

Jornal dos Condomínios

ANO 19 - N° 228 - DEZEMBRO 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

AO
SÍNDICO



VALE DO ITAJAÍ

VERÃO E PANDEMIA QUAIS SÃO OS PODERES DO SÍNDICO?

Com o dever de zelar pela integridade de condôminos e funcionários, os gestores devem saber quais são as suas responsabilidades e poderes com a chegada dos veranistas

Páginas 10 e 11

EM SC

FLORIANÓPOLIS

Como fazer uma boa
transição de síndico?

Páginas 8 e 9

SEGURANÇA

Imóveis abandonadas
impactam condomínios
vizinhos

Página 3

COMPRAS ONLINE

Armazenamento
de encomendas
nos condomínios

Página 5

COMPORTAMENTO

Fofoca pode dificultar a
gestão do síndico

Página 6



Feliz Natal!

Que todos os bons sentimentos que o Natal traz, preencham o seu coração com alegria, paz e prosperidade, para que em 2021, você possa desfrutar de ótimos momentos ao lado das pessoas que ama!

DUPLIQUE
SANTA CATARINA
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS



EFICAZ
SOLUÇÕES PREDIAIS

- PINTURAS PREDIAIS
- IMPERMEABILIZAÇÃO
- RESTAURAÇÃO

@eficaz.pinturas

48 3342.3044

99854.9596 • 99860.4262
pinturas.empresaefficaz@gmail.com



GRUPO MULTI
SOLUÇÕES EM SERVIÇOS

**Asseio e
Conservação**

(48) 3209.6697 | www.grupomulti.com.br



LojaCond
Equipamentos para Condomínios

SEU CONDOMÍNIO MERECE O MELHOR!

ATENDEMOS TODA A REGIÃO SUL



@f LOJACOND (48) 3247-8318 (47) 996812280
CONTATO@LOJACOND.COM.BR WWW.LOJACOND.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



É tempo de comemorar a vida,
espalhar o amor e
semear a esperança.

Feliz Natal e um
Próspero Ano Novo!

PONTUAL
COBRANÇAS

www.pontualcobranca.com.br

Cliente amigo, agradecemos sua
preferência, sua amizade e confiança
dedicada durante esse ano.
BOAS FESTAS!



O + completo
guia de serviços
condominais!

www.condominiosc.com.br

Faça sua cotação,
é online e gratuito!



basicoisas
express

**EM 2021 O MINI MARKET
DO SEU CONDOMÍNIO!**

24h

ONDE
ESTAMOS:

@jornaldoscondominios



@JornalCond



/jornaldoscondominios

Acesse o QR Code
ao lado para acessar
o nosso Portal!

EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN

@angeladalmolin@condominiosc.com.br



O que realmente importa: cuidarmos uns dos outros

Santa Catarina é um dos destinos mais cobiçados por turistas de todo o país. Balneário Camboriú, por exemplo, que nesta época do ano tem sua população triplicada pela chegada dos veranistas em busca de férias e lazer, está entre os locais de maior atenção no estado devido ao avanço acelerado da pandemia. Mas afinal, quais são as responsabilidades do síndico na organização do condomínio para a chegada dos veranistas nos condomínios de regiões litorâneas? Saiba nesta edição informações sobre quais os poderes e as medidas que podem ser tomadas pelos síndicos diante deste cenário.

Falar da vida alheia é um hábito antigo em todas as culturas e isso se deve a alguns aspectos inerentes aos seres humanos. Saiba nesta edição que muito comum no ambiente de trabalho, a fofoca também está presente nos condomínios e pode dificultar a gestão do síndico, a vida de condôminos e até mesmo causar danos psicológicos aos envolvidos. Sobre isso comentou aos fiéis o Papa Francisco no palácio apostólico no Vaticano, em setembro deste ano: "Fofoca é uma praga pior que o coronavírus". Para Francisco "se algo dá errado, ofereça seu silêncio e suas orações ao irmão ou à irmã que cometeu

um erro, mas nunca fofoque".

Essa reflexão nos revela a importância de um sentimento que foi um dos grandes aprendizados do momento atual que estamos vivendo: a empatia. Ter responsabilidade com o outro, saber colocar-

se no lugar do seu semelhante. Que o findar deste ano tão difícil nos traga a oportunidade de refletir sobre o que, no final, realmente importa: cuidarmos uns dos outros.

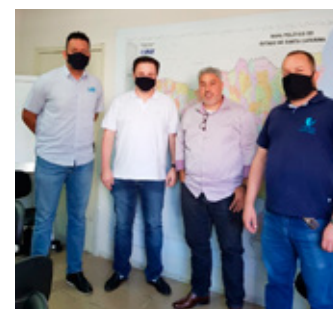
Ótima leitura e Boas Festas!

ASDESC

Representantes da Asdesc (Associação dos Síndicos de Santa Catarina) de Florianópolis e da Regional Joinville reuniram-se em dezembro com o deputado Federal Rodrigo Coelho (PSB/SC), autor do Projeto de Lei n. 5563/2020.

O PL foi formulado a pedido e em conjunto com a associação de síndicos do estado e tem o objetivo de tornar permanente o artigo da Lei nº 14.010, de 2020, que trata das reuniões e assembleias virtuais de condomínios em caráter emergencial até 30 de outubro de 2020, de forma a permitir que as assembleias on-line possam ocorrer dessa forma, mesmo após o fim da pandemia.

Segundo o deputado "a medida surtiu efeitos e se revelou de grande eficácia, contribuindo para a normalização das deliberações e atividades dos condomínios". A Asdesc apoia o PL e durante a reunião solicitou ao deputado que representasse os síndicos catarinenses junto a Câmara Federal para a aceleração da aprovação do projeto.



Cerca elétrica

CFTV / Interfonia

Alarmes / Sensores

Controle de acesso

Alarime de incêndio

Iluminação de emergência

Fechaduras eletromagnéticas

Automação e manutenção de portões

INOVA 12
Sistemas de Segurança

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

Contrato de Assistência 24h Inova

Instalação de Energia Solar

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

29 ANOS

GR

Serviços Elétricos e Hidráulicos

DESTAQUE EMPRESARIAL DO SUL 2018

A segurança faz a diferença

➤ Instalação e Manutenção Elétrica e Hidráulica.

➤ Manutenção em Subestação.

➤ EMISSÃO DE LAUDOS: Para-Raio (SPDA), Alarime Contra Incêndio e Iluminação de Emergência.

24h PLANTÃO
48 99983.6500

Rua dos Biguás, nº 48 - Cidade Universitária Pedra Branca
CEP 88137-285 - Palhoça-SC - www.grservicoseltricos.com.br

48 3242.0064
contato@grservicoseltricos.com.br

ADELANTE
COBRANÇA DE CONDOMÍNIOS

Sabemos que foi um ano difícil, cheio de desafios.

Este ano, mais do que nunca, queremos dar adeus ao ano velho e entrar no ano novo com muita alegria e amor no coração. Desejamos aos nossos clientes e amigos um Feliz Natal e um ano novo repleto de realizações, renovações e muita prosperidade.

Tudo vai ficar bem!



Terrenos e prédios abandonados devem ser denunciados aos órgãos municipais

Síndicos não devem aguardar situação de calamidade ao perceberem riscos à segurança em caso de problemas no entorno dos prédios

João Lucas Cardoso

Terrenos e construções abandonados nos arredores de condomínios causam insegurança aos moradores e, conseqüentemente, tornam-se uma preocupação a mais aos síndicos. Desde o depósito irregular de lixo, que pode ser foco de doenças por atrair os mais diversos tipos de insetos e animais, como ratos, até a marginalidade, por conta da proximidade com usuários e com o tráfico de drogas. Esses fatores geram risco para quem mora nas proximidades. Justamente por isso, são as autoridades municipais que devem ser acionadas em casos como este.

Foi o que fez André Fook, síndico que administra um condomínio no bairro Saco dos Limões, em Florianópolis. Nas imediações do prédio com 14 apartamentos, um terreno baldio reunia moradores de rua e usuários de drogas, que chegavam a consumi-las em plena luz do dia. Segundo Fook, após reclamações e a união com outros condomínios das cercanias e a associação do bairro, a situação foi minimizada.

“Era um terreno limpo, com poucas árvores, mas ainda assim gerava insegurança pelas pessoas que o frequen-



SÍNDICO ANDRÉ FOOK: após denúncia, terreno baldio que reunia usuários de drogas foi fechado com tapumes pela Comcap

tavam. Ficamos preocupados com furtos, e não é muito saudável conviver com isso, além do risco de doenças, ainda mais agora durante a pandemia. Fizemos uma denúncia em conjunto e a Comcap (Autarquia de Melhoramentos da Capital) colocou tapumes para impedir o acesso de pessoas ao terreno. Minimizou o problema, mas não considero

que esteja resolvido”, descreve Fook.

Urgência

Entrar em contato com o órgão municipal responsável e denunciar é o primeiro passo, justamente por se tratar de caso de saúde pública. “Recomendo que seja acompanhada de fotos e vídeos de forma a comprovar a urgência da so-

licitação. O síndico não deve aguardar uma situação de calamidade, mas nos primeiros sinais de abandono tomar as providências que estiver ao alcance. É preciso mostrar que não se trata de capricho”, orienta o advogado Zulmar Koerich Júnior, especialista em Direito Imobiliário.

Em caso de omissão por parte do município, o condomínio pode acionar diretamente a propriedade vizinha com base no mau uso da propriedade. “Uma notificação extrajudicial direta ao proprietário, informando da situação e com provas. Também deve acionar a Vigilância Sanitária em casos de lixões ou autoridades policiais se reunir usuários de drogas. Se ainda assim, não resolver, pode tomar o caminho judicial e notificar o Ministério Público da ocorrência de crimes”, completa Koerich Júnior.

