

Jornal dos Condomínios 20

ANO 20 - N° 242 - FEVEREIRO 2022 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

ANOS
Condomínios

AO
SÍNDICO

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



PARTICIPAÇÃO NAS ASSEMBLEIAS A IMPORTÂNCIA DE CUIDAR DO QUE É SEU

Participação dos moradores nas assembleias condominiais é essencial para uma gestão mais democrática e para a valorização do imóvel

Páginas 08 e 09

EM SC

VALE DO ITAJAÍ

Como fazer uma boa transição de síndico?

Páginas 10 e 11

GRANDE FLORIANÓPOLIS

SindExpo, feira de negócios para condomínios, acontece no Centrosul em abril

Página 13

TECNOLOGIA

Chegada do 5G pode afetar renda dos condomínios

Página 03

SAÚDE

Síndrome de Burnout pode atingir do porteiro ao síndico

Página 05

Conte conosco!

ACABE COM A INADIMPLÊNCIA NO SEU CONDOMÍNIO

- A MAIS COMPLETA E ESPECIALIZADA ESTRUTURA DO MERCADO
- ESCRITÓRIOS EM TODAS AS REGIÕES DO ESTADO

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



DUPLIQUE
SANTA CATARINA

LÍDER EM GARANTIA
DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS



- 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 • basicoisasespress@gmail.com
www.basicoisas.com.br • @basicoisas

LojaCond
Equipamentos para Condomínios

SEU CONDOMÍNIO MERECE O MELHOR!

ATENDEMOS TODA A REGIÃO SUL



@f LOJACOND

(48) 3247-8318

(47) 996812280

CONTATO@LOJACOND.COM.BR

WWW.LOJACOND.COM.BR

VAI PINTAR O PRÉDIO?



30 ANOS
ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA

www.pinturasopequeno.com.br

(48) 99991.0613 | 98426.3496

contato@pinturasopequeno.com.br

PONTUAL
GARANTIDORA

0800 889 0088

www.pontualgarantidora.com.br



**NÃO QUEBRE
A CABEÇA!**

CONDOMÍNIO TRANQUILO
COM 100% DA RECEITA
TODOS OS MESES.

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



EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN @angeladalmolin@condominiosc.com.br



A importância de cuidar do que é seu

Pesquisas mostram que a casa própria está entre as principais prioridades dos brasileiros. Porém, nos condomínios a casa própria não é somente o apartamento: o condomínio é o conjunto de várias pessoas que, juntas são proprietárias do mesmo espaço que precisa ser dividido e mantido para que não se desvalorize, e, sobretudo, que seja um espaço que satisfaça a suas necessidades de conforto, de segurança e bem estar.

Na publicação deste mês, a matéria especial traz a importância de cuidar do que é seu através da participação nas assembleias e levanta a questão: se o condomínio é formado por vários moradores com vivências, capacitação e conhecimentos específicos que, somados pode nortear

melhor qualquer decisão, por que é baixa a participação nas assembleias?

Desde 1º de janeiro, a Organização Mundial da Saúde define a Síndrome de Burnout como doença de trabalho. A doença que também pode ser chamada de "síndrome do esgotamento profissional" pode atingir do porteiro ao síndico, sem distinção entre os profissionais que atuam na área condominial. Entre os sintomas do Burnout estão a depressão, ansiedade e até doenças físicas. Saiba na matéria sobre o assunto que o profissional diagnosticado tem os direitos trabalhistas e previdenciários garantidos em caso de afastamento.

Veja também que a partir de julho de 2022, a rede 5G passa a operar no Brasil e será possível pôr em prática tecnologias

inovadoras e vários setores serão beneficiadas com as taxas de transmissão de dados em tempo real. Porém, condomínios que tem uma renda extra alugando o topo de suas estruturas para a colocação de antenas de telefonia poderão ter esta receita afetada em longo prazo, devido as características do novo sistema.

Confira também que conceitos de marketing pessoal podem elevar a credibilidade do trabalho do síndico. Assim como em outros setores, a ferramenta é fundamental para dar visibilidade das ações realizadas em benefício daquela comunidade e mostrar suas competências como gestor. O que antes era considerado exibicionismo agora tem outra definição: transparência.

Boa leitura!

Encontro com síndicos em Balneário Camboriú

Encontro com o advogado Rodrigo Karpát vai reunir síndicos convidados para falar sobre o novo normal e as perspectivas do mercado condominial em 2022.

O evento acontecerá de forma presencial dia 09 de março às 19h, no auditório térreo do Edifício Evolution Corporate, Rua Miguel Matte, 687 - Pioneiros, em Balneário Camboriú.



Dr. Rodrigo Karpát

Mais informações no WhatsApp (11) 9.6413.7317

As inscrições são gratuitas e podem ser feitas no link: <https://bit.ly/34WAbMu> Ou no QR Code



Jornal dos Condomínios
www.condominiosc.com.br

Direção Geral:

Ângela Dal Molin

angeladalmolin@condominiosc.com.br

Coordenação editorial:

Vânia Branco

coordenacao@condominiosc.com.br

Equipe de jornalistas:

Darlane Campos, Roberta Kremer,
Jorge Oliveira e Fabiane Berlese

Revisão:

Tony Rodrigues

Criação e suporte web:

Ramiro Galan

Diagramação:

Mídia Prime Editora

Para anunciar:

(48) 3207 6784

comercial@condominiosc.com.br

Impressão:

Gráfica Soller

Circulação:

Informe mensal distribuído nos condomínios e administradoras das cidades de Balneário Camboriú, Itapema, Itajaí, Criciúma e Grande Florianópolis.

Entrega gratuita e dirigida a síndicos, conselheiros e administradores.



Acesse no QR Code acima o nosso Portal!

f @jornaldoscondominios

t @JornalCond

29 ANOS

Serviços Elétricos e Hidráulicos

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

48 3242.0064
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.

United Technologies

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



Chegada do 5G pode afetar renda dos condomínios em longo prazo

Aluguel do topo dos prédios para instalação de antenas pode sofrer mudanças, pois nova tecnologia depende de antenas menores

Da redação

A partir de julho de 2022, a rede da internet 5G passa a operar no Brasil. A decisão partiu da Agência Nacional de Telecomunicações (Anatel) após o leilão realizado em novembro do ano passado às empresas interessadas em entregar o serviço e, em longo prazo, a chegada da nova tecnologia deve afetar a renda dos condomínios. Muitos deles alugam os topos dos prédios para a instalação de torres, mas o sistema que será implantado depende de antenas menores e mais próximas da circulação urbana.

Presidente da Associação Brasileira de Infraestrutura para Telecomunicações (Abrintel), Luciano Stutz explica que as antenas do 5G não necessariamente devem estar no topo dos prédios. Como o sinal é em um menor alcance comparado às outras tecnologias, o ideal é que elas sejam instaladas em pontos mais perto das ruas, como postes de iluminação, semáforos e também pontos de ônibus.

"A estrutura do 4G vai ser aproveitada para levar o sinal do 5G em um primeiro momento. Além da estrutura já existente, o 5G vai precisar de cinco vezes mais antenas do que o 4G, mas a tecnologia é mais moderna em termos de cobertura. Elas são chamadas de 'small cels', ou seja, são pouco maiores que caixas de

sapatos e, por isso, não será preciso construir cinco vezes mais torres. Porém, para ter um sinal eficiente, essas antenas devem ser instaladas em pontos mais baixos do que os topos dos prédios", explica.

As 26 capitais, além do Distrito Federal, vão ser os primeiros locais a receber o novo recurso, enquanto nas cidades com mais de 500 mil habitantes deve estar disponível até julho de 2025. Em Santa Catarina, além de Florianópolis, somente Joinville terá a rede do 5G antes dos outros municípios.

Impacto não será imediato

O impacto na renda dos condomínios com a locação do topo dos prédios não será imediato, uma vez que os contratos com empresas de telefonia para a instalação das torres são de longa duração, podendo alcançar até 30 anos em alguns casos. Um exemplo é o Edifício Presidente, de 12 andares, no centro de Florianópolis, que há 20 anos aluga o topo do prédio e renovou há pouco tempo o contrato de locação, de acordo com o síndico Bráulio de Oliveira.

"O condomínio tem contrato com uma mesma operadora de celular desde 2002 e recentemente concluímos a renovação do aluguel desse mesmo espaço pelos próximos 144 meses. Por ter sido uma negociação que se arastou por dois anos e têm



AS ANTENAS 5G podem ser instaladas em postes de iluminação, semáforos e pontos de ônibus

inúmeros detalhes, os valores são confidenciais entre as partes", afirma.

O síndico, porém, garante que os valores foram satisfatórios aos condôminos. "Os números são bastante proveitosos e isso foi determinante para a aceitação da assembleia para que a locação fosse estendida", completa Bráulio.

A instalação de antenas de telefonia nos topos dos prédios, entretanto, requer várias autorizações. Há exigência de assembleia para a aprovação com os moradores, além de passar pela elaboração do Seguro de Responsabilidade Civil, pelo Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e pelo Laudo de SPDA (aterramento

e para-raios). Também é preciso respeitar pelo menos a distância de 100 metros entre

uma antena e outra na mesma região e de 50 metros entre o edifício, escolas e hospitais.

ENTENDA O QUE É O 5G

A quinta geração de internet móvel terá uma velocidade 100 vezes maior do que a atual 4G

A tecnologia 5G é um novo padrão de rede de internet que traz novas funcionalidades e um incremento significativo na velocidade das conexões. O 5G significa um avanço em relação aos padrões anteriores em uma série de aspectos: permite mais dispositivos conectados, o que está se tornando necessário diante

do crescimento da chamada Internet das Coisas. Com a tecnologia será possível a troca de dados entre máquinas, instalações, humanos e robôs, soluções digitais para produção agrícola, conectividade para cidades inteligentes, telemedicina e até a viabilização de carros autônomos (que funcionam sem motorista).



