

# Jornal dos Condomínios 20 ANOS

ANO 20 - N° 238 - OUTUBRO 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

**RETOMADA GRADUAL DAS ATIVIDADES NOS CONDOMÍNIOS**

Com o avanço da vacinação em SC e no país, os condomínios retomam, aos poucos, as atividades com a realização de assembleias presenciais e a abertura das áreas comuns dentro dos protocolos de segurança

Síndico Nilton Cezar dos Santos

# Páginas 08 e 09

EM SC

VALE DO ITAJAÍ

Como ser assertivo ao cobrar dívidas condominiais?

# Páginas 10 e 11

GRANDE FLORIANÓPOLIS

Gestão documental na era digital

# Página 03

JURÍDICO

Contratar administradora sem CRA é um risco?

# Página 04

GESTÃO

Como conduzir uma assembleia em quatro passos

# Página 16

NOVEMBRO

## AZUL

MÊS DE COMBATE AO CÂNCER DE PRÓSTATA

HOMEM QUE TEM ATITUDE SE CUIDA!

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

LÍDER EM GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

**EFICAZ**  
SOLUÇÕES PREDIAIS

- 🔧 PINTURAS PREDIAIS
- 🔧 IMPERMEABILIZAÇÃO
- 🔧 RESTAURAÇÃO

@eficaz.pinturas

48 3342.3044

98451.7066 • 99860.4262

pinturas.empresaefficaz@gmail.com

**basicoisas express**

Seja um franqueado **Basicoisas**, entre em contato conosco!

A **comodidade** que seu condomínio precisa

Tenha um minimercado com autoatendimento **24 horas por dia, 7 dias por semana.**

48 98461.1361 • 48 99133.9909 • basicoisalexpress@gmail.com

www.basicoisas.com.br • @basicoisas

**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?**

**30 ANOS**  
ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA

www.pinturasopequeno.com.br

(48) 99991.0613 | 98426.3496

contato@pinturasopequeno.com.br

**PONTUAL GARANTIDORA** 20 ANOS EXCELÊNCIA

0800 889 0088

www.pontualgarantidora.com.br

**NOSSA MAIOR COMEMORAÇÃO É A SUA TRANQUILIDADE**

Pontual Garantidora há 20 ANOS resolvendo a inadimplência do seu condomínio

**GRUPO GM SERVIÇOS**

**TERCEIRIZAÇÃO PROFISSIONAL**

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

www.gmportaria.com.br

Solicite orçamento, viabilizamos proposta de acordo com o perfil do seu condomínio!  
48 99805.2313 • 48 98435.7330 • gmprestadoradeservicos@yahoo.com



Acesse no QR Code acima o nosso Portal!

 f @jornaldoscondominios  
 @JornalCond

## # EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN @angeladalmolin@condominiosc.com.br



# Síndicos atravessam com cautela período de transição da pandemia

De acordo com os dados do "Vacinômetro SC", ferramenta desenvolvida pela Secretaria de Saúde para divulgação dos números da vacinação no estado, 8,7 milhões de doses foram aplicadas até 14 de outubro (5,3 milhões de 1ª dose e 3,4 milhões de 2ª dose). Com isso, os condomínios podem, enfim, se perguntar quando a rotina voltará a ser a mesma de antes da pandemia. Saiba na reportagem especial desta edição que síndicos e especialistas ouvidos pelo Jornal dos Condomínios atravessam esse período de transição com cautela e, aos poucos, as atividades como a realização de assembleias presenciais e a abertura

das áreas comuns estão sendo feitas, sempre dentro de protocolos de segurança como o distanciamento social, o uso de máscaras e a higiene.

A digitalização e armazenamento em nuvem estão entre as facilidades trazidas pela tecnologia, e a gestão de documentos dos condomínios está entre elas. Vale lembrar que a responsabilidade da organização, guarda e manutenção de toda documentação do condomínio é exclusiva do síndico e a recomendação é que o condomínio mantenha sempre um arquivo documental organizado, de preferência digitalizado, uma vez que o arquivo físico pode ser danificado ou perdido

com o tempo. Saiba que hoje há plataformas digitais específicas para condomínios que ajudam muito a gestão documental e além de ocupar menos espaço físico, essa é uma forma de aumentar a segurança das informações em caso de extravio, perda ou sinistro.

Veja também nesta edição as garantias de se ter uma administradora de condomínios registrada no Conselho de Administração, dicas de como conduzir uma assembleia de condomínio em quatro passos e como ser assertivo ao cobrar dívidas condominiais, entre outros assuntos de interesse de nosso leitor.

**Ótima leitura e fiquem bem!**

**Evento** reúne síndicos em Joinville



O Jantar Condomínio Descomplicado aconteceu dia 30 de setembro e contou com a presença de síndicos, administradores de condomínios e empresários da região. No encontro houve troca de experiências, confraternização, atualização no setor e network, onde os convidados puderam prestigiar parceiros e prestadores de serviços apoiadores.

Na oportunidade, a Companhia Águas de Joinville esclareceu aos presentes o novo modelo de tarifa de água, a TBO aplicável aos condomínios edifícios - que foi implantada na cidade em 1º de setembro. Todas as medidas sanitárias contra a pandemia foram atendidas durante o evento.

**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](http://plac.srv.br)

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

**48 4042.1222**

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

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

**29 ANOS**

**GR**

*A segurança faz a diferença*

**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)

- ➔ Instalação e Manutenção Elétrica e Hidráulica.
- ➔ Manutenção em Subestação.
- ➔ EMISSÃO DE LAUDOS: Para-Raio (SPDA), Alarme Contra Incêndio e Iluminação de Emergência.

Serviços Elétricos e Hidráulicos

**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.

**improve efficiency**

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](http://www.otis.com)



# Gestão documental na era digital

Digitalização e armazenamento em nuvem estão entre as facilidades trazidas pela tecnologia aos condomínios

Dariane Campos

**R**ealizar a gestão de documentos de um condomínio não é uma tarefa simples. Ainda mais se levarmos em conta que, em média, esses espaços acumulam mil novos “papéis” por ano. São documentos importantes, da área fiscal, trabalhista ou até mesmo de obras realizadas no prédio, que devem ser repassados de uma gestão para outra. Ou, até mesmo, armazenados por um determinado período para fins legais e de fiscalização.

Mas, será que é mesmo necessário guardar toda essa papelada? Segundo Vanessa Arraes Poersch, que há 16 anos atua em uma empresa de planejamento e assessoria de condomínios, sim. A recomendação é que o condomínio mantenha sempre um arquivo documental organizado, de preferência digitalizado, uma vez que o arquivo físico pode ser danificado ou perdido com o tempo.

“Hoje há plataformas digitais específicas para con-



**GUSTAVO MEDEIROS DA SILVA:** documentação do condomínio pode e deve ser guardada de maneira digital

mínios que ajudam muito a gestão documental. Mas também podemos optar por opções gratuitas, como serviços do Google e da Microsoft, que oferecem boas alternativas em nuvem. Quanto maior o registro histórico, melhor”, destaca a especialista.

## Validade legal

Orientação reforçada por Gustavo Medeiros da Silva, gerente administrativo de uma

administradora também da Capital. De acordo com ele, toda a documentação do condomínio pode e deve ser guardada de maneira digital. Além de ocupar menos espaço físico, essa é uma forma de aumentar a segurança das informações em caso de extravio, perda ou sinistro.

“Os documentos digitalizados têm a mesma validade legal, porém para consolidar o seu valor jurídico é importante ter a assinatura digital e, assim,

identificar o emissor do documento. Além disso, é importante tomar alguns cuidados, como a limitação de acessos. Somente os envolvidos nos processos devem ter alcance ao documento. E, as administradoras devem investir em segurança digital, fundamental para evitar a perda de dados importantes ou sigilosos”, pontua Silva.

Vanessa também indica manter pelo menos duas fontes de armazenamento e que se faça um backup periódico. Outra dica é que seja criado um e-mail específico do condomínio, onde fiquem armazenados documentos e histórico de ocorrências. Essa conta deve ser passada de um gestor para o outro, sendo que o acesso é limitado ao síndico e, no máximo, aos conselheiros da gestão.

Vale lembrar que a responsabilidade da organização, guarda e manutenção de toda documentação do condomínio é exclusiva do síndico. Quando termina o seu mandato, ele tem a missão de repassar toda a papelada em ordem para o seu sucessor.

