

# Jornal dos Condomínios 21 ANOS

ANO 21 - N° 247 - JULHO 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



**SEU CONDOMÍNIO ESTÁ PREPARADO**

**PARA RECEBER**

**CARROS ELÉTRICOS?**

Pontos de recargas já aparecem nas garagens dos edifícios; o desafio é adaptar o espaço para atender à crescente demanda

# Páginas 08 e 09

EM SC

VALE DO ITAJAÍ

**Propina nos condomínios**

# Páginas 10 e 11

LEGISLAÇÃO

**Lei facilita mudança da destinação do imóvel**

# Página 05

MERCADO

**Inetsoft: tecnologia para administradoras e imobiliárias**

# Página 12

**Gestão de Alto Padrão é tema da SindExpo Balneário Camboriú**

# Página 13

**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



**EFICAZ**  
SOLUÇÕES PREDIAIS

- PINTURAS PREDIAIS
- IMPERMEABILIZAÇÃO
- RESTAURAÇÃO

@eficaz.pinturas

48 3342.3044

98451.7066 • 99860.4262  
pinturas.empresaefficaz@gmail.com



**PRECISANDO DE AJUDA COM A IMPRESSORA DO CONDOMÍNIO OU DA ADMINISTRADORA?**



TRABALHAMOS COM RECARGA DE CARTUCHOS E TONERS



CONTAMOS COM UMA LINHA COMPLETA DE PRODUTOS PARA INFORMÁTICA

SOMOS UMA ASSISTÊNCIA TÉCNICA ESPECIALIZADA EM IMPRESSORAS

LEVAMOS A ENCOMENDA ATÉ VOCÊ!

ACEITAMOS CARTÕES VISA

48 3348.7378 • 3025.7554 | 48 9.9166.0039 | eweinformatica01@gmail.com

inkfillcartuchos | Rua Bernardino Vaz, 177 - Sala 03 - Estreito - Florianópolis - SC



**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



TERCEIRIZAÇÃO PROFSSIONAL

- ✓ 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  
no nosso Portal!

f @jornaldoscondominios  
@JornalCond



curta e compartilhe: [instagram.com/jornaldoscondominios/](https://www.instagram.com/jornaldoscondominios/)



JULHO/2022

2

## # EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN  
angeladalmolin@condominiosc.com.br



### Carros elétricos: é preciso que o síndico esteja preparado

Pesquisa do Instituto Big Data mostra que mais de 70% dos brasileiros já consideram adquirir um carro elétrico como próxima compra de veículo, especialmente em meio à alta do preço do combustível. Independência energética, sustentabilidade e economia são pilares que ajudam a entender a escolha pelo modelo elétrico.

Em cidades do país como São Paulo e Distrito Federal já existe leis municipais que tratam do assunto. Em Santa Catarina, Jaraguá do Sul saiu na frente e já conta com uma lei que prevê que as edificações do tipo multifamiliar a serem implantadas no município contem com infraestrutura de carregamento. Confira nesta

edição que especialistas argumentam que a infraestrutura para receber esta demanda deve vir antes dos veículos elétricos, logo é preciso que o síndico esteja preparado sobre os cuidados que devem ser seguidos para realizar a instalação do sistema.

A novidade fica por conta de nova legislação que altera o Código Civil brasileiro e passa a permitir a mudança de destinação de um edifício ou unidade imobiliária pelo voto de dois terços dos condôminos. Com isso, imóveis comerciais podem, a partir de agora, ter seu uso alterado para residencial, e vice-versa, sem que haja a aprovação de 100% dos proprietários.

Boa leitura!

## Síndica contribui para as ações do Projeto Asilo Irmão Joaquim

Entidade promove campanha "Amigo do Asilo" com a colaboração dos síndicos de condomínios

A campanha promovida pelo Asilo Irmão Joaquim direcionada aos condomínios no entorno da Instituição que fica localizado na avenida Mauro Ramos, em Florianópolis, ganhou a importante adesão do Condomínio Sorrento.

A síndica Elenita Holz conta que colocou uma caixa para doações no hall de entrada do edifício e um comunicado no elevador explicando o objetivo da campanha. "A gente sempre procura participar da comunidade ajudando as pessoas mais necessitadas e divulgamos também internamente para os condôminos a importância dessa ajuda. Alguns moradores já participam de outras campanhas e outros apoiaram e deixaram vários alimentos na caixa de coleta. Alguns, inclusive mandaram direto para o asilo, um volume maior de alimentos", explica Elenita satisfeita com a adesão dos moradores.

O contato com os condomínios esta sendo feito por agentes devidamente identificadas e credenciadas pelo Asilo Irmão Joaquim.



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



**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



**PLAC**  
PLANEJAMENTO E ASSESSORIA  
DE CONDOMÍNIOS LTDA.

34 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



**AMPLAX**  
ESTÉTICA PREDIAL

- Pinturas Prediais
- Recuperação Estrutural
- Impermeabilizações
- Lavação por Hidrojateamento
- Texturas

SEU CONDOMÍNIO,  
NOSSA RESPONSABILIDADE!

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

48 3207.4874 48 9.9994.1317 @amplaxesteticapredial contato@amplax.net



**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



# IBGE inicia Censo 2022

Nos condomínios, Censo deve atingir todas as unidades do edifício; IBGE conta com o auxílio dos síndicos para a pesquisa que começa em 1º de agosto

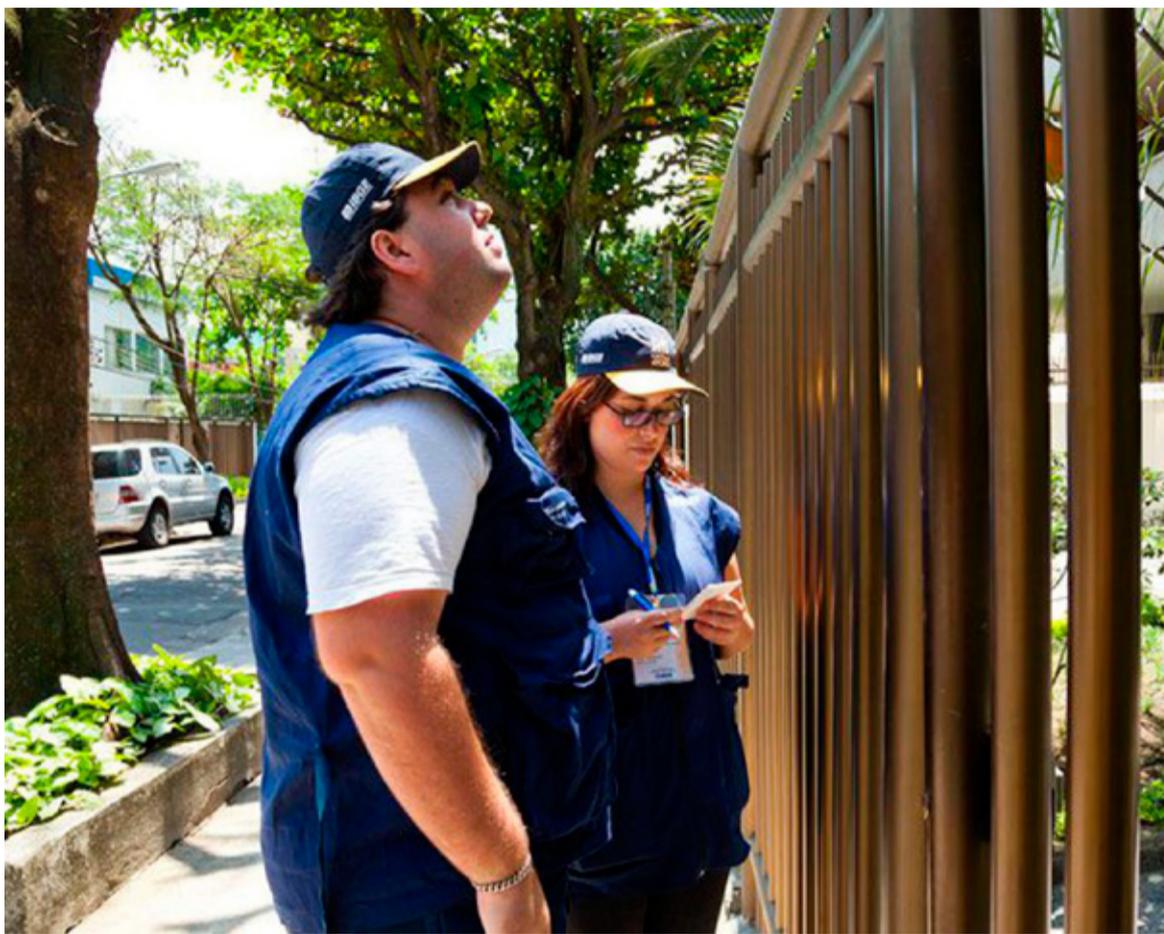
Da redação

O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) prepara-se para o início do Censo Demográfico 2022. Esse será o 9º realizado pelo IBGE e o 13º da história brasileira. Estima-se que serão recenseados 70 milhões de domicílios no país. A coleta das informações vai acontecer ao longo de agosto, setembro e outubro de 2022. “Em Santa Catarina, teremos 7,7 mil agentes censitários caminhando para obter informações de nossa população”, informou o coordenador Operacional do Censo 2022 em SC, Fabiano Rodolfo.

Segundo o IBGE, o Censo tem característica decenal e todo o planejamento feito com base nos dados do censo engloba a visão de 10 anos para frente trazendo um conjunto de informações que vão nortear as políticas públicas do país.

Educação, saúde, emprego, transporte, tudo o que diz respeito ao brasileiro e ao seu bem-estar pessoal, social e econômico é planejado com base nas informações geradas pelo Censo. Todas as informações prestadas são sigilosas e utilizadas exclusivamente para fins estatísticos.

É fundamental que o morador atenda o recenseador e responda às perguntas do questionário do Censo: presencialmente, por telefone ou pela internet.



O AGENTE censitário estará identificado com boné, colete e o crachá do IBGE

## Condomínios

Obter autorização para entrar em condomínios e atualizar o cadastro de moradores pode ser um dos maiores obstáculos que os recenseadores contratados pelo IBGE poderão encontrar para realizarem a pesquisa. Para o IBGE, o síndico é a pessoa-chave nessa etapa. É ele quem vai informar os moradores sobre a importância de atender o recenseador e cola-

borar para a qualidade do Censo, transmitindo segurança.