Prédio abandonado, problema dobrado

No entanto, nem sempre essa medida é suficiente. Os moradores de um condomínio com 106 apartamentos, divididos em quatro blocos, no bairro Coqueiros, há anos se deparam com um problema ainda mais grave, e que

exigiu medidas além de denúncia à prefeitura. A poucos metros do conjunto residencial há um prédio que foi abandonado durante a construção. Mesmo após ter sido limpo e lacrado, ainda este ano, o local continua alvo de invasões, encontro de usuários de drogas e prostituição. “Certa vez chegaram a encontrar o corpo de uma pessoa morta. Em outra ocasião, houve incêndio”, adiciona o síndico Renato Andrade.

A preocupação é quanto à integridade dos moradores do condomínio. Não apenas por eventuais furtos, mas também que condôminos sejam abordados ao deixarem suas residências, ao transitarem na área em frente aos prédios. O caso chegou ao Ministério Público, segundo Andrade, por conta de uma ação judicial. “Nosso condomínio tem ação contra a construtora responsável pelo prédio e seu proprietário, com pedido para que dê manutenção e garanta segurança. Estamos preocupados, e até agora não obtivemos êxito. Há outros prédios na região, mas fomos os únicos a formalizar judicialmente e estamos pagando advogado na tentativa de ver esse problema resolvido. Percebemos que se não for com intervenção judicial não irá haver uma solução”, explica o síndico.

GRUPO GM SERVIÇOS

TERCEIRIZAÇÃO PROFISSIONAL

- ZELADORIA ✓
- PORTARIA ✓
- LIMPEZA ✓
- VIGIA ✓

www.gmportaria.com.br

48 99805.2313 • 48 98435.7330 • gmprestadoradeservicos@yahoo.com

PRADESCALVI
Sanitização Ambiental

- ✓ Controle de pragas
- ✓ Sanitização de ambientes
- ✓ Limpeza em altura
- ✓ Limpeza de caixa d'água

48 3208.0707 • 48 99692.5646

pradescalvi.com.br • rui@pradescalvi.com.br

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

CONTROLL
CONDOMÍNIOS

Assessoria contábil condominial
Administração de condomínios
Síndico profissional

SERVIÇO QUALIFICADO 16 ANOS

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

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



FAÇA CERTO

Condômino, usufrutuário, inquilino e morador têm direitos e deveres iguais?

Todos estão sujeitos as normas, mas o condômino possui garantias e obrigações exclusivas

Da redação

As diferenças entre eles começam pelas definições: o condômino é o proprietário da unidade. Já o usufrutuário, de acordo com o advogado especialista em direito condominial, Alberto Calgaro, é o titular de todos os direitos de posse (pode usar, alugar a terceiros, emprestar), sem, no entanto, dispor da propriedade do imóvel.

O caso mais comum de usufruto é aquele em que os proprietários de um imóvel, visando evitar a necessidade de realizar inventário quando vierem a falecer, já partilham em vida os bens de sua propriedade aos seus herdeiros legais. Neste caso, é feita a transferência, instituindo o usufruto vitalício dos imóveis. Após o falecimento dos proprietários, desaparece o usufruto e os herdeiros passam a dispor integralmente do bem.

Inquilino ou locatário é aquela pessoa que, em virtude de um contrato de locação, assume a posse de um imóvel mediante pagamento mensal de um aluguel. Com a locação, o inquilino assume os direitos de posse e uso do bem, enquanto durar o contrato. Já o morador é toda pessoa que reside no condomínio.

Embora existam diferenças, todos estão obrigados a cumprir as normas condominiais, ao mesmo tempo em que gozam dos direitos previstos na convenção (usar áreas comuns, a unidade autônoma, etc). Entretanto, al-



ADVOGADO ALBERTO CALGARO: toda a relação jurídica do edifício é tratada com o condômino

guns detêm mais poderes e responsabilidades que outros. É o caso do condômino, que possui garantias e obrigações exclusivas.

De acordo com Calgaro, somente o proprietário tem, por exemplo, o direito de participar das assembleias, e, estando quiete, votar e ser votado. No entanto, na ausência do proprietário, o inquilino, usufrutuário ou morador poderá participar da assembleia e votar, desde que o assunto discutido não envolva despesas extraordinárias, já que esses temas cabem, apenas, ao proprietário, a não ser mediante procuração - documento que delega os poderes representação do proprietário, incluindo o voto, à outra pessoa.

Finalmente, toda a relação jurídica do condomínio é tratada com o condômino. Perante o condomínio, o responsável pelo pagamento da taxa condominial é sempre o proprietário. Mesmo que haja um contrato particular

de locação celebrado entre o proprietário e o inquilino prevendo que o locatário assumia a responsabilidade de pagar a taxa condominial durante a vigência do aluguel, a responsabilidade permanece sendo do condômino. Inclusive no caso das multas por infração ao Regimento Interno que não foram pagas pelo locatário, quem responde legalmente por elas é o proprietário, cabendo ação de regresso contra o inquilino.

Segundo o advogado, se o inquilino, ou qualquer outro morador, deixar de pagar a taxa condominial, o condomínio deverá propor ação de cobrança ou execução contra o condômino proprietário do imóvel. No caso de existência de usufruto devidamente averbado na matrícula da unidade junto ao Registro Imobiliário, em caso de inadimplência, deve o condomínio propor a ação contra todos - proprietários e usufrutuários do imóvel.

OPINIÃO

ODIRLEY ROCHA



O mundo mudou com a pandemia. E o mercado condominial?

Em 1918 iniciou uma grande pandemia no mundo: a gripe espanhola. Infelizmente estima-se que morreram em torno de 50 milhões de pessoas, terminando em 1920. O que mais se ouvia falar na época era "que iremos voltar a um novo normal". Os políticos usaram muito essa campanha dizendo que fariam as coisas certas para que isso não voltasse a acontecer e, se acontecesse, o povo estaria preparado.

Logo no início de 1920 começou de fato um novo momento para o mundo, as pessoas estavam há muito tempo trancadas em suas casas, passando por um momento de muita solidão social e começaram a surgir tecnologias que contribuíram para um grande desenvolvimento cultural e social da época.

Foi naquele ano que surgiu a primeira emissora de rádio dos EUA e isso começa a aproximar as pessoas. A sociedade, pela primeira vez, começou a ter informações dentro de suas casas, dentro dos bares, dentro dos restaurantes, nas praças, nos campos de futebol... O cinema ganhou força e se tornou um grande ponto de encontro da sociedade.

Também logo após o fim da pandemia a vida das pessoas ficou mais fácil com o surgimento de muitas indústrias de eletrodomésticos, como a televisão, geladeira, fogão elétrico, máquina de lavar roupas...

As pessoas queriam de uma vez por todas viver bem e gostaram muito da modernidade entrando nas suas casas.

E agora, o que vai mudar no mercado condominial pós-pandemia do coronavírus?

O home office veio para se tornar algo normal no mercado condominial. Por quê? Muitas empresas já decidiram que terão essa modalidade de trabalho de forma definitiva, mesmo quando a pandemia acabar. Com isso as pessoas estão trocando o tempo que levavam para se locomover para o trabalho, por ficar com a sua família e fazer coisas que não estavam acostumadas, como caminhar, fazer exercícios, levar as crianças no parque... Então os apartamentos estão se dividindo em local de moradia e trabalho, aquele quartinho da bagunça agora virou o escritório oficial onde precisa ter uma internet mega power,

uma iluminação diferente do que tinha, um ar-condicionado, um isolamento acústico...

As academias antes eram um espaço que muitas vezes estavam vazias, agora estão começando a ter mais adeptos. Por quê? Os condôminos estão com mais tempo e usando esse tempo para seu bem-estar. Com isso surgiram grandes aplicativos que ajudam os condôminos nos seus exercícios diários dentro da academia do condomínio.

Aquela sala que era utilizada como depósito poderá virar um coworking interno do condomínio, onde os condôminos poderão usufruir para o seu trabalho, terão mesas e cadeiras confortáveis, internet mega power, uma pequena copa, alguns puff para descanso, enfim um ambiente realmente confortável para que os condôminos possam fazer daquele local um ambiente de trabalho.

No passado, a tecnologia surgiu como um grande alívio para aquele povo que passou por quase três anos de gripe espanhola. Tenho certeza que a tecnologia vai fazer isso acontecer agora também. Quer dizer, já está fazendo acontecer no mercado condominial com tecnologias como:

- Assembleias virtuais;
- Prestação de contas online;
- Armários inteligentes;
- Monitoramentos de sensores online IoT (Internet das coisas);
- Secretárias virtuais dentro do apartamento;
- Elevadores Inteligentes;
- Telemedicina;
- Portaria remota;
- Mediação de conflitos online.

Não tenho dúvida que será um novo momento em 2021 para o mercado condominial.

E você, síndico, está preparado? Você, morador, já sabe que o precisa ter no seu condomínio para viver bem. Agora, bora conversar com seu síndico e com os outros moradores para fazer isso acontecer e ainda valorizar o seu imóvel?

Odirley Rocha é especialista em segurança e futuro condominial, tem MBA em Gestão de Segurança Empresarial e é diretor comercial do Porter Group.


ALTIPIPOS®

CONDIÇÕES ESPECIAIS PARA CONDOMÍNIOS EM ATÉ 48X

www.altipisos.com.br

QUADRAS POLIESPORTIVAS

IDEAL PARA CONDOMÍNIOS, ESCOLAS E CLUBES
GARANTINDO MUITO LAZER E DIVERSÃO

INSTALAÇÃO EM ATÉ 48 HORAS SEM DETRITOS NA OBRA

REVESTIMENTO EPÓXI PARA GARAGEM

PINTURA E REFORMA PARA PISOS DE GARAGEM

NOSSOS SERVIÇOS:

- QUADRA
- REVESTIMENTO PARA GARAGEM
- PROTEÇÃO
- ALUMINADO
- EQUIPAMENTOS ESPECÍFICOS
- QUINA INTERNA

LIGUE AGORA E PEÇA SEU ORÇAMENTO

☎ 48 3346.3454
☎ 48 98816.9587

📱 @altipisos

PISO MODULAR NOVA TECNOLOGIA



Compras online aumentam e exigem adequações nos condomínios

Soluções para recebimento e armazenagem de entregas surgem como reflexo da expansão do varejo digital

João Lucas Cardoso

Compre e receba em casa. O apelo do e-commerce nunca fez tanto sentido e tem sido cada vez mais aceito. No Brasil, as compras online cresceram 76% no terceiro trimestre, no comparativo com os meses de julho, agosto e setembro do ano passado, depois de elevação de 104,2% no segundo trimestre, na mesma comparação, segundo relatórios Neotrust/Compre & Confie. A pandemia de Covid-19 acelerou o aumento e a aceitação do varejo digital. Maior número de encomendas exige que condomínios atendam a demanda.

