Código Civil, para advertir o condômino pelo mau uso de sua propriedade em prejuízo aos demais”, explica. E, caso a notificação encaminhada ao dono do veículo não surta efeito, o condomínio poderá entrar com uma ação de obrigação de fazer/

Administração de Condomínios e Consultoria  
Contabilidade Empresarial  
Síndico Profissional  
Seguros

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

não fazer, com pedido de antecipação dos efeitos da tutela, a qual poderá determinar a aplicação de multa diária se o veículo permanecer no local indesejado prejudicando a coletividade.

Mas o advogado faz um alerta para os síndicos: “mesmo que o veículo seja velho ou esteja estragado, se ele estiver estacionado na vaga privativa do morador, e não gere qualquer interferência prejudicial à saúde, ao sossego e à salubridade dos demais coproprietários, o gestor não tem o direito de mexer no veículo ou aplicar multa”, explica.

### O QUE O SÍNDICO PODE FAZER?

- Não é indicado que o condomínio guinche o veículo, sobretudo porque eventuais danos causados ao automóvel poderão ser indenizáveis ao condômino proprietário. Por isso a recomendação é utilizar medidas administrativas como advertência, notificação e multa;
- Caso a esfera administrativa não gere o resultado desejado, o condomínio poderá buscar auxílio junto ao judiciário, através de uma ação de obrigação de fazer/não fazer em desfavor do

proprietário do automóvel;

- Para saber como o seu condomínio age diante de situações como essa, é indicado conferir o regulamento interno. No documento deverá estar definido o critério de utilização das vagas coletivas e rotativas existentes junto à área comum da edificação. Mas, caso não haja essa previsão, a administração condominial deverá ser vigilante para evitar abusos e o mau uso do direito de propriedade pelos condôminos.

**COMPLETO ATENDIMENTO PREDIAL**

LIMPEZA ZELADORIA PORTARIA LIMPEZA EM ALTURA

**MULTI** SERVIÇOS

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

**PERSONAL EVOLUTION**

ENVIDRAÇAMENTO DE SACADAS E ESQUADRIAS DE PVC

Valorizando seu bem-estar.

**(48) 3341.0880**

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

**PEREIRA JORGE** CONDOMÍNIOS desde 1969

Precisando de assessoria realmente completa? Fale com quem entende do assunto!  
Há 50 anos prestando serviços de qualidade e eficiência.

**(48) 3225-1934** [www.pereirajorge.com.br](http://www.pereirajorge.com.br)

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

**PORTAL** Sul **Energia**

48 4105.3177 48 99953.2265  
[contato@portalsulenergia.com.br](mailto:contato@portalsulenergia.com.br)  
[www.portalsulenergia.com.br](http://www.portalsulenergia.com.br)

**11 Anos**

PORTAL Energia (48) 4105.3177

**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?**

# Corpo de Bombeiros muda normas preventivas contra incêndios

Saiba quais alterações dizem respeito aos imóveis catarinenses e como agir a partir de agora

Carla Kempinski

Passaram a vigorar desde o dia 17 de fevereiro algumas mudanças nas Instruções Normativas (INs) do Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina (CBMSC). Segundo a tenente Suellen Lapa Duarte, da Diretoria de Segurança Contra Incêndio e Pânico, o objetivo dessas alterações foi agilizar os processos, simplificando a regularização das edificações sem comprometer a Segurança Contra Incêndios (SCI). “As principais vantagens dessa medida são a simplificação, transparência e compartilhamento de responsabilidades, tanto com o responsável pelo imóvel quanto com o responsável técnico contratado”, afirma.

Uma das principais mudanças diz respeito à Instrução Normativa 01 (IN01), que regula a atividade técnica das edificações e estabelece o que deverá compor o sistema preventivo contra incêndios. Os prédios passaram a ser classificados de acordo com a sua ocupação, carga de fogo e altura e não apenas pelo tamanho da área (m<sup>2</sup>), como anteriormente, recebendo sistemas preventivos específicos. Além disso, a forma de dimensionamento da carga de incêndio passou a ser em KJ/m<sup>2</sup>.

O engenheiro civil e técnico em Eletrotécnica, Elton Demétrio Ângelo, da empresa Ateliê Engenharia explica que essa nova forma de classificar os imóveis aumenta as opções de enquadramento e facilita ainda mais a sua regularização. “A mudança

traz um melhor entendimento das ações a serem tomadas para manter a regularidade das edificações e facilita a sua regularização inicial. Mas, na prática, ainda se faz necessária a contratação de um profissional habilitado para que o síndico seja bem orientado”, esclarece o engenheiro.

Outra importante modificação foi a revogação da IN 10, que tratava do Sistema Preventivo Contra Descargas Atmosféricas (SPCDA). Hoje a exigência e a conferência dos para-raios não cabem mais aos bombeiros durante o projeto e vistoria, passando a responsabilidade exclusiva ao responsável técnico do projeto e/ou execução. “Já nas edificações existentes, a responsabilidade da manutenção do SPDA fica a cargo do proprietário do imóvel ou síndico, sendo necessária a contratação de um profissional qualificado e habilitado para emissão de laudo de conformidade de uti-



**ENGENHEIRO CIVIL** e técnico em Eletrotécnica Elton Demétrio Ângelo, da Ateliê Engenharia

lização, através de ensaios de resistência ôhmica do aterramento, continuidade da malha e descidas, bem como inspeção visual das conexões, cabos e demais componentes para manutenção do sistema”, explica Elton.

Outro motivo para a revogação desta norma, segundo a tenente Sullen, foi a constatação por parte do CBMSC que, embora o SPCDA seja importante para um imóvel, não apresenta resultados expressivos na prevenção de incêndios. “Na atual busca pela simplificação, sem arriscar a segurança contra incêndio, entendeu-se que a revogação da IN 10 era cabível e assim fizemos”, destaca.

## AGILIDADE NOS PROCESSOS

O sistema e-SCI também é outra inovação adotada e tem como propósito deixar a atividade técnica do CBMSC totalmente digital, ou seja, as análises e aprovações de projetos e renovações de atestados de funcionamento serão feitos exclusivamente pela internet. Até o momento, todos os projetos eram analisados de forma física, com impressões das plantas e assinaturas de todas as partes. “As assinaturas dos responsáveis técnicos passaram a ser digitais, sendo impresso uma via do projeto apenas no final da análise, tornando o processo mais ágil, eficiente e menos burocrático”, confirma Elton.

No entanto, para que tudo funcione da forma mais prática possível é preciso que o sistema e-SCI esteja totalmente pronto, o que acontecerá no decorrer



**INSTRUÇÃO NORMATIVA** determina que vistoria dos para-raios não será feita pelo Corpo de Bombeiros

de 2020. “No momento estamos passando por uma fase de transição: as regras das novas INs devem, obrigatoriamente, serem adotadas, todavia o sistema está em construção. Estamos padro-

nizando ações nas Seções de Segurança Contra Incêndios de todo o estado a fim de apresentar soluções que permitam seguir as novas normas enquanto o e-SCI é finalizado”, assegura a tenente.

## SAIBA MAIS

Confira algumas das principais modificações:

- Os imóveis passaram a ser classificados de acordo com a sua ocupação, carga de fogo e altura e não apenas pelo tamanho da área (m<sup>2</sup>), facilitando a regularização
- Responsabilidade da manutenção do Sistema Preventivo Contra Descargas Atmosféricas

fica a cargo do proprietário do imóvel ou síndico, não mais do Corpo de Bombeiros

- Assinaturas eletrônicas de documentos, evitando deslocamento até os quartéis
- Maior transparência por meio do e-SCI aberto ao público para acompanhamento dos processos
- Atestado de funcionamento de empresas sem vistoria prévia.