Nos condomínios, o Censo deve atingir todas as unidades do edifício. A vantagem é que um único recenseador vai estar responsável por aquele setor censitário, ou seja, será sempre a mesma pessoa que fará a pesquisa.

O agente censitário vai estar identificado com boné, colete e o crachá do IBGE contendo

a matrícula e um QR Code. Caso o síndico, porteiro ou responsável pela edificação queira confirmar a identidade do recenseador, poderá acessar o site [respondendo.ibge.gov.br](http://respondendo.ibge.gov.br). Ali vai aparecer a foto, nome completo e a matrícula do recenseador oferecendo a garantia ao condomínio de que realmente essa pessoa está credenciada pelo IBGE. A verificação também pode ser feita através do telefone 0800 7218181

## CONFIRA ALGUMAS ORIENTAÇÕES:

- O síndico deve orientar os funcionários sobre a realização da operação censitária
- Antes de liberar a entrada, o funcionário do condomínio deve checar todas as vezes a identificação do recenseador
- Dependendo do porte do condomínio, poderá ser indicado mais de um recenseador, acompanhado - ou não - de um supervisor
- Uma vez dentro do condomínio, o síndico pode reservar um espaço, como o salão de festas, para que o recenseador realize as entrevistas com os moradores, que poderão ser feitas inclusive no período noturno, finais de semana e feriados

Fonte: Secovi/SP

Caso o morador ou síndico queira confirmar a identidade do recenseador, poderá fazer através do telefone 0800 7218181 ou pelo site [respondendo.ibge.gov.br](http://respondendo.ibge.gov.br) ou acesse o QR code:





**Conheça o KSE SMART**, aplicativo que fará seu condomínio economizar muito tempo e dinheiro!

Monitore de forma **on-line** e em **tempo real**:

- ▶ Funcionamento e falhas de equipamentos em cisternas, torres e caixa d'água;
- ▶ Níveis de reservatórios; ▶ Elevatórias de água e esgoto; ▶ Drenagem de subsolos;
- ▶ Estação de tratamento de esgoto; ▶ Notificações de alerta pelo App.

Acompanhamento pelo APP, notebooks e computadores possibilita uma rápida tomada de decisão pelo síndico evitando gastos com desperdício de água do condomínio

Entre em contato e faça um orçamento: ☎ 48 2132.3111 | 📞 48 9.9980.1671  
✉ atendimento@kseambiental.com.br | 📷 @kseambiental | 🌐 www.kseambiental.com.br

**Promoção do mês**



**Kit Academia**

Frete **Grátis** Para toda Santa Catarina

**em 12 X R\$ 2.999,00**

+ 1 ANO DE MANUTENÇÃO GRATUITA!

www.santanafitness.com.br | 📷 santana.fitness | 📘 santana.equipamentos.1  
santanafitness@santanafitness.com.br (48) 99926.3333

**SEU CONDOMÍNIO COM INADIMPLÊNCIA ZERO!**

- ✓ Administração de Condomínios
- ✓ Cobrança Garantida
- ✓ Síndico Terceirizado
- ✓ Terceirização de Mão de Obra  
Zeladoria, Limpeza & Portaria

**SUPORTE**  
Condomínios

www.suportecondominios.com.br

☎ 48 3222-7023 | 📞 48 3024-7275 | 📞 48 99161-1862

**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



# RADAR

Notícias do mercado condominial • Economia • Empresas • Cidades

## PMF faz sensibilização ambiental em condomínios para engajar usuários à seletiva flex de orgânicos

*Coleta de resíduos orgânicos aumentou 126% este ano*

A Secretaria Municipal do Meio Ambiente (Smma) informa que equipe de sensibilização ambiental está percorrendo condomínios e estabelecimentos comerciais e de serviço na Agrônoma e Centro para instruir e cadastrar usuários para planejar a ampliação da seletiva flex Floripa.

A partir desse cadastro, informa a gerente de Planejamento, Daiana Bastezini, os usuários serão chamados a participar de reunião com equipe técnica da Superintendência de Gestão de Resíduos da Smma. Terão capacitação para o gerenciamento interno de resíduos e passarão a receber informações regulares sobre os serviços por meio de WhatsApp no número apurado para o cadastro.

A orientação direta ajuda o usuário a atender a Política Nacional de Resíduos Sólidos que obriga o domicílio a segregar os resíduos nas frações oferecidas pelo poder público. Hoje, onde há coleta seletiva implantada pelo município, a não participação do usuário configura crime ambiental, alerta o engenheiro Wilson Cancian Lopes.

Por exemplo, nos bairros já atendidos pela seletiva flex em Florianópolis, os resíduos devem ser separados em quatro frações: embalagens recicláveis (metal, plástico, papel/papelão), só vidro, orgânicos com-



SELETIVA FLEX de orgânicos nos condomínios

postáveis e rejeito.

A seletiva flex de orgânicos atende com caminhões satélites condomínios do Itacorubi, Córrego Grande e Trindade.

Pelo sistema de bombonas, a seletiva flex de orgânicos atende Monte Verde (22 pontos), Monte Cristo (17 pontos), Ribeirão da Ilha (17 pontos), Morro do Quilombo (17 pontos), Ratoões (30) e condomínios do Itacorubi (10).

### Resultados de impacto

Os resultados são de impacto social e ambiental. Apenas no dia 18 de julho, a Superintendência de Gestão de Resíduos da Smma recolheu 28,5 toneladas de resíduos orgânicos. A coleta de orgânicos (restos de alimentos) cresceu 126% no

mês de junho em relação ao mesmo período do ano passado, informa o superintendente Ulisses Bianchini. É um grande avanço em direção às metas lixo zero. Até 2030, Floripa tem de desviar 90% dos resíduos orgânicos do aterro sanitário, aponta ele.

“É como se num único dia coletássemos a quantidade de orgânicos que antes levava o mês inteiro”, compara a gerente da Coleta Seletiva, Tamara Gaia.

Com a compostagem, a cidade deixa de enviar toneladas de alimentos para o aterro sanitário. A cada tonelada, economiza R\$ 156 com transporte e aterramento até Biguaçu e gera valor social e ambiental com o composto e cepilho usados em práticas de agricultura urbana.

Fonte: PMF

## # ELÉTRICA CONDOMINIAL

NÉIA LEHMKUHL  
neia@portalsulenergia.com.br

### A importância das saídas de emergência em condomínios

Quando falamos em sistemas do PCI - Preventivo Contra Incêndio precisamos entender que as especificações técnicas devem ser indicadas e analisadas pelo Responsável Técnico do PPCI - Projeto Preventivo, pois existem inúmeras variáveis que podem alterar um ou outro sistema, incluir e até mesmo excluir algum dispositivo, tudo sempre com a análise e aprovação prévia do CBM - Corpo de Bombeiros. Mas como o síndico pode (e deve) analisar situações corriqueiras, aparentemente inofensivas, mas que podem gerar um sinistro ou outro tipo de acidente?

De forma ampla, em condomínios o sistema das saídas de emergência engloba dispositivos relacionados a ocupação e classificação dos imóveis, como: tipo de ocupação e dimensionamento das saídas de emergência, escadaria, dutos de ventilação, rampas, corrimão, guarda-corpo, acessos, etc. Outros itens também são tratados neste sistema, e dizem respeito aos pontos que devem permanecer sob a vigilância do síndico, destacamos: portas corta-fogo, rota de fuga e descarga (saídas), entre outros.

Para entender melhor, é fundamental compreender a finalidade desse sistema que é basicamente, viabilizar de forma eficiente e eficaz a evacuação da edificação em caso de emergência, assim a colocação de tapetes, móveis, vasos de plantas e outros objetos nos corredores, antecâmara, escadarias e demais trajetos da rota de fuga,

é algo inadmissível e que poderá colocar em risco os moradores, funcionários e visitantes.

Outro ponto importante para o qual o síndico precisa ficar atento, é com relação às manutenções dos sistemas, neste caso em especial, a manutenção e correta utilização das portas corta-fogo.

As portas corta-fogo, como o próprio nome já indica, tem como principais funções, impedir o acesso do fogo às escadarias e bloquear a propagação da fumaça, fazendo com que, ao entrar na escadaria, o usuário fique seguro em uma situação de incêndio, podendo fazer a evacuação do prédio de forma tranquila.

É fato que tanto os objetos na rota de fuga (em especial vasos, tapetes, móveis e outros objetos), assim como a permanência das portas corta-fogo abertas, põem em risco todo o sistema de segurança do condomínio, todo investimento aplicado e por consequência, a segurança das pessoas e do patrimônio delas, por isso é tão importante que sejam feitas as manutenções e vistorias adequadas, assim como o lançamento de campanhas de conscientização junto aos usuários, no sentido de estes entenderem a importância de cada dispositivo.

Nêia Lehmkuhl é Administradora, Especialista Pós-graduada em Gerenciamento de Projetos, Pós-graduada em Gestão da Segurança Contra Incêndio e Pânico, Pós-graduada em Gestão da Qualidade e Gerente de Projetos na Portal Sul Energia.

**SOLUÇÃO PARA SEU PLAYGROUND**

**GRAMA SINTÉTICA DECORATIVA KAPERMIL**

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

**Kapermil**

48 3375.4563 | 9.9146.1001 | Serraria - São José - SC | [www.kapermil.com.br](http://www.kapermil.com.br) | [kapermil@kapermil.com.br](mailto:kapermil@kapermil.com.br)

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**: Detecta manifestações patológicas e irregularidades, apurando causas, gravidade, urgência, responsabilidades
- Memorial Descritivo**: Indica soluções com materiais e técnicas ideais para obras úteis e/ou emergenciais à segurança e valorização
- Memorial Quantitativo**: Mensura o serviço a ser realizado, dando uma base sólida para a orçamentação
- Plano de Obra**: Classifica os orçamentos através de reuniões com as empresas e análise minuciosa das propostas
- Acompanhamento**: Análise, planejamento, comunicação e acompanhamento da reforma contratada durante toda a sua execução

**UNIÃO** REFORMAS PREDIAIS

**REFORMAS EM GERAL**

Laudos, perícias, avaliações, projetos

(48) 98476-5606

Rogério Alt Lovisi Cravo  
Engenheiro Civil - CREA-SC 061.287-9



# Entra em vigor lei que facilita mudança da destinação do imóvel

Nova legislação facilita aprovação e condomínios comerciais podem transformar-se em residenciais, e vice-versa, com quórum de apenas dois terços dos proprietários

Dariane Campos

Sancionada no dia 13 de julho pelo Presidente da República, a Lei 14.405 altera o Código Civil brasileiro e passa a permitir a mudança de destinação de um edifício ou unidade imobiliária pelo voto de dois terços dos condôminos. Com isso, imóveis comerciais podem, a partir de agora, ter seu uso alterado para residencial, e vice-versa, sem que haja a aprovação de 100% dos proprietários.

