

Jornal dos Condomínios 22 ANOS

ANO 22 - N° 264 - DEZEMBRO 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

ATENDIMENTO NO PÓS-VENDA: COMO EVITAR PROBLEMAS PARA SÍNDICOS E CONDOMÍNIOS

Serviço oferecido após a contratação tem relatos de golpe, terceirização e até ações na justiça



Páginas 08 e 09

VALE DO ITAJAÍ

A importância das entidades para os condomínios e síndicos

Páginas 10 e 11

GRANDE FLORIANÓPOLIS

A polêmica locação por temporada via plataformas online

Página 03

FINAL DE ANO

O síndico vai entrar em férias: o que deixar organizado?

Página 06

MERCADO

O que é preciso saber para aderir à terceirização de serviços em um condomínio

Página 13

MANUTENÇÃO

Preparando o condomínio para a temporada de verão

Página 16

Desejamos neste Natal lares e condomínios repletos de amor e harmonia!

Feliz Natal

E UM PRÓSPERO ANO NOVO

DUPLIQUE
SANTA CATARINA

SÃO OS VOTOS DOS AMIGOS DA DUPLIQUE SANTA CATARINA

DUALTECH
ELEVADORES

VIDA EM MOVIMENTO

- Manutenção Multimarcas
- Assistência Técnica 24h
- Modernização

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

A SOLUÇÃO PARA O SEU CONDOMÍNIO.

SOLUÇÕES CONTÁBEIS E ADMINISTRATIVAS PARA O SEU CONDOMÍNIO

Venha nos conhecer ou entre em contato através do telefone (48) 3084-8100 ou Whatsapp (48) 99801-4434

www.sensato.com.br | Rua Deodoro, 200 - Sala 11 Centro - Florianópolis - SC

SENSATO DESDE 1969

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

escamax
escadas rolantes e esteiras

Manutenção Especializada Preventiva e Corretiva de Elevadores, Esteiras e Escadas Rolantes.

COBERTURA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL
Filial Florianópolis: (48) 3029-3059

ATENÇÃO SÍNDICO!

O Grupo Khronos oferece soluções completas e inovadoras para transformar a sua **Gestão Condominial** e deixar o seu **condomínio mais seguro.**

- Portaria Virtual e Controle de Acessos;
- Vigilância Humana;
- Serviços especializados;
- Limpeza Ponto a Ponto

Khronos
0800 - 642 - 0222



Jornal dos Condomínios
www.condominiosc.com.br

Direção Geral:
Ângela Dal Molin
angeladalmolin@condominiosc.com.br

Coordenação Administrativa:

Luisa Cândido Lopes

Equipe de jornalistas:

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

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

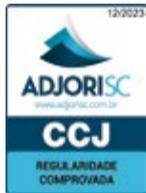
Impressão:

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
X @JornalCond



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



DEZEMBRO/2023

2

EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN

@angeladalmolin@condominiosc.com.br



A importância do bom atendimento para síndicos e fornecedores

A jornada do cliente é fundamental para todos os segmentos e não é diferente para o mercado condominial, ela segue o mesmo conceito geral de outros tipos de segmentos, mas com particularidades próprias no momento de o condomínio fazer a contratação de produtos e serviços. Considerando que muitas vezes são projetos de alto valor como pintura da edificação, troca de equipamentos em elevadores, contratação de tecnologias, facilities, o processo de contratação efetiva pelo condomínio demanda tempo, envolve pesquisa das empresas do mercado pelo síndico, avaliação dos prós e contras, apresentação de orçamentos ao conselho, escolha pela assembleia de moradores etc. Muitos produtos e serviços demandam decisão em assembleia, com um roteiro que exige muitas vezes resiliência da empresa prestadora. Uma etapa

importante nesse processo é o famoso pós-venda. Saiba nesta edição a importância desse atendimento pelos prestadores de serviços para a continuidade da parceria com o condomínio, os passos para um pós-venda eficiente e relatos de problemas encontrados por síndicos durante este processo que vão desde golpe, terceirização e até ações na justiça.

Acompanhe também a polêmica da locação por temporada via plataformas online. A redação do jornal recebeu inúmeras perguntas sobre o assunto e traz na matéria a avaliação de especialistas sobre as recentes decisões do STJ, que ainda não definiu uma regra geral sobre o tema e o que fazer diante deste cenário.

Nesta última edição do ano desejamos a todos os nossos leitores e empresas apoiadoras de nosso trabalho um Feliz Natal e muitas alegrias em 2024!

Consumo de Gás Natural em residências cresceu em 10% no último ano em SC

A Companhia de Gás de Santa Catarina, SCGÁS, registrou um aumento de 10,64% no consumo mensal de Gás Natural em residências no mês de novembro, em comparação ao mesmo período do ano passado. Nos últimos doze meses, 2.727 novas residências aderiram ao insumo, totalizando mais de 500 condomínios e 24 mil unidades consumidoras.

Em novembro de 2022, o volume mensal de Gás Natural consumido pelas residências era de 218.600 m³. Em 2023, esse número chegou a 241.684 m³ no período equivalente ao do ano passado. Esse número reflete o contínuo compromisso da concessionária em expandir o abastecimento para o mercado urbano catarinense, proporcionando uma opção energética limpa e segura para os lares e famílias no estado.

Em um marco significativo, a Companhia ultrapassou 10.000 Unidades Residenciais (URs) contratadas em 13 municípios, apenas em 2023. O índice de contratações deste ano já ultrapassa o total realizado nos anos de 2021 e 2022 somados, evidenciando uma demanda crescente pelo Gás Natural. Considerando a carteira total de clientes, que inclui residências em consumo e contratadas, a SCGÁS atingiu a marca de 45.000 UR's. Além disso, neste ano a distribuidora iniciou o atendimento aos primeiros residenciais em Itapema, conso-



MAIS de 24 mil residências são abastecidas pelo energético em todo o estado

lidando sua presença em novas localidades.

Para o Gerente de Mercado Urbano, Gustavo Caldas, a infraestrutura energética auxilia diretamente na qualidade de vida das pessoas. Em 2024 e 2025 a SCGÁS manterá o seu plano de ampliação de rede do mercado urbano. Estão previstas obras nos municípios de Itapema, Balneário Camboriú, Itajaí, Criciúma, Tubarão, Florianópolis e Joinville. "Estamos ampliando a rede para atender novas regiões e estamos aumentando o nosso esforço comercial para acelerar a captação de novos consumidores próximos à nossa rede", destaca Gustavo.



ESPECIALIZADA EM
REFORMAS PREDIAIS

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

Empresa Registrada
no CREA/SC
sob nº 201273-9

- Reformas e construções em geral • Limpeza de fachadas
- Manutenção e execução de instalações elétricas e hidrossanitárias
- Instalação de equipamentos de climatização
- Laudos, perícias, avaliações de imóveis e projetos em geral
- Regularização de imóveis junto a órgãos governamentais
- Equipe qualificada, acabamento detalhado e garantia do melhor custo/Benefício no material para sua obra!

(48) 98476-5606

@uniaoreformasprediais



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



Condomínios residenciais e a polêmica locação por temporada via plataformas online

Especialistas comentam sobre a insegurança jurídica gerada pela falta de definição

Dariane Campos

A chegada do verão vem recheada de expectativas de lazer e turismo, especialmente nas cidades litorâneas do estado. Só que ela traz também inquietação aos síndicos sobre como lidar com as locações por temporada realizadas por plataformas digitais e aplicativos, como o Airbnb.

Se por um lado essa possibilidade oferece uma fonte de renda extra para proprietários e flexibilidade para viajantes, permitindo estadias mais curtas e personalizadas, para muitos condomínios a locação de temporada levanta preocupações quanto à segurança, à manutenção das regras e ao impacto aos moradores permanentes.

Mas afinal, essa prática é permitida por lei? A legalidade do aluguel temporário de apartamento pode ser um assunto mais complexo do que se imagina. De acordo com o advogado Zulmar Koerich, não há um entendimento jurídico absoluto sobre o assunto.

O mesmo vale para Santa Catarina, onde também encontra-



GUSTAVO CAMACHO: “a orientação é que cada condomínio documente em convenção se autoriza ou não o uso de plataformas de locação por aplicativo”

mos diferentes posicionamentos acerca do tema, incluindo a nulidade de cláusula específica em convenção que proíba a exploração de tal atividade.

“O importante em tudo isso é que a coletividade dos condôminos seja ouvida, cientificada da atual situação jurídica acerca do tema, bem como dos riscos de

se adotar um ou outro posicionamento e decida, preferencialmente, com alteração da convenção do condomínio”, reforça Koerich.

A mesma percepção é compartilhada pelo advogado Gustavo Camacho, especialista em questões condominiais, que classifica as decisões do Supremo Tribunal de Justiça (STJ) como oscilantes e divergentes entre si. Ao mesmo tempo em que se tem entendimentos de que o condomínio poderia proibir a atividade median-

te o regramento em convenção. Também há decisões em que a autorização deve vir expressa em convenção.

Sendo assim, é possível dizer que as recentes decisões do STJ ainda não definiram uma regra geral. Cada caso é analisado individualmente, levando em consideração o contexto de cada

empreendimento e o que está previsto no seu regramento interno. “Tem prevalecido o equilíbrio entre direito de propriedade e a preservação da finalidade residencial do espaço”, pontua Camacho.

Entretanto, ele acrescenta ainda que o grande gargalo desse impasse está justamente em não se definir o principal. Ou seja, se este tipo de locação é de temporada residencial típica ou se ela pode ser caracterizada como uma atividade de hotelaria.

Enquadramento jurídico

Diante deste cenário, resta saber quais seriam as consequências jurídicas de cada definição. Por isso, o especialista explica que se classificadas como atividade hoteleira, a legislação aplicada deverá ser a Lei Geral do Turismo e, por consequência, a atividade será compreendida como não residencial e descaracterizará a finalidade residencial das unidades autônomas com esta vocação.

No entanto, se o conceito adotado for o da locação por tem-

porada, que segundo a Lei do Inquilinato é aquela que vai de 1 a até 90 dias, a atividade é iminentemente residencial e não desvirtua a natureza não comercial das unidades com esta destinação.

Dessa forma, Camacho acredita que, assim que o enquadramento jurídico das plataformas for definido o assunto se tornará mais estável. Mas, enquanto isso, a orientação é que cada condomínio documente em convenção se autoriza ou não o uso de plataformas de locação por aplicativo. Sendo que, a decisão deve contar com a participação dos moradores e tem que ser aprovada por 2/3 do total dos condôminos.

