

Jornal dos Condomínios 21 ANOS

ANO 21 - N° 244 - ABRIL 2022 - 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

AGRESSÃO

CONTRA SÍNDICOS

Especialistas e gestores explicam os motivos dos casos de violência nos condomínios tomarem proporções alarmantes nos últimos meses no Brasil



Páginas 08 e 09

EM SC

VALE DO ITAJAÍ

Síndrome do Edifício Doente pode afetar moradores

Páginas 10 e 11

FLORIANÓPOLIS

Dengue: Prefeitura decreta situação de emergência

Página 06

LEGISLAÇÃO

Animais em condomínio: norma estadual ainda gera polêmicas

Página 03

SÍNDICOS VETERANOS

Experiência de vida a favor do condomínio

Página 16

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

PEREIRA JORGE
contabilidade desde 1969

52 ANOS
PEREIRA JORGE

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

PRESTANDO SERVIÇOS DE QUALIDADE E EFICIÊNCIA.

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

LojaCond
Equipamentos para Condomínios

SEU CONDOMÍNIO MERECE O MELHOR!

ATENDEMOS TODA A REGIÃO SUL



@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

⊕ SEGURANÇA e COMODIDADE nas finanças do seu condomínio

- ✓ 100% da receita garantida
- ✓ Recuperação de valores atrasados
- ✓ Melhores taxas do mercado

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



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
@JornalCond

EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN @angeladalmolin@condominiosc.com.br



Agressões contra síndicos, quando o perigo mora ao lado

Morar em condomínio requer saber viver em coletividade. Construir relações sólidas com os vizinhos não é apenas um detalhe na rotina, e sim uma forma de buscar a qualidade de vida, pois este envolvimento gera a tolerância e a consideração com o outro. Porém, a realidade muitas vezes se mostra diferente e atitudes antissociais e nocivas passam a fazer parte deste cenário. Nos últimos meses tem sido comum ver notícias na mídia envolvendo agressões a síndicos de

condomínios e os fatos mostram que, além de violência verbal, perseguição, calúnia e difamação, que sempre esteve presente no cotidiano dos gestores, a violência física tem tomando proporções alarmantes. Nesta edição conversamos com síndicos e especialistas para buscar o motivo das agressões e quais as penalidades e o passo-a-passo para as medidas judiciais contra o agressor.

Em setembro de 2021 foi publicada a Lei Estadu-

al 18.215 que regulamenta a habitação e o trânsito de animais em condomínios. Apesar de ser bem recebida pelos tutores e pelos condomínios de maneira geral, ainda surgem polêmicas a respeito da normativa. Veja nesta edição como o tutor de animal de estimação pode se beneficiar da lei, sem bater de frente com os direitos dos demais condôminos.

Em pouco mais de três meses, 2022 se tornou o ano com mais casos de dengue da história de Santa Ca-

tarina. A doença também preocupa no país e merece atenção especial dos síndicos já que os condomínios possuem ambiente favorável para o surgimento de focos da doença por causa da variedade de locais onde o mosquito transmissor pode se reproduzir. As medidas de prevenção e combate à dengue exigem participação de todos os moradores, confira dicas de prevenção e as condutas a serem adotadas pelos gestores.

Boa leitura!

UNICA Serviços Construtivos

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

48 4042.1222

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

www.unicasc.com.br
contato@unicasc.com.br
Rua Tiradentes, 15 Kobrasol - São José - SC

newtec GERADORES

ASSISTÊNCIA 24h

VENDA
MANUTENÇÃO
LOCAÇÃO
DE GERADORES

A SUA ENERGIA EM BOAS MÃOS

[48] 3304 6307
[48] 3343 9313
[48] 99956 9579

newtecgeradores.com.br

29 ANOS

GR

DESTAQUE EMPRESARIAL DO SUL 2018

A segurança faz a diferença

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

Serviços Elétricos e Hidráulicos

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

OTIS 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.

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

Animais em condomínio: é proibido proibir

Em Santa Catarina, a legislação é clara ao impedir restrição a pets nos edifícios

Dariane Campos

De acordo com o Instituto Pet Brasil (IPB), hoje o País já conta com quase 145 milhões de animais de estimação. Diante disso, torna-se cada vez mais comum que os pets façam parte do nosso cotidiano, inclusive nos condomínios. E para que essa convivência seja mais harmônica, em Santa Catarina é a Lei Estadual 18.215, de setembro de 2021, que garante a habitação e o trânsito de animais em edifícios.

Entretanto, mesmo sendo bem recebida por tutores e pelos condomínios de maneira geral, a norma ainda gera polêmicas. É comum surgirem dúvidas se os animais podem acompanhar seus donos na academia, confraternização no salão de festas, piscina, elevador etc. E, por sua vez, muitos síndicos ainda não sabem se podem ou não fazer alguma recomendação aos tutores nesses casos.

Segundo o advogado Leonardo Borchardt a lei é clara quando diz que é livre a habitação e circulação de animais, em qualquer dia da semana e horário. Por isso, a recomendação é que as normas internas do condomínio não afrontem este direito, sendo que o síndico tem a missão de promover a harmonia social, direcionando a coletividade ao cumprimento da lei.

"A legislação existe e deve ser cumprida independentemente da opinião individual de cada um. Mas, não pode-

mos esquecer que os direitos sempre vêm acompanhados de obrigações, interpretações, aplicação da proporcionalidade e da razoabilidade, bem como encontram seus limites quando batem de frente com os direitos dos demais condôminos", lembra o especialista.

Borchardt reforça que o espírito da legislação é o de afastar as restrições impostas em algumas coletividades em desfavor dos pets, e não o de restringir os direitos dos demais condôminos.

Mas afinal, a lei está sendo cumprida?

Para o síndico profissional Rodrigo Cantú, que há nove anos desempenha a função e hoje administra três condomínios, de maneira geral a lei vem sendo respeitada nos condomínios, sendo que, os cães têm livre circulação, desde que na guia ou no colo.

Porém, ele aponta como dificuldade a identificação do tutor e o controle da carteira de vacinação. Principalmente por que são questões que dependem do cadastro do morador. Que, segundo ele, é o centro do problema.

"Na minha trajetória como síndico percebi que o animal de estimação é o reflexo do dono. Ou seja, quando o próprio morador é indisciplinado e não respeita as regras do condomínio, ele também será negligente nos cuidados com o seu pet", pontua Cantú.

Além disso, ele cita como sendo outro incômodo recorrente o fato de os proprie-



RODRIGO CANTÚ: quando o morador não respeita as regras do condomínio, ele também será negligente nos cuidados com o seu pet

tários deixarem os seus animais recém-chegados sozinhos no apartamento. "Durante a fase de adaptação, é normal que os cachorros chorem ou latam mais, mas isso acaba incomodando a coletividade. E pode, claro, configurar maus-tratos, pois tem muito morador que deixa o animal confinado em pequenos espaços por longo período de tempo", afirma o gestor.

A mesma percepção é compartilhada pelo síndico Renato Silveira, que desde 2014 administra o Residencial Filomena, onde mora em São José. Ele relata que grande parte dos problemas enfrentados no seu edifício tem a ver com a falta de cuidado dos tutores. Como por exemplo, barulho e cheiro de xixi em cor-

redores e áreas comuns.

"Entendo que era necessário legislar nessa área, porém não resolve o problema de quem não quer animal no prédio e favorece apenas quem

os tem. Mesmo no Artigo 1º Parágrafo 4º, que fala do barulho, é um tema muito relativo. Aquilo que incomoda alguns, é a natureza do animal para os donos", explica Silveira.

O que diz a lei

A lei traz uma série de cuidados que o tutor deve seguir para circular em elevadores e áreas comuns dos condomínios. Confira:

- Para passear pelas áreas comuns do prédio, a pessoa tem de ter idade e força suficiente para controlar o animal
- É obrigatório o uso de guia e coleira adequadas ao tamanho e porte

• O pet deve ter placa de identificação, inclusive com os dados do seu tutor

• É obrigatório o uso de focinheiras para animais agressivos

• A carteira de vacinação deve estar atualizada e o pet livre de pulgas, carrapatos e zoonoses

• O condutor do animal tem o dever de recolher os dejetos e higienizar o local.



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

SC terá conta de luz com redução de mais de 20%, segundo Celesc

Queda nos valores ocorre após fim da bandeira tarifária de escassez hídrica

Após o anúncio de que a bandeira tarifária de escassez hídrica será encerrada, as Centrais Elétricas de Santa Catarina (Celesc) informaram que a conta de luz no estado deve ter redução de mais de 20%. Segundo a empresa, os moradores devem esperar os valores mais baixos a partir da fatura do mês de maio.

De acordo com a Celesc, para os consumidores residenciais, a redução será de 21,7%, para o comércio, de 21% e para o consumidor rural, 23%. Para a indústria, a diminuição será de 24%.

Fim da tarifa

O Ministério de Minas e Energia anunciou que a bandeira tarifária de escassez hídrica



PARA os consumidores residenciais, a redução será de 21,7%

terminou em 16 de abril. Com o fim dessa taxa, o órgão prevê a bandeira verde, sem cobrança adicional, até o final do ano.

A bandeira de escassez hídrica é a mais cara do sistema, com a cobrança de R\$ 14,20 por 100 kWh consumidos.

A bandeira mais cara incide nas contas de luz desde setembro de 2021. Ela tinha sido implantada na tentativa de cobrir os custos adicionais diante das medidas adotadas para enfrentar a escassez hídrica.

Balneário Camboriú tem metro quadrado mais caro do país em pesquisa com 50 cidades

Balneário Camboriú tem o metro quadrado mais caro na média de venda de imóveis residenciais em uma pesquisa com 50 cidades brasileiras, segundo o Índice FipeZap. O preço médio é de R\$ 9.888 o metro quadrado. A cidade catarinense ultrapassou São Paulo, que ficou em segundo lugar na lista.

A pesquisa mais recente é referente ao mês de março e foi divulgada em 5 de abril pela Fipe. Em fevereiro, São Paulo era a cidade com o metro quadrado mais caro entre as 50 pesquisadas.