## LGPD x armazenamento de dados

Em vigor há mais de um ano, a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) exige alguns cuidados extras por parte dos condomínios. E os especialistas são unânimes em destacar a importância do não compartilhamento de dados particulares. Eles defendem que os síndicos jamais devem trocar qualquer tipo de informação sobre um morador, sendo que isso vale também entre os próprios condôminos.

“Sugerimos que, caso vizinhos queiram entrar em contato um com o outro, o síndico peça a autorização dos envolvidos para compartilhar contatos. Ainda orientamos que os colaboradores sejam orientados da mesma forma. Além disso, aconselhamos que a administração esteja sempre atenta aos moradores cadastrados nas plataformas digitais, principalmente para que essas informações não sejam compartilhadas com pessoas de fora do condomínio”, pontua Vanessa.

## CONFIRA O TEMPO DE GUARDA PARA CADA TIPO DE DOCUMENTO

- Apólices de Seguro de Incêndio - 05 anos após a vigência
- Cartão de CNPJ - Permanente
- DARF IRRF e DIRF - 07 anos
- DARF PIS - 10 anos
- Exames Médicos (Adm,

- Dem. Periódico) - 20 anos
- Folha de Pagamento e GFIP (FGTS - RE / GR) - 35 anos
- Folha de Ponto - 06 anos
- Formulário CAGED - 10 anos
- GR Contribuição Sindical / Assistencial - 07 anos
- Holerite / Recibo de

- Pagamento - 10 anos
- Laudo PPRA - 20 anos
- Livro de Inspeção do Trabalho, Prontuários de Funcionários e Processos Trabalhistas - Permanente
- RAIS - Indeterminado
- Recibo de Vale-Refeição / Cesta Básica e de Vale-

- Transporte - 10 anos
- Livros de atas de assembleia e Dossiê (Convenção / Especificação) - Permanente
- Extratos Bancários - 01 ano
- GPS - Seguridade Social - 10 anos
- Orçamentos / Contratos

- de Obras - Até o final da garantia
- Pastas de Prestação de Contas - 10 anos
- Plantas do Condomínio - Permanente.

(Fonte: Gustavo Medeiros da Silva)



**SUPORTE**  
Condomínios

- ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
- COBRANÇA GARANTIDA

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



**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



**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



**NEWTEC**  
GERADORES

**VENDA**  
**MANUTENÇÃO**  
**LOCAÇÃO**  
**DE GERADORES**

ASSISTÊNCIA 24h

A SUA ENERGIA EM BOAS MÃOS

(48) 3304 6307  
(48) 3343 9313  
(48) 99956 9579

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



# Contratar uma administradora sem CRA é um risco?

Especialistas dão dicas para que o condomínio tenha garantia em caso de problema

Jorge Oliveira

Alguns tentam, mas é cada vez mais difícil um síndico tomar conta sozinho de todas as atribuições de um condomínio. Por isso, as administradoras se tornaram parceiras e ganharam mercado, atuando seja no recebimento de pagamentos ou na operação do dia a dia. No entanto, especialistas recomendam empresas que possuem registro no Conselho Regional de Administração (CRA) para ter algum tipo de proteção.

De acordo com a contadora e administradora Rosely Schwartz, com 25 anos de experiência na área, os condomínios possuem garantias ao contratar empresas de administração que possuem registro junto ao órgão competente.

"Para a administradora estar habilitada ela precisa ter esse registro. Ela tem a responsabilidade de cumprir com o código de ética diante da sociedade, diferente de uma empresa sem registro. Como estou nesse mercado há muitos anos, existem muitas administradoras que não entregam o trabalho que deve ser feito, deixando a desejar inclusive na parte tributária e trabalhista, causando um passivo aos condomínios", alerta.

Por outro lado, os condomínios podem contratar empresas sem registro de CRA. No entanto, de acordo com o contador Rodrigo Machado, a partir do momento em que a empresa tiver um administrador responsável, por exemplo, ela terá de ter



**EVANDRO LINHARES:** o risco de contratar uma empresa sem CRA está em não ter garantia, já que todo administrador registrado possui experiência e qualificação

o registro. Segundo ele, é importante contar com uma empresa credenciada.

"Os conselhos de categoria, como CRA, CRC e OAB, regulamentam o exercício da profissão. Não há lei que obrigue o condomínio a contratar administradoras junto ao CRA, mas para que a empresa se coloque como administradora ela precisa ter registro no Conselho, isso porque há um técnico responsável. Riscos eminentes? Nenhum, mas a segurança diante do registro é total", explica.

E entre a segurança de contratar uma empresa registrada junto ao CRA, Rodrigo acrescenta algumas vantagens que devem ser levadas em conta ao pesquisar ou fazer acerto com uma empresa da área.

"Há um técnico responsável respondendo pelo vínculo contratual entre condomínio e

prestadora de serviço. O próprio cliente pode solicitar uma fiscalização junto ao Conselho, pode representar junto com o órgão o profissional diante de uma má conduta, falta de ética, por exemplo.

## Desvantagens da administradora sem CRA

Nesse sentido, há desvantagens ao contratar uma administradora sem registro. Na visão de Evandro Fortunato Linhares, conselheiro federal do CRA/SC, há risco para o condomínio.

"O risco de contratar uma empresa administradora sem CRA está em não ter garantia, acompanhamento ético e profissional. Todo administrador registrado possui experiência e qualificação. Administrar é cuidar do patrimônio, cuidar de bens de outros é uma responsa-

bilidade muito grande. A pessoa compra o seu imóvel e em caso de má administração ela coloca em risco todo o seu patrimônio", explica.

Rosely Schwartz ainda elenca desvantagens, até jurídicas, ao não contar com empresas registradas.

"É uma forma de dar uma maior garantia, não que não vá existir problema, é ter o registro. Caso a empresa cometa algum deslize ela pode ser penalizada com ação administrativa ou até perder o direito de exercer a profissão", reforça.

Outro ponto levantado está no direito do condomínio ou cliente de cobrar a documentação que prove que a empresa está vinculada ao Conselho. Nesse sentido, é possível judicialmente contestar o trabalho da administradora em caso de dano, como explica Rosely.

das sanções previstas para as empresas que cometerem fraudes na gestão dos condomínios. Nesse sentido, é feita a apuração das ações do administrador responsável técnico, estando o mesmo sujeito também a sanções administrativas, sem prejuízo de outras na esfera civil e penal.

"As empresas que exploram atividades em área da Administração sem registro junto ao CRA estão sujeitas à autuação por exercício ilegal, com aplicação de multa, entre outras cominações legais. As empresas registradas são obrigadas a apresentar um responsável técnico, profissional registrado junto ao CRA, o qual responderá perante o conselho por eventuais irregularidades", diz a nota.

Assim, explica o CRA-SC, "as empresas que exploram atividades na área de administração ou gestão condominial são fiscali-



**ROSELY SCHWARTZ,** contadora e administradora

"Além de ter no site do Conselho a relação de empresas habilitadas, o condomínio pode exigir o registro, seja ele impresso ou digital. Porém, não basta ter o registro, é preciso também que a empresa esteja adimplente junto ao CRA".

## Punições por irregularidades

O Conselho Regional de Administração (CRA-SC), em nota à reportagem, detalhou algumas

zadas e, confirmada a prestação de serviços inerentes a campo profissional da Administração, são obrigadas a efetuar seu registro junto ao CRA-SC, com a necessária apresentação de um profissional registrado no CRA-SC, com formação competente, que será o responsável técnico por tais atividades, o qual poderá ser um sócio, um funcionário ou um terceiro, autônomo, mediante neste caso a comprovação do contrato de prestação de serviços", diz a nota.

  
**UPCOND**  
CONDOMÍNIOS

Soluções para condomínios,  
tranquilidade para os síndicos.

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

  
**Ateliê Engenharia**

**Soluções em engenharia e projetos.**

(48) 3374-5356

**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

📷 ateliengenheraria 🌐 [www.ateliengenheraria.com](http://www.ateliengenheraria.com)





## # OPINIÃO

MÁRIO FILIPPE DE SOUZA

mariofilippe@gmail.com



# O que o síndico deve saber sobre garantias?

Construir é uma atividade que demanda muito conhecimento e responsabilidade. É pensando nisso que, há mais de 100 anos, existe legislação que trata sobre as garantias em edificações.