“Da mesma forma, é fundamental que com a difusão desta ferramenta os empreendimentos estabeleçam regras funcionais que garantam maior segurança ante a hipótese de utilização das plataformas de short stay”, pondera Camacho. O advogado indica que o espaço invista em tecnologia, como reconhecimento facial ou, pelo menos, biometria para que se possa ter um controle de quem circula pelo condomínio.

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

LEGO ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO

- Laudos Técnicos
- Gestão de Obras
- Execução de Obras
- Manutenção Predial
- Reformas

ESTAMOS PRONTOS PARA REFORMAR O SEU CONDOMÍNIO!

(48) 99930-8039 | [lego_engenharia](https://www.instagram.com/lego_engenharia) | lego@legoengenharia.com.br

Aqui a nossa AVENTURA só TEM HORA para COMEÇAR!

KRENKE
www.krenke.com.br

35 ANOS

A maior fábrica de playgrounds do Brasil!

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

Modelos para áreas internas e externas

47 98803.3068 | [@krenkebrinquedos](https://www.facebook.com/krenkebrinquedos)



RADAR

Notícias do setor condominial • Economia • Empresas • Cidades

Ministério da Saúde atualiza lista de doenças relacionadas ao trabalho após 24 anos

Entre as 165 novas patologias, burnout e covid também foram acrescentados no levantamento

Após 24 anos da sua instituição o Ministério da saúde incorpora 165 novas patologias que causam danos à integridade física ou mental do trabalhador. A publicação das novas diretrizes que buscam orientar a atenção integral à Saúde do Trabalhador foi publicada em 30 de novembro no Diário Oficial da União (DOU). O documento é composto por duas partes: a primeira apresenta os riscos para o desenvolvimento de doenças; e a segunda estabelece as doenças para identificação, diagnóstico e tratamento. Com isso, a quantidade de códigos de diagnósticos passa de 182 para 347.

Entre as doenças colocadas na lista estão covid-19, doenças de saúde mental como burnout, transtornos depressivos e de ansiedade, distúrbios músculoesqueléticos e outros tipos de cânceres.

Entre 2007 e 2022 o Sistema Único de Saúde (SUS) atendeu quase 3 milhões de casos de doenças ocupacionais, conforme dados do Sistema de Informação de Agravos de Notificação (Sinan) do Ministério da Saúde. A maior parte das notificações, 52,9%, foi relativa a acidentes de trabalho grave.

O levantamento aponta ainda que 26,8% das notificações

foram geradas pela exposição a material biológico; 12,2%, devido a acidente com animais peçonhentos; e 3,7% por lesões por esforços repetitivos (LER) ou distúrbios osteomusculares relacionados ao trabalho. Somente neste ano, já são mais de 390 mil casos notificados de doenças relacionados ao trabalho.

As mudanças na lista vão contribuir para a estruturação de medidas de assistência e vigilância que possibilitem locais de trabalhos mais seguros e saudáveis. A nova lista atenderá toda a população trabalhadora, independentemente de ser urbana ou rural, ou da forma de inserção no mercado de trabalho, seja formal ou informal.

Os ajustes já receberam parecer favorável dos ministérios do Trabalho e Emprego e da Previdência Social que passam a valer 30 dias após a publicação da portaria, em janeiro de 2024.

Afastamento por Burnout

Desde janeiro de 2022 a Organização Mundial da Saúde



AS MUDANÇAS na lista vão contribuir para locais de trabalhos mais seguros e saudáveis

(OMS) definiu o Burnout como doença ocupacional e agora com a atualização da lista, o profissional diagnosticado tem os direitos trabalhistas e previdenciários garantidos em caso de afastamento.

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

O profissional do ambiente condominial que é afastado com Burnout possui cobertura no âmbito trabalhista e previdenciário. Como exemplo, há estabilidade de 12 meses do vínculo que garante ao profissional afastado não poder ser demitido sem justa causa. A diferença existente entre funcionários do condomínio e o síndico é que os empregados possuem direitos trabalhistas e previdenciários em caso de afastamento, já os síndicos têm apenas a área previdenciária como direito.

Acesse o Qr Code e confira a lista de doenças relacionadas ao trabalho:



PONTO DE VISTA

MÁRCIO SPIMPOLO



Responsabilidade do condomínio por correspondências recebidas e não entregues

Neste artigo vamos falar sobre um problema comum nos condomínios e que muitas vezes não recebe a devida atenção do síndico - o devido tratamento no recebimento de correspondências.

Decisões judiciais recentes têm mostrado que o condomínio pode pagar caro por não ter uma boa gestão de correspondências, em especial, aqueles que vem do judiciário.

E foi isso que aconteceu num condomínio onde a zeladora do prédio recebeu a correspondência do Tribunal Regional do Trabalho da 10ª Região, mas não entregou ao morador, ensejando a perda da oportunidade da defesa num processo, visto que o condômino tomou ciência da demanda apenas dois meses após a audiência.

Embora tenha tentado ingressar no processo, mesmo que tardiamente para noticiar a irregularidade na citação, já constava dos autos o AR (aviso de recebimento) da notificação pela zeladora do condomínio. O condômino foi condenado a pagar cerca de R\$ 15,9 mil ao autor da ação, além de custas do processo e multa.

Ação contra o condomínio

Diante desse desfecho não restou uma alternativa ao morador senão buscar o ressarcimento pelos danos sofridos.

O condômino entrou com uma ação de reparação de danos morais e materiais contra o condomínio e o processo correu na 4ª Vara Cível de Taguatinga/DF (Processo nº 0712576-93.2020.8.07.0007).

Na ação ficou comprovado, inclusive por depoimento da própria zeladora, a negligência do condomínio com as correspondências, tendo em vista que não havia comprovação de entrega aos moradores.

A própria juíza, na sentença, indicou que "a falta de formalidade e cuidado quanto à anotação em caderno próprio de todas as correspondências recebidas tam-

bém atrai para o condomínio a prova quanto à efetiva entrega". Em resultado disso, 'que o autor não conseguiu demonstrar as suas reais chances de êxito na demanda trabalhista caso tivesse sido intimado corretamente'.

A condenação

Na sentença, a juíza condenou o condomínio a pagar apenas metade do valor ao qual o condômino foi condenado na ação trabalhista a título de danos materiais, porém, condenou também o condomínio por danos morais, o que, no final, praticamente igualou o valor do que o morador teve de pagar na ação trabalhista.

Lição para os condomínios

O Código de Processo Civil prevê a possibilidade de os porteiros receberem intimações vindas dos correios ou de outro meio, como, por exemplo, do próprio Oficial de Justiça (Art. 248, § 4º). Porém, o mesmo artigo de Lei diz que o porteiro poderá se recusar a receber tais intimações se declarar, por escrito, que o destinatário da correspondência está ausente.

Isto significa dizer que o condomínio não é obrigado a receber a correspondência (se o morador não estiver no condomínio), mas, se receber, deve dar a destinação correta a ela, qual seja, a de entregar o mais rapidamente possível ao morador - sob protocolo.

Assim, os síndicos e as terceirizadas de serviços devem instruir bem os seus prepostos e criar ferramentas adequadas para a gestão dessas correspondências.

Evitar problemas é melhor do que remediar!

Márcio Spimpolo

Adv. Especialista em Condomínios; Vice-Presidente da ANACON; Pres. da Comissão de Direito Condominial da OAB, Subseção Ribeirão Preto/SP; Prof. e Coord. Curso de Pós-Graduação em Direito e Gestão condominial da FAAP/SP; Produtor e Apresentador do programa 'Condomínios Pelo Mundo', da TV Travel Box Brazil.

CLÍNICA LEMES OCUPACIONAL

ESOCIAL SST:
ENVIO DE INFORMAÇÕES TRABALHISTAS E PREVIDENCIÁRIAS

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

www.lemesocupacional.com.br

+55 48 3278.1128 | [clinicalemesocupacional](https://www.instagram.com/clinicalemesocupacional)
+55 48 99960.4282 | comercial.clinicalemes@gmail.com
Rua Irmãos Vieira, 967 - Campinas - São José - SC



EVENTOS:

S2210 - ACIDENTE DE TRABALHO

S2220 - EXAMES OCUPACIONAIS

S2240 - RISCOS PREVIDENCIÁRIOS

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

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





Guarda de chave na portaria pode trazer problemas

Advogados alertam os condomínios para a prática habitual de alguns moradores

Da Redação

Muitos moradores têm o hábito de deixar a chave do apartamento na portaria - quando viajam ou mesmo no dia a dia - para filhos, parentes ou para prestadores de serviço como empregados domésticos. Outra situação é aquela em que os proprietários deixam a chave com porteiros ou zeladores quando o apartamento está disponível para locação ou venda prática que acaba favorecendo a entrada de desconhecidos no condomínio e fragilizando a segurança. Diante de tais situações, pergunta-se: qual a responsabilidade jurídica do condomínio se houver algum problema como furtos, danos no imóvel e entrada de pessoas não autorizadas?

Para o advogado Felipe Luz, especialista em Direito Imobiliário, se ocorrer algum evento (furto, dano) e ficar comprovado que houve relação desse evento com alguma ação ou omissão do porteiro que estava com as chaves, o condomínio pode ser, sim, responsabilizado nos termos do artigo 186 e 927 do Código Civil. "Esta prática, acredito, não deve ser utilizada, não apenas por questão de segurança, mas também por uma questão administrativa. Imaginem se todos os condôminos resolvem deixar as chaves na portaria", pontua o advogado.

Especialista em Direito Processual Civil, com extensão em Advocacia Condominial, o advogado Guilherme Diehl de



CADA CONDOMÍNIO decide em assembleia se a guarda das chaves é permitida ou não, mas os porteiros devem receber orientação

Azevedo lembra que sempre que se deixa algo em poder de outra pessoa para que esta a guarde por um período determinado ou por alguma situação, o que se está realizando, em verdade, é um contrato de depósito. Assim, toda e qualquer questão referente a essa situação deve respeitar os ditames do Código Civil em seus artigos 627 a 646.

A exemplo do advogado Felipe Luz, Azevedo também lembra que o Código Civil dispõe acerca da responsabilidade civil para casos onde o dever legal ou contratual, uma vez descumprido, gera danos à outra parte (artigos 186 e 927). Exemplo: o condômino entregou as chaves para que fossem entregues ao seu filho, mas o porteiro as entregou a estranhos e estes furtaram objetos do imóvel, o porteiro terá o dever de indenizar o condômino

nos prejuízos causados pela sua ação.