Influência do alargamento

O professor de gestão financeira da Universidade do Vale do

Itajaí (Univali) Crisanto Soares Ribeiro afirmou que o aumento da faixa de areia da Praia Central tem relação com a alta nos preços.

"Esse incremento se deu muito pela obra de alargamento. Esse foi um fator que traz possibilidade de melhor infraestrutura turística", resumiu.

Ele destacou também a influência do uso de imóveis como investimento.

"Vale lembrar que, no ano passado, havia um cenário de queda de taxa de juros. Uma poupança está rendendo 6,17% ao ano. Se eu comprasse um imóvel em Balneário Camboriú e vendesse depois do mesmo período, o meu rendimento seria quatro vezes superior ao rendimento da



A CIDADE catarinense ultrapassou São Paulo, que ficou em segundo lugar na lista

poupança", exemplificou.

"Balneário tem essa característica, pessoas que buscam como segunda residência e fonte de investimento. Usam plataformas como o Airbnb para potencializar investimento, assim o imóvel não fica parado, principalmente na alta temporada", completou o professor.

Fonte: G1



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

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



- 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

OPINIÃO

FELIPE FAVA FERRAREZI



A importância de obtenção de um seguro com cobertura específica para os elevadores

O elevador, meio de transporte mais seguro do mundo, pertence a área comum do condomínio, e é indispensável no cotidiano condominial. Os edifícios desprovidos de elevadores, sofrem impacto significativo na aceitação do mercado imobiliário, desvalorizando significativamente as unidades privativas.

Tal é a importância do elevador, que, se por um lado traz inegável conforto e comodidade aos condôminos, por outro representa o principal responsável pelo gasto com energia elétrica. Fato é que nos Regimentos Internos mais completos e modernos do meio condominial, o elevador possui local próprio para regulação das suas normas de uso.

Contudo, pelo demasiado uso (principalmente nos condomínios comerciais), a projeção sobre a deterioração das peças e a necessidade de manutenção constantes devem repercutir no planejamento do síndico, principalmente no que tange a necessidade de se contratar um seguro específico para cobertura do elevador como um todo.

Não são raras as vezes em que, por conta da oscilação de energia da rede elétrica ou por defeito nas peças, a substituição delas se faz urgente, e muitas vezes, são caras. E, se não há fundo de reserva suficiente para troca das peças avariadas, a chamada de capital é a alternativa indicada, impactando significativamente no bolso dos condôminos.

O que se tem por praxe em muitos condomínios é a existência apenas do seguro da edificação, porque exigido por lei (art. 1.348, IX, do Código Civil). E isso é um equívoco, ainda mais quando se trata de grandes condomínios que possuem as mais variadas tecnologias instaladas.

Algumas peças do elevador chegam a custar dezenas de milhares de reais (algumas delas são importadas), e então o desfalque financeiro do condomínio é brutal, em alguns casos.

Neste sentido, é altamente recomendável aos síndicos (até mesmo como proposição para sua gestão de sindicatura em eventual eleição), procurar seguradoras que possuem este produto e tragam propostas de apólices e suas respectivas coberturas.

As coberturas poderão abranger desde descargas elétricas, sobretensão na rede, danos internos na cabina, danos materiais (peças, componentes eletrônicos) e até danos pessoais. Vale lembrar que o condomínio, representado legalmente pelo síndico, pode vir a ser responsabilizado caso não haja a manutenção periódica.

A legislação municipal traz previsões sobre os equipamentos e operação dos elevadores a depender de cada região, tratando desde a sua conservação, manutenção, e o uso por menores a depender da idade informada na referida lei.

O elevador deve atender também às normas da ABNT e ter a emissão de ART específica do engenheiro responsável, para comprovar que o elevador está em condições plenas de funcionamento.

Feitas estas observações, ressalta-se que há responsabilidade civil e criminal direta do condomínio e do síndico (podendo a vir responder, pessoalmente, por omissão ou negligência), pela falta de manutenção do elevador. Outrossim, o seguro que abranja a cobertura do elevador corresponde a um ótimo ponto de interesse da coletividade condominial, e um verdadeiro investimento.

Felipe Fava Ferrarezi, graduado em Direito e pós-graduado em Direito Processual Civil, presidente da Comissão de Direito Condominial da Subseção da OAB/Blumenau, Membro da Comissão de Direito Condominial Seccional OAB/SC, diretor Jurídico da ASDESC, Mediador e Conciliador da Câmara de Conciliação de SC.



Soluções para condomínios,
tranquilidade para os síndicos.

✉ condominio@upcond.com.br

☎ 48 3202-8855



A SindExpo 22 Florianópolis foi um sucesso!

Representantes de entidades do setor, profissionais e síndicos de várias cidades reunidos para ampliar conhecimentos

Com a presença de síndicos e palestrantes de todo o Brasil, a maior feira de negócios para condomínios do sul do país, aconte-

ceu nos dias 6 e 7 de abril no Centrosul. Muito conhecimento, novidades, tendências e até um estúdio do PodCast montado pelo Éleme.

Um agradecimento especial a Intelbras e a Inadimplência Zero que foram as grandes patrocinadoras e a todos os expositores que acreditaram na SindExpo.

ANOTA NA AGENDA:

SindExpo Porto Alegre:
Dias 24 e 25 de junho,
Barra ShoppingSul.

SindExpo Camboriú:
Dias 23 e 24 de
setembro, ExpoCentro

Mais informações:
www.sindexpo.com.br



SINDEXPO22
BALNEÁRIO CAMBORIÚ
GESTÃO DE ALTO PADRÃO

INSCRIÇÃO
WWW.SINDEXPO.COM.BR
MAIOR FEIRA DE NEGÓCIOS PARA
CONDOMÍNIOS DO SUL DO PAÍS

23 e 24
SETEMBRO
EXPOCENTRO

SÍNDICO
PROGME-SE,
VOCÊ É NOSSO
CONVIDADO
ESPECIAL!

REALIZAÇÃO



Condomínio sem dengue

As medidas de prevenção e combate à dengue exigem participação de todos os moradores

Da redação

Em pouco mais de três meses, 2022 se tornou o ano com mais casos de dengue da história de Santa Catarina. A doença também preocupa no país.

O último boletim epidemiológico da Secretaria da Saúde notificou mais de 22.500 casos de dengue em Santa Catarina, desses, 9.422 foram confirmados. Um aumento de 243% nas notificações de casos comparado ao mesmo período em 2021.

A prefeitura de Florianópolis decretou situação de emergência por conta do aumento de casos de dengue na cidade. Segundo o governo municipal,

atualmente são 4 mil focos do *Aedes aegypti* e mais de 600 pessoas diagnosticadas com a doença na Capital.

Conforme prevê a legislação, o decreto permite a entrada forçada de imóveis públicos ou particulares, e em lugares que estiverem abandonados, para combater a doença e localizar focos do mosquito transmissor.

A dengue é uma doença infecciosa febril causada por um arbovírus. Ela é transmitida pela picada da fêmea do mosquito *Aedes aegypti* infectada. Os sintomas da dengue são: febre, cefaleia, mialgias, artralgias, dor retro-orbital. Podem ocorrer, também, náuseas, vômitos e

manchas vermelhas na pele. Em algumas pessoas, a doença pode evoluir para formas graves, apresentando manifestações hemorrágicas que podem ser fatais.

Prevenção

Condomínios possuem um ambiente favorável para o surgimento de focos da doença por causa da variedade de locais onde o mosquito transmissor, *Aedes Aegypti*, pode se reproduzir. É estimado que 90% dos focos estejam não em ruas ou esgotos, mas em jardins ou residências - o que inclui também prédios.

As medidas de prevenção e combate requerem participação de todos os moradores.



A PREFEITURA de Florianópolis decretou situação de emergência devido ao aumento de casos de dengue

CUIDADOS

Veja dicas e cuidados necessários nas áreas comuns dos edifícios:

- Fure a parte de baixo dos pneus do playground. Nas garagens, evite o uso de pneus; há amortecedores de impacto apropriados, que dão uma aparência muito melhor às garagens
- Ralos externos e canalatas de drenagens para água das chuvas: usar tela de nylon para proteção ou colocar sal semanalmente
- Ralos internos de esgoto: colocar tampa abre-e-fecha ou tela de nylon (trama de um milímetro) ou, ainda, duas co-

lheres de sopa de sal, no mínimo, semanalmente

- Lajes e marquises: manter o escoamento de água desobstruído e sem depressões que permitam acúmulo de água, eliminando eventuais poças após cada chuva
- Calhas: manter sempre limpas e sem pontos de acúmulo de água
- Fossos de elevador: verificar semanalmente se existe acúmulo de água, providenciando o escoamento por bombeamento
- Vasos sanitários sem uso diário: manter sempre tam-

pados, acionando a descarga e semanalmente; caso não possuam tampa, vedar com saco plástico aderido com fita adesiva. Não sendo possível a vedação, acionar a válvula semanalmente, adicionando a seguir duas colheres de sopa de sal

- Pratos e pingadeiras de vasos de plantas: substituir a água por areia grossa no prato ou pingadeira, até a borda
- Caixas d'água: mantê-las vedadas (sem frestas), providenciando a sua limpeza periódicamente
- Piscinas em período de uso: efetuar o tratamento

adequado com cloro

- Piscinas sem uso frequente: reduzir o máximo possível o volume de água e aplicar, semanalmente, cloro na dosagem adequada ao volume de água. Muita atenção às piscinas em unidades de coberturas que possam estar fechadas e sem acesso. Com a incidência de chuvas intensas as piscinas enchem e podem se transformar em criadouros
- Recipientes descartáveis: acondicionar em sacos de lixo e disponibilizá-los para coleta rotineira da limpeza pública
- Bromélias: substitua por

outro tipo de planta que não acumule água. Enquanto esta providência for adotada, regar abundantemente com mangueira sob pressão, duas vezes por semana

- Entulhos ou sobras de obras devem ser cobertos enquanto não têm a destinação adequada
- O síndico deve divulgar junto aos condôminos os problemas observados e as condutas a serem adotadas

Fonte: Sucen (Superintendência de Controle de Endemias de SP) / Diretoria de Vigilância Epidemiológica (Dive) de SC.

