

Jornal dos Condomínios 22 ANOS

ANO 22 - N° 257 - MAIO DE 2023 - 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



MANTENHA O CONDOMÍNIO LONGE DE ACIDENTES DE TRABALHO

Zeladoria e limpeza são as funções mais afetadas no segmento condominial em Santa Catarina, de acordo com o Levantamento do Observatório de Segurança e Saúde no Trabalho

Páginas 08 e 09

EM SC

VALE DO ITAJAÍ

Reforçar a segurança, um trabalho contínuo nos condomínios

Páginas 10 e 11

GRANDE FLORIANÓPOLIS

Como seu condomínio trata o autismo?

Página 16

GESTÃO

Empresa pode operar em unidades residenciais?

Página 03

MERCADO

BrCondos inaugura nova sede em 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

DUPLIQUE.COM.BR

0800 780 8877



DUPLIQUE
SANTA CATARINA

LÍDER EM GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

DUALTECH
ELEVADORES

VIDA EM MOVIMENTO

- ☑ Manutenção Multimarcas
- ☑ Assistência Técnica 24h
- ☑ Modernização

www.dualtechelevadores.com.br
48 98871.3207 @dualtechelevadores
Filial Grande Florianópolis

TAPETES PERSONALIZADOS

PARA EMPRESAS E CONDOMÍNIOS PRODUTOS DE ALTA QUALIDADE



48 3375.4563 | 9.9146.1001

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

Kapermil

LojaCond
Equipamentos para Condomínios

SEU CONDOMÍNIO MERECE O MELHOR!

ATENDEMOS TODA A REGIÃO SUL



@LOJACOND

(48) 3247-8318

(47) 996812280

CONTATO@LOJACOND.COM.BR

WWW.LOJACOND.COM.BR

EFICAZ
SOLUÇÕES PREDIAIS

- ☑ PINTURAS PREDIAIS
- ☑ IMPERMEABILIZAÇÃO
- ☑ RESTAURAÇÃO

@eficaz.pinturas

48 3342.3044

98451.7066 • 99860.4262
pinturas.empresaefficaz@gmail.com

PONTUAL
GARANTIDORA

Inadimplência no condomínio?

Conheça a COBRANÇA GARANTIDA Pontual, a melhor e mais completa solução contra a inadimplência condominial.

0800 889 0088

www.pontualgarantidora.com.br

✓ 100% da receita todos os meses!



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

(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 Administrativa:

Luisa Candido Lopes

Coordenação editorial:

Vânia Branco

redacao@condominiosc.com.br

Equipe de jornalistas:

Darlane Campos, Jorge Oliveira Jr.,
Graziella Itamaro e Camila Godoi

Revisão:

Tony R. de M. Rodrigues

Criação e suporte web:

Ramiro Galan

Diagramação: Mídia Prime Editora

Para anunciar:

48 9.9989.3647 | 48 9.8801.6784

comercial2@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/)



MAIO/2023

2

EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN

@angeladalmolin@condominiosc.com.br



Quatro pilares estratégicos de segurança

Recentemente, na cidade de Itajaí, um veículo desconhecido acabou entrando “pelo vácuo” da entrada principal em um condomínio enquanto um motorista deixava o local. O invasor teve acesso à área comum do condomínio, mas foi contido por um policial (e morador) e levado para a delegacia. Esse é apenas um exemplo das muitas situações que podem acontecer no dia a dia de um condomínio e que podem abrir as portas para a criminalidade. Nesta edição confira nas páginas do Vale do Itajaí a orientação de especialistas de como o síndico pode identificar vulnerabilidades no acesso ao edifício e colocar em prática os sistemas preventivos para evitar a entrada de ameaças através de quatro pilares estratégicos de segurança.

Nos últimos dois anos o país tem testemunhado um alarmante aumento de casos de acidentes de trabalho e o tema se tornou um ponto de atenção também nos

condomínios. Em 2022 as notificações de acidentes no ambiente condominial catarinense envolveram: zeladores (30%), faxineiros (26%), porteiros (17%), auxiliar de manutenção (9%) e vigilante/ vigia (4%). Em matéria especial sobre o assunto saiba que a natureza dos acidentes de trabalho em condomínios pode ser grave e até mesmo fatal. Verifique quais medidas de segurança são essenciais para prevenir acidentes e preservar a integridade física e emocional dos trabalhadores que atuam nas dependências do condomínio, sejam eles contratados pelo edifício ou prestadores de serviços terceirizados.

Nesta edição veja também que o síndico pode ser destituído mesmo sem cometer irregularidades e que conhecer técnicas básicas de oratória auxilia o gestor a se comunicar de maneira mais eficaz com os moradores e pode até mesmo definir o sucesso de uma assembleia. Boa leitura!

Gov. do Estado busca ampliação dos Conselhos Comunitários de Segurança em Santa Catarina

Ampliar em 25% o número dos Conselhos Comunitários de Segurança (Consegs) no estado é um dos objetivos da Secretaria de Segurança Pública (SSP) de Santa Catarina em 2023. A proposta deverá melhorar a interação com as reivindicações da sociedade, desenvolver novas capacitações dos integrantes e até reforçar ou criar programas sociais preventivos nos municípios.

Atualmente, existem 106 Consegs ativos no estado e 700 membros efetivos. Assim, os Consegs estão presentes em 70 cidades (23,72% dos municípios catarinenses). Mas, segundo o coordenador estadual de Polícia Comunitária e de Consegs da SSP, coronel Jeferson Braz de Oliveira, há hoje 256 Consegs inativos em 124 municípios. Um outro dado é que 57 municípios catarinenses nunca tiveram Consegs.

“Não se pode pensar em segurança pública sem o envolvimento comunitário total. Devemos conhecer as prioridades da sociedade de cada região do estado. Essa é uma das determinações do governador do estado. Por isso, estamos criando estratégias para reativar e ampliar os Consegs em Santa Catarina”, destacou o secretário de Segurança Pública de SC, Paulo Cezar Ramos de Oliveira.

Em maio, o secretário se reuniu com a Coordenadoria Estadual de Polícia Comunitária e de Consegs, conheceu os trabalhos em andamento e determinou ações para a retomada do modelo de polícia comunitária. “É um resgate em que buscaremos o fortalecimento das polícias com a participação das comunidades e a diminuição da criminalidade”,

pontuou o secretário da Segurança Pública no Estado.

Os Consegs têm como base a comunidade e estabelecem uma parceria com as forças de segurança: a Polícia Militar, a Polícia Civil, a Polícia Científica e o Corpo de Bombeiros Militar. Objetivam, entre outras ações, a de melhorar a qualidade de vida do cidadão buscando soluções para os problemas da segurança pública. Diversas ações são realizadas nos municípios, tais como programas preventivos nas áreas de proteção à mulher, distribuição de cartilhas, segurança de condomínios, assistência a moradores de rua e até práticas de limpeza de praias.

NÚCLEO DE CONDOMÍNIOS

Para envolver os síndicos em ações de segurança local, o Conseg 31 do bairro Coqueiros em Florianópolis, um dos mais antigos Conselhos Comunitários de segurança em atividade de Santa Catarina implantou em 2022 o projeto Núcleo de Condomínios. O engajamento dos síndicos da região colabora com a segurança da cidade e a Polícia tem nos gestores um aliado na busca por mais segurança e prevenção ao crime como, por exemplo, problemas de furto de fios de cobre, portas de alumínio e ponta de mangueira de incêndio que afetam edifícios de várias cidades do estado.

Para participar de um Conseg, entre em contato com a Coordenadoria Estadual de Polícia Comunitária e de Consegs pelos telefones (48) 3665-8148 e (48) 98843-7036 ou pelo e-mail pol-com@ssp.sc.gov.br.

Com informações da Agência Catarinense de Notícias



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

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

Empresa pode operar em unidades residenciais?

Respeito à coletividade e bom senso devem nortear a prática

Graziella Itamaro

Trabalhar no conforto do lar sem precisar sair de casa, ter flexibilidade de horários, redução de deslocamentos e maior autonomia, estes são alguns pontos positivos do trabalho em formato home office.

Consolidada durante a crise sanitária causada pela covid-19, a modalidade segue ganhando adeptos, mesmo com o fim da pandemia. Profissionais liberais, prestadores de serviços e pequenos empreendedores incorporaram a prática e seguem trabalhando dentro de seus lares, muitos com empresas próprias dentro de condomínios residenciais. Mas será que existem restrições para empresas

atuarem em condomínios?

Advogado especialista em condomínios, Alberto Calgaro explica que a finalidade do condomínio está prevista na convenção que define a utilização que pode ser dada às unidades. "Porém, nos condomínios residenciais, obviamente, há uma certa tolerância com relação a algumas atividades profissionais ou até comerciais, que podem ser exercidas pelo morador em sua unidade", explica.

Calgaro ressalta que o critério é determinado muito mais pelo bom senso do que por lei específica. "Existem atividades que não geram nenhum tipo de risco ao condomínio, como o trabalho em home office, que não causa nenhum tipo de impacto e

sequer é percebido pelos demais moradores", esclarece.

Especialista em Direito Condominial e Imobiliário, Livia Furlan avalia que os critérios para definir as atividades que podem ou não ser exercidas nos condomínios devem observar o direito individual e não podem se sobrepor ao coletivo. "A restrição para realizar atividades comerciais deve assegurar os famosos 3 Ss: saúde, sossego e salubridade, que estão no artigo 1.336 do Código Civil", esclarece a profissional.

A advogada lembra que os condomínios residenciais não foram projetados para atividades comerciais, ou seja, não possuem capacidade para receber equipamentos, como fogões industriais ou sobrecargas elevadas de energia elétrica. E caso a atividade realizada dentro da unidade venha a gerar gasto extra, como por exemplo, água, estes podem ser cobrados pelo condomínio. "Todo e qualquer custo extra ou prejuízo causado por uma unidade residencial pode ser cobrado pelo condomínio de acordo com os termos do artigo 927 do Código Civil", completa Livia.

Sem incômodos aos demais moradores

As atividades também não podem implicar em movimento de entrada e saída de pessoas estranhas no condomínio nem impor riscos ou incômodos



ALBERTO CALGARO: O prédio é um local de moradia e a prática de atividades profissionais ou comerciais deve ser uma exceção

aos demais moradores. "Não é possível, por exemplo, montar um escritório para atendimento de pessoas, ter empregados trabalhando no local, abrir um restaurante de tele-entrega ou uma confecção de roupas com máquinas funcionando. O condomínio residencial é um local de moradia e descanso, e a prática de atividades profissionais ou comerciais deve ser uma exceção", ressalta Alberto Calgaro.