No entanto, mesmo que o porteiro não tenha autorização para ficar com as chaves, se ficar, o condomínio é responsável por todas as suas ações, posto que é seu empregador. Se, ao contrário, o condômino entrega suas chaves ao porteiro sob determinação de que as mesmas fossem entregues ao seu filho e/ou a terceiros determinados, como, por exemplo, algum representante de uma imobiliária, e estes, recebendo as chaves, acabam gerando danos ao imóvel, o condômino não tem direito de exigir posterior reparação de eventuais danos ocasionados pelas pessoas autorizadas por si a retirarem a chave, posto que assim autorizou, sendo responsabilidade exclusivamente sua arcar com os prejuízos gerados.

SAIBA MAIS

Toda e qualquer regulamentação condominial deve ser decidida em conjunto entre os condôminos, que deverão avaliar a necessidade de determinada conduta. Se os condôminos, em assembleia, decidirem por permitir que os funcionários recebam as chaves, estes, então, deverão ser orientados para seguir estritamente as recomendações do condômino. Sem esquecer que a prática passa a integrar as normas do condomínio, com os devidos esclarecimentos legais.

A fim de garantir maior resguardo do condomínio, a guarda das chaves deve ser feita com o preenchimento por escrito das devidas determinações referentes ao que o condômino deseja que seja feito com as mesmas. Assim, o condomínio garante que, tendo sido adotadas todas e tão somente as determinações expressas pelo condômino, não possuirá qualquer responsabilidade por eventuais danos causados.

Fonte: advogado Guilherme Diehl de Azevedo

MERCADO

Confraria Área Comum encerra 2023 com sucesso

Série de eventos reúne os melhores profissionais e gestores condominiais



No dia 12 de dezembro, a Confraria Área Comum realizou seu último encontro de 2023 no Hotel Faial Prime Suits, em Florianópolis. O evento contou com a participação de especialistas, gestores e profissionais comprometidos com a excelência condominial, além de convidados especiais do mercado imobiliário e entidades de classe. A atmosfera foi marcada pelo network, que foi o "prato principal" do elegante jantar oferecido aos seus confrades, e pela celebração pelo ano que se encerra.

O sucesso deste encontro pode ser atribuído à oportunidade de networking oferecida, onde os participantes puderam estabelecer conexões significativas e compartilhar suas experiências pessoais, criando uma rede de apoio importante para o desenvolvimento do setor. A atmosfera colaborativa ficou evidente no encontro, onde os presentes conheceram o comprometimento da Confraria em impulsionar o mercado condominial para patamares mais elevados.

O evento marca o papel da Confraria Área Comum como um catalisador de mudanças e um farol para a excelência na gestão condominial.

Vale a pena conhecer:

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

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.



ESPECIALIZADA EM CONSULTORIA E ANÁLISE DE RISCO PARA CONDOMÍNIOS

☎ 48 99138.2282 - Sintia
☎ 48 99120.8706 - Daiane
✉ sintia@sesseguro.com.br

📷 [sesseguros](https://www.instagram.com/sesseguros)
📄 [sesconsultoriasecuritaria](https://www.facebook.com/sesconsultoriasecuritaria)
✉ adm@sesseguro.com.br

DEDUZ ENERGIA RENOVÁVEL E VALE ALIMENTAÇÃO

Soluções para o ecossistema condominial.

saiba mais



- 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

O síndico vai entrar em férias: o que deixar organizado?

Antes de planejar o descanso é importante organizar tarefas e responsabilidades

Da redação
Uma época do ano em que todos esperam com ansiedade para poder relaxar e esquecer a rotina, os meses de janeiro e fevereiro para muitos são sinônimo de férias. E apesar de muitos moradores acreditarem que o síndico é alguém que trabalha 24 horas por dia à disposição do condomínio, este também pode se ausentar das funções, para alguns dias de descanso.

De acordo com Dirlei Magro, advogada da Plac Administração de Condomínios, não há previsão legal de férias ao síndico, por isso, para que ele possa tirar férias é importante se organizar de forma a efetuar as tarefas antecipadamente. “É importante

contar com o auxílio do Conselho ou do subsíndico para as demais tarefas durante a ausência. Lembrando que isso deve ser de comum acordo entre as partes”, explica.

Antes de planejar as férias, é importante que o síndico programe em especial os pagamentos que devem ser efetuados durante sua ausência, pois somente ele tem esse poder. “O ideal é deixar um telefone de contato e uma pessoa que possa substituí-lo. E para que possa ter um descanso tranquilo é recomendável que não tenha nenhuma obra em andamento ou outras ocorrências excepcionais durante o período”, destaca Dirlei.

Segundo a advogada, normalmente o síndico é substi-



É IMPORTANTE que o síndico programe em especial os pagamentos que devem ser efetuados durante sua ausência, pois somente ele tem esse poder

tuído pelo subsíndico, porém não havendo subsíndico será o conselho que o substituirá, lembrando que essa substituição é apenas nas tarefas do dia a dia,

pois somente o representante legal do condomínio, ou seja, o síndico, poderá assinar cheques e outros documentos legais, como admissão de empregados,

rescisões etc. “Sempre deve ser observada a convenção do condomínio, que pode trazer outras determinações com relação ao assunto”, explica.

O NOVO PAC
 DO GOVERNO FEDERAL
 É O BRASIL NO RUMO CERTO

BR-470 - Navegantes-Rio do Sul

O Novo PAC é o maior programa de investimentos do país. Um compromisso do GOVERNO FEDERAL com SANTA CATARINA que vai gerar empregos, renda e desenvolvimento para a região. Um conjunto de obras e ações que vão transformar a vida e o futuro dos catarinenses:

- Duplicação da BR-470 – Navegantes-Indaial
- Duplicação da BR-280 – São Francisco do Sul -Jaraguá do Sul
- Adequação da BR-282 – Chapecó-São Miguel do Oeste
- Internet em 5,1 mil escolas
- Novas moradias do Minha Casa Minha Vida

GOVERNO FEDERAL
BRASIL
 UNIÃO E RECONSTRUÇÃO

ACESSE GOV.BR/NOVOPAC E SAIBA MAIS

REMUNERAÇÃO

Com relação à remuneração no período de ausência, Dirlei explica que algumas convenções trazem a determinação de que seja passada ao substituto, quando a ausência for superior a dez dias, mas na lei não há menção sobre o assunto.

No caso dos síndicos profissionais deve ser cumprido o contrato ou o que for determinado em ata de eleição. Não havendo cláusula sobre o assunto, não há direito a afastamento. “O que temos visto é o síndico profissional se organizando para se afastar alguns dias sem prejuízo no andamento do trabalho, adiantando a assinatura de cheques e deixando algumas pessoas de sobreaviso”, descreve.

Em caso de emergência no período de ausência, a responsabilidade será do substituto se houver um ato formal de repasse do cargo, do contrário o síndico responderá pelo condomínio e poderá mais tarde, mediante provas, entrar com ação regressiva contra o responsável de fato.



Conte conosco!

Você sabe quais fatores contam para a valorização do seu imóvel em condomínio?

A questão é muito mais ampla e, é claro, o estado de conservação de cada unidade vai dizer muito sobre a valorização ou a desvalorização de um imóvel.

Mas quem mora em condomínio sabe que existem alguns fatores que não dependem do estado de conservação exclusivo da sua unidade. Refiro-me ao próprio condomínio, à sua conservação e à harmonia entre os condôminos.

Um condomínio com boa aparência, bem zelado, com a fachada limpa e equipamentos em bom estado é o primeiro passo para impressionar possíveis compradores ou inquilinos. Afinal, como diz o ditado, a primeira impressão é a que fica.

Um segundo ponto importante diz respeito a uma área mais complexa: a convivência e o respeito entre os condôminos. Certa vez escutei de um síndico a seguinte frase: O que vai fazer do nosso condomínio ser de alto padrão não é a região onde ele está localizado e nem o fato dele não ter piscina e nem academia, mas a convivência pacífica, respeitosa e harmônica entre os condôminos.

Pois é, ele estava certíssimo, quem não gostaria de morar em uma comunidade pautada pelo respeito e pela boa convivência entre os vizinhos.

Conte conosco!

0800 780 8877



CHEYLLA VIRGÍLIO
Gerente Duplique
Unidade São José



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



DUPLIQUE
SANTA CATARINA

 duplique.com.br

Atendimento no pós-venda: como evitar problemas para síndicos e condomínios

Serviço oferecido após a contratação tem relatos de golpe, terceirização e até ações na justiça

Jorge Jr.

Ao comprar um produto ou adquirir um serviço o síndico acredita que estará fazendo o melhor para o condomínio. No entanto, o que é muitas vezes motivo de facilidade acaba se tornando um transtorno por causa das más práticas no pós-venda. A garantia assinada em contrato pode virar uma grande dor de cabeça e até parar nos tribunais. Existem pontos que precisam ser observados pelos profissionais da sindicatura para que estes não entrem em verdadeiras furadas.

Inicialmente vale explicar que o pós-venda é o atendimento e a atividade feitos após a concretização do negócio. Muitas empresas aproveitam para estreitar laços e fidelizar os síndicos e condomínios, e as opções para manter o relacionamento são enormes, mas o número de casos negativos após o acerto é grande e pode-se considerar até normal conforme relatos a seguir. Difícilmente algum síndico não teve uma experiência ruim após uma compra.

Professor do Secovi Florianópolis, filósofo, consultor e orientador do Sebrae-SC, José Renato Silva aponta que a insatisfação com a prestação de serviços no universo condominial é uma realidade. As individualidades são colocadas em primeiro plano, o que acaba gerando transtorno para os síndicos que sempre visam o coletivo.

"Pesquisas demonstram



TÂNIA REGINA DA SILVA: "um bom pós-venda é certeza de contrato longo e facilidade tanto para o síndico quanto para o prestador ou empresa"

que a demora no atendimento é uma das mais frequentes reclamações dos condôminos, fazendo-os muitas vezes ficarem irritados. As pessoas esperam que o seu problema seja resolvido o mais rápido possível, que suas necessidades sejam atendidas sem demora", aponta sobre as dificuldades que moradores podem identificar diante de uma empresa que deixa de cumprir o acordo com o síndico no pós-venda.