Em 1916, o prazo normalmente era de vinte anos, algo que a reformulação do Código Civil em 2002 reduziu para cinco. Mas, ao contrário do que muitas vezes é dito - inclusive síndicos e construtoras-, o tema não é simples quanto parece e demanda conhecimento técnico.

Já na sua constituição, o condomínio passa por uma vistoria nas áreas comuns, onde o síndico, recém-eleito, uma comis-

são de condôminos e representantes da construtora formalizam a entrega dessas áreas - corredores, fachadas, muros, telhados, equipamentos, áreas de lazer, portaria etc. Essa vistoria e a expedição do habite-se vão determinar o período inicial das garantias.

Desde esse momento é importante que o síndico tenha o acompanhamento de profissional de engenharia de confiança para que possa fazer observações pertinentes e, a partir dali, auxiliar o condomínio para que ele se mantenha resguardado.

Existem dois cenários possíveis para que o síndico acione a construtora: o

de vícios ocultos - problemas que não são aparentes e só são descobertos com o passar dos anos - e de vícios aparentes. No caso dos ocultos, a garantia passa a contar a partir do momento que o problema na estrutura ou no imóvel passa a ser perceptível. O prazo para reclamações legais é de vinte anos.

Todos os itens do condomínio têm alguma garantia. Se, legalmente, o prazo reconhecido é de cinco anos, problemas de acabamentos e falhas em equipamentos apresentam prazos menores, enquanto estruturais têm uma garantia maior pré-estabelecida.

O Código Civil, o Código

de Defesa do Consumidor e decisões judiciais que tenham tratado do assunto trazem mais informações sobre como e quando essa reclamação deve ser feita. Já NBR 15.575, de 2013 e revisada em 2021, trata sobre os prazos de garantias recomendados para cada caso.

Alguns documentos, como o Manual de Operação, Uso e Manutenção das Edificações e a própria NBR, também trazem algumas informações fundamentais para que se alcance a vida útil planejada, reduzindo o risco de perda de garantias.

A contratação de Laudo de Inspeção Predial na constituição e, após isso,

periodicamente a cada dois anos, irá trazer dados técnicos e evitar argumentações e possíveis tentativas da construtora de não se responsabilizar pelos problemas encontrados que sejam, de fato, de sua responsabilidade.

A intenção, nesse caso, não é a de buscar culpados, mas sim conscientizar cada parte de quais seus direitos e deveres, buscando, sempre, a conciliação e a boa gestão condominial.

**Mário Filipe de Souza**, graduado em Engenharia Civil pela Universidade Federal de Santa Catarina. Diretor Executivo da Econd Engenharia para Condomínios.

## MAIS ECONOMIA PARA O SEU CONDOMÍNIO

Conte com um dos **menores custos** do mercado ao emitir boletos e um **pacote de tarifas super isento**.



**Isenção** da taxa de manutenção de conta-corrente.



Pacote de tarifas com movimentações **sem custos adicionais**.



**Débito Automático** de contas sem custo adicional.



Boleto com pagamento somente após a **liquidação e compensação no mesmo dia**.

### FALE COM UM ESPECIALISTA:

[trt12.atendimento@credijustra.com.br](mailto:trt12.atendimento@credijustra.com.br)

/sicoobcredijustra (chat atendimento)

(48) 3223-0866 / (48) 3024-3217



**(48) 99138-4435**

**SICOOB**  
Credijustra

## Brincadeira com segurança

Crianças precisam de cuidados para se divertir sem riscos de acidentes no condomínio

Da redação

Infância é um período de sonhos e muita diversão. Com o passar do tempo, surgiram novas atividades para os pequenos, seja pelas mudanças sociais, tecnológicas e da crescente restrição de espaço nas cidades. Das brincadeiras de rua, bolinha de gude e amarelinha para os playgrounds dos condomínios e games de computadores, nem tudo se altera. A necessidade de desenvolver o lúdico e o direito de ser criança com segurança, assistida pelos pais, Estado e a comunidade com quem se relaciona é a mesma. Na área comum dos edifícios, a responsabilidade para que a meninada brinque sem riscos de acidentes domésticos envolve todos, sobretudo o síndico.

Segundo a Ong Criança Segura os acidentes, ou lesões não-intencionais, representam a principal causa de morte de crianças de um a 14 anos no Brasil. No topo da lista das fatalidades estão os afogamentos. Também constam nas estatísticas, as mortes por sufocamento e queimaduras, quedas e intoxicações. A organização não governamental lembra que 90% dessas lesões poderiam ser evitadas com atitudes de prevenção.

### Cuidados com os equipamentos do edifício

Para evitar acidentes em condomínios, o pediatra Austregesilo da Silva, orienta uma série de medidas. Colocar protetores nas tomadas de fácil acesso aos

pequenos, verificar se os playgrounds estão com pontas cortantes e optar por tapetes mais fixos ao chão, além de proteções nas escadas, como os corrimãos.

Nas piscinas, é importante instalar grades ou ter um cuidador adulto. “Os afogamentos em piscinas são mais comuns do que em praias, já que as pessoas não tem tanto cuidado como no mar. O ideal é colocar a criança na natação o mais cedo o possível”, recomenda Silva. Também pode-se colocar cobrir a piscina na época que não está em uso.

Segundo o médico, nas janelas e sacadas de apartamentos de famílias com filhos pequenos, o ideal é colocar redes para impedir quedas. No salão de festas, o risco é eminente na cozinha. “Produtos como álcool, espeto e fósforos devem estar bem guardados. Também não se devem deixar as crianças chegarem perto do fogão e churrasqueira”, destaca o pediatra.

### Menores de cinco não devem ficar sozinhos no prédio

A oficial Jéssica Maia do setor de Instrução e Ensino do 1º Batalhão do Corpo de Bombeiros, em Florianópolis, observa que crianças até em torno de cinco não devem ficar sozinhas em escadas, pois às vezes o censor de luz não reconhece a presença por causa do pequeno tamanho e o local fica escuro, as portas geralmente são pesadas e elas podem ficar trancadas. Além de ser um equipamento propício para ocorrência de quedas.



AS CRIANÇAS até cinco anos de idade precisam de vigilância constante dos pais ou responsáveis

A meninada também deve ser acompanhada nos elevadores. Às vezes “apertam tanto botões que ficam trancadas lá dentro e desesperadas”, sinaliza.

Uma prática comum entre faxineiros é deixar baldes e produtos químicos pelos corredores enquanto fazem a limpeza. O profissional deve manter esses objetos junto a si. “As crianças até dois anos de idade têm o tronco mais pesado que as pernas e facilidade de cair de cabeça em recipientes com água e podem se afogar”, explica Jessica. Já os produtos químicos despertam o interesse até por geralmente serem coloridos. É um risco para elas manusearem e ingerir.

As crianças até cinco anos de idade precisam de vigilância constante. “Nessa faixa etária é quando mais ocorrem acidentes”, descreve o pediatra Austregesilo da Silva. Jéssica lembra que não se deve deixar as crian-

ças sozinhas nesse período da infância, mas é preciso ter cuidado para não inibi-las demais, pois a curiosidade faz parte da aprendizagem.

### No playground, sem riscos

Os playgrounds, além de divertir as crianças, ajudam a desenvolver a musculatura e coordenação motora, a socialização e equilíbrio emocional, pois ajudam a lidar com seus limites e desafios. O mercado oferece variedade de produtos, como balanço, escorregador, trepa-trepa, casinha e equipamentos com multibrinquedos, que cabem em locais com tamanhos reduzidos.

Para os parquinhos trazerem apenas alegria e segurança, é preciso que os adultos se atentem a alguns cuidados. Primeiramente, comprar os brinquedos de empresas idôneas e que seguem as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

De acordo com a especialista Moze Bianchin, é necessário averiguar se os brinquedos têm as dimensões corretas para não causar acidentes e se os cantos têm pontas, que podem ser cortantes. O ideal é que sejam arredondadas.

Também se deve levar em conta a idade da criança. Em condomínios, o ideal é oferecer playgrounds para faixa etária até

três anos e outros para acima desse período. “É importante que o piso seja macio, areia fofa ou grama sintética, para amortecer as quedas”, alerta Bianchin. Quando o pequeno começa a utilizar o parquinho, é recomendado aos pais que acompanhem até ele ter segurança com os brinquedos.