Mesmo com a reabertura de estabelecimentos comerciais, o consumidor tem procurado a internet para fazer compras - e também recebê-las em casa. O e-commerce ganhou mais adeptos e o volume cresceu. A categoria com maior volume de vendas no terceiro trimestre de 2020 foi a de moda e acessórios, seguido de beleza e perfumaria e entretenimento. No entanto, a compra de objetos volumosos, como móveis e eletrodomésticos, também aparece na preferência.

A expansão do varejo pela internet se reflete nos condomínios. Afinal, são mais e mais encomendas que têm moradores de edifícios residenciais como destino. Não à toa que construtoras têm incluído em novos projetos armários individuais

para armazenagem de entregas. É tendência que novos edifícios também tenham local para recebimento de deliveries, outro reflexo da expansão do comércio digital.

Para empreendimentos prontos e condomínios antigos o mercado também oferece soluções. Já utilizados em redes de lojas e shopping centers, os chamados armários inteligentes são uma possibilidade e estão alinhados com o comportamento de consumo. Funcionam como caixas de correios autônomas que permitem depósito de entregas e, conectadas à internet, notificam os moradores do recebimento.

Uma empresa especializada nessa solução registra aumento de pedidos de orçamentos. "A procura por condomínios aumentou nos últimos meses", atesta o diretor de inovação Anderson Rover.

Organização

Os condomínios têm se esforçado para dar conta de receber mais e mais entregas. Os que dispõem de portarias 24 horas mantêm procedimentos. Os que têm portaria remota já registram alguns transtornos. "Condomínios com portaria têm funcionado bem ao menos até agora. Nos que não têm, depende um pouco da presença do morador", relata Elber Bittencourt Vieira, proprietário de uma administradora que atende



OS CONDOMÍNIOS têm se esforçado para dar conta de receber um volume maior de encomendas durante a pandemia

mais de 70 conjuntos residenciais na Grande Florianópolis.

Síndica de um pequeno condomínio com 32 apartamentos no Abraão, bairro residencial da capital, Josinete Campos confirma. Ela percebeu alguns pequenos transtornos, principalmente entre a entrega e o recebimento pelo morador. "Ocorreram com encomendas pequenas, que foram depositadas por entregadores de algumas operadoras de logística pela caixa de correspondência do condomínio e dados como entregues, e não

estavam com o morador de destino", exemplifica.

Tecnologia

Por questões como esta e outras relacionadas a entregas se faz necessário que os condomínios - e não somente os com portarias remotas - considerem um sistema de recebimento e armazenagem para dar conta do volume cada vez mais crescente de entregas de compras pela internet. "Tem sido comum o acúmulo de encomendas em portarias. Os lockers (armários inteligentes)

são uma alternativa para gerir o espaço de forma eficaz. Os pacotes não ficam acumulados e são depositados de imediato no armário", conta Rover.

Mais do que isso, há sistemas integrados aos principais aplicativos condominiais. Dessa forma o destinatário da compra é notificado ao recebê-la, assim como o síndico pode controlar o uso dos armários de forma remota. "Acho que é a modernidade e deve começar a ser implantada com o aumento da demanda", considera Elber Bittencourt Vieira.

**SUPORTE**
Condomínios

- ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
- COBRANÇA GARANTIDA

48 3024.7275 www.suportecondominios.com.br



**JOMANI**
CORRETORA DE SEGUROS

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

 FALE CONOSCO
48 9.8408.7909



**santa cruz bombas**

- ✓ 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!

48 3266.4003 - 99170.8008
santacruzbombas@gmail.com



Plantão de emergência com reparos de motores bombas e filtros

**TRANQUILIZA**
Garantindo a tranquilidade do seu condomínio

- Garantia de 100% da receita do condomínio
- Recuperação da inadimplência pré-existente
- Cobrança e atendimento humanizados
- Aplicativo de autogestão Gratuito

48 • 3029 3320
saojose@tranquiliza.com.br

Rua Irmãos Vieira, 967, Ed. Berlin Office, Sala 803 - Campinas - São José - SC

www.tranquiliza.com.br

Fofoca pode dificultar a gestão do síndico

Muito comum no ambiente de trabalho, a ‘rádio corredor’ também está presente nos condomínios

Dariane Campos

Falar da vida alheia é um hábito antigo em todas as culturas e isso se deve a alguns aspectos inerentes aos seres humanos, a começar pela curiosidade. De acordo com a psicoterapeuta Lídia Monteiro de Mello, que atua há mais de 40 anos na área, todos temos interesse em saber sobre os fracassos e sucessos dos outros. Seja para tentar desvendar o caminho do sucesso, num ideal de reproduzi-lo para ocupar aquele lugar de destaque - diretamente ligado ao ego - ou, no caso do fracasso, como forma de atenuar algum erro próprio, suprimindo em nós mesmos a insegurança da vulnerabilidade.

Segundo ela, a fofoca cumpre dois papéis: o de tirar o foco de suas próprias imperfeições e também como espelho de alguma frustração. “Quando você faz uma fofoca, você não está só dizendo para si, como para a sociedade, que existem pessoas que cometem erros iguais ou piores que os seus. E também se identificando e se prontificando a divulgar uma situação referente a algo que gostaria de fazer, mas não tem coragem por ser algo julgado pela sociedade”, explica a especialista.

Porém, a “monitoração da vida alheia” nos condomínios pode ser bastante prejudicial. Síndico que fala mal de morador, o morador que por sua vez fala do síndico e o vizinho de vizinho. O problema é que muitas vezes essas conversas acabam

passando dos limites e podem gerar situações constrangedoras, principalmente porque funcionam como um “telefone sem fio” e no final das contas aquela fofoca pode ter sofrido tantas distorções que sequer reproduz uma história verdadeira.

Limites

Por isso, é muito importante que se preze pela boa convivência entre os condôminos, que se evite fazer comentários sobre a vida alheia e principalmente não dar incentivo para os ditos fofoqueiros. “O síndico possui muitas atribuições importantes e ter que direcionar esforços para intervir em fofoca pode ser necessário, porém, é totalmente contraproducente. Este é um papel de todos e que não deveria depender do gestor para ser colocado em prática. Além disso, morar em um condomínio onde a fofoca “corre solta” ao ponto de causar danos psicológicos em terceiros não é benéfico para ninguém”, avalia Lídia.

Ela lembra ainda que para não extrapolar qualquer limite, vale o clichê: o seu limite termina onde começa o do outro. Fazer fofoca, falar da vida alheia e até mesmo espalhar mentiras podem ter consequências mais sérias do que se imagina. Na hipótese do assunto estar sem controle e a solução fugir do alcance do gestor, o ofendido pode buscar a justiça para ter seus direitos assegurados.

O que diz a lei

Segundo a advogada Mariana Salum Souza de Córdova,



MARIANA SALUM DE CÓRDOVA: ordenamento jurídico prevê crimes por calúnia, injúria e difamação

que há seis anos atua no direito imobiliário e condominial, não há previsão legal expressa especificamente sobre fofoca. Entretanto, o ordenamento jurídico penal prevê os crimes por calúnia (acusar alguém publicamente de um ato sabendo que a pessoa não o cometeu), injúria (quando se atribui a alguém uma qualidade negativa ou ainda fala mal com intenção de humilhar) e difamação (espalhar algo sobre alguém que prejudica sua reputação), que são delitos praticados contra a honra de uma pessoa.

Por isso, pense bem antes

de acusar o síndico sem provas ou de atacar gratuitamente o seu vizinho. “Dependendo da forma com que a fofoca é propagada pelo seu locutor, este pode

ser penalizado judicialmente e, além disso, na esfera civil há previsão legal para aquele que causar dano a outra pessoa, inclusive de ordem moral”, explica Mariana. E, se o ator do incômodo for um funcionário do prédio, é possível ainda buscar uma demissão por justa causa. Mas, a advogada lembra que esse tipo de penalização deve ser antecedida de procedimentos específicos, como uso de advertência e suspensões, para que não haja maiores prejuízos ao empregador.

Outro fato que ela destaca é que o próprio condomínio pode ser responsabilizado diante do que se chama *culpa in vigilando*. “O condomínio pode ser processado por algum excesso cometido por um funcionário ou pelo próprio síndico, no exercício das suas funções. As formas mais eficazes para a incoerência disso envolvem ações preventivas, cursos e capacitações dos funcionários e orientações jurídicas. A vida em condomínio pode ser muito mais leve, desde que haja respeito, reciprocidade e empatia”, reforça a advogada.



INVISTA EM
SEGURANÇA
E EVITE
ACIDENTES

Realizamos substituição dos ralos antigos pelos novos ralos anti-sucção sem esvaziar sua piscina.

ATENDEMOS
EM TODO BRASIL

MERGULHADORES PROFISSIONAIS

48 9.9845.6768
48 9.9685.7236

www.academiadomergulho.com.br
academiademergulho@gmail.com



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

BOAS FESTAS!

☎ 48 99628-3398 48 3374-5356 www.ateliengenaria.com

www.duplique.com.br



ESMAEL RESTELLO
SÍNDICO
CLIENTE DUPLIQUE

#PROSPERE

VIVA A PROSPERIDADE NO SEU CONDOMÍNIO!

"Em condomínios com administração saudável, um dos fatores mais importantes é a gestão financeira, pois somente com os recursos em mãos, o síndico tem a segurança para investir em melhorias, visando o bem estar dos seus condôminos, além de poder realizar as manutenções necessárias. Com a garantia de receita da Duplique Santa Catarina, eu tenho tranquilidade para administrar, sabendo que as contas estarão em dia e não me faltarão recursos. Estamos há 17 anos com a Duplique e essa parceria com uma empresa sólida e séria, faz toda diferença, pois além de garantir a receita eles fazem toda gestão da inadimplência e negociação com os condôminos em atraso. Eu recomendo a Duplique a todos os colegas síndicos."