DESDE
2008

A demanda por energia elétrica cresce com a modernidade.

PORTAL
E n e r g i a Sul

Seu condomínio está preparado?

- 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





RADAR

Notícias do mercado condominial • Economia • Empresas • Cidades

Senado aprova PL que permite mudar destinação de imóvel com dois terços de votos

O Plenário do Senado aprovou em votação simbólica, o PL 4.000/2021, do senador Carlos Portinho (PL-RJ), que permite alterar a destinação de um edifício pelo voto de dois terços dos condôminos. Hoje o Código Civil exige aprovação unânime para esse tipo de modificação.

O texto segue para a Câmara dos Deputados para aprovação.

O relator, senador Carlos Viana (MDB-MG), leu remotamente seu parecer final, apresentado na véspera.

— A pandemia da covid-19 reduziu a demanda por imóveis comerciais, aumentando a demanda por unidades residenciais, em razão da adoção do teletrabalho. Tal fato gerou vacância de salas e edifícios comerciais, com graves prejuízos para a política urbana, decorrentes da ociosidade de áreas centrais — afirmou Viana, justificando seu relatório favorável à aprovação.

O senador Izalci Lucas (PSDB-DF) pediu a palavra para expressar preocupação com os condôminos que, minoritários, possam ver o imóvel que adquiriram mudar de



HOJE o Código Civil exige aprovação de 100% dos condôminos para a mudança na destinação do imóvel

destinação contra sua vontade — de residencial para comercial ou vice-versa.

— Daqui a pouco os prédios podem alterar a destinação, complicando as pessoas que compraram em outra condição — exemplificou Izalci.

Na tribuna, o autor do projeto esclareceu a Izalci que a vontade dos condôminos não se sobreporá aos planos diretores das cidades, nem às leis de zoneamento, que restringem determinados usos para os imóveis urbanos — por exemplo, vedam comércio em bairros exclusivamente resi-

denciais.

— O projeto visa superar uma grande injustiça na relação entre os condôminos. Se temos um edifício de 300 apartamentos, bastaria um para impedir a sua transformação urbana. Ou seja, de forma irracional o Código Civil na verdade confere um direito de veto a um único condômino. O quórum qualificado de dois terços é o mesmo que é admitido para as questões mais complexas da vida de um condomínio, acrescentou Carlos Portinho.

Fonte: Agência Senado

OPINIÃO

TAISO CUNHA DE QUADROS



Conviver em condomínio, pode ser mais simples!

Buenas,

Como conhecedor de tradições e ditos populares, sei que existem algumas expressões regionais não tão conhecidas, que procuram definir uma situação, um fato ou uma experiência, mas que, na minha opinião, mais parecem terem sido criados por síndicos ou pessoas que vivem em condomínio, do que os verdadeiros autores em suas próprias localidades, diante da infirmitude de “causos” que só a vida em condomínio propõe, como por exemplo, alguns ditados cunhados no Sul do Brasil: *mais firme que nem palanque em banhado* (para definir que uma situação não está indo muito bem); *mais grosso que dedo destroncado* (para definir uma pessoa “não muito gentil”) e *me caiu os butiá do bolso* (para definir algo surreal).

Mas a finalidade de abordar estes jargões já de largada, na verdade, é para falar de como andam as relações dentro dos condomínios pelo País afora e de como deveriam ser na real. Recentemente, *me caiu os butiá do bolso*, quando presenciei a cena de um morador bifinando outro em meio uma assembleia, uma das cenas mais terríveis que já vi... Bifinando, para leigos, também significa cair na porrada... Outro dia, tive que lidar com um membro do conselho fiscal, *mais grosso que parafuso de trator* (expressão prima de uma das citadas acima), que não admitia síndico profissional a frente de seu condomínio. Neste caso, acho que o corretor de imóveis esqueceu de informar a pessoa que um condomínio é uma propriedade compartilhada...

Enfim, para não me delongar, é perceptível que cada vez mais a intolerância, a falta de respeito e o bom senso, que diga-se de passagem foi o primeiro a ir pro banhado com a corda e tudo, estão dominando os condomínios. Há quem diga que é mais um dos efeitos pós-pandemia, devido ao longo tempo de isolamento social. Na minha opinião, talvez a ausência de uma boa e velha vara de marmelo na infância mais que qualquer outra coisa...

Particularmente, tenho mais lembranças positivas

do que negativas quando me atrevi a levantar a mão em meio a uma assembleia de constituição de condomínio para assumir a gestão de uma minicidade. Para mim, essa experiência foi imprescindível para determinar que não são as boas intenções que favorecem uma gestão eficiente, mas sim as habilidades e o conhecimento do gestor.

Sobretudo, ironias a parte, mais do que querer “ajudar” ou “colaborar” no condomínio, “sem querer ganhar nada”, ou melhor, apenas pela isenção da taxa do condomínio, o síndico atual - e futuro - precisa estabelecer um propósito claro antes de assumir a gestão de um condomínio.

Precisa dominar as ferramentas atuais de gestão e liderança, além de aplicar-se a desenvolver mais suas *soft skills* (habilidades não-técnicas) mais do que que qualquer outra coisa, pois com o avanço de novos modelos de gestão, baseados na experiência e no atendimento pessoa a pessoa (H2H), têm-se requerido muito mais habilidades que fazem menção não somente ao conhecimento técnico, mas também ao comportamento e ao melhor interesse das pessoas.

Ser alguém que cause um grande impacto na vida das pessoas e representá-las faz um enorme diferencial na corrida do mercado. Então, para que você se destaque no mercado de condomínios, bem como esteja ciente antes de levantar a mão, o fato é que haverá dias bons e dias maus, mas no final tenha certeza de que fez a escolha certa, saiba que administrar um condomínio não se trata apenas de cuidar do patrimônio de alguém, deve tratar-se de ser capaz de transformar a vida de pessoas.

Taiso Cunha de Quadros - Advogado. Graduado em Direito pelo Centro Universitário Metodista - IPA. Pós-Graduado em Sustentabilidade pela Nanjing Agricultural University - China. Pós-Graduado em Compliance e Gestão de Riscos pela Universidade do Norte do Paraná e Especializações nas áreas de Direitos Humanos e Formação de Lideranças Comunitárias.



Soluções para condomínios,
tranquilidade para os síndicos.

condominio@upcond.com.br 48 3202-8855



31 anos de grandes conquistas e desafios.

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



Síndrome de burnout é classificada como doença ocupacional

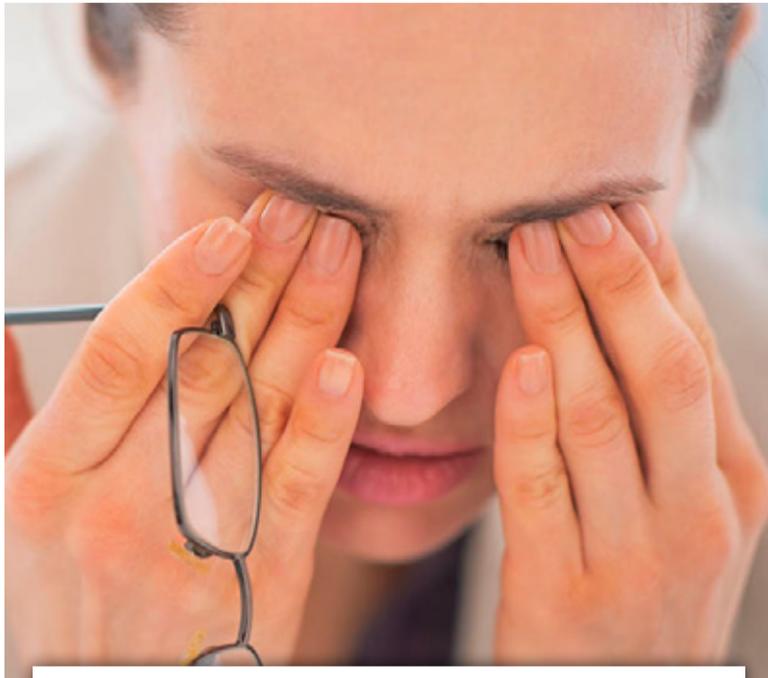
Doença causa exaustão mental e tem levado ao afastamento de profissionais

Jorge Oliveira

A Síndrome de Burnout já é uma realidade em várias empresas. A doença, que também pode ser chamada de "síndrome do esgotamento profissional", pode atingir do porteiro ao síndico, sem distinção entre os profissionais que atuam na área condominial. O distúrbio psíquico leva a pessoa à exaustão e tem relação direta com o trabalho.

Desde 1º de janeiro a Organização Mundial da Saúde define o Burnout como doença de trabalho. Ou seja, o profissional pode ser afastado para tratá-la. Entre os sintomas do Burnout estão a depressão, ansiedade e até doenças físicas. Agora, o profissional diagnosticado tem os direitos trabalhistas e previdenciários garantidos em caso de afastamento.

Segundo o advogado Divaldo Luiz de Amorim, especialista em Direito do Trabalho, algumas situações podem levar zeladores, faxineiros e funcionários de condomínios a con-



ENTRE OS SINTOMAS da Síndrome de Burnout estão a depressão, ansiedade e até doenças físicas

traírem a doença.

"Ela pode ter origem ou ser agravada em razão das condições adversas a que o trabalhador é submetido. Jornadas prolongadas, sem pausas ou descansos, cobranças excessivas do cumprimento de metas,

atos persecutórios praticados pelo superior hierárquico, são exemplos típicos de 'gatilhos', desencadeiam ou agravam a patologia", relata.