## PROJETOS, LAUDOS E CONSULTORIA

Engenheiros capacitados com experiência comprovada + 15 anos

### PROJETOS

- Arquitetônico - 3D - Plantas humanizadas
- Estrutural
- Elétrico
  - Subestação
  - Entrada de energia
  - Mini e Micro geração
- Telecom
- Cabeamento estruturado
- Hidrossanitário
- Preventivo
- Climatização

### LAUDOS TÉCNICOS

- Iluminação e sinalização de emergência
- Sonoridade de alarme e detecção (Central de alarme)
- Resistência ôhmica (Para-raios)
- Teste de condutividade elétrica
- Inspeção elétrica
- Estanqueidade de gás

## PPCI

Projeto Preventivo  
Contra Incêndio

Regularização,  
Projeto e Laudos  
do CBMSC



# Prepare seu condomínio para as mudanças climáticas

Alagamentos no Sudeste servem de alerta para redimensionamento do sistema de drenagem

Roberta Kremer

**A**s fortes chuvas que atingiram São Paulo, Rio de Janeiro e Minas Gerais entre janeiro e começo de março deixaram um rastro de mais de 100 mortos. O triste fato serve de alerta para a necessidade de replanejamento urbano e também nos condomínios para evitar perdas humanas e estruturais, pois a tendência é que os índices pluviométricos continuem a aumentar. Não é de hoje que este cenário foi previsto. O Painel Brasileiro de Mudanças Climáticas – grupo nos moldes do Painel Intergovernamental sobre Mudanças Climáticas das Nações Unidas (IPCC/ONU) – estimou, em relatório de 2013, que até o fim do século choverá 30% a mais no Sudeste e Sul do país, o que requer cuidados também em território catarinense.

O meteorologista da Epagri/Ciram (órgão que monitora o tempo em Santa Catarina) Clóvis Corrêa explica que a mudança climática traz como efeito ocorrências de fenômenos extremos, como frio ou calor intenso e fortes chuvas. Com o efeito estufa, devido a maior concentração de CO2 na atmosfera, parte do calor que deveria ir para o espaço fica retida. “Nosso planeta tenta sempre buscar o equilíbrio. Se está muito quente em algum lugar, muitas vezes, ocorrem fenômenos de forte frio em outros para, de certa forma, regularizar. Por isso, vemos secas mais severas, chuvas mais intensas”, observa Corrêa.

A mudança nos hábitos de con-



**SISTEMAS DE DRENAGEM** nos condomínios evitam estragos causados pelo excesso de chuva

sumo e nos processos produtivos é indispensável para o combate ao efeito estufa. Mas os resultados das ações levam tempo. Assim, a prevenção para evitar estragos nos imóveis por conta de excesso de chuva se mostra fundamental. Condomínios com décadas de existência foram projetados em outra realidade. É preciso redimensionar, calhas e canaletas, por exemplo. “A necessidade de revisão se dá quando em qualquer chuva o sistema de drenagem de águas pluviais não está suportando, ocasionando alagamento”, sinaliza a vice-presidente do Ibape/SP Andrea Kluppel Munhoz.

O diretor institucional do Ibape, Antônio Guilherme Braga, observa que para a escolha dos métodos

de drenagem (que são normatizados), devem ser analisadas a área de construção e as médias históricas dos índices pluviométricos. O sistema pode incluir desde bombas submersas, calhas, canaletas e ralos, além de captação de água da chuva, que devem passar periodi-

camente por manutenção preventiva. O engenheiro ressalta ainda que o condomínio deve manter os percentuais mínimos de área permeável que foram exigidos pela prefeitura na aprovação dos projetos. “A ausência de área permeável certamente dificulta a drenagem

das águas pluviais”, acrescenta Braga.

## CUIDADOS COM AS BOMBAS SUBMERSAS

Quando se trata de prevenção de alagamentos em solos, as bombas submersas são indispensáveis. Mas elas só funcionarão corretamente se estiverem bem dimensionadas, conforme a estrutura do prédio. De acordo com o gerente da Santa Cruz Bombas, Eder Correa Leite, o mínimo é o uso de duas bombas, para uma suprir a outra em caso de falhas.

Leite explica que não adianta colocar um número correto de bombas, se a tubulação não estiver projetada para responder ao volume da água recebido. Nesse caso, “as bombas têm capacidade, mas ocorre o alagamento mesmo assim. A saída é fazer o redimensionamento da tubulação”, pontua. Ainda assim, pode ocorrer um excesso de chuva muito acima do histórico. Por isso, é importante que o painel do equipamento conte com um alarme sonoro, que dispara caso o nível da água esteja muito elevado.

santacruzbombas



Plantão de emergência com reparos de motores, bombas e filtros

48 3266.4003 | 48 99170.8008

[santacruzbombas@gmail.com](mailto: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!

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)

# Governo edita medida provisória flexibilizando regras trabalhistas

A medida muda regras para pagamento do FGTS, concessão de férias, banco de horas e programas de saúde do trabalhador

Da redação

O governo federal editou a Medida Provisória nº 927 publicada em 22/03/2020, dispondo sobre medidas trabalhistas que poderão ser adotadas pelos empregadores, algumas por iniciativa exclusiva do empregador, outras mediante acordo individual com o empregado.

As alternativas apresentadas decorrem do estado de calamidade pública em decorrência do coronavírus, constituindo-se como hipótese de força maior, nos termos do artigo 501, da CLT.

A vigência da medida está atrelada à duração do estado de calamidade pública reconhecido pelo Congresso Nacional, o que, a princípio, está previsto para durar até 31/12/2020. Este prazo poderá ser prorrogado ou ter o seu término antecipado, a depender da evolução da crise.

**Medidas que poderão ser tomadas pelo empregador, sem a necessidade de acordo com o empregado**

## ANTECIPAÇÃO DE FÉRIAS INDIVIDUAIS

O empregador informará ao empregado sobre a antecipação de suas férias com antecedência de, no mínimo, quarenta e oito horas, por escrito ou por meio eletrônico, com a indicação do período a ser gozado pelo empregado

Período de gozo de férias não poderá ser inferior a 05 dias

Possibilidade de concessão de férias, ainda que incompleto o período aquisitivo

Possibilidade de pagamento do adicional de 1/3 de férias até 20/12/2020

O pagamento da remuneração das férias poderá ser efetuado até o 5º dia útil do mês seguinte ao início do gozo das férias

Prioridade de gozo de férias aos trabalhadores que pertencem ao grupo de risco (idosos, diabéticos, asmáticos, hipertensos, pessoas com problemas no coração, doentes renais e fumantes) do coronavírus (covid-19).

## CONCESSÃO DE FÉRIAS COLETIVAS

O empregador poderá conceder férias coletivas, notificando o conjunto de empregados afetados com antecedência de, no mínimo, quarenta e oito horas, não aplicáveis o limite máximo de períodos anuais e o limite mínimo de dias corridos previstos na CLT

Dispensada a comunicação prévia ao Ministério da Economia (antes feita ao Ministério do Trabalho) e ao sindicato profissional.

## ANTECIPAÇÃO DO GOZO DE FÉRIAS NÃO RELIGIOSOS

Os empregadores poderão antecipar o gozo de feriados não religiosos federais, estaduais, distritais e municipais

Comunicação aos empregados por escrito ou meio eletrônico, com antecedência de 48 horas

Possibilidade de compen-



sação do trabalho nos dias de feriados no saldo do banco de horas.

**Medidas que poderão ser tomadas pelo empregador, mediante prévio acordo com o empregado**

## BANCO DE HORAS

Possibilidade de interrupção das atividades pelo empregador, mediante compensação por meio do banco de horas, no prazo de até dezoito meses, contado da data de encerramento do estado de calamidade pública

A compensação de tempo para recuperação do período interrompido poderá ser feita mediante prorrogação de jornada em até duas horas, que não poderá exceder dez horas diárias

A compensação do saldo de horas poderá ser determinada pelo empregador independentemente de convenção coletiva ou

acordo individual ou coletivo.

O acordo poderá ser individual ou coletivo

Antecipação do gozo de feriados religiosos dependerá de concordância do empregado, por acordo individual escrito.

## PROGRAMAS DE MEDICINA DO TRABALHO E SAÚDE DO TRABALHADOR

Suspensão dos exames médicos, exceto o demissional

Prazo de realização após o encerramento do estado de calamidade pública - 60 dias

Dispensa do exame demissional caso o exame anterior tenha sido realizado há menos de 80 dias

Suspensão de treinamentos previstos em normas regulamentadoras de segurança e saúde no trabalho, os quais serão retomados 90 dias após encer-

ramento do estado de calamidade pública

Os casos de contaminação pelo coronavírus não serão considerados ocupacionais, salvo se comprovada a vinculação com o trabalho

A aplicação da Medida Provisória se estende ao trabalho temporário.