A lei entrou em vigor sem vetos e atende, por exemplo, a uma demanda que se intensificou após a necessidade do isolamento social, causado pela pandemia da covid-19. Com a implantação do home office, muitas pessoas passaram a priorizar a busca por imóveis residenciais. E, conseqüentemente, as empresas deixaram seus espaços comerciais vagos. Dessa forma, as últimas pesquisas no setor indicam que a demanda por esse tipo de local vem caindo ao longo dos anos e, conseqüentemente, gerando vacância em salas e edifícios com essa destinação.

Além disso, a nova regra veio também para facilitar as alterações na destinação de áreas comuns, ou seja, para possibilitar a transformação do espaço do salão de festas em academia, ou ainda, uma parte da área externa em vagas de garagem. "É absolutamente comum que durante o transcurso dos anos, assim como acontece em nossa



**ZULMAR KOERICH:**  
a lei poderá criar um problema que fatalmente desembocará no judiciário

própria casa, verifique-se que algumas áreas antes utilizadas pelos condôminos deixaram de ter uma razão de existir, ao passo que novas necessidades surgem", explica o advogado Zulmar Koerich, especialista em direito imobiliário.

## Judiciário

Ainda segundo Koerich, se por um lado a legislação em questão minimiza um problema enfrentado por milhares de condomínios, por outro poderá criar um problema que fatalmente desembocará no judiciário. O especialista acredita que, com a novidade, teríamos praticamente uma desapropriação privada indireta, o que afetaria o direito de propriedade previsto na Constituição Federal

e no Código Civil. Sendo assim, restaria ao condômino em desacordo questionar em juízo a constitucionalidade da redação.

"A possibilidade de alteração como um todo mediante aprovação de quórum reduzido parece-nos no mínimo temerária. Pela redação sancionada, fica determinado que um condomínio comercial pode ser transformado pelo voto de dois terços dos condôminos em residencial. Assim, por exemplo, aquele que adquiriu uma sala comercial para exploração de uma atividade profissional e formou sua clientela naquele endereço poderá, da noite para o dia, ter modificada a destinação do imóvel para residencial, ficando proibido de desempenhar sua atividade no local", avalia Koerich.

Preocupação também compartilhada pelo advogado Alberto Luís Calgareo, que acredita que a alteração na lei pode gerar problemas para alguns condomínios, já que permite mudar de maneira extremamente relevante o uso do empreendimento. Ele reforça que a mudança pode trazer um prejuízo ainda maior para os proprietários, que poderão perder o direito à moradia ou de exercer a sua atividade financeira no próprio imóvel em caso de mudança contra sua vontade promovida na destinação do edifício.

"A questão do direito condominial tem peculiaridades e o Código Civil intencionalmente reconhece isso. São regras

genéricas para regulamentar as questões mais relevantes e deixar espaço para que as convenções complementem essa regulamentação de acordo com a realidade local, de cada cidade e de cada condomínio. Por isso, é preocupante quando nessa lei geral você abre a possibilidade de que dois terços dos proprietários reúnam-se e decidam mudar o todo independentemente do desejo dos demais", pontua Calgareo.

## Pontos positivos

Entre os pontos positivos da novidade, os dois profissionais destacam que a lei atende a uma reivindicação do setor condominial que se arrasta durante anos. Quando há a exigência de aprovação por unanimidade, muitas deliberações acabam engessadas, seguindo uma ordem que não leva em consideração as mudanças que o tempo pode causar no cotidiano do condomínio, por exemplo. Tornando, muitas vezes, impossível transformar



**ALBERTO CALGAREO:** a nova legislação permite mudar de maneira relevante o uso dos empreendimentos

espaços ociosos em áreas realmente aproveitáveis.

Já para o Governo Federal, ao entrar em vigor, a lei assegura a função social da propriedade, atendendo a expectativa dos condôminos, além de estimular o mercado imobiliário no País. Outro ponto que vale lembrar é que a medida deve respeitar o plano diretor e as demais normas de zoneamento urbano. São regras que podem barrar, por exemplo, o comércio em bairros exclusivamente residenciais.



Assessoria contábil condominial  
Administração de condomínios  
Sindico profissional

SERVICO QUALIFICADO 16 ANOS

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



DESDE 2008

A demanda por energia elétrica cresce com a modernidade.

PORTAL Sul  
E n e r g i a

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



## Etiqueta em condomínios: um simples cumprimento faz a diferença

Bom convívio entre os moradores se conquista com cumprimento de regras e gentileza

Da redação

Um simples cumprimento pode fazer a diferença no relacionamento entre vizinhos e contribuir para um ambiente de cortesia e familiaridade no condomínio. “Algumas pessoas acreditam que por não ter sido apresentado para fulano, não precisa saudá-lo mesmo que se encontrem diariamente. Mas é o mínimo de educação”, aponta a professora de etiqueta e turismóloga Isabel Cristina Scafuto. Para ela, o bom convívio entre os moradores se conquista ao buscar, além de cumprir o que é determinado em Convenção e Regimento Interno, ter atitudes de gentileza.

No elevador, por exemplo, é comum os condôminos estarem apressados, mas Isabel lembra que mesmo assim devem esperar primeiramente os que estiverem dentro saírem para depois entrarem. Também não é correto “segurar a porta enquanto conversa com alguém no corredor. Outros precisam utilizar o equipamento. Mulheres grávidas e idosas sempre têm a preferência”, pondera. No elevador, “a etiqueta diz que não se deve atender o celular. Pode estar falando algo íntimo e os outros não são obrigados a ouvir”, explica Isabel.

### Animais

A circulação de bichos de estimação em edifícios é outro ponto que requer bom senso. Segundo a professora de etiqueta, o ideal é que sejam conduzidos sempre com guia e coleira. “Evita-se constrangimento. Existem pessoas que têm verdadeiro pavor de animais”, revela. Também é imprescindível não se esquecer de levar um saco para recolher as fezes ao levá-los para passear.

### Barulho

Outro motivo de desavenças entre vizinhos é o excesso de barulho na área de lazer, pois enquanto uns querem se divertir, outros desejam descansar. Isabel alerta que, além de não infringir a lei do silêncio, que em geral é das 22h às 8h, nas churrasqueiras e salão



UM BOM relacionamento entre vizinhos contribui para um ambiente de cortesia e familiaridade no condomínio

de festas não se deve deixar o som se propagar para fora. Já os convidados não devem circular pelo prédio. “O anfitrião tem que dar as regras”, diz. O ambiente deve ficar organizado após finalizar o encontro. As crianças devem seguir todas as regras dos adultos. “Não se pode deixá-las soltas, pois têm lugares perigosos que devem ficar distantes (como a casa das máquinas). O porteiro não tem que cuidar delas e sim da portaria”, alerta.

Nas obras, o barulho é inevitável. A regra é que sejam feitas no horário estipulado pela convenção, mas não custa “conversar com os vizinhos e verificar o período que menos

os incomoda”, orienta Isabel.

### Funcionários

A especialista lembra que os funcionários também devem ser tratados com gentileza, “precisam ser valorizados. São eles que cuidam de nossa segurança. É uma troca”, salienta. É importante destacar que em condomínios os colaboradores são orientados pelo síndico, por isso não cabe aos moradores chamar a atenção ou determinar suas tarefas. A limpeza não é somente responsabilidade dos empregados, todos devem contribuir para manter a higiene no prédio. “Jogar lixo pela janela, nem pensar. É a maior falta de etiqueta e edu-

cação. Mas tem gente que ainda arremessa filtros de cigarro da sacada”, critica.

Se existe um momento que a etiqueta se torna imprescindível é na assembleia. “Ouvir as pessoas é a primeira regra. Têm aqueles que adoram cortar os outros, é necessário contê-los. Lavar roupa suja com vizinho na reunião também não pode ocorrer, o ideal é se acertarem individualmente outra hora. E também é indispensável respeitar os horários para não deixar ninguém esperar”, observa. Com essas orientações e um pouco de gentileza, a harmonia e os laços de amizades nos condomínios tendem a se consolidar.

### ETIQUETA PROFISSIONAL

Os empregados de edifícios também precisam agir com etiqueta, desde o trato com seus colegas de trabalho até os moradores. Entre os mais comuns em qualquer cartilha de comportamento está cumprimentar a todos, estar vestido adequadamente e principalmente, não comentar as rotinas do edifício com estranhos. O gestor em cursos profissionalizantes para funcionários de condomínios, Elio Belter, em suas aulas destinadas a formação de zeladores e porteiros ensina seis regras básicas para o comportamento adequado dos funcionários:

**Lealdade:** Não passar informações de condôminos para fora do edifício

**Ser discreto:** Dizer somente o necessário, não falar demais nem muito alto

**Distinguir o profissional do pessoal:** O relacionamento deve ser estritamente profissional

**Ser confidencial:** Guardar para si os segredos que tomar conhecimento

**Não ser curioso:** Evitar perguntas que não se relacionam ao trabalho

**NOVA** 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

TODOS NOSSOS BRINQUEDOS SÃO CERTIFICADOS PELA ABNT  
 BRINCAR AQUI É COISA SÉRIA!

**KREAKE**

BRINQUEDOS E PLAYGROUNDS PARA  
 CONDOMÍNIOS, CRECHES, ESCOLAS E ÁREAS DE LAZER

@KRENKEBRINQUEDOS 47 98803-3068  
 www.krenke.com.br

acesse nosso Instagram



# Conte conosco!

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

A síndica **Cristiane de Belo Horizonte/MG** nos disse que é alvo constante de críticas sobre a falta de transparência e, está com dúvida sobre como deixar a sua gestão mais transparente.

