

# Jornal dos Condomínios 20

ANOS  
Condomínios

ANO 20 - N° 235 - JULHO 2021 - 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



## PORTARIA REMOTA OU PRESENCIAL:

## QUAL A MELHOR OPÇÃO PARA O SEU CONDOMÍNIO?

Análise do perfil de moradores, número de unidades, custo com cada um dos serviços e preocupação com a segurança são elementos necessários para escolher uma alternativa mais adequada

# Páginas 8 e 9

EM SC

### VALE DO ITAJAÍ

Condomínios não são imunes à emergência no caixa

# Páginas 10 e 11

### GRANDE FLORIANÓPOLIS

Manutenção nos equipamentos de gás das unidades é uma obrigação do morador

# Página 05

CANAL ABERTO

O condomínio pode exigir que o funcionário tome a vacina contra o Covid-19?

# Página 14

GESTÃO

Sindicatura requer preparo para a cobrança dos moradores

# Página 16

**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

**EFICAZ**  
SOLUÇÕES PREDIAIS

- PINTURAS PREDIAIS
- IMPERMEABILIZAÇÃO
- RESTAURAÇÃO

@eficaz.pinturas  
48 3342.3044  
98451.7066 • 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

**Pequeno**  
EMPREITEIRA DE PINTURA

**30 ANOS**  
ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA

WWW.PINTURASOPEQUENO.COM.BR  
(48) 99991.0613 | 98426.3496  
contato@pinturasopequeno.com.br

**PONTUAL**  
GARANTIDORA

**INADIMPLÊNCIA NO CONDOMÍNIO? NÓS TEMOS A SOLUÇÃO**

Há 20 anos no mercado como a melhor solução na recuperação de crédito para condomínios

0800 889 0088  
WWW.PONTUALGARANTIDORA.COM.BR

**GRUPO GM**  
SERVIÇOS

TERCEIRIZAÇÃO PROFISSIONAL

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

WWW.GMPORTARIA.COM.BR  
48 99805.2313 • 48 98435.7330 • gmprestadoradeservicos@yahoo.com

## ONDE ESTAMOS:

@jornaldoscondominios

@JornalCond

/jornaldoscondominios

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



## # EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN @angeladalmolin@condominiosc.com.br



# Especialistas são unânimes: todo o esquema preventivo de segurança começa no controle de acesso dos edifícios

Os sistemas e serviços impulsores de um condomínio têm uma só finalidade: melhorar a vida dos condôminos e aperfeiçoar a administração do imóvel. Essa premissa é ponto chave quando se fala em segurança. Pesquisas apontam que a portaria é o ponto mais vulnerável dos condomínios: é por ali que entram e saem todos os moradores, prestadores de serviços e visitantes. É também por ali, gerado pela falta de estrutura técnica e organizacional, que entram as ameaças.

Motivados pela prevenção e combate da vio-

lência urbana, encontrar um modelo de portaria muitas vezes se torna para os síndicos uma missão mais difícil do que parece: controle de acesso de moradores e visitantes através de videomonitoramento ou o serviço mais tradicional de atendimento ao público na figura do porteiro? Portaria remota ou presencial? Veja nesta edição que o primeiro passo é entender o funcionamento de cada formato de portaria, confira experiências positivas de gestores com cada uma delas e características próprias de cada sistema na voz de especialistas em segurança

para determinar a escolha da melhor opção para o perfil do seu condomínio.

Entre os principais desafios enfrentados diariamente pelo síndico está a missão de manter a saúde financeira do condomínio. Cobrir gastos inesperados que possam surgir na figura de obras emergenciais, compras de equipamentos e necessidades de manutenções não programadas e, até mesmo valor para a rescisão de funcionários. Confira nas páginas do Vale do Itajaí que mesmo a administração mais zelosa não está imune à emergência no caixa e o

que deve ser analisado para o condomínio decidir com segurança entre fazer um financiamento ou rateio extra para obter recursos nestes momentos.

Nesta edição trazemos colonistas levantando temas importantes para se viver em comunidade como o respeito às crianças com necessidades especiais nos condomínios e matérias que mostram a responsabilidade dos moradores com a manutenção dos sistemas de gás dentro das unidades.

Ótima leitura e fiquem bem!

**Soluções para condomínios, tranquilidade para os síndicos.**

[condominio@upcond.com.br](mailto:condominio@upcond.com.br) 48 3202-8855

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

Assessoria Contábil completa para Condomínios

48 3225.1934 [www.pereirajorge.com.br](http://www.pereirajorge.com.br) [condominios@pereirajorge.com.br](mailto:condominios@pereirajorge.com.br)  
Rua Hermann Blumenau, nº 253 - Sobreloja - Centro - Florianópolis - SC

**29 ANOS**

**GR**

**Instalação e Manutenção Elétrica e Hidráulica.**

**Manutenção em Subestação.**

**EMISSÃO DE LAUDOS: Para-Raio (SPDA), Alarme 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](http://www.grservicoseltricos.com.br)

48 3242.0064  
[contato@grservicoseltricos.com.br](mailto:contato@grservicoseltricos.com.br)

**Temos a solução para diminuição da Inadimplência Condominial**

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.

**App Adelante**

**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

MATRIZ • FLORIANÓPOLIS  
(48) 3222 5611 (48) 9 9623 6598  
[atendimento@adelantecobranças.com.br](mailto:atendimento@adelantecobranças.com.br)

FILIAL • BLUMENAU  
(47) 3209 2684 (47) 9 8854 9175  
[gerenciablumenau@adelantecobranças.com.br](mailto:gerenciablumenau@adelantecobranças.com.br)



# Floripa Se Liga Na Rede completa mais de 4.300 inspeções de esgoto

Balanco atualizado aponta volume de irregularidades nos três bairros de atuação do programa: Centro, Agronômica e Coqueiros

Da redação

**D**e janeiro de 2020 a julho de 2021, o Floripa Se Liga Na Rede completou 4.348 inspeções de esgoto, incluindo retornos (952), nos três bairros em que o programa hoje está presente: Centro, Agronômica e Coqueiros.

Ao todo, foram 3.396 imóveis inspecionados, de todos os tipos - prédios residenciais e empresariais, casas, restaurantes, shoppings, hotéis, escolas, comércios de rua -, dos quais 914 (27%) encontram-se com todas as ligações de esgoto regulares.

Balanco atualizado indica a seguinte situação por localidade:

- Centro - 2.700 inspeções totais, em 2.071 imóveis, com 73% irregulares
- Agronômica - 603 inspeções totais, em 492 imóveis, com 80% irregulares
- Coqueiros - 1.045 inspeções totais, em 833 imóveis, com 70% irregulares.

Dentre os três bairros, o Floripa Se Liga Na Rede iniciou primeiro os trabalhos no Centro. A expansão progressiva da área de atuação, a partir da região da Beira-Mar Norte, fez com que o programa entrasse, com o tempo, na Agronômica.

Coqueiros é o mais novo evento regional do Se Liga, com



TÉCNICOS DO SE LIGA inspecionam ligações de esgoto de um prédio no Centro de Florianópolis

as equipes retornando ao Continente - o programa já havia atuado, entre 2018 e 2019, no Abraão e no Bom Abrigo - em dezembro de 2020.

## Irregularidades

Os problemas mais comuns detectados nas inspeções, e que são os responsáveis pelo alto volume de irregularidades, têm relação com a caixa de gordura, seja por ausência do dispositivo, subdimensionamento ou inconformidade com

as normas técnicas, em um total de 2.345 casos.

Menos frequente, porém mais grave, esgoto conectado à rede de drenagem pluvial - considerada crime ambiental pela legislação - foi constatado em 229 imóveis, 160 deles no Centro.

Em uma inspeção, o programa faz testes com corante em cada ponto de geração de esgoto do imóvel, a fim de confirmar se todos têm a destinação adequada, e verifica caixas de pas-

sagem, de gordura e pluviais. Detectada alguma irregularidade,

de, os proprietários ou condomínios recebem orientação técnica e prazo para se regularizar.

Ligações sanitárias inadequadas poluem mar, rios e baías, entopem as redes públicas de esgoto e de drenagem e causam vazamentos nas ruas.

O programa - O Floripa Se Liga Na Rede é um programa da Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF), realizado em parceria com a Casan e executado pela ECHOA Engenharia, que busca promover a correta ligação dos imóveis da cidade à rede coletora de esgoto, atendendo bairros específicos por vez.

Uma das frentes da política de saneamento básico de Florianópolis, o programa oferece uma consultoria técnica e gratuita que analisa se o esgoto do imóvel está ligado de forma correta ou não à rede. O agendamento da inspeção fica a cargo do proprietário ou responsável pelo imóvel.