## DO FGTS

Suspensão a exigibilidade do recolhimento do FGTS referente às competências de março, abril e maio de 2020, que poderão ser feitos em até 6 parcelas com vencimento no 7 dia de cada mês, a partir de julho de 2020

Para usufruir do parcelamento, o empregador deverá declarar as informações até 20/06/2020 (declarar à Secretaria da Receita Federal do Brasil e ao Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, na forma, prazo e condições estabelecidos por esses órgãos, dados relacionados a fatos geradores, base de cálculo e valores devidos da contribuição previdenciária e outras informações de interesse do INSS ou do Conselho Curador do FGTS)

A eficácia de uma medida provisória é de sessenta dias, prorrogáveis, uma única vez, por igual período. Assim decorridos 120 dias, se não convertida em lei, perde a vigência desde a sua edição, ou seja, com efeitos retroativos, conforme expresso no § 3º do art. 62, da Constituição Federal.

Fonte: Secovi RJ

- 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**

**SUPOORTE**  
Condomínios

- ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
- COBRANÇA GARANTIDA

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

**Dos Anjos**  
Construção Civil

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

(48) 99663-5662 / 3245.1390

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

f [dosanjosconstrucaocivil](https://www.facebook.com/dosanjosconstrucaocivil)

**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](mailto:newtecgeradores@newtecgeradores.com.br)  
(48) 3304 6307 / (48) 3343 9313

Atendimento 24 horas

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

**LÚCIA HELENA DA SILVA**  
SÍNDICA MORADORA  
CLIENTE DUPLIQUE

**#PROSPERE**

**VIVA A PROSPERIDADE NO SEU CONDOMÍNIO!**

"Sabe aquela sensação de realização no que você se propõe a fazer? É isso que eu sinto, pois com a Duplique proporcionando ao condomínio o recebimento dos recursos conforme aprovado em assembleia, não perdemos mais tempo e evitamos discussões sobre como recuperar os valores dos inadimplentes. Isso para mim se chama prosperidade!"



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

# Como vencer o desperdício em condomínio?

Especialistas orientam sobre medidas que prometem tornar a gestão economicamente e ambientalmente sustentável

Roberta Kremer

O desperdício é um dos grandes vilões da administração, seja pública, de empresa ou de condomínio. É resultado da má gestão, falta de planejamento, uso de recursos materiais, naturais e até mesmo humanos acima do necessário. Mas é possível rever as condutas administrativas, assim como as culturais (relacionada aos moradores) para melhor aproveitar a verba proveniente das cotas, em um gerenciamento economicamente e ambientalmente sustentável. E é no começo do ano o período ideal para adequar ações e rotinas.

O administrador e professor da Universidade do Vale do Itajaí (Univali), Alexandre de Sá Oliveira, ensina que o síndico pode espelhar sua atuação em boas práticas desenvolvidas em empresas. “Administração é uma prática genérica, se aplica para tomar decisões sobre as melhores maneiras de alocar recursos para um determinado fim, vale para empresa, setor público ou condominial”, explica.

Como qualquer administrador, o síndico deve ter como meta reduzir custos, sem diminuir a qualidade. Para adquirir algum produto ou serviço, geralmente as convenções preveem a necessidade de fazer três orçamentos. Mas, segundo Oliveira, isso não significa que deve-se escolher inexoravelmente o mais barato, pois, caso não haja qualidade, pode ser necessário retrabalho, o que sai mais caro.

“Às vezes, a melhor opção é a de valor intermediário, por aliar custo-benefício”, ressalta Oliveira. Nesses casos, o professor orientam



**GESTÃO SEM DESPERDÍCIOS NOS CONDOMÍNIOS:** síndico deve ter como meta reduzir custos, sem diminuir a qualidade dos serviços

ta ao síndico pedir apoio do conselho fiscal para avaliação e, assim, evitar questionamentos. Nos grandes investimentos, que geralmente exigem assembleia, o desafio do gestor condominial é esclarecer aos condôminos sobre a necessidade de considerar os dois quesitos.

Uma gestão eficiente de recursos humanos contribui para a economia do condomínio. Nesse sentido, a escolha de modelos de contratação conforme a necessidade também faz a diferença. “Caso os salões de festas forem muito usados em um prédio, pode-se contratar uma funcionária intermitente para trabalhar apenas aos fins de semana, possibilidade advinda da reforma da CLT (Consolidação das Leis do Trabalho)”, exemplifica Oliveira.

Conforme o presidente da Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (Aabic), José Rober-



**JOSÉ ROBERTO GRAICCHE JÚNIOR:** gastos com mão de obra representam até 60% do orçamento dos condomínios

to Graicche Júnior, os gastos com mão de obra representam até 60% do orçamento. Para enxugar esses custos, “é importante ter uma escala de trabalho bem organizada para evitar horas-extras desnecessárias”, recomenda o advogado.

## MANUTENÇÃO E REVISÃO DE CONTRATOS

A manutenção do espaço e equipamentos é um dos itens que mais mexem na variação do orçamento. “Uma boa manutenção preventiva evita a necessidade de intervenções profundas e de maior desembolso”, esclarece a engenheira civil e professora do curso de Arquitetura da Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC) Lisiane Ilha Librelotto. Ela adverte que o serviço deve ser sempre acompanhado por profissionais capacitados e credenciados junto aos órgãos competentes

Entre as ações preventivas, de acordo com Librelotto, estão atividades de limpeza, repintura, inspeção de tubulações, acompanhamento do consumo de água e energia. Elevadores e bombas também merecem atenção. Para aliar a sustentabilidade

de econômica com a ambiental, “sempre que possível, deve-se optar por materiais de menor impacto ambiental (mais naturais), com menos energia incorporada e menor emissão de CO2 no processo de fabricação”, orienta a professora.

No geral, é importante o síndico fazer pelo menos uma vez por ano uma revisão de orçamento para detectar e eliminar gastos supérfluos e conferir se os contratos estão adequados ao valor de mercado. O presidente da Aabic observa que nos últimos tempos os condomínios passaram a “se preocupar mais em ter um maior controle das contas para evitar uma taxa condominial muito alta, pois interfere no valor de mercado do imóvel e nas condições de negócios das locações”. Assim, além da guerra contra o desperdício poder gerar uma sobra para reverter em melhorias ao prédio, também colabora para manter o equilíbrio nas quotas.

## APOIAR-SE EM ASSESSORIAS REDUZ CUSTOS

Ao buscarem uma gestão sem desperdícios, há muitos síndicos que se perdem e acabam por gerar o efeito oposto. É o que diz o advogado de São Paulo especializado na área condominial Alexandre Callé. Isso ocorre quando optam por economizar sem levar em conta a responsabilidade técnica necessária (muitas vezes, obrigatórias) para execução de atividades ou serviços em condomínios, decisão tomada muitas vezes sob pressão dos condôminos que desejam taxas mais baixas, mas não entendem a responsabilidade de adminis-

**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

**UNICA**  
Serviços Construtivos

- 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

**CONTROLL**  
CONDOMÍNIOS

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



trar um prédio.

“Um condomínio precisa da assessoria de engenheiro, contador, advogado e até de um RH (recursos humanos), caso tenha muitos funcionários. O síndico não pode dar uma de super-herói, querer fazer tudo, mas se valer de bons profissionais. Caso contrário, o barato sai caro”, avalia Callé, que é palestrante e articulista em jornais da área.

Segundo Callé, um contador contribui na conferência do recolhimento de impostos, pois atrasos podem resultar em dívidas enormes. Na questão jurídica, o condomínio precisa ser bem assessorado, existem os quóruns qualificados (exemplo: obras voluptuárias), que muitas pessoas e síndicos têm dificuldade de compreender. Assinaturas de contratos de grandes montas financeiras, como modernização de fachada, precisam de um apoio para verificação do contrato e idoneidade da empresa. Esses cuidados podem evitar prejuízos.

O advogado recorda do caso de um condomínio ao qual a poda drástica de 13 árvores, por descuido, resultou em uma multa de R\$ 130 mil. “O síndico pediu para o ‘seu Zé’ fazer o serviço e não deu certo. Se tivesse contratado um engenheiro ambiental, este saberia da necessidade de homologar o projeto na prefeitura e o quanto das plantas poderia ser podado”, ressalta Callé.