Como fazer uma boa transição de síndico?

A troca de gestão no condomínio demanda atenção com a prestação de contas e quadro de funcionários, sendo que toda a documentação deve estar em dia

Dariane Campos

Administrar uma casa já é uma tarefa difícil e que requer organização. Agora, imagina administrar um lugar que abriga várias famílias juntas, compartilhando diferentes valores e necessidades em um mesmo espaço. Por isso, a troca de síndico é uma tarefa que exige muita atenção e, mais do que isso, demanda uma série de procedimentos a serem seguidos para que a nova gestão inicie de maneira correta e tranquila, deixando para trás quaisquer vícios administrativos ou legais que possam respingar na atual.

E para facilitar esse momento, especialistas do segmento indicam que as medidas de transição sejam colocadas em prática muito antes da convocação para a assembleia de votação. Levando sempre em consideração que, de acordo com a determinação do Código Civil, o mandato tem duração máxima de dois anos, podendo ser estendido pelo mesmo período em reeleição.

Sem interrupções

De acordo com o advogado condominial Alexandre Marques, que também atua na vice-presidência da Comissão Especial de Direito Condominial da OAB/SP, ao assumir o cargo, o novo síndico - seja ele profissional ou não - deve primeiramente se informar sobre as atividades que estão em andamento no condomínio. Além disso, ele indica que a transição de gestão deva acontecer de forma conti-

Foto: Cecília Bastos



A TRANSIÇÃO do síndico deve acontecer sem interferir no cotidiano dos moradores e sem interrupção na prestação de serviços

nuada, sem interferir na vida do condomínio, onde os moradores e prestadores de serviços não percebam nenhuma interrupção nos processos do dia a dia.

“O primeiro passo pós-eleito é ficar informado sobre a real situação do condomínio. Quem esteve à frente na última gestão deve entregar um resumo da situação financeira, de operação, quadro de funcionários, manutenções e conservações de áreas comuns, sendo que o item bancário exige uma atenção especial. O banco deve ser o primeiro a ser informado da mudança de gestão e por consequência o titular da conta. A mudança de representatividade não pode impedir o acesso aos recursos do prédio, uma vez que a vida do

espaço não para e as contas a serem pagas também não”, explica.

Outro ponto observado por Alexandre é a necessidade que o novo gestor tem de conhecer a Convenção e o Regimento Interno, além de ler as atas dos últimos cinco anos, fazendo uma análise criteriosa de todos os pontos. Ele defende que só assim o síndico terá propriedade para responder em nome do condomínio, sendo que em caso de dúvidas, o indicado é recorrer à administradora ou ao antigo gestor.

Transparência

A vida em condomínio depende de colaboração e da figura que leva em frente as questões administrativas do grupo. E

para isso, o síndico tem que ter clara a sua responsabilidade em gerenciar funcionários, fornecedores e por manter os interesses comuns em primeiro lugar. Para o advogado Alberto Luís Calgaro, cada administrador é responsável pelos atos de sua gestão e, assim como em qualquer mandato eletivo (prefeito, governador ou presidente), quanto mais pacífica for a transição, mais rápido o novo síndico conseguirá iniciar seu trabalho.

“Se a prestação de contas da gestão anterior ainda não foi realizada, por exemplo, deverá o novo síndico solicitar que os balancetes sejam entregues para análise e parecer do Conselho Fiscal ou Consultivo e posterior convocação de uma assembleia geral para sua aprovação pelos condôminos. E, caso ele encontre eventuais irregularidades, que tenham sido praticadas em outros mandatos, deverá levar os fatos ao conhecimento de todos, sempre tomando o cuidado de não fazer acusações prematuras contra qualquer pessoa”, avalia. Nessas situações, o especialista ainda recomenda a consulta de um profissional da área para auxiliar o condomínio na toma-

da de decisões.

Para o síndico que está encerrando seu mandato, a principal dica é organizar toda a documentação do condomínio que estiver em sua posse (livros, atas, balancetes, cheques, cartões de banco etc.), preparar um recibo discriminado e entregar todos os documentos ao novo gestor mediante assinatura do recibo. Essa é a garantia de que toda a documentação foi entregue e, a partir de então, estará sob nova responsabilidade.

Já ao eleito, é recomendável a conferência de todos os documentos que foram entregues pela gestão anterior, sempre acusando o recebimento. Na falta de qualquer informação, é preciso formalizar uma solicitação ao antecessor e, caso não seja atendido, deve informar o fato na próxima Assembleia Geral. “Caso esteja faltando alguma documentação na prestação de contas do síndico anterior, é recomendável buscar certidões negativas, em nome do condomínio, referente às suas principais obrigações (INSS, FGTS, concessionárias de serviços públicos etc.), de modo a assegurar que elas estejam em dia”, avalia Calgaro.

GRUPO MULTI
SOLUÇÕES EM SERVIÇOS

Asseio e Conservação

(48) 3209.6697 WWW.GRUPOMULTI.COM.BR

VANTI
INTELIGÊNCIA EM DRONES

INSPEÇÕES DE FACHADAS & COBERTURAS

DRONES + IA + ENGENHARIA
Automação do Escaneamento, Mapeamento e Estatística das Patologias
Relatório Interativo e Laudo Digital
Menos Riscos, Mais Rápido, Menos Custo, Maior Precisão

48 99673.4454 • fachadas@vantinteligencia.com • www.vantinteligencia.com

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



Papel da administradora

De acordo com Rosely Schwartz, contabilista e especialista em gestão de condomínios as administradoras têm um importante papel no processo de transição. São elas que vão conduzir, dar apoio e fornecer orientação sobre todas as dúvidas, principalmente expondo ao novo gestor o plano de contas que o condomínio utiliza. Assim, quem assumir o comando terá uma noção do contexto e saberá onde encontrar os demonstrativos da receita e das futuras despesas.

“É fundamental que a empresa passe o diagnóstico financeiro, uma vez que o orçamento do ano provavelmente já foi aprovado antes da posse. Acredito que mesmo o síndico tendo dado uma procuração digital para a administradora, não é recomendado deixar tudo na mão dela. Faça um acompanhamento da movimentação, isso evita saldo negativo ou qualquer outra questão com relação ao desenvolvimento ao longo do ano”, avalia. Vale lembrar que, cabe também às administradoras o dever de orientar como o síndico deve proceder

para ter o máximo de transparência em seu mandato.

Como medida preventiva, a especialista sugere que na época das eleições a aprovação das contas fique suspensa. A intenção é que o novo gestor tenha total conhecimento do que está acontecendo no condomínio, para que só depois convoque uma assembleia de prestação de contas. “Ele não deve ficar atento apenas a questões financeiras. É preciso conferir itens como vistoria do corpo de bombeiros, brigada de incêndio, limpeza da caixa d’água, questões estruturais, além da contratação de funcionários, próprios e terceirizados”, destaca.

Outra recomendação para essa fase é que nenhuma mudança muito drástica seja feita, como a troca de administradora ou conta bancária. Para Rosely, qualquer movimento nesse sentido só traz burocracias e demanda mais atenção. Entre os principais documentos que devem ser entregues pelas administradoras estão as apólices de seguro, folhas-ponto de funcionários, contratos de possíveis manutenções e obras, planilhas de orçamentos, certificados operacionais e ocupacionais (higienização das caixas

d’água, desobstrução das caixas de gordura, desinsetização), ata da votação assinada e preferencialmente registrada em cartório, entre outros.

Preparação

Para Marques, estabelecer um roteiro escrito para a troca de gestão é determinante para evitar que pontos importantes sejam esquecidos pelo novo ou pelo antigo gestor. Além disso, é uma excelente maneira de formalizar o fim do mandato e o início de uma nova gestão, sendo que o mesmo pode ser incluído no Regimento Interno para futuras transições de gestão.

Além disso, ele destaca que seria interessante para o processo que cada candidato fizesse uma breve apresentação dos seus atos de gestão, caso estejam tentando a reeleição, ou uma defesa de porque ele acredita que seria um bom gestor. “A sabatina é um processo saudável para que cada um possa defender a sua candidatura e os motivos pelos quais se



ROSELY SCHWARTZ, contabilista, administradora e especialista em gestão de condomínios

considera a melhor opção. Aqui vale uma análise de quais problemas que ele enxerga como morador e qual ação inovadora usaria para resolver as questões”, explica o advogado.

Para Rosely, antes de assumir o cargo, o futuro síndico deve buscar conhecimento através de cursos e livros, participar de palestras e ler jornais

específicos do segmento, que tragam o máximo de orientação que facilitem a gestão e o dia a dia no condomínio. Além disso, ela destaca a importância do gestor entender que está gerindo recursos que não são seus, mas sim de todos os moradores. Daí a necessidade e obrigatoriedade da transparência na prestação de contas.

