

# Jornal dos Condomínios 21 ANOS

ANO 21 - N° 251 - NOVEMBRO DE 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



Síndica profissional Letiane Scheleck Metzen, de Itajaí

## DIA DO SÍNDICO

### SÍNDICOS ELEVAM CONEXÃO ENTRE MORADORES DENTRO E FORA DOS CONDOMÍNIOS

Ações sociais organizadas por gestores vão além das funções burocráticas do cargo e se destacam na construção de uma comunidade mais conectada

# Páginas 08 e 09

EM SC

## VALE DO ITAJAÍ

A responsabilidade pela segurança contra incêndios nos edifícios mistos

# Páginas 10 e 11

COMPORTAMENTO

Lixo e sujeira no apartamento do vizinho: o que fazer?

# Página 03

OPINIÃO

O boleto condominial é título executivo?

# Página 04

MERCADO

Grupo A4 Elevadores amplia área de atuação e garante o melhor serviço

# Página 13

LEGISLAÇÃO

Correspondências judiciais

# Página 16

Parabéns *Síndico*

Somos gratos por toda sua dedicação ao bem estar e manutenção do bem comum!

DUPLIQUE.COM.BR

0800 780 8877



DUPLIQUE SANTA CATARINA

LÍDER EM GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

**PEREIRA JORGE** contabilidade desde 1969 **52 ANOS** PEREIRA JORGE

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

Assessoria Contábil completa para Condomínios

PRESTANDO SERVIÇOS DE QUALIDADE E EFICIÊNCIA.

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

**LojaCond** Equipamentos para Condomínios

SEU CONDOMÍNIO MERECE O MELHOR!

ATENDEMOS TODA A REGIÃO SUL



@f LOJACOND

(48) 3247-8318

(47) 996812280

CONTATO@LOJACOND.COM.BR

WWW.LOJACOND.COM.BR

**EFICAZ** SOLUÇÕES PREDIAIS

- 🔸 PINTURAS PREDIAIS
- 🔸 IMPERMEABILIZAÇÃO
- 🔸 RESTAURAÇÃO

@eficaz.pinturas

48 3342.3044

98451.7066 • 99860.4262  
[pinturas.empresaeficaz@gmail.com](mailto:pinturas.empresaeficaz@gmail.com)



30/NOVEMBRO  
**DIA DO SÍNDICO**

**PONTUAL**  
GARANTIDORA

Parabéns a você que trabalha para garantir a tranquilidade do seu condomínio!

0800 889 0088

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

**Problemas** com fissuras, manchas, infiltrações?  
**Precisa saber de quem é a responsabilidade?**  
**Quer saber o que é mais grave e urgente?**  
**Não sabe quais técnicas e materiais usar?**  
**Quer orçamentos justos para a reforma?**

A Inspeção Predial da Econd ajuda Síndicos e Condôminos na gestão de manutenções e reformas, trazendo soluções para esses e outros problemas.

**ECOND**  
ENGENHARIA PARA CONDOMÍNIOS

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

(48) 3093-3595

@econdengenharia

Aponte a câmera do celular e conheça nossas soluções





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

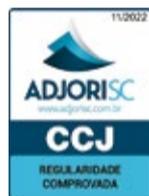
Diagramação:  
Mídia Prime Editora

Para anunciar:  
48 3207.6784 | 48 9.8801.6784  
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



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



NOVEMBRO/2022

2

## # EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN

@angeladalmolin@condominiosc.com.br



### Construindo comunidades mais conectadas

De acordo com um documento da Associação Brasileira de Síndicos e Síndicos Profissionais (ABRASSP), disponível no site do Senado Federal, há no Brasil mais de 68 milhões de pessoas morando em condomínios, e 420 mil síndicos são os responsáveis pela gestão desses espaços.

Hoje em dia a importância do trabalho de um síndico vai muito além da explicação literal do vocábulo. Eles atendem a todas as demandas estruturais e burocráticas da função e ainda investem seu tempo na busca de soluções criativas na construção de relações mais sólidas não só entre os moradores, mas também com a vizinhança. Isso deixa de ser apenas um detalhe na rotina do dia a dia do edifício, mas uma forma de buscar a qualidade de vida de todos. Ao

ultrapassar as fronteiras do condomínio se tornam atuantes também no seu bairro e na sua cidade, construindo uma comunidade mais conectada. Nesta edição especial do Dia do Síndico, conheça ações sociais organizadas por gestores que elevam a conexão entre os moradores dentro e fora dos condomínios.

Também nesta edição saiba sobre a segurança contra incêndios nos edifícios mistos, e também a dúvida de muitos síndicos sobre que atitude tomar quando um condômino é acumulador ou não limpa o apartamento impactando o edifício como um todo.

A equipe do Jornal dos Condomínios, junto às empresas apoiadoras, especialistas e colunistas, parabenizam a todos as síndicas e síndicos no seu dia!

## Livro inédito aborda gestão de riscos operacionais em condomínios



PROFA. ROSELY SCHWARTZ com o autor Carlos Alberto dos Santos no lançamento da obra

“E Agora Condomínio? Gestão de riscos operacionais, uma cultura, uma necessidade” é o título da obra que apresenta abordagem inédita no segmento condominial. De autoria de Carlos Alberto dos Santos, fundador da Condorisk do Brasil, o livro destaca as vulnerabilidades mais comuns das instalações e usos das edificações no país que potencializam riscos diários de acidentes. O autor aborda casos como ferimentos e choques elétricos em crianças nas áreas comuns dos

prédios, queda de revestimentos de fachada, danos causados por descargas elétricas, riscos aos funcionários e prestadores de serviços, curto-circuito, incêndios, entre outros.

Segundo Rosely Schwartz, pioneira nos cursos de administração condominial e de formação de síndicos no país, que fez a resenha da publicação, a obra é organizada de forma didática e em linguagem clara e objetiva. “A obra é inovadora e traz para a área condominial uma importante referência, que irá orientar os gestores com conhecimentos fundamentais sobre as manutenções e os riscos de acidentes que estão sob sua responsabilidade”, afirma a especialista.

A versão impressa do livro está sendo comercializada pelo autor Carlos Alberto dos Santos, através do número de WhatsApp (11) 99123-0123, ou pelo e-mail carlos@condorisk.com.br. O livro será despachado através dos Correios.

Os recursos arrecadados com a venda dos exemplares serão destinados ao Instituto Beaba /www.beaba.org organização de apoio a crianças com câncer.

**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

## Soluções sob medida para o seu condomínio.

• Elevadores
• Escadas
• Esteiras rolantes

- Garantia de peças originais.
- Equipe técnica especializada.
- Manutenção, conservação e modernização.
- e-Service - acompanhamento 24h online dos equipamentos.
- Centro de atendimento ao cliente 24h por dia, 7 dias por semana.

Solicite uma visita técnica gratuita  
de nossos consultores.  
Florianópolis e região (48) 3205 8200

Central de Atendimento ao Cliente  
**0800 704 87 83**

www.otis.com



# Lixo e sujeira no apartamento do vizinho: o que fazer?

Infrator pode sofrer penalidades previstas no Código Civil, como multa e até expulsão do condomínio

Jorge Junior

Chegar ao condomínio e manter o apartamento limpo é algo que a maioria das pessoas faz, mas tem gente que trata a sujeira e o lixo com naturalidade. E o pior, isso impacta na vida de outros moradores. Assim, o que fazer se o meu vizinho é acumulador de coisas, se não limpa o apartamento? Essa é a dúvida de muitos síndicos e de moradores.

O transtorno de acumulação compulsiva, quando ocorre em condomínios, impacta os vizinhos. A conversa formal é indicada, sem que haja necessidade de notificação. O síndico precisa primeiro buscar uma conciliação, conforme explica o advogado Zulmar Koerich Júnior, especialista em direito condominial. "A indicação é conversar pessoalmente com os moradores envolvidos para primeiramente entender a situação e, depois, buscar convencê-los de que o mau cheiro está perturbando outros moradores. Em caso de recusa, poderá aplicar as penalidades regimentais".



O **CÓDIGO CIVIL** diz que é um dever do condômino não utilizar o imóvel de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança

Segundo Koerich Júnior, o Código Civil prevê que o direito de uso, gozo e disposição da propriedade pressupõe a observância de regras básicas de convivência e a produção de mau odor caracteriza o uso nocivo do imóvel. "Independente de previsão nas regras internas do condomínio, o artigo 1336 estabelece como um dever geral de conduta, a ser observado por todos os condôminos, 'dar às suas partes a mesma destinação que tem a

edificação', e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores", explica.