De acordo com o especialista, o assunto deve ser tratado com cautela para não haver excessos, seja por parte do condomínio ou por parte do morador. "O síndico não precisa ser informado nos casos de home office, ou serviços de consultoria, no entanto, qualquer caso

diferenciado deve ser objeto de consulta para evitar problemas", orienta.

Endereço fiscal

Atribuído com frequência a domicílios, o endereço fiscal não se confunde com o exercício de uma atividade comercial na unidade. "O endereço fiscal é apenas uma referência utilizada para fins contábeis e tributários. Muitas empresas ou profissionais liberais não possuem sede, porém registram o endereço fiscal na sua residência, mesmo não exercendo nenhuma atividade no local. O mero cadastro de um endereço fiscal não implica em irregularidade junto ao condomínio", completa o advogado.



LIVIA FURLAN: "Todo custo extra ou prejuízo causado por uma unidade pode ser cobrado pelo condomínio"



ESPECIALIZADA EM CONSULTORIA E ANÁLISE DE RISCO PARA CONDOMÍNIOS

48 99138.2282 - Sintia @ sesseguros
48 99120.8706 - Daiane sesconsultoriasecuritaria
sintia@sesseguro.com.br adm@sesseguro.com.br



ESPECIALIZADA EM REFORMAS PREDIAIS

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

- Serralheria • Instalação de Ar Condicionado • Eletricista
- Lavação de Fachadas de Vidro e Pastilhas
- Instalação de Vidros, Box Banheiro e Vedação de Janelas
- Fechamento de Sacadas
- Equipe qualificada, acabamento detalhado e garantia do melhor custo/benefício no material para sua obra!

(48) 98476-5606 @uniaoreformasprediais



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 setor condominial • Economia • Empresas • Cidades

MG: Mandato de síndica do Edifício JK completa 40 anos com críticas

No coração de Belo Horizonte, entre o centro e um dos bairros mais nobres da cidade, Maria Lima das Graças administra há quatro décadas o edifício JK, um dos principais cartões-postais da capital mineira. Seu nome é bastante conhecido da imprensa local, que há anos noticia uma série de decisões controversas.

Entre as mais recentes está a criação de um código de vestimenta para que moradores sejam atendidos na administração do prédio. Desde dezembro do ano passado, um recado colado na parede do edifício avisa: "Se o senhor quiser ser atendido na administração, deverá comparecer com vestimentas adequadas ao ambiente de trabalho". Chinelo e bermuda estão, portanto, descartados.

Paralelamente, ela conseguiu aprovar na assembleia de 2020 que qualquer condômino que queira concorrer contra sua administração deverá apresentar um cheque caução de R\$ 4 milhões.

"Isso é um absurdo e com-



pletamente ilegal. A lei exige que a pessoa pode se candidatar, seja condômino ou não. Eu nunca vi um caução para ser síndico, isso é afrontoso", diz Kênio Pereira, advogado especializado em direito imobiliário.

O edifício JK foi projetado por Oscar Niemeyer no início da década de 1950, mas as obras só ficaram prontas na década de 1970. O edifício tem quase 1.100 apartamentos, distribuídos em dois blocos, um de 23 andares e outro de 36. Ele é hoje o segun-

do maior de Belo Horizonte, com 118 metros.

Nos corredores, há muitas conversas sobre a síndica, que tem cerca de 80 anos. Segundo os moradores, Maria das Graças vence a maioria das eleições por meio de procurações de outros condôminos. "Essas procurações são de pessoas que têm muitos apartamentos no edifício. Ela diz ter 300, então nem adianta irmos à reunião de condomínio", diz Telismar de Carvalho, morador do JK há 22 anos.



Vazamento: Moradora terá que indenizar vizinho

O Tribunal de Justiça de Santa Catarina manteve a condenação de uma mulher ao pagamento de danos morais e materiais em favor de seu vizinho.

O valor da indenização foi fixado em R\$ 60 mil, acrescidos de juros moratórios desde a data do evento e correção monetária. A decisão de origem é da 4ª Vara Cível da comarca de Balneário Camboriú.

Segundo os autos, no início

de dezembro de 2017, durante uma viagem, o homem recebeu uma ligação da administração do condomínio com a informação de que seria necessário entrar em seu apartamento para verificar um vazamento. Com autorização, a equipe entrou na unidade e percebeu que ela estava alagada por conta de vazamentos no teto, oriundos do apartamento da ré.

O vazamento danificou os móveis da cozinha, das três su-

ítes e dos banheiros, além de todos os pisos e rodapés. Após vistoria, a perita constatou que o vazamento aconteceu em uma tubulação de água quente do apartamento da ré.

A Justiça entendeu como devida a reparação moral, arbitrada em R\$ 8 mil, pois inegáveis os incômodos de conviver com infiltrações e alagamentos, uma verdadeira "afronta à dignidade humana". A decisão foi unânime.

ELÉTRICA CONDOMINIAL

NÉIA LEHMKUHL

@neia@portalsulenergia.com.br



Manutenção preventiva não é despesa, é investimento

Não é novidade que os valores médios comerciais de manutenção preventiva são habitualmente bem menores do que um serviço corretivo, mas ainda assim existe uma falta de informação quase que generalizada quanto à necessidade e periodicidade desse tipo de serviço.

A Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT é responsável pela organização e elaboração das NBRs, que são um conjunto de normas e regras técnicas relacionadas a documentos, procedimentos ou processos aplicados a empresas ou determinadas situações, abrangendo diferentes áreas, tendo como principal função padronizar, organizar e qualificar os procedimentos e documentos técnicos.

Quando falamos especificamente em instalações elétricas condominiais, observamos as demandas mais frequentes com os intervalos indicados nas NBRs, as quais destacamos:

- Instalações de baixa tensão (quadros elétricos em geral) - manutenção preventiva a cada 2 anos
- Instalações de baixa tensão (cabos) - substituição a cada 20 anos
- Instalações de alta tensão (subestação/transformadores) - manutenção preventiva anual
- Sistemas de Prevenção Contra Incêndio - PCI (iluminação de emergência, sinalização de abandono de local e alarme de incêndio) - inspeção e testes com emissão de ART e laudo anual
- Sistema de para-

-raios - SPDA - inspeção e testes com emissão de ART e laudo anual.

As manutenções acima listadas, se efetuadas em conformidade às boas práticas e NBRs correspondentes, além de aumentar a segurança nas edificações, representa aumento da vida útil das instalações, melhor aplicação dos equipamentos e dispositivos, além de redução de custos com a fatura de energia. Já que é no trabalho preventivo que são eliminadas as conexões frouxas, maresia, sujeira e demais fatores que podem implicar em fuga de energia e por consequência, em desperdício.

Também é importante registrar que o trabalho preventivo poderá indicar alguma manutenção corretiva necessária, antes que esta, se torne um problema emergencial.

Observamos então, que incluir na previsão orçamentária os recursos necessários e estabelecer um calendário de manutenções observando as áreas e sistemas instalados, além do cumprimento das normativas, é fundamental para que os recursos sejam aplicados da melhor forma, sempre trazendo segurança, melhorias para o condomínio e assim, fazendo deste um importante investimento.

Néia Lehmkuhl é administradora, especialista pós-graduada em Gerenciamento de Projetos, pós-graduada em Gestão da Segurança Contra Incêndio e Pânico e pós-graduada em Gestão da Qualidade.

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%

newtec GERADORES

ASSISTÊNCIA 24 h

⚡ **VENDA**
⚡ **MANUTENÇÃO**
⚡ **LOCAÇÃO**

DE GERADORES

newtecgeradores.com.br

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

O poder da oratória nas assembleias

Conhecer técnicas básicas de oratória auxilia o síndico a se comunicar de maneira mais eficaz com os moradores

Carla Kempinski

Saber expressar ideias de maneira clara, eficiente e atrativa para uma plateia é uma das funções do síndico durante a assembleia de condomínio e, para muitos, é a parte mais difícil do cargo. Muitos são extremamente competentes no desempenho diário, mas, no momento de falar em público, faltam-lhes técnicas adequadas para se expressarem de maneira mais eloquente. Uma das mais conhecidas é a oratória, que é a arte de falar bem em público. "Eu acredito que qualquer pessoa que se dispõe a falar em público deveria buscar técnicas de oratória, pois uma fala bem construída, com argumentações colocadas no momento certo, pode definir o sucesso de quem fala", afirma o orador, palestrante e instrutor de oratória e liderança Clay Lopes.

Saber como agir no momento das discussões, das cobranças e reclamações, passando segurança e despertando o interesse dos ouvintes é fundamental. Para auxiliar nesse momento, Clay Lopes destaca algumas técnicas específicas, como um bom esquema retórico das ideias, com início, meio e fim, utilizando ilustrações ao iniciar a exposição. Antecipar opiniões contrárias e neutralizá-las e, por fim, ter empatia, que é a capacidade de se colocar no lugar dos ouvintes. Saber ouvir é tão importante quanto saber falar e é um dos princípios básicos da

boa comunicação.

A entonação da voz e a comunicação corporal também são importantes aliadas para obter a atenção e compreensão dos moradores. "A entonação somada à impostação e à inflexão da voz dão musicalidade à fala, tornando-a de melhor entendimento, trazendo vida ao conteúdo; é muito importante treinar a expressividade lendo em voz alta. O corpo fala e, sabendo utilizar gestos adequados, o orador ganha mais vigor quando somado à expressão vocal", completa o especialista.

Intensidade da voz

A fonoaudióloga Claudinéia Crescêncio também ressalta que todas as pessoas que falam em público deveriam se preocupar em ter uma boa dicção, altura e velocidade de fala equilibrados. "Falar rápido demais transmite ansiedade e nem sempre deixa clara a mensagem que se quer transmitir. Cuidar da intensidade da voz também é importante: falar em volume baixo ou alto demais pode trazer desconforto ou até irritabilidade para quem está ouvindo".

Outra dica é organizar o momento de cada um expor suas ideias para não haver confusão e competição sonora, causando estresse e incompreensão de mensagens. "Contato visual com o público e bom humor sincero também podem ajudar muito", complementa a fonoaudióloga.