A nossa gerente **Moriel Vieira** sugere que, caso ela já esteja tomando as providências padrões como, solicitar sempre três orçamentos para a contratação de serviços e aquisições de insumos, consultar sempre o conselho, submeter constantemente as contas para aprovação e seguir o projetado no orçamento anual, uma boa dica é, contratar um auditor para avaliar os balancetes mensais, além de se colocar periodicamente a disposição dos condôminos para explanação das despesas e esclarecimento de dúvidas.

Tão importante quanto ser correto é demonstrar transparência, ainda mais na gestão de um condomínio, onde o síndico administra os recursos de toda coletividade.

**Conte conosco!**

**MORIEL VIEIRA**  
Gerente

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





# Seu condomínio está preparado para receber carros elétricos?

Condomínios adaptam-se à demanda dos carros elétricos e instalam pontos de recarga e medidores individuais

Da redação

**H**á quem considere o carro elétrico como conceito de futuro, porém, o modelo surgiu há quase 200 anos. Inventado em 1828 pelo engenheiro e físico húngaro Ányos Jedlik, o motor elétrico estava presente em 28% dos automóveis produzidos em 1900 nos Estados Unidos, mas perdeu espaço para os movidos à combustão a partir da descoberta das grandes reservas de petróleo no século XX. Agora, os veículos elétricos ressurgem com força e buscam consolidar-se como aspecto ideal de mobilidade sustentável.

Uma pesquisa do Instituto Big Data mostra que mais de 70% dos brasileiros já consideram adquirir um carro elétrico como próxima compra de veículo, especialmente em meio à alta do preço do combustível. Independência energética, sustentabilidade e economia são pilares que ajudam a entender o atual momento. Os benefícios ambientais, como o uso de energias renováveis e a não emissão de gases poluentes, além do baixo custo por quilômetro rodado, tendem a acelerar esse interesse.

"O crescimento estimado para os próximos cinco anos é de 20% ao ano. A projeção mantém-se em elevação à medida que o custo total do veículo elétrico, que atualmente ainda é maior, aproxima-se ao do veículo à combustão. E a tendência é que isso ocorra", afirma o Diretor de Infraestrutura e membro do Conselho Diretor da Associação Brasileira do Veículo Elétrico (ABVE), Carlos Augusto Serra Roma.

Profissional que atua no ramo de veículos eletrificados, o engenheiro elétrico Marco Aurélio Oliveira aponta o custo da bateria como responsável pelo preço de mercado destes automóveis, mas ele projeta

tendência de queda nos próximos anos.

"Aproximadamente 40% do preço de um carro elétrico é atribuído a sua bateria. Apesar de possuírem menor número de peças, o custo ainda elevado da bateria faz o preço final ser maior. Entretanto, já foi identificado uma queda rápida em relação ao preço da bateria, seja pelo surgimento de fabricantes ou pela tecnologia apresentar soluções mais baratas em termos de processos ou matérias-primas. O indicativo é que em 2025 o preço do veículo elétrico seja equivalente ao de combustão", explica o engenheiro.

## Economia surge como uma das vantagens

O custo de abastecimento tornou-se um dos principais bônus do carro elétrico, uma vez que na soma final o quilômetro rodado é muito mais barato. Isso se comprova através da quantidade consumida de energia em quilowatts/hora (kWh), em média, para fazer um carregamento completo. Em alguns casos, a economia pode chegar até 85% do valor que seria necessário para "encher o tanque" e percorrer a mesma distância.

"A energia armazenada em veículos pode variar de 15 a 120 kWh e, portanto, essa é a faixa de consumo de energia para cada carro. Por exemplo, temos o Nissan Leaf com uma bateria de 39 kWh e uma autonomia de 355 km na melhor condição, onde o valor para uma carga completa é de R\$ 74,10, ou seja, R\$ 0,21 por km. Em um veículo a combustão que roda 15km/litro de gasolina, o custo é R\$ 0,43 por km", detalha Marco Aurélio.

A manutenção dos veículos elétricos também é uma situação mais vantajosa em termos financeiros. Um veícu-



UMA PESQUISA mostra que mais de 70% dos brasileiros já consideram adquirir um carro elétrico como próxima compra de veículo

lo elétrico possui em torno de 50 peças, enquanto um carro à combustão tem 350. Isso acontece pela ausência de óleo de motor, correias, velas, motor de arranque, filtro de combustível, entre outros. Desta maneira, o custo para manter em ordem a parte mecânica de um carro elétrico pode chegar até um terço do valor cobrado aos modelos à combustão.

## A presença dos elétricos nos condomínios

Nos condomínios tem sido cada vez mais comum observar a presença de carros elétricos. Por isso, o espaço requer algumas adaptações para atender à crescente demanda. Pontos de recargas individuais já aparecem nas garagens, enquanto outros locais avaliam a instalação de totens, que podem ser usados de forma compartilhada.

"Um carregador pode ser instalado tanto no ambiente particular quanto coletivo. Nas áreas comuns deve-se identificar o usuário de forma que o consumo de energia fique registrado e possa ser cobrado na conta de condomínio, por exemplo, utilizando um TAG

RFID (Identificação por radio-frequência) em que o carregador registra o usuário. Nesse modelo, a conexão com a internet é necessária. Nas áreas privadas, onde o usuário tem o seu carregador específico, o consumo pode ir direto em sua conta de energia elétrica", destaca o engenheiro elétrico Marco Aurélio Oliveira.

O Condomínio Mansão dos Flamboyants, na região central de Florianópolis, prepara-se para o aumento do número de moradores com veículos 100% elétricos. No momento, cada um dos proprietários do modelo elétrico possui o próprio carregador, mas o síndico Gilberto Perassa idealiza a instalação de um totem para a recarga no espaço compartilhado, como já acontece em estacionamentos e shoppings.

"Não temos ainda um totem instalado para recarga já que o número de veículos elétricos, no momento, não compensa. Temos 150 apartamentos no condomínio e, por ora, apenas sete veículos. No entanto, já sabemos da intenção de compra de outros veículos elétricos pelos condôminos. Além disso, o condomínio funciona cerca de 40% por Airbnb e,

certamente, no verão teremos grande demanda por recarga. Por isso, pretendemos levar o quanto antes para votação na assembleia sobre a instalação do totem de recarga de veículos elétricos", projeta o síndico.

Perassa relata como é feita a cobrança do consumo de energia dos proprietários dos veículos elétricos. Isso porque, as tomadas ficam muito distantes dos medidores de cada unidade e, portanto, são ligados no fio da rede do condomínio.

"O zelador faz a leitura mensal e encaminha para a administradora o consumo, que é multiplicado pelo valor dos quilowatts/hora (kWh). Com o valor da conta principal, basta pegar o residual de cada leitor individual e multiplicar pelo custo da energia. Não existem degraus tarifários para cobrança de energia elétrica. Fazemos a leitura no mesmo dia em que a Celesc lê o consumo do condomínio e, assim, fica fácil calcular o valor do kWh para cobrança do usuário do carro elétrico", encerra Perassa.

Apesar da possibilidade de que todo ponto de energia disponível seja utilizado para recarga de carros elétricos, o engenheiro elétrico Marco Au-



**GR**

Serviços Elétricos e Hidráulicos

Instalação e manutenção elétrica e hidráulica.

Montagem e manutenção em subestação.

Manutenção e Emissão de Laudo:

- Para-raios (SPDA).
- Alarme contra incêndio.
- Iluminação de emergência.

48 3242.0064

PLANTÃO  
48 99983.6500

Segurança nas instalações em condomínios.



**MARCO AURÉLIO OLIVEIRA:** antes de instalar um carregador, um engenheiro eletricista deve fazer um projeto com base nas condições do local

rélio Oliveira alerta sobre os cuidados que devem ser seguidos para realizar a instalação de totem nos condomínios.

"Um engenheiro eletricista deve elaborar um projeto com base nas condições do local de instalação, da disponibilidade de energia fornecida pela distribuidora e pelo consumo médio do condomínio. Este projeto deve ser vinculado a uma Anotação de Responsabilidade Técnica (ART). Um eletricista deve executar essa

instalação conforme projeto. Porém, estatisticamente carregar um veículo elétrico é mais seguro do que abastecer um à combustão. A instalação pode ser feita em todo ponto de energia, mesmo em locais passíveis de chuva e sol", encerra o engenheiro.

### Aprovação em assembleia

Para a instalação de medidores, por se tratar de um equipamento que pode afetar a potência de energia disponível no local e, conseqüentemente, gerar custo para o condomínio, o síndico precisa da aprovação em assembleia. Isso porque, a instalação de um totem de recarga tem como finalidade o uso coletivo aos condôminos proprietários de carros elétricos. De acordo com o advogado Rogério Manoel Pedro, essa votação deve ocorrer por quórum útil, ou seja, o aval depende de maioria absoluta.

"Mesmo que cada condomínio tenha suas especificações, precisa de aprovação em assembleia, porque a instalação depende de uma análise técnica e, talvez, até adequações no sistema elétrico do

condomínio. Então, haverá custo. Em relação ao quórum, entendo como sendo uma obra útil, podendo até vir a ser uma obra necessária diante do aumento da demanda de carros elétricos. No momento, a obra aumenta a utilidade da garagem, entretanto, não é uma necessidade. Ou seja, é algo necessário apenas para os moradores que dependem da recarga elétrica nos veículos", explica o advogado.



**CARLOS AUGUSTO SERRA ROMA:** o crescimento estimado do mercado de veículos elétricos para os próximos cinco anos é de 20% ao ano

## CARROS ELÉTRICOS NO BRASIL DEVEM ACOMPANHAR TENDÊNCIA MUNDIAL

*Em junho, o Parlamento Europeu votou para proibir a venda de novos carros com motor de combustão até 2035 em seus 27 países membros*

No Brasil, dentro de alguns anos, as estações de recarga nos condomínios deixarão de ser um novidade e passarão a ser uma necessidade, já que a demanda por esse tipo de veículo deve aumentar de forma expressiva. Em algumas cidades do país já existe leis municipais que tratam da obrigatoriedade da instalação de carregadores de veículos elétricos e híbridos em edifícios residenciais e comerciais novos. Na cidade de São Paulo a lei entrou em vigor em março de 2021 e no Distrito Federal a lei foi aprovada neste ano.