**Fonte:** Prefeitura Municipal de Florianópolis

**ação** AMBIENTAL

**SEU CONDOMÍNIO FOI NOTIFICADO PELA CASAN?**

Nós somos especialistas no Programa Se Liga Na Rede

- Avaliação técnica, projeto e declaração de ligação à rede
- Realização de obras de eliminação das inadequações nos sistema de esgotamento sanitário ou pluvial do condomínio
- Equipe capacitada para a realização de testes, execução de obras e emissão de laudos e relatórios
- Serviços hidráulicos

48 3372.2866 - 9.9821.9421 | [seliganarede@outlook.com](mailto:seliganarede@outlook.com)

**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, garantia atendimento 24h!

48 3266.4003 - 99170.8008

[santacruzbombas@gmail.com](mailto:santacruzbombas@gmail.com)

**Plantão de emergência com reparos de motores bombas e filtros**

**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](http://www.unicasc.com.br)  
[contato@unicasc.com.br](mailto:contato@unicasc.com.br)  
Rua Tiradentes, 15 Kobrasol - São José - SC

**HIDROSAN** Engenharia Hidráulica, Sanitária e Ambiental

48 3348.5404 / 48 9.9982.6707 / 48 9.9983.6633

[hidrosanltda@yahoo.com.br](mailto:hidrosanltda@yahoo.com.br)  
Rua Senador Alberto Pasqualini, 155 - Canto - Florianópolis - SC

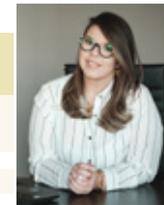
desde 1987

- Realização de diagnósticos de obras necessárias para atender as notificações do Programa Se Liga Na Rede, por profissionais habilitados
- Ligação de esgoto de Condomínio Residenciais e Comerciais na rede pública de coleta de esgoto da CASAN
- Projeto, Execução e Manutenção de Instalações Hidrosanitárias
- Limpeza, Desinfecção, Impermeabilização dos reservatórios

# FAÇA CERTO

## # OPINIÃO

FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA



# Como se elabora uma ata?

Em condomínios, a ata é redigida pelo secretário eleito minutos antes de dar início à assembleia

Da redação

A ata é um documento oficial que serve para registrar as ocorrências, deliberações, decisões, conclusões de uma reunião. O seu formato é, geralmente, padronizado e necessariamente possui início, meio e fim. Em condomínios, a ata é redigida pelo secretário eleito minutos antes de dar início à assembleia.

Na abertura da ata, obrigatoriamente, consta-se o nome completo do condomínio e o CNPJ, data, horário em que a chamada está sendo realizada e o local onde a assembleia está acontecendo - salão de festas, escritório, entre outras áreas do condomínio. Em seguida, é informado o tipo da assembleia - se ordinária ou extraordinária -, observando o edital de convocação e citando a data de expedição do edital, e finalmente inclui-se a ordem do dia a ser deliberada.

### ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA

No caso da Assembleia Geral Ordinária, (AGO) que acontece uma vez a cada ano, o Código Civil prevê que obrigatoriamente constem em pauta a aprovação de orçamento e despesas, prestação de contas e eleição ou reeleição de síndico.

É imprescindível que o redator perceba a medida ideal para uma ata sucinta, mas contendo também os detalhes importantes: comentários, discussões, apurações. O "feeling" nessa



**RECOMENDAÇÃO AO REDATOR:** fazer uma ata sucinta, mas não excluir detalhes importantes

hora vale muito. Para todas as decisões, é necessário detalhar o número de votos contrários e da maioria favorável.

Quando o condomínio elege um novo síndico, são descritos os dados pessoais do administrador, o período de duração do mandato, a remuneração do síndico, observando a sua inteira responsabilidade pela movimentação bancária. O mesmo processo é feito para eleição do subsíndico e dos membros do Conselho.

Em uma AGO, no item prestação de contas é importante incluir o valor da inadimplência no dia da reunião e o saldo das contas bancárias, discriminando separadamente conta corrente e fundo de reserva. Após a anotação dos números, redige-se a fala do síndico e membro do Conselho Fiscal com as suas avaliações referentes ao período. O documento finalizado deve estar assinado e acompanhado do

edital de convocação e da lista de presença.

### SEM RASURAS

Uma vez redigida, lida e aprovada pelos moradores, a ata não poderá ter rasuras nem complementos. Quem discordar dos seus termos poderá fazer constar sua opinião na ata da próxima assembleia, ou, se esta for muito demorada, deverá fazê-lo formalmente (por escrito) ao síndico.

Para que o documento ganhe efetividade perante todos, inclusive a terceiros (não moradores), é necessário que a ata seja registrada em um cartório de títulos e documentos ou, quando a deliberação altera regras da convenção ou define outras questões mais relevantes, em cartório de registro de imóveis. O registro garante respaldo jurídico ao documento, já que, sem ele, a Justiça desconsidera as decisões praticadas em reunião.

## Direito ao silêncio versus direito da criança autista

Atualmente a sociedade vive num momento da auto-proclamação da "minha justiça", o que isto quer dizer? Quer dizer que largamente gritamos aos quatro cantos do mundo o que julgamos justo para nós mesmos e muitas vezes isso não quer dizer que seja seu direito, ou ainda, que o seu direito seja soberano em detrimento de direito de outrem.

O tema da matéria deste mês envolve justamente essa problemática que assola a comunidade condominial em alguns casos, onde condôminos julgam ter o direito ao silêncio em detrimento do direito de uma criança com necessidades especiais, muito comumente autistas, em se desenvolver de forma segura, justa e digna, conforme assegura a Constituição Federal/88, Estatuto da Criança e do Adolescente - Lei 8.069/1990, bem como o Estatuto da Pessoa com Deficiência - Lei 13.146/2015.

A comunidade condominial deve se adaptar ao convívio com a criança com autismo - ou qualquer outra necessidade especial - e deverão se atentar às limitações e necessidades desses moradores.

Conflitos gerados no âmbito condominial invocam o direito ao silêncio diante da suposta perturbação ao sossego causado por barulho oriundo da criança autista, lembrando que emissão de barulho é característica comum às crianças portadoras do transtorno do espectro autista.

Portanto, deverão tratar a questão com a devida flexibilidade, paciência e tolerância, mesmo porque a lei assegura que seu desenvolvimento deve ser resguardado por toda a sociedade, inclusive a comunidade condominial a qual está inserida.

Na Lei 13146/2015 estão elencados os direitos das pessoas com deficiência, dentre eles:

direito à moradia (artigo 31), direito a inclusão social (artigo 1º), direito a igualdade e da não discriminação (artigo 4º), dentre muitos outros.

É fato que os maiores conflitos ocorridos nos condomínios advêm da questão barulho. Porém, as crianças autistas passam por crises sensoriais quando a forma que possuem para externar suas sensações, desejos e emoções muitas vezes são através de gritos, gemidos ou até mesmo chegam a se debater. Essa é a forma que possuem de exteriorizar o que não conseguem falar. Portanto, é o padrão de comportamento do autista, involuntário e espontâneo, independente da sua vontade, não podendo se caracterizar como conduta nociva consciente, incomparável equiparação aos barulhos ocasionados por pessoas com discernimento dito perfeito.

Destarte, conclui-se que não se vislumbra respaldo legal para qualquer penalidade, tanto administrativa quanto judicial, ao barulho advindo de qualquer pessoa com necessidades especiais, nem mesmo aos autistas e seus tutores.

Muito mais que direito, muito mais que justiça, quando temos em nosso convívio a oportunidade de conhecer a realidade de uma pessoa com necessidades especiais, devemos abrir nosso olhar, nossa mente e nosso coração, para entender que aquela condição é mais difícil para ele que a possui do que para nós que estamos ao redor e havemos de todo o discernimento para entender e nos colocar no lugar de quem precisa ser visto com olhar diferenciado.

**Fernanda Machado Pfeilsticker Silva** é Advogada, Pós-graduada em Direito Imobiliário, Negocial e Civil e Pós-graduada em Direito Processual Civil. Atua na área do Direito Imobiliário - ramo condominial.

**Atacado Catarinense**  
KIT PREVENÇÃO  
Entregamos rápido e de forma eficiente, tudo para a sua segurança

JARDIM ATLÂNTICO  
48 3952-2500  
www.atacadocatarinense.com.br

**SUPORTE**  
Condomínios

- ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
- COBRANÇA GARANTIDA

48 3024.7275 www.suportecondominios.com.br

# Manutenção nos equipamentos de gás dos apartamentos é uma obrigação do morador

Condomínio pode exigir que moradores mantenham aquecedores e sistema de gás em dia para evitar acidentes

Jorge Oliveira

A comodidade dos produtos que utilizam gás, em alguns casos até mais em conta do que elétricos, também carrega risco. Um botijão de gás com uma mangueira com o prazo de validade vencido há mais de 10 anos causou uma explosão que causou a morte de uma moradora e danificou um prédio no bairro Jurerê, em Florianópolis. Outro exemplo que também levou à morte foi o vazamento do aquecedor de gás em um apartamento no Rio de Janeiro, em junho, que vitimou um casal. Os dois casos acenderam o alerta e a prevenção ainda é, segundo especialistas, a melhor forma de manter a segurança.

No caso de Florianópolis, a explosão comprometeu toda a estrutura da edificação. Segundo o advogado especialista em condomínios Zulmar José Koerich, os moradores possuem responsabilidade na manutenção dos equipamentos e os síndicos podem vir a realizar vistorias.

"A recomendação é de que estes comandos de revisão se-



MANUTENÇÃO no aquecedor a gás deve ser feita a cada 12 meses

jam conhecidos por parte dos condôminos e seja autorizada em assembleia a possibilidade de vistoria in loco por parte do síndico nas unidades de apartamento", relata.

## Prevenção

Seja no funcionamento dos equipamentos, como gás de cozinha ou aquecedor a gás, a instalação de forma correta e a manutenção permanente são fundamentais.

"Quando você faz a manutenção preventiva, que é aquela quando você não está tendo um defeito grave, dá para achar esse

tipo de coisa (vazamento). O outro tipo de manutenção é a corretiva. O ideal é realizar a manutenção preventiva para se evitar qualquer tipo de acidente", explica Luiz Felipe Boueri de Amorim, especialista em engenharia de distribuição de gás.

Santa Catarina segue as instruções da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que diz o seguinte sobre os cuidados que condôminos e síndicos devem ter com aparelhos a gás: "Deve-se realizar a manutenção preventiva no aparelho a gás por profissional qualificado a cada 12 meses ou confor-

me instruções do fabricante, o que for menor".

De acordo com o Tenente Richard Locks Stüpp, do Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina, cada morador deve ficar atento aos componentes que possuem prazo máximo de utilização.