## Transtorno para os moradores

A síndica Elizete Luz, há dois anos responsável pelo condomínio São Bernardo, em São José, conhece de perto o problema e conta como a situação pode impactar a vida dos moradores. "Temos uma moradora que acumula lixo, com isso o andar inteiro cheira mal. É uma situação complicada que a gente não consegue resolver. Já ligamos para a assistência social e não tivemos retorno. Recentemente um engenheiro precisou entrar no apartamento para verificar uma reforma no prédio e saiu de lá pedindo uma máscara, porque era insalubre. Como não conseguimos resolver a situação, foi instalado um borri-

fador de cheiro no corredor. Até o tapete de entrada do apartamento dela já lavamos", relata.

## Morador pode ser expulso por sujeira?

Koerich Júnior explica ainda que existe a possibilidade de um morador que tenha um apartamento com excesso de lixo, sujeira e mau cheiro seja expulso do condomínio:

"Se o cheiro trazer grave prejuízo à coletividade, em sendo infrutíferas todas as medidas administrativas, é possível requerer a expulsão por comportamento antissocial. O condomínio terá que ter um advogado, por se tratar de um procedimento judicial".

No entanto, há casos que se resolvem antes de chegar a situações extremas. Síndica há 10 anos no Morada do Sol, Lú Rachadel lembra de um caso que teve um desfecho positivo

para o condomínio, mas que durou anos até chegar ao fim.

"O morador tinha problemas psicológicos e deficiência de visão. Era tanta sujeira que saíam bichos de dentro do apartamento. Chamamos a assistência social da prefeitura para resolver e até o Corpo de Bombeiros, porque a situação era de calamidade. O filho conseguiu a interdição judicial e o levou para uma casa de repouso, mas foi um período muito difícil para todos os moradores", recorda.

## Como resolver o problema

Além de um advogado, principalmente em casos extremos, a vigilância sanitária pode ser acionada. Se a situação também envolver vulnerabilidade social, a assistência social prestará o serviço de acolhimento. Além disso, os demais condôminos também podem intervir junto ao síndico.

"Devemos ressaltar que a atuação do síndico não retira o direito de os condôminos buscarem diretamente uma conciliação com o morador tido por infrator, notificá-lo extrajudicialmente e até mesmo demandar em juízo, requerendo que cesse a interferência nociva à sua propriedade, nos termos do artigo 1.277 do Código. O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais provocadas pela utilização de propriedade vizinha", detalha Koerich Júnior.

**Resulta**  
Engenharia

**Reformas e laudos inteligentes, para pessoas exigentes.**

(48) 99168-2928

[resultaengenharia.com.br](http://resultaengenharia.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**

**UNIÃO**  
REFORMAS PREDIAIS

**REFORMAS EM GERAL**

Laudos, perícias, avaliações, projetos

(48) 98476-5606

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

**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.

Segurança nas instalações em condomínios.

**48 3242.0064**

**PLANTÃO**  
48 99983.6500



# RADAR

Notícias do mercado condominial • Economia • Empresas • Cidades

## Por que Balneário Camboriú tem os prédios mais altos do Brasil?

Cidade que deve ter o maior prédio residencial do mundo, reúne algumas das mesmas condições que construíram Dubai, diz especialista

Da redação

**B**alneário Camboriú abriga nove dos 10 edifícios mais altos do Brasil, as torres gêmeas mais altas da América Latina e tem o projeto do prédio exclusivamente residencial mais alto do mundo, que deve chegar a 135 andares.

Exceção entre as cidades brasileiras em termos de altura média dos edifícios, um conjunto de fatores, desde o tamanho da cidade até o plano diretor, levaram o município a ganhar o apelido de “Dubai brasileira”.

São 24 arranha-céus, ou prédios acima de 150 metros de altura, de acordo com informações do Conselho de Prédios Altos e Habitat Urbano (CTBUH).

O apelido, explica Antonio Macêdo Filho, professor do Inbec e ex-representante brasileiro do CTBUH, surgiu porque o maior prédio do mundo, o Burj Khalifa, fica em Dubai, nos Emirados Árabes Unidos. A construção, que tem escritórios, hotel e também é residencial, tem 828 metros de altura e 163 andares. Na cidade, há outros 28 prédios acima de 300 metros.

“Balneário Camboriú e Dubai têm algumas características em comum que levaram a isso, como espaço geográfico limitado e alta procura por imóveis”, aponta Macêdo.

No Brasil, a maior constru-



Estatística (IBGE), Balneário Camboriú, de 46,8 km<sup>2</sup>, é o segundo menor município do estado de Santa Catarina. Isso faz com que o metro quadrado do balneário se torne disputado, prin-

cipalmente na alta temporada, elevando os preços.

Macêdo Filho destaca ainda que um dos pontos principais ainda é que determinadas regiões da cidade não têm limite de altura para os prédios.

“O plano diretor de Balneário Camboriú determina a taxa de ocupação e a quantidade de metros quadrados que podem ser construídos dentro do terreno, mas não limita o tamanho dos andares, contanto que fiquem dentro do cálculo de área construída permitida”.

É o caso do Triumph Tower, torre aprovada pela prefeitura de Balneário Camboriú em abril deste ano e que deve ter cerca de 500 metros de altura. Se concluído, será o segundo maior arranha-céu do mundo em número de pavimentos, além do mais alto da América Latina - abrigando 233 apartamentos. A previsão de conclusão é para 2026.

Fonte: [www.bloomberglia.com.br](http://www.bloomberglia.com.br)

ção é da cidade catarinense. O One Tower tem 288 metros, seguido pela torre 1 do Yachthouse Residence Club, com 280,3 metros de altura e 80 andares. Até outubro de 2022, havia mais 12 torres em construção que devem entrar na categoria de arranha-céu.

### Por que Balneário Camboriú começou a ter prédios altos?

A cidade foi fundada em 1964 ao se emancipar da vizinha Camboriú, e começou a ganhar os contornos do que é hoje na década de 1970. Impulsionada pelo turismo, o balneário cresceu e hoje abriga 145 mil moradores fixos. No entanto, na temporada de verão, a população chega a quadruplicar - somente em janeiro deste ano, recebeu mais de 450 mil visitantes, segundo dados da prefeitura.

Só que isso em uma das menores cidades em território do Brasil. De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e

## # OPINIÃO

FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA  
@fernandamp81@gmail.com



### O boleto condominial é título executivo?

**A**luta árdua para combater a inadimplência é a saga de qualquer gestão condominial.

Depois de uma longa batalha para tentar resolver de forma amigável e extrajudicial a cobrança do débito condominial, muitas vezes a única perspectiva que resta para a administração condominial é judicializar a cobrança do condômino inadimplente.

#### Mas, você sabe o que é preciso para cobrar o débito condominial em Ação de Execução?

Com advento do Código de Processo Civil que entrou em vigor em 2015, a dívida condominial passou a ser considerado título executivo extrajudicial - artigo 784, inciso X, CPC/15 que prevê o que segue: “Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais: X - o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas;”

Sendo assim, muitos gestores condominiais ainda acreditam que apenas o boleto comprova o débito condominial e o constitui como exequível. Ledo engano, pois, somente com o boleto não se consegue cumprir as prerrogativas que a lei determina, como previsto no dispositivo legal acima mencionado.

#### Mas, como provar ou constituir como exequível o título de débito condominial?

O título executivo alu-

sivo ao débito condominial é constituído pelas despesas oriundas de previsão na convenção condominial ou, e principalmente, àquelas despesas aprovadas nas assembleias gerais de condôminos. Portanto, o documento que jamais pode faltar na ação de execução de débito condominial é a ata da assembleia de condôminos que aprovou despesa discriminada no boleto que compõe o rol probatório do débito condominial de certa unidade imobiliária componente do condomínio.

Portanto, para composição de débito condominial com as prerrogativas de título executivo previstos do CPC, tornando-o líquido, certo e exigível, a administração condominial deve se preocupar em ter documentada as deliberações daquele condomínio nas atas de assembleia de condôminos, respeitando as formas e normas legais para aprovação a fim de tornar exequível aquela cobrança.

Vale mencionar que tais prerrogativas foram instituídas pela legislação para salvaguardar ao condômino e ao condomínio, pois a Ação de Execução prevê medida constritiva de bens do devedor, ou ainda negativação do nome deste. Medidas bastantes cogentes, por isso, justifica maior seu coeficiente probatório, conforme resguarda o ditame legal.