CERTIFIQUE-SE ANTES DE ASSUMIR O CARGO

- Ter em mãos um Raio-X do condomínio, com toda a movimentação: contas a receber, contas a pagar, obras e ou serviços extraordinários em andamento, troca de informações bancárias, atualização de dados junto à Receita Federal, entre outros
- Deverá ter conhecimento de todos os contratos de manutenção firmados (elevadores, interfones, administração, bombas, CFTV, mão de obra terceirizada se for o caso), quadro de funcionários, problemas com estrutura elétrica, hidráulica ou estrutural, problemas entre vizinhos, inadimplência

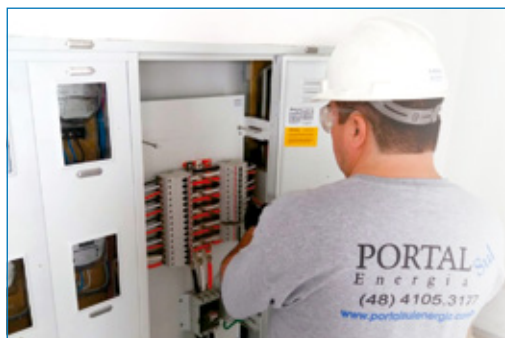
- Avaliar se a receita está compatível com as despesas, verificar a evolução da inadimplência, contenção de despesas e saber se existem ações em que o condomínio é autor ou réu
- Conferir se está ativo o seguro do prédio e de vida dos empregados, certificado digital e de informações quanto à regularidade trabalhista dos empregados vinculados à administração
- É imprescindível conhecer os direitos e deveres presentes na Convenção e Regulamento Interno. Caso haja o suporte de uma administradora, poderá também solicitar essas in-

formações à empresa quando necessário

- Dê preferência para que a aprovação das contas do síndico anterior seja realizada depois das eleições. De 30 e 40 dias após assumir. A medida evita o desgaste caso seja identificado algum tipo de erro e haja a necessidade da reabertura das contas

- Normalmente as pessoas se preocupam apenas com o saldo em caixa. Mas, para conhecer a real situação financeira do condomínio, é importante saber quais são os compromissos que já estão empenhados nesse valor.

ALEXANDRE MARQUES, vice-presidente da Comissão Especial de Direito Condominial da OAB/SP



PORTAL

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



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



Retrofit/Reforma



Laudos Bombeiros



Gerenciamento de Obras



Serviços técnicos



Assessoria técnica



Projetos elétricos e Preventivos de incêndio



Manutenção preventiva/corretiva



Subestação de energia



Ajustes de tarifa



Eficiência energética

(48) 4105.3177 **99953.2265**

contato@portalsulenergia.com.br
www.portalsulenergia.com.br



Temporada de verão e pandemia: quais são os poderes do síndico?

Com o dever de zelar pela integridade de condôminos e funcionários, os gestores devem saber quais são as suas responsabilidades e poderes com a chegada dos veranistas

Dariane Campos

Há menos de um mês para o verão, os condomínios de Balneário Camboriú estão passando pelos ajustes finais do planejamento sanitário de enfrentamento à Pandemia para o período da temporada. Sendo um dos destinos mais cobiçados por turistas que vêm à procura de sol, mar e muita diversão, vale lembrar que a cidade está entre os locais de maior atenção no Estado e vem sofrendo semanalmente com mudanças na classificação de risco.

Em um cenário ainda um tanto quanto incerto diante das restrições que a cada semana são impostas pelo avanço acelerado da pandemia, os síndicos começam a traçar seu plano de ação para o enfrentamento da temporada de verão. Principalmente os responsáveis por administrar espaços em cidades turísticas, como Balneário Camboriú, que nesta época do ano tem sua população triplicada pela chegada dos vera-

nistas em busca de férias e lazer.

De acordo com Carlos Spillere, presidente da Associação dos Síndicos de Balneário Camboriú (ASBALC) e síndico há 19 anos, neste período do ano a ocupação média de grande parte dos condomínios na cidade fica entre 80% e 90%, sendo que fora da temporada muitos não chegam a 40%. “Este período mostra-se desafiador para os síndicos. Balneário Camboriú é uma cidade que tem no turismo um dos sustentáculos de sua economia, recebendo muitos turistas, entre os quais, os que procuram os condomínios para as locações de temporada. Não há, legalmente, nenhum impedimento a estas locações, contudo, é importante que os gestores estabeleçam procedimentos para manter a ordem”, explica Spillere.

E mesmo prevendo que os síndicos terão dificuldades em fazer cumprir as exigências, sofrendo pressões para a liberação de áreas de lazer, ele orienta que diante da pandemia, cuja situa-

ção pode agravar-se durante a temporada, os gestores devem exigir o atendimento aos protocolos das autoridades sanitárias e decretos. “Além das medidas já adotadas em todas as temporadas, como a exigência do cadastro dos inquilinos e a divulgação do Regimento Interno do espaço, os turistas devem ser informados sobre as exigências das autoridades governamentais e sanitárias. Muitos vêm de outros Estados e não sabem quais decretos estão em vigência por aqui. Por isso é fundamental a elaboração de um informativo contendo todos os protocolos. Isso evitará situações desagradáveis”, diz Spillere.

Papel do síndico

Mas afinal, qual o poder do síndico nesse cenário? Na verdade, mais do que poder, o síndico tem obrigações e responsabilidades. Assim como lembra o advogado Gustavo Camacho, especialista em questões condominiais, cabe



CARLOS SPILLERE, presidente da Associação dos Síndicos de Balneário Camboriú (ASBALC)

a ele o cumprimento das normas estabelecidas em Convenção, no Regulamento Interno e nas decisões assembleares, além da observância de toda a legislação hierarquicamente superior, conforme prevê o artigo 1.348, incisos I a IX, do Código Civil. Mas, caso enfrente algum tipo de desobediência nas

áreas comuns, a recomendação é que ele acione os órgãos competentes, como Polícia Militar e Vigilância Sanitária.

“Cada município, além das medidas sanitárias impostas pelo Governo do Estado, dispõe de poderes para regulamentar a matéria de maneira mais restritiva



Repensamos, nos solidarizamos, adaptamos, humanizamos, colaboramos. Contem com a gente para fazer acontecer no ano que está chegando. Boas festas e um 2021 de renovação para todos nós.

Em 2021, vamos prosperar juntos.





MORGANA SCHOENAU,
assessora jurídica do SECOVI-SC

em detrimento às ponderações estaduais. E aos síndicos cabe a observância e o cumprimento de todas essas exigências previstas nos decretos, sendo que em face do grau de risco, os cuidados a serem impostos pelos gestores deverão ser mais restritivos”, explica Camacho.

Atualmente boa parte de Santa Catarina está em grau gravíssimo, fator que impede o uso dos salões de festa. Já os espaços gourmet e churrasqueiras, assim como o uso das demais áreas comuns, como piscinas, parquinhos e academias, no grau de risco gravíssimo, estão limitadas a operarem com 30% da capacidade do espaço, conforme as Portarias 710, 713 e 821 da Secretaria de Estado da Saúde de Santa Catarina (SES). “Caso o condomínio não tenha condições de realizar o controle e a higienização desses ambientes, os espaços coletivos deverão ser interditados, a fim de que sejam respeitadas as medidas sanitárias impostas pelo Estado e seus municípios. Mas vale lembrar a importância de que o tema seja levado para deliberação em assembleia”, destaca Camacho.

E para ajudar nesse controle, a assessora jurídica do SECOVI-SC, Morgana Schoenau, lembra que podem ser utilizados aplicativos para a reserva das áreas de lazer. Assim a administração tem que liberar o acesso para o uso e, no caso de salão de festa, por exemplo, o morador tem que assinar um termo de responsabilidade, que irá aferir temperatura, respeitar distanciamento e entregar lista de presença ao condomínio, o que facilita o controle sanitário. Outra opção é o uso de pulseiras para permanecer em determinado espaço. “A comunicação e conscientização são de extrema importância, sendo que a gestão do condomínio deverá deixar expostos comunicados com as regras vigentes, para que

se permita o uso de forma organizada e segura para todos”, informa a advogada.

Além disso, ela lembra que a administração pode ainda fazer um trabalho de conscientização com os proprietários que alugam a unidade para temporada, para que estes restrinjam o uso das áreas de lazer aos seus inquilinos. Inclusive, nos sites e APPs de locação é possível informar as regras de convivência e quais espaços estão liberados para uso.

Como ficam as assembleias?

É comum nesta época que os condomínios façam suas assembleias anuais para aprovação de temas importantes como questões orçamentárias, eleição de diretoria e aprovação de contas para o próximo ano. De acordo com Morgana, diferentemente do que aconteceu na Grande Florianópolis, na região do Vale do Itajaí não houve uma boa adesão às assembleias virtuais. Por isso, ela aposta que muitos ainda irão realizar encontros presenciais. E, neste caso, a recomendação da SES é que sejam observados todos os protocolos sanitários e que sejam colocados em pauta somente assuntos que obrigatoriamente precisam ser discutidos de forma presencial. O desafio é reduzir o



tempo do encontro, deixando os demais assuntos para serem discutidos na modalidade virtual.

Para os condomínios que já estão digitalizados, mas estão encontrando dificuldade na hora de registrar as atas após o fim do prazo estabelecido pela Lei 14.010/2020, ela informa que o SECOVI-SC já oficiou à Corregedoria do Tribunal de Justiça para que seja uniformizada a orientação às serventias de como proceder no registro dessas atas. E também notificou o Registro Civil de Balneário Camboriú, Camboriú e Itajaí, já que a legislação não proíbe a realização de assembleias virtuais, apenas não prevê especificamente. “Recomendamos que os condomínios atualizem suas Convenções e incluam a possibilidade de assembleias virtuais ou por meios eletrônicos”, reforça Morgana.

SAIBA MAIS SOBRE O QUE O SÍNDICO PODE OU NÃO FAZER

- O síndico deverá manter interditados todos os espaços de festas dos condomínios que se encontrarem em regiões de grau de risco de contágio gravíssimo, impossibilitando, assim, o acesso dos moradores a estes ambientes. No entanto, caso o ambiente de festas esteja sendo ocupado por moradores para esta finalidade, caberá ao síndico, além da aplicação das penalidades regimentais administrativas, o acionamento das autoridades policiais e sanitárias

- Caso o locatário de temporada seja multado pelo condomínio e se este restar inadimplente, a responsabilidade será do locador. Nesses casos é o proprietário da unidade habitacional que possui obrigação legal com o condomínio

- O síndico ou o condomínio não podem impedir locações de temporada nas unidades e nem limitar o número de ocupantes por apartamento, sob pena de ferir o direito de propriedade. Inclusive não pode ocorrer impedimento ao uso das áreas de lazer, pois o direito do proprietário se estende ao inquilino, mesmo que seja locação de temporada

- A forma adequada de coibir eventuais efeitos prejudiciais de uma unidade autônoma superpopulosa está no regulamento interno, que poderá instituir modos de controle no uso das áreas comuns da edificação, tais como a implantação de sistemas biométricos de acesso, pulseiras, entre outras modalidades

(Fonte: Gustavo Camacho e Morgana Schoenau)

VIVER EM CONDOMÍNIO



MARTINHA SILVA
martinhasilvasbs@gmail.com



Síndico, acalme seu coração

O ano de 2020 chega ao fim. Maria nossa síndica em apuros pediu folga. Ela merece, afinal foi um ano que exigiu muito dela e de todos os síndicos. Nesse ano, além de todas as responsabilidades e desafios que gerir um condomínio exige, tivemos um agravante inimaginável. Uma pandemia.