"Mangueira e válvulas possuem datas de validade, é importante se atentar a isso e ao estado de manutenção. Conferir se elas são certificadas pelo Inmetro e qual forma de uso é recomendada. As mangueiras de plástico, as amarelas, não podem passar por uma parede vazada e possuem prazo de validade de cinco anos", conta.

## Diferença nos acidentes

O vazamento de gás de cozinha, por exemplo, pode danificar o ambiente em caso de explosão ou matar por asfixia. Por isso, a instalação de Gás Liquefeito de Petróleo (GLP) deve ser feita fora da estrutura ou em local com circulação de ar.

"Quando vaza gás, na maioria das vezes, pode acontecer explosão seguida de incêndio ou asfixia, a falta de oxigênio no ambiente. Quando é intoxicação por monóxido de carbono, o caso está ligado diretamente ao subproduto da combustão dos gases que saem depois de queimado e que por um motivo ou por outro não foi enviado para o exterior", exemplifica o engenheiro Luiz Felipe Boueri, que reforça a necessidade de saídas de ar próximas dos equipamentos.

O Corpo de Bombeiros recomenda que as instalações de aquecedores e botijões sejam feitas em locais abertos e arejados por motivos de segurança.

## Recomendação para síndicos

Condomínios que utilizam a distribuição via gás central, seja para a cozinha ou aquecedores, necessitam de constante manutenção. De acordo com o advogado Zulmar José Koerich, o síndico tem papel importante na questão de segurança, mas o condômino tem que arcar com suas responsabilidades.

"O dever de um condômino geralmente decorre de um direito de outro ou outros. Na questão do gás de cozinha e aquecedores, o dever de manutenção decorre do direito à saúde e segurança dos demais condôminos, podendo ser exigido por parte da administração para que essas revisões sejam realizadas", conta.

A fiscalização em locais multifamiliares, como os Bombeiros denominam os condomínios, é feita conforme solicitação dos proprietários ou responsáveis e também após denúncias.

"O Corpo de Bombeiros de SC hoje não consegue por livre e espontânea vontade verificar tudo. É competência do proprietário do apartamento ou do responsável pelo prédio solicitar a vistoria dos Bombeiros. No entanto, sempre que houver denúncia os Bombeiros vão até o local verificar", explica o Tenente Stüpp.



(48) 3333.1754 | 98855.2196

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

soaquecedores@soaquecedores.com.br

Av. Prof. Henrique da Silva Fontes, 20  
Trindade - Florianópolis



**ESPECIALIZADA EM AQUECEDORES A GÁS, ELÉTRICOS E SOLAR E PRESSURIZADORES DE ÁGUA**

Venda | Instalação | Consultoria | Assistência Técnica

**Rinnai**   **TEXIUS**



**DESDE 2008**

**A demanda por energia elétrica cresce com a modernidade.**

**Seu condomínio está preparado?**

**PORTAL** *Sul*

E n e r g i a

- Retrofit / Reforma
- Manutenção em subestações
- Eficiência energética
- Medição de cargas elétricas
- Análise termográfica
- Projetos elétricos
- Alarme de incêndio
- Iluminação led de alta eficiência
- Mercado livre de energia
- Processos CELESC
- Manutenção preventiva
- Manutenção corretiva
- Gerenciamento de obras
- Laudos Corpo de Bombeiros
- Laudos de instalações elétricas
- Projeto Preventivo de Incêndio
- Portas corta-fogo
- Grupo gerador
- Processos Corpo de Bombeiros
- Energia fotovoltaica



## Áreas comuns podem ter nova destinação

Alterar os espaços comuns do condomínio pode ser positivo, porém as mudanças devem ser previamente aprovadas e seguirem aspectos legais

Da redação

Assim como as pessoas podem mudar com o passar do tempo, nos condomínios também é comum que, após algum tempo os moradores percebam que certas áreas comuns não são bem aproveitadas e uma destinação diferente pode ser mais útil e benéfica para todos. Porém, para mudar os espaços é preciso ter cuidados legais.

Seja para instalar uma piscina, transformar uma quadra de esportes em estacionamento, uma área ociosa em academia, uma sala de jogos em brinquedoteca, ou qualquer outra alteração, é importante que os responsáveis estejam atentos à legislação e regras para essas mudanças, que podem ocorrer também em condomínios novos, quando a construtora entrega uma proposta de espaço, porém os moradores desejam dar outra finalidade para a área.

Advogado, consultor, pa-



ALTERAÇÕES NA ÁREA COMUM: primeiro passo é convocação de assembleia e apresentação de projetos

lestrante e professor de Direito Imobiliário, Dennis Martins explica que o processo de alteração da destinação de área

comum não é algo simples e por isso recomenda-se a consulta a um profissional, seja ele advogado ou administrador de condomínio com profundo conhecimento, pois os erros podem resultar em situações bastante traumáticas. “O condomínio não se trata de um “território independente e absoluto”, por isso no seu interior também se aplica a legislação urbanística municipal. Dessa forma, uma medida bastante oportuna é consultar o zoneamento local, pois não seria nada agradável após um

delicado processo de alteração de destinação vir a descobrir que o município não permite o que se pretende no local”, orienta.

### Primeiro passo

De acordo com o advogado Zulmar Koerich, o processo começa com a convocação de uma assembleia, onde na pauta deve constar de forma clara e objetiva a área que se pretende modificar e a nova destinação que se pretende implementar. “Nessa assembleia devem ser apresentados

os projetos, bem como as devidas licenças administrativas e alvarás para instalação, evitando com isso embargos, multas, e outras penalidades impostas pelo descumprimento das regras impostas pela administração pública”, explica.

### O quórum

Segundo Koerich, em regra a destinação de área comum, por se tratar de patrimônio de todos, somente pode ser modificada mediante aprovação da totalidade dos condôminos presentes em assembleia que é especificamente designada para deliberar sobre esse tema.

Se a área alterada tiver a mesma finalidade anterior, como por exemplo, desativar uma área de lazer, como o salão de jogos para aumentar o salão de festa, não dependerá do quórum da unanimidade dos condôminos.

Segundo o advogado, nesse caso, entende-se que o quórum é de 2/3 da totalidade dos condôminos, observando-se as disposições do art. 1.342 do Código Civil que afirma que “a realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns”.

## LILIAN

### LILIAN LIDIA WOJCIKIEWICZ

ARQUITETA & URBANISTA / BIM MANAGER  
CAU A-14.750-8

✓ PROJETOS DE ARQUITETURA

✓ PROJETO DE LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS

✓ PROJETOS DE ENGENHARIA

✓ ACOMPANHAMENTO DE OBRAS LEGALIZAÇÕES HABITE-SE APROVAÇÕES:

• PREFEITURA MUNICIPAL • VIGILÂNCIA SANITÁRIA • CORPO DE BOMBEIROS

✓ CONSULTORIA TÉCNICA CONDOMINIAL

48 99983.6633

arquitetabilian@yahoo.com.br

✓ CONSULTORIA BIM

✓ COORDENAÇÃO E COMPATIBILIZAÇÃO DE PROJETOS

## Soluções em engenharia e projetos.

**Projetos**

- Preventivo Contra Incêndio
- Subestações de Energia
- Elétrico Interno - Telecomunicações
- Hidrossanitário - Estrutural
- Climatização

**Laudos Técnicos**

- Inspeção Elétrica
- Bombeiros

**16 anos**

ateliengenhardia

48 99628-3398 | 48 3374-5356

www.ateliengenhardia.com

**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)

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

Great  
Place  
To  
Work.  
Certificado  
05/09/2020 - 05/08/2021  
BRASIL



GEANCARLO FRITZ BARBOSA DOS SANTOS  
SÍNDICO PROFISSIONAL - SINDPLAN  
CLIENTE DUPLIQUE

# #PROSPERE

VIVA A PROSPERIDADE NO SEU CONDOMÍNIO!

"Na função de Síndico Profissional, nos deparamos com diversas situações, principalmente quando tratamos com fornecedores. Felizmente encontramos na Duplique Santa Catarina uma parceira que nos atende em tudo que precisamos, uma empresa séria, com experiência, credibilidade e excelentes referências, que visa a excelência em todas as etapas do processo de Garantia de Receita para Condomínios. Nos condomínios que sou síndico e que enfrentam problemas com inadimplência, indico sempre a Duplique, pois, não existe benefício maior que a tranquilidade."



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

# Portaria remota ou presencial: como saber qual delas é a melhor opção para o seu condomínio?

Análise do perfil dos moradores, quantidade de apartamentos, custo com cada um dos serviços e preocupação com a segurança são elementos necessários para escolher uma alternativa mais adequada

Da redação

**E**ncontrar um modelo de portaria muitas vezes se torna para os síndicos uma missão mais difícil do que parece. Remota ou presencial, cada uma tem características próprias, desde o controle de acesso de moradores e visitantes através de videomonitoramento até o serviço mais tradicional de atendimento ao público na figura do porteiro. Mas como saber qual delas é a melhor opção para o seu condomínio?

O primeiro passo é entender o funcionamento de cada formato de portaria. A remota é aquela que tem como principal característica o atendimento a distância por meio de uma central de segurança 24 horas. Nesse caso, a presença física de um funcionário no local se torna dispensável. A presencial tem o controle de entradas e saídas, seja de moradores ou visitantes, feitas por uma pessoa com tal atribuição. Essa pessoa ainda auxilia em outras demandas, como o recebimento de encomendas e correspondências.