### ENXUGAR OS ESTOQUES MANTÉM MAIS DINHEIRO EM CAIXA

Outro ensinamento da área empresarial que cabe trazer para o meio condominial é o conceito de manufatura enxuta, filosofia japonesa criada para eliminar desperdícios. Muito aplicada em logística, pode contribuir para economia relacionada à aquisição de produtos e



**KÊNIO DE SOUZA PEREIRA** Faz um alerta para evitar a inadimplência: atualização da convenção e aplicação de juros de até 10% no caso de atraso da cota

operacionalização de estoque em condomínios.

O professor de Logística e Gestão de Materiais do curso de administração empresarial da Universidade do Estado de Santa Catarina (Udesc), Felipe Gontijo, observa que comprar grandes quantidades de produtos não vale a pena, salvo se houver desconto. “O dinheiro gasto poderia ser utilizado de outras formas ou ser mantido em caixa, o que é importante para casos de emergência”, observa.

Pela manufatura enxuta, ter um grande estoque é um problema porque o material pode se perder no caminho ou, devido à abundância, pode ser utilizado de forma indiscriminada. Assim, deve-se levar em conta a frequência de uso e a disponibilidade do produto no mercado para planejar a quantidade a ser comprada. Material de limpeza, por exemplo, é algo de fácil acesso, por isso não precisa de grande estoque. Caso falte, pode-se encontrar do mercado à distribuidora.

Situação clássica de desperdício está relacionada às obras. Segundo o professor da Udesc,

geralmente a compra é má dimensionada. Para evitar as sobras, é importante que o engenheiro civil ou arquiteto faça um gerenciamento do fluxo da obra. Não deve comprar tudo de uma vez. “Se ainda está na fase do fundamento, não precisa comprar as telhas”, observa.

Conforme Gontijo, a melhor estratégia é ter um bom fornecedor. Desse modo, se transfere o esforço gerencial do estoque para a empresa. “O condomínio pode manter a fidelidade e, como moeda de troca, pedir desconto e ter garantia de disposição maior de produto em caso de imprevisto”, comenta.

### GARGALO POR CONTA DA INADIMPLÊNCIA

Uma fonte perigosa de desperdício é a inadimplência. Além de sobrecarregar quem paga as contas em dia, caso não haja a cobrança em cinco anos, cai na prescrição, ou seja, perde-se o direito de exigir o pagamento. Nessa situação, o síndico pode ser responsabilizado.

Segundo o presidente da Comissão de Direito Imobiliário da Ordem dos Advogados do Brasil

de Minas Gerais (OAB-MG) e vice-presidente da Comissão Especial de Direito Imobiliário da OAB Federal, Kênio de Souza Pereira, não são poucos os casos de grandes prejuízos, para mais de R\$ 100 mil, por conta da prescrição. “Acaba que os apartamentos são desvalorizados em razão de quotas de condomínio elevadas, que poderiam ser menores, caso a inadimplência fosse combatida de forma técnica”, afirma Pereira.

Para vencer a inadimplência, o representante da OAB orienta a atualização das convenções. Conforme Pereira, mais de 90% delas seguem regras ultrapassadas, com juro de 1% ao mês e multa moratória de 2%, penalidades considerada por ele irrisórias.

Ao elaborar uma nova convenção, é importante contar com o apoio de um profissional da área jurídica. “É ignorado pela maioria da população que os Tribunais de Justiça Estaduais e o Superior Tribunal de Justiça confirmaram ser legal a cobrança de juros de até 10% ao mês no caso do atraso da quota de condomínio e que diante da inadimplência contumaz é possível que o devedor seja punido com a multa de 500% do valor da quota, graduada conforme a convenção, com base no artigo 1.337 CC”, revela Pereira.

### ECONOMIA DE RECURSOS BENEFICIA CONTAS E MEIO AMBIENTE

O dinheiro vai pelo ralo nos condomínios também com contas altas de luz e água. Nesse caso, o desperdício, além de mexer com o bolso dos condôminos, gera impactos à natureza e prejudica o futuro das novas gerações. Aqui a solução requer um modelo de gestão comprometida com a sustentabilidade econômica e ambiental.

A professora do curso de Arquitetura da Universidade Fe-

deral de Santa Catarina (UFSC) Lisiane Librelotto observa que o problema do desperdício de recursos naturais se manifesta em toda a sociedade, mas nos condomínios assume maior peso por ser o local de moradia de grande número de pessoas. Segundo ela, o modo de consumo (devido ou exagerado) é proporcional ao grau de envolvimento e conscientização dos condôminos. “O desperdício de recursos em condomínios compreende o que usualmente se desperdiça nos lares brasileiros, acrescido de problemas de gestão da água, da energia, de manutenções, de resíduos, de bens de consumo direto e de bens móveis”, avalia Librelotto.

O uso desnecessário de energia elétrica (que influencia diretamente na água, por ser proveniente de hidrelétrica) pode ser gerado por diversos fatores, como duplicidade de chamadas nos elevadores e utilização de lâmpadas comuns nas áreas externas (ao invés de led). Entre as medidas que podem reduzir o consumo estão: sensores de presença, elevadores inteligentes, geração de energia própria (painéis fotovoltaicos e energia eólica), vidros eficientes para regulação da entrada de luz, além de coberturas com jardins, fachadas ventiladas e isoladas termicamente.

Em relação à água, o desperdício, para além do consumo inconsciente por parte dos moradores e funcionários, pode estar associado a vazamentos em tubulações, torneiras e válvulas de fluxo (em edificações mais antigas). Na busca por economia, “a inspeção para detecção de vazamentos, uso de caixas de descargas com botões separadores por uso, medidor de água individual para a unidade habitacional, captação e aproveitamento da água da chuva para lavagem de áreas comuns, são estratégias que podem ser utilizadas”, aponta a professora.

## Mais segurança para seu condomínio.

O Grupo Intersept oferece serviços de vigilância para trazer mais **segurança, tranquilidade e confiança** para seu condomínio.



Proteção



Profissionais qualificados e preparados



Central de monitoramento 24h



Autorizada pela Polícia Federal



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

# Cada um no seu quadrado, a máxima contra a pandemia

Evitar aglomeração nas áreas comuns dos condomínios é uma das principais ações preventivas ao Covid-19, mas lista de medidas é mais extensa

Roberta Kremer

Com a necessidade de isolamento social provocada pelo coronavírus, os condomínios residenciais se tornaram os lugares onde está a maior concentração de pessoas 24 horas por dia. Esse cenário exige cuidados para evitar propagação da doença e pulso firme do síndico para cobrar dos moradores o cumprimento do protocolo de prevenção contra a pandemia, que mata principalmente idosos. Santa Catarina, Estado com o maior índice de longevidade do Brasil, conta com municípios em que grande parcela da população está na terceira idade. É o caso de Balneário Camboriú, onde a prefeitura estima que 30% da população (contando fixa e flutuante) esteja nessa faixa etária, o dobro do índice apontado pela projeção do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) para o Brasil (14,26%) em 2020.

Por conta do perfil populacional, a Secretaria da Pessoa Idosa de Balneário Camboriú criou uma rede de voluntários disponíveis para busca de produtos e remédios, assim como fazer compras no mercado para os moradores da terceira idade ficarem em casa.

Como Balneário Camboriú é uma cidade de característica verticalizada (mais de 2.000 edifícios), o órgão espera dos gestores condominiais uma parceria para a divulgação do serviço. Para acioná-lo, basta ligar para (47) 3261-5300, de segunda a sexta-feira, das 12h às 18h; ou pelo número do plano 24 horas: (47) 3363-3020.

No Estado, houve aqueles que deixaram suas residências nas cidades maiores, como a Capital (492.977 habitantes) e seguiram para seus apartamentos em municípios litorâneos menores, como Porto Belo (28.380). “Nosso condomínio tem 37 apartamentos e 15 são de moradores fixos. Mas muitos condôminos vieram de Florianópolis ficar em isolamento aqui”, conta o síndico do Condomínio Residencial Porto Belo Residence, Cassiano Mantovani, onde 70% dos moradores são idosos. Os cuidados começaram cedo lá. Entre 9 e 16 de março foram disponibilizados álcool em gel nos elevadores, a zeladora foi instruída a reforçar a higienização no hall, os espaços de lazer foram fechados, alugueis e entrada de operadores de serviços proibidos e assembleia adiada. “Acho que saímos na frente porque a maioria dos condôminos são idosos,



EM BALNEÁRIO CAMBORIÚ, 30% da população é formada por idosos, segundo estimativas da prefeitura

preocupados por estarem muito vulneráveis”, observa Mantovani.