### É preciso de espaço para se desenvolver

O condomínio é um espaço importante para que as crianças criem laços sociais com outras de idades aproximadas de forma mais independente, sem ser apenas na escola, aonde tem adultos mediadores, na figura do professor, para organizar as relações. É o que expõe a psicopedagoga Rosi Isabel Bergamaschi. Segundo ela, essa convivência impar estimula lidar com as diferenças de pensamentos e de comportamento.

Rosi lembra que nas gerações anteriores a maiorias das crianças tinham os irmãos para se divertir e se relacionar. Atualmente é mais comum as famílias optarem em ter apenas um filho, por isso é tão importante se envolver com os coleguinhas de prédio.

Outra diferença dos dias de hoje em relação ao passado, é que a molecada vivia em casa, com mais espaço, além de terem mais liberdade para brincar nas ruas, pois a criminalidade não era tão presente. “É importante ter nos condomínios áreas de lazer externas para as crianças não ficarem restritas ao computador e videogame. Além do playground, é interessante ter jardins para se aproximarem da natureza e área que possam brincar”, destaca a psicopedagoga. Se não tiver espaço externo, uma saída é criar uma sala de jogos.

Segundo Rosi, a correria do dia a dia dos próprios pais restringe o desenvolvimento infantil. “A brincadeira é essencial para o crescimento saudável, estimula a criatividade e ajuda a trabalhar com os conflitos próprios da infância”, destaca.

## 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



## SEU CONDOMÍNIO 24 HORAS PROTEGIDO

48 3364-5332

www.eficent.com.br

### CONHEÇA OS NOSSOS CONTRATOS

	Contrato 24H Premium	Contrato 24H	Contrato em Horário Comercial	Vistoria Preventiva Total
	a partir de R\$800 por mês	a partir de R\$600 por mês	a partir de R\$400 por mês	a partir de R\$300 por mês
Chamados Ilimitados	✓	✓	✗	✗
Manutenção Preventiva Mensal	✓	✓	✓	✓
Assistência 24 horas	✓	✓	✗	✗
Art's Anuais Inclusas	✓	✗	✗	✗
Desconto nas ART's Anuais	✗	✓	✓	✗
Incluso Unidades Internas Aptos	✓	✗	✗	✗
Descontos em Peças e Equipamentos	✓	✓	✓	✗

#### Equipamentos Cobertos pelo Contrato

- Motor de Portão e Periféricos
- Portas Automáticas
- Controles de Acesso
- Sistema de Interfonia
- Sensores Perimetrais
- Cercas Elétrica
- Sistemas de Alarmes
- Sistemas de Câmeras
- Alarme de Incêndio
- Iluminação de Emergência

Chamados avulsos a partir de R\$ 160

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



ELÍLIAN FERREIRA  
SÍNDICA PROFISSIONAL  
CLIENTE DUPLIQUE

**#PROSPERE**

VIVA A PROSPERIDADE NO SEU CONDOMÍNIO!

"Como síndica profissional tenho sempre que buscar parceiros de confiança e principalmente, que tenham grande experiência e estrutura para atender as demandas diárias dos condôminos. No segmento de Garantia de Receita para condomínios conto com a Duplique Santa Catarina. Além de estarem presentes fisicamente com um dos seus diversos escritórios, sempre próximos aos condomínios, possuem uma equipe prestativa e que nos atendem em todas as nossas necessidades."



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





ticipação. No caso das virtuais, se faz necessário ressaltar um ponto: as assembleias virtuais são realizadas por aplicativos, e na maioria das vezes conduzidas pelas próprias administradoras em suas bases ou sedes. Dessa forma recomenda-se que as procurações originais (físicas) sejam entregues com antecedência à administradora, que levará ao conhecimento da assembleia. Inclusive destaca-se que algumas convenções exigem que a assinatura contenha o reconhecimento de firma. Caso não seja feita a entrega com antecedência, por se tratar de ato por meio virtual, a direção da assembleia não poderá ter acesso ao documento físico, podendo prejudicar sua validade", completou Gomes.

## Segurança em primeiro lugar

A síndica profissional Mariana Castro, que atua no ramo desde 2017 e administra o Residencial João Makowiec, no bairro Saco Grande, em Florianópolis, manifesta preocupação com a retomada das assembleias de forma presencial. Ela também administra outros cinco condomínios e alerta que é preciso se atentar para a preferência da maioria, mas acredita que o modelo virtual pode ser adotado de maneira definitiva.

"As assembleias são realizadas respeitando o perfil de cada condomínio. Alguns voltaram na forma presencial, em outros, nós realizamos de forma híbrida ou totalmente virtual. Essa opção (virtual) pode se tornar permanente e a regulamentação ainda está sendo avaliada", disse.

Mariana detalha que os espaços de uso comum estão liberados apenas mediante reserva prévia via aplicativo do condomínio. Ela aponta que o não cumprimento de algum regramento estabelecido em regimento ou através do decreto estadual é passível de multa ao condômino



**SÍNDICA MARIANA CASTRO:** as assembleias são realizadas respeitando o perfil de cada condomínio, mas o modelo virtual pode ser adotado de maneira definitiva

infrator. O cuidado é necessário em razão do número de moradores do residencial: aproximadamente 350 pessoas, em 174 apartamentos espalhados em três torres.

"Seguimos o regramento do decreto estadual e as reservas são feitas por aplicativo. Também reorganizamos a rotina de limpeza. As exigências para o uso de cada espaço são as mesmas amplamente divulgadas: utilização de máscaras, distanciamento social, aplicação de álcool em gel. Mas a falta do uso de máscara pode acarretar na aplicação das penalidades previstas na convenção ou regimento de cada condomínio", completou.

## Sem sucesso na reunião presencial

Nem todos os testes para a retomada das assembleias presenciais foram da maneira esperada. O síndico Gilson Borba, responsável pelo Residencial Alaíde Duarte, no bairro Forquilhas, em São José, relata a experiência que teve com o modelo tradicional. De acordo com ele, muitos moradores não respeitaram as orientações sanitárias, o que o fez permanecer na opção virtual até que o controle da pandemia esteja mais avançado.

"Eu não indico a realização de assembleia presencial. Realizei aqui no condomínio, porém, não houve o respeito do distanciamento social necessário ou a utilização de máscaras. Muitos ficaram em pé, ignorando a marcação dos locais. Ainda teve uma grande abstenção, pois alguns moradores não estavam seguros em comparecer, uma vez que o residencial não tem 100% dos condôminos vacinados", afirmou Gilson.

O Residencial Alaíde Duarte tem 28 blocos, 312 apartamentos e conta com aproximadamente 700 moradores. Ou seja, os cuidados com a saúde da população do espaço é algo essencial. Gilson



**SÍNDICO GILSON BORBA:** retorno ao formato virtual, já que os moradores não respeitaram as orientações sanitárias na assembleia presencial

explica que desde o início da pandemia segue as recomendações das autoridades sanitárias.

"Todas as entradas de blocos estão com álcool em gel à disposição dos moradores. Com a liberação dos espaços compartilhados foi feita uma orientação mais detalhada sobre como manter o cuidado para evitar o contágio. Conto com a consciência de cada um dos moradores para que nosso condomínio mantenha os cuidados necessários em meio à pandemia, que ainda não está totalmente controlada", completou.

## Formato híbrido como solução

O edifício Le Grand Zilli, que fica no bairro Campinas, São José, tem aproximadamente 300 moradores nos 158 apartamentos, e o síndico Nilton Cezar dos Santos recorreu à forma híbrida para a realização das assembleias em meio à pandemia da Covid. Ele explica, contudo, que a intenção é voltar às reuniões presenciais.

"Optamos por fazer as reuniões de maneira híbrida, porém, isso não vai ser uma situação permanente. Temos como objetivo retomar o formato presencial tão logo seja possível através da diminuição dos casos e o aumento da taxa de imunização", disse Nilton.

Apesar das assembleias ainda não serem no modelo tradicional, o síndico afirma que os demais espaços comuns estão liberados para o uso coletivo, desde que os moradores respeitem os protocolos dos órgãos de saúde. Caso isso não aconteça, muitas poderão ser aplicadas.

"Os espaços coletivos estão liberados. Para o uso das áreas comuns é feito o agendamento pelo aplicativo, e em relação ao uso do salão de festa o usuário tem que assinar um termo de responsabilidade seguindo as regras vigentes, mas não estamos pedindo comprovação de vacinação. Porém, o não uso de máscara, por exemplo, gera uma infração", completou.