"A automação está presente em todos os processos da atividade humana, do campo à cidade. Atividade bancária e da medicina são exemplos. A produtividade e o maior controle sobre indicadores de falhas se somam à redução de custos. Alterações em edifícios ocorreram com a utilização de inter-fones e porteiros eletrônicos, mas ainda predomina a presença dos porteiros. A segurança condominial aproveita a oportunidade para integrar o subsistema de controle de acesso de pedestres e veículos na busca de melhoria da confiabilidade na Gestão do Sistema Integrado de Segurança", detalha André de Pauli, que atua em São Paulo e é o primeiro consultor de segurança, independente de fornecedores de produtos e serviços, a escrever favoravelmente à modalidade remota.

Outros pontos são levados em consideração no ato da escolha, como análise do perfil dos moradores, a quantidade de torres, o valor do serviço e também a segurança. Um edifício predominantemente com mais pessoas idosas tende a se adaptar melhor à portaria presencial. No caso do condomínio ter poucos apartamentos, a portaria



**DANIELA IGOR, SÍNDICA DO CORTE RESIDENCE:** portaria remota foi a melhor escolha para o condomínio com 14 unidades

remota pode ser vantajosa por ter um custo menor.

O consultor aponta os pontos mais importantes que devem ser observados antes de implantar qualquer uma das opções de serviço de portaria remota ou presencial.

"O projeto de segurança deve ser elaborado por especialistas independente de fornecedores de produtos e serviços. Deve ser economicamente viável, tecnicamente exequível, eticamente sustentável e prontamente executável. Apresentar, previamente, indicadores de desempenho de manutenção, tais como: tempo médio entre falhas e tempo médio de restabelecimento à normalidade", aponta Pauli.

## SEGURANÇA COM RESPONSABILIDADE

Doutor e mestre em Engenharia de Produção, MBA em Gestão da Segurança Empresarial e Especialista em Administração da Segurança Pública, Izaias Otacílio da Rosa, de Santa Catarina, explica que a sensa-

ção de liberdade que cada uma das opções de portaria disponibiliza aos condôminos conta bastante para saber qual método aplicar.

"Gosto de utilizar a referência de que qualidade de vida é o equilíbrio entre liberdade e segurança. Nesse sentido, quanto maior for o emprego de soluções de segurança, talvez, se tenha uma sensação de que a liberdade coletiva está sendo comprometida", diz Izaias, alertando ainda que muitas vezes o custo se sobrepõe à segurança

no momento da escolha. "Contudo, quanto maior a facilidade em acessar o empreendimento, maior será a vulnerabilidade à concretização de eventos potencialmente negativos. Em nossas atividades encontramos situações onde a decisão foi motivada, exclusivamente, pela redução de custos condominiais, nesse caso, não se discute segurança. Em outros casos, a adoção de modelos remotos foi perfeitamente adequada".

Izaias destaca, ainda, a questão da responsabilidade sobre os aces-

so ou autorizações. No caso da portaria presencial, isso quase sempre recai sobre o porteiro ou a pessoa responsável para tal, enquanto que na opção remota muitas vezes cabe ao próprio morador ou a distância por meio da central 24 horas.

"O controle de acessos com emprego de recursos humanos, independentemente de recursos tecnológicos agregados, está consolidado na intervenção ou monitoramento do acesso por parte de um profissional no local. Por sua vez, o controle de acessos com emprego exclusivo de recursos tecnológico, transfere para o usuário a responsabilidade dos processos de identificação e para a liberação e registros de acessos. Sendo que, ainda, é possível o emprego integrado dessas soluções, onde um usuário possa ser atendido, mesmo que a distância, por um profissional para a consecução de seus objetivos".

## SÍNDICOS DETALHAM SUAS PREFERÊNCIAS

Responsável pelo Corte Residence, localizado na Agrônômica, em Florianópolis, a síndica Daniela Igor fez a escolha pela portaria remota. De acordo com ela, as características do condomínio se encaixam na opção do monitoramento a distância por ter um público mais jovem e, por isso, adaptado às tecnologias atuais como controles de entrada e saída e envio de chaves virtuais para os convidados.

"Com sistema de portaria virtual é possível o envio de QR Code com limitador de horário de entrada e saída. Você também consegue saber quem entrou e quem saiu pela chave de acesso. Isso facilita muito o controle, porque as digitais

**GRUPO MULTI**  
SOLUÇÕES EM SERVIÇOS

## Asseio e Conservação

(48) 3209.6697 [WWW.GRUPOMULTI.COM.BR](http://WWW.GRUPOMULTI.COM.BR)

As melhores soluções para seu condomínio. Pode confiar.



Contrato de manutenção 24h e preventiva



Portas Automáticas



Controle de acesso e Interfonia



Câmeras e gravadores de segurança (CFTV)



Redes e Wi-fi



Prevenção e detecção de incêndio

**interphon**  
SISTEMAS DE SEGURANÇA



**IZAIAS OTACÍLIO DA ROSA,** especialista em segurança empresarial e pública

O consultor André de Pauli reconhece que falhas através do uso da tecnologia tendem a ser menores e, assim, transmitem uma maior sensação de segurança aos moradores. Ele, porém, alerta que tanto na opção remota quanto na presencial é preciso uma contribuição dos condôminos para garantir o bem-estar comum.

"Recursos humanos atuam como fator psicológico e atendem a busca por serviços complementares de hospitalidade. Quanto à segurança, o fator humano tem representado ser o maior indicador do número de falhas para ameaça de acesso indevido e também fator de desculpa para a falta de contribuição dos usuários locais, culpabilizando os porteiros e encobrendo a própria responsabilidade", alerta Pauli.

### ESCOLHA DOS MORADORES

Ainda no ponto de vista da segurança, a síndica Vera Paz, responsável pelo Belle Vie, que fica em Coqueiros, também em Florianópolis, aponta que ter alguém de maneira presencial para autorizar os aces-

so de visitantes e prestadores de serviços deixa os moradores mais confortáveis.

"Em um condomínio com muitas famílias, o uso da portaria presencial tem sido a melhor opção, já que as rotinas internas demandam a ação efetiva de pessoas, tanto para identificação, recebimento de encomendas quanto para administrar o grande volume de prestadores de serviços que circulam diariamente", detalha Vera.

O condomínio da qual é síndica tem 31 mil m<sup>2</sup> de área construída, sendo seis torres com 26 apartamentos cada, ou seja, são 156 unidades e aproximadamente 500 moradores. Ela explica como é a rotina diária para garantir que todos os moradores estejam seguros com a opção escolhida.

"Os procedimentos são padronizados e todos os funcionários são informados. Os veículos usam uma identificação interna, mas precisam parar na portaria, baixar o vidro, estabelecer um contato visual com portaria. No caso dos visitantes e prestadores de serviços, cada um precisa se identificar e aguardar a autorização para acessar as dependências internas. Nesse ínterim, o porteiro deverá fazer um contato interno com o morador

e receber autorização para liberar a pessoa", finaliza.

### CUSTOS

Há algumas diferenças de custo entre um serviço presencial e um remoto. Izaías Otacílio da Rosa aponta que a mão de obra humana tem valor final mais elevado em relação àquele que utiliza central de monitoramento a distância.

"Em média, os custos com o emprego de portarias remotas significam uma redução entre 30% a 60% dos custos em relação ao emprego de recursos humanos", diz ele, completando que tal fator pode ser determinante para a escolha de qual modelo de portaria aplicar: "Para empreendimentos localizados em ambientes pouco impactados pela violência urbana e com foco na redução de custos condominiais, podem sim influenciar processos decisórios".

Em um condomínio com poucos apartamentos, ter um custo operacional menor é essencial para a redução dos valores da taxa condominial. E foi isso, também, que levou a síndica Daniela Igor a optar pela portaria remota no Corte Residence.

"Temos poucos apartamentos e se aqui a opção fosse pela portaria presencial o valor final seria mais que o dobro. No nosso caso a portaria virtual é 60% mais barata. Além disso, um condomínio

com valores elevados de taxas se tornam menos atrativos no ato de venda ou locações", afirma.

André de Pauli também concorda que aplicação de portaria remota tende a reduzir os gastos do condomínio. O consultor relata que isso se dá em razão de a empresa contratada para a execução do serviço ter, muitas vezes, até cinco clientes simultâneos.

Ele considera que a economia mensal do condomínio com portaria remota, analisando o mercado atual, pode chegar a 30% em média.

"Custos com pessoal em média corresponde a 60% do custo condominial. Logo, as reduções dos custos finais estariam próximas a 30% dos custos fixos do condomínio".

Sem entrar no mérito de valores, a síndica do Belle Vie, que utiliza a portaria presencial, concorda que a escolha por qual método aplicar passa muito pelo valor oferecido. Porém, Vera acredita que acima disso precisam estar as características do condomínio, como intensa movimentação e número de moradores.

"A questão do custo, pode afetar na escolha sim, mas a segurança pessoal e patrimonial é prioridade. A portaria presencial facilita o controle diário das pessoas que circulam, e as famílias se sentem seguras morando num espaço onde as crianças são facilmente identificadas pelos funcionários", completa Vera.

e tags são todas cadastradas. Além de ter também a questão de câmeras, onde o acesso pode ser feito por qualquer morador em tempo real", destaca.

Daniela explica que há cinco anos os moradores decidiram pela portaria remota. Com apenas uma torre de 14 apartamentos e 27 moradores, a opção se tornou viável do ponto de vista da segurança.

"Considero a portaria virtual uma forma mais segura aos moradores. Se alguém arromba a porta, dispara o alarme e sabemos qual a porta foi aberta. Isso aconteceu no condomínio, e central acionou diretamente a Polícia", justifica Daniela.



**VERA PAZ, SÍNDICA DO BELLE VIE:** portaria presencial auxilia nas rotinas internas e no conforto dos 500 moradores do condomínio

### CINCO VANTAGENS DA PORTARIA REMOTA

- Autonomia dos moradores no acesso e saída
- Redução do custo de mão de obra e encargos
- Acionamento automático de alarmes e acesso às câmeras
- Aumento de segurança através da redução de falhas e da central 24h
- Armazenamento dos dados dos visitantes.