INOVA
SISTEMAS DE SEGURANÇA

**SEGURANÇA ELETRÔNICA
MANUTENÇÃO 24H
PARA CONDOMÍNIOS**

» CONHEÇA OS NOSSOS PLANOS

SERVIÇOS	SILVER	GOLD	BLACK
	a partir de R\$ 400 por mês	a partir de R\$ 650 por mês	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

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

APONTE A CÂMERA DO SEU CELULAR PARA O QR CODE

- 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

SUPOORTE
Condomínios

- ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
- COBRANÇA GARANTIDA

48 3024.7275

www.suportecondominios.com.br

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



Conte conosco!

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

A síndica Mariana de Criciúma/SC, disse que tem dificuldade em aprovar melhorias importantes para o condomínio e nos questiona como fazer, pois boa parte dos condôminos não quer saber de obras e chamadas de caixa.

A gerente Scheila Mangrich esclarece que, em primeiro lugar, a função de síndico exige lidar com diferentes formas de pensar o condomínio e que as opiniões contrárias também são importantes e devem ser levadas em consideração.

Talvez nem todos estejam preparados para "grandes mudanças" ou para contribuírem com chamadas de caixa. A nossa primeira dica é; toda grande mudança começa com pequenos passos, por isso, vá por partes, passo a passo é mais fácil quebrar barreiras e aprovar as melhorias.

A segunda dica é; tenha posicionamento, demonstre o seu projeto de melhorias com números claros e detalhados e exponha benefícios tangíveis aos condôminos.

Por fim, seja firme e tenha posicionamento sobre o que você acredita ser melhor para o condomínio. Saiba que, nem sempre o conselho ou a assembleia irão aprovar suas propostas mas, o importante é você ter convicção que está propondo a melhor solução para todos.

Conte conosco!



SCHEILA MANGRICH
Gerente

Para acabar com os problemas causados pela inadimplência, procure o grupo Líder em Garantia de Receita para Condomínios.



DUPLIQUE
SANTA CATARINA

Agressão contra síndicos

Especialistas e gestores explicam os motivos dos casos de violência nos condomínios tomarem proporções alarmantes nos últimos meses no Brasil

Da redação

De Norte a Sul do Brasil é cada vez mais comum ler, assistir ou ouvir notícias sobre agressões contra síndicos de condomínios. Os casos tomaram proporções alarmantes nos últimos meses, colocando até mesmo a vida dos gestores em perigo. A função não é mais apenas repleta de responsabilidades, mas também agora se mostra ser de muito risco diante de violência verbal, perseguição, calúnia, difamação e violência física praticada em sua maioria por moradores, tornando ruim o convívio em comunidade.

Em março, na cidade de Águas Claras, no Distrito Federal, o síndico Wahby Khalil foi agredido com um soco no rosto por um instrutor de artes marciais dentro da academia do condomínio. Ele foi encaminhado para a UTI com traumatismo craniano. As câmeras de segurança registraram a agressão, e a cena teve repercussão nacional. No interior de São Paulo, dois síndicos foram assassinados nos últimos meses. Um deles, em Rio Claro, estava dentro do condomínio. O outro, em Jundiá, foi morto na rua por um morador.

Mas, afinal, existe uma razão para que agressões desse tipo sejam tão constantes? Por que os síndicos são tão desrespeitados no exercício da função? Bacharel em direito pela Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC) e pós-graduado em Direito Civil e Empresarial, o advogado Zulmar Koerich Jr, que é também autor de dois livros na área de condomínios, destaca o não cumprimento de regras como uma das causas.

“É perceptível que o (período) pós-pandemia agravou a



MARTINHA SILVA sofreu ameaça de um morador após removê-lo do grupo de mensagens do condomínio que ela administra em Itajaí

situação. Percebemos a atuação de moradores com histórico de agressão, seja doméstica, brigas de trânsito e bares, trazendo para dentro do condomínio esse comportamento criminoso. A autoridade do síndico representa as regras e é vista como um obstáculo aos indivíduos que desejam realizar as coisas conforme suas vontades, sem observar limites mínimos de convivência naquela comunidade”, destaca o advogado.

Em razão da atuação do gestor de forma constante e direta, criou-se a “política de intervencionismo obrigatório”, onde os con-

dôminos fazem suas reclamações e querem a solução dos problemas de maneira imediata. Koerich Jr. considera que essa situação também impacta no relacionamento entre moradores e gestores.

“Os condôminos agressores identificam o síndico como um empregado insolente que deve estar 24 horas à disposição. As agressões mais comuns estão relacionadas à honra (calúnia, injúria e difamação). O síndico deve entrar diretamente em juízo com uma queixa-crime, pedindo indenização pelos danos morais sofridos. Os atos praticados contra ele

também são passíveis de penalidades regimentais (advertência e multa), uma vez que são contra o administrador do condomínio”, completa Koerich Jr.

Lei do Stalking

Desde março de 2021, a Lei do Stalking (Lei 14.132) está em vigor e age sobre os casos de perseguição reiterada de forma física ou virtual. Ou seja, os síndicos têm mais um recurso jurídico para recorrer no caso de algum tipo de ameaça. A nova lei revoga o Artigo 65 da Lei de Contravenções Penais (Decreto-Lei n. 3.688, de 1941), que previa o crime de perturbação da tranquilidade alheia com prisão de 15 dias a 2 meses e multa.

A redação da Lei do Stalking trata de: “perseguir alguém, reiteradamente e por qualquer meio, ameaçando-lhe a integridade física ou psicológica, restringindo-lhe a capacidade de locomoção ou, de qualquer forma, invadindo ou perturbando sua esfera de liberdade ou privacidade”. Essas situações podem caracterizar o crime tipificado no art. 147-A do Código Penal, que prevê pena de reclusão de 6 meses a 2 anos e multa.

Advogado e presidente da Associação de Síndicos do Estado de Santa Catarina (ASDESC), Gustavo Camacho aponta como os síndicos devem agir em situações de agressão.

“Produzir provas, mediante a comprovação testemunhal por meio de declarações, vídeos, áudios, conversas de WhatsApp, e-mails trocados entre os envolvidos. Com as respectivas provas, abrir boletins de ocorrência, requerer a representação com a abertura de termos circunstanciados em face dos ofensores, propor demandas junto aos Juizados

Especiais Criminais (caso os tipos penais não sejam relacionados às ações penais públicas incondicionadas) e manejar ações indenizatórias”, explica Camacho.

Apesar das inúmeras possibilidades para se colocar um basta nas agressões, também é preciso saber lidar com elas. Para o presidente da ASDESC, os síndicos precisam se impor diante do agressor, porém, sem perder a razão e nem reagir na mesma proporção.

“Temos que escolher as batalhas que queremos lutar e o preço que pagaremos por defender os nossos ideais. É fundamental notificar o ofensor a fim de que se retrate da mesma forma com a qual promoveu a ofensa. Tudo aquilo que adubamos cresce. Há situações em que a nossa melhor vingança ‘é não nos tornarmos como eles’. Devemos saber exatamente quem somos, o que estamos fazendo e, sobretudo, por que estamos fazendo. Nem sempre reagir é a melhor conduta”, completa.

“Tentou arrombar a porta do meu apartamento”

“Eu já fui ameaçado e agredido na função de síndico. É algo terrível, amedrontador. Em um dos casos, após multar um morador por conduta antissocial, ele foi até o meu andar e tentou arrombar a porta do meu apartamento, gritou, xingou, fez ameaça de morte e quebrou as câmeras do condomínio. Sempre que nos cruzamos ele tenta me agredir”, o relato é de um síndico que prefere não se identificar.

Há um ano ele administra um condomínio em São José, na



PLAC

PLANEJAMENTO E ASSESSORIA DE CONDOMÍNIOS LTDA.

31 anos
de grandes
conquistas
e desafios.

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

Rua Felipe Schmidt, 315 | Sala 601 | Ed. Aliança | CEP 88010-000 | Centro - Florianópolis | SC | 48 3223 5492 | plac.srv.br



SEU CONDOMÍNIO,
NOSSA RESPONSABILIDADE

- Lavação por hidrojateamento
- Recuperações
- Impermeabilizações
- Texturas
- Pintura de Fachadas e Interiores

☎ 48 3207.4874 ☎ 48 99994.1317

✉ contato@amplax.net 📷 [@amplaxesteticapredial](https://www.instagram.com/amplaxesteticapredial)

📍 Tv Cinco de Outubro, 161 - Ingleses - Fpolis - SC



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

📷 [ateliengenhenaria](https://www.instagram.com/ateliengenhenaria)

☎ 48 99628-3398 | 48 3374-5356 🌐 www.ateliengenhenaria.com



região da Grande Florianópolis. O espaço tem seis torres e o total de 300 apartamentos (50 unidades por prédio). São aproximadamente 900 moradores, mas os problemas enfrentados pelo gestor são com uma pequena minoria contrária à maneira como o local é administrado.

“O condomínio tinha muitas dívidas, além dos inúmeros problemas de manutenção que estavam atrasados. O fundo de reserva era quase nulo. Pedi ajuda ao Conselho Consultivo, mas alguns moradores que perderam nas eleições faziam parte e passaram a me perseguir, fazer complô. São uns 5% dos moradores que não sabem conversar, que não têm educação mesmo na presença da minha família. Meu filho pequeno e a minha esposa já pedem para que a gente se mude de lá”, afirma o síndico.

Conviver com situações que envolvem uma carga de estresse diária causa impacto direto na saúde. Apesar de estar somente há um ano na função, o síndico acumula inúmeros problemas relacionados à pressão da rotina diária à frente do condomínio em São José.