**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.

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

condominio@upcond.com.br 48 3202-8855

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

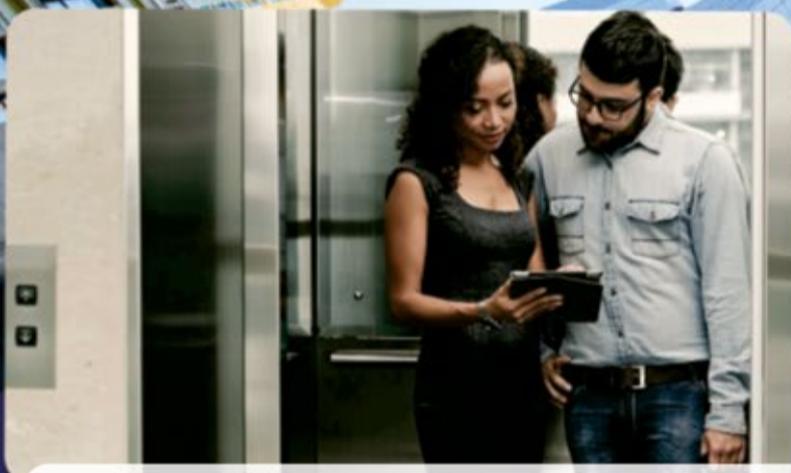


48 3375.4563 | 9.9146.1001  
Serraria - São José - SC | [www.kapermil.com.br](http://www.kapermil.com.br) | [kapermil@kapermil.com.br](mailto:kapermil@kapermil.com.br)

**JOMANI** CORRETORA DE SEGUROS **35 ANOS**

O **SEGURO DE CONDOMÍNIO** foi feito para proporcionar **segurança** e **tranquilidade**, tanto aos condôminos quanto aos administradores.

FALE CONOSCO  
48 9.8421.2559



Como está a  
manutenção de  
seus **elevadores?**

**Contrate uma empresa séria!**

A A4 Elevadores é uma empresa que presta serviços de assistência técnica de elevadores, esteiras e escadas rolantes. Possuímos equipe altamente qualificada para atendimento de **equipamentos multimarcas**, para fornecer o melhor serviço com excelência.

#### ALGUNS DIFERENCIAIS

- ✓ Atendimento em todo o território nacional
- ✓ Peças originais
- ✓ Atendimento a todas as marcas e modelos
- ✓ Vistoria e relatório técnico sem compromisso
- ✓ Contratos Diferenciados e justos
- ✓ Seguro de Responsabilidade Civil

**MANUTENÇÃO  
PREVENTIVA DE  
VERDADE!**

ÉTICA  
INOVAÇÃO  
QUALIDADE  
SEGURANÇA

SOLICITE UMA VISITA SEM COMPROMISSO!

  GRUPOA4ELEVADORES

**0800 4943 620**

**48 3029-3059**

FLORIANÓPOLIS



**ELEVADORES E  
ESCADAS ROLANTES**

GRUPOA4ELEVADORES.COM.BR

## Modernização é tendência no mercado imobiliário

Reformas e melhorias das áreas comuns garantem a valorização dos apartamentos

Fabiane Berlese

**M**odernizar é a palavra-chave para enfrentar a desvalorização dos imóveis. Aproveitar espaços até então em desuso, renovar e atualizar ambientes obsoletos é uma das grandes apostas dos condomínios mais antigos. Melhorias nas áreas comuns são capazes de garantir a qualidade de vida para os condôminos, mas principalmente melhorar o valor dos apartamentos. Porém, para isso é preciso investir. Na Grande Florianópolis, alguns condomínios já aderiram a essa prática e hoje colhem os bons resultados das requalificações dos espaços.

O corretor de imóveis e diretor-secretário do Sindicato dos Corretores de Imóveis de Santa Catarina, João Pinho, afirma que áreas comuns modernas, atrativas e usuais são realmente um diferencial na hora da aquisição do imóvel. “As pessoas buscam conforto e comodidade em primeiro plano. Mas, isso também precisa estar aliado a espaços bem projetados e bonitos”, avalia. Segundo estatísticas do próprio corretor, em média a cada cinco pessoas que buscam um imóvel, duas questionam sobre a existência de áreas comuns e pedem mais informações sobre elas.

Para isso, proprietários e administração do condomínio precisam estar atualizados e dispostos a apostar em melhorias nos espaços. “É fundamental que se tenha esse entendimento, principalmente nos prédios mais antigos. Não há como garantir um valor venal bom se o condomínio parou no tempo. Mesmo nas edificações mais recentes é preciso lembrar que os prédios precisam atender às necessidades das pessoas oportunizando espaços de lazer, interatividade e bem-estar”, considera.

Segundo ele, a construção



**ANTES E DEPOIS** No condomínio Rembrandt, a reforma no salão de festas trouxe conforto aos moradores e valorização do imóvel

de áreas de lazer ou reformas dos espaços já existentes cresce em no mínimo 10% do valor venal dos imóveis. “Mesmo que seja só uma remodelagem do hall para torná-lo mais confortável e bonito ou um projeto para ocupar espaços ociosos. Tudo agrega. E, obviamente, quanto mais o condomínio oferece, mais qualidade de vida ele proporciona aos seus usuários e maior o valor inculido nisso”, assegura.

### Investimento

Atentos às necessidades dos moradores e à modernização dos espaços, a administração do condomínio Rembrandt, lo-

calizado no centro de Florianópolis, apostou na remodelagem dos ambientes já existentes. No prédio com cerca de 30 anos foram feitas melhorias no salão de festas e no hall de entrada. “Quando assumi como síndico a gente já sentia necessidade, mas não tínhamos nenhuma ideia do que seria feito. Então, depois de algumas assembleias optamos por recorrer a uma empresa de arquitetura para verificar quais as melhores alternativas”, lembra o síndico Afonso Buss.

Segundo ele, o investimento a fim de modernizar o prédio foi

um consenso entre os proprietários. Buss revela que entre as perspectivas do investimento estava o retorno que isso poderia gerar em valorização das unidades. “Fizemos um cálculo de mercado e nossa expectativa é de um acréscimo variável entre 20% e 30% de valorização do imóvel”, informa.

Porém, além da valorização,



A cozinha ganhou mobiliário novo, pisos, revestimentos de parede e objetos decorativos

ele frisa que foi a transparência com a qual o processo foi conduzido que garantiu a boa aceitação entre os condôminos. “Levamos as propostas, analisamos juntos, estudamos o retorno que isso poderia trazer ao prédio, estipulamos alternativas de pagamento - algumas com descontos, e conseguimos conquistar a confiança das pessoas. Tudo foi feito com muita clareza e certamente foi um dos pontos decisivos na hora de aprovar a reforma”, atribui.

O arquiteto responsável pela obra, Thiago Patrício, explica que foram feitas alterações na disposição dos ambientes como integração da cozinha à área das mesas, além da criação de espaços como a área de estar e área da churrasqueira. “Substituímos integralmente toda a marcenaria, mobiliário, pisos, revestimentos de parede e objetos decorativos a fim de modernizar o salão raramente utilizado devido à sua atmosfera pouco convidativa”, avalia o profissional.

Patrício ainda observa que melhorias são tendências do mercado imobiliário e fazem parte dos novos formatos de moradia. “O mercado imobiliário tem investido fortemente nas áreas de lazer dos edifícios. Logo, os prédios mais antigos precisam modernizar as suas áreas comuns para estarem à altura dos novos empreendimentos”, ressalta.

### 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

**VERTICAL PROJETOS ESPECIAIS PARA CONDOMÍNIOS**

Antena Coletiva • Redes • Telecom • Alarme Intrusão  
CFTV • Interfonia • Alarme Incêndio e Emergência  
Controle de Acesso • Automatizadores e Portas Sociais  
Proteção Perimetral • Energia Solar • Smart Home

Presentes em todas as etapas da obra, somos referência no desenvolvimento de projetos e soluções em tecnologia com alta qualidade, segurança e rentabilidade

Mario Cesar • Gerente Vertical Projetos 48 9.8417.4040 mario@fsegdistribuidora.com.br

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



# Conte conosco!

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

**A síndica Ana de Goiânia/GO, pergunta se é aconselhável concentrar serviços diferentes em um único prestador de serviços.**

A nossa gerente de unidade Scheila Mangrich explica que, para ter um processo mais transparente é fundamental não concentrar serviços com o mesmo fornecedor.

Primeiro porque quem faz tudo não é especialista em nada, segundo porque não é transparente e terceiro porque colocar todos os ovos na mesma cesta nunca foi aconselhável.

Quando se contrata empresas diferentes, o trabalho de uma, depende da outra, assim, caso haja algum problema na prestação de serviço, o síndico será o primeiro a saber. Se as empresas pertencerem ao mesmo grupo, o resultado certamente não será bom.