Sintomas comuns de Burnout

Quem trabalha em situações de pressão está mais suscetível à doença. Ela pode ser identificada a partir do comportamento do profissional. Dificuldade de concentração, sensação de negatividade, falta de vontade, alterações repentinas de humor são algumas das situações mais comuns.

Por se tratar de um problema de saúde mental, a recomendação é procurar tratamento com um psicólogo ou psiquiatra. Um colega de trabalho ou familiar pode perceber a mudança no comportamento, um sinal de que o profissional precisa de auxílio.

Afastamento por Burnout

O profissional do ambiente condominial que é afastado com Burnout possui cobertura no âmbito trabalhista e previ-

denciário. Como exemplo, há estabilidade de 12 meses do vínculo que garante ao profissional afastado não poder ser demitido sem justa causa. O advogado Gustavo Villar Mello Guimarães explica a diferença que existe entre funcionários do condomínio e o síndico.

"Os empregados possuem direitos trabalhistas e previdenciários em caso de afastamento, já os síndicos têm apenas a área previdenciária como direito".

Quantos dias de licença médica é dado para os casos de Burnout?

Varia conforme cada caso, até porque terá que passar por perícia médica com especialista da área. Segundo o advogado Divaldo Amorim, "no caso de afastamento do trabalho para fins de tratamento espe-

cializado por período superior a 15 dias, cabe ao empregador o pagamento dos primeiros 15 dias e, após, o benefício ficará sob a responsabilidade da Previdência Social". Dessa forma, o funcionário será liberado para voltar a trabalhar só após passar por perícia médica e receberá o auxílio-doença.

Quem paga o salário do afastado por Burnout: empregador ou INSS?

Se for profissional autônomo, terá acesso a todos os benefícios previdenciários. Se comprovado em processo judicial que a causa do surgimento da patologia teve origem no trabalho, poderá ter êxito nos pleitos de indenização por dano moral e material, dirigido contra o tomador dos seus serviços.

SÍNDICOS PODEM SOFRER DA SÍNDROME DE BURNOUT?

A pressão do trabalho está em todas as atividades profissionais, e com os síndicos não é diferente. Segundo o psicólogo Danilo Lopes estar suscetível às intempéries da atividade e submetido a responsabilidades e exigências do dia a dia no condomínio podem causar ao gestor desconforto e estresse no cargo.

"É claro que o síndico não é um funcionário do condomínio - já que é eleito para o cargo -, mas nem por isso deixa de ter funções, responsabilidades, e exigências definidas como qualquer outro servidor. Com demandas e exigências crescentes, torna-se suscetível ao estresse e ao adoecimento físico e mental que qualquer ambiente de trabalho pode proporcionar".

Um agravante na questão é lidar com os imprevistos a qualquer hora do dia e da noite e até mesmo nos fins de semana: a bomba d'água que não funciona, o portão do edifício que está com defeito, o elevador parado, vazamento de gás, temporais que destelham o prédio, os conflitos entre moradores.

A Síndrome de Burnout se manifesta especialmente em pessoas cuja profissão ou função exigem relação in-

terpessoal direta e intensa, indica o psicólogo. Segundo ele este transtorno não se caracteriza simplesmente pelo adoecimento no ambiente de trabalho, mas, sobretudo devido à qualidade das relações interpessoais intensas e desgastantes dentro do seu condomínio. "Relacionamentos intensos dentro do condomínio em razão de sua função, somados a uma carga horária exaustiva dentro e fora dele e a uma alta carga de responsabilidades e exigências, são um prato cheio ao desencadeamento desta síndrome", diz Danilo Lopes.

Sensações de fadiga, alterações de humor, irritabilidade, e baixa auto-estima, são apenas alguns dos sintomas que podem surgir. "Não se trata de um transtorno mental dos menos nocivos, por assim dizer, contudo, uma psicoeducação, aliada a novos hábitos de rotina e relacionamentos dentro do condomínio podem evitar e atenuar os riscos desta incidência".

O psicólogo sugere que se eventualmente, o síndico esteja padecendo de alguns dos sintomas desta síndrome, ou se identifique com este quadro, que possa buscar ajuda profissional.

INOVA SISTEMAS DE SEGURANÇA **SEGURANÇA ELETRÔNICA MANUTENÇÃO 24H PARA CONDOMÍNIOS**

» CONHEÇA OS NOSSOS PLANOS

SERVIÇOS	SILVER a partir de R\$ 400 por mês	GOLD a partir de R\$ 650 por mês	BLACK a partir de R\$ 1500 por mês
Uma manutenção preventiva mensal	✓	✓	✓
Duas manutenções preventivas mensais			✓
Relatório online das visitas técnicas	✓	✓	✓
Desconto de 50% ARTs e laudos técnicos		✓	✓
ARTs e laudos técnicos gratuitos			✓
Planejamento estratégico para melhorias na segurança	✓	✓	✓
Chamados ilimitados de manutenção	✓	✓	✓
Motor de portão de backup			✓

www.inovasec.com.br 48 99144-8282

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

Marketing pessoal: um aliado para a visibilidade dos síndicos

Estratégia de comunicação se torna fundamental para levar aos moradores todas as ações realizadas em benefício daquela comunidade

Da redação

"Quem não comunica se trumbica", expressão que ganhou notoriedade na voz de Abelardo Barbosa (o Chacrinha) ao longo da década de 1980, ou ainda "quem não é visto não é lembrado", citação que amplia a necessidade de intensificar as ações publicitárias. As duas frases são consideradas elementos que remetem ao equilíbrio das competências pessoais, profissionais, estratégicas e mercadológicas, ou seja, o que entendemos como marketing pessoal.

Na administração de condomínios, por exemplo, a comunicação é uma importante aliada dos síndicos. Conceitos de marketing pessoal podem elevar a visibilidade do trabalho desenvolvido no dia a dia, conseguindo uma maior aproximação dos moradores e levando até eles quais ações são realizadas em benefício daquela comunidade e o que ainda pode ser melhorado. O que antes era considerado exibicionismo agora tem outra definição: transparência.

"Tudo remete à comunicação da marca e imagem de um profissional. Quanto mais o síndico usar as ferramentas do marketing pessoal, mais resultado ele, o condomínio e



CARLOS ALBERTO DIAS: marketing pessoal é capaz de mudar a percepção dos moradores sobre os síndicos

os moradores terão. Quanto maior o cuidado com a imagem e a marca do condomínio, mais positivamente ele será lembrado, os moradores vão se tornar aliados e, sem sombra de dúvida, maiores serão os resultados", explica Alexan-

dre Baer, especialista em Marketing e Gestão de Pessoas.

Percepção dos moradores

Graduado em Publicidade e Propaganda e pós-graduado em Marketing na Harvard Uni-

versity, Carlos Alberto Dias Serpa atua como síndico no Residencial Valência, localizado em São José, na Grande Florianópolis, e considera o marketing pessoal como elemento capaz de mudar a percepção dos moradores sobre os síndicos.

"Marketing pessoal é a galinha cacarejar quando bota ovo. O síndico, por exemplo, faz muito pelo condomínio, mas muitas vezes não expõe o que é feito, pois parece que é uma obrigação dele enquanto gestor. Quando assumi a administração, passei a fazer o relatório de todas as atividades realizadas a cada mês. Os moradores olham o síndico apenas como o responsável por resolver os problemas, quando na verdade ele é o porta-voz daquela comunidade. Quando há esse entendimento, a gestão se torna mais eficiente", detalha o síndico.

Fortalecer o diálogo com os condôminos é uma das estratégias apontadas como eficazes para o gestor. No Residencial Valência, Serpa diz que as sugestões dadas pelos moradores são avaliadas de forma detalhada e muitas delas foram aplicadas. Isso torna os condôminos parte importante na tomada das decisões, convertendo a prática em marketing pessoal ao síndico.

"Quando há percepção de entrega e prestação de serviços resolutivos, diminui a resistência dos moradores. Se uma gestão não tem nada a esconder, todo o questionamento é válido e merece uma resposta esclarecedora. É a situação que determina como eu sou visto e percebido pelos outros, ou seja, é o bom exemplo que utilizo como marketing pessoal", completa Serpa.

ESTRATÉGIAS QUE PODEM SER ADOTADAS PELOS SÍNDICOS:

- Dar visibilidade para as atividades desenvolvidas no condomínio
- Comunicar de forma clara e transparente as benfeitorias realizadas
- Promover eventos sociais visando integração entre os moradores
- Investir no conhecimento especializado e na gestão de pessoas
- Ser bastante atuante em todas as áreas do condomínio
- Permitir maior participação dos moradores nas decisões possíveis.



Prisma Soluções
Soluções que funcionam

<p>PLANO PLUS</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 02 visitas técnica mensal ▪ Relatório de visitas e procedimentos mensal ▪ Laudos técnicos gratuitos ▪ Chamadas urgência 24 horas ▪ Projetos de sistemas e planilhas sem custos ▪ Atendimento segunda a sábado 	R\$ 299,00
<p>PLANO MASTER</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 03 visita técnica mensal ▪ Relatório de visitas e procedimentos mensal ▪ Laudos técnicos gratuitos ▪ Chamadas urgência 24 horas ▪ Projetos de sistemas e planilhas sem custos ▪ Atendimento segunda a domingo 	R\$ 399,00
<p>PORTARIA REMOTA INDEPENDENTE</p> <p>a partir de R\$ 1.680,00 até R\$ 2.499,00</p>	<p>📍 primasolucoesautomacao</p> <p>☎️ 48 9.9131.5628</p>

AQUI VOCÊ ENCONTRA!

PRODUTOS DE HIGIENE - DESCARTÁVEIS
ESCRITÓRIO - LIMPEZA GERAL - ALIMENTÍCIOS

📍 @ATACADOCATARINENSE



Atacado Catarinense

RUA PINTOR EDUARDO DIAS, 334 - JARDIM ATLÂNTICO - FLORIANÓPOLIS - SC

48 3952.2500



AONDE TEM CRIANÇA, TEM KRENKE!!!