“Eu precisei procurar psiquiatra e tenho que tomar remédios para o controle de pressão arterial. Estou com um problema crônico no meu fígado, faço tratamento de saúde para combater uma cirrose medicamentosa devido à utilização de muitos medicamentos. Por ter tido que usar muitos remédios durante esse último ano, me deu labirintite, me deu pressão alta e tantos outros problemas a mais”, completa.

“Sorte sua que você é mulher”

Síndica profissional, Martinha Silva relata que sofreu amea-



GUSTAVO CAMACHO: o síndico deve coletar provas e abrir boletim de ocorrência contra os ofensores



ZULMAR KOERICH: moradores com histórico de agressão trazem para dentro do condomínio esse comportamento criminoso

ça de um morador após removê-lo do grupo de mensagens do condomínio que ela administra em Itajaí, no Litoral Norte de Santa Catarina. Ela aponta como lidou com o caso no local que tem três torres e 152 unidades, sendo que 60 apartamentos têm moradores fixos (o ano todo).

“Recebi algumas ameaças pelo WhatsApp. Foi porque removi um condômino do grupo de mensagens por não cumprir as regras que estavam bem claras. Ele enviou mensagem no meu número particular dizendo que minha sorte era ser mulher, senão iria me quebrar. Levei o caso como tema de reunião do Conselho e abrimos um Boletim de Ocorrência na Polícia”, relata.

Martinha, porém, acredita que o que ocorre dentro dos condomínios de maneira cada vez mais corriqueira é uma reprodução da sociedade como um todo.

“Acredito que é reflexo do Brasil atual, onde se normalizou a violência e a intolerância. As pessoas passaram a acreditar que resolvem tudo na base da força. Parece que houve um retrocesso em nossa civilidade. O síndico é tão desrespeitado no exercício da função porque representa autoridade e há uma afronta às autoridades de forma sistemática”, avalia Martinha.

A síndica enumera uma série de xingamentos e ofensas que já foram absorvidos pelos gestores ao longo da profissão. Martinha também fala sobre sabotagem dos próprios condôminos para atingir a administração, mas considera que boa parte dos moradores apoia o trabalho realizado para o bem da coletividade.

“Grosserias e ofensas são mais corriqueiras do que se

imagina, aí tem as calúnias, e até violência física. Mas acredito que ocorre muita sabotagem também, e isso nem sempre é percebido. Exemplo: depredação de um bem do condomínio para punir o síndico, desrespeito às regras para afrontar o síndico, e por aí vai. Entretanto, penso que a maioria ainda vê o síndico como administrador do bem coletivo”, completa a síndica.

“Eu pago o seu salário”

No sexto ano de sindicatura, o administrador e especialista em finanças Sérgio Gouveia acaba de ser reeleito para mais dois anos de gestão à frente de um condomínio em Salvador, na Bahia. Ele, que garante não ter sido vítima de agressões, acredita que a maneira com que os moradores enxergam a função do síndico faz muita diferença no momento de se exigir respeito.

“Creio que muitos síndicos são vistos como empregados (no sentido pejorativo da palavra) que devem fazer o que seus patrões ordenam, pois estão lá apenas para servi-los em suas vontades. Quem nunca ouviu: 'eu pago o seu salário!' É uma grosseria totalmente desnecessária, mas muitas vezes acontece. Mudar isso é uma tarefa que cabe aos síndicos e, também, às assembleias. Não tem como um ou alguns poucos moradores serem mais fortes do que a assembleia”, aponta.

No entendimento de Sérgio, o motivo para violência verbal, perseguição, calúnia e difamação estarem presentes no cotidiano dos síndicos se dá, em parte, pela banalização da resposta violenta a situações em que a pessoa se sintia contrariada ou ofendida, ge-

rando um grau de tolerância excessiva com as pequenas agressões do dia a dia.

“O síndico vai deixando passar aquele tom de voz mais ríspido, aquela resposta mal-educada, depois aquele palavirão... A agressão física está apenas alguns degraus mais acima. Não creio que um ato violento seja um ato isolado, 'do nada', vejo como uma construção que une dois fatores: de um lado, os impulsos movidos por frustrações, raiva, decepções do agressor e, do outro, a ausência de medidas que restrinjam com firmeza condutas desrespeitosas”, afirma Sérgio.

O síndico destaca qual a me-

lhor reação a ter diante de uma agressão como calúnia ou difamação. Para ele, também é importante fazer um comunicado ao condomínio sobre o ocorrido, sem citar nomes, salientando que a administração não compactua com eventos dessa natureza e que os responsáveis serão punidos.

“Recomendo lavar um boletim de ocorrência em nome do condomínio. Se houver alguma outra sanção prevista no Regimento Interno, ela deve ser acionada. Comunicar a todos os moradores também é um ponto interessante. Se (o caso) ocorrer em assembleia, fazer constar em ata e em seguida acionar judicialmente o infrator. Se for fora da assembleia, reunir todas as evidências concretas possíveis e dar o mesmo encaminhamento na Justiça”, completa o síndico

TIPOS DE INTIMIDAÇÃO

Confira o abuso de direito do morador em quatro níveis, de acordo com a gravidade da atuação e as medidas que podem ser tomadas como punição:

Abuso de direito puro e simples: O condômino interpela o síndico com insistência perturbadora, desrespeitosa e grosseira, fazendo-lhe exigências inoportunas, mas ainda sem acusações graves, trazendo certo desgosto ao exercício da função de síndico. Havendo excesso em menor gravidade, poderá o síndico, além de advertir o condômino, estabelecer restrições ao canal de comunicação entre ambos e determinar que somente o atenderá mediante relatos no livro de ocorrência, ou por e-mail, de forma que ao mesmo tempo em que se evita o contato físico, se constitui prova escrita do abuso.

Perturbação da tranquilidade: Neste caso, o condômino atua da mesma forma, mas com a intenção manifesta de prejudicar o síndico, de tirar-lhe a tranquilidade, chamando-o de incompetente, preguiçoso e outros adjetivos, exigir-lhe seguidas prestações de contas e esclarecimentos desnecessários. Aqui nós já temos a figura do assédio moral, tão utilizado no direito do trabalho.

Além dos mecanismos administrativos, poderá o síndico promover um registro de ocorrência perante a delegacia de Policial Civil, o que gerará um termo circunstanciado e o prosseguimento junto ao Juizado Especial Criminal competente.

Crimes contra a honra: Aqui intensifica-se ainda mais o excesso, de forma que acusações ou ofensas são levantadas contra o síndico atingindo sua honra de forma criminosa. Neste caso, constituindo em crimes contra a honra, deve o síndico, ao invés de fazer um simples registro de ocorrência, ingressar diretamente com uma ação (queixa crime) contra o ofensor, bem como ingressar com ação de indenização por danos morais, pedindo a respectiva indenização.

Ameaça e risco a integridade física: Este é o ápice da intransigência ou mesmo de agressão física já consumada. Neste caso, deve o síndico promover uma representação perante a delegacia de polícia pelo crime de ameaça e também poderá requerer ao juiz criminal uma medida cautelar de proibição de aproximação, prevista no art. 319, III do Código de Processo Penal.

Fonte: Zulmar Koerich Junior

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



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



Como a Síndrome do Edifício Doente pode afetar os usuários dos condomínios?

Infiltrações, falta de higienização, pouca ventilação e o mau uso dos espaços pode gerar patologias ao edifício e afetar seus ocupantes

Fabiane Berlese

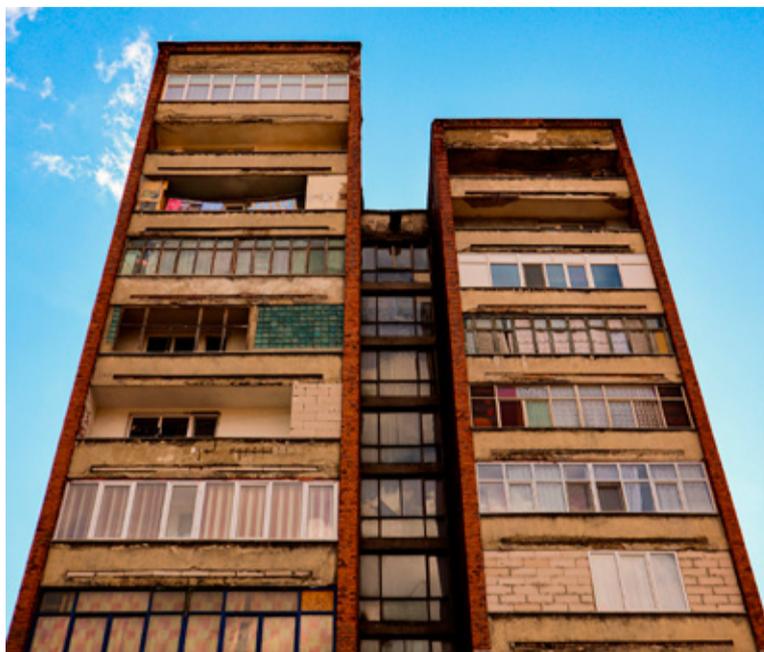
A pesar de pouco conhecida, a Síndrome do Edifício Doente (SED) é um fator recorrente na vida dos condomínios. Trata-se de conjunto de vários problemas em edificações que expõe a qualidade de vida dos usuários. Erros estruturais, problemas de impermeabilização, falta de manutenção e higienização e o mau uso dos espaços são alguns dos cenários que geram patologias ao edifício e afetam diretamente seus usuários.

A teoria da Síndrome do Edifício Doente surgiu na década de 1970 após estudos da Organização Mundial de Saúde (OMS). Na ocasião, o aparecimento de inúmeros problemas de saúde entre os ocupantes de um mesmo ambiente chamou a atenção de médicos e da administração do prédio. Pesquisas foram aplicadas, e notou-se que boa parte dos sintomas eram comuns a todas as pessoas e, em alguns casos, a manifestação ocorria

apenas quando o paciente estava dentro da edificação.