**Conte conosco!**



**SCHEILA MANGRICH**  
Gerente Duplique  
Unidade Criciúma

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



**DUPLIQUE**  
SANTA CATARINA



# Síndicos elevam conexão entre moradores dentro e fora dos condomínios

Ações sociais organizadas por gestores vão além das funções burocráticas do cargo e se destacam na construção de uma comunidade mais conectada

Da redação

**E**m algum momento da vida você já deve ter ouvido expressões como “pensar fora da caixa” ou “furar a bolha”. Elas estão relacionadas ao processo criativo e são consideradas essenciais para a transformação de problemas em soluções diferenciadas. No ambiente condominial, esse conceito permite buscar alternativas para construir uma comunidade mais conectada. Em 30 de novembro é comemorado o Dia do Síndico, e o responsável pela gestão também é cobrado além das responsabilidades descritas no Código Civil. Afinal, através de ações sociais e confraternizações é possível elevar o nível de interação entre os moradores.

No Brasil, mais de 68 milhões de pessoas moram em condomínios, e 420 mil síndicos são os responsáveis pela gestão desses espaços, segundo a Associação Brasileira de Síndicos e Síndicos Profissionais (ABRASSP). A entidade aponta também que apenas 5,19% deles são profissionais (21.868 pessoas), ou seja, que se qualificaram para o exercício da função.

“O mercado de condomínios é um oceano azul de oportunidades. O síndico possui a obrigação não apenas de zelar pela manutenção da edificação, mas de oferecer um ambiente saudável. É por esse motivo que o síndico, pautado em seu

propósito de ser um agente de transformação positiva daquela sociedade, deve buscar qualificação técnica constante”, explica o presidente da Associação de Síndicos do Estado de Santa Catarina (Adesc), o advogado Gustavo Camacho.

A função de síndico surgiu com a Lei 4.591/64 (sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias). Ele é o responsável pela administração do local, para realizar cobranças ou pagamentos de despesas e tantas outras atribuições.

“O síndico precisa dedicar tempo e conhecimento em prol da coletividade, buscando sempre o bem-estar de todos no condomínio. É ter uma visão ampla e estratégica, é garantir uma gestão assertiva, transparente, imparcial e que preze sempre pela ética. Sua dedicação é essencial para a harmonia e manutenção do bem comum, resolvendo conflitos, inovando, criando soluções e cuidando do patrimônio de todos”, opina o presidente da Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (AABIC), José Roberto Graiche Júnior.

Com o passar dos anos, porém, o perfil do responsável pela administração desses espaços passou por transformações. “O perfil do síndico mudou muito nos últimos anos, mas ainda é prevalência de pessoas acima dos 45 anos no cargo. Também, temos a figura do síndico con-

tratado, que passou a ser uma profissão. Ao contrário do síndico morador, o profissional possui um vínculo de prestação de serviço com o condomínio. E há uma tendência de aumento desses profissionais nos condomínios”, completa o presidente da AABIC.

Essa mudança de rota se deu com a aceleração imobiliária e a construção de grandes condomínios. Esses empreendimentos necessitavam de pessoas qualificadas para o exercício do cargo, uma vez que a alta demanda atrasava até mesmo processos considerados simples.

“Antigamente, as pessoas aposentadas é que dispunham de tempo para dar atenção aos processos gerenciais e operacionais. Agora, nota-se uma mudança sensível no perfil dos síndicos, em especial nos profissionais, de modo que pessoas mais jovens estão se capacitando e acessando o mercado. Mas a maioria dos síndicos ainda é composta por pessoas com idade entre 46 e 60 anos, sendo que a faixa etária que se encontra em expansão no mercado é aquela compreendida entre 31 e 45 anos. Outro dado interes-

sante é que a maioria das pessoas que ocupam a função de síndico é constituída de mulheres”, finaliza Camacho.

## Para além dos muros do condomínio

Com a mudança de perfil dos gestores, muitos síndicos destacam-se com ações voltadas para a sociedade até mesmo no entorno dos condomínios. Um desses exemplos está no bairro Floresta, em São José, na região da Grande Florianópolis. Há cinco anos na administração do Condomínio Leonardo Melo, o síndico João Netto, de 35 anos,

encontrou uma maneira de integrar os 130 moradores do espaço de 50 apartamentos com a população. E isso se deu com a Festa Natalina, que terá a terceira edição em dezembro, e a Festa Julina, que aconteceu pela primeira vez neste ano.

“As ações não são realizadas no condomínio, mas é no entorno, para a comunidade. Temos o Natal Entre Vizinhos e a Festa Julina, que são na praça do bairro. Os moradores do condomínio comparecem em bom número e é nesse ambiente que reunimos os demais síndicos da região. É nesses eventos que os moradores confraternizam e



SÍNDICO JOÃO NETTO: as Festas Julinas e Natalinas do condomínio reúnem moradores e comunidade na praça do bairro



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





**A SÍNDICA** Letiane Metzen incentiva os condôminos para as práticas solidárias que arrecadam alimentos e brinquedos para doações

se conectam. Todos fazem essa parte da socialização juntos, mesmo não sendo apenas uma atividade voltada exclusivamente para o condomínio, mas algo muito mais amplo, que junta toda a nossa comunidade”, aponta.

João Netto concilia a sindicatura com a profissão de tradutor e intérprete. Mas engana-se quem pensa que ele vê a função como um hobby. Ele deixa claro que ser síndico é justamente encarar os desafios do cargo e, acima de tudo, fazer o melhor possível para a sociedade em geral.

“Ser síndico é você sair da sua zona de conforto. Eu vejo que a maioria dos síndicos fica restrita aos seus condomínios, e eu tento pensar mais no global, pois entendo que é importante reunir os demais síndicos e socializar com os vizinhos do bairro. Temos que ir além da burocracia e fazer um diferen-

cial que deixe uma marca. A minha marca, por exemplo, é onde as pessoas me veem como um grande integrador”, completa Netto.

### Aulas de dança, culinária e inglês

Também em São José, no bairro Areias, o Conjunto Residencial Parque Flores da Estação tem 736 apartamentos espalhados por 46 blocos e conta com atividades sociais para os moradores. Responsável pela administração do espaço há 18 meses, o síndico Pedro Henrique Duarte Coelho, o Rick, concilia a função com a profissão de corretor de imóveis, mas conta com a colaboração dos mais de 3 mil moradores do local para que tudo ocorra dentro da mais perfeita harmonia. Para ele, o desenvolvimento dessas ações serve como legado.

“Nosso espaço dispõe de aulas de dança para as mulhe-

res, aulas de culinária para as crianças e aulas de inglês. Como temos muitos moradores capacitados para o desenvolvimento dessas atividades, não é preciso pagar nada por isso. O condomínio apenas cede os salões para a realização das ações. Com isso, percebemos uma importante evolução, principalmente nas crianças, que deram vazão à energia com mais uma ocupação produtiva. Também promovemos festas, como o aniversário do condomínio e o Dia das Crianças. Nesses eventos promovemos a integra-

ção, e os moradores-empresendedores vendem os próprios produtos para a comunidade”, destaca Rick.

Prezar pela boa convivência entre vizinhos é o que move Rick a querer investir cada vez mais o seu tempo na sindicatura. Ele considera importante atuar em prol da comunidade para garantir não apenas a valorização do imóvel de cada um, mas contribuir com ações que permitam o desenvolvimento coletivo.

“Penso que o síndico tem que zelar pela integração social daquele espaço administrado por ele. É uma responsabilidade que carrego comigo desde que assumi a fun-

ção, pois é através dessas ações que aplicamos práticas de bons costumes e, assim, atingimos o bem-estar necessário para viver de maneira harmoniosa dentro da nossa comunidade”, completa.

### Solidariedade e novos espaços de bem-estar

Em Itajaí, a síndica profissional Letiane Scheleck Metzen incentiva os condôminos dos espaços que administra para as práticas solidárias. Tanto no Edifício Grand Soleil, residencial de duas torres, 192 unidades e 890 moradores, quanto no Residencial Catania, de 68 unidades e aproximadamente 270 pessoas, ela promove ações que visam à integração através da arrecadação de alimentos e de brinquedos para doações.

“Gosto de deixar bem claro que o condomínio é a extensão de casa. Por isso, sempre digo que é preciso ter participação ativa e trabalhar para trazer os

sejam implantadas nos condomínios. Tanto que o Grand Soleil dispõe de quadras, garage band, sala de cinema, mercado, espaço mulher e ateliê.