## SEM VACINA, CONHECIMENTO É ESCUDO PARA ULTRAPASSAR TORMENTA

Acompanhar atentamente a evolução do coronavírus no mundo desde janeiro e acreditar no poder ofensivo da pandemia fizeram o síndico do Condomínio Mirante Quatro Estações, Dalmo Mayer Tibincoski, e seus conselhos consultivo e de segurança estarem preparados. Isso foi importante diante do tamanho do condomínio, podendo ser comparado a um bairro: um espaço de 44 mil m<sup>2</sup>, com seis torres, totalizando 240 apartamentos e 1.200 condôminos.

Em 17 de março, antes mesmo do governador Carlos Moisés decretar situação de emergência (que determinou fechamento de comércio, academias e restaurantes, suspensão do transporte pú-

blico por sete dias e proibiu reuniões de qualquer natureza por um mês), a equipe gestora do condomínio de São José anunciou o fechamento de todos os espaços de lazer e a intensificação da higienização dos blocos, entre outras ações. “Acompanho as orientações da Organização Mundial da Saúde (OMS) e desde janeiro estou em conversa com os conselhos. Sabíamos que, em algum momento, precisaríamos fazer as restrições e, como tínhamos o planejamento, foi só agir”, descreve Tibincoski.

## INTERDIÇÃO DE ESPAÇOS DE LAZER

A transmissão do vírus ocorre pelo ar e por contato. Por isso, conforme o médico infectologista Luiz Escada, deve-se evitar aglomerações. É importante fechar áreas de lazer, como salão de festas, academia, brinquedoteca e piscina. Caso o condômino desrespeite a determinação e entre

nesses espaços, “tem que ser advertido verbalmente. Depois, em caso de reincidência, pode ser multado. Dependendo da gravidade, pode-se até chamar a polícia”, alerta o advogado, membro da Comissão de Direito Urbanístico da Ordem dos Advogados do Brasil de São Paulo (OAB-SP), Márcio Rachkorsky, comentarista da CBN e do programa de TV SP1 (filiada da Globo) na temática condominial.

## LIMPEZA NAS ÁREAS COMUNS

Tocar superfícies contaminadas e levar a mão à boca, nariz ou olhos é uma das formas de adquirir coronavírus. Assim, a limpeza de maçanetas, elevadores e suas botoeiras, interruptores, corrimões e banheiros com álcool 70%, alvejantes ou solução diluída de hipoclorito de sódio é fundamental. Aumentar a frequência também é importante. “Se fazia



**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



Nós cuidamos da vida  
financeira do seu Condomínio

Taxas justas, abaixo da média do mercado.



Cartões

Boletos

Conta-corrente

Crédito

Seguros

Investimentos

Sicredi

a limpeza uma vez por dia, passe para três”, aconselha o infectologista Luiz Escada. Colocar o álcool em pontos estratégicos, como elevadores e hall, também é importante.

### PROCEDIMENTO EM CASO DE SUSPEITA

Em caso de suspeita de doença respiratória deve-se entrar em contato com a unidade de saúde mais próxima ou ligar para o disque saúde pelo número 136 e fazer o isolamento domiciliar.

### INFORMAÇÃO DE CONTÁGIO

Se algum morador for contagiado pela Covid-19, o médico Luiz Escada alerta para a necessidade de comunicação ao síndico. O gestor condominial pode informar da existência do caso para os outros condôminos ampliarem a proteção, mas nunca revelar o nome e o apartamento para evitar constrangimentos.

### ELEVADORES

O infectologista Valter Araújo recomenda restrição do número de condôminos no elevador; já que a orientação é para afastamento de pelo menos um metro e meio entre pessoas. Como em um elevador esse distanciamento é difícil, a indicação é para a entrada de uma família ou morador por vez.

### ASSEMBLEIAS

Esta é a época comum das assembleias gerais ordinárias para prestação de contas e eleição do síndico. Mas, não é possível fazer



**MIRANTE QUATRO ESTAÇÕES:** condomínio antecipou cuidados e fechou áreas de lazer, antes mesmo do decreto de situação de emergência em SC

reuniões durante o período de decreto de emergência. O presidente do Sindicato dos Condomínios de Edifícios de Santa Catarina (Sindiconde - representante dos condomínios residenciais), Sandro Barreto, observa que o principal problema é os bancos não aceitarem mais a assinatura do gestor condominial, o que torna necessário entrar em contato com os gerentes para tentar evitar o bloqueio de contas.

O advogado Gustavo Camacho, especialista na área condominial em Joinville, adverte que optar por realizar assembleias virtuais não é o melhor caminho. “Não

existe lei que proíba ou possibilite, salvo nos casos em que a convenção já prevê”, explica. Após o período de decreto, ele recomenda apenas assembleias urgentes ou imprescindíveis, de preferência em lugares abertos.

### FUNCIONÁRIOS

O presidente do Sindiconde, Sandro Barreto, considera necessária a presença dos trabalhadores, porém com escala reduzida para minimizar riscos, transporte seguro e uso de EPI (equipamento de proteção individual). “Os funcionários são importantes para o enfrentamento do coronavírus, mas todo condomínio deve contribuir nessa hora. Pegá-los em casa, por exemplo, fazer escadas para não ficarem tão expostos. Os moradores também podem ajudar na limpeza. Se tem álcool em gel em casa, não custa passar no elevador e botão do equipamento no seu andar”, ressalta.

Segundo o infectologista Valter

Araújo, caso os empregados apresentem sintomas de gripe, devem ser dispensados para ficarem isolados. Aqueles com mais de 60 anos e doença crônica devem ficar em casa.

### ENTREGAS

O vice-presidente de Condomínios do Sindicato da Habitação (Secovi -representante dos prédios comerciais e mistos) das re-



giões de Florianópolis e Tubarão, Walter Jorge Jr., diz que os entregadores não devem adentrar os condomínios, ou seja, os moradores é que devem buscar as encomendas na portaria. O Condomínio Mirante Quatro Estações segue essa forma e, inclusive, disponibilizou álcool em gel do lado de fora, na frente do interfone. Obras e manutenções que não sejam emergenciais também devem ser evitadas.

### ALUGUÉIS POR APLICATIVO

Aluguéis por aplicativo podem ser proibidos. É o que afirma o advogado Márcio Rachkorsky. “O síndico deve determinar que proprietário faça cancelamento das locações porque não faz sentido tomar todos os cuidados e ter um monte de hóspedes diferentes chegando todos os dias sabe lá de onde”.

### FIQUE ATENTO AOS CUIDADOS:

- Higienize elevadores com álcool gel 70% várias vezes ao dia
- Disponibilize álcool em gel 70% em vários pontos de acesso, portarias, portas, etc.
- Feche espaços de lazer como salão de festas, piscinas, academias, playgrounds, cinemas, brinquedotecas etc
- Solicite aos moradores que cancelem obras e refor-

- mas nas unidades
- Oriente moradores para que dispensem temporariamente os serviços de diaristas e empregados domésticos
- Não realize reuniões e assembleias.
- Funcionários e prestadores de serviço devem usar máscaras durante todo o período de permanência no condomínio



**MÁRCIO RACHKORSKY:** condomínios devem fechar áreas de lazer e moradores podem ser advertidos e multados se desrespeitarem a determinação



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

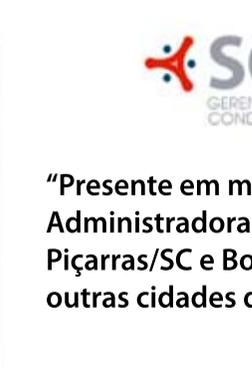
+ Fácil



+ Recursos



+ Rápido





**“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



**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 BOTÃO 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

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



### Quando a poeira baixar

Existe uma cena no filme Indiana Jones e Os Caçadores da Arca Perdida, que eu gosto de usar em minhas palestras para ilustrar a habilidade de tomada de decisão de um gestor de alta performance. É a sequência em que a mocinha é sequestrada e o herói corre para resgatá-la pelas ruelas ambientadas na cidade do Cairo. De repente em meio à multidão aparece um espadachim que faz manobras ameaçadoras com sua espada, demonstrando com elas o quanto é hábil e letal com a sua arma. Segue a cena e o nosso herói, após assistir imóvel o curto show do espadachim, saca sua arma e elimina com um só tiro o adversário que lhe desafiava.