Em meio a tantas informações desencontradas, medos, exageros, decretos e rebeldia, em cada condomínio houve um síndico querendo fazer a coisa certa mesmo sem saber qual era essa coisa. A pressão foi enorme. Fechar áreas comuns, exigir uso de máscara, dispensar funcionários do grupo de risco. Porém, para cada medida sempre havia um condômino trazendo argumentos e nos fazendo parecer ditadores ao invés de síndicos. “Preciso da academia porque uso para fisioterapia receitada pelo médico” ou ainda “o uso de máscara faz mal a saúde...”, sempre tinha um artigo, um “especialista” falando sobre tudo e só confundindo ainda mais a situação que já não estava fácil. Alguns síndicos desenvolveram ansiedade por conta de tanta pressão.

Os condôminos não se contentavam em fazer virar polêmica todo decreto. Muitos moradores passaram a viver vigiando “ainda mais”, a vida do vizinho. Fulano está sem máscara, ciclano está recebendo visitas, beltrano está com sintomas. Cada WhatsApp recebido poderia ser uma nova polêmica, ou uma solicitação de uma decisão que muitas vezes o síndico não tinha como tomar.

Quero falar diretamente pra você, síndico, que

bravamente se posicionou nesse ano tão difícil. Acalme seu coração. O síndico tem responsabilidades com o condomínio, mas isso não quer dizer que ele é babá de gente teimosa, de gente egoísta, de gente que se recusa a entender que não é só uma gripezinha. É uma roleta russa em que não se sabe qual será o efeito sobre cada organismo, sendo assim, só nos resta a prevenção.

O síndico tem responsabilidades com o coletivo, mas não é responsável pela saúde de cada morador. O síndico deve sim, dispor de álcool gel, de avisos, de regimento, mas, isso não significa que ele deverá obrigar que as pessoas higienizem as mãos com frequência, nem proibir que se aglomerem, nem que continuem dando suas festas inconsequentes dentro de suas unidades.

Aprendemos muito nesse ano, mas o tal do bom senso ainda é escasso. Vamos cada um fazer sua parte, se cuidar, cuidar da saúde do próximo e aguardar ansiosamente a vacina, venha de onde vier, para que nossos condomínios possam ter um pouco mais de paz.

Que o próximo ano seja mais tranquilo, que possamos evoluir como comunidade, e que cada um tenha motivos para agradecer e celebrar a saúde. Desejo um Feliz Natal e um Ano Novo repleto de amenidades para todos os leitores, síndicos e profissionais que nos atendem.

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

ASA Coelho
das Bombas
Tradição e excelência em tudo que faz!

WWW.ELETROCOELHO.COM.BR

SERVIÇOS COM GARANTIA TOTAL DE 18 MESES

FAIMAC
MOTOBOMBAS

BOMBAS D'ÁGUA

BOMBAS DE PISCINAS
Instalação de botão de emergência

✓ Prediais ✓ Residenciais ✓ Esgoto e Pluvial

ASSISTÊNCIA TÉCNICA ESPECIALIZADA

- Contrato mensal de manutenção preventiva
- Quadros elétricos de comandos automáticos
- Manutenção e venda de bombas D'água
- Aquecedor de piscinas | Saunas a Vapor
- Painéis de comando
- Motores elétricos e sistemas de incêndio

EMERGÊNCIA:
47 9.9614.9101
47 9.9631.2414

eletrocoelho 47 3367.4570
eletrocoelhobc Balneário Camboriú - SC

A Casa das Bombas Coelho atua no Vale do Itajaí há mais de 35 anos com completa linha de máquinas e equipamentos para condomínios

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

Serviços para Condomínios

Fone: (47) 3366 3562 / 3366 7013

www.balnear.com.br/condominio

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

DE OLHO NO MERCADO



ROGÉRIO DE FREITAS
contato@condominiosc.com.br



CAIXA DE CORREIO INTELIGENTE PERMITE ENTREGA SEM CONTATO DE ENCOMENDAS, DELIVERY E TRANSPORTADORAS

Quem são nossos condôminos

Aprendi que o síndico representa o interesse de alheios, e se ele não sabe quem são esses alheios, quer dizer que ele só cuida de um prédio. Para realmente saber quem são esses representantes é preciso ir além de um cadastro de condôminos atualizado, preocupando-se em entender os comportamentos deles.

Nessa esteira existem vários parâmetros que compõem as métricas de uma pesquisa comportamental de um determinado público, entre elas está a faixa etária. Pesquisas, como as da multinacional Nielsen Company, segmentam as faixas etárias em gerações que possuem, em média, as mesmas tendências de comportamento.

A pesquisa realizada pela Nielsen Company segmentou as gerações em cinco classificações de estágio de vida: Geração Z (idade 15-20), Geração Y (21-34), Geração X (35-49), os Baby Boomers (50-64) e a Geração Silenciosa (65 anos ou mais). O resultado da pesquisa vem norteando o mundo corporativo na formatação de pesquisas demográficas e construção de perfil de clientes quando o parâmetro é a idade.

Como sempre afirmo, devemos beber da fonte das soluções contempladas no mundo corporativo e assim aplicá-las no bom exercício da função de síndico. Seria prudente termos em mãos esses dados demográficos e assim identificar o perfil comportamental dos condôminos com base em suas gerações.

Geração Z (idade 15-20) - São os nascidos na era digital e possuem um comportamento de insatisfação com relação às perspectivas futuras relacionadas à economia, emprego e política. São ansiosos e imediatistas, mas tolerantes

e abertos a novos conceitos.

Geração Y (idade 21-34) - Foram os primeiros a terem um computador pessoal e internet no seu cotidiano, sendo assim a tecnologia é sinônimo de ferramenta de trabalho, muito mais que lazer e entretenimento. Tornaram-se adultos no final da década de 1990, sendo também conhecidos como os "millennials". São "multi-tarefeiros" e dão importância à flexibilidade e ao feedback.

Geração X (idade 35-49) - São rigorosos com prazos e horários e respeito à hierarquia. Hoje se considera que tenham mais facilidades à adaptação com as funcionalidades das tecnologias.

Baby Boomers (idade 50-64) - São a geração que cresceu na frente de uma televisão, mas desenvolveram e criaram a maioria das brincadeiras de rua durante a sua infância. Valorizam a família e valores tradicionais.

Geração Silenciosa (65 anos ou mais) - O termo "silencioso" se refere ao comportamento conformista da geração, sempre preocupada com o bem-estar da sociedade.

As definições que apresentei acima servem só para ilustrar a diferença de comportamento entre as gerações. Seria necessário muito mais detalhes para conhecermos a fundo cada uma delas. Também as idades mencionadas podem variar levando-se em conta os aspectos culturais e nacionalidades. Mas espero que esses exemplos sirvam de inspiração aos colegas na busca do levantamento dos seus condôminos.

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

Com o crescimento do e-commerce e os novos hábitos de consumo, houve um aumento nas demandas por entregas de mercadorias e também nas reclamações de atrasos nas entregas. Quem mora em condomínio provavelmente já ficou sem receber uma encomenda em função de não ter ninguém em casa ou na portaria no momento da entrega.

Para facilitar as entregas em Condomínios, os Armários Inteligentes oferecem uma solução prática e inovadora, a Caixa de Correio Inteligente, que permite a retirada de encomendas com maior comodidade e flexibilidade de horários.

A Caixa de Correio Inteligente aceita entregas dos correios, delivery, transportadora e dos próprios condôminos. Tudo sem contato entre quem entrega e quem recebe.

COMO FUNCIONA:

- Correios:** o carteiro se identifica, categoriza a encomenda por tamanho e seleciona os dados da unidade habitacional, ao fim é exibido o comprovante de entrega com dados completos, que pode ser



armários inteligentes

fotografado para comprovação.

- Delivery / Condômino:** é rápida e prática. Basta apenas o número de celular do entregador e do destinatário e já é possível realizar a entrega com comprovante no final.

- Transportadora:** o entregador se identifica (Celular) e insere o código da NF, liberando o compartimento

para depositar a encomenda, ao fim é exibido o comprovante de entrega com dados completos e autenticação, que pode ser fotografado e tem validade jurídica.

Para a retirada a encomenda, basta o condômino informar o código de retirada (SMS) ou o QR Code (E-mail) para que o locker libere a porta correspondente.

Mais informações em www.armariosinteligentes.com.br

← secar
← higienizar

ATENÇÃO SÍNDICOS
Proteja seu condomínio do **CORONAVÍRUS** com o Tapete Higieniza

Kapermil

(48) 3375-4563 | 99146-1001 | kapermil@kapermil.com.br | www.kapermil.com.br



SUA CAIXA D'ÁGUA PODE ESTAR CONTAMINADA FILTRO CENTRAL

Água 100% de qualidade para todo o condomínio (torneira, chuveiro, lavanderia)

- Filtra grande volume de água, retirando o excesso de cloro, sabor e odor desagradável.
- Mantém a caixa d'água e todo o encanamento limpo distribuindo água limpa para todas as torneiras.

1 ANO
GARANTIA

Assistência
Técnica
Permanente



48 3024.8073 • 98825.0023 • dist.debruna@outlook.com

Atendimento personalizado! Sr. Síndico, solicite visita de avaliação, nós vamos até o seu condomínio!