“Os ambientes são 100% utilizados pelos nossos moradores. Buscamos alternativas para otimizar nossos espaços. Por exemplo, fizemos a quadra praticamente do zero, pois não tínhamos essa opção de lazer. Implantamos também um mercado no hall de passagem entre as torres e é um sucesso. A garage band é um espaço acústico bem interessante utilizado por adolescentes e adultos, pois temos no condomínio músicos profissionais que a utilizam para ensaios. Ainda, temos a sala de cinema que, neste período de Copa do Mundo, está sendo usada para a transmissão dos jogos”, afirma Letiane.

Essas ideias, de acordo com a síndica, fazem a diferença no mundo condominial e definem com êxito a missão do gestor perante a comunidade.



**NA GESTÃO** do síndico Pedro Duarte Coelho, o residencial implantou aulas de dança e de inglês para adultos e de culinária para crianças

moradores para próximo da administração. Foi assim que implantamos ideias como arrecadação de alimentos, separação de lixo e oficinas de montagem de uma árvore de Natal solidária feita pelas crianças. O propósito é realizar a doação de brinquedos para os orfanatos, de alimentos para as famílias carentes e itens de higiene para os asilos”, explica a síndica.

Além de incentivar a doação, Letiane destaca que a participação dos moradores é essencial para que outras ações

“Trabalhar com pessoas me faz crescer. Aprendo demais e isso me ajuda querer ser melhor a cada dia. Mas meu maior combustível é satisfação em fazer o bem ao próximo, em auxiliar, achar soluções, trazer e idealizar novidades. Na minha visão, ser síndico é tarefa para poucos, uma vez que considero os condomínios como minicidades e, por tanto, eles nos exigem atenção e dedicação diária. A sindicatura é um ato de amor, dedicação e respeito”, completa a síndica.

**SEU CONDOMÍNIO COM INADIMPLÊNCIA ZERO!**

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

**SUPORTE**  
Condomínios

48 3222-7023  
48 3024-7275 48 99161-1862

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

**TECNOLOGIA • TODA HORA no seu condomínio**

**PORTER**

Sistema de controle e gerenciamento de acesso

- Reconhecimento Facial
- QR Code
- Portaria Remota

(48) 9 9155.0983

[www.porter.com.br](http://www.porter.com.br) [porterbrasil](https://www.instagram.com/porterbrasil)

# A responsabilidade pela segurança contra incêndios nos edifícios mistos

Síndico deve solicitar ao Corpo de Bombeiros vistoria anual e pode exigir dos responsáveis a regularização dos espaços locados para lojas

Da redação

Balneário Camboriú ocupa a segunda menor extensão territorial de Santa Catarina, com apenas 45 km<sup>2</sup> de área, isso explica o número de construções verticalizadas destinadas à moradia, comércio e lazer reunidas em um só condomínio. Na cidade, o uso de edifício misto é bastante comum, principalmente nas duas principais avenidas: Atlântica e Brasil. Em geral, o piso térreo tem lojas, academias, restaurantes, bares e até galerias comerciais. O que é visto como vantagem, às vezes se torna um problema.

Recentemente um incêndio em uma loja localizada no térreo de um edifício na Avenida Atlântica, em Balneário Camboriú, deixou 16 pessoas intoxicadas por inalação de fumaça. As vítimas foram conduzidas às unidades de saúde. Os gases do incêndio chegaram aos pavimentos superiores

e todos os moradores foram orientados a evacuar os imóveis. Por isso, a atenção às normas de prevenção de incêndios ocupa um lugar de destaque quando se trata de um prédio misto.

A adoção de medidas preventivas é essencial para garantir maior proteção ao patrimônio e à vida. Afinal, um local que atende os requisitos necessários, além de estar dentro da legalidade, também assegura que os equipamentos estarão aptos para uso em emergências. Por isso, o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), emitido após vistoria anual, atesta o cumprimento das determinações.

A especialista em prevenção de incêndios Neia Lehmkuhl explica como isso é feito nos prédios mistos: "O comércio instalado no prédio deve cuidar do próprio preventivo de incêndio, mas ele faz parte da vistoria de todo o prédio. O Corpo de Bombeiros

vai vistoriar esse espaço como 'área comum' da edificação e, se houver alguma desconformidade à legislação, o prédio inteiro poderá ficar com pendência para o funcionamento. Em termos técnicos, a edificação macro estará regular, porém, a loja constará como não regular. O que dificilmente vai acontecer é ter a loja regular e a edificação irregular, porque a loja está condicionada ao prédio", explica Neia.

O não cumprimento dos regramentos pode gerar problemas para os condomínios. O advogado André Peixoto Abal, que atua há 22 anos na área condominial em Balneário Camboriú, detalha as penalidades previstas na lei em caso da falta (ou irregularidade) no AVCB.

"Em Santa Catarina, a multa pode chegar a R\$ 160 mil. Além disso, não se afasta a possibilidade de cominações criminais. O descumprimento às normas de prevenção e combate a incêndio podem até ser



NEIA LEHMKUHL, especialista em prevenção de incêndios

causa de condenação por homicídio doloso, tal qual ocorreu no notório caso da boate Kiss", detalha o advogado.

Após a notificação, o edifí-

cio tem um prazo determinado pelo Corpo de Bombeiros para realizar a adequação. Sobre isso, Lehmkuhl aponta que o período estipulado para a re-

sicredi.com.br

E se o melhor para você também for o melhor para todos?

**alterna**



Aponte a câmera do celular e saiba mais.



## Existe alternativa.

Ao escolher o Sicredi, você une as suas necessidades financeiras com o desenvolvimento da sociedade. Já somos mais de 5 milhões de associados gerando crescimento para todos, porque reinvestimos recursos na sua região.

Conte com soluções financeiras ideais, taxas justas e atendimento próximo, humano e também digital, em mais de 2 mil agências em todo o Brasil e na palma da sua mão.

**Escolha o Sicredi, onde o dinheiro rende um mundo melhor.**

**Abra sua conta com a gente.**





**GERSON LUIS KLOCK**, gestor de riscos e seguros patrimoniais

regularização pode variar de acordo com a necessidade.

“Depende do sistema em desconformidade, do risco encontrando e de outros fatores. Então, não há uma determinação de qual é o prazo exato. Normalmente é de 30 a 60 dias para os sistemas vitais. Se tiver alguma pendência de outros sistemas, normalmente é concedido um prazo de até um ano. Nesse período, se o síndico não providenciar as adequações, poderá ser multado”, aponta a especialista.

### Responsabilidades do síndico

Conforme o Código Civil, é dever do síndico zelar pela segurança do condomínio. Dessa maneira, ele



**RENATO ANTUNES** gestor do Edifício Villa Veneto

é o responsável por manter os sistemas instalados e mantidos nos edifícios mistos. O gestor deve solicitar a vistoria a cada um ano, porém, ele não tem a obrigação (mas tem o direito) de fiscalizar os espaços locados para lojas ou demais atividades no prédio, cobrando sua regularização, quando necessário.

“Perante o Corpo de Bombeiros, a responsabilidade é do síndico, mas dentro do condomínio estabelece-se uma hierarquia nas edificações quando se tem uma área comercial envolvida. O síndico deve cobrar que o comercial esteja regular com os sistemas. E isso deve ocorrer através de notificação para que tudo esteja documentado no ato da vistoria”, fala Neia Lehmkuhl.

Por isso, uma relação amistosa entre síndico e comerciantes é essencial. Gestor do Edifício Villa Veneto, de torre única, com 30 apartamentos e sete lojas térreas, no centro de Balneário Camboriú, Renato Antunes revela como orienta os lojistas sobre manter em ordem o AVCB do locais alugados.

“Os lojistas recebem o regulamento do condomínio e devem seguir as mesmas normas que os demais condôminos. O não cumprimento da medida preventiva é passível de notificação e multas, de acordo com o regimento, mas tudo tem sido resolvido na conversa. O que faço é estar sempre atento a tudo que envolve a segurança do edifício, inclusive em relação aos espaços comerciais”, revelou o síndico.

A falta do AVCB causa problemas não apenas ao edifício, mas também aos lojistas. Inclusive, no caso de prejuízos gerados pelo condomínio, os proprietários das lojas podem

exigir indenização. Se isso ocorrer, o síndico pode sofrer uma ação regressiva por parte do condomínio, desde que comprovada a falta de providência por parte do gestor.

“Caberá regresso em face do síndico, pessoalmente, sempre que ele tiver agido com desídia no cumprimento de suas funções. Por exemplo, se ele foi notificado da irregularidade mas não tomou providências, responderá por sua omissão”, completa o advogado André Peixoto Abal.