De lá para cá, os estudos sobre a interferência das edificações na qualidade de vida das pessoas se ampliaram. Porém, mesmo que os problemas já sejam conhecidos, muitas das situações se repetem. De acordo com dados da OMS, cerca de 30% de todos os edifícios do mundo são doentes e conseqüentemente deixam seus usuários doentes também. Uma situação que pode ter origem em problemas construtivos, negligência, ou até na falta de informação das administrações de condomínios.

Conforme o mestre em construção civil, arquiteto e urbanista Silvio Hickel Prado alguns dos sintomas de edifícios doentes aparecem com o passar do tempo. Para isso, é preciso sempre estar atento à manutenção do prédio. “A degradação é um processo natural. A falta de manutenção em componentes ou equipamentos existentes nas edificações também pode causar patologias não só na edificação,



A SÍNDROME pode ter origem em problemas construtivos, negligência ou na falta de manutenção do prédio

como também nas pessoas que utilizam essas edificações”, alerta.

É nesse momento que a saúde dos usuários também está ameaçada. O profissional ressalta que uma das patologias recor-

rentes de prédios é a infiltração.

“Sabemos que, ao longo dos dias, a umidade provocada por uma infiltração traz condições para o desenvolvimento de fungos, de parasitas e de mofo. Assim,

além dela ser uma patologia da construção gera condições para o adoecimento das pessoas que ocupam aquela edificação, observa. Prado também reforça a importância do tratamento correto às infiltrações: “Se a umidade não for contida, ela acelera o processo de degradação da estrutura. Pode corroer a armadura e danificar a estrutura”.

Limpeza e ventilação

As limpezas e manutenções em pisos e paredes também devem ser periódicas para garantir o desempenho das estruturas. O prazo para que elas aconteçam pode variar de acordo com o tempo de durabilidade do produto e as condições às quais a superfície é exposta. Contudo, uma inspeção total do prédio a cada cinco anos é a sugestão do especialista. “Fazer uma boa inspeção periódica antecipa possíveis problemas e garante um maior controle sobre a situação da edificação”, sugere.

A insolação e ventilação dos

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

ambientes também afetam diretamente a qualidade de vida do prédio. De acordo com o arquiteto e urbanista, a baixa qualidade do ar é um dos principais fatores que levam um edifício a ser classificado como doente. “Um ambiente fechado e com baixa incidência de sol é um espaço propício à disseminação de vírus e bactérias, por exemplo”, expõe.

Para os casos de baixa luminosidade e pouca ventilação o especialista comenta que entre as soluções podem estar desde uma simples troca das janelas até modificações nas paredes para melhorar a luminosidade. No entanto, ele reforça a importância de se ter um profissional com habilitação técnica reconhecida, capaz de analisar e projetar as melhorias com a segurança e conhecimento necessários. “Antes de qualquer modificação é necessário buscar um laudo técnico. Só um profissional da área é capaz de avaliar as condições e propor soluções às patologias”, reforça.

Patologias Graves

Prado ainda revela que 45% das patologias são motivadas por falhas no projeto e 22% por falhas na execução. Entre elas

estão, inclusive, projetos equivocados, ou com baixo nível de informação e detalhamento, dois cenários que demonstram os riscos de não ter profissionais habilitados e capacitados durante a obra. “O engenheiro ou o arquiteto e urbanistas devem estar na ponta dessa cadeia como responsáveis técnicos que pensaram e projetaram essa construção para que ela tenha um bom desempenho e não manifeste patologias graves. Mas tem uma série de outros pequenos fatores, que vão além da presença de um técnico e também influenciam o adocimento do prédio”, comenta.

Segundo ele, as situações de perda de desempenho das edificações também estão relacionadas às formas de uso e à qualidade da mão de obra. “De nada adianta um bom projeto, se quem executa não está capacitado para fazê-lo”, afirma. A recomendação é para que se procurem construtoras e equipes com acervo técnico e com capacidade reconhecida, principalmente quando o assunto for alguma remodelação nos usos dos espaços.

O arquiteto esclarece que para fazer modificações das características de apartamentos ou salas comerciais, sobretudo

em prédios mais antigos, é indispensável ter as plantas originais da obra. Caso contrário, o risco de provocar uma patologia grave é latente. “Derrubar paredes ou submeter a obra a um peso superior ao que foi previsto no projeto sem a necessária correspondência na alteração das estruturas são causas constantes de patologias e desastres como colapso total ou parcial das edificações. Nesses casos é imprescindível o olhar atento da administração do condomínio, a fim de orientar qualquer mudança que venha a ser feita”, enfatiza.

Já para os casos de modificações na utilização dos espaços, a atenção às informações originais da edificação também garante que problemas sejam minimizados. “Se em um espaço que foi feito para abrigar uma família resolvermos instalar uma academia, por exemplo, vamos precisar identificar se aquela estrutura tem condições de suportar o peso dos equipamentos, a movimentação das pessoas e a acústica. Caso o local não esteja preparado para isso, é papel do arquiteto projetar essas soluções para que após uma reforma a academia possa funcionar lá sem causar danos ao prédio”, esclarece.

OPINIÃO

FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA



Devo pagar taxa de condomínio da vaga de garagem?

Com a expansão condominial, tem se tornado mais comum a disputa por cada espaço dentro de um condomínio, tais quais hobby box e garagens, que passaram a ser muito pensadas nas construções atuais, pois é muito proveitoso para o proprietário de um apartamento ter espaço extra além da metragem do seu apartamento.

Sendo assim, instaurada a discussão sobre a incidência de taxa condominial dessas áreas, em especial as vagas de garagens.

No caso especialmente das garagens há que se denotar a Convenção, onde trará a especificação das frações ideais das unidades imobiliárias que compõem aquele condomínio. O que isto quer dizer? Quer dizer que na convenção do condomínio estarão especificadas se as garagens compõem a fração ideal de um apartamento ou se são unidades autônomas. Isto é crucial para várias questões no condomínio, ve-nos diferenciar:

Vaga de Garagem autônoma: São aquelas vagas de garagens que possuem Certidão de Matrícula individualizada e registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Vaga de Garagem vinculada: São aquelas vagas de garagem que não possuem Certidão de Matrícula individualizada junto ao Cartório de Registro de Imóveis. Isto quer dizer que sua metragem está acoplada a uma unidade de apartamento e à Certidão de Matrícula do apartamento é vinculada a metragem da vaga de garagem, onde somadas farão jus a uma fração ideal daquele proprietário elencado na Certidão de Matrícula composta pelo apartamento e pela vaga de garagem. Sendo o caso de garagens vinculadas, não há uma grande problemática, pois sua área é somada área do apartamento, restando configurada a fração ideal, que ensejará a taxa de condomínio dessa unidade (apartamento + vaga de garagem). Caso sejam vendidas serão vendidas conjuntamente, pois fazem parte de um mesmo registro imobiliário. Neste caso não há grandes discussões.

No caso da vaga de garagem ser uma unidade autônoma, esta possuirá registro próprio no Cartório de Registro de Imóveis, como bem elencamos acima. Os lançamentos das despesas da sua fração ideal deverão ser realizadas de forma autônoma, ou seja, mesmo que seja propriedade de um condômino proprietário de um apartamento, deve ter boleto próprio para sua cobrança. Não é incomum vermos no mercado condominial administradoras ou contabilidades que lançam o rateio das despesas de vagas de garagem no mesmo boleto do apartamento, utilizando como parâmetro que pertencem ao mesmo proprietário, desconsiderando que se tratam de unidades imobiliárias com registro e fração ideal diversos do apartamento a qual forçosamente fazem a vinculação.

Para vender uma unidade vaga de garagem autônoma, deve-se observar as seguintes regras (artigo 1331, §1º do Código Civil/02):

- Somente será vendida autonomamente para outro morador do prédio;

- A convenção condominial poderá autorizar a venda da vaga de garagem autônoma a terceiro, caso a convenção não contenha tal previsão, para sua alteração são necessários 2/3 dos condôminos;

Portanto, tendo Certidão de Matrícula individualizada ou vinculada a uma unidade imobiliária de apartamento, sobre a fração da área da vaga de garagem incidirá taxa condominial, a forma de cobrança da taxa que se difere, pois numa pode ser acoplada ao apartamento e noutra em boleto próprio. Verifica-se que sendo respeitada a sua natureza autônoma ou vinculada é legal a cobrança da taxa condominial alusiva a esta área, bem como impostos que da mesma forma serão verificados para incidência pela prefeitura, no caso de IPTU, por exemplo.

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.

SAÚDE DOS MORADORES PODE SER UM SINAL DE ALERTA

Entre os sintomas mais comuns em usuários de edifícios doentes estão irritação nasal, ocular e da mucosa, pele seca, dificuldades respiratórias, fadiga, letargia, dores de cabeça e febre. O médico sanitário e da família, Renato Figueiredo, comenta que a síndrome do edifício doente é um fator conhecido entre os médicos como condições insalubres. Ele ainda salienta que diagnósticos de reações alérgicas são os mais frequentes.

“Problemas alérgicos, problemas pulmonares e as síndromes respiratórias são as mais comuns. Isso porque, uma pessoa que já tenha um quadro de asma, por exemplo, vai ter um agravamento da condição ao ser exposta a essas condições insalubres de moradia”, relata. Segundo ele, o principal problema nesses casos se dá em função de problemas de ventilação, situações de bolor provocado por



AS REAÇÕES ALÉRGICAS estão entre os sintomas mais comuns em usuários de edifícios doentes

no cansaço, na cefaleia”, observa.

O problema é que dificilmente tais problemas de

infiltração, falta de manutenção em ares-condicionados e uso de produtos tóxicos.

Porém, o médico ressalva que não só problemas alérgicos se manifestam. O barulho, um dos vilões na boa convivência entre vizinhos, é também uma questão importante quando o assunto é condições insalubres. “O barulho pode provocar a perda da audição e a irritabilidade nas pessoas. As pessoas se adaptam a essas condições de barulho constante e nem percebem que aquilo está provocando uma irritabilidade e interferindo nas relações pessoais,

saúde são diretamente associados à patologias dos condomínios. Figueiredo aponta que a atenção dos médicos deve também estar associada às questões de insalubridade de moradias e ambientes de trabalho. “O médico precisa estar atento não só à condição clínica do paciente, mas também com o ambiente em que a pessoa mora e trabalha. A partir daí, ele pode fazer um diagnóstico de saúde ambiental e quando ele notifica isso ao paciente contribui para melhorar a condição de saúde da população”, afirma.