PRINCIPAL ALIADO CONTRA A FALTA D'ÁGUA: CONSUMO CONSCIENTE E INDIVIDUALIZADO

O aumento do consumo de água durante a pandemia, a escassez de chuvas durante o ano e as altas temperaturas da estação colaboram com o baixo nível dos reservatórios e com o risco de desabastecimento. Desde março de 2020, a CASAN (Companhia Catarinense de Água e Saneamento) e outras empresas de abastecimento de água no estado alertavam para a importância do uso consciente dos recursos hídricos, principalmente devido à seca histórica na região.

Em condomínios onde a medição do consumo de água é feita de maneira coletiva é praticamente impossível controlar o gasto individual das unidades, o que dificulta às famílias reconhecerem a real economia dos recursos. Adotar a individualização de água permite um maior equilíbrio no consumo e nos gastos de cada condômino, ajudando a combater o desperdício.

As soluções personalizadas da **IouTility** transformaram a empresa em referência em medição



individualizada de água, utilizando equipamentos e sistemas de última geração e tornando todo ambiente do condomínio mais seguro ao eliminar o monitoramento presencial do consumo. A equipe técnica especializada e equipamentos de ponta garantiram à **IouTility** a homologação no ProAcqua da Sabesp.

Com foco em eficiência hídrica

e energética, a **IouTility** desenvolve projetos de individualização de água e gás, viabilização de painéis solares, gestão sustentável e implementação de condomínios inteligentes, desenvolvimento de softwares e apps personalizados, a partir do conceito de Internet das Coisas (IoT), combinando sustentabilidade com a mais moderna tecnologia.

Solicite um orçamento pelo e-mails: comercial@ioutility.com.br e individualiza@ioutility.com.br

VOCÊ SABE PARA ONDE VAI O ESGOTO DO SEU CONDOMÍNIO?

Quase metade da população brasileira - quase 100 milhões de pessoas, ou 47% dos brasileiros, utilizam medidas alternativas para lidar com os dejetos - seja através de uma fossa ou lançando o esgoto diretamente em rios.

Porém, não basta ter a rede de esgoto passando em frente ao condomínio. É preciso fazer a ligação de banheiros, cozinhas, tanques, lixeiras cobertas, ralos, na da concessionária pública. E é nessa hora que o síndico mais precisa de apoio técnico.

Programas como o Se Liga Na Rede, da Casan, visam orientar e exigir esta ligação, a fim de eliminar as inadequações nas instalações prediais que possam causar prejuízo ao sistema.

- Condomínios antigos normalmente sofrem com a falta de caixa de gordura ou com a quantidade de caixas de passagem. Muitas vezes, as redes de esgoto e pluvial acabam se encontrando na mesma caixa, o que faz com que se lance esgoto bruto nas bocas de lobo, causando mau cheiro e incorrendo em crime ambiental, afirma Mário Filipe de Souza, Engenheiro Civil e proprietário da Econd Engenharia, empresa especializada na área condominial.

Além disso, cozinhas, por exemplo, antes de passarem pela



rede de esgoto precisam de uma caixa de gordura. Se esta caixa não estiver executada, toda a gordura vai direto para a rede de esgoto, o que pode causar entupimentos e esgoto transbordando.

Ao ser autuado, o condomínio precisa emitir laudo das adequações a fazer e, claro, executar as obras. Caso contrário, além da possibilidade de estar cometendo crime ambiental, pode sofrer punições como advertências e multas.

Mas o condomínio não precisa esperar a vistoria dos órgãos públicos para se adequar. Uma medida simples e eficiente é contratar empresa especializada para fazer os testes das prumadas com a utilização de corantes, o



que certifica onde cada tubulação está sendo lançada.

Assim, o síndico evita acidentes, crimes ambientais e tem tempo para fazer adequação - normalmente, ao ser autuado, os prazos são inferiores a 60 (sessenta) dias para a regularização.

Entre em contato com a Econd Engenharia, não espere a vistoria dos órgãos públicos para se adequar!

48 9.8820.5405
www.econdengenharia.com.br

SICREDI

REINAUGURA AGÊNCIA EM BALNEÁRIO CAMBORIÚ

Novo espaço visa proporcionar mais conforto e comodidade aos associados de Balneário Camboriú assim como promover os valores do cooperativismo.

Atenta às necessidades de seus associados e buscando estar cada vez mais próxima, levando os benefícios de uma cooperativa de crédito nas cidades onde está presente, a Sicredi Vale Litoral SC reinaugurou sua agência em Balneário Camboriú.

A agência está localizada na Avenida dos Estados 4910, próximo à praça das Bandeiras. O ambiente interno foi pensado para oferecer conforto, proximidade e interação entre os associados. "Estamos muito orgulhosos de entregarmos um novo espaço para os nossos associados, podendo colaborar com o seu desenvolvimento por meio da nossa atuação, e assim promovendo os valores do cooperativismo", afirma o presidente da cooperativa Sicredi Vale Litoral SC, Sr. José Domingos de Andrade.

A cooperativa atua em Bal-

neário Camboriú desde 2010, e tem previsão de abertura da sua segunda agência na cidade, para dezembro deste ano.

A agência tomou todos os cuidados para a reformar o espaço, inclusive sem cerimônia de reinauguração para evitar qualquer tipo de aglomeração. Por conta do atual momento, o horário de atendimento na agência será de segunda a sexta-feira, das 10h às 16h, sempre atentando para as normas e medidas preventivas do Ministério da Saúde e demais órgãos oficiais.

E para estar cada vez mais à disposição de seus associados nesse momento de pandemia, além das agências físicas, o Sicredi oferece também uma múltipla rede de canais (mobile e internet banking, redes de autoatendimento, além do atendimento via WhatsApp).



Produtos certificados em conformidade com as normas da ABNT (NBR 16071/2012)

47 3373-0693
47 98803-3068
comercial@krenke.com.br

Fabricação e instalação para todo o Brasil

www.krenke.com.br

RECUPERAÇÃO DE INADIMPLÊNCIA

Nosso condomínio conseguiu reaver um valor de R\$ 32 mil de inadimplência. Devo depositar na conta do fundo de reserva ou na conta corrente do condomínio?

Nilson Pacheco Castro,
Itapema

Conforme disposto pelo artigo 1.350 do Código Civil, ao menos uma vez por ano, o síndico deverá fazer uma assembleia em que a previsão orçamentária para o exercício vigente deverá ser elaborada.

A previsão orçamentária é elaborada tendo como base as despesas ordinárias do condomínio,

tais como honorários do síndico, honorários da administradora, água, luz, salários dos funcionários, entre outras despesas necessárias para a manutenção do empreendimento.

No instante da elaboração da previsão orçamentária, o condomínio define o valor da arrecadação mensal e anual, bem como a quota cabível à cada uma das unidades que compõem o todo.

A convenção de condomínio, por sua vez, irá estabelecer o percentual incidente sobre o montante da arrecadação global do condomínio.

Além destas verbas, para a

execução de determinadas melhorias nos termos do artigo 96 do Código Civil, o condomínio poderá realizar chamadas de capital.

Pois bem.

Quando um condômino resta inadimplente com sua obrigação pecuniária (pagar a sua quota), descumprindo, desta forma, o dever primordial do artigo 1.336, inciso I, do Código Civil, todos os demais condôminos acabam sendo onerados adicionalmente, pois a única fonte de receita dos condomínios, de modo geral, são as contribuições dos condôminos.

Ao recuperar a receita, o

síndico deverá analisar quais são as espécies de verbas estão sendo recuperadas e recompor o centro de custo afetado. Exemplo: o condomínio recuperou R\$ 32 mil de um condômino inadimplente. Deste valor, 10% refere-se a fundo de reserva e o remanescente concerne ao fluxo de caixa ordinário do condomínio.

Nesta hipótese, o montante de R\$ 3.200 deverá ser revertido para o fundo de reserva, de modo que os R\$ 28.800 rema-

nescentes permanecerão no caixa ordinário do condomínio.

Nada impede, no entanto, que em uma assembleia especialmente convocada para esta finalidade, a integralidade do valor recuperado seja alocado no fundo de reserva para que seja utilizado mediante a ocorrência de uma emergência ou mediante autorização assemblear.



Karpat & Camacho Advogados Associados
Gustavo Camacho OAB/SC 32.237
(47) 3278.9026

CONVENÇÃO

Quando há divergência entre a convenção do condomínio e o regimento interno, qual das duas normas devemos seguir?

Alberto Macedo, São José

A convenção de condomínio é responsável pelas questões atinentes ao domínio, como a descrição de áreas privativas e comuns, a forma de administração, a competência das assembleias, as sanções, a formação de quóruns para as delibera-

ções entre outros assuntos. Já o regimento interno é responsável por questões de convivência entre os condôminos. Ambos devem se complementar.

Mas quando houver regras conflitantes entre estes documentos sempre prevalecerá o disposto na Convenção Condominial, que possui regras obrigatórias previstas no Código Civil (arts. 1.332 a 1.334) e é o documento que necessariamente deverá estar registrado

no Ofício de Registro de Imóveis competente.

Neste sentido já decidiu o Tribunal de Justiça de São Paulo:

"A convenção condominial é o instrumento que constitui a propriedade; o regulamento interno disciplina a vida social e não o direito real que o título constitutivo outorga, o que conduz à certeza de que, no confronto entre dispositivos conflitantes entre as duas normas, acerca do uso de gara-

gem, vale o que consta da convenção registrada no Cartório de Registro (art. 9º, § 1º, da Lei nº 4.591/64). Não provimento" (TJSP - 3ª Câ. de Dir. Priv.; AC nº 281.174-4/9-00-SP; Rel. Des. Ênio Santarelli Zuliani; j. 15/4/2003; v.u.)

Portanto, no quesito importância a convenção possui

inegável relevância em relação ao regimento, razão pela qual é considerada como a lei maior do condomínio. Assim, sempre que houver algum conflito entre as normas em análise, prevalecerá o que estiver disposto na convenção.



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

PARA CURTIR O VERÃO

Atacado Catarinense
Descartáveis, Higiene e Limpeza.