ACESSE NOSSO SITE: KRENKE.COM.BR

📱 @KRENKEBRINQUEDOS

PLAYGROUNDS PARA CONDOMÍNIOS, CRECHES E ESPAÇOS COMERCIAIS



   duplique.com.br



Conte conosco!

Duplique Santa Catarina, a parceria certa para o seu condomínio!

A Duplique Santa Catarina inicia 2022 com algumas novidades!

A primeira é que estamos de cara nova, com uma nova logomarca e identidade visual, mais leve e moderna. Essa mudança tem a ver com a nossa busca permanente pelo aprimoramento dos processos internos e perante nossos clientes, síndicos, condôminos e parceiros, pois, somos uma empresa em constante evolução e obcecados pela excelência.

A segunda é que, para atender a demanda crescente de condomínios localizados em outras regiões do país que procuram a garantia da Duplique como solução para a inadimplência, criamos o Grupo DSC, que irá administrar a DSC Condominial, empresa que já nasce grande, com uma estrutura sem igual no segmento. São 11 escritórios em diversas regiões do país.



Fátima do Rocio Gabardo
Diretora Geral do Grupo DSC

Agora você já sabe, para acabar com os problemas causados pela inadimplência, procure o grupo Líder em Garantia de Receita para Condomínios.



DUPLIQUE
SANTA CATARINA

Participação nas assembleias: a importância de cuidar do que é seu

Participação dos moradores nas assembleias condominiais é essencial para uma gestão mais democrática e para a valorização do imóvel

Da redação

A casa própria é um dos maiores sonhos do brasileiro. E para quem escolhe formar seu lar em um condomínio, a propriedade vai muito além do apartamento: é o edifício como um todo. Essa percepção, no entanto, segue ignorada por muitos moradores, que não enxergam como a participação na tomada de decisões sobre o condomínio traz não apenas o bem-estar em cuidar do que é seu, mas também o benefício da valorização constante do seu imóvel. E, fica a pergunta: por que é tão baixa a presença nas assembleias?

Perder o foco do que deve ser discutido e estender a assembleia por um longo período são os principais motivos da falta de interesse dos condôminos, avalia o consultor jurídico condominial Walter João Jorge Junior, autor do livro *Assembleia de Condomínios*. “Alimentar ataques mútuos com a prolongação das assembleias, tornando-as cansativas fisicamente e psicologicamente, desmotiva até mesmo o próprio síndico em fazer as reuniões”, diz.

Ausência pode causar problemas

O uso de procurações é um instrumento utilizado para a aprovação de pautas importantes, que precisam da maioria dos votos. “Mas as deliberações podem não agradar a todos, gerando certo desconforto posterior”, observa Walter, ao destacar que a ampla participação pode evitar, inclusive, prejuízos ao bolso do próprio morador. “A assembleia pode determinar medidas que venham a trazer prejuízos aos demais, como a contratação de empresas ini-



É COMUM os proprietários só comparecem à assembleia quando possuem algum interesse particular em discussão

dôneas que justamente os que não participaram da reunião poderiam ter contribuído com este alerta”, exemplifica.

Convite à participação: o primeiro passo

Atrair o interesse de uma pessoa para participar de alguma atividade. Essa é uma tarefa árdua em diferentes situações, mesmo que, no caso das assembleias, seja para o benefício do próprio condômino. Alguns passos simples, no entanto, podem ajudar os síndicos nessa empreitada, sendo o primeiro deles uma boa divulgação dos encontros.

Segundo Walter, o ideal é entregar uma cópia do Edital de Convocação diretamente na unidade, bem como afixar nas áreas comuns (elevador, quadro de avisos, entre outros), além de disponibilizar no sistema de gestão do condomínio.

O autor ainda destaca

a importância do trabalho “corpo a corpo”, como forma de incentivar a participação. “O melhor incentivo para que os condôminos participem se chama ‘interesse particular’, ou seja, em regra geral, os proprietários só comparecem à assembleia quando possuem algum interesse particular específico para ser tratado”, diz Walter.

Conduzindo a assembleia

Informalidade, objetividade e clareza “são ingredientes práticos e fáceis de tornar as assembleias mais agradáveis”, aconselha o autor. Ele ainda detalha que pesquisar com os moradores quais são as suas necessidades e levá-las para deliberação é uma boa forma de incentivar a participação. “Em médio prazo, pode-se conseguir uma maior participação de todos, quando a cultura do ‘encontro agradável’ for aos poucos

estabelecida”.

Nas situações em que a assembleia é conduzida pelo síndico, o autor orienta que ele siga a ordem cronológica da discussão, apresentando o tema aos presentes. “É saudável que o síndico traga as soluções para cada caso”, observa. “Se o síndico for o presidente da reunião, o papel dele é coletar as propostas dos condôminos e colocá-las em votação, sempre dentro de cada assunto previsto no edital”, discorre, ao comentar que propostas fora da pauta específica devem ser deixadas para o momento mais adequado ou descartadas pela impossibilidade jurídica de deliberação.

Além disso, constar um assunto específico é uma obrigação legal. “As assembleias não podem deliberar fora dos temas previstos na ordem do dia. Especificações minuciosas dos temas restringem e conduzem as de-

liberações de forma mais focada”, e acrescenta que temas genéricos devem ser adotados com muita cautela, pois ampliam o leque de opções de deliberações, mas podem vir a “frustrar o prévio conhecimento dos demais condôminos quanto aos assuntos que se pretendiam discutir”. O Código Civil exige que os condôminos devam estar cientes dos temas que serão abordados, completa Walter.

Conheça mais algumas regras das assembleias

O síndico é o responsável por convocar as assembleias gerais. Em sua omissão, $\frac{1}{4}$ (um quarto) dos condôminos podem fazê-lo.

Há dois tipos de assembleias: a ordinária e a extraordinária. A ordinária é realizada uma vez por ano e está prevista em lei (art. 1.350 do Código Civil). A forma de convocação, data de realização e regras de funcionamento devem estar definidas em convenção. As matérias a serem discutidas e votadas na assembleia geral ordinária são enumeradas pelo Código Civil. É preciso aprovar o orçamento das despesas e definir o valor das contribuições dos condôminos para o próximo exercício, analisar a prestação de contas do síndico e, eventualmente, eleger o novo síndico. O mandato pode ser de até dois anos. Também são eleitos o subsíndico, conselho fiscal ou consultivo, se houver.

Já a assembleia extraordinária não há periodicidade pré-determinada, devendo ser convocada sempre que houver necessidade de deliberação sobre assunto relevante de interesse dos condôminos. A assembleia geral extraordinária não deve ser convocada para tratar de todo e qualquer assunto, mas apenas aquelas questões sobre as quais o síndico não tenha poderes legais ou convencionais para resolver sozinho ou com o conselho.

Votos

O artigo 1.352, diz que “os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns per-

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



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

 **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 condominios@pereirajorge.com.br
Rua Hermann Blumenau, nº 253 - Sobreloja - Centro - Florianópolis - SC

 **52 ANOS**
PRESTANDO SERVIÇOS DE QUALIDADE E EFICIÊNCIA.



WALTER JOÃO JORGE JUNIOR: informalidade, objetividade e clareza são ingredientes para tornar as assembleias mais agradáveis

tencentas a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio”.

Nas assembleias gerais os inquilinos só poderão participar e votar caso o proprietário não se faça presente (pessoalmente ou por procuração), bem como somente nas questões que não envolvam despesas extraordinárias do condomínio.

Convocação

A convocação da assembleia geral será feita por meio de edital. Devem ser incluídas a data, a hora e o local e os assuntos discutidos. A convenção deve estabelecer todos os requisitos que constarão do edital, assim como o prazo de antecedência e a forma da convocação.

A convocação de todos os condôminos é uma exigência. Conforme dispõe o art. 1.354 do Código Civil, a assembleia

não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião, sob pena de ser posteriormente anulada

Assuntos gerais

É possível incluir no edital de convocação da assembleia geral um item para discutir assuntos gerais. É recomendável que seja colocado como o último item.

No entanto, é importante esclarecer que os assuntos gerais servem para dar aos condôminos a oportunidade de fazer comentários com registro em ata ou a solicitar a inclusão de uma determinada questão na pauta de uma próxima assembleia geral.

Duração da reunião

Não há prazo previamente estabelecido para a assembleia. Porém, se a reunião estender-se por muitas ho-

ras, é possível, por decisão da maioria presente, interrompê-la e discutir os assuntos em uma próxima ocasião.

Inadimplentes

Os inadimplentes podem participar da reunião, mas não poderão votar, conforme o artigo 1.335, III, do Código Civil.

Reunião objetiva

Para uma reunião objetiva é importante ter uma pauta enxuta, com itens de fácil compreensão, deliberação e aprovação. Se houver questões polêmicas não será fácil exigir objetividade porque os moradores têm o direito de serem ouvidos. Porém, deve o presidente da assembleia geral impedir a ocorrência de discussões que não estejam relacionadas à matéria a ser deliberada naquele momento.

A recomendação é de que o síndico seja assessorado por empresas ou profissionais especializados em administração de condomínios e, em assuntos mais polêmicos, por advogado. Estes profissionais podem ajudar a tirar dúvidas e auxiliar na condução da assembleia.

Quórum

A alteração da convenção deve ser aprovada pelos titulares de, no mínimo, dois terços de votos de todos os condôminos. Com relação à realização de obras no condomínio depende do tipo, podendo ser classificadas como voluptuárias, úteis e necessárias.