A especialista em voz tam-



ORGANIZAÇÃO aliada a uma boa argumentação pode definir o sucesso de uma assembleia

bém orienta aos síndicos mais tímidos ou ansiosos que treinem em frente ao espelho e gravem sua exposição em um gravador ou vídeo de celular. "Isso ajuda a detectar as falhas e também a se acostumar com a sua imagem, o som de sua voz e seu jeito de falar".

Para os que desejam se aprofundar mais na arte de falar bem em público, Clay Lopes recomenda buscar um bom curso de oratória e depois estudar sobre o assunto, na internet mesmo, já que é uma arte que se aprende treinando.

PARA UMA BOA ASSEMBLEIA:

- As reuniões devem ser breves e sem atrasos para otimizar o tempo dos presentes e não se tornarem cansativas
- Antes de abrir espaço para as sugestões e reclamações, combinar que elas deverão ser bem pontuais e do interesse da coletividade
- Organize a pauta a ser apresentada e prepare-se bem para expô-la, com início, meio e fim. Conhecer não é sinônimo de saber passar o conhecimento. Para isso são necessárias prática

- e preparação
- Prepare-se para as possíveis ideias contrárias às suas. Receba-as bem, mas já tenha em mente um argumento para cada uma delas
- Use o bom humor ao seu favor, mas sem exagero. As assembleias de condomínios costumam ser bem acaloradas. Para quebrar o gelo, nada melhor do que a simpatia
- Materiais visuais, como slides, fotos, lousa, ajudam a expor e compreender melhor as ideias.



ENERGIA SOLAR
PARA CONDOMÍNIOS

ECONOMIZE ATÉ 95%
NA CONTA DE LUZ

Nossa solução abrange: visita técnica para avaliar a viabilidade, procedimentos de aprovação do projeto junto a concessionária, solicitação de vistoria e comissionamento do sistema para a geração de energia, equipamentos de qualidade, mão de obra qualificada

Empresa 100% dedicada a sistemas de energia solar

@eps_solar @eps.solar.7 @epssolar www.solareps.com.br

48 99194 3965 Rua Souza Dutra, 974 - Estreito - Florianópolis - SC



UMA ADMINISTRADORA
FEITA PARA O SEU CONDOMÍNIO

O NOSSO PROPÓSITO É TRANSFORMAR SEU LAR EM BEM ESTAR E TRANQUILIDADE!

BALANCETE DE PRESTAÇÃO DE CONTAS MAIS COMPLETO DO MERCADO
ATENDIMENTO IMEDIATO • APLICATIVO PARA CONDÔMINOS
PROVISIONAMENTO DE PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA • ASSESSORIA CONTÁBIL

48 3236.9234 | 48 98428.2264 @f5condominios Rua Francisco Jacinto de Melo, 1076 - São José - SC

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO É COISA SÉRIA!

Conte com nosso time de especialistas e fique tranquilo.

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





Soluções para condomínios,
tranquilidade para os síndicos.

condominio@upcond.com.br 48 3202-8855

Síndico pode ser destituído mesmo sem cometer irregularidade?

A destituição antes do fim do mandato pode ocorrer a qualquer momento, através de assembleia

Jorge Oliveira

O mandato de um síndico é de um ou dois anos, dependendo da convenção do condomínio, mas há casos em que o mandato é interrompido. A decisão se o trabalho do síndico deve acabar antes da hora se dá na assembleia geral.

De acordo com advogados ouvidos pela reportagem do Jornal dos Condomínios, a destituição pode ser considerada em três hipóteses. A primeira é se o síndico não cumpre com suas funções, como favorecimento em licitações e outras irregularidades como desvio de dinheiro. A segunda é se ele não prestar contas ou não convocar a assembleia de prestação de contas anual. E a terceira é se os condôminos não aprovam o trabalho do profissional, mesmo ele não cometendo nenhuma irregularidade.

“Essa terceira hipótese está determinada no Art. 1.349 do Código Civil, e é o que praticamente todos os condomínios acabam utilizando quando fazem uma destituição de síndico. Basta que a assembleia geral delibere que ele não está administrando de forma conveniente, que não está bom. Não precisa haver uma acusação contra o síndico, basta que tenha 50% mais um voto na assembleia para que decidam pela saída do síndico”, explica Alberto Calgato, advogado especialista em condomínios.

A destituição do síndico an-



O QUÓRUM para destituição do síndico é de 50% mais um dos presentes em assembleia

tes do fim do prazo previsto em convenção, nesse sentido, pode ser pedida pelos condôminos a qualquer momento. Como explica a advogada especialista em direito condominial Mariana Salum: “A destituição pode ocorrer a qualquer momento, através de assembleia. Cabe salientar que as convocações para assembleia geralmente são feitas pelo síndico. Ocorre que em casos de destituição, a convocação geralmente se dá por 25% dos condôminos ou pelo Conselho Consultivo, se a convenção do condomínio assim autorizar”.

De acordo com Zulmar José Koerich Jr, advogado especialista em condomínios, os critérios para que o síndico tenha o mandato interrompido durante a gestão vão além dos “famosos” desvios de verba ou favorecimentos.

“Muitas vezes aquele que atua de forma inexpressiva,

sem proatividade, apenas está escondendo debaixo do tapete problemas que surgirão no futuro e deverão ser encarados e resolvidos por outros síndicos. Não basta não desviar, cometer atropelos, irregularidades, o prejuízo e a má administração andam de mãos dadas com a inoperância, preguiça e descaso com a coisa comum. Trata-se de um instrumento legal e legítimo, não representando qualquer afronta a direitos de personalidade do síndico eleito”, relata.

Síndico destituído pode pedir anulação ou danos morais na Justiça?

O síndico que é destituído antes do fim do mandato pode entrar na Justiça? De acordo com os advogados especialistas em direito condominial, a resposta é: pode. De acordo com

Zulmar Koerich, é possível que o profissional destituído ingresse para tentar anular a assembleia.

“Se não houver qualquer um dos motivos previstos em lei, o síndico poderá entrar na Justiça para solicitar a anulação da assembleia de destituição. Eventuais danos morais somente ocorrerão em caso de cometimento de excessos por parte da assembleia, como crimes contra a honra. Mas a simples destituição imotivada não gera danos morais, somente anulação da assembleia”.

tuição do síndico ocorre quando ele pratica irregularidades ou não administra convenientemente o condomínio. Os atos de má gestão devem ser especificamente apontados, oportunizando defesa por parte do síndico”, explica.

Alberto Calgato alerta que os condôminos devem procurar auxílio jurídico para evitar transtornos maiores ao destituir um síndico antes do fim do mandato. “Se ele recorrer à Justiça não vai anular a decisão porque nesse caso a assembleia é sobe-

rana, desde que ela tenha sido regularmente convocada. O juiz não vai anular a decisão. Havendo qualquer dúvida sempre consulte um advogado especialista na área de condomínio antes de se dar início ao processo de destituição. Os casos em que se tem anulação de assembleia de destituição de síndico na Justiça são, na maioria, por irregularidades formais, ou seja, um

erro na convocação ou na realização da assembleia, e não pela decisão em si”, explica.



MARIANA SALUM: “A assembleia de destituição deverá ser convocada por 25% dos condôminos”

Os excessos nas assembleias de destituição podem acarretar na Justiça o pedido de danos morais por parte do síndico destituído. Porém, como exemplifica a advogada Mariana Salum, o profissional pode se defender.

“Conforme prevê o Art. 1.349 do Código Civil, a desti-



Acesse o QR Code e leia matérias relacionadas

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

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.suportcondominios.com.br

PEREIRA JORGE contabilidade desde 1969 **52 ANOS**

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

embracon condomínios

Ganhe um diagnóstico estrutural, administrativo e financeiro para seu condomínio.

Acesse o QR Code e fale com a Embracon agora.



Mantenha o seu condomínio longe de acidentes de trabalho

Zeladoria e limpeza são as funções mais afetadas no segmento condominial em Santa Catarina, de acordo com o Levantamento do Observatório de Segurança e Saúde no Trabalho

Da redação

Os acidentes de trabalho representam uma preocupação crescente no Brasil e demandam ações concretas para garantir a segurança de todos os envolvidos. Nos últimos dois anos, por exemplo, o país tem testemunhado um alarmante aumento de casos considerando somente pessoas com carteira assinada. Em 2021, foram 446,8 mil notificações contra 612,9 mil no ano passado, uma elevação de 37%. O número de mortes nessas ocorrências também cresceu durante o período: 1.866 (em 2021) contra 2.538 (em 2022), escalada de 36%. Os dados constam na mais recente edição do Observatório de Segurança e Saúde no Trabalho (SST).

Em tempos de crescente preocupação com a saúde e a segurança dos trabalhadores em geral, o tema se tornou um ponto de atenção também para os condomínios. Os números do SST apontam que em Santa Catarina, dos acidentes registrados nesses espaços em 2021, faxineiros e zeladores foram os mais afetados (25% dos casos cada um), seguidos por porteiros (14%), auxiliar de manutenção (9%) e vigilante/vigia (5%). No ano passado, as notificações no ambiente condominial envolveram: zeladores (30%), faxineiros (26%), porteiros (17%), auxiliar de manutenção (9%) e vigilante/vigia (4%).

A natureza dos acidentes

de trabalho em condomínios pode ser grave e até mesmo fatal. Entre os principais acidentes nesses espaços estão: quedas de altura, ferimentos com objetos cortantes ou perfurantes, intoxicação por produtos químicos e problemas respiratórios causados pela exposição à poeira. Especialista e Engenheira em Segurança do Trabalho e Ergonomia, Larissa Scorzato Lemes, que tem 20 anos de experiência atuando na Grande Florianópolis, destaca a importância de o síndico estar atento às condições oferecidas aos funcionários para adotar medidas preventivas e garantir uma maior segurança dos envolvidos nos serviços prestados nestes ambientes.

“Os condomínios são espaços coletivos e é importante que todos estejam cientes de suas responsabilidades. O condomínio é responsável por garantir um ambiente de trabalho seguro e saudável para todos os trabalhadores que atuam em suas dependências, sejam eles próprios ou terceirizados. Isso inclui a adoção de medidas preventivas para evitar acidentes e doenças ocupacionais, além do fornecimento de Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) adequados para cada tipo de atividade”, afirma a especialista.