Os casos de problemas com o pós-venda são os mais diversos: dificuldade de comunicação com a empresa, demora na prestação do serviço, execução diferente do que foi combinado, agilidade nas soluções de problemas, entre outros. Vai desde

a contratação de uma empresa para a conclusão de uma obra até a compra de equipamentos e utensílios básicos, como material de limpeza para os funcionários realizarem as manutenções do dia a dia. Síndica experiente e agora entrando no ramo para supervisionar o pós-venda de serviços prestados a condomínios, Tânia Regina da Silva conta um dos muitos casos que vivenciou como responsável por um condomínio com mais de 600 unidades.

"Finalização de obra é sempre algo bem complicado, como pintura.

Uma vez um pintor acessou sem autorização o condomínio porque sujou o carro de um morador e o próprio pintor tentou limpar. A tentativa dele ficou ainda pior na laticia e a dona do veículo entrou na Justiça com um processo de danos morais contra o pintor para receber uma indenização de R\$ 45 mil. O pós-venda ineficiente gera um desgaste muito grande, as empresas deveriam se preocupar em ter um serviço de excelência porque o setor condominial, ainda mais com o crescimento que tem em Santa Catarina, não dará espaço para quem for pouco profissional, os síndicos estão cada vez mais qualificados", relata.

Advogado especialista em direito condominial, Al-

berto Calgaro reforça a importância de se confeccionar um bom contrato para resguardar principalmente os direitos do condomínio. Aliás, um acordo bem-feito garante também ao síndico segurança jurídica para cobrar possíveis problemas no pós-venda.

"O contrato é o instrumento que prevê todas as características do negócio firmado entre as partes. Ao contrário do que muitos pensam, um contrato não precisa ser grande e minucioso. Deve, sim, ser bem redigido, com termos claros e objetivos sobre tudo que foi ajustado durante as negociações. Além da qualificação e identificação correta das partes, em regra o contrato deve prever: a) o objeto (o produto que está sendo adquirido, ou o serviço que está sendo contratado), com a identificação clara e completa do produto (marca, modelo, potência, acessórios etc.), ou a especificação completa dos serviços contratados (qualidade, quantidade, forma de execução etc.); b) o

cada um deve fazer para que o contrato seja cumprido com êxito), e; d) as formas de rescisão, detalhando em que circunstâncias cada parte pode encerrar o contrato e a multa aplicável em caso de descumprimento ou rescisão sem justificativa", reforça Calgaro.

Experiências ruins com pós-venda

Não importa se é uma simples obra, pintura ou a colocação de toda uma infraestrutura de segurança, a dificuldade com o pós-venda é grande. A síndica Kelly Della Nina, da Performance Gestão de Patrimônio, tem dois casos que exemplificam bem isso: de como uma coisa relativamente pequena vem a se tornar um grande problema.

"Não tem muito tempo, precisei fazer um reparo em um muro que um caminhão bateu. O pedreiro contratado fez a obra, mas o acabamento não ficou bom. Foi um trabalho de insistência enorme para ele voltar e

reparar, um tempo que nós síndicos profissionais nem sempre temos por causa das tantas demandas. Outro exemplo que tive foi de uma empresa de grande porte na instalação de uma portaria remota, que o serviço de pós-venda e a manutenção deixaram muito a desejar, porque pediam processos que travavam e precisava abrir solicitações de revisão dos sistemas instalados.

Assumi um condomínio com segurança e portaria remota de uma determinada empresa que não sei como eles faziam a segurança do perímetro, pois os sensores estavam virados para o céu", relata.



KELLY DELLA NINA: "pós-venda e manutenção que deixam a desejar tomam o tempo do síndico entre tantas demandas diárias"

preço a ser pago, assim como a forma e datas de pagamento; c) o prazo, seja de entrega do produto, ou de execução do serviço; d) as garantias e as responsabilidades de cada parte (o que

37 Anos Atacado Catarinense

AQUI VOCÊ ENCONTRA!

PRODUTOS DE HIGIENE - DESCARTÁVEIS
ESCRITÓRIO - LIMPEZA GERAL - ALIMENTÍCIOS

@ATACADOCATARINENSE

Atacado Catarinense
48 3952.2500

MATRIZ JARDIM ATLÂNTICO
Rua Pintor Eduardo Dias, 334
Florianópolis - SC

FILIAL ESTREITO
Rua General Liberato Bitencout, 1518
Florianópolis - SC





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



Além da dificuldade com o pós-venda, os síndicos precisam ficar atentos aos muitos golpes que pessoas de má-fé tentam aplicar. A síndica Sandra Helena Holz, que atua na região de Balneário Camboriú, tem uma experiência que serve como alerta aos profissionais da área.

"O único revés que enfren-tei em um condomínio envolveu uma vidraçaria aparentemente confiável. Com ponto fixo, loja estabelecida e oferecendo referências de outros síndicos, decidimos realizar um pedido de tamanho razoável – não muito grande, nem muito pequeno. Antecipamos em um dos pedidos R\$ 400 como entrada, conforme solicitado pela vidraçaria, o restante seria no momento da entrega. No entanto, para nossa surpresa, a vidraçaria sumiu do mapa, não apareceu mais, fechou o escritório e nos deu o golpe. A dica que eu dou para to-



SANDRA HOLZ: "os síndicos devem ser cautelosos com relação às compras e contratos de serviço"

dos os síndicos é serem sempre bem cautelosos com relação às compras e contratos de serviço", detalha.

Como ter um bom pós-venda

Os síndicos e condôminos esperam sempre que o serviço contratado seja realizado com excelência. Nesse ponto, um trabalho bem prestado é garantia de continuidade do serviço entre empresa e condomínio. Aliás, isso também traz segurança ao síndico ao saber que pode contar com profissionais que

cumprem o que é acordado antecipadamente.

"Um bom pós-venda é certeza de contrato longo e facilidade tanto para o síndico quanto para o prestador ou empresa. Quando encontramos um profissional qualificado e que entrega o que promete, até indicamos a outros gestores e isso ajuda a melhorar o setor condominial. Temos bons exemplos de empresas de segurança e obras que o fato de raramente ter disponibilidade mostram que o trabalho é bom", informa Tânia Regina da Silva.

Com isso, as empresas devem seguir alguns passos que os moradores do universo condominial podem considerar como diferenciais para uma relação duradoura de prestação de serviços: atendimento ao cliente, coletar feedback, oferecer programa de fidelidade, fazer contato após a execução do trabalho para avaliar a satisfação do cliente, ter garantia e devolução de pagamentos em caso de má prestação, dar treinamento ou material informativo aos clientes para manter a qualidade do serviço, manter contato regular e acompanhar as necessidades.

"O atendimento cortês é uma das provas mais evidentes de que o serviço está totalmente voltado para os condôminos. Devemos atender o cliente da forma que gostaríamos de ser tratados, isto significa usar de cortesia e educação, significa romper nossos próprios preconceitos ou uma eventual má impressão inicial. Hoje o maior desafio para se implantar um pós-venda eficiente e eficaz parte do princípio de percepção que a empresa tem dos condôminos,



JOSÉ RENATO SILVA: "cinco passos para um pós-venda eficiente e eficaz: agilidade, cortesia, honestidade, profissionalismo e interesse"

pois por meio deles é que se vai gerar disponibilidade, disposição e respostas rápidas e da melhor qualidade. O pós-venda nada mais é que a ferramenta de entrega e a realização de um serviço da melhor qualidade. Quanto ao uso das ferramentas vai depender da estrutura de cada condomínio. Por isso sugiro utilizar ferramentas práticas e de fácil domínio, pois o que importa é a qualidade dos serviços prestados. Estar disponível, ser acessível e oferecer o melhor atendimento e soluções às demandas dos condôminos", esclarece o consultor José Renato Silva. Ele ainda cita que o atendimento pode ser ainda melhor se cinco passos forem seguidos: agilidade, cortesia, honestidade, profissionalismo e interesse.

Segurança jurídica é importante

A garantia pós-venda é uma parte crucial do serviço ao cliente, garantindo que os consumidores tenham suporte contínuo e assistência após

a compra de um produto ou serviço. Os síndicos devem sempre ficar atentos na hora de realizar a compra ou contratar o serviço nas cláusulas dos contratos. Contar com suporte jurídico, o que muitas administradoras já fazem, é fundamental. Alguns pontos podem ser levados em consideração durante a confecção do acordo: política de garantia como prazo mínimo ou

estendida, suporte técnico e condições de troca ou devolução.

"Eu sempre tomo muito cuidado quando contrato obras, reforços ou serviços. Procuo sempre fazer o contrato com o suporte de uma orientação jurídica. Em todos os condomínios que eu trabalho o advogado sempre faz um contrato, todos assinam, tudo muito certinho. É fundamental esse suporte jurídico em todo o condomínio. Faz toda a diferença", indica a síndica Sandra Helena Holz.

O olhar atento na confecção do contrato pode evitar problemas e dar segurança jurídica ao síndico e condomínio, mas algumas surpresas podem ocorrer, como relata Tânia Regina da Silva.

"O síndico com pouca experiência pode se prejudicar porque tem que prestar muita atenção no contrato. Já tivemos caso de polícia com um prestador de serviço. Fechamos contrato com uma empresa de reparo estrutural e a empresa terceirizou o serviço, contratando um outro

engenheiro. O problema é que não pagaram e eles quase foram às vias de fato. Contratar uma empresa e ela repassar para outra é muito comum, o contrato precisa ser cumprido. Tivemos esse problema e quando fui fiscalizar a obra não havia Equipamento de Proteção Individual (EPI) de segurança e mandei-os embora. Essas questões a gente leva para o jurídico para resguardar os direitos do condomínio", avisa.

E quais devem ser os passos a serem seguidos quando se tem um problema de pós-venda? Advogado Alberto Calgaro explica as formas que o condomínio pode proceder para minimizar os problemas.

"Importante, antes do pós-venda, é ter feito uma boa contratação. Ter em mãos um contrato bem redigido, ou ao menos uma prova clara da negociação realizada, como troca de e-mails ou conversas de WhatsApp, para solucionar problemas posteriores. Quando surge o problema, o ideal é primeiro buscar a solução por uma conversa com o fornecedor do produto ou prestador do serviço. Essa conversa deve ser registrada, seja por algum canal de reclamação com protocolo, ou por mensagens, para que se possa ter a comprovação da reclamação e da tentativa de solução extrajudicial. Não havendo solução por conversa direta, o condomínio pode se utilizar de instrumentos como o PROCON, o site Consumidor.gov.br, entre outros do gênero, buscando a intervenção de órgãos que possam mediar uma solução. Vale destacar que quando o Condomínio é o destinatário final de um produto ou serviço, ele é considerado consumidor e recebe a proteção das normas do Código de Defesa do Consumidor".

