

# Jornal dos Condomínios 22 ANOS

ANO 22 - N° 265 - JANEIRO DE 2024 - 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

## CONDOMÍNIO COM DÍVIDA: O QUE O SÍNDICO DEVE FAZER?

A inadimplência dos moradores e problemas na gestão acarretam na dificuldade de manter as contas em dia

# Páginas 08 e 09

### VALE DO ITAJAÍ

Os desafios da primeira gestão após a entrega do empreendimento

# Páginas 10 e 11

### TECNOLOGIA

Celesc projeta medidores inteligentes em condomínios

# Página 03

### FLORIANÓPOLIS

Colapso em prédio serve como alerta para os síndicos

# Página 04

### JUSTIÇA

Projeto de lei propõe multar para quem deixar menores de 12 anos sozinhos em condomínios

# Página 05

## 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

**A SOLUÇÃO  
PARA O SEU  
CONDOMÍNIO**

sensato.com.br  
grupo.sensato

48 99801-4434  
48 3084-8100

Rua Desobras, 200  
São III - Centro  
Florianópolis/SC

**SENSATO 55**  
ANOS

**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

**escamax**  
Escadas Rolantes e Escadas

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.**

**Khronos**  
0800 - 642 - 0222



**CDAVILA**  
CORRETORA DE SEGUROS

Especialista em seguros, RC Contador, RC Síndico, Empresarial, Condomínio, Vida, Conteúdo e muito mais!

**Plantão 24 horas diante de sinistro!**

cdavila.com.br  
(48) 3954-3300



Jornal dos Condomínios  
www.condominiosc.com.br

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

**Coordenação Administrativa:**  
Luísa Cândido Lopes

**Editor:**  
Jorge Oliveira Jr.

**Equipe de jornalistas:**  
Dariane Campos, Graziella Itamaro e Camilla 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!

inf@jornaldoscondominios



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



JANEIRO/2024

2

## # EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN

@angeladalmolin@condominiosc.com.br



### Recomeço

Como diria Mario Quintana: "Bendito quem inventou o belo truque do calendário, pois o bom da segunda-feira, do dia 1º do mês e de cada ano novo é que nos dão a impressão de que a vida não continua, mas apenas recomeça". É com essa motivação que iniciamos 2024: renovando as esperanças e os desafios e no compromisso de trazer sempre a melhor informação ao nosso leitor!

Nesta edição notícias especiais sobre questões de interesse do síndico: um dos maiores problemas para o condomínio é a inadimplência dos moradores, mas e quando a situação é inversa e o condomínio é que está devendo? Para os que não estão nesta condição a matéria especial desta edição traz um alerta de como evitar esta situação que causa grande impacto para a administração dos edifícios. Para os que se encontram devedores, orientações de especialistas de como arregaçar as mangas,

fazer frente às dívidas e tirar o condomínio do vermelho.

Atualmente, onde a segurança infantil é uma preocupação constante, a Comissão de Desenvolvimento Urbano da Câmara dos Deputados se destaca ao aprovar um projeto de lei que visa proteger as crianças menores de 12 anos nos espaços comuns de condomínios. Confira nas páginas do Vale do Itajaí quatro passos importantes após a entrega do empreendimento e instalação do condomínio e que merecem a atenção e cuidados para o sucesso do empreendimento. Saiba ainda os riscos para o síndico e moradores na falta de manutenção nos equipamentos do condomínio, como tornar a multa um instrumento eficiente e as novas formas de condução do serviço de segurança contra incêndio no Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina (CBMSC).

Boa leitura!

# Decreto simplifica e padroniza vistorias contra incêndios em SC

A medida entra em vigor a partir de abril de 2024 e busca otimizar o processo de inspeção, tornando-o mais eficiente e acessível para todos os setores

O governador Jorginho Mello assinou dia 24 de janeiro o decreto que estabelece as novas formas de condução do serviço de segurança contra incêndio no Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina (CBMSC).

Com objetivo de desburocratizar e agilizar os processos para todos os setores, a corporação, alinhada com o governo do estado, realizou um estudo profundo dos procedimentos e percebeu a necessidade de atualizar a legislação. Além disso, a simplificação dos procedimentos promovida pelo decreto visa reduzir a burocracia associada às vistorias, proporcionando benefícios tanto para os órgãos responsáveis quanto para os estabelecimentos vistoriados, entre eles os condomínios.

"A segurança continua sendo prioridade para os bombeiros, mas vamos otimizar esse serviço de inspeção nos prédios. A ideia é fazer essa liberação em um tempo mais curto do que é hoje", destacou o governador.

A nova metodologia de análise de projetos preventivos contra incêndio e vistorias foca na segurança global da edificação, por meio da análise de risco e da continuidade de um único profissional acompanhando o processo até o fim. O decreto ainda garan-



COMANDANTE-GERAL do Corpo de Bombeiros Militar de SC, coronel Fabiano de Souza

te a inalterabilidade das instruções normativas nos próximos 10 anos, o que é um ponto positivo para a sociedade de forma geral, pois garante uma continuidade do conhecimento por todos os profissionais que trabalham com a segurança contra incêndio.

"A partir da assinatura do decreto, vamos mudar a forma técnica de inspeção sempre com o olhar atento dos nossos bombeiros. A segurança contra incêndio continua sendo prioridade pra gente. O que muda é a norma, para deixar o processo mais rápido para a liberação ou não de um determinado prédio", disse o comandante-geral do Corpo de Bombeiros Militar de SC, coronel Fabiano de Souza.