Invista na criação de ambientes de trabalho seguros

A implementação de medidas de segurança, como treina-



EM 2022, as notificações de acidentes envolveram zeladores (30%), faxineiros (26%), porteiros (17%), auxiliar de manutenção (9%) e vigilante/vigia (4%)

mentos adequados, uso de EPIs, manutenção preventiva e conscientização dos moradores, são passos essenciais para prevenir acidentes e preservar a integridade física e emocional dos trabalhadores, sejam eles contratados pelo edifício ou prestadores de serviços terceirizados. Com a aplicação dessas estratégias e melhores práticas, os condomínios podem criar ambientes de trabalho seguros, promovendo a saúde e o bem-estar dos funcionários.

Nos dois últimos anos, como apontou o relatório mais

recente SST, os condomínios de Santa Catarina têm alta porcentagem de acidentes de trabalho envolvendo funções primordiais, como limpeza, zeladoria e portaria. Essas categorias são vistas como importantes para o funcionamento da comunidade condominial e, portanto, necessitam de condições adequadas para os funcionários conseguirem desempenhar o serviço.

No caso dos zeladores, o Engenheiro de Segurança do Trabalho, Márcio Cavallazzi, alerta que uma maneira correta para evitar acidentes é não os expor a riscos

desnecessários e, principalmente, fora da função deles.

“O importante é o síndico estar consciente que o zelador tem limitações técnicas e de qualificação no exercício de suas funções no condomínio, como serviços com limpeza de piscina e de subestações de energia, reparos de motor bomba, entre outros. Para esses trabalhos, devem ser contratadas empresas especializadas. O síndico, por exemplo, não deve permitir que o zelador chegue perto de uma subestação, e a limpeza deve ser executada pela concessionária.



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





Essa medida ajuda a evitar acidentes, principalmente por não ser uma função de zeladoria", explica Cavallazzi.

Também especialista em Segurança do Trabalho, Larissa Scorzato Lemes detalha como devem ser as condições para os funcionários que atuam nas guaritas e portarias dos condomínios.

"As guaritas e portarias são locais de trabalho essenciais, mas muitas vezes esses espaços não possuem as condições adequadas. Três tópicos são fundamentais para garantir um ambiente saudável: a ventilação adequada pode evitar problemas respiratórios, como alergias e irritações nas vias aéreas; a iluminação, já que a falta de luz pode causar problemas de visão e mobiliário ergonômico. Esses trabalhadores passam longas horas sentados, e o uso prolongado de móveis inadequados pode causar dores nas costas, pescoço e outras partes do corpo", aponta Lemes.

A especialista também orienta sobre o cuidado necessário com os funcionários responsáveis pela limpeza do condomínio visando a prevenção de acidentes de trabalho.

"No caso do manuseio de produtos de limpeza é necessário o uso de luvas e botas para evitar contato direto com substâncias químicas que podem ser prejudiciais à saúde. No recolhimento de lixo também são necessários EPIs específicos, como luvas grossas e botas impermeáveis. Isso porque o lixo pode conter objetos cortantes ou perfurantes que podem causar acidentes graves. Além dos EPIs obrigatórios, é importante ressaltar a importância da capacitação dos funcionários sobre o uso correto desses equipamentos e sobre os riscos envolvidos nas atividades realizadas no condomínio", completa.

Atenção para as Normas Regulamentadoras (NRs) do Ministério do Trabalho

As Normas Regulamentadoras (NRs) são estabelecidas pelo Ministério do Trabalho e Emprego (MTE) e têm como objetivo estabelecer requisitos e diretrizes relacionadas à saúde, segurança e condições de trabalho. Embora existam 37 delas que abordem diferentes aspectos, nenhuma é especificamente voltada para condomínios. No entanto, esses locais podem ser afetados indiretamente por algumas dependendo das atividades desenvolvidas no espaço, como funcionários que realizam limpeza, manutenção, obras ou outras tarefas, eles podem estar



LARISSA SCORZATO: "No manuseio de produtos de limpeza é necessário o uso de luvas e botas"

sujeitos a normas relacionadas a essas áreas.

As NRs que podem ter impacto indireto em condomínios são: NR 1 (Programa de Gerenciamento de Riscos), NR 6 (Equipamentos de Proteção Individual), NR 7 (Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional), NR 10 (Segurança em Instalação e Serviços em Eletricidade), NR 17 (Ergonomia), NR 23 (Proteção Contra Incêndios), NR 33 (Segurança e Saúde nos Trabalhos em Espaços Confinados) e NR 35 (Trabalho em Altura).

Os condomínios devem seguir essas normas já que são exigidas por Lei. Por isso, o Engenheiro de Segurança do Trabalho, Márcio Cavallazzi, orienta para a importância de contratar empresas e prestadores de serviços alinhados com essas diretrizes.

"O condomínio deve sempre exigir das empresas terceirizadas toda documentação pertinente ao SST, a empresa terceirizada, tais como: PGR (Programa de Gerenciamento de Riscos), PCMSO (Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional), ASO (Atestados de Saúde Ocupacional), Laudos de Insalubridade e Periculosidade dos serviços prestados. Além disso, os equipamentos de proteção individual a serem utilizados devem estar certificados, quanto aos ensaios de resistência e durabilidade realizados pelo Ministério do Trabalho, trata-se do número do CA do EPI", finaliza.

A responsabilidade do condomínio no caso de acidente de trabalho

De acordo com a legislação brasileira, o condomínio tem a responsabilidade de garantir um ambiente de trabalho seguro para os funcionários, terceirizados ou não, que atuam em suas dependências. Isso inclui a adoção de medidas de prevenção de acidentes, como manter

as instalações em boas condições e a orientação sobre os riscos existentes.

O condomínio pode ser responsabilizado, juntamente com a empresa terceirizada, pelos danos e prejuízos causados ao trabalhador no caso de acontecer um acidente de trabalho envolvendo terceirizados. Nesta situação, o condomínio pode ser acionado judicialmente para arcar com as indenizações devidas, como pagamento de despesas médicas, pensão por incapacidade, danos morais, entre outros.

"Como existe a corresponsabilidade em casos de acidente de trabalho, é importante que o condomínio realize uma avaliação criteriosa das empresas terceirizadas antes da contratação, verificando se elas possuem as condições necessárias para garantir a segurança dos trabalhadores", indica a especialista



MÁRCIO CAVALLAZZI: "Para evitar acidentes com zeladores, o correto é não os expor a riscos desnecessários e, principalmente, fora da função deles"

Larissa Scorzato Lemes.

A responsabilidade do condomínio, porém, pode variar dependendo das circunstâncias do acidente e das obrigações contratuais estabelecidas entre o condomínio e a empresa tercei-

rizada. Por isso, é recomendável que o síndico mantenha uma relação contratual clara e bem definida, com cláusulas que estabeleçam as responsabilidades de cada parte em relação à segurança e saúde no trabalho.

DICAS QUE AJUDAM A EVITAR ACIDENTES DE TRABALHOS NOS CONDOMÍNIOS

Avaliação de riscos e implementação de medidas preventivas:

- Identificar os riscos específicos relacionados às atividades realizadas no condomínio.
- Realizar inspeções regulares de segurança para identificar potenciais áreas de risco.
- Implementar medidas preventivas, como sinalização adequada, barreiras físicas e equipamentos de proteção individual (EPIs) apropriados.

Treinamento e conscientização dos funcionários:

- Fornecer treinamento abrangente sobre segurança no trabalho, incluindo procedimentos de emergência e uso

correto de EPIs.

- Promover uma cultura de segurança, incentivando a participação ativa dos funcionários na identificação e prevenção de riscos.
- Realizar programas regulares de conscientização sobre segurança, por meio de palestras, workshops e materiais informativos.

Planos de emergência e resposta a incidentes:

- Desenvolver planos de emergência detalhados para lidar com diferentes tipos de incidentes, como incêndios, inundações ou acidentes.
- Designar e treinar uma equipe responsável por coordenar a resposta a emergên-

cias.

- Realizar exercícios de simulação regularmente para testar a eficácia dos planos de emergência.

Comunicação transparente e canais de feedback:

- Estabelecer canais de comunicação abertos para que os funcionários possam relatar preocupações de segurança ou sugerir melhorias.
- Responder prontamente a qualquer problema ou sugestão apresentados pelos funcionários.
- Realizar reuniões regulares para informar os funcionários sobre as medidas de segurança em vigor e as atualizações relevantes.

CLÍNICA LEMES OCUPACIONAL

ESOCIAL SST: ENVIO DE INFORMAÇÕES TRABALHISTAS E PREVIDENCIÁRIAS

NÃO ESPERE SER **MULTADO** PARA SE PREOCUPAR COM **SAÚDE E SEGURANÇA DO TRABALHO!**

+55 48 3278.1128
+55 48 99960.8242

clinicalemesocupacional
comercial.clinicalemes@gmail.com

SEJA PARCEIRO DE UMA EMPRESA ESPECIALISTA E COMPLETA EM SEGURANÇA E MEDICINA DO TRABALHO!

www.lemesocupacional.com.br



EVENTOS:

- S2210 - ACIDENTE DE TRABALHO
- S2220 - EXAMES OCUPACIONAIS
- S2240 - RISCOS PREVIDENCIÁRIOS

Rua Irmãos Vieira, 967
Campinas - São José - SC

PROTEJA ELEVADORES BOMBAS E MOTORES

CUSTO ELEVADO COM MANUTENÇÃO DE ELEVADORES?
CONTA DE ENERGIA ACIMA DO ESPERADO?
QUEIMA DE PLACAS ELETRÔNICAS?

Com nossos **Filtros Capacitivos** você evita desperdício e promove maior desempenho e durabilidade de motores e equipamentos do condomínio



48 9.9617.7788

www.deltaenergy.com.br

LOCAÇÃO DO EQUIPAMENTO PARA CONDOMÍNIOS.

Reforçar a segurança, um trabalho contínuo nos condomínios

Confira orientação de especialista no assunto e relatos de síndicos sobre como é importante ficar atento aos detalhes quando o assunto é segurança

Camila Godoi

A segurança em condomínios residenciais é um assunto presente na pauta de quase todas as reuniões entre moradores. Os cuidados específicos das pessoas que residem nos prédios e os avançados sistemas operacionais existentes podem fazer a diferença nessa questão.