### Elabore um plano de gestão de risco

Com atuação em Blumenau e Balneário Camboriú, o gestor de riscos e seguros patrimoniais Gerson Luis Klock aponta que é necessária uma visão analítica para elaborar um plano de prevenção eficiente. Isso porque o profissional tem como obrigação pensar nos mais variados riscos que podem vir a acontecer.

“Quando o assunto é a segurança da coletividade, não podemos assumir o risco e ficar na mão da sorte. Inclusive, o mandatário do condomínio pode responder de forma civil e criminal por omissão no exercício de suas atribuições”, aponta.

Falta de participação dos condôminos para promover mudanças positivas, ausência de planejamento estratégico para gestão de riscos e seguros, programa de manutenções em desacordo com as normas técnicas, sistemas protetivos defeituosos ou inoperantes e funcionários sem treinamento adequado são problemas que elevam os riscos. Com a experiência de 20 anos no mercado, Klock indica a criação de uma comissão de gestão de riscos como uma medida que visa minimizar os problemas no condomínio.

“O objetivo é a formação de um grupo de trabalho de caráter técnico, voluntário e permanente para desenvolver e formalizar o programa de gerenciamento de riscos do condomínio, com a participação de condôminos, funcionários e prestadores de serviços. São inúmeros os benefícios que essa simples ferramenta de gestão pode proporcionar, como: prestar apoio ao mandato do síndico, propor soluções ao risco identificado, promover treinamentos para os condôminos e funcionários e dar continuidade às boas práticas”, completa.



**ANDRÉ PEIXOTO ABAL**, advogado na área condominial



**AGILIZA**  
Uma mão para o seu negócio

**FAÇA COM**

AUMENTO DE

**15%\***

NA PRODUTIVIDADE

**AUMENTE A PRODUTIVIDADE DA SUA EMPRESA SEM PAGAR NADA**








\*Na área/célula acordada com a empresa, vinculada às entregas de 100% das atividades da etapa do Warm Up e Imersão.

SEBRAE/SC/SEBRAE-AGILIZA



**ESPINDOLA E HELFRICH LTDA**  
C.R.A 0948-J

Serviços para Condomínios

Fone: (47) 3366 3562 / 3366 7013

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



**NewTec**  
GERADORES

ASSISTÊNCIA 24 h



A SUA ENERGIA EM BOAS MÃOS

**VENDA**

**MANUTENÇÃO**

**LOCAÇÃO**

**DE GERADORES**

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

(48) 3304 6307

(48) 3343 9313

(48) 99956 9579

# CANAL ABERTO

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

## ALTERAÇÃO DE FACHADA

**Nos condomínios horizontais com casas geminadas, a instalação de placa solar sobre o teto pode caracterizar alteração de fachada? O síndico pode autorizar a instalação?**

Evandro Antunes,  
São José

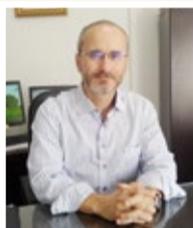
Os critérios para a alteração nas fachadas em condomínios horizontais são disciplinados pela convenção, tal qual ocorre nos condomínios verticais. Além disso, vale lembrar que o artigo 1.336 do Código Civil preconiza que é dever do condômino não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas, embora sejam admitidas exceções pelos Tribunais quando estas alterações propõem-se a disciplinar um bem maior

(segurança, saúde etc.).

E a definição de fachada mais aceita é aquela que a define como toda parte visível do exterior da unidade, independente do ângulo de visão. No caso de condomínios horizontais, o telhado, onde comporta as placas solares, faz parte da fachada externa do condomínio, mesmo em se tratando de casas geminadas. E não se pode esquecer que a harmonia estética de um condomínio é um dos principais fatores de valorização das unidades privativas.

Neste passo, caso a convenção seja silente, entendendo que a colocação de

placas solares só poderá ocorrer se aprovada pela assembleia especialmente convocada para discutir este tema, não sendo da competência exclusiva do síndico autorizar esta categoria de inovação por mais louvável que seja. E vale notar que esta discussão assemblear servirá de oportunidade para se aprovar os possíveis projetos de materiais e de execução de modo que se padronize este modelo de implementação visando a harmonia estética do condomínio.



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

## RATEIO DE GARAGEM

**Gostaria de orientação a respeito do rateio para pagamento de benfeitorias (pintura e colocação de piso) nas garagens. No prédio há condôminos que não possuem garagem e nunca circulam nesse espaço. Já que não possuem garagem é justo que esses condôminos paguem pelo rateio?**

Célia Regina Barcelos,  
Florianópolis

O condômino que não possui garagem participará ou não dos rateios referentes a benfeitorias/obras realizadas em áreas comuns que atendam so-

mente às garagens conforme previsão a respeito na Convenção de Condomínio.

A convenção pode prever expressamente que todos os condôminos, inclusive aqueles que não possuem garagens, participem de todas as despesas, caso em que a contribuição será devida.

A convenção também pode ser expressa na exclusão dessa cobrança, caso em que não será devida essa contribuição.

Se a convenção não trouxer previsão expressa em um sentido ou em outro, a assembleia que aprovar as obras deve dispor sobre quem arcará com os custos, se todos os condôminos ou se somente aqueles que tenham garagens. Não havendo ressalvas, todos contribuirão, ressaltando-se a possibilidade de discussão judicial dessa cobrança.



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

## # DE OLHO NO MERCADO

ROGÉRIO DE FREITAS  
contato@condominiosc.com.br



## Síndico, que imagem você passa para seus condôminos?

Naturalmente quem se candidata à função de síndico tem uma predisposição ao protagonismo. Caso contrário, se quisesse ser coadjuvante perante a massa condominial ficaria na posição de condômino. Para personificar esse protagonista, que se destaca entre essa coletividade ao ponto de ser escolhido para representá-la, é preciso acontecer uma identificação com modelos pré-definidos no inconsciente coletivo que compõem essa imagem. Esses modelos de "personalidade" foram identificados pelo psiquiatra suíço Carl Jung como arquétipos. Ao todo, Jung numerou 12 arquétipos que hoje são a base de várias áreas de atuação incluindo política, liderança e marketing no que diz respeito à construção de marcas.

Sempre digo que o universo condominial deve buscar inspiração nos modelos validados no universo corporativo, onde os executivos de sucesso têm a precisão de leitura e até sustentam ou lapidam a imagem que fazem as pessoas que estão em sua órbita. Então vou relacionar na sequência os 12 arquétipos de Jung, colocando neles um viés da personalidade de síndico. E assim permitir que a você colega de sindicatura, o exercício de tentar identificar-se com um ou mais arquétipos possíveis.

1 - O síndico INOCENTE - É aquele que com a necessidade de agradar a todos evita criar conflitos.

2 - O síndico SÁBIO - Metódico, lógico e criterioso. Muitas vezes fica preso aos detalhes que podem se transformar em um desafio na execução das demandas.

3 - O síndico REBELDE - Questionador e insubordinado, fica incomodado quando as regras e costumes do condomínio não representam a sua posição na cadeia de comando.

4 - O síndico MAGO - Não é muito objetivo e se concentra em demandas que possa conduzir de forma mais intuitiva ou até inovadora. A tudo tenta atribuir um olhar universal.

5 - O síndico AVENTUREIRO - Autêntico e ousado gosta de transformar cada demanda em uma experiência diferente evitando modelos e rotinas.

6 - O síndico HERÓI - Vitalidade e coragem na busca do bem da coletividade. Sua presença inspira segurança na massa condominial.

7 - O síndico AMANTE - São pessoas apoiadas a sua aparência estética, sobrepondo esse arquétipo a qualquer outro. Não é um arquétipo que costuma fazer a diferença no exercício da sindicatura, porém não quer dizer que a aparência deva ser negligenciada.

8 - O síndico COMEDIANTE - Divertido, leve e espontâneo. Parafraseando Chaplin: pode muitas vezes agir como palhaço mas seu objetivo é a alegria da massa condominial.

9 - O síndico HOMEM COMUM - Pertencer ao grupo é o mais importante, independente das suas responsabilidades e posição de destaque. É a figura do bom vizinho que o mais importante é ser útil.

10 - O síndico PRESTATIVO - Totalmente altruísta ele busca atender as demandas do maior número de pessoas possível movidos por muita empatia e compaixão.

11 - O síndico GOVERNANTE - Percebido como aquele que está no comando assegurando o cumprimento das regras estabelecidas na convenção e no regimento interno.

12 - O síndico CRIADOR - Inovador e criativo na solução de demandas inusitadas, passa certa segurança para transpor desafios incomuns.