**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**



DUPLIQUE
SANTA CATARINA

LÍDER EM GRANTIA DE RECEITA
PARA CONDOMÍNIOS

duplique.com.br

ENGENHARIA & CONDOMÍNIOS

MÁRIO FILIPPE DE SOUZA
@ mariofilippe@gmail.com



Dois pesos, duas medidas

Uma das atribuições legais do síndico é conservar o patrimônio e a segurança da edificação e, conseqüentemente, de todos que a habitam. Isso envolve, entre outras coisas, planejar as manutenções e prevenir e tratar patologias. A tarefa não é fácil, mas a comparação com situações mais cotidianas é bem-vinda nas assembleias, palestras e cursos que tenho participado e ajuda síndicos na conscientização da importância do planejamento e do investimento.

Por exemplo, por mais que não exista norma que determine a periodicidade, lavamos nosso carro quando a sujeira nos incomoda. Atingida a quilometragem, trocamos o óleo sabendo que "fundir" o motor custa mais. Em condomínios, o universo muitas vezes entra em um "metaverso" e não se aprova reformas até mesmo emergenciais.

Quando mudei para onde moro, meu condomínio apresentava queda de pastilhas e mais de uma década sem manutenção. O primeiro passo foi fazer uma inspeção predial completa, onde foram levantadas outras patologias que ninguém, ou quase ninguém, imaginava. Embora o planejamento da obra tenha se baseado com Laudo, Memoriais Descritivo e Quantitativo e um complexo Plano de Obra, na assembleia de aprovação da contratação houve gritos, calúnias e muitos "assim eu não vou conseguir pagar". Mesmo assim, se aprovou rateio

por apartamento de R\$ 2.700 parcelados em trinta meses sem juros.

Antes mesmo do final da obra, o síndico não foi reeleito por "o condomínio estar muito caro". O rateio ainda não terminou, mas a obra sim, e a valorização supera dez vezes o valor investido. Isso sem contar segurança, conforto etc. Creio que não cabe o julgamento do valor para cada condômino, mas certamente mais da metade não dirige o mesmo carro de 2019. Os que dirigem, não lubrificam os motores com o mesmo óleo, não andam sobre os mesmos pneus.

Alguns condomínios procuram a inspeção predial apenas quando há aparente risco de perda de segurança, ou seja, calibram os pneus apenas quando acham que ele está furado. Outros apenas buscam a garantia junto à construtora, quando vai acabar o prazo dos cinco anos.

Esses abastecem o carro apenas quando está há tempo na reserva. Por fim, há condomínios que querem mensurar suas necessidades mais urgentes para ver quais obras precisam e podem fazer a médio, curto e longo prazo. Estes sempre andam com a família em um carro revisado, calibrado, abastecido e limpo.

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



IoT - Internet of Things



Internet of Things ou Internet das Coisas é uma tecnologia inteligente que conecta e integra softwares, eficiência e segurança na gestão de condomínios ou empresas, redução de custos, sustentabilidade, entre outras possibilidades.

O conceito de IoT está cada vez mais popular, presente em notícias, cursos, no trabalho, no dia a dia, impactando não só como vivemos, mas também como estudamos e trabalhamos.

Conheça as soluções oferecidas IouTility visando a maior segurança, controle, conforto e praticidade para os gestores de

condomínios e moradores:

- 1. Câmeras de Segurança:** são essenciais para garantir a segurança dos moradores, condomínios ou empresas, monitorando o perímetro da edificação e áreas internas críticas.
- 2. Sensores de Presença e Movimento:** detecção de presença e movimento de acordo com seu ambiente.
- 3. Alarmes:** permitem acesso remoto para configurações e acompa-

nhamento em tempo real.

4. Controle de Acesso: monitoramento de acesso de pessoas e veículos no condomínio, gerenciamento de informações, identificação e acessibilidade.

5. Cerca Elétrica: estética discreta, efeito inibidor potente e alto grau de proteção.

6. Central de Incêndio: gerenciam todo o sistema de detecção e alarme de incêndio do condomínio ou empresa.

A IouTility desenvolve projetos de segurança patrimonial com a implantação de central de alarme, sensores de presença e de movimento, cerca elétrica, câmeras de segurança, controle de acesso, central de incêndio e muito mais. Solicite um orçamento pelo comercial@ioutility.com.br ou direto pelo site: www.ioutility.com.br.



Sicredi impulsiona a geração de energia solar em SC

Volume financiado pela instituição financeira cooperativa cresceu 60% em comparação com 2020.



O Brasil registrou, em 2021, crescimento significativo na produção de energia solar, conforme a Agência Nacional de Energia Elétrica. Dentro deste cenário, mais de 1,5 mil novas instalações para a geração desse tipo de energia foram adquiridas com linhas de crédito oferecidas pelo Sicredi, um incremento de 95% em relação a 2020. "A procura por este tipo de energia cresceu no País e em Santa Catarina não

foi diferente. Atento a essa demanda, o Sicredi reforça seu compromisso em atender às necessidades dos associados, fomentando o desenvolvimento sustentável ao disponibilizar produtos e serviços que possam contribuir para melhorar a qualidade de vida de toda a sociedade", destaca o presidente da Central Sicredi Sul/Sudeste, Márcio Port.

Em valores, foram financiados pelo Sicredi em SC, no

ano passado, volume de R\$ 110 milhões. O valor é superior ao registrado em 2020, quando a instituição financeira cooperativa financiou mais de R\$ 67 milhões para aquisição de equipamentos para geração de energia solar, um aumento de mais de 60%. De acordo com a Associação Brasileira de Energia Solar Fotovoltaica (Absolar), a energia solar produzida no País representa 2,4% do total da matriz elétrica nacional. No ranking brasileiro de potência instalada, SC ocupa a quinta posição, atrás de Minas Gerais, São Paulo, Rio Grande do Sul e Mato Grosso.

Sobre o Sicredi

O Sicredi é uma instituição financeira cooperativa comprometida com o crescimento dos seus associados e com o desenvolvimento das regiões onde atua. Com presença nacional, o Sicredi está em 25 estados, em Santa Catarina, o Sicredi reúne mais de 330 mil associados e conta com mais de 150 pontos de atendimento.

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

CONTROLL
CONDOMÍNIOS

SERVICO QUALIFICADO 16 ANOS

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

Rede colaborativa conecta síndicos nas ações do Projeto Asilo Irmão Joaquim

Entidade busca contar com a colaboração dos síndicos de condomínios

Localizado na avenida Mauro Ramos, no centro de Florianópolis, o Asilo Irmão Joaquim é uma entidade centenária sem fins lucrativos de amparo à velhice. Abriga homens e mulheres com idades variando entre 60 e 98 anos.

As doações da sociedade são uma importante forma de contribuição para a continuidade da instituição, desta forma o asilo está com novo projeto que busca engajar os moradores das avenidas e ruas próximas do asilo. O objetivo é identificar e entrar em contato com os síndicos dos condomínios, solicitando acesso aos moradores para apresentação do projeto e buscar o apoio às ações da instituição.

O apoio poderá acontecer pelos meios já utilizados pelo asilo ou outras formas a serem definidos pelos diretores da entidade ou sugeridos pelos síndicos e moradores. Os condomínios parceiros ganharão o selo de Amigo do Asilo.

Cadastro

A entidade pretende criar um cadastro dos moradores e um meio de comunicação visando um relacionamento duradouro. A princípio, o público alvo será na área que compreende as avenidas Mauro Ramos e Hercílio

Luz e as ruas adjacentes General Bittencourt, Emilio Blum, Herman Blumenau, Crispim Mira, dentre outras.

A pessoa que realizará o contato direto com os condomínios estará devidamente identificada e credenciada pelo Asilo Irmão Joaquim. Serão expostas as informações sobre a Instituição com o uso de material de suporte como folders, informações sobre o número de pessoas atendidas, tipo de acolhimento, tipo de financiamento existente e recursos necessários para a sustentabilidade da instituição.

A ideia é contar com a colaboração dos síndicos que definirão a melhor forma de abordar os moradores, que poderá ser em reunião de condomínio, mensagem de e-mail ou WhatsApp, dentre outras.

A iniciativa do projeto é encabeçada por Liane Carly Hermes Zanella e Maria Terezinha Angeloni, que são voluntárias de várias causas sociais na cidade. Em uma parceria de trabalho, as amigas trazem a competência profissional como professoras do curso de Administração da UFSC para o voluntariado em ações para a coletividade. "Quando nos aposentamos iniciamos com o trabalho voluntário. Este projeto em prol do asilo



VITOR WARKEN FILHO, Ângela Dal Molin do Jornal dos Condomínios, Liane Zanella e Maria Terezinha Angeloni

visa o engajamento dos síndicos e moradores de condomínios nas ações do asilo", conta Maria Terezinha.

Segundo Vitor Warken Filho, ex-síndico e vice-presidente da entidade, a iniciativa foi muito bem recebida pelo Asilo Irmão Joaquim. O asilo foi fundado em 1910 e hoje atende 40 idosos de classe economicamente baixa. "As doações ajudam muito diante dos desafios no manutenção do asilo, é importante que as pessoas conheçam a casa para que possam nos ajudar nesta causa", diz.

O projeto recebe o apoio do Jornal dos Condomínios.

Visite o site: www.asiloirmaojaquim.org.br ou entre em contato pelo telefone (48) 3222.7544

Capacitação para uma administração melhor

Curso online de Administração de Condomínios e Síndicos Profissional abre inscrições

Curso online de Administração de Condomínios e Síndicos Profissional abre inscrições

Hoje, muitos edifícios têm uma movimentação de receita bruta anual comparável a uma microempresa e com isso, a função de síndico exige conhecimentos técnicos multifacetários que circulem, principalmente, por questões legais, e exigem qualificação continuada.