Com a violência em uma crescente, utilizar diversas maneiras para proteger a família e o patrimônio ficou ainda mais importante. Em Santa Catarina, o registro de ocorrências de furto aumentou em 27,3%, considerando os quatro primeiros meses do ano, em comparativo entre 2021 e 2023, segundo o relatório de indicadores da Secretaria de Segurança Pública do estado (SSP/SC).

Recentemente, na cidade de Itajaí, um veículo desconhecido acabou entrando “pelo vácuo” da entrada principal em um condomínio enquanto um

motorista deixava o local. O invasor teve acesso à área comum do condomínio, mas foi contido por um policial (e morador) e levado para a delegacia. O vídeo do Fiat/Palio branco circulou por diversos grupos de redes sociais. Esse é apenas um exemplo das muitas situações que podem acontecer no dia a dia de um condomínio.

Segundo Izaías Otacílio da Rosa, especialista em segurança pela Associação Brasileira dos Profissionais em Segurança Orgânica (ABSO), com MBA em Gestão de Segurança e doutor em Engenharia de Produção, existem dicas importantes para proteger o condomínio, mas que devem ser planejadas de maneira conjunta para que não fiquem apenas no papel.

“Sempre que falamos em planejar segurança, uso a lógica de que todo sistema de segurança trabalha sobre quatro perspectivas: dissuadir, deter, detectar e a dar uma resposta diante

das situações”, explica.

Etapas para uma boa estratégia da segurança

A lógica indicada por Izaías começa pela dissuasão, para que o criminoso perceba que existem muitos obstáculos para invadir determinado local e desista da ação. Quando há um regimento interno, um plano de segurança estabelecido, cria-se uma rede de conversa entre os condôminos, resultando em um sistema forte. “Isso evidencia que o empreendimento adquiriu um sistema forte e você está dizendo para os criminosos: não venham que eu já tenho algo que vai dificultar a sua ação aqui”.

Na sequência, é necessário implantar mecanismos para deter invasores. Para isso, a infraestrutura deve estar preparada com sistema de muros, portões, alarme, estrutura eletrônica, bloqueio e controle a acessos de entrada e saída de todo o



IZAÍAS OTACÍLIO DA ROSA explica os pilares da segurança: dissuadir, deter, detectar e a dar uma resposta diante das situações

Se o seu
condomínio
não for Sicredi

Chama o
SÍNDICO

**CONTA
ESPECIAL
CONDOMÍNIOS**

Custo zero para boletos.
Custo zero para TED/DOC
Cesta de Relacionamento de R\$ 29,90

Consulte as condições com o seu gerente.

*Para ter acesso a cesta de relacionamento de R\$ 29,90 o condomínio deverá ter uma aplicação mínima de R\$ 500,00 em Sicredinvest (CDI) O valor original da cesta é de R\$ 39,90.

Condições válidas até 31/12/2023, exclusivamente para as agências da Sicredi Vale Litoral SC.



contato interno com o ambiente externo do imóvel. “Assim são estabelecidos níveis de resistência, pois o indivíduo que tentar acessar esses locais encontrará uma infraestrutura que o bloqueará”, afirma.

Detectar o invasor é o terceiro passo recomendado pelo especialista. “Se as duas primeiras tentativas falharem, é preciso detectar”, afirma. Para isso, há no mercado uma infinidade de sistemas modernos, como alarmes passivos ou ativos, sensores de abertura, câmeras com inteligência artificial que identificam comportamentos inadequados, monitoram placas, contam pessoas, movimentos faciais; a tecnologia captará e detectará um modelo pré-formatado para que haja algum tipo de ação posterior.

Agora, se o indivíduo acessou o empreendimento, o que aconteceu? Primeiro a dissuasão não funcionou, não deteve porque estava aberto ou o mecanismo de segurança não detectou, pois esse invasor foi encontrado dentro do empreendimento.

O quarto ponto que é dar uma resposta imediata quando a segurança falha, é o maior desafio, segundo Otacílio, tanto para os síndicos como para as empresas prestadoras de serviços e funcionários, pois “a capacidade de resposta está associada em como você vai receber esse input, o tempo para responder e, principalmente, de que forma”, explica.

Ele cita que as situações podem ser as mais diversas, como pequenos furtos, ou algo mais violento, como roubo, sequestro e agressão. É necessário que sejam estabelecidos parâmetros mínimos para fazer com que essa resposta ocorra o quanto antes.

Invasões

Essas situações ocorrem corriqueiramente em todo Brasil, quando há vulnerabilidade na segurança. Conforme destaca Otacílio, há registros de pessoas que se fazem passar por prestadoras de serviço ou por condôminos e, ao acessar o ambiente interno do empreendimento, neutralizam a ação de resposta ao conter o profissional que está na portaria. “A partir dali

eles vão de uma forma gradativa abordando condôminos em área de circulação ou dentro das unidades”, explica.

Mas, segundo ele, com uma segurança entre o ambiente interno com o externo a resposta imediata pode ser mais efetiva. “Quando existem sistemas de alarmes, independentemente da presença humana, que também são monitorados do ambiente externo, você consegue ter uma pronta resposta. Isso faz com que aquele condomínio que teve algum tipo de disparo tenha um protocolo de atendimento e haja uma mitigação nesses processos criminosos”, detalha o especialista.

Avaliação dos riscos

Segundo Otacílio, hoje as pessoas falam em criar um modelo de risco, um processo de gerenciamento de segurança, mas na prática não fazem isso por muitos motivos. “Algumas pessoas não estão prontas para isso e outras querem utilizar um modelo muito genérico”, explica.

A sugestão direcionada aos síndicos ou responsáveis pelos condomínios é fazer uma avaliação criteriosa. “Olhem para o ambiente, listem os problemas ao longo de um ciclo de 12 a 24 meses e analisem aqueles que trouxeram perdas materiais, que impactaram a rotina ou a qualidade de vida das pessoas, para assim compor um ranking de preocupação”, diz.

Com o ranking formado, o gestor estabelece formas de como a situação deveria ter sido tratada. “Aí você vai conseguir perceber se os prestadores de serviço ou funcionários estão aptos em atender o condomínio conforme você deseja e no tempo que você achar necessário”, conclui.



EDENIR FRANCESCHI JUNIOR: “A orientação é nunca franquear a entrada de pessoas estranhas pela porta principal”

Moradores conscientes

Joice Michele Evaristo atua há quatro anos como síndica do Condomínio R10, em Itajaí, e dá algumas dicas de segurança de acesso ao prédio. “Minha orientação é sempre estar atento, olhar antes de abrir o portão, verificar se tem algo suspeito na rua ao abrir para entrar no condomínio e, ao entrar e sair, sempre ficar atento ao fechamento total do portão”, diz.

Uma medida adotada no condomínio foi a substituição da senha de acesso na porta principal pelo uso de tags, além das câmeras monitorando tudo 24 horas. A medida foi necessária devido à alta rotatividade dos inquilinos, que ao deixarem os apartamentos, têm as suas tags canceladas e uma nova tag é disponibilizada ao próximo morador.

Quanto a possíveis penali-

dades para quem se descuidar das orientações repassadas, Joice afirma que ainda não houve descumprimento das medidas por parte dos moradores. “Felizmente, nunca precisamos aplicar nenhum tipo de penalidade, pois todos os moradores cooperam, sempre são cuidadosos”, explica.

Boa comunicação

Um outro exemplo de como garantir mais segurança ocorre em Balneário Camboriú, no Condomínio Residencial Stefanie, onde o síndico Edenir Franceschi Junior é o responsável pela gestão. São 19 unidades, e em média 12 moradores fixos no prédio. Ele explica que foi adotado um sistema de entrada dupla, ou seja, a pessoa entra por uma porta e precisa aguardar o fechamento desta para liberar a abertura da próxima porta.

“Na maioria dos casos é feita orientação aos moradores

no sentido de ficarem atentos ao fechamento total da garagem antes de seguir com o veículo, e nunca franquear a entrada de pessoas estranhas pela porta principal”, comenta Junior. A comunicação é feita com avisos expostos em locais visíveis, como em áreas de circulação do prédio e no elevador, além disso há bastante informação no grupo de WhatsApp.

Mesmo com tantos cuidados, por algumas vezes, o prédio chegou a ser invadido e bicicletas foram furtadas. Para evitar novos problemas e prejuízos, Junior diz que “é importante conhecer as pessoas que convivem no condomínio, sempre ter atenção ao correto fechamento das portas e portões antes de sair, não deixar que pessoas estranhas entrem acompanhadas de moradores. A informação é essencial juntamente com uso de equipamentos de segurança, câmeras, fechamento automático de portas e monitoramento”, fala.

OS QUATRO PILARES ESTRATÉGICOS DE SEGURANÇA

- 1 Identifique e liste os problemas mais comuns
- 2 Faça um ranking dos problemas por ordem de preocupação
- 3 Estabeleça formas de resolver cada situação
- 4 Analise se os sistemas utilizados para a segurança estão trazendo resultados esperados, caso contrário re programe as formas de resolução.

ASSISTÊNCIA TÉCNICA

NELSON BILHARES

VENDAS E REFORMAS

Troca de Pano em Mesas de Bilhar, Carteador ou Poker • Troca de Caçapas
Nivelamento • Conserto de Tacos • Revisão em Mesas Pebolim e Aero Hockey
Mudança de Lugar • Montagem • Desmontagem • Transporte • Pintura
Restauração • Manutenção e Reforma de Mesas de Jogos em Geral
Venda de Acessórios e Mesas Novas/Seminovas

Atendimento a domicílio, seja residência ou condomínio para todo o Vale do Itajaí e Litoral

☎ 47 99947-7672 • 47 999113720
✉ marlon@nelsonbilhares.com.br
f @reformasnelsonbilhares

PRECISANDO VALORIZAR SEU PATRIMÔNIO INTERNO OU EXTERNO?

TEMOS A MEGA SOLUÇÃO!