Estes são os 12 arquétipos de Jung com uma pitada de sindicatura. Permita-se fazer esta brincadeira e identificar qual, ou quais destes, podem construir o seu perfil e assim entender como você é visto pela massa condominial.

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

**EFICIENT**  
Segurança Eletrônica e Energia  
☎ 48 99190-0385  
☎ 48 3209-7608  
www.eficient.com.br

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

**ENERGIA SOLAR**  
Reduza sua conta de luz em até 95%

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

## Grupo A4 Elevadores amplia área de atuação e garante o melhor serviço

Empresa conta com equipe altamente treinada composta por profissionais com mais de 40 anos de experiência para realizar manutenções com segurança

Da redação

**R**eferência na manutenção técnica de elevadores, esteiras e escadas rolantes, o Grupo A4 Elevadores agora está presente também em Florianópolis. A empresa tem profissionais com mais de 40 anos de experiência e está sediada em Balneário Camboriú, mas possui filiais em São Paulo, Brasília e Salvador, e leva à risca a missão de proporcionar qualidade, segurança e inovação para atender as expectativas dos clientes.

“Temos uma carteira de mais de 500 elevadores e recebemos o título de melhor conservadora de elevadores em Balneário Camboriú. Com um amplo know how na área, avançamos na estratégia de expansão de mercado com a filial em Florianópolis. Temos clientes no setor corporativo e vamos elevar o atendimento também no ramo residencial”, destaca o responsável técnico do Grupo A4 Elevadores, William Fortuna.



Paulo Roberto Theodorovit e William Fortuna da A4 Elevadores

Entre os diferenciais da empresa está o estoque de peças para a prestação de serviço rápida e adequada. São mais de 5 milhões de peças originais para elevadores de todas as marcas. A importação direta do material, em sua maioria oriundo da Ásia, otimiza o atendimento ao cliente.

“A importação das peças nos permite uma entrega de excelência aos nossos clientes. O nosso atendimento é compatível com

várias marcas e vendemos e instalamos os novos equipamentos. Estamos presentes nas principais redes de varejo do Brasil, supermercados, shoppings e em condomínios residenciais”, fala o consultor comercial da A4, Paulo Roberto Theodorovit.

O Grupo A4 Elevadores fica no bairro Estreito, na parte continental da Capital, com local próprio para receber os clientes da região da Grande Florianópolis.

## FORTALECENDO RELAÇÃO COM OS CONDOMÍNIOS

Com um projeto de atendimento personalizado e humanizado, a A4 Elevadores busca o fortalecimento da relação de parceria com os condomínios. E isso se dá a partir da equipe técnica formada por profissionais capacitados para atender qualquer tipo de necessidade do cliente, passando pela estrutura e priorizando o suporte emergencial.



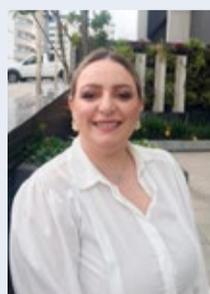
Janaína Franzon

“A A4 surgiu em Florianópolis já com uma autoridade referendada em Balneário Camboriú. Sua excelência nos traz segurança em contratar uma empresa de manutenção de elevadores que não seja sustentada pelas marcas das montadoras. As vantagens de trabalhar com a A4 vão além do custo-benefício, pois incluem também integridade com o cliente”, **cita a representante do Foco Síndico, Janaína Franzon.**

A A4 Elevadores não se destaca apenas pelo serviço de manutenção, mas também pela aptidão da equipe comercial para o atendimento personalizado, bem como a elaboração de relatórios e vistorias gratuitas, proporcionando satisfação para o cliente.

“É um trabalho prestado com profissionalismo, qualidade e transparência. E isso é exatamente o que diferencia a A4 Elevadores no mercado. Por isso, temos a grande satisfação em tê-los como parceiros no nosso segmento de atuação”, **explica a consultora da empresa GT Serviços Terceirizados, Miriam Diniz.**

A A4 realiza manutenção preventiva e corretiva, assistência técnica 24 horas e modernização parcial e integral de elevadores. Tudo é feito por uma equipe técnica qualificada, mas sem deixar de lado a questão financeira, importante fator na hora da contratação de uma empresa de manutenção.



Catiane dos Santos

“A empresa zela por um preço justo e uma entrega de qualidade. Logo no primeiro contato é possível perceber o cuidado para realizar um atendimento humanizado, deixando claro quais os serviços serão executados, dando o retorno rápido sobre o chamado e otimizando os processos. Tudo isso garante maior qualidade de vida para o síndico, que passa a contar com uma empresa responsável como prestadora”, **diz Catiane dos Santos, administradora de condomínios da F5 Gestão de Condomínios.**

Atuando há quatro anos como síndica na região continental de Florianópolis, Eliana Eidelwein encontrou na A4 Elevadores a segurança necessária para lidar com serviços de manutenção nos equipamentos dos condomínios que administra.



Miriam Diniz



Eliana Eidelwein

## # ELÉTRICA CONDOMINIAL

NÉIA LEHMKUHL

@neia@portalsulenergia.com.br



### SPDA (para-raios) nos condomínios

O fim de ano está chegando e com ele, as chuvas de verão que costumam vir acompanhadas de trovoadas, ventos fortes e queda de raios, causando danos nas edificações e colocando os usuários em risco.

O Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas - SPDA, popularmente conhecido como “para-raios”, é um sistema de grande importância e obrigatório na maioria dos condomínios. Mas como saber se em determinada edificação há a necessidade desse sistema?

Para entender um pouco sobre o tema, é importante saber que a NBR 5419 estabelece parâmetros e visa determinar os procedimentos técnicos adequados à instalação e manutenção desse sistema.

A função básica do SPDA é facilitar a descarga elétrica oriunda das nuvens dissipando a energia estática para o solo, de forma a evitar que raios “caiam” sobre o condomínio e quando isso ocorrer, mantendo a edificação protegida de danos.

Existem hoje dois tipos de SPDA para edificações: o método Franklin e o método da Gaiola de Faraday. Ambos atendem a demanda de segurança e são definidos a critério do projetista, normalmente um engenheiro, com base nas boas práticas, na norma em vigor e nas características da edificação correspondente.

Importante observar que em Santa Catarina,

embora este sistema tenha deixado de fazer parte das vistorias do Corpo de Bombeiros, sua instalação e manutenção permanecem obrigatórias e é da competência do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, sua fiscalização.

Habitualmente, a inspeção por profissional habilitado deve ser feita todos os anos, mas em casos específicos, a recomendação pode ser semestral, já que vivemos em uma região que sofre vários impactos climáticos, especialmente nas regiões litorâneas, que além do fator maresia, também costumam registrar ocorrências de fortes ventos. Esses fatores costumam danificar as instalações do SPDA e podem comprometer sua eficiência, por isso a inspeção, os testes e a emissão de Laudo com respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, é imprescindível.

Assim, tanto pelo aspecto da segurança das pessoas e da edificação, quanto pelos aspectos legais, manter esse importante sistema “em dia” é fundamental, e ainda viabiliza a cobertura de seguro, em caso de um sinistro.

**Néia 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.**

“Gostei muito de conversar com a A4 sobre modernização dos elevadores. As soluções apresentadas vieram ao encontro das nossas necessidades, e mais que isso, ajudaram a traçar um plano de manutenção atualizado do equipamento. Sendo uma boutique de elevadores, a personalização é um ponto forte. São extremamente atenciosos e estamos encontrando juntos as soluções para o condomínio no quesito elevador”, **afirma a síndica Eliana.**



**Nestes últimos quatro anos a Assembleia trabalhou intensamente para fortalecer a educação catarinense, um dos pilares da nossa sociedade. Estamos aumentando a qualidade para proporcionar melhores condições de trabalho e formar catarinenses cada vez mais preparados para os desafios do futuro.**



**ASSEMBLEIA LEGISLATIVA  
DO ESTADO DE SANTA CATARINA**

[alesc.sc.gov.br](http://alesc.sc.gov.br)



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

# GUIA DE FORNECEDORES

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



## ACADEMIAS DE CONDOMÍNIOS / MANUTENÇÃO



Empresa especializada em manutenção preventiva e corretiva em academias de condomínios.

**ATENDIMENTO À TUDO QUE FOR RELACIONADO COM EQUIPAMENTOS DE ACADEMIA:**  
• CABOS DE AÇO • ESTOFADOS • LIMPEZA INTERNA DE ESTEIRAS • PINTURAS

Usando Apenas Material de Qualidade • Manutenção Preventiva  
EVITE O DESGASTE NATURAL DOS EQUIPAMENTOS E  
PROMOVA BEM ESTAR DOS USUÁRIOS COM MANUTENÇÃO MENSAL!