A importância das entidades para os condomínios e síndicos

Instituições atuam como pilares fundamentais para a sustentação e desenvolvimento do segmento

Da redação

Comprometidas com a missão de promover um trabalho que gere benefícios mútuos em ambientes cooperativos, as entidades desempenham um papel crucial no cenário condominial. Elas oferecem suporte vital não apenas em termos de segurança e representatividade jurídica, mas também no aprimoramento das habilidades dos síndicos que gerenciam esses espaços.

Sendo assim, muitos destes grupos se destacam como fontes confiáveis de informações, soluções e espaços de intercâmbio de experiências, constituindo-se em pilares essenciais de apoio aos administradores condominiais.

Em Santa Catarina, temos atualmente uma série de entidades que, em conjunto, atendem tanto as necessidades do condomínio enquanto CNPJ, como do síndico na figura do gestor. Um bom exemplo disso é a As-

sociação de Síndicos de Santa Catarina (ASDESC), que conta com diretorias regionais nas cidades de: Barra Velha, Piçarras, Penha, Navegantes, Itajaí, Itape-
ma, Brusque, Blumenau, Joinville, Florianópolis, Criciúma e



JOICE SOLANGE MONARI HONÓRIO, vice-presidente da Associação de Síndicos de Santa Catarina (ASDESC)

Chapecó.

Segundo a sua vice-presidente, Joice Solange Monari Honório, também síndica em Itajaí, a entidade tem como intuito fortalecer os síndicos por meio de qualificação, conhecimento e suporte, além de ser uma instituição representativa e atuante em prol de todo o segmento.

“A Associação tem o objetivo de ser o braço direito do síndico associado e dar a ele um suporte em seu condomínio. Além disso, juntamente com as diretorias regionais, busca estar atrelada às tendências e novidades do ramo, assim como a demandas cotidianas, como contratos de gás”, explica Joice. Ela reforça que a principal missão da ASDESC é ajudar a construir o senso de união no mercado condominial e promover a valorização da função de síndico.

Gestor em destaque

Outro bom exemplo vem do

litoral norte, onde temos a Associação dos Síndicos de Balneário Camboriú (ASBALC), comandada por Sônia Novaes Estácio. Sempre atenta aos mais variados assuntos que influenciam direta ou indiretamente o exercício da sindicatura, a entidade tem realizado inúmeras ações e mobilizações para a efetividade da gestão condominial.

“Um condomínio hoje equipara-se a uma empresa do ponto de vista das obrigações legais, e inúmeras são as responsabilidades dos síndicos. Sendo que são eles que respondem civil e criminalmente pelos atos e fatos dos condomínios”, pontua a presidente. Daí a necessidade de os gestores estarem muito bem preparados, uma vez que o nível de exigências é alto e a demanda de conhecimentos específicos também.

Nesse sentido, a ASBALC tem procurado dotar os síndicos de Balneário Camboriú das competências necessárias por



SÔNIA NOVAES ESTÁCIO, presidente da Associação dos Síndicos de Balneário Camboriú (ASBALC)

meio de cursos, palestras, orientações, experiências e informações nas diversas mídias, para que consigam conduzir com sucesso a gestão dos respecti-

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.





MÁRCIO DONATO KOERICH,
presidente do SECOVI
Florianópolis/Tubarão

mento. Tanto na esfera política, quanto na legislativa e jurídica. Além de, muitas vezes, oferecer o ambiente ideal para o desenvolvimento profissional do gestor, a partir de cursos, palestras e encontros para network.

“O Sindicato é a ponte entre as necessidades e desafios enfrentados pelos condomínios e as soluções disponíveis. Para isso, realizamos encontros periódicos e práticos com os setores públicos, como prefeituras e demais órgãos importantes para o setor. O objetivo é simplificar os processos e incentivar um ambiente mais eficiente”, destaca Koerich.

Além disso, o presidente reforça que o investimento na qualificação do setor é outra prioridade para o SECOVI. E uma inovação desta gestão é o Centro de Integração Jurídica do Mercado Imobiliário (CIJUR), que reúne advogados de condomínios e administradoras para troca de experiências e sugestões em benefício de todos.

Mais segurança

Outro projeto de destaque no Estado são os Conselhos Comunitários de Segurança (Consegs), que funcionam de maneira autônoma para definir suas prioridades e atuar junto ao poder público por reivindicações dos moradores, de acordo com as características sociais e culturais do local. No total são 99 grupos, espelhados por todo o território de Santa Catarina

De acordo com Marcio Fortkamp, delegado de Polícia, titular da Delegacia de Polícia do Continente/ Comarca de Florianópolis, e grande incentivador do Conseg 31, em Coqueiros, um dos mais antigos de Santa Catarina, os Consegs atuam como legítimos elos entre a sociedade e

as forças de segurança pública, trazendo demandas específicas de atuação, adequadas as peculiaridades das comunidades condominiais.

Entre as vantagens de fazer parte do grupo, ele reforça o trabalho de orientação para um bom convívio social. “Em primeiro lugar, o principal benefício está na ocupação de um espaço fundamental na busca da manutenção da ordem e da urbanidade entre os condôminos. Além disso, temos o fato de ser um canal qualificado de comunicação na busca de orientações junto a Segurança Pública”, diz Fortkamp.



MARCIO FORTKAMP, delegado de Polícia, titular da Delegacia de Polícia do Continente/ Comarca de Florianópolis e membro nato do Conseg31

Entre as iniciativas desenvolvidas recentemente, ele destaca que tem direcionado o trabalho no sentido orientativo aos condomínios para questões que lhes são comuns, tais como furtos de cabearios elétricos e invasões em áreas comuns dos edifícios.

vos condomínios. Além disso, sempre vigilante a questões inerentes à prática da sindicatura, a entidade tem se posicionado com atitudes que inibam qualquer exigência ou imposição que venha a afetar a efetividade da administração e comprometer a atuação dos síndicos.

Entre as conquistas da Associação podemos destacar alteração da Lei n. 4.260/2019, que obriga ao síndico a entrega da Declaração de Regularidade Sanitária, bem como proposituras da prorrogação do prazo de entrega da mesma, aprovadas. A ASBALC também atua junto aos órgãos públicos para providências em relação a problemas recorrentes, como a deficiência na coleta de lixo dos condomínios e as dificuldades no abastecimento de água durante o período de temporada.

Representação e profissionalismo

Comprometido com sua missão de contribuir para o desenvolvimento formal e sustentável dos setores que representa, o Sindicato da Habitação (SECOVI) está presente em todo o Estado, com sua atuação dividida por regiões: SECOVI/SC, SECOVI Florianópolis/Tubarão, SECOVI Blumenau, SECOVI Norte e SECOVI Oeste.

Em Florianópolis, presidida por Márcio Donato Koerich, a entidade tem investido pesado na representatividade do seg-

OPINIÃO

FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA
@fernandamp81@gmail.com



Regras para uso de piscina em condomínios

Num país tropical como o Brasil um grande atrativo para os empreendimentos condominiais é dispor de área de lazer com piscina.

Com a proximidade do verão muitas dúvidas surgem sobre as regras para utilização da piscina no condomínio. Como tudo que envolve a vida em coletividade esta questão exige que a gestão condominial estabeleça regras de forma clara e objetiva, buscando o uso de forma saudável e segura para a sociedade condominial.

O regramento para utilização da piscina deve constar no Regimento Interno do condomínio, sendo dado publicidade a todos os moradores, podendo ou devendo, inclusive, ser criado um resumo geral das regras a ser disponibilizado no quadro avisos do condomínio ou na entrada da área da piscina.

Alguns itens são básicos para estabelecer o mínimo de regras para a manutenção, segurança, penalidades e normas de uso da piscina do condomínio, quais sejam: horário de funcionamento, trânsito nas áreas comuns do condomínio em traje de banho, uso de protetor solar e bronzeador, obrigatoriedade de ducha antes de entrar na piscina, consumo de bebida e comida, utilização de utensílios de vidro, cuidado com as crianças, utilização da piscina por visitantes, convidados, parentes e animais de estimação.

Todas estas questões devem ser aventadas pelo condomínio em seu regramento interno através de aprovação em assembleia. Algumas convenções possuem previsão de uso da área da piscina.

Em época de férias comumente os moradores querem usufruir da piscina com convidados, sendo esta uma deliberação a ser convenionada nos regramentos do condomínio.

Isto quer dizer que não há um dispositivo legal que elenque tal situação, portanto a assembleia terá que convenionar quem poderá acessar a piscina além dos moradores.

Geralmente são estabelecidos dias específicos para possibilitar acesso de visitantes a área da piscina, bem como restringir o número de visitante por unidade condominial. Estas medidas se impõem, muitas vezes, haja vista o tamanho da área da piscina para possibilitar conforto e segurança para todos os usuários.

Outra dúvida bastante recorrente é se o proprietário não morador pode utilizar a piscina. Neste caso, depende! Se a unidade imobiliária na qual o condômino é proprietário estiver desocupada, ou seja, não há inquilino ou outro morador; isto posto, o proprietário poderá utilizar. Caso contrário, dependerá do regramento do condomínio.

Ter no condomínio piscina realmente é um grande benefício, pois traz a possibilidade de lazer e interação entre os moradores daquela sociedade condominial.

Para que todos possam usufruir com segurança e saúde da piscina é primordial que a gestão do condomínio estabeleça junto a sua comunidade condominial as regras que comporão a base para a utilização daquele espaço, visando que todos desfrutem da piscina buscando atingir melhor qualidade de vida, trazendo a possibilidade de utilização para atividade física e buscando interação de lazer entre família e vizinhos.

FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA
Advogada OAB/SC 29.431
• Pós-graduação em Direito Imobiliário, Negocial e Civil. Pós-graduação em Direito Processual Civil. Experiência em Direito Imobiliário - ramo condominial.