Em Santa Catarina, Jaraguá do Sul saiu na frente e também já conta com uma lei que prevê que as edificações do tipo multifamiliar - ou seja, prédios, condomínios fechados, conjuntos habitacionais ou de casas geminadas - a serem implantadas no município contem com estações de recarga de baterias de veículos elétricos.

Autor da lei, o vereador Onésimo Sell argumenta que a infraestrutura deve vir antes dos veículos elétricos, logo é preciso que a sociedade esteja preparada. "A mobilidade elétrica é uma tendência que em breve se tornará realidade para boa parte da população mundial, pois ela responde simultaneamente aos desafios de mobilidade urbana nos centros das cidades e também às preocupações com as questões ambientais, promovendo uma revolução para a população urbana", explica Sell.

## VEJA AS MANEIRAS PARA CARREGAR A BATERIA DE UM VEÍCULO ELÉTRICO:

**AC:** Todo veículo possui um carregador interno (on board) que é transportado para todo lugar onde ele for e, portanto, não deve ser nem muito grande e nem muito pesado para não tirar espaço ou a eficiência do veículo. Porém, como consequência estes carregadores são de baixa potência. Variando de 7 a 22 kVA (quilovoltampere) e a carga demora de 5h a 12h, dependendo da capacidade da bateria.

O carregamento AC é considerado uma carga lenta. O objetivo é conectar o carregador no veículo quando o usu-

ário chegar em sua residência ao final do dia ou no trabalho no início do dia e só desconectar depois de várias horas, ou seja, aproveitando o tempo em que o carro já iria ficar parado.

**DC:** Em estabelecimentos comerciais e em eletropostos onde o usuário só tem alguns minutos para carregar o veículo, a opção é o carregador DC, que é alimentado pela energia da rede de distribuição, convertido em corrente contínua na tensão certa para cada veículo e carrega diretamente as baterias, sem

passar pelo carregador on board.

Desta forma o carregador pode ter volume e peso necessários para fornecer potências de 50 a 600 kW (quilowatts), de forma que um veículo pode ser carregado até 80% da capacidade da bateria em 30 ou 60 minutos (novamente, dependendo da capacidade da bateria). Em muitos casos, em apenas 15 minutos acrescenta-se 200 km de autonomia.

**Por indução:** Em alguns países estão sendo implementados bobinas embuti-

das no asfalto de forma que os veículos (preparados para isso) sejam carregados em movimento. Mas essa tecnologia ainda não está disponível no Brasil.

**Substituição de baterias:** Também em alguns países, um sistema automático retira a bateria descarregada do veículo e instala uma outra carregada de forma rápida, mas, para isso, depende de uma série de padronizações e não está disponível no Brasil.

**Fonte:** Marco Aurélio Oliveira, engenheiro elétrico



## Transforme vagas de garagem do condomínio em eletropostos



Cobertura de garagem com placas solares (carport) mais carregador de carro elétrico, financiados em até 60 meses com parcelas fixas.

[@coberturas.grupoarte](https://www.instagram.com/coberturas.grupoarte)

(15) 99746.6360

Mais informações no QR Code



# Propina nos condomínios: saiba as possíveis penalidades

Síndico pode perder o cargo com base no artigo 1.349 do Código Civil e ser enquadrado no art. 171 do Código Penal, com risco de reclusão de 1 a 5 anos

Da redação

O Índice de Percepção da Corrupção (IPC), principal indicador de corrupção do mundo desde 1995, aponta que o Brasil encerrou 2021 na 96ª colocação entre 180 países, com nota 38 (de um total de 100), o que representa o terceiro pior resultado da série histórica. O levantamento deixa clara a dificuldade de combater a corrupção, cada vez mais presente na vida dos quase 220 milhões de habitantes do País.

Oferecer ou pagar algo a alguém em troca de favores, prática conhecida como propina, está entre as principais causas que ajudam a entender o ruim desempenho do Brasil no IPC. Essa situação não está limitada aos órgãos públicos, esfera que traz inúmeros prejuízos à sociedade. A indicação ou contratação

de prestadores de serviços, fornecedores de produtos e até obras em troca de gratificação também acontece nos condomínios.

Advogado e Presidente da Associação de Síndicos do Estado de Santa Catarina (ASDESC), Gustavo Camacho explica quais as penalidades podem ser aplicadas aos síndicos que aceitam percentual do contrato fechado, mão de obra para finalidade pessoal, viagens, presentes, entre outros, para contratar prestadores de serviços para os condomínios.

"O artigo 1.348, inciso V, do Código Civil, estabelece que cabe ao síndico 'zelar pela prestação de serviços que interessem aos possuidores'. O gestor deve contratar os serviços que gerem o melhor custo-benefício ao condomínio. Para efeitos civis, o síndico que recebe propina poderá ser destituído (artigo

**GUSTAVO CAMACHO:** qualquer bônus ou benefício deverá ser revertido em prol do condomínio



1.349 do Código Civil), bem como não ter suas contas aprovadas na assembleia (artigo 1.350 do Código Civil). Na

esfera criminal, a providência será o enquadramento no artigo 171 do Código Penal, que prevê pena de reclusão de 1 a

5 anos, além de multa pecuniária", explica o advogado.

O Brasil não possui uma legislação específica que trate



**Financiamento de energia solar para condomínios**



Conte com a gente para adquirir o sistema de energia solar para o seu condomínio com condições especiais, taxas justas e pagamentos em até 60 meses.

**Visite uma de nossas agências e saiba mais.**

 **Sicredi**

sicredi.com.br

do assunto em condomínios edifícios. No entanto, existe um Projeto de Lei (PL), de número 9.318/2017, o qual visa criminalizar tipicamente a conduta de recebimento de propina pelos síndicos. O PL, porém, ainda não foi apreciado e aguarda a designação de relator na Comissão de Constituição e Justiça de Cidadania (CCJC).

Por se tratar de um tema complexo, Camacho aponta a diferença entre propina e gratificação/bônus, esta última muitas vezes é ofertada aos

profissionais em qualquer área de atuação. No caso dos síndicos, quando isso ocorre, é dever do gestor prestar conta junto aos moradores por meio de comunicado e na assembleia condominial. Além disso, é fundamental que o ganho através da gratificação seja para o uso coletivo, ou seja, precisa ser encaminhado para o condomínio para que não se caracterize como propina.

"O síndico deve ser remunerado por seus honorários aprovados em assembleia de

eleição e nada mais. Qualquer bônus, gratificação ou benefício deverá ser revertida em prol do condomínio. O síndico não deverá ter quaisquer benefícios pessoais junto aos prestadores de serviços e demais fornecedores do condomínio, sob pena de tornar-se inidôneo para a função. Os bônus e a gratificação são aqueles benefícios revertidos em prol do condomínio. Já a propina remonta a qualquer benefício pessoal obtido pelo síndico durante a gestão do condomínio", completa.

## LEIA RELATOS DOS SÍNDICOS SOBRE PROPOSTAS DE PROPINAS:



**MÁRCIO PESSOA**, 38 anos, síndico profissional há sete anos. Atualmente, ele atende nove condomínios em Balneário Camboriú e Itapema, totalizando cerca de 450 moradores.

"Infelizmente é bastante comum ser abordado por empresas oferecendo alguma porcentagem em troca de fechar algum contrato e isso me dá nojo. Esse tipo de atitude é absurdo, mas há quem considere normal. Certa vez, uma empresa no ramo de reforma insistiu na abordagem por meses para marcar uma reunião, até que marquei uma data para o atendimento. A pessoa representante da empresa mal se apresentou e já começou a oferecer propina para qualquer trabalho que eu fechasse. Assim como sempre faço, dei uma lição de moral nela e, claro, fiz questão de alertar outros síndicos para terem cuidado com a empresa", afirma Pessoa.



**VANESSA HOWE**, 37 anos, atua como síndica há seis anos. Atualmente, ela atende sete condomínios em Camboriú, o que dá um total aproximado de 100 moradores.

"Eu nunca passei por uma situação assim (oferta de propina), mesmo porque sou muito seletiva ao contratar um prestador de serviço, mas participei de uma reunião recentemente onde ouvi de dois proprietários de apartamentos, que se dizem prestadores de serviços da nossa região, que para fecharem alguns serviços muitos síndicos pedem um percentual do valor do serviço. Acredito que, se queremos um País melhor, precisamos nos fazer pessoas melhores todos os dias. Então, aceitar propina ou pedir propina por serviços executados configura desonestidade e falta de caráter pessoal e profissional. Caso um dia aconteça comigo, com certeza irei denunciar, porém, trabalho com parceiros honestos e sempre procuro o melhor preço e serviço para o condomínio", relata Vanessa Howe.



**WILLIAM CRUZ**, 47 anos, atua como síndico profissional desde 2019, em Balneário Camboriú e Balneário Piçarras. A administradora da qual é sócio-fundador faz a gestão de 177 apartamentos.

"A prática de oferecer propina aos síndicos ainda é constante para que possamos escolher o serviço da empresa A, B ou C. Apesar de comum, isso é algo inaceitável para mim. Já passei por algumas situações do tipo. Quando vou contratar algum trabalho, sempre realizo três orçamentos com empresas diferentes e opto pelo valor mais baixo. Certa vez, um fornecedor ofereceu o CNPJ de três empresas diferentes para que eu prestasse conta como que se tivesse cotado com cada uma delas, desde que eu o contratasse para a realização do serviço. Ainda me daria uma comissão para que fechasse o contrato com ele. Obviamente não aceitei e nunca mais indiquei àquela empresa.