A cena é tão marcante que parte dela foi repetida no segundo filme da franquia, Indiana Jones e O Templo da Perdição, mas com um desfecho diferente da primeira. Na segunda ocasião, o herói não estava com sua arma na cintura e teve que enfrentar dois, e não um espadachim como na primeira vez, com seus próprios punhos e o inseparável chicote. Nas duas cenas ocorreram duas situações semelhantes: a primeira é a apresentação do desafio com as manobras do espadachim; a segunda é a tomada de decisão para superar o desafio: plano "A" atirar; plano "B" socar.

Em ambas as cenas podemos perceber que o personagem, interpretado por Harrison Ford, tem o mesmo comportamento durante a pirotecnia dos espadachins, calma e contemplação. Como quem diz: "Esses caras estão levantando muita poeira."

Deixa a poeira baixar para eu medir a dimensão do desafio." Tal postura é que lhe confere um status de coragem e heroísmo. E após medir e dimensionar o problema, vem o questionamento: O que está ao meu alcance para superá-lo, o plano "A" ou o plano "B"? O plano "A" nessa nossa metáfora quer dizer estar suficientemente preparado para o desafio. O plano "B" é fazer o máximo possível que está ao nosso alcance. Em ambos os casos é algo que só podemos pôr a prova quando a poeira baixar.

Nestes tempos de incertezas, onde a poeira é muito densa e a ameaça do espadachim, apesar de real, é praticamente invisível. É prudente, recorrermos a uma postura de coragem e heroísmo que nos pede o bom exercício da função de síndico. Calma ao avaliar o desafio e discernimento no momento do enfrentamento, e sobretudo maturidade para admitir, caso não tenha uma arma na cintura (estar capacitado) ou não estar disposto a usar os punhos (arriscar-se), que precisa de ajuda, ou que o enredo da aventura é maior que a sua capacidade de compor o personagem.

Sei que quando a poeira baixar o desafio não será palatável para muitos, mas até os bons vinhos o são, se não os deixamos respirar e decantar antes de apreciá-los.

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

## SANITIZAÇÃO COMBATE A DISSEMINAÇÃO DO COVID-19 EM CONDOMÍNIOS

Não é de hoje que a limpeza em condomínios é de extrema importância para a vida e a saúde dos moradores, e com a pandemia provocada pelo Covid-19, medidas preventivas como o distanciamento social e a prática de limpeza contínua em todos os setores dos condomínios vem sendo tomadas por síndicos de todo o país. A resistência do vírus em superfícies como sapatos, roupas, chaves, áreas comuns de circulação que contaminam as pessoas fazem do botão do elevador, corrimãos, e até interfones serem considerados um inimigo. Nesse momento surge a dúvida: quais os critérios de desinfecção e higienização de ambientes devem ser adotados para combater o avanço do coronavírus nos edifícios?

Um método eficaz para higienização é a sanitização de ambientes por ser um conjunto de procedimentos higiênico-sanitários onde há a destruição de microrganismos a níveis considerados seguros. O objetivo é garantir a obtenção de superfícies, equipamentos e ambientes com características adequadas de limpeza e baixa carga microbiana residual a fim de evitar a transmissão do



vírus entre moradores e funcionários de condomínios.

A Módulo Verde vem desenvolvendo esta prática nos condomínios da Grande Florianópolis na aplicação de produto desinfetante em spray a base de quaternário de amônio de 5ª geração e ortofenilfenol, que matam 99% de bactérias, fungos, bolares, leveduras e alguns vírus como o H1N1 em ambientes de grande circulação e em áreas de maior risco como maçanetas, pisos, interfones, elevadores, corredores, calçadas, guaritas e halls de acesso.

A Módulo Verde Ambiental possui experiência de 20 anos voltada a fornecer soluções de

alta eficiência na área de tratamento de água e efluentes e desinfecção de áreas dos segmentos de: condomínios, Indústrias, prefeituras, hospitais, hotéis, laboratórios e aterros sanitários sempre em consonância quanto às diretrizes e normatizações pertinentes à ANVISA (Agência Nacional de Vigilância Sanitária).

Síndico, combata o coronavírus com o melhor produto do mercado. O quaternário de amônio ajudou a China a conter a disseminação. Agora, pode ajudar o seu condomínio, empresa, comércio, indústria ou espaço público.

Entre em contato para, juntos, evitarmos a disseminação do COVID-19.

### Módulo Verde Ambiental

Rua Jair Hamms, nº 38, Sala 216 B Edifício Atrium, Pedra Branca, Palhoça, SC  
www.moduloverdeambiental.com.br / Comercial: Telefone/ WhatsApp (48) 99952.1446 ou (48) 99104.0636

## # QUALIFICAÇÃO PARA SÍNDICOS

Aconteceu no dia 17 de fevereiro em São José, a aula inaugural das turmas de 2020 do curso de Administração de Condomínios e Síndico Profissional promovido pela Liderança Administradora em parceria com a Líder Gestões Administrativas. No primeiro dia de aula uma palestra foi proferida por João Alfredo Campos Junior, vice presidente de Desenvolvimento Institucional do



CRA-SC. Campos destacou o desempenho dos síndicos profissionais no mercado e salientou aos alunos a importância dos cursos de formação de gestores para a

melhora da qualidade de vida nos edifícios, bem como, a segurança e a valorização do patrimônio. A professora Neusa Maria Tribeck Ferreira, que ministra o módulo de gestão, informou que a direção do curso está seguindo a orientação dos

órgãos municipais e estaduais de saúde devido ao COVID-19. "Para a segurança de alunos e professores, as aulas foram pausadas neste período e serão retomadas tão logo a situação no país estiver normalizada". O curso é desenvolvido em encontros semanais e conta este ano com duas turmas, com aulas noturnas e diurnas na sede da empresa.

**Sensato** desde 1969

**PIONEIRISMO COMPROMISSO SOLIDEZ**

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

FLORIANÓPOLIS: Rua Deodora, 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

Facebook: /SensatoContabilidade  
Instagram: @SensatoContabilidade  
Website: Sensato.com.br

**Loja do Guarda Pó**  
Uniformes Profissionais

**PRONTA ENTREGA**  
Com aplicação/bordado de logotipo

Florianópolis | Palhoça | Kobarzol | Baln. Camboríu

☎ 48.3247.4959 ☎ 48.99138.7984

Facebook: lojadoguardapo  
Website: www.lojadoguardapo.com.br

Para mais informações sobre a capacitação entrar em contato no telefone (48) 3241-4413



# RADAR

## Declaração de Imposto de Renda do síndico

A Declaração de Imposto de Renda traz preocupação para nossa população, pois o “Leão” não é nada manso se cairmos na malha fina, ou seja, na fiscalização da Receita Federal. Além, com a pandemia do Covid-19, o Ministério da Economia anunciou que o prazo para entrega das declarações de Imposto de Renda de pessoas físicas 2020 foi prorrogado por 60 dias. A entrega, que devia ser feita até o dia 30 de abril, poderá ser realizada até 30 de junho.

As exigências legais que devem ser atendidas pelos gestores de condomínio são:

**SÍNDICOS ISENTOS DA TAXA CONDOMINIAL** - A administradora deverá enviar para o síndico um Informe de Rendimento constando o total anual dos valores correspondente à isenção, em função de a Receita Federal considerar esse valor como rendimento indireto. Essa questão é esclarecida pela Receita Federal: “Esses rendimentos são considerados prestação de serviço e devem compor a base de cálculo para apuração do recolhimento mensal obrigatório (carnê-leão) e do ajuste anual, ainda que havidos como dispensa do pagamento do condomínio.” Síndicos remunerados deverão seguir a mesma orientação.