## ASSEMBLEIA VIRTUAL, HÍBRIDA OU PRESENCIAL?

### Assembleia virtual

**Vantagens:** não há contato físico, maior número de participantes, praticidade e rapidez.

**Desvantagens:** nem todos os condôminos estão acostumados com a tecnologia.

### Assembleia híbrida

**Vantagens:** possibilita a participação de moradores de diferentes perfis.

**Desvantagens:** exige um planejamento mais minucioso.

### Assembleia presencial

**Vantagens:** manutenção do rito normal das assembleias.

**Desvantagens:** pode trazer riscos à saúde dos participantes.








SEU CONDOMÍNIO EM BOAS MÃOS

48 9.9810.7878 | grupoopenservicos | Grupo Open Serviços Terceirizados

contato@grupoopenservicos.com.br | Rua Domingos Barbosa, S/N - Quadra G - Lote 03 - Forquilha - São José - SC



KIT PREVENÇÃO

Entregamos rápido e de forma eficiente, tudo para a sua segurança



JARDIM ATLÂNTICO

48 3952-2500

www.atacadocatarinense.com.br



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

# Como ser assertivo ao cobrar dívidas condominiais?

Especialista indica que agilidade e firmeza costumam trazer bons resultados na hora da negociação

Dariane Campos

**S**er efetivo na cobrança de devedores não é um desafio apenas de quem trabalha com vendas. Muitos síndicos são obrigados a lidar com essa situação e quebram a cabeça em busca de alternativas eficazes para combater a inadimplência no condomínio. Tudo isso para evitar que o desfalque no caixa afete o funcionamento dos serviços básicos ou que o planejamento aprovado em assembleia não seja executado corretamente.

Outro ponto muito relevante, que sempre deve ser levado em consideração aqui, é o aumento do gasto dos demais moradores, com rateios mais salgados, em decorrência da quebra do orçamento mensal. Mais que mexer no bolso, situações assim afetam a convivência entre os condôminos, podendo interferir até mesmo na relação com a administração do edifício.

De acordo com o advogado Gustavo Camacho, o papel de

cobrança não se trata de uma faculdade do gestor, mas sim de uma obrigação prevista em lei, conforme o artigo 1.348, do Código Civil. “Cabe ao gestor traçar o melhor caminho, sem esquecer que a assertividade tem a ver com o não cometer erros na hora de cobrar o devedor, bem como pelo estabelecimento de um fluxograma com as etapas que envolvem o processo de cobrança. Ter agilidade e evitar erros é o ponto central, já que quanto mais rápido recuperamos o crédito, menos impacto os demais condôminos recebem”, explica.

## Primeiros passos

Defensor da efetividade na hora da cobrança de dívida condominial, Camacho lembra que antes de partir para a cobrança judicial, o gestor deve utilizar algumas ferramentas para tentar reaver o valor de maneira mais amigável. O primeiro passo seria um contato telefônico em até 15 dias do vencimento do boleto. Caso



**GUSTAVO CAMACHO:** o papel de cobrança não se trata de uma faculdade do gestor, é uma obrigação prevista em lei

não surta efeito, a sugestão é o envio de nos próximos 15 dias subsequentes, e só após dis-

so começar a ter uma postura mais enérgica.

“Ultrapassados 30 dias do

vencimento do boleto, o síndico deve encaminhar uma notificação extrajudicial formal e se ainda assim o devedor não acenar para a negociação da dívida, é indicado o protesto do título. Nesse ponto é interessante utilizar a plataforma dos cartórios, sem custo para o condomínio, já que o devedor pagará as taxas e emolumentos cartorários aplicáveis quando for quitar o título”, explica o advogado.

Mas, se mesmo assim o condômino não demonstrar interesse em regularizar a situação, após 60 dias do vencimento o especialista indica entrar com ação de cobrança/execução, evitando assim a prescrição quinquenal prevista no artigo 206 do Código Civil. Para ele, a assertividade refere-se mais a não cometer erros grosseiros, tais como a exposição dos devedores, o corte de água, gás, vedação de utilização das áreas comuns.

O principal intuito é que o devedor seja cobrado de maneira ágil e que o condomínio

**POUPANÇA**  
**FUNDOS DE INVESTIMENTO**  
**RENDA FIXA**  
**PREVIDÊNCIA**

**Invista com o Sicredi.**  
Aqui seu investimento rende mais do que dinheiro.

Fale com seu gerente ou acesse [sicredi.com.br/investimentos](https://sicredi.com.br/investimentos)

**Por que investir com a gente?**

Pode ser porque reinvestimos recursos na sua região, impulsionando a economia local. Ou porque somos uma instituição sólida, com mais de 115 anos de crescimento.

Seja qual for o seu motivo, investir com o Sicredi é a melhor alternativa.





O GESTOR precisa buscar soluções para combater a inadimplência: desfalque no caixa pode afetar o funcionamento dos serviços nos edifícios

não passe de credor de taxa condominial para devedor de verba indenizatória por dano moral.

Para ajudar a resolver os impasses mais difíceis, Camacho destaca ainda a importância de contar com a ajuda de uma boa assessoria de cobrança, garantidora ou advogado.

Ele defende que o síndico, na condição de gestor, deve delegar suas funções de maneira a otimizar o seu tempo e gerar melhores resultados para os condôminos, dedicando-se àquilo que realmente é importante: a execução dos processos gerenciais relativos às suas funções.



## O QUE FAZER?

- Engaje o morador convencendo-o da importância de manter a mensalidade em dia. Junto com a cobrança ou nos quadros de avisos do prédio, o síndico deve colocar um descritivo que deixe explícito para onde os recursos do condomínio estão sendo destinados.

- Tenha sempre o controle do orçamento em dia. Saiba o que tem em caixa, como está o recebimento de pagamentos e fique de olho em qualquer tipo de atraso. Nesse último caso, a agilidade no contato com o condômino faz toda a diferença.

- Em caso de inadimplência, aposte sempre no diálogo e se possível tente negociar. Sugerir um parcelamento da dívida (sem abrir mão de juros ou multas) pode ser um incentivo.

- Contrate uma boa assessoria de cobrança ou advogado, para que se responsabilizem-se integralmente pela cobrança dos devedores. E se for necessário, ingresse com

ação de cobrança/execução para liquidar o débito.

- O condomínio não pode conceder abatimentos ao condômino inadimplente, notadamente no que diz respeito ao valor principal, atualização monetária, juros e multa.

- Aumente a taxa de juros na convenção a fim de desestimular a inadimplência. A multa usual é de até 2% e a taxa de juros não poderá ultrapassar o limite de 10% ao mês, segundo entendimentos jurisprudenciais atualizados.

- Estabeleça um procedimento bem formatado de cobrança de inadimplentes e cumpra o procedimento estabelecido à risca, como forma de desestimular a inadimplência e não gerar a sensação de impunidade entre os moradores.

- O devedor, em hipótese alguma, pode ser constrangido durante o processo de cobrança, seja ela judicial ou extrajudicial. O seu nome não pode ser divulgado em listas de inadimplentes abertas e

fixadas nos murais do condomínio. O fornecimento de gás e água também não pode ser interrompido, assim como não poderá ser vedada a utilização das áreas comuns da edificação, tais como salões de festa, piscina e quadra de esportes.

- O condomínio pode vedar a votação do devedor em assembleias, na forma do artigo 1335 do Código Civil.

- Através de assembleia, com votação de 3/4 dos condôminos, aplicar ao devedor contumaz a penalidade estabelecida pelo artigo 1.337 do Código Civil, que pode chegar a cinco vezes o valor da taxa condominial mensal aplicável à unidade.

- O condomínio pode enviar título a protesto - desde que não sejam multas por infração ao regimento ou à convenção.

- Adote o ingresso de ações executivas ou de cobrança, a fim de liquidar com maior celeridade o crédito existente.

Fonte: Gustavo Camacho

## # VIVER EM CONDOMÍNIO



MARTINHA SILVA  
martinhasilvasbs@gmail.com



## Síndicas

Não é de hoje que comentamos sobre as relações humanas nos condomínios. Quem diz que lidar com pessoas é fácil, ou está iludido ou não vive nesse mundo. Minha formação em gestão de pessoas e a experiência que trago em décadas de trabalho com “gente”, me permitem afirmar que, pessoas, é o recurso mais difícil de administrar.