As voluptuárias são as que não aumentam ou facilitam o uso do imóvel, mas podem torná-lo mais bonito ou mais agradável, tais como

obras de jardinagem, de decoração ou alteração meramente estética.

Úteis são as obras que aumentam ou facilitam o uso do imóvel, como por exemplo, a construção de uma garagem ou fechamento de uma varanda, porque tornam o imóvel mais confortável. E necessárias são àquelas que se destinam à conservação do imóvel ou que evitem que ele se deteriore. São exemplos: reparos de telhado, substituição dos sistemas elétricos e hidráulicos danificados, portanto todas elas são necessárias com característica de uma manutenção ou conserto.

O Código Civil estipula o voto de dois terços dos condôminos para a aprovação das obras “voluptuárias”, de uma maioria absoluta (50% + 1) para intervenções “úteis” e até dispensa votação prévia em caso de “reparações necessárias” que sejam em caráter de urgência.

Dever de prestar informações

O síndico deve responder aos questionamentos dos moradores, explicando as providências tomadas e despesas realizadas em sua gestão, lembrando aos moradores as obrigações que são fixadas na lei e na convenção. Todos os atos que conflitam com essas atitudes devem ser evitados pelo síndico, que não pode esquecer que é apenas o administrador do bem comum e não “dono” do condomínio.

Fontes: Consultor jurídico Walter João Jorge Junior, advogados Fábio Fabeni, Rogério Manoel Pedro, Alberto Calgaro e Cíntia Pasetto Gava.

ASSEMBLEIAS VIRTUAIS

A novidade em tempos de pandemia ficou por conta das assembleias virtuais que se tornaram uma realidade. O advogado Gustavo Camacho informa que as assembleias virtuais são legais, desde que previstas em Convenção ou após a sanção presidencial do PL 548/2019, aprovado pelo Senado dia 15 de fevereiro deste ano.

Considerando que o estado de emergência que ensejou a criação da Lei 14.010/20, notadamente o seu artigo 12, ainda encontra-se vigente, a posição da Corregedoria Geral de Justiça de SC, conforme o parecer exarado nos autos do processo 0001448-37.2021.8.24.0710, bem como na Circular 20 de 05.02.2021 emitido pelo mesmo órgão, é favorável a realização dos atos assembleares na modalidade virtual.

Portanto, enquanto perdurar o citado estado de emergência, as assembleias virtuais poderão ocorrer sem que, no entanto, haja alteração na convenção condominial autorizando tal medida. Após, a alteração na convenção, deverá ser realizada, a menos que aprovado o PL 548/2019 ou seus congêneres.

Com isso, Camacho destaca que os síndicos devem ficar atentos a alguns cuidados para evitar a ocorrência de problemas, como as nulidades e as anulabilidades. Confira algumas dicas:

- Após o encerramento do estado de emergência gerado pela pandemia do COVID 19, promover a alteração na convenção de condomínio para permitir a segura realização das assembleias virtuais. E para isto, o quórum deve ser de 2/3 do total dos condôminos, conforme o artigo 1351 do Código Civil

- Na mesma alteração, prever o formato de realização das assembleias virtuais, para que sejam híbridas. Contemplando uma parte online e a outra offline, nos moldes do que ocorre nas assembleias das sociedades anônimas

- Providenciar a coleta antecipada dos respectivos documentos de representação dos condôminos.

NewTec
GERADORES

ASSISTÊNCIA 24 h

A SUA ENERGIA EM BOAS MÃOS

VENDA
MANUTENÇÃO
LOCAÇÃO
DE GERADORES

newtecgeradores.com.br

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

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**

Ateliê Engenharia

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

Como fazer uma boa transição de síndico?

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

Dariane Campos

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

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

Sem interrupções

De acordo com o advogado, consultor e professor na área de direito condominial Alexandre Marques, ao assumir o cargo, o novo síndico - seja ele profissional ou não - deve primeiramente se informar sobre as atividades que estão em andamento no condomínio. Além disso, ele indica que a transição de gestão deva acontecer de forma continuada, sem interferir na vida do condomínio, onde os moradores e prestadores de serviços não percebam nenhuma interrupção nos processos do dia a dia.

“O primeiro passo pós-eleito é ficar informado sobre a real situação do condomínio. Quem esteve à frente na última gestão deve entregar um resumo da situação financeira, de operação, quadro de funcionários, manutenções e conservações de áreas comuns, sendo que o item bancário exige uma atenção especial. O banco deve ser o primeiro a ser informado da mudança de gestão e por

consequência o titular da conta. A mudança de representatividade não pode impedir o acesso aos recursos do prédio, uma vez que a vida do espaço não para e as contas a serem pagas também não”, explica.

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

Transparência

A vida em condomínio depende de colaboração e da figura que leva em frente as questões administrativas do grupo. E para isso, o síndico tem que ter clara a sua responsabilidade em gerenciar funcionários, fornecedores e por manter os interesses comuns em primeiro lugar. Para o advogado Alberto Luís Calgaro, cada ad-



ALEXANDRE MARQUES, consultor e professor na área de direito condominial

ministrador é responsável pelos atos de sua gestão e, assim como em qualquer mandato eletivo (Prefeito, Governador ou Presidente), quanto mais pacífica for a transição, mais rápido o novo síndico conseguirá iniciar seu trabalho.

“Se a prestação de contas

da gestão anterior ainda não foi realizada, por exemplo, deverá o novo síndico solicitar que os balancetes sejam entregues para análise e parecer do Conselho Fiscal/Consultivo e posterior convocação de uma Assembleia Geral para sua aprovação pelos condôminos.

PROMOÇÃO

Verão Premiado

Sicredi Vale Litoral SC

De 13/12/21 até 20/04/22



Participar é fácil:

Poupança: deposite e concorra a prêmios instantâneos nas raspadinhas.

Aplicações financeiras: invista e ganhe números da sorte para concorrer aos prêmios especiais.

Poupe ou invista no Sicredi =
Ganhe* raspadinhas ou números da sorte

*Consulte o regulamento

São mais de **1.500** prêmios!

Sicredi



ALBERTO LUÍS CALGAREO, advogado e especialista em condomínios

E, caso ele encontre eventuais irregularidades, que tenham sido praticadas em outros mandatos, deverá levar os fatos ao conhecimento de todos, sempre tomando o cuidado de não fazer acusações prematuras contra qualquer pessoa", avalia. Nessas situações, o especialista ainda recomenda a consulta de um profissional da área para auxiliar o condomínio na tomada de decisões.

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

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

Papel da administradora

De acordo com Rosely Schwartz, escritora, coordenadora e docente dos cursos de Administração de Condomínios e Síndico Profissional da FECAP, as administradoras têm um importante papel no processo de transição. São elas que vão conduzir, dar apoio e fornecer orientação sobre todas as dúvidas, principalmente

expondo ao novo gestor o plano de contas que o condomínio utiliza. Assim, quem assumir o comando terá uma noção do contexto e saberá onde encontrar os demonstrativos da receita e das futuras despesas.

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

Como medida preventiva, a especialista sugere que na época das eleições a aprovação das contas fique suspensa. A intenção é que o novo gestor tenha total conhecimento do que está acontecendo no condomínio, para que só depois convoque uma assembleia de prestação de contas. "Ele não deve ficar atento apenas a questões financeiras. É preciso conferir itens como vistoria do corpo de bom-



beiros, brigada de incêndio, limpeza da caixa d'água, questões estruturais, além da contratação de funcionários, próprios e terceirizados", destaca.

Outra recomendação para essa fase é que nenhuma mudança muito drástica seja feita, como a troca de administradora ou conta bancária. Para Rosely, qualquer movimento nesse sentido só traz burocracias e demanda mais atenção. Entre os principais documentos que devem ser entregues pelas administradoras estão as apólices de seguro, folhas-ponto de funcionários, contratos de possíveis manutenções e obras, planilhas de orçamentos, certificados operacionais e ocupacionais (higienização das caixas d'água, desobstrução das caixas de gordura, desinsetização), ata da votação assinada e preferencialmente registrada em cartório, entre outros.



ROSELY SCHWARTZ, coordenadora e docente dos cursos de Administração de Condomínios e Síndico Profissional da FECAP

CERTIFIQUE-SE ANTES DE ASSUMIR O CARGO

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

tura elétrica, hidráulica ou estrutural, problemas entre vizinhos, inadimplência

- Avaliar se a receita está compatível com as despesas, verificar a evolução da inadimplência, contenção de despesas e saber se existem ações em que o condomínio é autor ou réu
- Conferir se está ativo o seguro do prédio e de vida dos empregados, certificado digital e de informações quanto à regularidade trabalhista dos empregados vinculados à administração.

OPINIÃO

FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA



Débito de condomínio podem levar imóvel à leilão

Iniciando mais um ano é hora do gestor condominial organizar a "casa", ou melhor, realizar a previsão orçamentária para a próxima vigência e isto significa diretamente em revisar os contratos vigentes junto ao condomínio (prestadores de serviço, funcionários, manutenção, dentre muitos outros), adaptar rotinas e normas em favor da legislação e das normas internas condominiais (convenção e regimento interno).

Lidar com a inadimplência é sempre um desafio para o gestor condominial, pois, além de ter que equilibrar as contas do condomínio diante do déficit orçamentário, terá que enfrentar a cobrança dos inadimplentes que traz conflito e desgaste nas relações.

Sabemos que o mercado oferta várias saídas para que o gestor condominial conseguir administrar a inadimplência e equilibrar as finanças do condomínio. Mas, nosso foco nesta matéria são as consequências da inadimplência para o condômino que assim permanece.

Muito mais que uma obrigação, manter sua quota parte condominial em dia é um direito do condômino, pois, através da adimplência, consegue o gestor manter a manutenção do condomínio trazendo valorização para o imóvel e, conseqüentemente, a valorização do patrimônio de todos.