ASSISTÊNCIA TÉCNICA

NELSON BILHARES

VENDAS E REFORMAS

Troca de Pano em Mesas de Bilhar, Carteado 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

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

Serviços para Condomínios

Fone: (47) 3366 3562 / 3366 7013
www.balnear.com.br/condominio

Av. Brasil, 1151 - Sl. 04 - Centro - Baln. Camboriú/SC

DUPLIQUE
SANTA CATARINA

LÍDER EM GRANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

duplique.com.br



FAÇA CERTO

Fundo de reserva X fundo de obra

Utilizados para auxiliar na administração dos condomínios, os fundos têm regras parecidas, mas destinação completamente diferente

Dariane Campos

Facilmente a administração de um condomínio é comparada à gestão de uma empresa, sendo que a maior diferença entre os dois está na entrada de receita. Ou seja, enquanto em um modelo existe a oferta de serviços ou produtos para terceiros, o que gera lucro e incrementa o caixa, no outro a receita normalmente depende exclusivamente dos seus próprios moradores, através do pagamento da taxa condominial. E dentre tantos desafios enfrentados diariamente pelo síndico, certamente o de manter as contas em dia, controlando as finanças de forma transparente, objetiva e eficaz, é o principal.

Para ajudar nesse trabalho, a criação de fundos é uma prática recorrente e que faz toda a diferença em casos emergenciais e extraordinários, que geram despesas não estimadas no orçamento anual. Ou ainda, em situações que irão demandar uma quantia mais significativa e que podem ser planejadas, como é o caso da pintura das edificações e obras no salão de festas. Mas mesmo assim, muitos síndicos ainda têm dúvidas legais e de ordem prática sobre a constituição do fundo de reserva e do fundo de obra.

De acordo com o advogado Rogério Manoel Pedro, não existe referência aos tipos de fundo no novo Código Civil, por isso a sua aplicação está baseada nas determinações da convenção. Esta será responsável por definir se há a necessidade da criação e de que forma será feita a contribuição, entre outras questões. "Geralmente, os novos condomínios já incluem na minuta da convenção algumas regras, como por exemplo, se a taxa condominial será composta de despesas ordinárias, des-



A CRIAÇÃO de fundos é uma prática que faz a diferença em casos emergenciais e extraordinários

pesas extraordinárias, fundo de reserva e rateio. Mas, caso não haja essa previsão, e por se tratar de uma alteração nas regras do edifício, o quorum deve ser de dois terços dos condôminos. O mesmo vale para a criação de um fundo de obra, com ou sem fim específico", explica.

A convenção também é responsável por disciplinar qual a porcentagem do fundo de reserva (geralmente 10% da taxa condominial da respectiva unidade), se será cobrado por

prazo indeterminado, ou por algum tempo, ou ainda, se deve alcançar determinado limite (por exemplo, 100% da arrecadação mensal das taxas ordinárias). E, de acordo com o especialista em administração condominial, João Machado, o pagamento de qualquer um dos fundos citados deve ser feito pelo proprietário, sendo que o seu acompanhamento deve ser realizado através dos balancetes, onde são demonstradas todas as movimentações financeiras.

ENTENDA MAIS DO ASSUNTO

- O fundo de reserva pode ser utilizado em despesas imprevistas emergenciais, como rompimento de tubulação, reparos emergenciais em elevador, entre outros. Também pode ser empregado para financiar aquisições e obras no condomínio, podendo ser reposto em parcelas o valor que foi usado

- O fundo de reserva pode ter sua cobrança por prazo indefinido, uma vez que esteja previsto na convenção sua cobrança

- A cobrança do fundo de obra serve para fazer uma reserva, que será utilizada em obras no condomínio. Ele será

disciplinado pela assembleia que a criou e recomenda-se embasar a decisão demonstrando a necessidade das obras

- Antes de começar a cobrança, é importante determinar quais serão as obras e colher três orçamentos, isso servirá de parâmetro para determinar o valor da cota do fundo

- Para evitar incômodos, os síndicos devem administrar os fundos em contas ou aplicações separadas, principalmente da utilizada para o pagamento das despesas ordinárias, e suas movimentações devem ser disciplinadas em assembleia.

PONTO DE VISTA

RAFAEL SARDÁ

rafael@sensato.com.br



A harmonia da coletividade: um desafio a ser superado pelo condomínio

Conviver em condomínio exige a prática diária e persistente do bom senso. Essa é a base da harmonia e do bem-viver, fundamental em qualquer sociedade, especialmente na sociedade condominial, composta por várias famílias, com pensamentos e convicções que podem ser os mais diversos. E a grande barreira a ser enfrentada por síndicos e gestores condominiais parece estar relacionada justamente a uma certa falta, por parte dos condôminos, de senso de coletividade e de consciência do que seja viver em sociedade.

Entretanto, isso não é "privilégio" apenas dos condomínios. É problema enfrentado por todas as organizações sociais e pelos responsáveis por espaços urbanos em geral. Há, entre a grande maioria das pessoas, uma falta de interesse, de participação e de envolvimento com o coletivo. E os moradores dos condomínios são os mesmos que estão nas ruas, nos ônibus, nos aeroportos, nos supermercados, nos eventos públicos etc. Trata-se de um problema social. Não há dúvidas de que o limite entre o conviver bem e o conviver mal é uma linha tênue. Pessoas despreparadas para viver em comunidade e sem paciência para, por exemplo, suportar os ruídos do dia a dia, precisam rever seus conceitos, pensar mais no que estão fazendo e no que realmente lhe afeta.

Para que as regras de boa vizinhança sejam consideradas rompidas em um condomínio é preciso que o ato que gerou a reclamação impacte também os demais condôminos dentro da regra dos três "S": sossego, segurança e salubridade. Se é apenas um condômino que protesta, e não toda a comunidade, a necessidade de aplicação do regulamento do condomínio

precisa ser analisada pelos gestores. Precisamos refletir. Conviver é aceitar as diferenças e o oposto a isso significa impor a vontade, o que não combina com os princípios mais basilares que regem a convivência humana. Mesmo que, atualmente, o ser humano esteja cada vez mais impaciente e em busca de ambientes que o separem do convívio com estranhos, o afastamento entre as pessoas não pode representar solução para problemas do condomínio, nem pode ser um dos objetivos do síndico, pois um de seus papéis é ser conciliador. Um líder agrega e busca a melhor solução para conflitos. A verdade é que o tempo passa, as coisas mudam e é a essas mudanças que todos precisamos nos adaptar. As regras também precisam se moldar aos novos tempos e, para isso, para que atendam às diferenças nas formas de pensar, precisam se ajustar a este momento de quebra de paradigmas. Em resumo, o síndico, na hora de resolver conflitos, deve ter sempre em mente duas questões: a primeira é que a verdade pode não estar somente de um lado e a segunda é que as regras - inclusive as do condomínio - estão sempre em pleno confronto com a nova realidade de pensamento, essa que nunca para de surgir. É com base nesses dois pilares que o síndico deve interpretar e aplicar as regras.

Rafael Sardá - Contador, MBA em Gestão Empresarial pela FGV, pós-graduado em Auditoria Contábil, especialização em Auditoria Condominial, escritor, com dois livros publicados sobre Administração de Condomínios, sócio da Sensato Contabilidade Empresarial e Administradora de Condomínios onde trabalha desde 1995.



EULE ENGENHARIA

47 99928.7383

[@eule.eng](https://www.instagram.com/eule.eng)

[eule.eng.br](https://www.eule.eng.br)

contato@eule.eng.br

○ **ASSESSORIA PARA SÍNDICOS E CONDOMÍNIOS**

○ **VISTÓRIAS, INSPEÇÕES E LAUDOS**



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

DE OLHO NO MERCADO



ROGÉRIO DE FREITAS
contato@condominiosc.com.br



Muito ajuda quem não atrapalha!

Colega de sindicatura, nossa função quando exercida em alta performance traz muita realização pessoal, mas também traz consigo desafios, especialmente quando se trata das relações entre síndicos e fornecedores. A vulnerabilidade do mercado impacta diretamente a prestação de serviços condominiais, como o resultado final da gestão condominial.

As chuvas sazonais, por exemplo, desencadeiam uma série de obstáculos, afetando serviços cruciais como jardinagem, piscineiro, entregas, manutenção de fachadas, entre outros. Esses desafios não apenas prejudicam a qualidade dos serviços, mas sobretudo afetam cronogramas e expectativas dos condôminos com relação à conclusão de várias demandas programadas e aprovadas em um plano diretor do condomínio.

O fortalecimento das nossas relações com nossos fornecedores são fundamentais para superar esses desafios. Estabelecer parcerias sólidas permitem uma comunicação eficiente e a implementação de possíveis planos de contingência para o mau humor de São Pedro. Nós síndicos devemos buscar fornecedores comprometidos, não só com a entrega do que foi prometido na comercialização, mas capazes de nos dar suporte em diferentes situações e prontos para colaborar na busca por soluções

Muitas vezes, empresas dedicam recursos substanciais ao desenvolvimento de estratégias de vendas, mas negligenciam a etapa crucial da entrega do serviço contratado. Philip Kotler, renomado autor e professor de marketing, um "tiozinho" que era muito falado na época que eu frequentava os bancos acadêmicos, aborda a questão do foco em vendas versus atendimento às necessidades do cliente em diversos

de seus escritos sobre marketing e gestão de clientes. Segundo o "tio" Kotler, a orientação para vendas e a orientação para o mercado (cliente) representam duas abordagens distintas adotadas pelas empresas.

Empresas com orientação para vendas concentram-se primariamente em técnicas de venda e em alcançar metas de receita. O objetivo central é persuadir os clientes a comprar os produtos ou serviços oferecidos pela empresa, muitas vezes usando estratégias agressivas de marketing e vendas. E empresas orientadas para o mercado têm como foco entender e atender às necessidades dos clientes. Elas adotam uma mentalidade centrada no cliente, onde a satisfação do cliente é crucial para o sucesso a longo prazo.

Tenho visto muitas empresas no mercado condominial com o discurso de foco em atender as necessidades dos clientes no primeiro momento da comercialização e conexão com nós colegas, mas no momento da entrega e implantação há uma distância desse discurso, sobretudo do comprometimento de nos capacitar para o bom exercício da sindicatura.

Somos muito dependentes e carentes de uma boa entrega de produtos e serviços, para poder ter sucesso na nossa função. As sazonalidades climáticas não nos ajudam muito, mas são variáveis incontroláveis da gestão. Já a contratação ou substituição de uma empresa é uma variável controlável. Ainda não temos o poder de mudar o clima, mas podemos mudar os fornecedores que não nos capacitam. É bom para o mercado ter essa consciência.