**DECISÃO DO STJ** - A decisão



realizada pelo STJ (Superior Tribunal de Justiça), em 05 de dezembro de 2019, trouxe dúvidas para os síndicos, em função de terem decidido que um síndico do Rio de Janeiro não deveria recolher o Imposto de Renda sobre o valor da isenção da quota condominial. É importante esclarecer que essa decisão foi pontual, apenas para aquele caso específico e que os demais, para poderem também não serem tributados, deverão entrar na justiça. Ainda não há uma decisão que beneficie todos os síndicos.

**ALUGUEIS RECEBIDOS PELA LOCAÇÃO DE ÁREA COMUM, MULTAS E PENALIDADES APLICADAS E ALIENAÇÃO DE ATIVOS DO CONDOMÍNIO**

- Quando os rendimentos recebidos forem utilizados para

cobrir as despesas ordinárias e extraordinárias, ainda que os condôminos não tenham recebido os valores em espécie, e esses valores superarem os R\$ 24 mil, os condôminos deverão declarar no seu IR a quota parte correspondente à sua unidade, de acordo com a convenção. A Receita Federal esclarece ainda que: “As quantias recebidas por pessoa física pela locação de espaço físico sujeitam-se ao recolhimento mensal obrigatório (carnê-leão) se recebida de pessoas físicas ou de fonte no exterior, ou à retenção na fonte se pagas por pessoa jurídica, e ao ajuste na Declaração de Ajuste Anual. Caberá à administradora enviar aos condôminos (coproprietários) o Informe de Rendimento.

Fonte: Rosely Schwartz

## # VIVER EM CONDOMÍNIO



MARTINHA SILVA  
martinhasilvasbs@gmail.com



### Quarentena

Ser síndica já não é fácil em tempos normais, imagina durante uma pandemia! O dia está lindo, o sol está quente. A piscina convida, a sauna chama. Todo mundo em casa olhando pela janela sem conseguir enxergar o inimigo. Mas ele existe e não podemos deixar que o vírus entre em nosso condomínio.

Entre a angústia de não saber até quando essa quarentena vai durar, e a necessidade de fazer cumprir as normas de distanciamento social impostas pelas autoridades de saúde, me sinto cada vez mais aquela que tem que colocar regras que não agradam a ninguém.

Tenho observado que é nesses momentos atípicos que as características nossas, muitas vezes camufladas, ganham força. Tem condôminos que precisam continuar trabalhando, pois são profissionais de serviços essenciais. Alguns deles, se disponibilizaram a fazer as compras de farmácia e mercado para que os outros permanecessem em seus apartamentos e ajudem que o isolamento tenha sucesso contra o contágio acelerado. Enquanto isso, há aqueles que demonstram todo seu egoísmo e prepotência.

A academia ficou fechada nas duas primeiras semanas, mas alguns moradores precisaram usar os aparelhos por conta de recomendação médica para não interromper a fisioterapia. Então depois de muita conversa montamos um esquema de agenda e higienização

dos equipamentos entre o uso de uma pessoa e outra. Para minha surpresa foi relatado a falta dos alteres de dois e quatro quilos e das caneleiras. Solicitei no grupo dos moradores que se alguém tivesse levado que por favor devolvesse. Nada. Tivemos que procurar nas câmeras e localizamos o folgado. Sempre tem gente folgada que se acha dona do condomínio e se recusa seguir as regras e respeitar os espaços que são de todos. A pessoa simplesmente queria fazer exercícios na sua unidade e decidiu levar os equipamentos sem nem sequer avisar.

Enfim, itens devolvidos e notificação aplicada.

Mas vamos voltar para os bons exemplos. Ontem foi aniversário da Letícia. Uma garotinha down que mora no bloco A, apartamento 101. Ela é extremamente feliz e animada e sei como está difícil para a mãe mantê-la dentro de casa. Pois bem, os vizinhos dos andares de cima e da torre B soltaram balões nas sacadas, cantaram parabéns e fizeram uma algarra danada para comemorar o aniversário da menina. Gritos de alegria invadiram todo o condomínio e por um momento esquecemos da ameaça que a doença representa. Que encontrem logo a cura, pois a cura para a incerteza já sabemos que é a união e solidariedade.

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

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

(48) 3952-2500  
Rua Pintor Eduardo Dias, 334,  
Jardim Atlântico - Florianópolis -SC

**PREVENÇÃO ao Coronavírus**

**PRECISOU? AQUI VOCÊ ENCONTRA.**

@atacadocatarinense  
catarinenseatacado

**20 anos IMPROJEL**

**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@gmail.com](mailto:improjel@gmail.com)

**IMPERMEABILIZAÇÕES MATERIAL E MÃO DE OBRA**

FONE: (48) 32410431 / 32413966

Rua Altamiro di Bernardi 57  
Campinas - São José

**UP CONDOMÍNIOS**

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

**Adm. de Condomínios**

**Gestão Financeira**

**Síndico Profissional**

Rua Des. Urbano Salles | 123 | Centro | Florianópolis/SC

Fone +55 (48) 3202-8855

**GRUPO TECPLAN**  
www.grupotecplan.com

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



## TAXA DE MUDANÇA

**Mudei do apto que estava morando que era mobiliado e só sai com a minha mala, não precisei usar caminhão de mudança. Porém, a imobiliária que gerencia o edifício está me cobrando uma taxa de mudança de R\$ 125 reais, alegando que ainda assim eu saí com a minha mala. Gostaria de saber como devo proceder para fazer que não me cobrem essa taxa.**

*Yasmin Calmet, Chapecó*

Um dos elementos mais conflituosos existentes no cotidiano condominial refere-se justamente à famigerada taxa de mudança, sobretudo quando se trata de unidades colocadas à locação.

Pois bem. A taxa de mudança tem natureza jurídica indenizatória, na forma dos artigos 186 e 927 do Código Civil, pois presume-se que durante o procedimento das mudanças ocorrerão danos às áreas comuns da edificação, além, ainda, da necessidade de reforço na limpeza e disponibilidade de um preposto do condomínio para acompanhar o ato.

A legalidade da referida taxa de mudança já foi por vezes questionada, tendo havido, no Tribunal de Justiça de Santa Catarina, por exemplo, decisões colidentes, algumas favoráveis e outras desfavoráveis à sua aplicabilidade.

A título de curiosidade, é interessante mencionar que no ano de 2017, na cidade de Curitiba/PR, a vereadora Maria Manfon apresentou um projeto de lei visando proibir a aplicação da taxa de mudança a todos os condomínios situados no perímetro municipal.

Aqueles que combatem a cobrança da respectiva taxa de mudança, fundamento sua insurgência no direito constitucional de ir e vir, estabelecido pelo inciso XV do artigo 5.º da Constituição Federal, além da hipótese de enriquecimento sem causa encartada no artigo 884 do Código Civil, bem como nos danos gerados à relação social interna do condomínio.

Já os que defendem a aplicabilidade da taxa de mudança, argumentam a necessidade de pré-fixação das indenizações incidentes sobre as mudanças realizadas nas dependências do condomínio, notadamente ante a dificuldade de comprovação de todos os pressupostos ensejadores da responsabilidade civil (dano, nexo de causalidade e culpa).

Os defensores da validade da taxa em tela, salientam que o valor cobrado deve ser módico e suficiente para reparar pequenos danos ocorridos durante o transporte do mobiliário das unidades, sob pena de ser considerado abuso de direito, a teor do artigo 187 do Código Civil.

Nesta linha de raciocínio, nos casos práticos, se for possível comprovar todos os elementos caracterizadores da responsabilidade civil, assim como quantificar o dano havido durante o processo de mudança, na forma do artigo 944 do Código Civil, o qual estabelece que “a indenização mede-se pela extensão do dano”, o condomínio deverá optar por cobrar a indenização efetiva ao invés da aplicação da taxa, mitigando, destarte, maiores discussões acerca do ocorrido.

Em que pese as duas correntes de entendimento citadas anteriormente, se o condomínio optar por adotar a cobrança da taxa de mudança em seu perímetro, é imprescindível que a mesma esteja prevista em seu regulamento interno e que este preveja todas as suas hipóteses de aplicabilidade.