AGENDE HOJE MESMO SUA VISITA! ☎ 48 9.9648.2812 ✉ HORNFIT@GMAIL.COM

## MOTOBOMBAS / VENDA E MANUTENÇÃO



**VENDA E MANUTENÇÃO EM MOTOBOMBAS HIDRÁULICAS**

- Tubulações de Bombeiro
- Controle de Pragas
- Limpeza e Impermeabilização de Caixas de Água e Cisternas
- Atendimento a Condomínios Residenciais e Comerciais

**ATENDIMENTO HOME OFFICE**  
ATENDEMOS AS CIDADES DE ITAPEIMA E BALNEÁRIO CAMBORIÚ - SC

CONTRATO MENSAL • ATENDIMENTO 24H ☎ 48 3369.2445 ☎ 48 9.9858.7386 ✉ smellsmotobombas  
✉ smellsmotobombas@gmail.com 📍 Servidão Manoel Amaro, 390 - Saco Grande - Florianópolis - SC

## ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

**Ampla**  
Questão de Confiança  
[www.amplase.com.br](http://www.amplase.com.br)  
amplaempreiteira@gmail.com

Pintura e Reforma de Condomínios

(48) 3337.0889 / 3371.5512

Cml (48) 99163.7233 📞 99175.9900

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

**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



**REFORMAS PREDIAIS**

Elétrica, Hidráulica e Reformas

(48) 3257.1919  
99978.8719

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

Há mais de 30 anos



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](http://www.grellertempreiteira.com.br)  
grellertempreiteira@gmail.com

**Viana**  
Empreiteira  
Pintura - Reformas - Manutenção

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

- ✓ PINTURA
- ✓ REFORMAS
- ✓ MANUTENÇÃO PREDIAL



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

## 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 ✉ pravalienengenharia@gmail.com  
☎ 48 9.9980.9377 🌐 [www.pravalienengenharia.com.br](http://www.pravalienengenharia.com.br)

## Soluções de Engenharia para o seu Condomínio

<b>LAUDO DE INSPEÇÃO</b>	Descreve e classifica graus de risco e responsabilidade dos problemas levantados nas vistorias
<b>MEMORIAL DESCRITIVO</b>	Indica materiais e técnicas ideais para a resolução dos problemas apresentados
<b>MEMORIAL QUANTITATIVO</b>	Mensura o serviço a ser realizado, formando uma base sólida para a fundamentação dos orçamentos
<b>PLANO DE OBRA</b>	Análise, sabatina e comparação de todos os dados das propostas e das empresas que desejam participar da concorrência
<b>ACOMPANHAMENTO</b>	Otimiza a qualidade da reforma condominial através de planejamento, visitas in loco, elaboração de relatórios, comunicados, termos etc.



[econdengenharia.com.br](http://econdengenharia.com.br)  
(48) 3093-3595

**ECOND**  
ENGENHARIA PARA CONDOMÍNIOS



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

**MAPA**  
ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO

FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DE OBRAS EM CONDOMÍNIOS

☎ 48 99982.1196 • 98406.5470

lineofilho@gmail.com

Engenheiro Lineo

LAUDOS TÉCNICOS DE VISTORIA E PERÍCIAS EM CONDOMÍNIOS



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

(48) 99985.3938 ✉ contato@fossengenharia.com.br  
[www.fossengenharia.com.br](http://www.fossengenharia.com.br)

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

## MOBILIÁRIOS ECOLÓGICOS PARA ÁREAS EXTERNAS



INDÚSTRIA DE MOBILIÁRIO ECOLÓGICO PARA ÁREAS EXTERNAS.

Invista em qualidade, durabilidade e sustentabilidade no seu condomínio!

[www.lanci.eco.br](http://www.lanci.eco.br) | 47 3363.4143 | 99232.3393 | @lanci\_eco | lanci@lanci.eco.br

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!



## CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS

- ✓ Acompanhamento on line da contabilidade
- ✓ Acesso individualizado para cada condômino
- ✓ Controle diário da inadimplência

O Cliente GTC Contabilidade conta com serviços diferenciados que auxiliam na gestão do condomínio.

DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA

☎ 48 3223.5332

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

🌐 [www.gtccontabilidade.com.br](http://www.gtccontabilidade.com.br)

✉ [gtc@gtccontabilidade.com.br](mailto:gtc@gtccontabilidade.com.br)

# Correspondências judiciais

Funcionário de condomínios pode recusar o recebimento de cartas de citação

Da redação

**E**m vigor desde março de 2016, o novo Código de Processo Civil pretendeu agilizar as decisões judiciais. Além das cobranças dos inadimplentes nos condomínios se tornarem mais ágeis, o novo CPC também trouxe outra novidade para o setor de condomínios que diz respeito à entrega das cartas de citação judicial. Antes, os documentos só eram entregues aos destinatários e agora podem ser recebidas pelo porteiro ou até mesmo o zelador.

Segundo o advogado Alberto Luís Calgaro, a carta ou mandado de citação é o documento onde constam as informações sobre o processo e a advertência sobre o prazo que o réu terá para apresentar sua defesa. “Cada vez que uma pessoa propõe uma ação judicial, o réu é chamado no processo para apresentar sua defesa e o documento através do qual ocorre esse chamado é o mandado de citação”, explica o advogado.

Alberto explica que o antigo Código de Processo Civil

(CPC) era omissivo em relação à citação feita em condomínios. “Só se considerava válida a citação de pessoa física feita pelo correio quando o aviso de recebimento era assinado pessoalmente por ela”, esclarece.

Porém, o novo CPC inovou ao dispor no texto que “nos condomínios, edifícios ou nos loteamentos com controle de acesso, será válida a entrega do mandado a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência, que, entretanto, poderá recusar o recebimento, se declarar, por escrito, sob as penas da lei, que o destinatário da correspondência está ausente”.

## Recusa

O advogado ressalta ainda que, conforme previsto no texto do código, se o funcionário souber que o condômino está ausente, ou tiver qualquer receio de que o morador se negará a receber a correspondência, poderá recusar o recebimento ao funcionário do correio. “A recusa não terá nenhuma implicação para o funcionário, pelo contrário, po-



RECEBER correspondência judicial e não entregar ao morador pode trazer problemas para o condomínio

derá sim surgir um problema se o funcionário receber e não entregar a carta, em tempo razoável, ao condômino”, ilustra.

Alberto explica que, o mandado de citação confere um prazo ao réu, no qual ele deverá apresentar sua defesa, sob pena de, não o fazendo, serem considerados verdadeiros todos os fatos alegados pelo autor na ação. “Se o funcionário receber a correspondência e não entregar ao morador, é provável que o prazo de defesa se esgote e o morador seja

julgado à revelia, podendo sofrer uma condenação sem ter exercido seu direito de defesa. Neste caso, o morador que se sentir prejudicado poderá propor uma ação de indenização contra o funcionário e, também, contra o condomínio, pelo prejuízo que teve ao não poder se defender e por não ter recebido a correspondência da justiça”, ressalta.

## Regras para recebimento

A orientação do especialis-

ta é que não sejam recebidas pelos funcionários de condomínio as cartas de citação de processo judicial em nome de moradores. Isto porque os condomínios não estão preparados para esta responsabilidade, havendo sério risco caso o funcionário receba a carta e não consiga entregar ao morador. “Tal recusa em nada prejudica o processo, pois a citação que não pode ser realizada por correio, será feita posteriormente por oficial de justiça, que mediante identificação, deverá ter acesso liberado ao edifício para realizar a citação pessoal do morador”, completa.

Para que o condomínio possa receber as cartas de citação judicial, o advogado sugere que seja feita uma Assembleia Geral para discussão do assunto e eventual alteração da Convenção, na qual sejam incluídas regras para o recebimento e repasse deste tipo de correspondência, isentando o condomínio de responsabilidade caso cumpridas todas as regras.

Como exemplo de regras, Alberto sugere ainda a criação de um livro de protocolo na portaria, com o registro das correspondências recebidas, bem como a data de entrega ao condômino mediante assinatura no livro de protocolo, para comprovar que o porteiro entregou a carta.

**ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO É COISA SÉRIA!**

Conte com nosso time de especialistas e fique tranquilo.

**CONTROLL**  
CONDOMÍNIOS

Rua Paulino Pedro Hermes, 515 - São José - SC  
48 3346.9956 | 3346.9946 | +55 48 99623.8826

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

**KRENKE**

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

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

**Uma nova Conduta para o seu Condomínio.**

(48) 99171-9780  
comercial@condutacobrancas.com.br

**CONDUTA**  
COBRANÇAS