Rogério de Freitas é *síndico profissional, graduado em Administração de Empresas e pós-graduado em Marketing e Gestão Empresarial.*



SEGURANÇA PARA UMA VIDA LIVRE

O que é preciso saber para aderir à terceirização de serviços em um condomínio

Redução de gastos e garantia da qualidade do serviço prestado estão entre os principais benefícios

Os colaboradores em um condomínio são os que cuidam do patrimônio e bem-estar de todos os moradores e devem ser escolhidos com perícia, pois se um bom trabalhador traz melhorias ao edifício, um profissional sem capacitação pode gerar riscos até para a segurança. Por conta disso, a terceirização de serviços vem crescendo no setor de condomínios.

Para maior efetividade ao trabalho que será desenvolvido pelo síndico no ano que inicia, a previsão orçamentária precisa levar em conta o valor gasto com os colaboradores. Está prevista para maio de 2024 a próxima convenção coletiva exclusiva para os trabalhadores do setor condominial. No lado dos moradores, os condôminos buscam sempre uma redução na taxa de condomínio. Na hora de ajustar as finanças há a dúvida: terceirizar os colaboradores ou mantê-los em regime de CLT? A chamada Lei da Terceirização, n. 13.429, foi sancionada em 2017 e regulamenta essa possibilidade de mudança.

A parte orçamentária é a mais vantajosa para os condomínios quando se terceirizam os profissionais, justamente por conta dos encargos trabalhistas, uniformes, provisões, enquanto o terceirizado reduz consideravelmente o valor e a responsabilidade, a qual é exclusiva do condomínio junto ao profissional CLT. De forma explicativa, no contrato CLT existe uma relação direta entre o condomínio e o funcionário, já na opção da terceirização existem três partes envolvidas: condomínio, a empresa terceirizada e o trabalhador que presta o serviço. Dessa forma, o síndico deve se atentar às diferenças salariais entre os dois modelos e ter bem definido com o prestador terceirizado o que ele deve executar.

Nesse sentido, o gerente geral de serviços da Khronos, Flamarion Bittencourt Lourenço, reforça a importância de os síndicos levarem em consideração a substituição de profissionais de CLT pelos terceirizados. As vantagens vão desde a parte financeira, como redução dos custos de mão de obra, provisões de férias, compras de uniforme, coberturas de faltas e atestados, diminuição dos custos contábeis, de rescisões trabalhistas e até a mudança que pode gerar no comportamento do próprio



FLAMARION BITTENCOURT LOURENÇO: "com os serviços oferecidos pela Khronos, o padrão do profissional muda de patamar e ele passa a ser mais efetivo dentro do condomínio"

funcionário, pois a relação de vínculo agora é com a empresa terceirizada e não mais com o síndico.

"Estamos próximos da época da convenção coletiva, reajustes no orçamento, por isso é muito importante que os condomínios que tenham profissionais próprios considerem a terceirização. Isso diminui a carga de impostos e os problemas trabalhistas. Os gestores e síndicos podem avaliar a mudança, já que os custos são parecidos, mas a responsabilidade é menor para o condomínio", observa.

Impacto positivo

O síndico tem como opção nos condomínios terceirizar profissionais como porteiros, auxiliares de serviços gerais, zelador, jardineiro, gerente predial, recepcionista. Outro fator que pode ser levado em consideração na substituição do modelo de trabalho é a parte técnica. Com os serviços oferecidos pela Khronos, por exemplo, o padrão do profissional muda de patamar e ele passa a ser mais efetivo dentro do condomínio.

"Agora que chega o momento de divulgação do dissídio, vale avaliar esse impacto positivo que a terceirização causa nas contas. Algumas soluções em segurança, como portaria virtual e controle de acessos, videomonitoramento, buscam diminuir os custos do condomínio e podem ser trabalhados com a equipe de profissionais que já estão no condomínio, ou capacitar os novos que estarão entrando para atender as demandas do edifício. Esses fatores levam a gestão a ter uma evolução nas rotinas de trabalho, trazendo hoje o tradicional zelador que passa a ser uma espécie de concierge do prédio,

atendendo as novas demandas que o mercado necessita, sendo que os colaboradores passam a receber novas especializações para entregar o melhor serviço aos moradores", salienta.

Sendo assim, a migração do terceirizado ou a manutenção do funcionário de carteira assinada em nada modificam o que é oferecido nos serviços híbridos ou presenciais da Khronos. O gerente Flamarion Bittencourt Lourenço reforça que a empresa necessita treinar os profissionais e garantir suporte a quem vai comandar as soluções em segurança no condomínio, para que esses profissionais possam auxiliar a gestão do condomínio nas rotinas dos sistemas e manter o condomínio protegido.

"A Khronos oferece treinamento para os profissionais do setor condominial, bem como para os gestores dos condomínios, quando contratam o videomonitoramento, a portaria virtual ou o controle de acessos, para que estes saibam operar os sistemas, realizar os cadastros das portarias com controle de acesso. Esse suporte é necessário tanto nos sistemas 100% eletrônicos quanto nos postos híbridos, nos quais parcialmente o processo tem por um período a portaria remota, muitas vezes nos horários de pouco fluxo de pessoal e com portaria, recepção ou vigilância pessoal em certos períodos do dia em que a demanda de atendimento ainda necessite de pessoal físico no local".

Saiba mais das soluções Khronos na central de atendimento ao cliente em: 0800 - 642 - 0222 ou em www.grupokhronos.com.br ou [@grupokhronos](https://www.instagram.com/grupokhronos)



CANAL ABERTO

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

MERCADO IMOBILIÁRIO

FOCINHEIRA EM ANIMAL

Estamos com problema de um cachorro Dálmata que anda de coleira pelo condomínio, porém o cachorro pula em cima dos moradores e inclusive late em tom agressivo. Solicitamos que fosse usada a focinheira e o dono se nega a colocar, o que podemos fazer?

Mariana Branco - São José

De forma geral, as regras do condomínio não podem proibir a presença de animais de estimação nas casas ou apartamentos, contanto que esses animais não representem perigo para a segurança, higiene, saúde e tranquilidade dos demais condôminos.

Diante do comportamento agressivo do cachorro dálmata, é recomendável verificar se o Regulamento Interno do condomínio dispõe sobre normas de controle de animais, principalmente em relação a sua circulação em áreas comuns. Caso existam previsões específicas, é possível requerer que sejam tomadas medidas para assegurar o cumprimento dessas regras

pelo tutor do animal.

No mesmo sentido, será vedada a presença de animais de estimação que provocam a perturbação do sossego, da saúde e da segurança dos condôminos, visto que o proprietário de uma unidade autônoma deve utilizar a sua propriedade de modo a não lesar os direitos de vizinhança dos demais moradores, conforme previsto o art. 1.336, IV, do Código Civil (Art. 1.336. São deveres do condômino: (...) V - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes).

Se, mesmo após as intervenções internas, o problema persistir, é aconselhável documentar as ocorrências, incluindo registros de reclamações, testemunhos e evidências visuais ou auditivas que comprovem o comportamento inadequado do cachorro. Esses elementos podem ser relevantes em uma eventual demanda judicial.

Em situações extremas, se os meios internos não forem eficazes, considerar a busca por orientação jurídica para analisar a possibilidade de ingressar com uma ação legal contra o proprietário do cachorro. A base jurídica pode fundamentar-se na responsabilidade do dono em manter seu animal sob controle, conforme previsto nas normas condominiais e, em última instância, no Código Civil brasileiro, que em seu art. 936 aponta que o dono do animal tem responsabilidade pelos danos e prejuízos causados a outras pessoas, caso não demonstrado a culpa da vítima ou força maior.



RMP Advocacia
Rogério Manoel Pedro
OAB/SC 10745
(48) 99654.0440

FURTO DE MERCADORIA

Temos um mercadinho no condomínio, muito bacana a comodidade e praticidade. Porém, temos que lidar com uns assuntos desagradáveis, que são os furtos. O condomínio tem responsabilidade neste controle? Podemos fazer algo para inibir essas ações?

Marcos Barros - Florianópolis

A instalação de lojas de conveniência dentro de condomínios tem se tornado cada vez mais comum, trazendo praticidade e conforto aos condôminos. Apesar disso, dados do setor apontam que as perdas desses estabelecimentos com furtos chega a ser o dobro daqueles que estão em via pública.

A empresa que disponibiliza a loja de conveniência é responsável não apenas pela montagem da estrutura, como também do seu sistema de segurança, buscando assim reduzir seus prejuízos. As várias câmeras do sistema de segurança permitem que a empresa identifique morado-

res que tentem sair sem pagar pelas mercadorias e tome as medidas necessárias.

É importante destacar que a instalação da loja visa o lucro, e o risco do negócio é exclusivamente da empresa, não sendo compartilhado com o condomínio.

Logo, em princípio, o condomínio não tem responsabilidade sobre os furtos ocorridos nessas lojas de conveniência, que se encontram dentro da previsibilidade e do risco do negócio, e podem ser mitigados pela empresa com a adoção de sistemas de segurança. Contudo, o condomínio pode responder pelos prejuízos que a empresa sofrer caso haja expressa previsão no contrato firmado entre as partes, sendo fundamental uma análise cuidadosa, de preferência com o auxílio de advogado. Recomenda-se que haja no contrato cláusula que exonere o condomínio de responsabilidade por qualquer evento danoso que ocorra na loja de conveniência.

Adicionalmente, o condomínio pode ser responsa-

bilizado caso, por sua culpa, a empresa não consiga identificar o autor do furto. Isso pode acontecer, por exemplo, se um visitante entrar no condomínio sem ser registrado pela portaria.



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

Após fiscalização e denúncia do CRECI/SC, réu é condenado à prisão por exercício ilegal da profissão

O trabalho de fiscalização do CRECI/SC sobre o exercício ilegal da profissão de corretor de imóveis resultou na condenação de uma pessoa à pena de seis meses de prisão, em regime aberto, por infração do artigo 47 da Lei de Contravenções Penais. O julgamento aconteceu no dia 12 de dezembro, no Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Brusque. A sentença da ação penal nº 5008993-65.2023.8.24.0011/SC foi proferida pelo juiz de Direito Frederico Andrade Siegel.

O denunciado foi autuado duas vezes pela equipe do CRECI/SC por exercer ilegalmente a profissão ao anunciar venda de imóvel no Instagram sem a devida habilitação no Conselho, em junho e novembro de 2022. Por iniciativa do Conselho, o caso foi encaminhado ao Ministério Público de Santa Catarina, responsável pela ação penal. Na audiência de julgamento, o fiscal Lúcio Figueiredo foi testemunha importante para a comprovação da contravenção penal. O servidor foi acompanhado do advogado do CRECI/SC, Felipe Gevaerd.