Muitos condôminos se evadem da obrigação, alegam desconhecimento, discordância com a gestão, ou apenas o fazem por problemas financeiros, mas, piamente acreditam que devem ser cobrados e no-

tificados, o que usualmente acontece, mas que não consiste em obrigação por parte da gestão condominial.

Para o condomínio a falta de recursos para as despesas básicas pode levar ao uso do fundo de reserva, direcionamento da receita para garantir o pagamento das despesas corriqueiras deixando obras e melhorias em segundo plano. Já para o condômino a inadimplência da cota condominial que é atribuída a sua unidade imobiliária trará a conseqüente judicialização da cobrança, oneração do débito (juros, multa, correção e outros), penhora da conta bancária, CPF negativado, penhora de bens móveis como carro e a penhora da própria unidade para honrar com o débito condominial ocasionado pela inadimplência.

O que muitos não sabem é que mesmo sendo o único bem, dito bem da família, a Lei assegura a penhora da unidade condominial inadimplente por débito de condomínio, impostos (IPTU), pensão alimentícia, financiamento do imóvel (hipoteca ou alienação fiduciária) e fiança de aluguel - artigo 3º da Lei 8.009/90.

Sendo assim, é de fundamental importância buscar composição por acordo para evitar o leilão do imóvel, em satisfação do débito condominial e/ou demais débitos previstos em Lei.

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.



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



Notícias ALESC

Alesc aprova reajuste do salário mínimo estadual

Deputados aprovaram o novo salário mínimo para trabalhadores de Santa Catarina. O reajuste será de 10,5%, retroativo a 1º de janeiro. O mínimo regional existe há 12 anos no estado e é sempre fruto de acordo entre as entidades que representam as empresas e os trabalhadores que não têm um piso definido por lei. **Em 2022, o piso catarinense fica 34% acima do salário mínimo nacional em algumas categorias.**

Mulheres e a política, um debate necessário

A Escola do Legislativo da Alesc, em parceria com a OAB, lançou o projeto "Caravana da Inclusão da Mulher na Política". O objetivo é conscientizar sobre a necessidade da participação feminina e preparar mulheres para ocupação de cargos eletivos. A parceria prevê a realização de eventos em todas as regiões de Santa Catarina.

Deputados defendem avanços para o Oeste

A Bancada do Oeste, composta por 15 parlamentares de praticamente todos os partidos políticos, definiu as prioridades de atuação em 2022. **Um consenso entre os deputados são às medidas de combate à estiagem que tem afetado a agricultura.** A bancada também deve reivindicar a ampliação da rede de gás natural para a região.

Parlamento de olho na tecnologia 5G

Deputados pretendem ouvir, nos próximos dias, representantes das operadoras de telefonia **sobre as metas para implantação da 5G na Capital e em outras cidades.** O acesso à nova tecnologia é uma das bandeiras da Comissão de Economia, Ciência, Tecnologia, Minas e Energia, que defende que a nova internet não é mais o futuro, mas o presente.

Código sanitário será discutido

A Comissão de Finanças aprovou a realização de uma audiência pública para debater a proposta do governo sobre o novo código de vigilância sanitária. A matéria já está em análise na Alesc, mas os deputados defendem a importância de discutir o assunto com a população. **A audiência está marcada para 30 de março, na Assembleia Legislativa.**

FOTO DA SEMANA

Foto: Vicente Schmitt / AGÊNCIA AL



PARTICIPAÇÃO | A 1ª edição do "Caravana da Inclusão da Mulher na Política" aconteceu na Alesc e contou com a presença de deputadas e lideranças femininas. O próximo evento acontecerá no dia 7 de março, em Chapecó.

www.alesc.sc.gov.br

@assembleiasc



(48) 99960-1127

Cargo de síndico exige idoneidade

Atributos legais e morais são desejáveis para os pretendentes ao cargo

Da redação

Além das inúmeras responsabilidades essenciais à função de síndico, o cargo requer dos candidatos ao posto principalmente qualidades de ordem legal. Uma boa reputação financeira, por exemplo, pode contribuir para uma gestão mais transparente e evitar problemas futuros.

Para que sejam evitados os contratempores relacionados às condições desejáveis para a função, o advogado Rogério Manoel Pedro orienta que estejam previstos na convenção condominial os pré-requisitos para candidatos a síndico.

De acordo com o advogado, o artigo 1.347 do Código Civil não faz qualquer menção sobre esta situação. "Entendo que a convenção deve conter os pré-requisitos para candidatos a síndico, como estar em dia com as obrigações condominiais, apresentar certidões negativas de protesto, SPC/Serasa e outros, pois o gestor de bens comuns deve possuir uma reputação incorrupta, tanto moral como financeira, de modo a evitar eventuais transtornos futuros", explica o advogado.

Incompatibilidade

Apesar da lei não impor impedimentos de forma ex-



CONSELHO deve informar inadimplência do síndico em assembleia para que regularize pagamento ou fixe nova eleição do cargo

pressa, o advogado Gustavo Gesser, observa que não seria prudente eleger um indivíduo que ostente interesses opostos ao do condomínio. "Há incompatibilidade com os deveres e obrigações, como afirma o artigo 1.348, inciso II, do Código Civil, que prevê que o síndico, na função de gestor do condomínio, representará, ativa e passivamente, aquele, praticando em juízo, ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns", explica.

Da mesma forma, síndicos que não tiveram as contas aprovadas ou com pendências podem sofrer restrições. "O artigo 1.349 do Código Civil atribui à falta de prestação de contas como uma das hipóteses para a destituição do síndico, desta forma, se o ad-

ministrador da coisa comum não teve aptidão para gerenciar com presteza e organização as contas do condomínio, a reeleição fica comprometida", comenta Rogério.

Gustavo Gesser esclarece que não há regra que determine que o síndico somente possa ser reeleito se a prestação de contas tiver sido aprovada ou se for constatada a inexistência de pendências. "Porém, sob o ponto de vista moral e ético, não é indicado que um síndico que tenha realizado uma má administração à frente do condomínio seja reconduzido para mais uma gestão, uma vez que é evidente o alto risco de que tal circunstância se estenda por igual período, acarretando prejuízos a toda coletividade", declara o advogado.



EFICIENT
Segurança Eletrônica e Energia

SISTEMA DE ENERGIA SOLAR COM GARANTIA DE ATÉ **25 ANOS** DE EFICIÊNCIA ENERGÉTICA

☎ 48 3364-5332  
www.eficient.com.com.br

- 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



SUPORTE
Condomínios

- ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
- COBRANÇA GARANTIDA

48 3024.7275 www.suportecondominios.com.br

Lançamentos e tendências em produtos, serviços e eventos que movimentam o mercado de condomínios

Saiba como administrar seu condomínio de maneira inteligente e sustentável

Com a inflação em alta e o aumento da preocupação com o meio ambiente, surgiu a necessidade de investir em soluções tecnológicas que colaborem com a redução de custos e do impacto ambiental do condomínio.

Na transformação dos imóveis em condomínios inteligentes, a automação de processos, o consumo consciente, o fim do desperdício de papel, os cuidados com a segurança do patrimônio e toda a gestão do complexo imobiliário podem estar disponíveis na palma da mão do síndico.

O sistema Gestão Inteligente de Condomínios da IouTility é uma ferramenta completa e customizável, que permite a administração condominial de forma rápida e remota, a partir de qualquer dispositivo com acesso à internet. Muito mais do que um aplicativo, esse software possibilita controlar tarefas por meio de sensores, acompanhar as contas de consumo do condomínio, comunicar-se com moradores e funcionários, além de garantir acesso ao sistema de segurança do imóvel, o dia inteiro.



Desenvolvida para facilitar o trabalho dos administradores e contribuir para um condomínio inteligente e sustentável, a plataforma de Gestão Inteligente de Condomínios tem muitas outras aplicações possíveis para adequar às necessidades do seu imóvel, incluindo a certificação de assembleias on-line e o armazenamento de documentos e contratos na nuvem.

A IouTility também desenvolve projetos de software voltados para seu negócio. Entre em contato e descubra como a IouTility pode ajudar



na implementação de processos inteligentes, como o Agendamento Inteligente, e nas vendas da sua empresa.

Fale conosco pelo comercial@ioutility.com.br ou solicite um orçamento direto pelo www.ioutility.com.br.



SINDEXPO Florianópolis: síndicos se preparam para o evento!

Gestores de várias cidades e de outros estados já aderiram ao encontro

Faltam poucas semanas para o início da SindExpo – maior feira do mercado condominial do sul do país – e muitos síndicos e zeladores já garantiram sua participação. Uma das atividades mais esperadas são os workshops de qualificação focados em manutenções prediais e relacionamento com o cliente, que tem como objetivo levar conhecimento para porteiros e zeladores.

A SindExpo realiza sua primeira edição em Santa Catarina, nos dias 6 e 7 de abril, no Centro de Convenções CentroSul, em Florianópolis. Com o tema “Gestão Condominial Sustentável”, o evento apresentará soluções e novidades para que pessoas e o meio ambiente possam ter suas necessidades atendidas de forma adequada, agindo no presente com foco na qualidade de vida das gerações futuras.

Com a presença de pales-

trantes de renome no mercado nacional, os temas serão abordados oportunizando conhecimento e networking para síndicos e moradores. A grade de palestras foca em temas do dia a dia dos síndicos, como gestão sustentável, a importância da profissionalização, mas também conteúdos como Inteligência Emocional para auxiliar na resolução dos desafios diários.

A gestora da SindExpo, Ana Paula Franco, comemora a chegada da Feira de Negócios em Santa Catarina. “Recebemos um incentivo muito forte de pessoas da área para promover a SindExpo em Florianópolis e estamos realmente muito felizes com as parcerias e os resultados já conquistados”, comemora.