### CINCO VANTAGENS DA PORTARIA PRESENCIAL

- Rapidez no atendimento aos visitantes e prestadores de serviços
- Facilita o recebimento de correspondências e encomendas
- Comodidade aos moradores
- Auxílio do porteiro em situações de necessidades (abrir porta etc.)
- Relacionamento mais próximo entre porteiro, síndico e moradores.



## Serviços e Confiança

# SEM COMPARAÇÃO

PORTEIRO, ZELADOR E LIMPEZA PARA SUA TRANQUILIDADE.

A Khronos oferece serviços de Porteiro, Zelador e Limpeza para pequenos condomínios, salas comerciais e lojas. Uma equipe de profissionais treinados e capacitados para realizar serviços com a mais alta qualidade e total confiança. Tudo para você ficar tranquilo e satisfeito. Fale com a gente e conheça todas as vantagens da mão de obra especializada Khronos.



**Ligue pra K e fique tranquilo!**

48 3381-9999 | 48 99108-5408 | [grupokhronos.com.br](http://grupokhronos.com.br) | [f](#) [@](#) grupokhronos

# Condomínios não são imunes à emergência no caixa

Mesmo a administração mais zelosa pode precisar de um financiamento ou rateio extra para cobrir gastos inesperados

Dariane Campos

Entre os principais desafios enfrentados diariamente pelo síndico está a missão de manter a saúde financeira do condomínio. Só que essa tarefa nem sempre é fácil, ainda mais quando o gestor tem alta taxa de inadimplência no prédio ou trabalha com um caixa bem apertado, com verba apenas para quitar as contas do mês. E, mesmo nas administrações mais cautelosas, podem ocorrer situações que exijam um maior jogo de cintura por parte do gestor, principalmente para que ele consiga driblar o problema e possa buscar mais recursos, reorganizando o caixa condominial para enfrentar o momento de turbulência, independentemente se for via financiamento ou rateio extra.

Obras de emergência, compras de equipamentos e neces-

sidades de manutenções não programadas estão entre as dores de cabeça mais inesperadas. No caso da síndica profissional Joice Honório, que há 4 anos atua no mercado catarinense, para conseguir iniciar uma obra de melhoria no hall de entrada de um dos edifícios que administra em Itajaí foi necessário recorrer ao financiamento bancário. Sem muito fluxo de caixa, a gestora decidiu, em comum acordo com os condôminos, que seria mais assertivo buscar outro meio de arrecadar o valor sem que fosse por rateio.

“Queríamos que a obra começasse e terminasse logo, por isso optamos pelo financiamento. Juntar o valor via rateio extra traria mais transtornos e a reforma demoraria muito tempo para ser executada”, explica Joice. A síndica ainda recorreu ao financiamento mais duas vezes, para outros dois espaços que também administra na mesma



**RICARDO KARPAT**, diretor da Gábor RH: é necessário avaliar o cenário, realizar um planejamento e decidir com segurança entre fazer rateio ou financiamento

cidade. Em um dos condomínios, para sair do aluguel de equipamento de segurança, os

moradores optaram pela compra do kit e conseguiram uma parcela mais atrativa. Já no ou-

tro, além dos itens de segurança, o valor ainda foi investido em melhorias na infraestrutura do prédio.

Por outro lado, a experiência do síndico Luiz Kiyoshi Nakayama, que já atuou como analista e gestor da expansão de um banco de desenvolvimento, por 30 anos, e como diretor executivo de uma cooperativa de crédito, mostra que geralmente há certa resistência dos condôminos quando surge o assunto financiamento. “Muitas vezes os moradores se mostram céticos de tomar um financiamento, mas acredito que isso seja mais por desconhecer o processo do que por qualquer outro fator. Sempre entendi que os financiamentos devam ser utilizados para que os projetos e obras sejam realizados em tempo ajustado ao cronograma. E para isso, tem que ter recursos em tempo hábil”, pontua.

Ele lembra ainda que, os

Algum dia você imaginou que

# ZERO

valeria tanto?

**Conta Especial condomínios.**

Custo zero para boletos.

Custo zero para TED/DOC

Cesta de Relacionamento de R\$ 29,90



Consulte as condições com o seu gerente.  
\* Para ter acesso a cesta de relacionamento de R\$ 29,90 o condomínio deverá ter uma aplicação mínima de R\$ 500,00 em Sicredinvest (CDI). O valor original da cesta é de R\$ 39,90.  
\*\* Condições válidas até 31/12/2021, exclusivamente para as agências da Sicredi Vale Litoral SC.



**SÍNDICA JOICE HONÓRIO:** para acelerar a reforma no hall de entrada moradores optaram pelo financiamento

empréstimos só são interessantes quando: utilizados para algo que traz retorno; para que o condomínio tenha fluxo de caixa; não seja usado em atividade corrente, pois compromete o futuro das entradas de caixa e este já está comprometido com as despesas mensais; e que as parcelas do financiamento não fiquem muito próximas do valor da chamada de capital para pagar, visto que pode haver inadimplentes.

### Financiamento x Rateio Extra

Quando o caixa do condomínio aperta, você sabe qual a melhor opção? De acordo com o administrador de empresas especializado em recursos humanos, Ricardo Karpát, diretor da Gábor RH de São Paulo, para cada caso existe uma opção certa. “Claro que o ideal é não deixar que o caixa do condomínio aperte, mas sabemos que nem sempre todos os fatores são controláveis e muitas vezes herdamos problemas de gestões anteriores. Dessa forma, devemos avaliar o cenário, realizar um planejamento e definir de quanto dinheiro precisamos e em quanto tempo. Com essa definição é que poderemos decidir com segurança qual é a melhor opção”,

montante necessário, o valor de rescisão vai ficando cada vez maior, fora os meses a mais pagos de salário. “Neste caso, na maioria das vezes, o financiamento significa uma grande economia financeira”, avalia Karpát.

Além disso, o financiamento é indicado em casos de investimentos em projetos de redução de custos, obras emergenciais, necessidades de manutenções não programadas, além de imprevisibilidade no âmbito jurídico. Já o rateio extra deve ser usado em situações como recomposição do fundo de reserva, quando é possível prever um gasto maior ou se o gasto pode ser pago parcelado.

### Características de cada modalidade

Seja para quitar dívidas ou fazer frente a uma reforma emergencial, se o síndico estiver precisando de um reforço no caixa para cobrir gastos inesperados, é importante que ele saiba as vantagens e desvantagens de cada modalidade. Por isso, Karpát explica que enquanto o financiamento tem o custo dos juros, no rateio extra tem um tempo de arrecadação, que muitas vezes pode gerar custos elevados.

“Não podemos esquecer que vivemos problemas eco-

avalia o especialista que atua há 21 anos no segmento.

Ainda segundo ele, em alguns casos, por mais que o financiamento acarrete no pagamento de juros, este acaba gerando redução financeira. E o principal exemplo é o investimento para realizar a rescisão dos funcionários e obras necessárias para implantação de uma portaria remota. Caso seja necessária a realização de rateio extra para ir juntando o



**SÍNDICO LUIZ NAKAYAMA:** empréstimos não devem ser utilizados em atividade corrente, mas são válidos quando usados para ações que trazem retorno



**MURIALDO CRESCENCIO,** especialista em mercado bancário e financeiro

nômicos relevantes e que com isso muitos condôminos estão com dificuldades de pagar a cota condominial regular. Qualquer acréscimo pode significar aumento da inadimplência, sendo assim, o tiro (do rateio extra) sairia pela culatra”, explica o especialista.

Além disso, no rateio extra é importante que seja analisada a inadimplência do condomínio e o impacto financeiro que proporcionará. Já no financiamento, o foco deve ser na taxa de juros e na segurança da instituição. Como dica para o síndico que vai precisar de uma ajudinha para fechar os balanços no positivo, Karpát diz que é preciso focar no planejamento, controle e reserva financeira. “Para gerir o dinheiro dos outros, temos que ser extremamente conservadores, acompanhando o previsto x realizado mensalmente”, pontua.

### Financiamento à disposição do síndico

Segundo Murialdo Crescencio, especialista no assun-

to com 30 anos de atuação no mercado bancário e financeiro e CEO da Empresta Condo, existem linhas de crédito para os condomínios em até 90 meses, sem garantias, na modalidade empréstimo e financiamento de equipamentos. Normalmente as taxas começam a partir de 1,49% a.m. + IPCA, mas existe também a opção com taxas fixas, de acordo com o tipo de operação e análise de crédito.

“O financiamento é a oportunidade para uma melhor gestão financeira, que precisa ser cada vez mais difundida no exercício da sindicatura. Operar com a linha de crédito para compra à vista pode gerar uma economia, que significa custos financeiros ainda menores”, explica Crescencio.

Ele ainda destaca que não é recomendado negociar com o financiamento embutido, sem a transparência de taxas e tarifas cobradas. Além disso, para que o valor seja liberado na conta do condomínio é preciso que a aprovação da operação seja feita em assembleia e, posteriormente, seja feito o registro em cartório da ata da reunião.