(48) 3952-2500

Rua Pintor Eduardo Dias, 334 - Jardim Atlântico

@atacadocatarinense

NEWTEC GERADORES

A SUA ENERGIA EM BOAS MÃOS

Produtos e Serviços em Grupos Geradores

✓ MANUTENÇÃO ✓ VENDA ✓ LOCAÇÃO

ATENDIMENTO 24 HORAS

www.newtecgeradores.com.br

newtecgeradores@newtecgeradores.com.br

48 3304.6307 • 3343.9313 • 9.9956.9579



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



ADMINISTRAÇÃO / SÍNDICO PROFISSIONAL

GOLDSÍNDICOS.CO
ASSESSORIA CONDOMINIAL

"CONECTE-SE COM UM NOVO MUNDO. CONECTE-SE CONOSCO."

Assessoria & Gestão Condominial

☎ 48 9.9623.7952 ✉ @goldsindicos.co ✉ goldsindicos@gmail.com

Prolare
SÍNDICO PROFISSIONAL

A Prolare tem como diferencial o profissionalismo, a busca pela redução de custos e a ética nos negócios.

Solicite agora mesmo uma visita e conheça todas as vantagens de se trabalhar com um Síndico Profissional em seu condomínio.

☎ 48 3028.4808 ✉ adriane@prolaresindico profissional.com.br Rua Antônio Costa, 33 - Sala 403 Itacorubi - Florianópolis - SC
☎ 48 9.9962.0974 www.prolaresindico profissional.com.br

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

Ampla
Questão de Confiança

www.amplase.com.br
amplaempreiteira@gmail.com

Pintura e Reforma de Condomínios

(48) 3337.0889 / 3371.5512
Cml (48) 99163.7233 99175.9900

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

CYMACO
ENGENHARIA

SOLICITE SEU ORÇAMENTO: (48) 3348-0047
OU APONTE A CÂMERA DO SEU CELULAR NO QR CODE PARA SABER MAIS:

RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL • RETROFIT • PINTURA PREDIAL • IMPERMEABILIZAÇÃO

CONDOR
EMPREENTEIRA

PINTURA, REFORMA E CONSTRUÇÃO
ALVENARIA, CERÂMICA E TELHADO
LAVAÇÃO DE FACHADA E IMPERMEABILIZAÇÃO

48 98454-3466
contato@condor.srv.br

CREA/SC:150.365-0.

DARCI PINTURAS 14 Anos

Pintura Predial | Lavação | Reformas

Eng. Resp. Rafael Silva de Souza Cruz

Especializado em Condomínios

_darci_pinturas_ | darciempreiteira@yahoo.com | (48) 99161.3057

RH
EMPREENTEIRA

PINTURA E REFORMA PREDIAL

(48) 3024.5277

25 anos

www.rhempreiteira.com.br | rhempreiteira@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

Schnel
SOLUÇÕES PREDIAIS

REFORMAS PREDIAIS

(48) 3257.1919

www.schnelsolucoesprediais.com.br

Há mais de 30 anos

✓ PINTURA E MANUTENÇÃO PREDIAL
✓ REVESTIMENTOS EM GERAL
✓ RETROFIT
✓ IMPERMEABILIZAÇÕES
✓ CONSTRUÇÕES E REFORMAS

PADRÃO
SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

A CERTEZA DO MELHOR ATENDIMENTO!

48 3029.8929 99629.5101
padraoserv

www.padraoserv.com.br

Tech New
Arquitetura e Pinturas

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

20 Anos

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

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

claudiolsk@gmail.com | www.csengqualitativa.com

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

MAPA
ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO

FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DE OBRAS EM CONDOMÍNIOS

48 99982.1196 • 98406.5470 lineofilho@gmail.com Engenheiro Lineo

LAUDOS TÉCNICOS DE VISTORIA E PERÍCIAS EM CONDOMÍNIOS

PRAVALIAR
Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho

INSPEÇÃO PREDIAL E LAUDO TÉCNICO

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

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

48 3223.6363 pravalienharia@gmail.com
48 9.9980.9377 www.pravalienharia.com.br

Ser síndico é valorizar o patrimônio, zelar pela vida e pela convivência. A Econd Engenharia para Condomínios nasceu para auxiliar o síndico nos seus desafios.

Para contato, aponte a câmera do seu celular

• Laudo técnico de patologias • Vistoria de entrega de condomínio
• Laudo de regularização de edificação • Regularização de projetos
• Laudo de avaliação de imóvel • Acompanhamento e vistoria de obras

ECOND
Engenharia para Condomínios

48 98820-5405 econdengenharia.com.br

GTC
Contabilidade & Assessoria

CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS

DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA

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

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

(48) 3223 5332 Av. Rio Branco, 404 Sl 506 Torre 1 - Centro Fpolis www.gtccontabilidade.com.br gtc@gtccontabilidade.com.br

Troca-troca dos funcionários gera custos

Além dos custos rescisórios, a alta rotatividade provoca perda de produtividade

Da redação

No Brasil, segundo levantamento do Ministério do Trabalho a taxa de saída de empregados das empresas por iniciativa do empregador ou do funcionário atingiu quase 50% no período de 2011 a 2014. Com a recessão dos anos seguintes, essa taxa despencou para aproximadamente 37% ao final de 2017, mas o país ainda mantém um dos maiores índices de turnover do mundo. Essa rotatividade provoca efeitos negativos como a perda de produtividade das empresas e, conseqüentemente, a perda de competitividade.

A saída de funcionários é sempre um desafio para as empresas e nos condomínios não é diferente. Alguns estudos apontam que o custo médio para substituir um colaborador fica entre 48 e 71% do salário do profissional.

Custos

O custo de rotatividade de pessoal pode ser calculado somando-se as despesas de rescisão de contrato de trabalho, de seleção e treinamento, de adaptação e outras variáveis como custos com advogados e ações judiciais. “Muita rotatividade de empregados num condomínio impacta na receita de forma substancial tanto pelas despesas com as rescisões trabalhistas, como com as despesas extras causadas pelo possível uso inadequado de equipamentos

ou danos à estrutura, que, muitas vezes são muito caros”, avalia a advogada trabalhista Ester Eloisa Addison.

Na avaliação da advogada, um empregado sem qualificação, sem treinamento ou sem comprometimento com o condomínio não é proativo e pode deixar de fazer uma manutenção preventiva em equipamentos ou prevenir problemas que seriam facilmente solucionáveis com as técnicas corretas. “Colaboradores de longa data, bem treinados e motivados conhecem bem o condomínio e os procedimentos do edifício e, por consequência, resolvem os problemas que surgem com mais presteza e eficiência”, esclarece Ester.

Segundo a advogada, a rotatividade de funcionários acontece por vários fatores, e entre os principais estão as más condições de trabalho, a oferta de melhores condições em outros ramos, a falta de motivação dos empregados e a falta de qualificação para as várias funções que há num condomínio, principalmente quando é de grande porte. “Até um tempo atrás, por exemplo, um porteiro apenas abria o portão e atendia ao interfone. Hoje, além desses procedimentos, há equipamentos modernos para serem operados e monitorados, como os de controle de acesso e o controle interno de TV”, explica.

Também advogada e proprietária de uma empresa que presta assessoria para condomínios, Dirlei Magro afirma

que um dos fatores que eleva a rotatividade é a forma como a relação trabalhista é conduzida. “Infelizmente o empregado não chega pronto e não temos muitos profissionais bem preparados nesse ramo, portanto se não houver boa vontade e tolerância para que os ajustes sejam feitos acontece muita rotatividade. Além disso, outro fator que colabora para a saída de funcionários é que as pessoas estão estudando mais e com isso almejando melhores cargos e salários”, relata Dirlei.

Impactos

De acordo com a profissional, os impactos da rotatividade nas despesas do condomínio estão ligados aos pagamentos de verbas rescisórias, incluindo férias, 13º salário e FGTS, essa última um gasto especificamente rescisório e que pode ser bastante alto, dependendo do tempo de contrato. “Podemos calcular esse gasto com meio salário a cada ano trabalhado, visto que a indenização é de 40% do valor depositado de FGTS ao empregado”. Para evitar



ESTER ELOISA ADDISON: alta rotatividade de empregados pode impactar a receita dos condomínios

uma grande rotatividade, Dirlei orienta que seja feita uma boa escolha na contratação e que haja tolerância para que o funcionário se ajuste conforme as necessidades do condomínio.

Fator relevante em toda empresa, a motivação dos colaboradores sempre passa pela área financeira. Na avaliação de Dirlei uma boa forma de motivar com gastos menores é o fornecimento de vale refeição, que

no caso dos condomínios não é obrigatório, além de um convênio de saúde, são bons incentivos. “Equipamentos e máquinas modernas que ajudam na área de limpeza tornando o trabalho menos pesado aos faxineiros; treinamentos para porteiros e zelador; e reuniões periódicas com incentivo aos pontos fortes dos empregados também contribuem para a motivação dos profissionais”, conclui Dirlei.

UP
CONDOMÍNIOS

Adm. de Condomínios

Gestão Financeira

Síndico Profissional

www.upcondominios.com.br

condominio@grupotecplan.com

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

Fone +55 (48) 3202-8855

GRUPO TECPLAN
www.grupotecplan.com

Lin
ENERGIA SOLAR

ECONOMIZE ATÉ 95% NA CONTA DE LUZ DO SEU CONDOMÍNIO!

- ✓ Projeto e execução de sistema de energia solar fotovoltaica
- ✓ Equipe própria de engenharia treinada e especializada
- ✓ Soluções em energia para condomínios de pequeno, médio e grande porte
- ✓ Garantia de qualidade na execução do projeto mais adequado ao seu condomínio
- ✓ As melhores soluções em energia fotovoltaica do mercado da Grande Florianópolis

Solicite orçamento sem custo e sem compromisso.

48 99173.0030

@linenergiasolar

jsouza@linsolar.com.br

linsolar.com.br

★ FELIZ ★

Natal

&

ANO NOVO

CHEIO DE PROSPERIDADE, MUITA ALEGRIA E SUCESSO TODOS OS DIAS

COBRAC
COBRANÇAS DE CONDOMÍNIOS

48 3241.0380

48 9.9143.1904

www.cobraccobrancas.com.br

atendimento@cobraccobrancas.com.br

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