Gestores de várias cidades e de outros estados já aderiram ao encontro. “Duas excursões de síndicos vindas de Joinville e Porto Alegre confirmaram pre-

sença no evento. Temos certeza que será uma feira de negócios com retornos significativos para o mercado condominial”, revela Ana Paula Franco.

Inscrições

Para participar da SindExpo de Florianópolis é preciso validar a inscrição através da plataforma Sympla. O acesso ao evento é 1kg de alimento não perecível para ser entregue às entidades da capital catarinense. Para acompanhar os dois dias de palestras o valor é de R\$ 120, enquanto o custo do workshop especial para zeladores e porteiros é de R\$ 40.

Mais informações no Whats: (51) 9607.9213

Faça sua inscrição para o evento acessando o link ou QR Code <https://bit.ly/33BaOzl>



DE OLHO NO MERCADO



ROGÉRIO DE FREITAS
contato@condominiosc.com.br



Pagamento de propina no universo condominial

Não existe previsão de crime no código penal brasileiro para pagamento de propina no âmbito dos serviços privados. Porém podemos concordar que, mesmo não sendo “crime”, essa prática pode e deve ser desmotivada, se quisermos construir um setor condominial próspero e sadio. Sempre falo que está nas nossas mãos construirmos o conceito de sindicatura do futuro, seja o que implica no exercício da função de síndico, seja o que implica nas boas práticas comerciais do setor, como também na própria convivência em condomínio.

Atuando há uma década como síndico e pouco mais de um ano em um “hub” de negócios condominiais, circulei pelos bastidores do mercado condominial tempo suficiente para formar uma opinião e defender uma linha de conduta que acredito ser a base de um ambiente mais positivo e próspero para o desenvolvimento do setor, como também da sindicatura regulamentada como profissão especializada. Essa conduta resume-se à não tolerância ao pagamento de propina a todos os sujeitos conectados com a gestão do condomínio, seja o síndico, administradoras, zeladores, conselheiros e também, sindicatos e associações.

Essa proposta, que mais parece ser um código de ética informal e pretensioso, nada mais é que um princípio tangível na construção do caráter daquele que pretende exercer a sindicatura como atividade profissional. E serve também a quem busca atender esse mercado. Preservando este princípio estaremos preservando a nós mesmos como agentes do universo condominial.

Caro leitor, veja bem, não há nada de errado na prática comum que encontramos nos grupos de whatsapp de recomendações de fornecedores de produtos e serviços já experimentados e validados por outros colegas, como também não há nada de errado na prática de anunciar seu produto ou serviços nos meios de comunicação. Há também as listas de fornece-

dores, onde algumas destas ferramentas são monetizadas por comissões íntegras e inerentes ao negócio deste tipo de divulgação. E essas divulgações são necessárias e devem continuar.

Chego a ser chato de tanto que repito que precisamos estar familiarizados com as soluções do mercado para estarmos municiados para melhor atender os condomínios nas suas necessidades. E quanto mais e melhores opções da mesma solução, melhor será para quem se serve e precisa delas. Sei que é complicado iniciar a comercialização em algumas regiões e localidades. É por esta dificuldade que ocorre com frequência a busca do caminho mais fácil, a oferta da propina. Essa estratégia é tão fácil e ao mesmo tempo tão “burra” que se você entrar nesse jogo, nada impede de seu concorrente entrar também e até oferecer mais que você. E assim nada conseguiremos além de construir um ambiente tóxico e impróprio para o desenvolvimento do setor.

O melhor caminho pode não ser o mais fácil ou o que traz resultado mais rápido, porém é o que traz resultados mais sólidos e promissores. Recomendo sempre a atenção em quatro critérios: aproximação, constância, maleabilidade, respeito. Conectar-se com o mercado através dos recursos já consagrados como eventos, comunidades e informativos. Manter uma presença constante e insistente nesses ambientes, de forma a caracterizar um pertencimento. Desenvolver a habilidade de lapidar a oferta das soluções de acordo com as necessidades percebidas durante o processo de aproximação constante. E sobretudo respeitar tudo que já foi construído pelos que lhe antecederam. Então caro leitor eu lhe peço, não seja tolerante com a prática da oferta de propina no universo condominial.

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

DESTITUIÇÃO DE CONSELHEIROS

Quando os conselheiros não se interessam pela gestão do condomínio é possível destituí-los e eleger novos membros? A decisão tem de passar por assembleia?

Valéria Maciel, Florianópolis

É possível a destituição de conselheiros pela Assembleia Geral convocada para tal fim.

A existência do Conselho Fiscal no condomínio não é obrigatória, mas, uma vez instituído, os conselheiros têm o compromisso de bem desempenhar as

funções previstas na Convenção de Condomínio, entre as quais a análise e emissão de parecer sobre as contas do síndico, atribuição fixada pelo Código Civil.

O parecer do Conselho Fiscal é meramente opinativo, cabendo à Assembleia Geral a decisão de aprovar ou não as contas do síndico, podendo até mesmo decidir de forma contrária ao entendimento do Conselho Fiscal.

Assim, eventual ausência de parecer do Conselho Fiscal sobre as contas do síndico não impede sua apreciação pela Assembleia.

Contudo, não há como se negar que a tarefa de analisar toda a documentação contábil acumulada ao longo de um ano inteiro, principalmente em grandes condomínios, é tarefa que demanda no mínimo horas de estudo, e a existência de um parecer bem elaborado e fundamentado pelo Conselho Fiscal auxilia muito os condôminos.

A falta de compromisso dos conselheiros, portanto, pode causar sérios prejuízos aos condôminos.

Apesar de não haver previ-

são expressa em lei sobre a destituição de conselheiros, pode-se aplicar ao caso, por analogia, a previsão acerca da destituição de síndicos. Dessa forma, a destituição pode ocorrer em Assembleia Geral convocada especialmente para tal fim.

A destituição deverá ser aprovada pela maioria dos votos dos condôminos presentes

que representem pelo menos metade das frações ideais, em primeira convocação, ou, em segunda convocação, pela maioria dos presentes, salvo se houver previsão de quórum especial na Convenção de Condomínio.

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



DROGAS

No condomínio há um morador que faz uso de maconha no apartamento e os vizinhos estão reclamando do cheiro. Posso aplicar multa? Qual o artigo do Código Civil que posso citar, já que o regimento não diz nada a respeito do assunto?

Sileide Dias, São José

Na situação descrita pela leitora poderá ser aplicado o disposto no artigo 1.336 do Código Civil, que preceitua em seu inciso IV entre os deveres dos

condôminos: "dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes."

No caso, se a fumaça e o odor proveniente do uso da maconha invadirem outras unidades, há flagrante perturbação à saúde, sossego e segurança dos vizinhos, caracterizando-se a violação ao dever indicado no dispositivo legal acima mencionado.

E embora o regimento inter-

no seja silente nesta situação, o Código Civil permite ao síndico atuar para coibir a infração seguindo as regras específicas já previstas nos estatutos internos para a aplicação das penalidades (advertência e multa).

Evidentemente, recomenda-se prudência ao síndico no sentido de tentar convencer o infrator de que o seu comportamento está trazendo prejuízos aos vizinhos, e não havendo sucesso, iniciar as medidas mais contundentes (advertência es-

crita e multas), incluindo, se for o caso, a aplicação da multa por comportamento antissocial prevista no parágrafo único do art. 1337 do Código Civil, com montante equivalente a 10 (dez) vezes o valor da taxa condominial da unidade infratora.

Todavia, vale alertar: a abordagem deve estar consubstan-

ciada em indícios irrefutáveis da identificação da unidade infratora, evitando-se um constrangimento indevido e até mesmo uma ação de cunho indenizatório contra o condomínio.

Rogério Manoel Pedro - OAB/SC 10745
Pedro & Reblin Advogados Associados
(48) 9.9654.0440



PRESTAÇÃO DE CONTAS

O síndico marcou a Assembleia para prestação de contas, mas foi impedido. Um grupo de pessoas tumultuou a reunião e ela teve de ser encerrada sem a prestação de contas. Como proceder agora? A prestação de contas pode ser feita judicialmente? Por meio de qual ação judicial?

Verônica Martins,
Florianópolis

Antes de mais nada, cabe lembrar que, na forma do artigo 1.350 do Código Civil, o síndico deverá convocar uma assem-

bleia geral dos condôminos, cujo objetivo é (a) prestar contas do exercício anterior, (b) fixar o orçamento para o próximo ciclo de doze meses e (c) proceder a eleição do corpo diretivo do condomínio, quando cabível.

Conforme determinado pelo artigo 1.348, inciso VIII, do Código Civil, um dos principais deveres do síndico é o de prestar contas anualmente para a assembleia dos condôminos, sendo que, para o gestor condominial, esta é uma atividade de vital importância, eis que confere quitação referente ao período

de exercício do seu mandato.

Portanto, caso o síndico, durante a assembleia seja impedido de prestar contas, o mesmo poderá convocar um novo ato assemblear com a finalidade específica de apresentar e aprovar as contas decorrentes do período de exercício de seu mandato.

No entanto, se ainda nesta nova assembleia as contas do síndico não forem aprovadas e/ou ele não esteja mais no exercício da sindicatura, visando obter a integral quitação de suas obrigações, o mesmo poderá ingressar com a respectiva ação

judicial de prestação de contas.

Ao final deste procedimento, caso as contas do exercício estejam em ordem, o síndico terá maior paz de espírito, posto que as suas obrigações em relação à massa condominial estarão encerradas. Do contrário, o síndico estará sujeito a ter manejada contra si, a ação de exigir contas, que é regulada pelos artigos 550 a 553 do Novo Código de Processo Civil.