**SOLUÇÃO COMPLETA PARA A GESTÃO DO ELEVADOR DO SEU CONDOMÍNIO EM UM ÚNICO LUGAR**

- MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA
- MODERNIZAÇÃO TECNOLÓGICA E ESTÉTICA
- CONTRATOS DE MANUTENÇÃO OU EXECUÇÃO DE REPAROS
- VENDA DE NOVOS EQUIPAMENTOS

**PLANTÃO 24H**

Serviços com qualidade e comprometimento

**17** anos  
DE EXPERIÊNCIA

@lgelevadores

47 9.9110.5769

47 9.8811.5080

ATENDEMOS:  
Balneário Camboriú,  
Itapema e Itajaí

www.lgelevadores.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



### Alho é um bugalho sem bug?

Ser uma pessoa literal ou um pensador literal, pode parecer infantil ou até prejudicial para o desenvolvimento pessoal e social de um determinado indivíduo. Não quero defender nestas linhas a necessidade, ou importância, das coisas serem levadas ao pé da letra. Mas sim da importância de determinados conceitos serem literais e o benefício que a denotação traz para o desenvolvimento de um determinado setor. E o prejuízo que o sentido literal de determinados conceitos traz para o mesmo processo de desenvolvimento.

Gosto sempre de lembrar que não existe lado bom de briga ruim, então podemos considerar sim, que a literalidade excessiva também é prejudicial, assim como o exagero do uso figurado. As formas de linguagem, sobretudo o uso de linguagem figurada, embelezam os textos e sem elas não existiria muito do que conhecemos como arte, incluindo a música e a poesia. Porém é bom lembrar que a arte abre margem a interpretação que nos remete a múltiplos universos e múltiplos entendimentos da mesma coisa.

Por outro lado a comunicação eficiente, aquela que não dá margem a interpretações, esta é amiga da boa gestão. Grosso modo, onde a liderança fala "alho" o liderado não pode interpretar "bugalho". Porém muitas vezes há necessidade do líder se esforçar em fazer o lide-

rado entender que "alho" é um "bugalho" sem "bug", mas contudo, após este esforço ele não deve adotar o termo "bugalho sem bug" para referir-se a "alho".

No mercado condominial nos deparamos com diversas situações onde conceitos já consolidados pelas boas práticas de gestão e também pertinentes ao exercício da boa sindicatura estão sendo depreciados devido ao esforço de vários "players", em situações distintas, se fazem entender no momento da comercialização do seu produto ou serviço. Percebemos que é muito mais fácil para o mercado adotar o "bugalho sem bug" do que ficar usando o "alho" e tendo que se esforçar a explicar o tempo todo.

Assim nos deparamos com expressões do tipo "taxa de condomínio" ou contrário de "cota parte das despesas condominiais", "estatuto do condomínio" ao contrário de "convenção condominial", "chamada de capital" ou contrário de "provisionamento", "sindicância" ou contrário de "sindicatura", por exemplo. Acreditem a lista é interminável, mas não quero ser um chato literal. Só sustento que o nosso setor merece preservar os conceitos consolidados em defesa da direta e simples comunicação que é aliada da boa gestão.

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



## SABIA QUE EXISTE UMA LINHA DE CRÉDITO EXCLUSIVA PARA CONDOMÍNIOS?

### CRÉDITO PARA CONDOMÍNIOS

SIMPLES · RÁPIDO · FÁCIL



Aponte a câmera de seu celular para o QR Code e simule o valor de suas parcelas.



Sabemos que a Gestão Condominial envolve projetos de modernização e conservação constantes, mas isso envolve investimentos que nem sempre estão disponíveis no seu caixa.

Ao tentar buscar crédito no mercado financeiro, o condomínio sofre com altas taxas e a alienação de bens ao crédito adqui-

rado, tornando o processo muito caro e inviável.

A **CondoCash** entende suas necessidades e oferece o melhor em crédito para o seu condomínio. Aqui seu crédito é ágil, sem burocracia e conta com as melhores taxas do mercado. Você quita suas dívidas ou implanta as melhorias necessárias no seu

condomínio sem onerar o seu caixa e sem comprometer as suas finanças.

### COM A CONDOCASH O CRÉDITO PARA O SEU CONDOMÍNIO É RÁPIDO E DESCOMPLICADO!

Exemplos do uso de Crédito para Condomínio CondoCash:

- Implantação de Portaria Remota;
- Projetos de Energia Solar;
- Rescisões Trabalhistas;
- Troca de Elevadores;
- Reforma de Fachadas;
- Pintura Externa de Torres;
- Instalação ou Reforma da Piscina;
- Cobertura de Estacionamento;
- Obras em áreas comuns;
- Regularização no Programa "Floripa Se Liga na Rede".

Solicite um orçamento pelo e-mail: [regional.sul@condocash.com.br](mailto:regional.sul@condocash.com.br).  
Para maiores informações acesse o site [www.condocash.com.br](http://www.condocash.com.br).

## # NOVA TURMA EM ITAPEMA CURSO SÍNDICO GESTOR PROFISSIONAL



Realização Apoio

Estão abertas as inscrições para o Curso Síndico Gestor Profissional ministrado pelo Prof. Odimar e Adv. Gustavo Camacho. Com carga horária de 16hs a capacitação ocorre no Itapema Coworking dias 21 e 22 de agosto, das 8h30 até as 18h, em Itapema.

Gerencie seu condomínio e conquiste novos empreendimentos clientes em setor com demanda cada vez mais crescente em Santa Catarina, trabalhando com autonomia, dentro das leis e com conhecimento dos proces-

sos de gestão da manutenção, finanças, pessoal e condução de assembleias.

A capacitação será ministrada em modo presencial, em conformidade com as normas sanitárias de prevenção do covid-19 e oferece apostila impressa, certificado e coffee break em quatro períodos. As vagas são limitadas.

Para os interessados as inscrições podem ser feitas na plataforma Sympla no link: <https://bit.ly/3iZlYBY> ou acesse diretamente do seu celular pelo QR Code



Quer falar diretamente com o organizador? Contate pelo (47) 9.8822.3773 ou pelo email [odimar@upcondo.com.br](mailto:odimar@upcondo.com.br)



**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](http://www.tranquiliza.com.br)



## 5 COISAS QUE VOCÊ NÃO SABIA SOBRE ENERGIA SOLAR



O Brasil enfrenta uma das maiores secas de sua história. Além dos riscos de racionamento de água, uma vez que 63,8% da energia produzida têm origem nas hidrelétricas, cresce no país a preocupação sobre os riscos de um apagão. Para reduzir a dependência dessas usinas na matriz energética, um investimento inteligente é na produção de energia fotovoltaica.

Saiba mais sobre a produção de eletricidade limpa e renovável, a partir da radiação do sol:

### 1. O Brasil tem um dos maiores potenciais solares do mundo

Graças à localização entre os trópicos e a conseqüente incidência constante de raios solares durante o ano inteiro, o país pode se tornar um dos maiores produ-

tores de energia solar do planeta.

### 2. É possível armazenar energia

Embora os painéis fotovoltaicos só produzam eletricidade antes do pôr do sol, o sistema pode ser conectado a baterias que concentram a energia produzida durante o dia, garantindo que o imóvel seja abastecido mesmo à noite.

### 3. O sistema funciona em dias nublados e chuvosos

Mesmo que nuvens e chuvas impeçam a captação dos raios solares em intensidade regular, nesses dias, a produção de energia solar é reduzida, mas não interrompida. Além de manter o fornecimento de eletricidade por meio das mencionadas baterias, os painéis solares de última geração são cada vez menos impacta-

dos por intempéries.

### 4. A produção de energia solar é silenciosa

Bem diferente dos geradores movidos a combustíveis fósseis, o sistema fotovoltaico não causa poluição sonora.

### 5. A manutenção é barata

Painéis solares tem em média duração de 25 anos e podem ser mantidos com limpezas periódicas para a remoção de poeira e resíduos que atrapalham o bom funcionamento do sistema. Seguindo as recomendações do fabricante, os cuidados preventivos não precisam de mão-de-obra especializada.

Para garantir o melhor aproveitamento do potencial de energia solar do seu imóvel, contrate uma empresa com uma equipe técnica especializada, que desenvolva soluções personalizadas com equipamentos de última geração.

Conheça a IouTility: [comercial@ioutility.com.br](mailto:comercial@ioutility.com.br)

## # SEU CONDOMÍNIO ESTÁ PRECISANDO DE REFORMA E NÃO TEM DINHEIRO?

Temos os melhores créditos para a sua reforma elétrica ou regularização junto ao Corpo de Bombeiros

Atuando no mercado de engenharia desde 2008, a PORTAL SUL ENERGIA está com uma linha de financiamento em seus contratos, exclusiva para condomínios\*, com taxas que podem variar de 1,99% a.m. até TAXA ZERO!

Você não leu errado. É isso aí: até TAXA ZERO! Nós sabemos que não há nada mais precioso em um condomínio do que a segurança, não é mesmo? Para você, sua família, colaboradores, visitantes, sua empresa, seu patrimônio.

É possível realizar aqueles serviços tão importantes, mesmo quando o caixa está "zerado". Então, viabilizamos a contratação desses serviços que trazem segurança, qualidade e valorização ao seu imóvel.

Fazemos os serviços de laudos, manutenções em subestações, projetos, retrofit elétrico (reforma) em condomínios, entre outros, atuando com equipes técnicas e de engenharia que cumprem todos os protocolos



los e processos junto aos órgãos competentes – CELESC, CREA.

Temos ainda, equipes altamente especializadas para atuar na regularização junto ao Corpo de Bombeiros, desde o processo inicial, até a liberação

final (Habite-se/Alvará de Funcionamento), independente das exigências apontadas.

\*Crédito sujeito a análise

Quer saber mais?

Entre em contato conosco | (48) 9.9965.7189 / 4105.3177 | [contato@portalsulenergia.com.br](mailto:contato@portalsulenergia.com.br)

## # VIVER EM CONDOMÍNIO



MARTINHA SILVA  
[martinhasilvasbs@gmail.com](mailto:martinhasilvasbs@gmail.com)



### Morar em condomínio é a escolha de um modo de vida

A opção de viver em condomínio vai além de ser a escolha de um lugar para morar. É principalmente a escolha de um modo de vida. A segurança, a localização, o desembolso financeiro que geralmente é amenizado pela oportunidade de compartilhar espaços comuns e também os custos de manutenção são vantagens claras.