Importa mencionar que a legislação condominial é composta por apenas 27 artigos (1331 ao 1358 do Código Civil), os quais funcionam como “a espinha dorsal” da vida condominial, eis que o saudoso professor Caio Mário da Silva, ao conceber a Lei 4.591/64, teve a sensibilidade de reconhecer que cada condomínio é uma pequena sociedade, e que estes são formados por pessoas e para pessoas, motivo pelo qual os seus acordos de vontade constantes na convenção e no regulamento interno devem ser respeitados por todos os condôminos e moradores, atuais e futuros, desde que não contrariem a legislação hierarquicamente superior; tais como o Código Civil e a Constituição Federal.

Então, se o regulamento interno do condomínio no qual você residir possui a previsão de aplicabilidade da taxa de mudança e tendo sido esta legitimamente votada em uma assembleia especialmente convocada para esta finalidade, a cobrança da taxa é adequada, mas desde que a hipótese de sua incidência tenha ocorrido. Via de regra, a cobrança da taxa de mudança está vinculada à efetiva movimentação de determinado volume de mobiliário e eletrodomésticos de grande porte.

Conhecer o regulamento interno e a convenção é um dos grandes segredos de sucesso para o gestor condominial, assim como é para o morador um elemento indispensável para conviver harmonicamente junto ao seio social escolhido por si.

Ao optar por residir em um condomínio, o morador subcreve tacitamente um contrato social, por meio do qual ratifica todas as normas de convivência aplicáveis àquela determinada sociedade submetendo-se ao cumprimento delas, ainda que não tenha participado de sua concepção.

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



## ATA

**O condômino pode ter acesso ao conteúdo da ata de assembleia antes da mesma ser aprovada e devidamente registrada? Quem tem direito ao acesso? O síndico, o presidente da mesa e o secretário? Os condôminos podem ter acesso, existe norma ou lei que regule isso?**

*Eli Gil, Florianópolis*

Para melhor responder à leitora, podemos dividir esta situação em 4 fases distintas, na maioria dos casos: (1) elaboração da ata pelo(a) secretário(a) eleito(a) para o ato, que pode submetê-la ao (à) presidente da assembleia para que opine sobre o seu teor; já que também assinará o documento; (2) registro da ata em cartório; (3) distribuição da ata registrada (ou não) aos condôminos; (4) discussão e aprovação da respectiva ata na assembleia seguinte, oportunidade na qual os condôminos poderão incluir as ressalvas necessárias.

Portanto, salvo disposição diversa na Convenção do Condomínio, a legislação não obriga que os condôminos, em geral, tenham acesso à ata antes do seu registro e/ou distribuição, mas é obrigatório que o documento seja lido, discutido e aprovado na assembleia seguinte (ou na mesma assembleia, se for o caso).

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





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



## 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.assis pinturas.com.br  
 empresaassis pinturas@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\_ | darciempreiteira@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

**Grellert Empreiteira**  
 • Lavação predial • Recuperação estrutural  
 • Impermeabilizações • Pinturas e Restaurações  
 • Projetos de Revitalização de Fachadas  
**Cuidar do seu patrimônio é o nosso objetivo**  
 contato@grellertempreiteira.com.br (48) 3206 8363 | 99110.5926  
 www.grellertempreiteira.com.br Prof. Maria do Patrocínio Coelho, 188 / Fpolis

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

**Padrão Revestimentos** **30 Anos**  
 Pintura Predial | Revestimentos em geral | Retrofit  
 Impermeabilizações | Construções e Reformas  
**Especializados em Retrofit**  
 (48) 3369.1274 | 99629.5101  
 comerciais@padraorevestimentos.com.br | www.padraorevestimentos.com.br  
 Profissionais Habilitados em Arquitetura e Engenharia

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

**Não encontrou o que buscava?**  
**Acesse nosso portal e encontre fornecedores para condomínios de diversas cidades e áreas de atuação para o seu condomínio!**  
<http://www.condominiosc.com.br/guia-de-fornecedores>

**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  
**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:

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

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

# Síndico profissional pode ser destituído?

Especialistas orientam as regras e cuidados necessários na hora de romper o vínculo com o síndico profissional

Fabiane Berlese

Escolha de tantos condôminos, a contratação de um síndico profissional pode ser uma boa alternativa para a administração condominial. Mas, você sabe o que fazer caso o recurso não seja tão eficiente quanto o imaginado? Para sanar dúvidas sobre como destituir síndicos profissionais, conversamos com dois especialistas e trazemos algumas dicas e cuidados importantes que incidem sobre essa relação profissional.

Responsável pela administração do condomínio, o síndico profissional tem plenos poderes sobre a sua gestão, correto? Errado. Ao contrário do que ronda o imaginário de muitos condôminos, assim como na democracia, a manifestação da maioria é sempre soberana. E nesse caso, quando as coisas não vão bem com a administração, mesmo os síndicos que atuam profissionalmente, podem ser destituídos. "Ele pode ser notificado por qualquer condômino, incluindo os membros do Conselho, para que este faça a expedição de Edital de Convocação para assembleia de eleição", explica o consultor jurídico, Walter João Jorge Junior.



**ASSEMBLEIA PODE** decidir pela destituição do síndico através do voto da maioria dos condôminos presentes na reunião

Apesar disso, Junior afirma que em regra, o síndico, quer seja condômino ou profissional, não possui obrigação de convocar eleição antes da proximidade do encerramento do seu mandato. E, para esses casos em que síndicos se recusem a chamar assembleia, é a mobilização de um quarto dos condôminos adimplentes quem poderá se fazer valer e, de maneira independente, convocar a assembleia.

Também é necessário estar atento aos termos acordados

por meio de contrato social, se houver. "As cláusulas de um eventual contrato nada mais são do que acordos operacionais realizados na assembleia que o tenha eleito. Se os termos do contrato foram escritos a posteriori, alerta que a assembleia ou a convenção condominial deverão prever esta possibilidade. De qualquer forma, o contrato é meramente operacional, pois quem inicia e encerra a obrigação de ambas as partes será sempre a assembleia", esclarece.

Durante a assembleia, a destituição se dará pelo voto da maioria absoluta, o que equivale a 50% + 1 dos presentes. "Friso que se trata da maioria absoluta relativa dos condôminos que estarão participando do ato na assembleia e não do total de unidades privativas de todo o condomínio", destaca ainda o consultor.

Ao encontro disso, o advogado especialista em Direito Imobiliário, Guilherme Zapelini, lembra que também é possível ocorrer a renúncia do síndico profissional. "Na prática, essa situação pode ser sanada através de solicitação do Conselho, simplificando o ato", observa também.

## PRÁTICA DE IRREGULARIDADES

O advogado ainda aponta que o art. 1349 do Código Civil garante a destituição do síndico sempre que houver a prática de irregularidades, como a não prestação de contas ou quando a administração não estiver convenientemente ao condomínio. "As irregularidades estão ligadas aos deveres descritos no art. 1348 do Código Civil do síndico. Ou seja, deverá ocorrer a violação das obrigações previstas na legislação, e, por óbvio,

sua prova. A simples resistência (por oposição ou opinião) pessoal não são suficientes para embasar a pretensão. No entanto, situações que desabonem condutas da pessoa do síndico, que comprometam sua reputação, por exemplo, podem ensejar a medida", expõe Zapelini.

Já o consultor jurídico condominial, Walter Júnior, ainda reforça a legitimidade das assembleias na hora de embasar a destituição. "A eleição e destituição do síndico é resultado da vontade dos condôminos, emitida em assembleia legalmente estabelecida. Logo, mesmo que o Código Civil preveja hipóteses em que o síndico poderá ser destituído, a assembleia detém poder de eleger outro", aponta.

Para o caso de descontentamento por parte do síndico, os especialistas salientam a importância do alinhamento em ata e edital de convocação. "A Justiça está a serviço do cidadão. Para o síndico ocorre idêntico raciocínio. Deverá a assembleia oportunizar sua defesa, em mesma forma e prazo de sua acusação, sob pena de preterimento de devido processo legal, o que é vedado no ordenamento jurídico. Seu socorro será o apontamento judicial", finaliza Zapelini.



Contabilidade & Assessoria

(48) 3223 5332

## CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS

DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA

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

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

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

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

[gtc@gtccontabilidade.com.br](mailto:gtc@gtccontabilidade.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.cobraccobrancas.com.br](http://www.cobraccobrancas.com.br) | [atendimento@obraccobrancas.com.br](mailto:atendimento@obraccobrancas.com.br)

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