O fato registrado em Brusque reforçou ainda uma situação inédita no CRECI/SC: pela primeira vez em sua história, este ano o Con-

selho autuou mais pessoas exercendo ilegalmente a profissão do que corretores de imóveis desrespeitando as normas.

“Trata-se de um caso exemplar, que mostra a efetiva ação fiscalizadora do CRECI/SC, bem como o importante papel do Ministério Público e da Justiça, todos atuando com agilidade no cumprimento da lei, em benefício daqueles que trabalham com ética e dentro das regras, protegendo a sociedade dos contraventores”, avaliou o presidente do Conselho, Fernando Willrich.

O juiz concedeu ao réu o direito de recorrer em li-



O ADVOGADO Felipe Gevaerd e o fiscal Lúcio Figueiredo, ambos do CRECI/SC, na audiência do julgamento, em Brusque

berdade e substituiu a pena privativa de liberdade por uma restritiva de direito, consistente em prestação pecuniária.



PLAC
PLANEJAMENTO E ASSESSORIA DE CONDOMÍNIOS LTDA.

35 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



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
amplaempreiteira@gmail.com

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

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

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

48 99983.6633 arquitetalilian@yahoo.com.br

- ✓ 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

DARCI PINTURAS 14 Anos
Pintura Predial | Lavação | Reformas Eng. Resp. Rafael Silva de Souza Cruz

Especializado em Condomínios (48) 3066.8425
[_darci_pinturas_](https://www.instagram.com/_darci_pinturas_) | empreiteiradarci@gmail.com | (48) 99161.3057

MAPA
ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO
FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DE OBRAS EM CONDOMÍNIOS

LAUDOS TÉCNICOS DE VISTORIA E PERÍCIAS EM CONDOMÍNIOS

48 99982.1196 • 98406.5470 lineofilho@gmail.com Engenheiro Lineo

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

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, sabetina 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 conheça nossas soluções

econdengenharia.com.br
(48) 3093-3595

ECOND
ENGENHARIA PARA CONDOMÍNIOS

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS

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

LANCI MADEIRA PLÁSTICA
MÓBILIÁRIO 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 150 9001 14001
(47) 9 9232 3393 lanci@lanci.eco.br
(47) 3363 4143 lanci.eco.br

LEGO ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO

- Laudos Técnicos
- Gestão de Obras
- Execução de Obras
- Manutenção Predial
- Reformas

(48) 99930-8039
[lego_engenharia](https://www.instagram.com/lego_engenharia)
lego@legoengenharia.com.br

ESTAMOS PRONTOS PARA REFORMAR O SEU CONDOMÍNIO!

HARTCON SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

SERVIÇOS ESPECIALIZADOS PARA CONDOMÍNIOS

- Lavação de Garagens
- Manutenção de Jardins

48 99154.0077 [@hartconservicos](https://www.instagram.com/hartconservicos) hartconservicos@gmail.com Rua Duque de Caxias, 2650 - São José - SC

hepta

Contribuindo para a longevidade das edificações!

- Laudos técnicos
- Fiscalização de obras
- Assessoria técnica

(48) 99924-1467
heptaengenharia.com.br
[heptaengenharia](https://www.instagram.com/heptaengenharia)

Não encontrou o que buscava?
Acesse nosso portal e encontre fornecedores de diversas cidades e áreas de atuação para o seu condomínio!
<http://www.condominiosc.com.br/guia-de-fornecedores>

SUPERMATEC CASA & CONSTRUÇÃO MAIS DE 40 ANOS

CASA & CONSTRUÇÃO É AQUI!

ENTREGA GRÁTIS

NÃO DEIXE A OBRA PARAR POR FALTA DE MATERIAL!

- ✓ VARIEDADE EM PRODUTOS
- ✓ PAGAMENTO FACILITADO
- ✓ PREÇOS ESPECIAIS E ATENDIMENTO SOB MEDIDA PARA O SEU CONDOMÍNIO

TRINDADE | 48 3333.2710
Avenida da Saudade, Nº 10 - Trindade
*Não fechamos para o almoço

JOÃO PAULO | 48 3334.8847
Rodovia José Carlos Daux, s/n (SC 401) - João Paulo
*Não fechamos para o almoço

[supermatec](https://www.instagram.com/supermatec)

CUPOM DE DESCONTO JORNAL DOS CONDOMÍNIOS, ACESSE O QR CODE ABAIXO!

O + completo guia de serviços condominiais!

Não encontrou o que buscava? Acesse nosso portal e encontre fornecedores de diversas áreas de atuação para o seu condomínio!

www.condominiosc.com.br/guia-de-fornecedores

Faça sua cotação, é online e gratuito!



Preparando o condomínio para a temporada de verão

Férias de verão exigem mais cuidados e reforço na segurança dos condomínios

Uma agenda anual organizada pode ser muito útil na administração de condomínios, pois com as necessidades sazonais antecipadas é possível planejar e estabelecer as demandas. Com a chegada do verão, por exemplo, é hora de os condomínios se prepararem, pois nessa época do ano as cidades litorâneas de Santa Catarina recebem um fluxo maior de pessoas.

Já os condomínios localizados fora da área balneária ficam mais tranquilos no verão, mas também exigem cuidados, já que muitos apartamentos ficam fechados. Cada edifício tem a sua particularidade e cabe ao síndico se preparar para esta época. Confira algumas dicas para uma boa administração durante a temporada:

Manutenção

• A época é de férias escolares e as crianças ocupam mais as áreas de lazer, assim providencie uma inspeção do playground, que deve ser realizada por uma pessoa habilitada, como dispõe a norma NBR n. 16.071.

• As piscinas merecem uma atenção especial: providencie uma manutenção preventiva nos filtros e bombas, incluindo

também os ralos antissucção e botão de pânico para a segurança das crianças, conforme legislação específica do estado (Lei n. 16.768/2015).

• Não esqueça o período de recarga dos extintores e de revisão das mangueiras.

• Mantenha as portas corta-fogo sempre fechadas e sem obstruções. Faça uma revisão nos hidrantes, no sistema de alarme de incêndio e luzes de emergência.

• Faça a limpeza das caixas d'água e cisternas e verifique o funcionamento das bombas d'água, já que no verão são mais comuns os problemas de desabastecimento de água.

• Providencie a dedetização das áreas comuns e limpeza das caixas de gordura.

• Aumente os cuidados de limpeza nos locais onde é acondicionado o lixo e evite a infestação de baratas e outros insetos.

• Verifique o sistema de para-raios. A primavera e o verão



AS PISCINAS MERECEM ATENÇÃO ESPECIAL: faça a manutenção preventiva no sistema de filtragem e nos ralos antissucção para a segurança das crianças

são períodos com maior incidência de raios no país.

• Para evitar a proliferação do mosquito Aedes Aegypti, tome cuidados especiais com ralos externos e verifique o escoamento adequado da água em lajes, marquises e calhas. Mantenha caixas d'água vedadas.

Segurança

• É importante lembrar que o condomínio precisa estar seguro tanto para os moradores

que estão viajando quanto para os que permanecem no prédio, portanto, a atenção deve ser incrementada no período da noite e nas entradas de acesso ao prédio. Os únicos que devem ter acesso facilitado são os moradores. Prestadores de serviços, amigos e parentes devem ter regras para entrada.

• Confira se as câmeras de vigilância estão todas funcionando e, se necessário, planeje uma manutenção no sistema de videomonitoramento.

• Verifique o funcionamento de portões, portas ou fechaduras com defeito.

• Nesta época do ano não é recomendável dar férias para os funcionários, já que eles conhecem a rotina do condomínio, sabem quem são os moradores e podem auxiliar a manter o prédio mais seguro.

• O ideal é que a guarita do condomínio seja arejada, pois

locais abafados provocam sonolência. O uso de ventiladores ou ar-condicionado é essencial durante o verão para a eficiência do trabalho dos porteiros.

• A orientação aos condôminos é que, ao saírem dos apartamentos por um tempo maior, fechem o registro de gás, de água e desliguem os disjuntores de energia elétrica.

Aluguéis de verão

• Nos condomínios com apartamentos voltados ao aluguel de verão é importante que o síndico tenha um maior controle sobre os apartamentos. Tenha um cadastro dos inquilinos temporários com informações, como: RG, CPF, placa do carro, número de pessoas autorizadas a acessar o condomínio e imobiliária ou corretor responsável pela locação.

• Dê atenção especial aos elevadores, já que são bastante exigidos na temporada. Não permita a superlotação de pessoas, especialmente com bagagens para evitar excesso de peso. Não permita que banhistas entrem molhados no equipamento, estes possuem diversos componentes eletrônicos que podem ser danificados quando em contato com água. É recomendado também evitar o acesso aos elevadores com os pés de areia. O acúmulo pode afetar o funcionamento de alguns componentes como portas, sensores etc. E lembre-se: crianças menores de 10 anos não devem entrar desacompanhadas no elevador.

• Para garantir o cumprimento das regras por locatários e visitantes, afixe avisos nos murais e elevadores informando as principais normas do regimento interno.

SC PISOS
TECNOLOGIA EM CONCRETO

☎ 48 3343.7519

☎ 48 9 8423.1482

📷 @scpisos

🌐 www.scpisos.com.br

📍 Rua Padre Raulino Reitz, 310
Serraria - São José - SC

OBTENHA DESEMPENHO, ESTÉTICA E FACILIDADE DE LIMPEZA NAS GARAGENS E QUADRAS ESPORTIVAS DO SEU CONDOMÍNIO

▪ Recuperação de pisos | Pintura e demarcação

▪ Soluções em revestimentos Epóxi para garagens

▪ Projeto, execução e reforma de quadras poliesportivas

▪ Recuperação estrutural de concreto armado



DESDE
2008

A demanda por energia elétrica cresce com a modernidade.

PORTAL Sul
E n e r g i a

Seu condomínio está preparado?

- Retrofit / Reforma
- Manutenção em subestações
- Eficiência energética
- Medição de cargas elétricas
- Análise termográfica
- Projetos elétricos
- Alarme de incêndio
- Iluminação led de alta eficiência
- Mercado livre de energia
- Processos CELESC
- Manutenção preventiva
- Manutenção corretiva
- Gerenciamento de obras
- Laudos Corpo de Bombeiros
- Laudos de instalações elétricas
- Projeto Preventivo de Incêndio
- Portas corta-fogo
- Grupo gerador
- Processos Corpo de Bombeiros
- Energia fotovoltaica