Todavia, como em cada escolha há uma renúncia, a privacidade fica de certa forma comprometida e o relacionamento com os vizinhos nem sempre é tão harmônico quanto seria recomendável. Vemos diariamente confrontos entre condôminos e que causam um grande desgaste emocional a todos os envolvidos.

Isso acontece porque o condomínio é a casa da pessoa, onde ela é ela, sem máscaras, sem a necessidade de agradar ninguém, e geralmente sem paciência. Quem anda de ônibus já deve ter percebido que pela manhã as pessoas são mais gentis e mais simpáticas, e na volta do trabalho até a fisionomia já é outra. Depois de um dia de trabalho, a maioria volta para casa com os ombros caídos e a cara fechada. Exaurida e irritada.

Nesse estado, "qualquer pé de galinha é uma sopa", como se diz no interior. As pessoas não estão dispostas a tolerar qualquer comportamento alheio, que de alguma forma lhes afete. Qualquer barulho é imperdoável e vale uma reclamação com o síndico. Ao reclamar

com o síndico o indivíduo volta para o seu apartamento certo de que a "justiça" será feita.

Se o síndico, por sua vez, simplesmente repassar a reclamação sem "dourar a pílula", o episódio pode tornar o condomínio um ambiente hostil para todos os envolvidos.

A boa notícia é que é perfeitamente possível amenizar os problemas dessa ordem. Para isso, é importante que haja em algum momento oportunidades de convívio entre as pessoas. Quando se tem a possibilidade de identificar pontos em comum com os outros, cria-se a empatia e a conexão fica favorecida.

Quando o síndico é um profissional preparado e dispõe de ferramentas de gestão de pessoas, ele vai saber conduzir as situações que por ventura cheguem até ele, e a contenda será dissipada logo no seu início, evitando-se que vire uma bola de neve.

Todos são responsáveis pela harmonia do ambiente em que vivem, mas como alguns comportamentos são inconscientes, é importante que alguém se proponha a ser um facilitador de convivência, e não apenas um aplicador de multas e notificações. A função de síndico requer mais do que entender de contas, legislação e manutenção. É importante entender de gente!

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

controlcondominios

**Assessoria contábil condominial**  
**Administração de condomínios**  
**Síndico profissional**

**CONTROLL**  
CONDOMÍNIOS

SERVIÇO QUALIFICADO 16 ANOS

(48) 3346-9956 | 3346-9946 | (48) 99623-8826  
Paulino Pedro Hermes, 515, SI 4, São José/SC

## VACINAÇÃO

**No nosso condomínio temos um porteiro que se recusa a tomar a vacina (Covid) por questões pessoais. O empregador, no caso, o condomínio pode exigir que o funcionário tome a vacina e apresente o comprovante? Se eu demitir o funcionário por isso, posso ter problemas trabalhistas?**

Simone Souza, São José

Se o condomínio demitir o funcionário sem justa causa, ou seja, com todos os direitos trabalhistas, certamente não haverá problemas na Justiça Trabalhista, salvo eventuais diferenças alegadas e provadas pelo trabalhador. Como a expressão indica, a demissão sem justa causa é imotivada em virtude da ausência das hipóteses previstas no art. 482 da CLT.

Contudo, caso o condomínio opte em demitir por justa causa em virtude da negativa do trabalhador em se vacinar, certamente haverá discussão na Justiça trabalhista visto que ainda não há consenso sobre essa questão.

Em regra geral, qualquer vacina objetiva preservar a saúde e a segurança individual e coletiva, ou seja, tanto do porteiro como dos demais empregados e moradores do Condomínio. De fato, há um dever moral de solidariedade entre todos os envolvidos.

Analisando por este prisma, podemos citar o art.

444 da CLT que dispõe que as relações contratuais de trabalho são objeto de livre estipulação das partes interessadas, desde que não contrariem as disposições de proteção ao trabalho. No caso, a saúde e a segurança do trabalho são bens indisponíveis e de ordem pública, de modo que o empregado não tem autonomia para dispor desses direitos.

Vale lembrar que o entendimento recente do Plenário do Supremo Tribunal Federal (STF) é pela constitucionalidade da vacinação compulsória contra covid-19, ainda que não tenha se referido expressamente às relações trabalhistas, consagrando assim a validade do art. 3.º, inciso III, letra “d” da Lei n.º 13.979, de 6 de fevereiro de 2020, ao qual preceitua que para enfrentamento desta calamidade internacional as autoridades poderão adotar, no âmbito de suas competências, entre outras medidas, a determinação de realização compulsória de vacinação e outros procedimentos profiláticos.

Assim, há entendimento de que se o empregado se recusar a tomar vacina apenas por convicção pessoal poderá ser demitido por justa causa com base no art. 482, letras “h” (ato de indisciplina ou de insubordinação) e/ou “m” (perda da habilitação ou dos requisitos estabelecidos em

lei para o exercício da profissão, em decorrência de conduta dolosa do empregado).

Contudo, há uma louvável posição em contrário que defende que embora obrigatória, a vacinação não é coercitiva, ou seja, não pode ser aplicada à força sem amparo legal. Assim, o empregado do condomínio pode se recusar à vacinação e somente poderá ser determinada alguma forma indireta de punição se a lei o permitir e estabelecer, o que ainda não aconteceu.

De fato, a demissão por justa causa é medida extrema e pode até mesmo configurar uma espécie de coação, visto que o trabalhador perderá o posto de trabalho sem os direitos indenizatórios e num período de alto índice de desemprego.

Portanto, numa análise superficial, não recomendamos a adoção de demissão por justa causa porque tal decisão pode ser questionada na Justiça do Trabalho, embora, vale lembrar, constitui ato faltoso do empregado não observar as instruções expedidas pelo empregador, especialmente aquelas relacionadas às normas de segurança e medicina do trabalho.

## MULTA COM JUROS

**Um morador que já estava inadimplente recebeu uma multa por mau uso frequente da garagem. Agora ele quer quitar a dívida e a minha dúvida é se a multa que ainda não foi paga também deve vir com os juros iguais à taxa de condomínio em atraso. O condomínio pode cobrar juros de multa?**

Elisa Campos,  
Balneário Camboriú

Sim, a multa pelo mau uso frequente da garagem, ou por qualquer outra infração, desde que conste na Convenção do Condomínio e seja regularmente aplicada, pode ser acrescida de juros em caso de inadimplemento, e até mesmo de multa moratória, tudo se previsto expressamente.

A questão da inadimplência tem grande impacto sobre o condomínio, e não raro se vê condôminos que não aceitam a imposição da penalidade de multa e simplesmente se recusam ao pagamento. Essa recusa não pode, obviamente, beneficiar o próprio infrator.

Uma vez que a multa não

seja paga no seu vencimento o condômino estará inadimplente (artigo 397 do Código Civil), de modo que não poderá participar de assembleias e, havendo previsão na Convenção, podem ser cobrados os mesmos encargos previstos para o atraso do rateio condominial.

Assim, havendo previsão neste sentido na Convenção de Condomínio, pode ser cobrada multa pelo atraso sobre o valor da multa pelo mau uso frequente da garagem, pois essas multas têm origens e finalidades distintas.

Caso a convenção não indique os encargos que devem incidir sobre os valores das multas que não forem pagas até o vencimento, somente poderão ser cobrados correção monetária pelo INPC e juros legais de 1% (um por cento) ao mês.

Demonstra-se, assim, ser fundamental que a Convenção de Condomínio reflita bem as necessidades específicas de cada condomínio, promovendo, se for o caso, as alterações necessárias.



**Baccin Advogados Associados OAB/SC 238/96**  
**Milton Baccin OAB/SC 5.113**  
**(48) 3222.0526**

**Pedro & Reblin Advogados Associados**  
**Rogério Manoel Pedro OAB/SC 10745**  
**(48) 3223.6263**





# PLAC

PLANEJAMENTO E ACESSORIA 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

## 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



Simule o empréstimo para o seu condomínio na maior plataforma financeira do segmento:  
[www.emprestacondo.com.br](http://www.emprestacondo.com.br)

# GUIA DE FORNECEDORES

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



## DEDETIZAÇÃO / LIMPEZA CAIXA D'ÁGUA



ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

- ✓ Controladora de Pragas:
  - Descupinização
  - Desratização
  - Desinsetização
- ✓ Limpeza e Higienização de Caixas D'água, Cisternas e Torre de Água
- ✓ Sanitização de Ambientes
  - Previna-se contra o Covid 19

Atendemos toda a Grande Florianópolis

48 3380.0358 • 9.9941.7262 • [www.dedetizadoracasagrande.com.br](http://www.dedetizadoracasagrande.com.br) • [contato@dedetizadoracasagrande.com.br](mailto:contato@dedetizadoracasagrande.com.br)

## ENERGIA SOLAR / PROJETOS

**SOS - SOLAR**

O FUTURO JÁ CHEGOU!  
"ECONOMIZE NO BOLSO, CONTRIBUINDO COM O PLANETA". COMECE AGORA A GERAR SUA PRÓPRIA ENERGIA.