Visando fornecer uma visão sistêmica e operacional do condomínio residencial, comercial, empresarial e mistos às pessoas

que desejam ingressar na profissão de síndico profissional, ou aos que já cumprem esse papel nos condomínios, a Líder Gestões Administrativas (LGA) em parceria com a Liderança Administradora de Condomínios abre inscrição para o Curso de Administração de Condomínios e Síndicos Profissional.

O curso de carga horária de 120 horas aula é dividido em 5 módulos: Gestão, Jurídico, Contábil, Recursos Humanos e Manutenção Predial. A capacitação será feita de forma online acon-

tecerá duas vezes na semana das 19h às 21h30min, com início previsto para 02 de junho.

O público-alvo são os Síndicos, subsíndicos, conselheiros, gerentes condominiais, administradores, contadores, advogados, engenheiros, dentre outros, e quem já concluiu o ensino médio e deseja se tornar Síndico Profissional. Tenha um diferencial competitivo para ascensão em sua carreira e melhore o padrão de qualidade dos seus serviços!



Inscrições e informações contate o organizador pelos telefones:
(48) 3241.4413 | 48 9129.4836 ou email: lgacursos@liderancacond.com.br
Confira no QR Code a ementa do curso e faça sua inscrição, ou acesse <https://bit.ly/3MjLvTh>



Curso de Administração de Condomínios e Síndico Profissional

CURSO 100% ONLINE

NOVA TURMA COM INÍCIO

02 DE JUNHO



48 3241.4413 | 48 9129-4836



PONTO DE VISTA

RODRIGO KARPAT



Fique atento na hora comprar imóvel na planta

A compra de um imóvel é sempre uma grande conquista, e claro que a procura por imóveis novos é sempre maior. Porém, na hora de se comprar um imóvel na planta, é preciso estar atento para que o sonho não se torne um pesadelo, principalmente por três motivos: entrega com atraso, entrega do imóvel diferente do que foi vendido no projeto e cobrança de taxas e valores acima dos permitidos por lei. Para fugir desses e de outros problemas, é importante prestar atenção nesses passos:

Trabalho da incorporadora: procure pesquisar sobre a incorporadora do empreendimento. Infelizmente, existem algumas no mercado que têm muitos problemas na justiça por conta de um trabalho que não respeitou o que foi acordado em contrato.

Histórico da construtora: como no caso da incorporadora, é preciso pesquisar sobre a reputação dela, pois como no caso anterior, algumas têm diversas reclamações em relação ao trabalho prestado.

Materiais de divulgação: ao se interessar por algum empreendimento que você tenha visto, tanto na internet quanto ao receber um folheto, leve junto na hora de visitar o representante a fim de confirmar que tudo aquilo que está na "propaganda" é o que de fato a incorporadora está vendendo.

Detalhes da maquete e localização: é preciso estar atento em relação a maquete para que você saiba para que lado estará a sua unidade, por exemplo, isso pode influenciar a sua compra, já que muitas vezes a unidade pode estar virada para uma avenida, podendo apresentar muito barulho, coisa que você só vai descobrir quando estiver se mudando. Fique atento para não ter dor de cabeça lá na frente.

Documentos do empreendimento: a incorporadora precisa registrar uma série de documentos antes de poder comercializar o empreendimento. Por isso, nunca feche negócio sem antes ter acesso a toda documentação relacionada. Pois pode ocorrer de o empreendimento estar sendo comercializado irregularmente o que irá comprometer o comprador de diversas formas, inclusive podendo ser embargada a obra.

Registro das ações: lembre-se que somente do-

cumentos devidamente registrados podem ser reconhecidos por lei. Sendo assim, não economize em relação ao Cartório. Registre o imóvel a fim de comprovar que o mesmo pertence a você, como também para evitar que incorporadoras mal-intencionadas não vendam uma mesma unidade para duas pessoas diferentes.

Detalhes do contrato: antes de assinar o contrato, leia muito bem o mesmo a fim de não cair em nenhuma "pegadinha" ou concordar com algo que não é do seu interesse. Nessa hora, a melhor coisa a fazer é ter um bom escritório de advocacia ao seu lado, ele irá te auxiliar nas dúvidas, além de proteger os seus interesses.

Condições do seguro: alguns contratos têm no seu registro apenas a incorporadora como beneficiária, o que faz com que a indenização por possível atraso ou inadimplência acabe sendo custeada apenas pelo comprador. Por isso, fique atento para que conste também o seu nome como beneficiário caso ocorra algum problema por parte da incorporadora.

Custos extras: Os gastos na hora de comprar um empreendimento não estão apenas no valor da compra, pois o comprador também terá que custear a Escritura Pública, o registro da Escritura Pública no Cartório de Registro de Imóveis e imposto (ITBI). Para quem vai financiar o imóvel após a entrega das chaves, importante também considerar os custos mantidos com a correção do INCC. É preciso estar atento também para que não sejam cobradas taxas abusivas, pois o valor relativo à corretagem pode ser cobrado, mas apenas se o valor for apresentado previamente e de forma clara e é ilegal a cobrança de taxa de assistência jurídica.

Sim, é muita coisa que precisa ser analisada antes de comprar um imóvel, principalmente quando é na planta, já que o que estará sendo adquirido ainda não está no plano físico, e por isso é necessário que se busque saber tudo sobre o empreendimento a fim de que o sonho se torne realidade.

Rodrigo Karpat, especialista em direito imobiliário e questões condominiais. É Presidente da Comissão de Advocacia Condominial da OAB-SP.



Notícias ALESC

Deputados iniciam análise das diretrizes orçamentárias 2023

Entrou em tramitação o projeto de Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) contendo as ações que o governo pretende desenvolver em 2023, desde obras até a manutenção de serviços. A estimativa de receita supera R\$ 43 bilhões, cerca de 20% a mais do que o cálculo para 2022. Uma novidade: neste ano não há limites para a quantidade de emendas parlamentares; ano passado eram 100. O percentual continua o mesmo, 1% da receita do Estado.

Emendas evidenciam demandas mais locais

As emendas parlamentares têm o objetivo de aperfeiçoar a proposta do governo, já que a Assembleia é composta por deputados de todas as regiões. O contato com prefeitos, vereadores e com a população habilita os parlamentares a entenderem as prioridades locais. Nas emendas, **25% dos recursos devem ser voltados à saúde, 25% à educação e 50% a outras áreas.**

Práticas integrativas de saúde em pauta

Foi instalada na Assembleia uma Comissão Especial de Trabalho para Práticas Integrativas e Complementares em Saúde. **O objetivo é ampliar a oferta, no Sistema Único de Saúde, de terapias preventivas baseadas em conhecimentos tradicionais.** Atualmente o SUS dispõe de 29 práticas integrativas, entre elas a acupuntura e a homeopatia.

Mudanças na lei é tema de congresso

Estão abertas as inscrições para o 8º Congresso de Direito Eleitoral, que será realizado em parceria com a Assembleia Legislativa, entre 18 e 20 de maio. O objetivo é atualizar os participantes com as novidades previstas na legislação eleitoral para 2022. **As inscrições podem ser feitas no endereço: escola.alesc.sc.gov.br**

Avanços e desafios à inclusão do autista

Cerca de 450 pessoas participaram, em Joinville, de mais um seminário **Transtorno do Espectro Autista: Diagnóstico, Família, Conscientização e Inclusão.** O evento, promovido pela Assembleia, tem o objetivo de disseminar as informações mais recentes acerca deste transtorno que afeta o desenvolvimento e pode atingir uma a cada 50 crianças.

FOTO DA SEMANA

FOTO: Divulgação



SEMINÁRIO EM JOINVILLE | A Assembleia tem levado este tipo de capacitação a todas as regiões de SC, incluindo temas como síndrome de Down e doenças raras. Em 2019, antes das restrições impostas pela pandemia, os eventos reuniam cerca de 25 mil



CANAL ABERTO

 Suas dúvidas respondidas por profissionais da área • **Mande sua pergunta para:** contato@condominiosc.com.br

PRESTAÇÃO DE CONTAS

No nosso condomínio a prestação de contas foi reprovada pelos conselheiros. O síndico alega que houve um erro da administradora, quer re-fazer o documento e apresentar novamente ao conselho. Isso é possível?

Susana M. Campos,
Florianópolis

O síndico pode e deve sanar as irregularidades eventualmente existentes na sua prestação de contas.

É interessante notar que o síndico tem o dever de prestar contas à Assembleia Geral, e é a Assembleia Geral que tem o poder de aprovar ou rejeitar as contas apresentadas.

Nesse aspecto, o Conselho Fiscal atua como ór-

gão auxiliar da Assembleia Geral, analisando previamente as contas e apresentando um parecer, mas a decisão final é sempre da Assembleia, que inclusive pode decidir em sentido contrário ao parecer do Conselho Fiscal.

Assim, pode o síndico, a qualquer tempo antes da Assembleia Geral, corrigir eventuais equívocos que constatar na prestação de contas.

Mesmo no caso de a Assembleia Geral reprovar as contas do síndico, deve ser concedido um prazo razoável para que ele regulari-

ze as contas apresentadas, sanando os problemas que devem ser objetivamente apontados na Ata da Assembleia. Somente se não cumprido o prazo é que as contas serão, efetivamente, rejeitadas, dando ensejo à adoção das medidas judiciais cabíveis.

O objetivo final é que as contas do condomínio estejam regulares, então o síndico não apenas pode, mas tem o dever de sanar eventuais irregularidades das quais tomar conhecimento.



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

PROCURAÇÕES

Existe alguma obrigatoriedade que determine o prazo de validade das procurações em assembleia? No nosso condomínio temos procurações muito antigas, está na lei que esse documento pode ser vitalício?

Ademir Fernandes,
São José

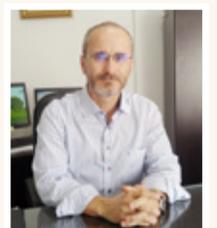
A procuração ou mandato tem suas normas gerais reguladas pelos artigos 653 a 692 do Código Civil, bem como em outros casos específicos na legislação.