Quando se trata de condomínios, além da equipe de trabalho que cabe ao síndico gerir, há também os moradores. Os moradores podem ser proprietários, inquilinos, familiares e todo tipo de pessoa que vive num condomínio.

Cada ser humano tem um universo dentro de si. Há sonhos, aspirações, desejos, e há também marcas, feridas, cicatrizes. Tudo que vivemos ao longo do tempo permanece em nós, tudo que lemos, assistimos, todas as relações que passaram por nossa existência compõem o caldo do que nós somos hoje. Sem contar a educação, aquela que vem de berço. O exemplo da mãe, as correções do pai, a proteção da avó, tudo isso pode ser uma benção ou um estigma em cada um.

A vida em condomínio nos obriga a viver muito próximos uns dos outros, e na maioria das vezes não escolhemos nem o vizinho de porta. Então esse ajuntamento de pessoas, independente do padrão do condomínio, trazem desafios gigantes para o síndico, que é o juiz, o financeiro, o advogado, o engenheiro, e principalmente o responsável em certa medida por todas

essas pessoas.

Sem levantar bandeiras, mimimis ou polêmicas, vejo que quando é uma síndica mulher o desafio parece ser um pouco maior. Ela precisa provar a todo momento sua competência, precisa ter os argumentos na ponta da língua além de ter um controle emocional muito mais apurado, pois dependendo da reação pode ser taxada de descontrolada, insegura ou coisa pior.

Sabemos que no mundo corporativo essa situação da mulher vem melhorando, esperamos que nos condomínios isso também fique logo no passado.

Quando me sentei pra escrever pensei no Outubro Rosa. Um mês voltado para lembrar às mulheres o quanto a natureza, a mesma que permite que ela seja mãe, que amamente seus filhos, a mesma natureza que a faz tão bela, é a mesma que pode de uma forma traiçoeira lhe presentear com nódulos, tumores e câncer. Mas o dia a dia da mulher vai além da sua preocupação com sua saúde. Nos preocupamos com os outros de um jeito muito especial, por isso posso afirmar que uma síndica mulher é tão competente quanto um homem e, sua tendência a se preocupar com todos, faz dela uma síndica que vai lutar pelo bem estar do seu condomínio, independente dos ataques machistas que possa sofrer.

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



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



@lgelevadores

47 9.9110.5769  
47 9.8811.5080

ATENDEMOS:  
Balneário Camboriú,  
Itapema e Itajaí

www.lgelevadores.com.br



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

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



### Tem um caminhão vindo em nossa direção, devemos desviar ou seguir em frente?

Colega de sindicatura quero lhe propor uma reflexão: imagine que o condomínio em que você atua é um ônibus lotado e você está na condução. Em uma determinada estrada, vindo em sua direção, percorrendo o sentido contrário, vem o caminhão da demanda.

Você, assim como o condutor do caminhão da demanda são forçados a decidirem entre duas opções: sair da estrada no momento do encontro, ou permanecer na estrada contanto que o outro decida sair. Sendo que aquele que permanece na estrada, quando o outro desiste, sai vitorioso e consegue chegar ao seu destino. Se ambos permanecem na estrada é o fim de jogo para todos, colisão fatal. E se ambos saem para o acostamento é empate, onde é dada a opção de recomeçar o jogo.

Pode parecer sem sentido essa proposição na ótica da sindicatura, mas são proposições que vários setores como economia, política, filosofia, ciências militares e o mundo corporativo se apoiam para formar os seus líderes e impactar o ambiente em que atuam.

Está mais que consolidado o entendimento que a função de síndico é muito mais do que pagar contas, aplicar multas e convocar assembleias. É estar capacitado para tomar as decisões que proporcionarão o melhor para a massa condominial.

Voltando a nossa reflexão, gostaria de me apegar a um ponto. A importância da conexão. Se os condutores dos veículos pudessem se comunicar e pactuar uma alteração de rota, onde ambos direcionassem o mesmo destino, teríamos a melhor solução do problema. Anulando assim o risco do impacto e a fatalidade da colisão. Fica claro que o maior número de interações entre os "players" do mercado condominial proporcionarão melhores e mais seguras opções para todos.

Outro ponto a se abordar é que estamos vivendo um momento em nosso setor em que muitos ainda estão buscando a resposta certa entre as opções sair ou continuar na estrada. É preciso massificar o entendimento que o eixo deve ser mudado e o equilíbrio está na conexão e proposições de novas alternativas que afastem a possibilidade do impacto.

A sindicatura é uma estrada que não dorme, as demandas não costumam parar no acostamento, sempre haverá um caminhão vindo ao nosso encontro e para não colidir com ele é preciso o apoio de meios que nos ajudem a conectar e pactuar as rotas, sejam estes meios as associações, informativos, eventos e influências.

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

## Como economizar água nos meses mais quentes do ano

A aproximação do verão reflete diretamente nos nossos hábitos de consumo de água. Com as altas temperaturas, tomamos mais banhos e precisamos de mais líquidos para nos mantermos hidratados. Esse aumento do consumo nas épocas mais quentes torna ainda mais preocupante a pior crise hídrica enfrentada pelo Brasil em 91 anos.

Para garantir o uso racional, evitar o desperdício e reduzir os impactos da conta no orçamento do condomínio, conheça algumas medidas que podem ajudar no consumo consciente da água:

### 1. Invista em medição individualizada

Não há melhor forma de conhecer os hábitos da família do que a individualização de água. Com leitura feita por telemetria, o morador consegue consultar os relatórios de consumo mesmo antes do fechamento da conta. Dessa forma, é possível acompanhar até as menores alterações e ajustar os gastos do recurso natural em casa.

### 2. Faça a manutenção da rede

Para combater o desperdício, é importante reparar quaisquer vazamentos que possam



prejudicar o seu bolso e o meio ambiente. A adoção de hidrômetros individuais também ajuda na detecção de perdas d'água, uma vez que grandes variações podem ser visualizadas na conta de consumo.

### 3. Monitore a qualidade da água da piscina

Sensores instalados em reservatórios e piscinas permitem o acompanhamento da turbidez, do pH e da quantidade de cloro na água. Dessa forma, você cuida da saúde dos moradores e ainda evita que milhares de litros de água sejam desperdiçados.

### 4. Automatize as regas de jardins

A partir de sensores também



é possível programar os aspersores (sprinklers) para manter as plantas saudáveis e irrigadas conforme as condições climáticas e necessidades de cada espécie.

Especialista em tecnologias voltadas para a eficiência e sustentabilidade, certificada pelo ProAcqua da Sabesp, a IouTility oferece serviços de individualização de água e gás, automação e sistemas de segurança, energia solar e condomínios inteligentes em todo Brasil.

Solicite um orçamento pelo comercial@ioutility.com.br ou pelo site www.ioutility.com.br

## Você já ouviu falar de seguro para administradoras de condomínio?

Essas empresas são responsáveis por muitas tarefas e isso, às vezes, pode ocasionar na responsabilização em caso de danos a terceiros. Por isso, a contratação deste seguro se torna cada vez mais comum. Confira:

### Seguro de responsabilidade civil

O síndico de um condomínio pode ser condômino ou não. Assim diz o Código Civil. Quando o síndico é um terceiro, ele pode ser também pessoa jurídica. Não há vedação da lei. Isso significa que uma administradora de condomínio pode atuar como "sindicata". E quando ocorrem erros que geram prejuízos a seus clientes?

O Código Civil prevê que aquele que causar dano a outra pessoa fica obrigado a repará-lo (artigo 927). O dano é um ato ilícito, que pode ser praticado com intenção ou não. Ou seja, basta que uma atitude da administradora de condomínio prejudique



alguém para se ter a obrigação da reparação.

Para se resguardar desses prejuízos, existe o seguro para administradoras que a protege contra reclamações apresentadas sobre eventuais serviços prestados que causam danos aos clientes.

### Seguro para administradoras

O seguro para administradoras é muito semelhante ao seguro condomínio para síndico (responsabilidade civil). Em suma, ele re-

embolsa o condomínio pelos prejuízos decorrentes de ato, omissão, fato ou negligência do síndico no exercício de suas funções.

Assim, a administradora mantém sua reputação e sua imagem preservadas. O condomínio, por sua vez, não ficará no prejuízo.