Empresa especializada em trabalhos em altura Alpinismo Urbano e Industrial

• Revitalização de Fachadas • Inspeção Predial
• Restauração • Recuperação Estrutural
• Recuperação de Ferragens • Manutenção Emergencial
• Pintura em Epóxi • Pastilhas em Fachada • Dreno

Atendemos todo o Vale do Itajaí ☎ 47 99966.2218 @megarevitalizacaoodefachadas

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

LIMPEZA.COM
PREZANDO PELA QUALIDADE E SATISFAÇÃO

LIMPEZA TÉCNICA E ESPECIALIZADA NA MEDIDA CERTA PARA O SEU CONDOMÍNIO!
LIMPEZA E CONSERVAÇÃO EM CONDOMÍNIOS, EMPRESAS, LOJAS E SALAS COMERCIAIS
LAVAÇÃO DE GARAGENS E CALÇADAS, HIGIENIZAÇÃO DE AMBIENTES
PRODUTOS DE QUALIDADE, EQUIPE QUALIFICADA
ATENDEMOS BALNEÁRIO CAMBORIÚ E REGIÃO

Atendimento via Whatsapp!
☎ 47 99764.8281

limpeza.com.official f Limpeza.com

DUPLIQUE
SANTA CATARINA

LÍDER EM GRANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

duplique.com.br

DE OLHO NO MERCADO



ROGÉRIO DE FREITAS
contato@condominiosc.com.br



Síndico afilhado de construtora

"Rogério, o que você acha da construtora usar do seu poder de voto, por possuir a maioria das unidades autônomas e eleger um síndico de sua preferência nos primeiros anos do condomínio?"

Existem algumas perguntas da seara condominial que eu não gostaria que fossem feitas a mim, e essa é uma delas.

Primeiro porque é evidente que a escolha feita pela construtora será por interesse próprio, tendo ela o poder de decidir, possuindo a maioria dos votos. Contudo não podemos afirmar que esse interesse próprio vá divergir dos anseios da massa condominial. Também não podemos ser ingênuos e negligenciar que possa existir a tentativa da construtora de "embarrigar" as primeiras sindicaturas, onde decorrem prazos mínimos de cinco anos de garantia para a maioria de situações da edificação previstas na legislação. Como também não podemos descartar a preocupação da construtora em colocar alguém especializado na função nestes momentos de implantação de diversas demandas iniciais que o condomínio exige.

Não podemos também julgar a integridade do síndico eleito somente pelo fato de ter sido preferido pela construtora. Conheço vários colegas de sindicatura que estão nessa situação devido a excelência de seu trabalho.

Mas não podemos negar que são cada vez mais populares os casos de colegas que defendem os interesses das construtoras, uma vez que foram eleitos pelo voto delas, e negam a representação dos interesses da massa condominial. Porém o prazo máximo de uma sindicatura permitido por lei é de dois anos. Eu considero esse tempo suficiente para que

os condôminos possam ter um bom parâmetro do desempenho do síndico em seus deveres de gestão e representação. E assim possam se organizar para agir conforme os seus interesses de coproprietários evitando a reeleição deste síndico.

A massa condominial também não precisa ficar refém, caso perceba que o síndico está "aliviando" para a construtora, negando-se a judicializar uma demanda de vícios construtivos, por exemplo. É possível que os condomínios se organizem de forma coletiva, independentemente do envolvimento do síndico, para acionar judicialmente a construtora.

Nesse caso, os condôminos podem buscar assessoria jurídica e apresentar uma ação conjunta contra a construtora, visando obter a correção dos defeitos de construção dentro do prazo de garantia estabelecido por lei. É fato também que não é comum os coproprietários se comprometerem e se engajarem para a resolução de um problema sem o referencial de uma liderança, que via de regra é assumida pelo síndico.

Por fim, se me cabe concluir algo que possa ser válido aos colegas de sindicatura é que se caso forem escolhidos por uma construtora como síndico tenham uma conduta que priorize os interesses dos condôminos em contraste com os da construtora, mesmo que isso possa ameaçar a sua permanência no cargo. Caso se preferir a conduta contrária, não venha reclamar que ficou conhecido no setor como "síndico afilhado de construtora".

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

Empresa referência em administração de condomínios e formação de síndicos completa 20 anos

Tradição e referência é uma das marcas da Liderança Administradora de Condomínios, empresa de Florianópolis que completa 20 anos. Com uma equipe técnica na área administrativa e jurídica como um dos diferenciais, a Liderança se mantém como um case de sucesso na área.

Em um mercado altamente competitivo, a empresa se destaca por ter uma marca já consolidada e também por contribuir com conhecimento ao formar diversos profissionais que hoje atuam na área condominial.

"Identificamos a necessidade de preparar pessoas para gerir condomínios lá em 2002, quando tudo começou. Estava crescendo a tendência de síndicos profissionais e o novo Código Civil tinha exigências para se gerir bem um condomínio. O próprio síndico que não era profissional buscava essa segurança jurídica. Formamos mais de 500 profissionais na área e temos o curso aberto para capacitar ainda mais gestores", conta a sócia-proprietária Neusa Maria Tribeck Ferreira.

Os 20 anos da empresa mos-



NEUSA TRIBECK FERREIRA: Administradora focada na evolução do mercado e na formação de novos profissionais

tram como a gestão e o trabalho entregue aos clientes, desde o gerenciamento de condomínios até a formação de novos síndicos, mantém a administradora focada na evolução do mercado. Além disso, a Liderança conta com uma ação voltada para o social desde a sua fundação.

"Sempre tivemos um papel social ao contarmos com jovens na empresa, tanto que temos 15 estagiários entre estudantes de curso superior e menores apren-

diz. É algo que temos desde o começo com o objetivo de preparar pessoas para o mercado de trabalho", explica Neusa.

A Liderança Administradora de Condomínios fica na Rua Wanderley Júnior, nº 05, Sala 904, Edifício Di Bernadi Tower, em Campinas, São José. **O contato pode ser feito pelo:** 48 3241.4413 ou 48 3035.4413 **Acesse o site:** www.liderancacond.com.br

O que é SPDA (Sistema de proteção contra descargas atmosféricas)?

O Brasil é um dos países em que mais caem raios no mundo. Todos os anos são mais de 70 milhões, com no mínimo 300 brasileiros atingidos, segundo dados do Grupo de Eletricidade Atmosférica (Elat/INPE). De acordo com especialistas, a alta ocorrência de raios está relacionada ao aumento da urbanização, que, com a elevação da temperatura e da população, contribui para ampliar a incidência de tempestades.

As descargas atmosféricas são imprevisíveis e danosas e, para se proteger, uma das medidas adequadas é um projeto de SPDA.

Os Sistemas de Proteção Contra Descargas Atmosféricas (SPDA) devem estar devidamente regulamentados pela NBR 5419. O foco desta norma é prevenir acidentes e reduzir incêndios, perdas materiais, ris-



co à vida das pessoas e dos animais causados pelas descargas elétricas.

Mas o que é um projeto de SPDA?

Trata-se de um conjunto de estruturas e soluções que tem a função de proteger pessoas e construções até a terra, em caminho seguro.

Portanto, é extremamente importante a contratação de

empresas qualificadas para elaborar o projeto SPDA e executá-lo de maneira segura e eficiente, além de manter a manutenção preventiva para o bom funcionamento de todo o sistema. E para isso a GR está aqui para te ajudar. Há mais de 30 anos no mercado, contamos com os mais qualificados profissionais da área, garantindo eficiência e eficácia em todos os serviços.

Entre em contato conosco! E-mail: contato@grservicoseletricos.com.br
Telefones: 48 3242.0064 / 48 99983.6500 • [Instagram](https://www.instagram.com/grservicoseletricos) • [Facebook](https://www.facebook.com/grservicoseletricos) • [LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/grservicoseletricos)

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

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

Maior Rede de administradoras de condomínios do Brasil inaugura nova sede em Balneário Camboriú

Transparência, tecnologia e agilidade é o que a BRCondos oferece aos cerca de 2 mil condomínios que estão sob a sua administração. A maior rede de administradoras de condomínios do Brasil agora também conta com uma nova e moderna sede na cidade de Balneário Camboriú, para atender as demandas de síndicos e condôminos da cidade mais verticalizada do país.

Vice-presidente da BRCondos, além de presidente do CRECI-SC (Conselho Regional de Corretores de Imóveis do estado de Santa Catarina), Fernando Willrich explica sobre a entrada em um município tão importante no mercado condominial. A empresa está no mercado há 10 anos, presente em 115 municípios e em pleno processo de expansão.

"Nós tínhamos uma unidade já no município e fizemos a fusão com a Omega, tradicional empresa de Balneário Camboriú. Com isso trouxemos a carteira de clientes deles para dentro da BRCondos. Isso fez a nossa equipe crescer e precisar de um novo local. Balneário é um mercado que está em crescimento, de alto padrão e grandes prédios", explica.

A inauguração da nova sede teve três dias de eventos onde a empresa recebeu amigos, clientes e parceiros do mercado. "Contamos com mais de 200 clientes no município, como a One Tower - o prédio mais alto da América Latina -, e para nós faz sentido abrir uma filial com uma estrutura que oferece comodidade ao nosso público", conta.

Em um mercado competitivo e sempre em busca de diferencial, a BRCondos conta com uma plataforma de gerenciamento própria e com dados disponíveis 24 horas por dia. Por sinal, os sócios da empresa também são da área de tecnologia e isso facilita ao criar ainda mais facilidades para os clientes.

"Temos um sistema próprio e uma equipe de desenvolvedores sempre em busca de novas soluções. Nossos clientes têm acesso a tudo por meio da nossa platafor-



BRCONDOS conta com uma nova e moderna sede para atender os mais de 200 clientes de Balneário Camboriú

ma, desde apurar a prestação de contas diária ou controlar o acesso de pessoas ao condomínio, até o contato direto com o nosso suporte para tirar dúvidas", detalha o vice-presidente.

gração com o carregador de veículos elétricos e o apartamento do morador; dessa forma o nosso sistema consegue cobrar na taxa de condomínio quanto o proprietário gastou para carregar o veículo. Nós sabemos quanto ele está consumindo e ele também de forma discriminada na taxa condominial. Assim, o consumo de energia não será rateado pelos demais moradores", reforça.

A BRCondos tem se diferenciado pelas opções que oferece aos clientes e pela transparência. A empresa oferece soluções de automação predial e segurança, cobrança e seguros

diversos, portaria de forma remota e controle de acesso de forma eletrônica.

A matriz da BRCondos fica em Joinville e a meta, segundo Fernando Willrich, é abrir mais 20 unidades ainda neste ano no Brasil. Em Santa Catarina a empresa tem sedes em Balneário Piçarras, Blumenau, Criciúma, Florianópolis, Itajaí, Itapoá, Joinville e Lages. A nova sede em Balneário Camboriú fica na Rua 300, número 120, no Centro. Acesse também o site: www.brcondos.com.br.