Então síndico, se as suas contas não foram aprovadas pela assembleia dos condôminos, aja preventivamente, nos termos do artigo 1.348, inciso VIII, do Código Civil, demonstre pela via judicial que a sua gestão foi correta e tenha a certeza de que o seu dever foi cumprido adequadamente.

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



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

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

www.gtccontabilidade.com.br

48 3223.5332

gtc@gtccontabilidade.com.br



Simule o empréstimo para o seu condomínio na maior plataforma financeira do segmento:
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



GERADORES / MANUTENÇÃO E INSTALAÇÃO / TREINAMENTOS

POWER GEN
Grupos geradores

- Manutenção Preventiva e Corretiva em Grupos Geradores
- Treinamentos de operação e manutenção de grupos geradores e seus controladores
- Instalação de grupos geradores e painéis de transferência

☎ 48 9.9631.6263

Power Gen Grupos Geradores www.powergeneradores.com
✉ Alexandre.moraes@powergeneradores.eng.br ✉ contato@powergeneradores.eng.br

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

Ampla
Questão de Confiança

Pintura e Reforma de Condomínios

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

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

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

LPR pinturas
Serviços especializados

- MANUTENÇÃO PREDIAL, RESIDENCIAL E INDUSTRIAL
- LAVAÇÃO DE FACHADAS E VIDRAÇAS COM ACESSO POR RAPEL
- PINTURAS ESPECIALIZADAS:
Texturas | Grafiato | Travertino | Espatulado | Projetado
- IMPERMEABILIZAÇÃO

Conhecimento em todas as etapas na construção civil e comprovação de LTCAT e PPRÁ

Qualidade do fino acabamento e com o preço justo do mercado de trabalho!

lpr_pinturas 48 9.9842.2631 | 44 9.9731.6130

CONDOR
EMPREITEIRA

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

48 9.8454.3466
condoralpinismoindustrial@gmail.com

CREA/SC: 150.365-0.

DARCI PINTURAS 14 Anos

Pintura Predial | Lavação | Reformas

Especializado em Condomínios

Eng. Resp. Rafael Silva de Souza Cruz

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

ESPLENDOR
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 48 999340064
www.esplendorsc.com.br
esplendorsc@gmail.com
esplendorsc @esplendorsc

Grellert
Empreiteira

Cuidar do seu patrimônio é o nosso objetivo

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

FINANCIE SUA OBRA EM ATÉ 60X FIXAS

grellertempreiteira
www.grellertempreiteira.com.br
grellertempreiteira@gmail.com

(48) 3206 8363 | (48) 99110.5926
Rua José Aurino de Matos, 115 / São José

Schnel
SOLUÇÕES PREDIAIS

REFORMAS PREDIAIS
Elétrica, Hidráulica e Reformas

(48) 3257.1919 99978.8719

Há mais de 30 anos

www.schnelsolucoesprediais.com.br

PADRÃO 30
SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

- ✓ LAVAÇÃO DE FACHADAS E VIDRAÇAS COM ALPINISMO
- ✓ PINTURA E MANUTENÇÃO PREDIAL
- ✓ REVESTIMENTOS EM GERAL
- ✓ RETROFIT
- ✓ IMPERMEABILIZAÇÕES

www.padraoserv.com.br padraoserv

48 3029.8929 99629.5101

A CERTEZA DO MELHOR ATENDIMENTO!

Tech New
Arquitetura e Pinturas

LAUDOS TÉCNICOS DE VISTORIA E REPINTURAS EM CONDOMÍNIOS

20 anos

Responsável Técnico:
ARQUITETO ARMANDO FELIPE DA SILVA
Mestrado/Patologia da Construção

(48) 9.9982.8141

Viana
Empreiteira
Pintura - Reformas - Manutenção

- ✓ PINTURA
- ✓ REFORMAS
- ✓ MANUTENÇÃO PREDIAL

48 3234.1245 48 9.8410.6049 empreiteiraviana
Rua Olga Lacerda, 128 - Florianópolis - SC jeanempreiteira@gmail.com

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS

PRAVALIAR
Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho

INSPEÇÃO PREDIAL E LAUDO TÉCNICO

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

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

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

ENGENHARIA QUALITATIVA
LAUDOS E PERÍCIAS

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 • www.csengqualitativa.com

MAPA
ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO

LAUDOS TÉCNICOS DE VISTORIA E PERÍCIAS EM CONDOMÍNIOS

FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DE OBRAS EM CONDOMÍNIOS

48 99982.1196 • 98406.5470 lineofilho@gmail.com Engenheiro Lineo

FOSS
ENGENHARIA E CONSULTORIA
VALORIZANDO O SEU PATRIMÔNIO

- 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

Daniel Santos Farias • Diretor Técnico / CREA/SC 060.093-7
(48) 99985.3938 contato@fossengenharia.com.br
www.fossengenharia.com.br

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



Conheça mais sobre manutenção preditiva, preventiva e corretiva

Três formas de manutenção auxiliam muito a vida dos síndicos e condôminos se feitas de forma planejada

Jorge Oliveira

Uma grande obra pode se tornar um problema para síndicos e condôminos, mas muitas vezes isso pode ser evitado com a boa e velha manutenção. E você conhece os tipos de manutenção que podem ser feitos nos condomínios? São eles: preditivo, preventivo e corretivo.

Segundo o engenheiro civil Mário Filipe de Souza, é possível economizar dinheiro se tudo for acompanhado de perto por um profissional. "As manutenções preditiva e preventiva minimizam drasticamente os custos da manutenção corretiva. Além disso, elas causam menos transtorno aos condôminos e, conseqüentemente, ao síndico".

Para o engenheiro, as áreas do condomínio que merecem mais atenção são pilares, vigas, lajes, paredes estruturais e fachadas. As instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, telhados, piscinas e pisos também precisam de inspeção constante.

Cláudio Luiz Skroch, engenheiro especialista em estruturas e diagnósticos, orienta que o síndico responsável conheça bem a edificação, incluindo todas as atividades que afetam a qualidade de vida dos moradores. "Podemos relacionar as áreas dos condomínios como mais significativas: as instalações hidrossanitárias, que têm papel importante no sistema de encaminhamento de dejetos como esgoto, caixa de gordura e água pluvial", aponta.

Outro item que merece destaque são as fachadas, pois com o passar do tempo há um desgaste natural decorrente da degradação causando anomalias diversas. "A fachada sempre avisa de que algo está errado, como bo-



A MANUTENÇÃO PREVENTIVA costuma ter custos menores que a corretiva, pois evita que as estruturas do condomínio sejam afetadas

lhas, descascamento. O síndico tem de investigar esses sinais", diz. Ele explica ainda que mais de 50% das ocorrências em condomínios são relacionadas às infiltrações.

Manutenção preditiva

A manutenção preditiva visa analisar em qual estado está a instalação ou equipamento do condomínio. É o tipo de manutenção que ajuda a prever possíveis problemas. Podem-se utilizar softwares de acompanhamento ou medição diária para verificar se o equipamento tem apresentado alguma alteração. Essa forma de manutenção aumenta a vida útil e ainda evita maiores transtornos em toda a edificação.

"Como exemplo, seria indicado o zelador fazer periodicamente a leitura do hidrômetro do prédio, evitando assim um futuro vazamento", indica o engenheiro Cláudio Skroch.

Mário Felipe destaca que a manutenção preditiva aumenta a vida útil de equipamentos. "A falta de manutenção de boias de abastecimento de água pode acarretar não apenas a falta,

mas também inundações vindas de cima para baixo. É uma manutenção simples, mas se for negligenciada pode causar uma dor de cabeça para o síndico", explica.

Manutenção preventiva

A manutenção preventiva deve ser realizada com planejamento do síndico para evitar que alguma instalação venha a apresentar problemas.

"Por exemplo, quando se fala em lavagem predial se tem a ideia de a cada dois ou três anos. Pintura, entre cinco e oito. Mas dependendo da agressividade do meio - área próxima do mar, com elevadas variações térmicas ou outras condições especiais, esses prazos podem ser diminuídos. E essa manutenção preventiva costuma ter custos menores que uma corretiva, afinal evita que estruturas sejam afetadas e apartamentos tenham infiltrações", relata Mário Filipe.

Manutenção corretiva

A manutenção corretiva ocorre quando há necessidade de uma intervenção para

conserto ou reforma. Por não ser prevista, normalmente pode demandar um rateio extraordinário. De acordo com Mário Filipe, "A manutenção corretiva é comum a condomínios, mas a inspeção predial auxilia a transformá-la em exceção ao longo do tempo". Como exemplos de manutenção corretiva, temos o retrofit elétrico e hidráulico e a reforma de fachadas.

Acesse o QR Code e confira os tipos de obras e quorum necessários para aprovação:





TRATO
COBRANÇAS

Especializada em cobranças condominiais.
Garantias e tranquilidade para o seu condomínio!



CONTATOS:

@tratocobrancas
+55 (48) 99149-2588
www.tratocobrancas.com.br/



Só a **ECOND**
ENGENHARIA PARA CONDOMÍNIOS
vai conseguir
ORGANIZAR
a reforma do seu
CONDOMÍNIO
de PONTA a PONTA

Inspeção Predial

Memorial Descritivo

Memorial Quantitativo

Plano de Obra

Acompanhamento

Detecta manifestações patológicas e irregularidades, apurando causas, gravidade, urgência, responsabilidades

Indica soluções com materiais e técnicas ideais para obras úteis e/ou emergenciais à segurança e valorização

Mensura o serviço a ser realizado, dando uma base sólida para a orçamentação

Classifica os orçamentos através de reuniões com as empresas e análise minuciosa das propostas

Análise, planejamento, comunicação e acompanhamento da reforma contratada durante toda a sua execução

APONTE A CÂMERA
DO SEU CELULAR
PARA O QR CODE