Conte com a Jomani Seguros para fazer cotação do melhor seguro para a sua administradora.

Entre em contato conosco:  
(48) 3029-4400 |  
contato@jomani.com.br |  
www.jomaniseguros.com.br



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 sistemas 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





# Renovação da fachada: uma necessidade

Adaptação a novas tecnologias e demandas da vida moderna fazem condomínios investirem em reformas

Da redação

O lar é um local de abrigo, por isso grande parte das pessoas tem prazer em dar a ele características que demonstrem seus gostos e personalidade. A fachada, por sua vez, é uma marca externa dessa identidade, então sua renovação costuma estar nos planos tanto de proprietários de casas, como dos moradores de condomínios. Além da beleza e do conforto, a iniciativa traz a valorização do imóvel e, é claro, mais satisfação para quem ali vive.

No caso dos condomínios, a proposta ganha força pelo envelhecimento dos edifícios - muitos construídos nas primeiras fases de verticalização das cidades -, e também pelas necessidades da vida moderna, como adaptação a novas tecnologias e reforço da segurança.

A arquiteta Andréa Hermes Silva relata o crescimento da busca por esse tipo de reforma. "Além da renovação dos materiais, como troca de esquadrias



**ALÉM DE** trazer satisfação e conforto aos moradores, vitalizar a fachada valoriza o imóvel

e colocação de revestimentos, há também a busca de adequação a novas tecnologias, que inclui a troca de ar-condicionado de janela para Split", exemplifica a profissional.

## Modernidade sem perder o charme

Entre as tendências atuais

está a utilização de materiais com alto grau de desempenho e menor manutenção, aponta a arquiteta Andréa, como cerâmicas, placas de composto de alumínio e até mesmo fachadas ventiladas. "As cerâmicas são procuradas em função da grande diversidade de cores, formatos e texturas, com um custo competitivo. E o alumínio por ser um

material de grande resistência a intempéries e com facilidade de instalação", detalha.

Outros componentes atuais são as esquadrias com melhor isolamento acústico - para evitar o velho problema de transbordos com barulho -, além de painéis ou brises de alumínio, "que criam volumes, escondem equipamentos e dão maior proteção em função da incidência do sol", acrescenta a arquiteta. As cores mais indicadas, por sua vez, são as claras ou neutras, em função da baixa absorção de calor. Os tons mais fortes são usados nos detalhes das composições.

## O condomínio está sem verba para reformar?

Aos condomínios que têm pouco para investir em um projeto especial de renovação de fachada, a arquiteta Andréa lista algumas dicas:

- Investir em um bom projeto que possa ser executado em etapas: "o ideal é fazer um 'masterplan', listando todas as

intervenções necessárias e suas prioridades, para que possa ser executado em etapas, conforme a disponibilidade financeira do condomínio".

- Realizar pequenas intervenções com resultados visíveis, "como renovar a guarita, reformar o jardim, melhorar a comunicação visual, e lavar e pintar a fachada e o muro frontal".

## ATENÇÃO AOS TRÂMITES LEGAIS

**A obra precisa de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica)?**

Sim, sendo a primeira feita por engenheiros e a segunda por arquitetos. O objetivo é identificar o responsável pela obra ou serviço, além de proporcionar segurança técnica e jurídica.

# a melhor escolha para você e para o meio ambiente.

Escolha contratar a linha de crédito Unicred na instalação de sistema de energia solar para o local que você desejar.

pré-fixado	pós-fixado
Parcelamento em até 60 meses	Parcelamento em até 84 meses
Taxas a partir de 0,95% a.m.	Taxas a partir de 0,25% + CDI

\*Sujeito a análise de crédito.

escolha cooperar.  
**escolha unicred.**

acesse [unicred.com.br](http://unicred.com.br) e saiba mais

## FURTO NO CONDOMÍNIO

**Uma bicicleta foi furtada no nosso condomínio. Descobrimos através das câmeras de monitoramento que o responsável é um adolescente, filho de um condômino. Qual a atitude o condomínio deve tomar? Entregar a filmagem para os pais e eles resolvem a situação com o morador que foi furtado ou deve tomar outras providen-**

**cias administrativas como multa por exemplo?**

*Lisandra Medeiros,  
São José*

A situação informada pela leitora é profundamente lamentável, não só pelo furto, mas principalmente por ter sido perpetrado por um morador.

A minha sugestão é que os pais do responsável se-

jam informados da ocorrência e questioná-los se tomarão a iniciativa de procurar a vítima para a devolução do bem ou eventual indenização. E caso seja solicitada, deve ser facultada a conferência das imagens.

Quanto a aplicação de penalidade seria necessário compulsar a Convenção ou Regimento Interno para uma resposta mais precisa,

até porque o bem subtraído é particular.

Contudo, os pais respondem pelos atos dos filhos (art. 932, I do Código Civil) e o fato em análise é inequivocamente reprovável e atenta contra os princípios da

harmonia, segurança e sossego dos condôminos (art. 1.336, IV do Código Civil), o que permitiria, em tese, a aplicação de penalidade contra os pais do infrator.

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



## PORTEIRO FOLGUISTA

**Nosso condomínio precisa contratar um porteiro folguista. A contratação deve ser com carteira assinada? Ele deve ter intervalo de descanso, pagamento de férias e décimo terceiro e tem os mesmos direitos trabalhistas dos outros funcionários do prédio?**

*Adilson Souza,  
Florianópolis*

No Brasil não há uma regu-

lamentação específica sobre os folguistas, que não podem ser confundidos com os trabalhadores intermitentes, pois enquanto estes apenas atendem a demandas pontuais, por exemplo, aumentando a força de trabalho durante a temporada de verão, o folguista está o tempo todo à disposição do seu empregador.

Assim, seja para cobrir as folgas dos demais porteiros na escala de 5x1 ou 6x1 (cin-

co ou seis dias de trabalho para um de descanso) ou para cobrir as faltas ou férias de porteiros em escala de 12x36 (doze horas de trabalho por trinta e seis de descanso), o folguista terá os mesmos direitos que os demais porteiros contratados.

Os direitos do folguista incluem, além de outros eventuais direitos conferidos por convenção coletiva, ter sua carteira de trabalho assi-

nada; salário (que não pode ser inferior ao piso salarial da categoria); férias; décimo terceiro; intervalos intrajornada (no mínimo 1 hora para almoço) e extrajornada (descanso mínimo de 11 horas entre as jornadas); vale transporte; FGTS; horas extras; descanso

semanal remunerado; adicional noturno; e INSS.

Dessa forma, a contratação de um folguista deve ser bem avaliada pelo condomínio, tendo em vista que possui os mesmos direitos de qualquer outro empregado.

**Adolfo Mark Penkuhn**  
Advogado - OAB/SC 13.912  
**Baccin Advogados Associados**  
(48) 3222.0526



**TAPETES PERSONALIZADOS**  
PARA EMPRESAS E CONDOMÍNIOS PRODUTOS DE ALTA QUALIDADE

SUA MARCA AQUI

TAPETE HIGIENIZA

**Kapermil**

48 3375.4563 | 9.9146.1001

Serraria - São José - SC | www.kapermil.com.br | kapermil@kapermil.com.br

controlcondominios

Assessoria contábil condominial  
Administração de condomínios  
Sindico profissional

**CONTROLL**  
CONDOMÍNIOS

SERVICO 16 ANOS QUALIFICADO

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

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

**GTC**  
Contabilidade & Assessoria

## CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS

- ✓ 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.**

**DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA**

48 3223.5332

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

www.gtccontabilidade.com.br

gtc@gtccontabilidade.com.br



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



DEDETIZADORA CASAGRANDE

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

Pagamento mensal para contrato anual.

- ✓ 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.dedetizadotecasagrande.com.br](http://www.dedetizadotecasagrande.com.br) • [contato@dedetizadotecasagrande.com.br](mailto:contato@dedetizadotecasagrande.com.br)

## ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS



Questão de Confiança

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

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

Pintura e Reforma de Condomínios

(48) 3337.0889 / 3371.5512

Cml (48) 99163.7233 99175.9900

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

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



A CERTEZA DO MELHOR ATENDIMENTO!

30 ANOS

48 3029.8929 • 99629.5101

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

[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



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

48 9.8454.3466

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

CREA/SC: 150.365-0.