O parágrafo primeiro do art. 654 do Código Civil indica quais são os requisitos obrigatórios que devem constar na procuração: a

indicação do lugar onde foi passado, a qualificação do outorgante e do outorgado, a data e o objetivo da outorga com a designação e a extensão dos poderes conferidos.

Portanto, entre estas exigências não consta o prazo de validade, salvo quando é explícito em seu texto a pedido do(s) outorgante(s), de acordo com o inciso IV do art. 682 do Código Civil, ao qual preceitua que cessa o mandato (procuração) "pelo término do prazo ou pela conclusão do negócio".

Ou seja, para a procuração utilizada em assembleia condominial não há obrigatoriedade que conste o prazo de validade e poderá ser utilizada até sua revogação pelo outorgante ou renúncia pelo outorgado; pela morte ou interdição de uma das partes; ou ainda pela mudança de estado que inabilite o mandante a conferir os poderes, ou o mandatário para os exercer.



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

SOLUÇÃO PARA SEU PLAYGROUND



GRAMA SINTÉTICA DECORATIVA KAPERMIL

- ✓ FÁCIL MANUTENÇÃO
- ✓ DECORATIVA
- ✓ TOTAL SEGURANÇA
- ✓ REDUÇÃO DE IMPACTO
- ✓ RÁPIDA INSTALAÇÃO
- ✓ BAIXO CUSTO



48 3375.4563 | 9.9146.1001 | Serraria - São José - SC | www.kapermil.com.br | kapermil@kapermil.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

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 www.esplendorsc.com.br [f esplendorsc](https://www.facebook.com/esplendorsc)
☎ 48 999340064 esplendorsc@gmail.com [@esplendorsc](https://www.instagram.com/esplendorsc)

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

Ampla
Questão de Confiança

Pintura e Reforma de Condomínios

www.amplase.com.br
amplapreiteira@gmail.com

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

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

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](https://www.facebook.com/padraoserv)
48 3029.8929 99629.5101

A CERTEZA DO MELHOR ATENDIMENTO!

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 PPRA

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

[lpr_pinturas](https://www.instagram.com/lpr_pinturas) ☎ 48 9.9842.2631 | 44 9.9731.6130

Tech New
Arquitetura e Pinturas

LAUDOS TÉCNICOS DE VISTORIA E REPINTURAS EM CONDOMÍNIOS

(48) 9.9982.8141

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

20 anos

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

Viana
Empreiteira
Pintura - Reformas - Manutenção

- ✓ PINTURA
- ✓ REFORMAS
- ✓ MANUTENÇÃO PREDIAL

☎ 48 3234.1245 ☎ 48 9.8410.6049 [empreiteiraviana](https://www.instagram.com/empreiteiraviana)
☎ Rua Olga Lacerda, 128 - Florianópolis - SC ✉ jeanempreiteira@gmail.com

DARCI PINTURAS 14 Anos

Pintura Predial | Lavação | Reformas

Eng. Resp. Rafael Silva de Souza Cruz

Especializado em Condomínios

[_darci_pinturas_](https://www.instagram.com/_darci_pinturas_) | darciempreiteira@yahoo.com | ☎ (48) 99161.3057

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 pravaliiarengharia@gmail.com
☎ 48 9.9980.9377 www.pravaliiarengharia.com.br

Schnel
SOLUÇÕES PREDIAIS

REFORMAS PREDIAIS
Elétrica, Hidráulica e Reformas

(48) 3257.1919
99978.8719

www.schnelsocoesprediais.com.br

Há mais de 30 anos

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. Claudio L. Skroch • Especialista em Estruturas de Concreto e Fundações

48 9.9919.1211 ☎ 3238.9631 claudiolsk@gmail.com • www.csengqualitativa.com

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

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

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

FOSS
ENGENHARIA E CONSULTORIA
VALORIZANDO O SEU PATRIMÔNIO

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

(48) 99985.3938 | contato@fossengenharia.com.br
www.fossengenharia.com.br

- | Laudos técnicos prediais e condominiais
- | Laudos cautelares de vizinhança
- | Inspeções de estruturas de engenharia
- | Vistorias técnicas prediais
- | Auditorias prediais
- | Perícias judiciais e extrajudiciais de engenharia
- | Assistência técnica em perícias de engenharia
- | Assessoria condominial de engenharia



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

Síndicos veteranos: experiência de vida a favor do condomínio

Moradores responsáveis pela gestão de prédios de Florianópolis falam como administram os condomínios

Jorge Junior

Exercer a função de síndico exige agilidade, paciência e profissionalismo. Não são todos que conseguem atuar na gestão de um condomínio. Agora imagine quem já ultrapassou a casa dos 70 anos e ainda trabalha com disposição de sobra?

Os síndicos veteranos tiram de letra as dificuldades do dia a dia com uma boa conversa e uma gestão aberta e informativa, o que tem ajudado a evitar assembleias tumultuadas. Em Florianópolis, três síndicos servem como exemplo para quem deseja entrar na função.

deu conta como entrou para o cargo.

"Eu sempre me metia nas reuniões de condomínio, dava os meus palpites, sempre atuante. Aí o pessoal começou a falar para eu assumir como síndico. Consegui resistir por quase cinco anos, até que fui eleito para o cargo em 1997".

Odete Walter de Oliveira é a responsável pelo Edifício Santa Catarina, na Rua Felipe Schmidt. O condomínio conta com 60 apartamentos e também lojas no térreo. Aos 71 anos, a síndica está há quatro anos no cargo e relata como tem sido a gestão até agora.

"Tem sido um período po-



ODY VARELLA completou 100 anos e trabalhou até os 97 como síndico do Residencial Damaceno

O Edifício Ana Maria, na Rua Almirante Alvim, no Centro da Capital, tem no comando o síndico Judas Tadeu Narciso, de 79 anos. Responsável pela gestão do prédio há 25 anos, o local conta com 20 apartamento. Ta-

sitivo, adoro o que eu faço. Assumi quando já estava aposentada, com tempo disponível. Os moradores têm bastante respeito pelo meu trabalho, também sou a moradora mais antiga", conta.

Dia a dia do síndico

O síndico Tadeu explica que tem uma forma de gerir o condomínio na base do diálogo. Tanto que primeiro faz as suas tarefas pessoais para depois coordenar e acompanhar o que acontece no condomínio. O Edifício Ana Maria conta com dois funcionários, o que facilita bastante as tarefas e tem sempre a colaboração dos membros do conselho, tanto no planejamento quanto nas decisões. Esse apoio para a gestão do condomínio é essencial, segundo o síndico.

"Por volta das 9h da manhã passo pelo prédio, converso com o zelador e faxineiro e oriento em caso de necessidade. É tranquilo de administrar também porque contratamos um escritório para nos ajudar com essa parte de tecnologia e emissão de taxas, mas no começo era tudo no papel", relata.

No caso do Edifício Santa Catarina, Odete diz que tem disponibilidade total e que está sempre de olho nas situações que acontecem no condomínio.

"Trabalho direto, sem horário. Orio os funcionários quando necessário, mas eles sabem suas obrigações".

Gestão diferenciada

Por estar sempre disponível, a síndica Odete consegue acompanhar várias situações do prédio. Essa proximidade também traz intimidade e confiança no trabalho, que vale para as reformas e melhorias imple-



TADEU NARCISO, de 79 anos é síndico do Edifício Ana Maria há 25 anos

mentadas nestes quatro anos de gestão, como manutenção constante das áreas comuns do edifício.

"O relacionamento é tão próximo que acabo sendo uma mãe para eles".

Com mais tempo no cargo, a gestão do síndico Tadeu tem muitas melhorias. Segundo ele, tudo que é levado para a reunião de condomínio é conversado primeiro nos corredores com os moradores, praticamente um por um.

"Uma das minhas principais preocupações é a manutenção, sem nunca deixar para amanhã. Essa conversa com cada morador ajuda e já não temos mais aquelas reuniões acaloradas, com discussões sem fim. Com esse modelo fizemos melhorias no salão de festa, áreas de garagem e também na sala de ginástica do prédio, com todos satisfeitos".

E no caso do morador que reclama de tudo, como fazer? O síndico Tadeu conta que já enfrentou muitos moradores com esse perfil.

"Sempre tem aquele que se acha perseguido, que reclama de tudo. A gente sempre ouve e tenta resolver da melhor forma, mas quando concluímos que não tem razão precisamos ser mais enérgicos".

Exemplo de dedicação ao condomínio

Ody Varella completou 100 anos e trabalhou até os 97 como síndico do Residencial Damaceno, localizado na rua Crispim Mira, centro de Florianópolis. Administrava o condomínio praticamente sozinho: fazia o balancete, preparava os boletos, cuidava do seguro do prédio, das limpezas das caixas d'água, da manutenção do edifício, do pagamento da faxineira, entre outros atributos da gestão. "Antigamente a função de um síndico era simbólica. Os prédios eram pequenos e a responsabilidade não era tão grande como hoje em dia", diz.

Aposentado, Ody diz que, além do prédio ser pequeno, ele dispunha de tempo para administrar o condomínio e formação em Contabilidade e Administração. "Só tinha um contador terceirizado para fazer os pagamentos do nosso zelador", destaca.

"Nos últimos anos, os prédios dobraram de tamanho e os moradores não têm mais tempo para cuidar das inúmeras obrigações que o segmento exige. Por isso, tornou-se uma profissão remunerada e com cursos de especialização", relata o ex-síndico.



CONDU
C O B R A N Ç A S

SEGURANÇA E TRANQUILIDADE PARA SEU CONDOMÍNIO

(48) 3090-9913
comercial@condutacobrancas.com.br



KRENKE

AONDE TEM CRIANÇA, TEM KRENKE!!!

ACESSE NOSSO SITE: KRENKE.COM.BR

@KRENKEBRINQUEDOS

PLAYGROUNDS PARA CONDOMÍNIOS, CRECHES E ESPAÇOS COMERCIAIS