Tecnologia e facilidade ao cliente

A frota de veículos elétricos no Brasil deve chegar a 20% do total de carros do Brasil até 2040, segundo uma empresa de consultoria americana, ponto já observado pela BRCondos para lançar um serviço de inovação no mercado. Nos condomínios administrados pela empresa, segundo Fernando Willrich, os moradores que possuem veículos elétricos poderão pagar o valor do carregamento de forma simplificada.

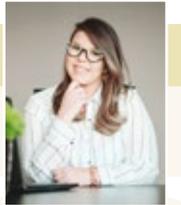
"Desenvolvemos uma inte-



FERNANDO WILLRICH recebeu amigos, clientes e parceiros do mercado durante a inauguração da nova sede

OPINIÃO

FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA
@fernandamp81@gmail.com



Fundo de reserva, o que é e para que serve?

Algo tão comum para o mundo condominial, todos estamos familiarizados com o termo que vem no boleto do condomínio todos os meses, mas o fundo de reserva reveste-se de várias dúvidas para os condôminos e para o gestor condominial.

O que é o fundo de reserva? O fundo é o que o próprio nome diz, uma reserva ou poupança para o condomínio, sendo uma medida imprescindível para a manutenção financeira condominial e é arrecadada pela contribuição de cada condômino. Foi estabelecido pela Lei dos Condomínios n. 4.591/64 e permaneceu vigente, pois não foi revogado pelo Código Civil/2002.

Como estabelecer o percentual para o fundo de reserva? O percentual a ser arrecadado dos condôminos deve vir explicitado na convenção do condomínio, chegando a uma alíquota de até 10% (dez por cento) do valor da quota condominial.

Quem paga o fundo de reserva - proprietário ou inquilino? Para definir a responsabilidade do inquilino em pagar o valor, deverá ser verificado se o fundo foi utilizado para custear despesa ordinária, isto porque a Lei do Inquilinato aduz que a responsabilidade pelo pagamento é do proprietário, por se tratar de uma despesa extraordinária, mas excepcionalmente pode ser para custeio de despesa ordinária.

Portanto, o cunho da despesa é de fundamental importância na vigência do contrato de locação a fim de determinar a responsabilidade de cada qual.

Mas, a dúvida mais recorrente que paira sobre o tema fundo de reserva é como e quando este pode ser utilizado. Geralmente, o fundo é determinando para o custeio de despesas extraordinárias, emergenciais, que podem acontecer como prevenção, emergência ou para efetivação de manutenção de alto custo.

As regras para utilização do fundo de reserva de-

vem ser elencadas na convenção do condomínio, tal qual a alíquota, explicitando de forma clara o tipo de despesa que será autorizada sua utilização. Portanto, em vias gerais, o fundo de reserva não deve ser utilizado para despesas ordinárias que devem constar na previsão orçamentária e compor a quota condominial.

Sendo assim, caso a convenção condominial não exponha regras claras para utilização do fundo de reserva, seu emprego deverá ser subordinado a aprovação em assembleia. Verificando-se, desta forma, a importância da normatização interna já que o Código Civil não regulamenta de forma ostensiva tudo que norteia o fundo de reserva.

Recorrentemente, verifica-se indagação da utilização do fundo de reserva para cobrir a inadimplência condominial. Havendo inadimplência, o caixa condominial resta prejudicado e a oneração dos adimplentes para manter as despesas ordinárias em dia, levando a administração condominial pensar em utilizar o fundo para cobrir a obrigação descumprida pelos inadimplentes. Essa possibilidade valerá se houver previsão na convenção, pois o cunho do fundo de reserva não é bancar rombos financeiros causados pela inadimplência. Para isso, o mercado condominial tem outras saídas mais viáveis para os condomínios.

Portanto, ter conhecimento do que é e de como deve ser utilizado o fundo de reserva evitará desgaste para gestão condominial. Trate esse recurso com transparência, evite a confusão entre as despesas ordinárias e extraordinárias, cumpra a convenção e haja com prevenção.

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.



CANAL ABERTO

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

JANELAS ESPELHADAS E PRIVACIDADE

Tem um prédio na frente do nosso que foi concluído agora e tem janelas espelhadas que refletem todos os nossos apartamentos. Todo mundo vê todo mundo, está um 'Big Brother' aqui. Existe alguma lei que obrigue o prédio da frente a colocar algo como uma película que evite o reflexo para resguardar nossa privacidade?

Liane Bader, Balneário Camboriú

A questão proposta pela leitora é muito interessante e cada vez mais atual, visto que edifícios com fachadas envidraçadas têm se popularizado no mundo.

Curiosamente, os problemas mais comuns ao entorno desta categoria de construção são o calor refletido, a colisão de aves, o ofuscamento pela iluminação solar etc.

Contudo, o problema narrado pela leitora é que o envidraçamento reflexivo gera ao

seu ver um prejuízo à privacidade em relação aos seus próprios "vizinhos de porta".

Para este caso específico não se encontra no Plano Diretor e no Código de Obras do Município de Balneário Camboriú qualquer regulamentação neste sentido. Entretanto, tem-se notícia que a cidade de Santos/SP foi o primeiro grande município a se preocupar com esta situação, tanto que estabeleceu em seu Plano Diretor a vedação à "utilização de superfícies contínuas de vidro que apresentem efeito refletivo, espelhado ou similar nas fachadas dos edifícios, excetuando-se as superfícies tratadas de modo a eliminar esse aspecto e condição."

Mas voltando ao prédio vizinho, deve-se considerar que provavelmente seus idealizadores obtiveram as devidas autorizações da Municipalidade, certamente pela ausência de legislação específica sobre o tema.

Por outro lado, nada impede que a leitora ou o seu condomínio proponham uma ação judicial com base no art. 1.277 e seguintes do Código Civil, se efetivamente demonstrado que a edificação vizinha acarreta "interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha."

De qualquer forma, o tema é muito novo e ainda merecerá acaloradas discussões na esfera municipal e no Judiciário.



RMP Advocacia
Rogério Manoel Pedro
OAB/SC 10745
(48) 99654 0440

VAZAMENTO

Surgiu um vazamento no teto da área de serviço de um apartamento e parece ser do cano que manda água da caixa para os aptos. A minha dúvida é sobre quem deve pagar as despesas com encanador e gesso, o proprietário ou o condomínio?

Cileide Rosa, São José

Vazamentos, quando acontecem, são sempre uma dor de cabeça. A origem do vazamento é item fundamental para dirimir sobre a responsabilidade pelo pagamento do conserto. Quando a origem está em prumadas, a responsabilidade é do condomínio, por se tratar de vazamento com origem em área comum. Quando não é prumada, a responsabilidade passa a ser do proprietário que está

"causando" o dano.



Marina Zipser Granzoto
OAB/SC 16.316

O morador pode ver o livro-balancete do condomínio?

Posse e conservação desses documentos é de responsabilidade do síndico

É nesse documento que fica toda a movimentação financeira do mês, que vai desde os extratos da conta bancária, os pagamentos de salários, notas e cupons fiscais, além de todos os comprovantes de recolhimento de impostos como FGTS, INSS, PIS, COFINS, ISS etc.

A maioria dos condomínios tem uma administradora que organiza todos os comprovantes e monta os balancetes, que também são feitos por alguns escritórios de contabilidade, mas muita gente desconhece que, por lei, a posse e a conservação desses documentos é de responsabilidade do síndico.

O advogado especialista em condomínios, Rogério Manoel Pedro, dá uma dica importante. "A partir do momento em que a administradora ou o escritório de contabilidade termina de montar o balancete e o entrega ao condomínio, o síndico deve revisar com muita atenção as contas do mês e entregar aos membros do conselho, que vão analisar o balancete e dar o parecer pela aprovação, aprovação com ressalva ou reprovação da prestação das contas do mês."

O advogado lembra que o conselho é corresponsável pelo documento e por isso deve alertar ao síndico se faltar algum documento ou até mesmo uma justificativa de determinado gasto.

Todo morador pode e deve acompanhar as contas do con-

domínio, mas quando se trata do livro-balancete, Rogério orienta que esse material não deve ser entregue ao condômino para levar para casa. Esse cuidado é para evitar que se perca um documento ou até mesmo que se sofra qualquer tipo de rasura.

Se o condomínio possui algum local apropriado, como um salão de festas, por exemplo, o síndico, subsíndico ou algum integrante do conselho pode em acordo com o morador, acertar um dia e horário para disponibilizar esses documentos para o morador consultar, mas sempre na presença de um representante da administração.

Vale lembrar que, quando se fala de morador, não é só o proprietário do imóvel, todos os devedores e direitos também se aplicam aos inquilinos que residem e pagam a taxa de condomínio.

Para deixar a administração mais transparente, é recomendável enviar a prestação de contas mensalmente junto ao boleto da taxa condominial. Alguns síndicos também disponibilizam nos murais dos condomínios uma relação de todos os gastos do mês.

E para a gestão ser a melhor possível é muito importante um envolvimento entre síndico, subsíndico e conselho fiscal, que precisam pelo menos de uma reunião por mês para acertarem todos os detalhes do bom funcionamento do condomínio.

Nos primeiros
100 dias do ano,
R\$ 100 milhões
para o pequeno agricultor.

O Programa Terra Boa já começou. Com ele, o Governo de Santa Catarina investiu, desde o começo deste ano, R\$ 114 milhões para modernizar as pequenas propriedades rurais, diversificar a cultura e aumentar a produtividade. Quando o governo chega mais perto, o catarinense chega mais longe.