Outra situação em que me foi oferecida propina envolve um electricista. Ele queria me dar 10% de bônus do valor total que receberia para que eu o contratasse para realizar reparos em um dos condomínios que administro, porém, eu teria que fechar o acordo com ele sem a emissão de nota fiscal. Recusei, claro. Foi quando ele disse que eu era o primeiro síndico que recusava. Por fim, teve um outro prestador que queria saber dos outros orçamentos oferecidos. Ele ofereceu que eu fizesse uma média dos valores ofertados e contratasse a empresa dele, em troca me daria uma gratificação, palavras dele. Não aceitei, ele ficou me ligando, tomando o meu tempo, e apenas depois que eu disse que iria denunciá-lo foi que parou. É um absurdo, porém, isso ainda acontece bastante na profissão de síndico", detalha Cruz.

## # OPINIÃO

FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA  
@fernandamp81@gmail.com



## Gestão condominial não tem espaço para excesso de ação ou omissão

O mercado condominial é muito mais sobre pessoas do que apenas imóveis. Por isso, sempre tratamos sobre assuntos delicados das relações condominiais, tais quais, evidenciamos o conflito que há entre o interesse individual versus o interesse coletivo, ou ainda, o interesse de uma minoria versus o interesse da maioria. Nesse sentido, já trouxemos as questões sobre pessoas com necessidades especiais, mulheres, crianças, dentre muitos outros assuntos.

É muito latente a responsabilidade do síndico como gestor e líder daquela sociedade chamada condomínio. Isso acontece com todos que possuem algum cargo que lhe colocam a frente de uma massa, onde, tanto a sua ação, quanto a sua omissão, pode impactar diretamente na vida de pessoas e famílias, neste caso, nos condôminos que compõem o condomínio. Isto não diz respeito, tão somente, ao que a lei lhe imputa como responsabilidade, mas sim em ter ciência que ser síndico é ser responsável por gerir relações, pessoas e não apenas o imóvel.

Para exercer o cargo de síndico nos dias atuais, com a crescente profissionalização do mercado condominial, ser um bom síndico é exercer a função com boa vontade, defender os interesses da coletividade, comunicar-se com clareza e mediar conflitos com imparcialidade e em detrimento das suas convicções

personais - muitas vezes.

O síndico tem responsabilidade tanto no âmbito civil quando criminal, tais quais exemplificamos: prejuízo a condôminos ou terceiros, displicência perante o controle da inadimplência, calúnia, difamação e injúria, apropriação dos fundos condominiais, negligência na administração dos funcionários e verbas trabalhistas, dentre outras.

Muito além das atribuições legais imputadas ao síndico, este precisa munir-se de organização, estratégia, liderança, comunicação, firmeza, tomada de decisão, confiança, honestidade e clareza, não é uma tarefa fácil, exercer a função de síndico com equilíbrio, necessita ter parceria e empatia com a comunidade condominial que representa.

Para o condomínio é muito importante optar pela eleição de um representante que coadune com o que os anseios da coletividade, analisar as vantagens e desvantagens que o perfil do pretendente a síndico e verificar sua capacitação para realizar as atividades inerentes a função.

Viver em condomínio é fundamental entender os limites, agir com bom senso e respeito.

**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**



**DUPLIQUE**  
SANTA CATARINA

LÍDER EM GRANTIA DE RECEITA  
PARA CONDOMÍNIOS

duplique.com.br



**NEWTEC**  
GERADORES

VENDA  
MANUTENÇÃO  
LOCAÇÃO  
DE GERADORES

newtecgeradores.com.br



ASSISTÊNCIA  
24 h

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

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

## # DE OLHO NO MERCADO



ROGÉRIO DE FREITAS  
contato@condominiosc.com.br



### CAMS\$EL é M&M dos condôminos

Você já deve ter ouvido falar no exagero de exigências que uma celebridade faz aos produtores, com relação aos itens que não devem faltar em seus camarins. Um número insano de toalhas brancas, água mineral de fontes exóticas, frutas fora da estação e de regiões distantes etc... O interessante é que essa prática, que virou clichê no "mainstream" fonográfico, começou com a banda Van Halen e tinha um único objetivo. Certificar que todas as cláusulas e exigências de um extenso contrato foram lidas e cumpridas à risca. Preservando assim a integridade da banda e a qualidade do show.

Entre os caprichos exigidos para o camarim, Van Halen pedia um pote de chocolates M&Ms sem os doces de cor marrom. Uma vez conferido o cumprimento deste item a banda se sentia segura com as demais conformidades e prosseguia com o show, já que não teria tempo hábil de conferir as 53 páginas do contrato. Usando o mesmo raciocínio eu recomendo esta prática a todos os condôminos, porém que substituam os chocolates M&M's pelos itens que compõem o acrônimo CAMS\$EL. E assim se certificarem das conformidades exigidas para o exercício da sindicatura de seus condomínios já que uma investigação mais minuciosa exige tempo e muito conhecimento.

"C" de CND - Toda investigação ou diagnóstico do condomínio inicia pelas Certidões Negativas de Débito municipais, estaduais e federais. Não raro encontramos inconformidades com relação a retenções e pagamento de tributos. É comum também exigirmos as CND's das empresas que têm contratos e prestam serviços para o condomínio.

"A" de Alvará de funcionamento ou de Habite-se da edificação - Observando leis municipais, estaduais e federais. A renovação do alvará de funcionamento dos prédios comerciais e do habite-se de prédios multifamiliares residenciais seguem regras locais peculiares a cada estado e municipalidade.

"M" Manutenção da edificação - É uma obrigação da construtora entregar um manual da edificação, onde estão

previstas as manutenções obrigatórias. O não cumprimento com algumas destas manutenções podem acarretar na desobrigação da construtora em indenizar o condomínio na eventualidade da cobrança de alguma garantia ou em um processo por vícios construtivos contra a construtora ou semelhantes.

"S" Seguro - A contratação do seguro da edificação é obrigatória, porém além da cobertura contra incêndio é possível contratar uma vasta relação de coberturas acessórias que costumam ser negligenciadas. E as exigências para o seguro de vida dos funcionários também costumam não ser contempladas pelas apólices de todas as seguradoras.

"\$" o Cifrão remete a gestão dos recursos financeiros do condomínio - Onde devemos nos certificar se a tabela de frações ideais que gera a divisão de despesas está igual a descrita na convenção, caso seja esse o critério rateio previsto. Verificar se a previsão orçamentária absorve todas as despesas do condomínio. E se há uma ferramenta de controle de inadimplência eficiente.

"E" de eSocial - Desde maio de 2021 o envio da Folha de Pagamento passou a ser obrigatório nessa plataforma, além de pagamentos, informações complementares ao fechamento em si, como também o envio dos eventos relacionados à Segurança e Saúde no Trabalho.

"L" de LGDP - É muito raro encontrar um condomínio onde já foi realizada alguma ação ou processo para conter ou minimizar os danos por vazamento de dados no condomínio. Seja pelo alto custo de um profissional especialista (DPO), ou seja pelo desconhecimento de uma ferramenta adequada.

Então colega de sindicatura, se seus condôminos forem frequentar os camarins de suas sindicaturas, a sua gestão passaria pelo teste dos M&Ms, ou melhor do CAMS\$EL?

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



## Tecnologia na gestão de condomínios e imobiliárias: conheça o Sistema Imobiliário

Software criado pela Inetsoft traz facilidade na gestão e segurança digital

A tecnologia é uma realidade há anos no universo condominial, mas novas ferramentas surgem e auxiliam ainda mais os profissionais da área. O mercado de softwares tem se expandido e traz cada vez mais soluções tanto para administradoras de condomínios como imobiliárias. A Inetsoft, com mais de 35 anos de história, tem no DNA a inovação e chega com novidades em Santa Catarina: o Sistema Imobiliário.

"Hoje quem não se adequar à realidade de digitalizar as informações e tornar o acesso mais facilmente encontrado pelos clientes das imobiliárias e administradoras vai quebrar", reforça Júlio Arcari, sócio-diretor da Inetsoft.

A Inetsoft criou o Sistema Imobiliário, para gestão de condomínios e imobiliárias. É um software leve, fácil e intuitivo para trabalhar e também aberto para integração com outras soluções no mercado através de APIs. Quer um exemplo? É possível registrar lançamentos no financeiro externamente ao software. E as funcionalidades do Imobiliário? Ele conta com BI (Business Intelligence), site, aplicativos, vistoria mobile, notificações por e-mail/WhatsApp (inclusive com bots) e CondoConta.

Em um Estado com grande potencial turístico e cada vez recebendo novos moradores, ter o processo agilizado com um programa de ponta torna-se um diferencial. Aliás, o Imobiliário é o software de gigantes do mercado imobiliário no país como Auxiliadora Predial, Crédito Real e Guarida, tornando-se referência em funcionalidades.

"O Sistema Imobiliário faz a integração completa com o site do cliente, portais imobiliários e com diversas plataformas que agregam valor ao negócio. Ele facilita e otimiza o tempo nas operações, além de possibilitar o acesso ao sistema de onde estiver, com total segurança dos seus dados", explica Iury Rosa, analista de negócios da Inetsoft.

Para quem ainda não conhece, o Imobiliário conta hoje



COM O PLANO DE EXPANSÃO VOLTADO PARA SANTA CATARINA, a Inetsoft traz todo o seu know-how de mais de 35 anos de história para entregar soluções diferenciadas para a gestão de condomínios e imobiliárias

com mais de 130 clientes ativos e 600 mil imóveis administrados através do sistema que irá completar 20 anos em setembro. Outro fator importante é o suporte: a Inetsoft trabalha como suporte próprio, sem terceirização, e equipe própria de treinamento aos clientes. Dessa forma, o cliente consegue ter agilidade e resposta rápida ao serviço que necessita.

A Inetsoft atua também no Rio Grande do Sul, São Paulo, Distrito Federal e chega para trazer praticidade e tecnologia para o mercado condominial e imobiliário catarinense. Entre os benefícios do Imobiliário, Iury Rosa cita a agilidade que ele dá no dia a dia e a segurança digital. Além disso, há também o preço diferenciado para o mercado catarinense. Há aumento da produtividade da equipe que utiliza o software, assim como diminui o tempo na realização de operações e reduz os erros operacionais e conferências. Logo, evita prejuízos porque o Imobiliário está integrado com as exigências fiscais e com acesso ao sistema bancário.

Com o plano de expansão voltado para Santa Catarina, a Inetsoft traz todo o seu know-how para entregar soluções diferenciadas para o ramo.

Além disso, há o plano para abertura de escritório, novos negócios, gerar emprego e reforçar o mercado condominial no estado.