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



Reformas Prediais

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS:

- Limpeza e restauração de fachadas prediais
- Limpeza e restaurações de telhados
- Impermeabilizações diversas
- Recuperação estrutural, Elétrica, Hidráulica
- Construções e reformas em geral

PARCELAMENTO DIRETO EM ATÉ

30x

PARA FACILITAR A REALIZAÇÃO DA OBRA TÃO ESPERADA!

48 30541395 • [www.esplendorsc.com.br](http://www.esplendorsc.com.br) • [esplendorsc](https://www.facebook.com/esplendorsc)  
48 999340064 • [esplendorsc@gmail.com](mailto:esplendorsc@gmail.com) • [@esplendorsc](https://www.instagram.com/esplendorsc)



Empreiteira

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

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

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



SOLUÇÕES PREDIAIS

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

REFORMAS PREDIAIS

Elétrica, Hidráulica e Reformas

(48) 3257.1919  
99978.8719

Há mais de 30 anos

## 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)



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

Eng. Cláudio L. Skroch • Especialista em Estruturas de Concreto e Fundações

48 9.9919.1211 • 3238.9631 • [claudiolsk@gmail.com](mailto:claudiolsk@gmail.com) • [www.csengqualitativa.com](http://www.csengqualitativa.com)



FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DE OBRAS EM CONDOMÍNIOS

48 99982.1196 • 98406.5470

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

Engenheiro Lineo

LAUDOS TÉCNICOS DE VISTORIA E PERÍCIAS EM CONDOMÍNIOS



ENGENHARIA E CONSULTORIA

VALORIZANDO O SEU PATRIMÔNIO

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

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



O + completo guia de serviços condominiais!

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



CondomínioSC

Informando o Síndico Catarinense

Faça sua cotação, é online e gratuito!

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

# Como conduzir uma assembleia de condomínio em quatro passos

O empresário, contabilista e síndico profissional Rodrigo Machado traz recomendações sobre como conduzir uma boa assembleia

Da redação

**E**m meio às diversas obrigações e normas que um síndico deve seguir, somam-se os desafios de manter a harmonia, mediar o diálogo e conciliar as necessidades e demandas dos habitantes do condomínio para a boa convivência.

As assembleias de condomínio são um momento oportuno para essa atuação do gestor, mas comumente levantam focos de discussões desnecessárias e atritos. Conduzir a reunião de forma assertiva depende de seguir normas, métodos e investir na comunicação franca e aberta.

O empresário, contabilista e síndico profissional, certificado pelo *Institute of Real Estate Management*, Rodrigo Machado traz recomendações sobre como conduzir uma assembleia de condomínio assertiva em quatro passos, confira:

## Definindo a pauta: “Se o assunto for à assembleia, já leve as soluções”

Uma assembleia é uma reunião de pessoas com interesse comum em discutir uma pauta, a qual envolve questão regimental ou estatutária no

condomínio para deliberar sobre uma questão. Portanto, uma ideia resume a abordagem do palestrante desde a formulação da pauta da reunião “Se for levar um assunto à assembleia, já leve as soluções. O espaço é aberto para a resolução de problemas”.

Machado enfatiza que o síndico não deve abordar temas sobre os quais paira qualquer incerteza porque, “o síndico estará despreparado para argumentar e perderá a credibilidade. Peça ajuda, deixe claro que é um tema complexo, ainda em reflexão. Se for para discutir, leve opções ou orçamentos para que se encaminhe uma decisão”.

Esta postura evita problemas de toda ordem, comuns nas reuniões, como perda do foco da pauta, insegurança na comunicação, discordância, questionamentos novos sem solução imediata, dispersão, entre outros.

## Cheque os preparativos da convocação

O edital de convocação de uma assembleia de condomínio deve prever todos os dados de identificação adequados, em acordo com o tipo de assembleia, a localização e os dados do condomínio, a previsão de realização de duas chamadas e a exposição do quórum necessário para cada item da pauta, o que evi-

dencia a importância da participação do condômino.

O edital deve conter a assinatura do síndico ou representante legal e a convocação têm de ser enviada com o respeito ao prazo mínimo para a convocação de assembleias.

Por fim, não poupe meios de divulgação para que os condôminos tenham acesso à convocação. Use todas as mídias existentes, avisos em locais visíveis e nas caixas de correspondência dos moradores. Apenas um condômino não convocado pode anular todo o trabalho concluído na assembleia.

## Pense nos pilares do processo

Antes da reunião, revise a pauta do dia, inclusive a ordem das prioridades. Priorize temas que sejam importantes e benéficos a todos. Assim o confronto de ideias e o trabalho de consenso serão úteis, em vez de desgastarem os condôminos com detalhes corriqueiros.

Visualize mentalmente os processos da assembleia e até mesmo os questionamentos que podem ocorrer. Esta é uma forma de antecipação de atritos e de soluções. Repasse o tempo e as palavras dedicados a cada etapa da reunião, como se estivesse visualizando o processo.

Tenha em mente o pú-



**RODRIGO MACHADO:** conduzir a reunião de forma assertiva depende de seguir normas, métodos e investir na comunicação

blico do dia da assembleia, quem estará presente, que tipo de questões pode trazer à tona e, pensando positivamente, como esta pessoa poderia ajudar na condução das discussões.

## Organize-se e siga protocolos de condução

O síndico não precisa ser sempre o presidente da assembleia. Pode ser uma boa ideia convidar outro condômino para conduzir a reunião quando ele tem boa aceitação do grupo e demonstra habilidade de expressão e comunicação. Mas lembre-se que o presidente da assembleia tem o maior tempo de palavra, por isso, para temas mais delicados, o síndico deve ter o poder e a inteligência de condução.

Indique um bom secretário para o registro da reunião. A interpretação sobre a redação da ata é de responsabilidade do presidente da assembleia, então é vantajoso que o secretário capte e redija com clareza e objetividade os pon-

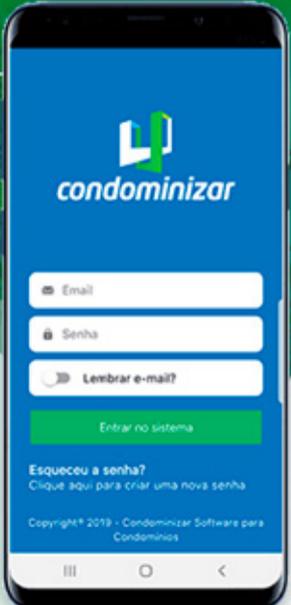
tos discutidos.

Outra medida que ajuda na concisão, clareza e objetividade do registro oficial pode ser a indicação de um mediador para controlar o tempo da palavra. Reuniões com temas que geram polêmica ou com público muito participativo podem prejudicar o fechamento. O mediador formal estabelece limite para as falas sem parecer que as intervenções são de cunho pessoal.

Após as discussões e aprovações, repasse em forma de resumo de tópicos para o grupo o que ficou definido. É o alinhamento e melhor insumo para as anotações. O resumo também traz de volta os distraídos à atenção, inibe conversas paralelas, e esclarece as últimas dúvidas.

Por fim, os síndicos têm muitos deveres e total responsabilidade sobre a divulgação do conteúdo após a assembleia, por isso, revise as palavras registradas, dê publicidade e amplifique ao máximo a distribuição do conteúdo.

Você sabia que pode ter acesso ao seu boleto e tirar dúvidas pelo nosso APP?



**condominizar**

Esqueceu a senha? Clique aqui para criar uma nova senha

Copyright 2019 - Condominizar Software para Condomínios

**TRATO COBRANÇAS**

Trato Cobranças é especializada em cobranças condominiais e surge no mercado trazendo mais **inovação, segurança e tecnologia** para os condomínios.



**COBRANÇA GARANTIDA.**



**NEGOCIAÇÃO FACILITADA.**



**ANTECIPAÇÃO DE VALORES.**

**CONTATOS:**

@tratocobrancas    www.tratocobrancas.com.br/  
 +55 (48) 99149-2588    contato@tratocobrancas.com.br  
 0800-728-0801    R. Dom Jaime Câmara, 49  
 Centro, Florianópolis - SC, 88015-120

Baixe nosso app e confira



Facilidades na palma da sua mão.



## PEREIRA JORGE

contabilidade desde 1969



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

Rua Hermann Blumenau, nº 253 - Sobreloja - Centro - Florianópolis - SC

PRESTANDO SERVIÇOS DE QUALIDADE E EFICIÊNCIA.