**SANTA CATARINA
LEVADA A SÉRIO**



GOVERNO DE
SANTA CATARINA

[f](#) [v](#) [@](#) [@governosc](#)
[@govsc](#)



Simule o empréstimo para o seu condomínio na maior plataforma financeira do segmento: www.emprestacondo.com.br

GUIA DE FORNECEDORES



Aqui o síndico encontra produtos e serviços para condomínios | **Encontre mais fornecedores acessando** www.condominios.com.br/fornecedores

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

Ampla
Questão de Confiança
www.amplase.com.br
amplapreiteira@gmail.com

Pintura e Reforma de Condomínios
(48) 3337.0889 / 3371.5512
Cml (48) 99163.7233 99175.9900

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

CONDOR EMPREITEIRA

PINTURA, REFORMA E CONSTRUÇÃO
ALVENARIA, CERÂMICA 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_ | empreiteiradarci@gmail.com | (48) 99161.3057

PADRÃO 30 SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

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

A CERTEZA DO MELHOR ATENDIMENTO!

www.padraoserv.com.br | padraoserv@gmail.com
48 3029.8929 99629.5101

Grellert Empreiteira

Cuidar do seu patrimônio é o nosso objetivo

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

FINANCIE SUA OBRA EM ATÉ 60X FIXAS

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

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

Viana Empreiteira

Pintura - Reformas - Manutenção

- ✓ PINTURA
- ✓ REFORMAS
- ✓ MANUTENÇÃO PREDIAL

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

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS

PRAVALIAR Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho

INSPEÇÃO PREDIAL E LAUDO TÉCNICO

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

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

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

LILIAN LIDIA WOJCIKIEWICZ
ARQUITETA & URBANISTA / BIM MANAGER
CAU A-14.750-8

- ✓ PROJETOS DE ARQUITETURA
- ✓ PROJETO DE LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS
- ✓ PROJETOS DE ENGENHARIA
- ✓ ACOMPANHAMENTO DE OBRAS, LEGALIZAÇÕES, HABITE-SE E APROVAÇÕES:
 - PREFEITURA MUNICIPAL • VIGILÂNCIA SANITÁRIA • CORPO DE BOMBEIROS
- ✓ CONSULTORIA TÉCNICA CONDOMINIAL
- ✓ CONSULTORIA BIM
- ✓ COORDENAÇÃO E COMPATIBILIZAÇÃO DE PROJETOS

48 99983.6633 arquitetalilian@yahoo.com.br

ENGENHARIA QUALITATIVA
LAUDOS E PERÍCIAS

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

Eng. Claudio L. Skroch • Especialista em Estruturas de Concreto e Fundações
48 9.9919.1211 3238.9631 claudiolsk@gmail.com • www.csengqualitativa.com

Soluções de Engenharia para o seu Condomínio

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

Aponte a câmera do seu celular e confira nossas soluções

econdengenharia.com.br
(48) 3093-3595

ECOND ENGENHARIA PARA CONDOMÍNIOS

FOSS ENGENHARIA E CONSULTORIA
VIGILANDO O SEU PATRIMÔNIO

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

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

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

MAPA ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO

LAUDOS TÉCNICOS DE VISTORIA E PERÍCIAS EM CONDOMÍNIOS

FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DE OBRAS EM CONDOMÍNIOS

48 99982.1196 • 98406.5470 lineofilho@gmail.com Engenheiro Lineo

MOBILIÁRIOS ECOLÓGICOS PARA ÁREAS EXTERNAS

LANCI MADEIRA PLÁSTICA MOBILIÁRIO ECOLÓGICO

Mobiliário ecológico para área externa de condomínios com 10 anos de garantia sem a necessidade de manutenção. A NATUREZA AGRADECE

BANCOS DE JARDIM • DECKS • BICICLETÁRIOS • LIXEIRAS • PERGOLADOS • FLOREIRAS • MESAS E CADEIRAS • PLAYGROUNDS

2009 10 ANOS 9001 14001

(47) 9 9232 3393 lanci@lanci.eco.br
(47) 3363 4143 lanci.eco.br

LIMPEZA GERAL

JVR Limpeza

LIMPEZA EM GERAL | LIMPEZA PÓS OBRA
LOJAS E ESCRITÓRIOS | DIARISTAS | CONDOMÍNIOS

Pronta para lhe atender! josefacarvalho19@gmail.com
(48) 9 8463.9615 Chama a gente no ZAP e faça um ORÇAMENTO!



CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS

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

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

DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA

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

www.gtccontabilidade.com.br

48 3223.5332

gtc@gtccontabilidade.com.br



Como seu condomínio trata o autismo?

Informação, bom-senso e empatia podem ser a chave para uma boa convivência

Dariane Campos

O barulho é um dos principais causadores de desentendimento entre vizinhos em um condomínio. Mas e quando esse incômodo é causado por crianças ou adultos com transtorno do espectro autista (TEA)?

No condomínio administrado por Márcio Luiz Heinzen, em Florianópolis, a presença de três moradores com autismo, sendo dois casos mais severos, acabou na justiça pela falta de tolerância.

“O condômino incomodado alegava que não importava a origem do barulho, se era mecânico ou humano. Ele exigia providências urgentes, inclusive pedindo para multar. Foi então que a mãe das crianças acionou o vizinho na justiça e obteve êxito, só que o problema foi resolvido da maneira mais doída possível”, relata o gestor.

Heinzen diz que o condomínio já realizou campanhas para conscientização e, inclusive, apresentou os aspectos legais da situação em assembleia. Mas, mesmo assim, poucos entendem ou demonstram empatia com os pais e com as crianças.

Situação que, segundo a advogada Maria Julia Manzi, que há cinco anos trabalha com causas envolvendo crianças com TEA, só se resolve com a mudança da cultura local. O autista tem dificuldade de autorregulação, ou



NO CONDOMÍNIO administrado por Márcio Heinzen, a presença de moradores com autismo, acabou na justiça pela falta de tolerância

seja, ele se sobrecarrega com os estímulos externos e a reação a tudo isso será através de comportamentos atípicos, como irritação, gritos, birras intensas e agressividade.

“A informação é fundamental, ainda mais em espaços que tenham um número mais elevado de autistas ou que o TEA seja em um grau mais severo. Assim, deixa de existir a ignorância sobre o assunto e as pessoas passam a ser estimuladas a terem mais tolerância”, defende Maria.

A especialista acredita que, como a cada dia, mais e mais crianças são diagnosticadas como portadoras do espectro autista, e como muitas moram em condomínios, dificilmente um síndico não precisará, durante o seu mandato, lidar com questões como esta.

“Nós estamos em um ritmo acelerado de incidência de casos, em que você obrigatoriamente

te irá conviver com autistas em algum ambiente. Dessa forma, cabe a sociedade como um todo, e aqui incluo os condomínios, achar meios de se adaptar para uma melhor convivência”, explica Maria.

Ela reforça que é importante que os síndicos conversem com os pais ou responsáveis para entender quais são as reais dificuldades e, assim, o condomínio possa fazer adaptações ou flexibilizações que tornem o espaço mais acolhedor.

O que diz a lei?

O advogado Zulmar Koerich, que atua há 20 anos no segmento condominial, explica que, as regras internas (convenção e regimento) devem ser analisadas sob a ótica da Constituição Federal (direitos fundamentais), e também em sintonia com a legislação especial (Estatuto da Criança e Adolescente, lei federal 12.764/12 e 13146/2015).

Mais que garantir que o autista passasse a ser considerado uma pessoa com deficiência, a legislação incluiu alguns direitos básicos, como a vida digna, a integridade física e moral, o livre desenvolvimento da personalidade, a segurança e o lazer, entre

outros.

Sendo assim, Zulmar lembra que, no condomínio, o barulho proibido é aquele que está fora do horário regulamentar e que pode ser evitado. O som mais alto de uma unidade em que reside uma criança portadora de necessidades especiais e por ela produzido não pode levar a uma punição.

“As regras internas do condomínio devem ser exigidas apenas daqueles que possuem condições de cumpri-las. Ou seja, daqueles que têm controle sob os mecanismos de escolha. Um idoso senil, uma pessoa com deficiência mental ou uma criança com autismo não se enquadram

nessa classificação”, explica o advogado.

Além disso, Zulmar lembra que o condomínio não pode exigir que os pais submetam a criança a tratamento clínico para amenizar os sintomas, pois esta é uma decisão da família. Entretanto, uma vez que se verifique algum tipo de negligência - como criança perambulando sozinha pelas áreas comuns de forma frequente, suja, descuidada, ou deixada sozinha em casa - caracterizando assim maus tratos, o síndico deve entrar em contato com a assistência social do município. E, dependendo da situação, deverá inclusive acionar a polícia militar no local.

COMO O CONDOMÍNIO E OS MORADORES PODEM AJUDAR

O transtorno do espectro autista (TEA) é uma condição caracterizada por comprometimento na comunicação e interação social, associado a padrões de comportamento restritivos e repetitivos, como movimentos contínuos, interesses fixos e hipo ou hipersensibilidade a estímulos sensoriais. Os transtornos são condições permanentes que acompanham a pessoa por todas as etapas da vida.

Veja como o condomínio pode ajudar:

- Formação dos funcionários/síndico/conselho para auxílio em casos de emergência - como convulsões. É importante saber como ajudar e quem deve ser acionado;
- Orientação dos morado-

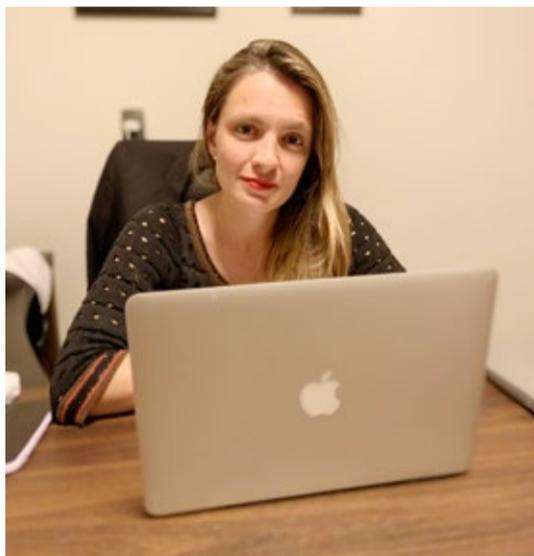
res quanto a tolerância de barulho;

- Nos elevadores, estimular que os moradores deem a preferência de uso para as famílias com autistas. Assim, evita-se situações mais onerosas para o portador de TEA;

- Reforçar cuidados em relação à segurança, como no caso de controle de fuga. Se o porteiro conhecer os moradores, por exemplo, ele poderá ajudar na contenção;

- Colaboração com as entregas e atendimentos à domicílio. Para a família de um autista, muitas vezes o simples ato de ir até a portaria para encontrar um entregador pode se tornar um problema.

Fonte Maria Julia Manzi



MARIA JULIA MANZI: “Cabe a sociedade achar meios de se adaptar para uma melhor convivência”



[48] 99171-9780

CONDUTA
COBRANÇAS

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