"É de total importância investir em tecnologia para administrar condomínios, já que são diversos processos que tomam tempo e dinheiro da administradora. Com o Imobiliário seu foco será fechar novos negócios, pois o sistema faz muito por você", explica Iury Rosa.

Entre em contato através do site:  
<http://sistemaimobiliario.com.br/>  
ou pelo telefone  
☎ (51) 9.9788.7034.  
Endereço:  
Rua Felipe de Oliveira,  
1397 - Bairro Petrópolis,  
Porto Alegre (RS).

Acesse o QR CODE e saiba mais:





## SindExpo Balneário Camboriú apresenta as novidades e inovações da Gestão de Alto Padrão nos condomínios

### SINDEXP0 BC

**Data:** 23 e 24 de setembro de 2022  
**Local:** EXPOCENTRO  
**Horário:** 14h às 20h  
**Mais informações:**  
 (51) 9.8166.3965   
 Confira a programação completa e faça sua inscrição acessando [www.sindexpo.com.br](http://www.sindexpo.com.br)

**A**presentar as novidades e os conceitos da gestão de alto padrão para condomínios é o tema da SindExpo Balneário Camboriú, que acontece nos dias 23 e 24 de setembro, no Expocentro.

A maior feira de negócios para condomínios do sul do país realiza a sua sétima edição na cidade conhecida como a Dubai Brasileira, um mercado promissor que apresenta inovações e tecnologias para suprir uma demanda, cada vez mais, exigente e qualificada.

Durante dois dias, a SindExpo contará com uma vasta programação com palestrantes de todo o Brasil que abordarão temas inovadores, como 'Alta Tecnologia', 'Luxo é individualização', 'Saúde mental é luxo' e 'Gestão de pessoas nos novos tempos'. Dentre os nomes já confirmados estão Fábio Quintanilha (Canal Sín-



**CEO da Conecta Feiras & Eventos** - detentora da marca SindExpo, Ana Paula Franco

dicos de Valor), Elisabeth Velásquez (Síndica Profissional e Bacharel em Direito), Vinícius Farias (CEO da AiCram) e Albélio Dias (Mestre em Administração de Empresas). Além da completa programação, a SindExpo conta com um espaço onde as empresas expo-

sitoras estarão demonstrando as inovações e tecnologias à serviço dos condomínios.

Em 2022, a SindExpo já realizou as edições na cidade de Florianópolis, em abril, e em Porto Alegre, em junho. A Feira de Negócios para condomínios se consolida como um dos mais importantes espaços de inovação e tecnologia para todo o mercado condominial do Brasil. A edição Balneário Camboriú será um marco, apresentando pela primeira vez, a gestão de alto padrão e a importância dessa qualificação. Para a CEO da Conecta Feiras & Eventos - detentora da marca SindExpo, Ana Paula Franco, esse é o momento em que o universo condominial ganha um significado especial na vida das pessoas, por isso, a importância de se preparar para os desafios desses novos mercados. "Os desafios do novo momento condominial

são imensos e englobam desde segurança, lazer, tecnologia, serviços qualificados e tantas outras áreas que interferem na rotina das famílias. A qualificação profissional é essencial nesse mercado", revela.



### NOVIDADE

A SindExpo BC contará com um condomínio conceito construído para apresentar soluções sustentáveis para o setor condominial. Um ambiente inovador

com 580m<sup>2</sup> de construção, onde os síndicos e os visitantes poderão conhecer soluções de produtos e serviços, representados em um condomínio sustentável.

## SINDEXP022 BALN. CAMBORIÚ

Expocentro . 23-24/SET . 14h-20h

GESTÃO DE ALTO PADRÃO

**VISITAÇÃO  
GRATUITA!**

## PREPARE-SE PARA OS DESAFIOS E OPORTUNIDADES DO MERCADO DE ALTO PADRÃO!

PARA QUEM É A  
SINDEXP0?

- Síndicos Moradores
- Síndicos Profissionais
- Moradores de condomínios
- Administradoras/Imobiliárias
- Construtoras

**PALESTRANTES CONFIRMADOS:**



Albélio Dias



Valzira de Souza



Elisabeth Velásquez



Vinícius Farias



Fábio Quintanilha



Cel. Fernando Luiz



Andrea Chamamah



Ariane Padilha



Renato Igor

### NOVIDADE CONDOMÍNIO CONCEITO

Na Sindexpo Balneário Camboriú haverá um **condomínio conceito** que apresentará soluções sustentáveis para o setor condominial. Um ambiente inovador de 580m<sup>2</sup> onde as soluções em produtos e serviços serão demonstradas na prática.

h-com

### O QUE VOCÊ IRÁ ENCONTRAR:

- Tendências do mercado de alto padrão
- Segurança patrimonial
- Tecnologia
- Sustentabilidade
- ESG (Environmental Social and Governance)
- Branding e Network

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

**sindexpo**  
.com.br



Sindexpo



SindexpoOficial



(51) 98166.3965

PATROCÍNIO

Dufrio

Pormade  
Portas

APOIO INSTITUCIONAL

SecoviSC  
Associação dos Síndicos

ASDESC  
Associação dos Síndicos



# CANAL ABERTO

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

## COMPORTAMENTO ANTISSOCIAL

**Sou morador de um condomínio em Balneário Camboriú e tenho um vizinho que surta todas as manhãs, anda no condomínio e parece que vai avançar em alguém. Todos estão com medo e já reclamamos com o síndico. Nada foi feito. O que nós moradores, podemos fazer?**

Leandro Karvalho,  
Balneário Camboriú

Diante do relato do leitor, mesmo sem maiores detalhes, verificamos duas situações distintas: o comportamento antissocial do seu vizinho e a omissão do síndico.

Independentemente do estado de saúde desse morador, bem como pela ausência de informações de que o referido condômino tenha provocado alguma agressão física ou verbal contundente, é possível conceituar seu comportamento como antissocial, visto que causa distúrbios ao bem-estar coletivo, mormente pelo fato dos moradores se sentirem ameaçados.

Realmente, ninguém mere-

ce circular pelas áreas comuns de um condomínio com temor de vir a sofrer eventual agressão ou ameaça. Neste aspecto, o Código Civil preceitua no inciso IV do art. 1.336 que um dos deveres do condômino é "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."

De qualquer forma, o mesmo Código Civil possui regras específicas para coibir a conduta do condômino antissocial, mormente no art. 1.337 e seu parágrafo único, aos quais estipulam multas vultosas ao infrator. Um dos dispositivos legais mencionados preceitua: "o condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído

à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia". (Parágrafo único do art. 1.337).

Mas, sem prejuízo a atuação individual de cada ofendido perante os órgãos de segurança pública e Judiciário contra o ofensor, a informada omissão do síndico pode ser superada se os condôminos convocarem uma assembleia geral, desde que reúnam a assinatura de 1/4 (um quarto) de condôminos, conforme facultado pelo §1º do art. 1.350 do Código Civil (§ 1º Se o síndico não convocar a assembleia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo), para deliberar e provocar a atuação da administração do condomínio no sentido de executar procedimentos para cessar as graves perturbações relacionadas.



**RMP Advocacia**  
**Rogério Manoel Pedro**  
OAB/SC 10745  
(48) 9.9654.0440

## DANO AO CONDOMÍNIO

**Minha filha foi me visitar e colocou o carro na minha vaga de estacionamento. Quando saiu bateu com o carro contra uma cerca e a quebrou. O síndico falou que ela terá que pagar o dano e chamou uma empresa para fazer o conserto e não quer saber se tenho outra empresa que vai fazer um orçamento menor. Eu acredito que ele não pode fazer isso. Eu posso pedir mais de um orçamento, é um direito meu?**

Gastone Avezzù, Itajaí

Não há qualquer exigência legal para a elaboração de mais de um orçamento, embora seja usual a apresentação de três para se escolher aquele de menor custo.

No caso de o condomínio sofrer algum dano, incumbe ao

síndico providenciar o reparo e, não sendo urgente, obter orçamento junto a prestador(es) idôneo(s).

A prática usual é que se obtenham três orçamentos, escolhendo-se o de menor custo, mas nada impede que o síndico apresente somente um, ainda mais quando se tratar de reparo urgente ou quando o prestador contratado já prestar serviços costumeiramente ao condomínio.

Contudo, o orçamento precisa ser detalhado, com a indicação dos serviços e peças necessários e seus respectivos valores.

Assim, é possível verificar junto a outros prestadores se os valores orçados se encontram dentro da realidade

do mercado ou se estão superfaturados.

Caso o condômino identifique uma grande diferença entre os valores cobrados no orçamento apresentado e aqueles praticados por outros prestadores de serviço, poderá questionar o síndico e, se for o caso, contestar judicialmente a cobrança.

Contudo, não há como exigir, neste caso, que o síndico apresente mais de um orçamento, nem impor que aceite aquele que o condômino elaborar.



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

## # SÍNDICO NO DIVÃ



DANILO LOPES  
[daniilo.lpz@hotmail.com](mailto:daniilo.lpz@hotmail.com)



## O poder da gentileza nas relações de trabalho

Vivemos em um mundo e em um contexto sócio-econômico onde as relações humanas tornam-se cada vez mais interdependentes, onde na mesma medida em que nos implicamos, somos implicados. Em um condomínio, onde as relações existem relativamente de forma intensa, não podemos esquecer que ali também são criadas, entre outras, relações de trabalho.

E é nas relações de trabalho que se observa esta dinâmica de forma bastante frequente e amiúde, haja vista que todo condomínio possui o seu quadro de colaboradores, que dependem deste empregador, da mesma forma que também seus condôminos dependem da prestação de seus serviços. Portanto, sempre dependemos uns dos outros de alguma forma ou de outra.

Sendo assim, é necessário que sejam desenvolvidas e construídas relações de trabalho no condomínio, com o objetivo de se criar um ambiente e atmosfera harmônicos, de confiança e de respeito entre todos, empregador, colaboradores e condôminos, sob pena destas relações tornarem-se disfuncionais e conseqüentemente acarretarem transtornos ao próprio síndico, a seus condôminos e a seus colaboradores.

Os vínculos laborais que são criados em um condomínio tendem a ser vínculos bastante específicos, onde os colaboradores desempenham funções específicas em um lugar específico.