FAÇA SEU ORÇAMENTO GRATUITO - ATENDEMOS TODA SANTA CATARINA

João Batista Matos  
Responsável Técnico  
CREA-SC .096025-0

48 3209.7528

48 9.9105.2743

[www.sos-solar.eng.br](http://www.sos-solar.eng.br)

PROJETOS ESPECIAIS DE **ENERGIA SOLAR** PARA CONDOMÍNIOS

TECNOLOGIA **Intelbras**  
"Com DNA Catarinense"

## ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS



SEMPRE DISPOSTA A OFERECER AOS SEUS CLIENTES **QUALIDADE E SEGURANÇA**

- Restauração e Pintura Predial e Condominial
- Manutenções, Lavação de Fachada, Impermeabilizações, Etc.

48 9.9961.8239

[altopadraodrs@gmail.com](mailto:altopadraodrs@gmail.com)

[altopadraodrs](https://www.instagram.com/altopadraodrs)



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



Pintura e Reforma de Condomínios

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

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

(48) 3337.0889 / 3371.5512

Cml (48) 99163.7233 99175.9900

**DARCI PINTURAS** 14 Anos

Pintura Predial | Lavação | Reformas

Especializado em Condomínios

[\\_darci\\_pinturas\\_](https://www.instagram.com/_darci_pinturas_) | [darciempreiteira@yahoo.com](mailto:darciempreiteira@yahoo.com) | (48) 99161.3057

Eng. Resp. Rafael Silva de Souza Cruz



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

48 98454-3466

[contato@condor.srv.br](mailto:contato@condor.srv.br)

CREA/SC.150.365-0.



Cuidar do seu patrimônio é o nosso objetivo

(48) 3206 8363 | (48) 99110.5926

Rua José Aurino de Matos, 115 /São José

- Lavação predial • Recuperação estrutural
- Impermeabilizações • Pinturas e Restaurações
- Projetos de Revitalização de Fachadas

FINANCIE SUA OBRA EM ATÉ 60X FIXAS

[grellertempreiteira](https://www.instagram.com/grellertempreiteira)

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

[contato@grellertempreiteira.com.br](mailto:contato@grellertempreiteira.com.br)

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



A CERTEZA DO MELHOR ATENDIMENTO!

30 Anos

48 3029.8929 • 99629.5101

[padraoserv](https://www.instagram.com/padraoserv)

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

**Tech New**  
Arquitetura e Pinturas

(48) 9 9982 8141

20 Anos

Pintura Predial | Laudos  
Lavação de fachadas  
Impermeabilizações

Soluções técnicas para Construção Civil.

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



REFORMAS PREDIAIS

(48) 3257.1919

Ma mais de 30 anos

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

## ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS



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

48 9.9980.9377

[pravalienharia@gmail.com](mailto:pravalienharia@gmail.com)

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



ENGENHARIA QUALITATIVA  
LAUDOS E PERÍCIAS

Eng. Claudio L. Skroch  
Especialista em Cálculo Estrutural

Vistorias Prediais com Auxílio de Drone e Câmera Térmica  
Avaliação Imobiliária | Relatório de Análise Técnica  
Perícia de Engenharia | Fiscalização de Obras e Serviços  
Vistoria de Vizinhança | Vistoria Predial em Garantia

(48) 99919.1211 / 3238.9631

[claudiolsk@gmail.com](mailto:claudiolsk@gmail.com) | [www.csengqualitativa.com](http://www.csengqualitativa.com)

**MAPA**  
ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO

FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DE OBRAS EM CONDOMÍNIOS

LAUDOS TÉCNICOS DE VISTORIA E PERÍCIAS EM CONDOMÍNIOS

48 99982.1196 • 98406.5470

[lineofilho@gmail.com](mailto:lineofilho@gmail.com)

Engenheiro Lineo



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

(48) 99985.3938 | [contato@fossengenharia.com.br](mailto:contato@fossengenharia.com.br)

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

O + completo guia de serviços condominiais

Segurança, elétrica, hidráulica, acessórios, limpeza e conservação, e muito mais



Faça sua cotação, é online e gratuito!

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



## CONDOMÍNIOS

Crédito direto na conta do condomínio.  
Linhas de crédito, sem garantias, em até 90 meses.

A mais ampla oferta de crédito condominial num só local.

## PRESTADOR DE SERVIÇOS

Apresente junto com o seu orçamento a nossa simulação.

Antecipe os contratos de serviços já prestados com taxas competitivas.

Melhore o seu fluxo de caixa e amplie seus negócios fechados.



(48) 9.9906.5809 [www.emprestacondo.com.br](http://www.emprestacondo.com.br) @emprestacondo

ACESSE O QR CODE E SIMULE O EMPRÉSTIMO PARA O SEU CONDOMÍNIO NA MAIOR PLATAFORMA FINANCEIRA DO SEGMENTO.

# Sindicatura requer preparo para lidar com críticas

Como em qualquer cargo de responsabilidade, síndico deve estar preparado para crítica, fiscalização e cobrança dos moradores

Da redação

Responsável pela parte administrativa do condomínio, o síndico lida não apenas com elementos de contabilidade ou trabalhistas, mas principalmente com cobranças de moradores insatisfeitos com a atuação do gestor ou que somente cumprem a função de supervisionar a administração do imóvel. O problema, porém, é que em muitos casos as críticas extrapolam o bom senso e terminam no âmbito judicial.

Estar preparado para cobrança é um dos deveres do síndico, que necessariamente tem de saber como contornar tais situações de maneira amigável. Muitos deles não admitem ter o trabalho fiscalizado pelos condôminos. Outros ainda consideram a crítica como algo pessoal, quando a maioria das vezes está relacionada somente à gestão condominial.

"Ser síndico é assumir uma responsabilidade muito complexa que, além do conhecimento técnico, envolve tam-

bém o relacionamento humano e lidar com pessoas requer treinamento intrapessoal e interpessoal. Estar preparado é poder gerar bons relacionamentos, evitando o aparecimento de conflitos e a partir de então buscar sempre a melhor solução", explica o professor do curso de formação de síndicos do Secovi Florianópolis, José Renato da Silva.

O professor acredita que o despreparo para o cargo de extrema responsabilidade é um dos principais motivos que geram inúmeros problemas e poucas soluções.

"O que vemos hoje em muitas funções é um amadorismo e uma improvisação. As pessoas assumem funções ou cargos sem ter a mínima capacitação e é então aonde ocorrem os piores problemas", completa.

## SENTENÇA EM SÃO PAULO

Um caso recente entre uma síndica e moradora teve desfecho na 2ª Vara do Juizado Especial Cível de São Paulo. Na sentença, o juiz Fabio In Suk



**GUSTAVO CAMACHO:** fiscalizar a atividade do gestor é um direito do condômino previsto no artigo 1.350 do CC

Chang julgou improcedente o pedido de indenização por danos morais a uma gestora por considerar que as críticas dadas por ela como ofensivas apenas refletem opiniões pessoais a respeito de eventos da vida condominial. "Aquele que se dispõe a ser síndico deve assumir o ônus de conviver com fiscalização e críticas, pois tal diretiva aplica-se a todos que exercem função de mandatários, seja no âmbito político,

seja no de um condomínio", destacou o juiz.

O advogado Gustavo Camacho, especialista em condomínios, reconhece que fiscalizar a atividade do gestor é dever e direito dos condôminos, inclusive prevista no artigo 1.350 do Código Civil. Ele considera que criticar é um elemento natural, porém, quando a conduta vai além de algo sadio isso pode ser considerado abuso de direito (artigo 187 do CC) que poderá traduzir-se em potencial abalo moral (artigos 186 e 927 do CC), principalmente quando isso ocorre em um ambiente público, como as assembleias, ou, ainda, por intermédio de grupos de Whatsapp.

"Aos condôminos e demais moradores cabe fiscalizar o cumprimento das obrigações do síndico, mas sem que isso se torne um conflito persona-

líssimo. O respeito mútuo é o elemento central dessa relação. O gestor condominial deverá compreender que será cobrado para o cumprimento de suas obrigações, afinal, o mesmo encontra-se ocupando um cargo e é responsável por recepcionar as expectativas de todos os condôminos que não desejam se responsabilizar diretamente pelo controle e manutenção dos processos do condomínio", detalha o advogado.

## ESPECIALIZAÇÃO E PRÁTICA

Especialista em implantações, operações condominiais e treinamentos, Vânia Reis, que também é coordenadora de cursos da Academia Nacional de Síndicos, reconhece que apenas na prática diária será possível saber a melhor maneira de lidar com as cobranças, mas considera fundamental que o síndico esteja apto para a função, pois a preparação o ajudará a ter um melhor entendimento de como evitar problemas com moradores.

"O síndico tem que estar formado, preparado para receber cobranças e críticas, fazer um curso que o capacite para tal função. Atuando em mais de 120 condomínios como síndica aprendi muito entre erros e acertos, mas hoje existem técnicas em que você leva a pessoa problemática à reflexão. O síndico aprende que quanto mais satisfação ele presta, menos questionado ele é-", explica Vânia.

## TAPETES PERSONALIZADOS

PARA EMPRESAS E CONDOMÍNIOS PRODUTOS DE ALTA QUALIDADE





TAPETE HIGIENIZA

48 3375.4563 | 9.9146.1001

Serraria - São José - SC | [www.kapermil.com.br](http://www.kapermil.com.br) | [kapermil@kapermil.com.br](mailto:kapermil@kapermil.com.br)

**Cerca elétrica**

**CFTV / Interfonia**

**Alarques / Sensores**

**Controle de acesso**

**Alarque 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

33 ANOS

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



COBRAC

COBRANÇAS DE CONDOMÍNIOS

## Cobrança Garantida de condomínio

### Receita integral antecipada

Há 30 anos no mercado garantindo a receita mensal do condomínio e proporcionando aos síndicos e moradores segurança, tranquilidade e credibilidade, para um bom planejamento orçamentário.

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



(48) 3241.0380 / 99143.1904

www.cobraccobrancas.com.br | atendimento@cobraccobrancas.com.br

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