Sendo assim, acredito que a melhor forma de se criar uma relação profissional, de respeito e confiança mútuos entre os colaboradores, o síndico e seus condôminos, é primeiramente a delimitação de espaços e "fronteiras" físicos e emocionais, em que os colaboradores possam e devam transitar, pois como se trata de uma relação de trabalho e profissional, é essencial a delimitação destas "fronteiras" nas relações, ou seja, onde exista ao mesmo tempo, um espaço de simpatia, cortesia, cordialidade, respeito e confiança, mas também um espaço fronteiro, onde cada qual conheça e ocupe seu lugar de direito e dever.

Os vínculos mais saudáveis são aqueles onde existe uma compreensão consciente do espaço e da "fronteira" de cada um em relação ao outro, independente do lugar ou do tipo de relação que se cria e se constrói.

Paradoxalmente, essas fronteiras emocionais e físicas se constroem de forma sólida, com respeito, confiança, empatia, educação, cordialidade e compreensão. Onde os colaboradores sintam-se acolhidos e respeitados em seu ambiente de trabalho, onde se reconheçam como sujeitos, pessoas felizes e tratadas com dignidade são mais produtivas, desempenham melhor suas funções. Não há força no universo que resista à gentileza.

**Daniilo Lopes** é psicólogo clínico e psicoterapeuta de orientação analítica.



SEU  
CONDOMÍNIO  
24 HORAS  
PROTEGIDO

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



Use o sol  
ao seu favor,  
economize com  
**ENERGIA  
SOLAR**



**EFICIENT**

Segurança Eletrônica e Energia

☎ 48 99190-0385

☎ 48 3209-7608

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



**PEREIRA JORGE**  
contabilidade desde 1969



Precisando de assessoria realmente completa?

**Fale com quem entende do assunto!**

Assessoria Contábil completa para Condomínios

48 3225.1934 [www.pereirajorge.com.br](http://www.pereirajorge.com.br) [condominios@pereirajorge.com.br](mailto:condominios@pereirajorge.com.br)

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

PRESTANDO  
SERVIÇOS DE  
QUALIDADE E  
EFICIÊNCIA.



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

# GUIA DE FORNECEDORES

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



## CURSOS E TREINAMENTOS PARA CONDOMÍNIOS



### CURSOS BÁSICOS PARA ZELADOR, PORTEIRO E FAXINEIROS

- Turmas aos sábados, domingos e feriados pela manhã e à tarde, com apostila e certificado.
- Capacite-se com quem já ajudou mais de 2 mil pessoas a se profissionalizar e ingressar no mercado de trabalho.
- Em um mercado cada vez mais complexo e dinâmico, quem tem conhecimento, sai na frente!

48 9.9647.1440  
@magalidasilveira.curso  
magalidasilveira05@gmail.com



## ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS



### 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



### 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 Eng. Resp. Rafael Silva de Souza Cruz

Especializado em Condomínios (48) 3066.8425

\_darci\_pinturas\_ | darciempreiteira@yahoo.com | (48) 99161.3057



### 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.esplendosc.com.br esplendosc  
48 999340064 esplendosc@gmail.com @esplendosc



Cuidar do seu patrimônio é o nosso objetivo

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

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

FINANCIE SUA OBRA EM ATÉ 60X FIXAS

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



- ESPECIALIZADOS EM:
- PINTURA PREDIAL, PINTURA DE PISOS, GARAGENS E QUADRAS DE ESPORTE
  - REALCE EM PISOS NOVOS OU RECUPERAÇÃO DE PISOS ANTIGOS COM PINTURA EM EPÓXI INDUSTRIAL

PREZANDO SEMPRE PELA QUALIDADE DO SERVIÇO, COMPROMETIMENTO E PONTUALIDADE COM NOSSOS CLIENTES. COLABORADORES REGISTRADOS, CONTAM COM SEGURO DE VIDA E CURSOS DE NR35 E NR18, EPI'S E TODOS OS LAUDOS TÉCNICOS DO TRABALHO.

48 9.8434.1498 @jppinturaepoxi jppinturaepoxi@gmail.com



www.schnellsolucoesprediais.com.br

## REFORMAS PREDIAIS

Elétrica, Hidráulica e Reformas

(48) 3257.1919 99978.8719



## 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 gtc@gtccontabilidade.com.br 48 3223.5332



www.padraoserv.com.br padraoserv  
48 3029.8929 99629.5101

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

A CERTEZA DO MELHOR ATENDIMENTO!



## Tech New Arquitetura e Pinturas

(48) 9.9982.8141

### LAUDOS TÉCNICOS DE VISTORIA E REPINTURAS EM CONDOMÍNIOS

20 anos

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



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

- ✓ PINTURA
- ✓ REFORMAS
- ✓ MANUTENÇÃO PREDIAL



## ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS



### INSPEÇÃO PREDIAL E LAUDO TÉCNICO

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

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

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



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



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

## MOBILIÁRIOS ECOLÓGICOS PARA ÁREAS EXTERNAS



INDÚSTRIA DE MOBILIÁRIO ECOLÓGICO PARA ÁREAS EXTERNAS.

FABRICAMOS BANCO DE JARDIM COM OU SEM ENCOSTO, MESAS E CADEIRAS, PERGOLADOS, ESPREGUIÇADEIRAS, CACHEPÓS, LIXEIRAS, DECKS, FLOREIRAS, PARQUINHOS E TAMBÉM PROJETOS SOB MEDIDA, TUDO 100% ECOLÓGICO E COM 10 ANOS DE GARANTIA SEM A NECESSIDADE DE MANUTENÇÃO!



Invista em qualidade, durabilidade e sustentabilidade no seu condomínio!  
www.lanci.eco.br | 47 3363.4143 | 99232.3393 | @lanci\_eco | lanci@lanci.eco.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>



# Adicional de insalubridade em condomínios

Profissionais asseguram que direito depende das condições de trabalho e dos produtos utilizados

Da redação

**F**uncionários de condomínios que trabalham com limpeza e higienização das áreas comuns e, principalmente, transporte e manuseio de lixo têm direito a adicional de insalubridade?

De acordo com o advogado Rogério Manoel Pedro como referência jurídica recorre-se ao artigo 189 da CLT que diz: são consideradas atividades ou operações insalubres aquelas que, por sua natureza, condições ou métodos de trabalho, exponham os empregados a agentes nocivos à saúde, acima dos limites de tolerância fixados em razão da natureza e da intensidade do agente e do tempo de exposição aos seus efeitos.

Portanto, aponta o advogado, o condomínio pagará adicional de insalubridade dependendo das condições de trabalho realizado por cada empregado, ou seja, da existência ou não de condições insalubres. Na sua avaliação, por regra, não existe insalubridade no recolhimento de lixo em condomínios, na medida em que ele abrange a remoção de lixo domiciliar, que não se confunde com o lixo urbano, hospitalar, entre outros, que são notadamente insalubres.

“Vale advertir que os empregados deverão utilizar Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) para poder afastar a incidência desse adicional. Além disso, essa interpretação harmoniza-se com a Súmula 448 do TST”, acrescenta o advogado. Especialista em



**FUNCIONÁRIOS** que trabalham no manuseio do lixo devem usar equipamentos de proteção

Direito Condominial, ele diz, contudo, que algumas Convenções Coletivas de Trabalho dos empregados em condomínios (direto ou terceirizado) determinam o pagamento desse adicional em grau médio (20%).

## Programas

De acordo com a médica do Trabalho Priscilla Esteves Lioi, o que determina a insalubridade nos condomínios não é a atividade genérica e sim os produtos que são utilizados na limpeza, se forem álcalis cáusticos, por exemplo, e a forma como o transporte e o manuseio do lixo são realizados, com especial atenção aos EPIs utilizados.

“A insalubridade precisa ser

avaliada considerando todos esses aspectos da atividade: frequência, forma, EPI e produtos para um parecer final. A essa análise chamamos LTCAT - Laudo Técnico das Condições Ambientais de Trabalho”, explica a médica.

## Uso de EPI é obrigatório

Os EPIs deverão ser disponibilizados gratuitamente pelo condomínio aos empregados, e a utilização é obrigatória. O condomínio, segundo o advogado Manoel Pedro, deverá fiscalizar o uso e caso haja recusa do empregado, este deverá ser advertido, e havendo reiterada recusa, poderá ser demitido por justa causa por desídia,

indisciplina ou insubordinação (CLT artigo 482, “e” e “h”). Segundo a médica Priscilla Esteves Lioi, a desobediência das normas de segurança também é prevista no artigo 158 da CLT como passível de advertência e demissão por justa causa.

De acordo com a médica, nenhum funcionário é dispensado do uso de EPI, quando a necessidade for identificada pelos laudos da SST (Saúde e Segurança do Trabalho). O uso de uniforme, quando não identificados riscos para a função de zelador nos laudos de SST, por exemplo, laudos estes obrigatórios e indispensáveis para qualquer CNPJ que possua a partir de um funcionário registrado, fica a critério do condomínio.

## INDICAÇÕES DE EPIs

Cada exposição prevê um tipo de EPI. Confira:

Para um risco biológico maior, como na separação do lixo, podemos chegar à necessidade de uma máscara respiratória PFF2 + Luvas para risco biológico de mangas longas + avental impermeável e botas.

Para um risco menor, como o traslado de sacos lacrados, bastaria a proteção de pele com luvas adequadas.

Em relação aos produtos de limpeza, cada produto tem em sua FISPQ peculiaridades pré-definidas que precisam ser cumpridas no que tange aos EPIs.

Cada caso tem que ser avaliado em sua individualidade pelo Médico do Trabalho ou Engenheiro de Segurança do Trabalho durante a elaboração do LTCAT para que realmente surta seus efeitos de proteção à saúde e prevenção de passivos trabalhistas.

**Fonte:** Priscilla Esteves Lioi



**CONDOTA**  
COBRANÇAS

**Segurança e tranquilidade para seu condomínio**

 (48) 99171-9780

 [comercial@condutacobrancas.com.br](mailto:comercial@condutacobrancas.com.br)



**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**



 **UPCOND**  
CONDOMÍNIOS

Soluções para condomínios, tranquilidade para os síndicos.

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