Com a mudança, que tem o slogan "Descomplica CBMSC", na prática o cidadão catarinense continuará contando com a mesma qualidade do serviço e segurança, porém com mais agilidade em um processo mais simplificado.

Fonte: SECOM



ESPECIALIZADA EM REFORMAS PREDIAIS

- 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

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

Empresa Registrada  
no CREA/SC  
sob nº 201273-9



## 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

# Celesc projeta instalação de medidores inteligentes em condomínios

Celesc iniciou a instalação dos novos medidores em residências, mas há planejamento para que os condomínios sejam contemplados

O processo de instalação de medidores inteligentes de energia para clientes de Florianópolis começou no último dia 2 de janeiro. A operação da Celesc teve início no bairro Coqueiros, com base em questões logísticas, e ao longo de 36 meses será expandida para todas as demais regiões da Capital, incluindo condomínios. No primeiro dia de operação, foram substituídos 100 equipamentos antigos pelos novos na região.

A troca dos medidores será feita por técnicos da Celesc de forma espontânea, sem a necessidade de solicitação por parte dos clientes e sem custos extras. Ao todo, o investimento com substituições será de R\$ 116 milhões.

“Pretendemos nos próximos 36 meses, seguindo a programação do projeto, realizar as trocas em toda a cidade de Florianópolis”, explica o gerente Departamento de Gestão Técnica Comercial da Celesc, Castilho Sontag Filho. “São aproximadamente 270 mil residências e comércios, e mais 5.200 transformadores que também terão um medidor inteligente”, informa.

Em contato com a reportagem do JC, Ayslan de Souza Ferreira, gerente da área de normas de padrões de entrada de energia da Celesc, comentou sobre a colocação dos medidores em condomínios.

“Em agosto do ano passado, na reunião da ASDESC que ocorreu no Empresarial Terra



EQUIPAMENTOS fornecem informação em tempo real e de forma remota sobre o fornecimento de energia e maior agilidade no religamento da luz

Firme, tivemos a oportunidade de realizar uma explanação sucinta sobre o projeto, comentando sobre o salto tecnológico que a Celesc está dando com essa implantação além das vantagens ao consumidor, mas sem entrar em maiores detalhes dessa iniciativa. O projeto prevê a instalação de medidores inteligentes em todas as Unidades Consumidoras de baixa tensão de Florianópolis, incluindo também todos os condomínios do município”, salienta.

Os medidores antigos serão trocados por equipamentos

modernos, que fornecerão informação em tempo real do fornecimento de energia e maior agilidade no religamento da luz.

“Isto possibilita maior agilidade no atendimento de ocorrências e melhor dimensionamento do sistema de distribuição. Além disso, futuramente a Celesc disponibilizará o acesso aos dados de consumo no aplicativo, para que o consumidor possa analisar seu perfil de consumo e tomar ações para reduzi-lo ou até mesmo aderir a alguma modalidade de faturamento mais vantajosa finan-

ceiramente, a exemplo da tarifa branca”, afirma o presidente da Celesc, Tarcísio Estefano Rosa.

Com a instalação dos medidores inteligentes, leituras, faturamentos, desligamentos, religações e indicação de falta de energia serão feitos de forma remota. O sistema também permite que, por meio de alarmes dos medidores e das medições de balanço instaladas nos transformadores de distribuição, sejam gerados indícios de irregularidades nas medições, direcionando fiscalizações em campo.

“Não haverá mais leiturista entrando no condomínio, tampouco o electricista que faz o corte e religação”, comentou Adriano Lima Medeiros, assessor do Departamento Comercial da Celesc, no encontro realizado em agosto.

Ayslan também reforça que o planejamento contempla também as especificidades dos prédios. “Embora a execução da atividade em unidades individuais seja mais simples que em edificações de uso coletivo, não consideramos essa condição como um complicador para o projeto, e sim como uma característica de trabalho mais complexa, que também será realizada de forma planejada, garantindo a segurança dos profissionais, dos consumidores e das instalações próprio condomínio.

## Principais vantagens do sistema:

- Consumidor poderá fazer a gestão do seu consumo em tempo real
- Combate a irregularidades e ligações clandestinas
- Redução da inadimplência
- Redução de custos operacionais
- Otimização da identificação e atendimento de ocorrências, agilizando a operação das equipes e reduzindo deslocamentos desnecessários
- Religamento automático de energia em caso de corte

Foto: Celesc/Divulgação



## ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO

ESTAMOS PRONTOS PARA REFORMAR O SEU CONDOMÍNIO!

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

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

**Edificações em risco dão sinais. Procure quem consegue percebê-los e ajudar seu Condomínio a planejar, orçar e executar as manutenções necessárias. Procure a Econd Engenharia**

Aponte a câmera do seu celular e conheça nossas soluções



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



Conheça o novo parceiro

## Valoriza

PARA O SEU LAR OU SUA EMPRESA



**Ganhe Até 12% DE DESCONTO** na sua conta de luz na bandeira verde.

**Transforme a maneira como seu condomínio, residência ou empresa consomem energia!**

Simples adesão para CNPJ ou CPF | Sem investimento ou instalações | Reduza custos com energia sustentável

**Resgate seu benefício no App Meu Vivo > Vivo Valoriza**



# RADAR

Notícias do setor condominial • Economia • Empresas • Cidades

## Colapso de prédio em Florianópolis é um alerta para síndicos

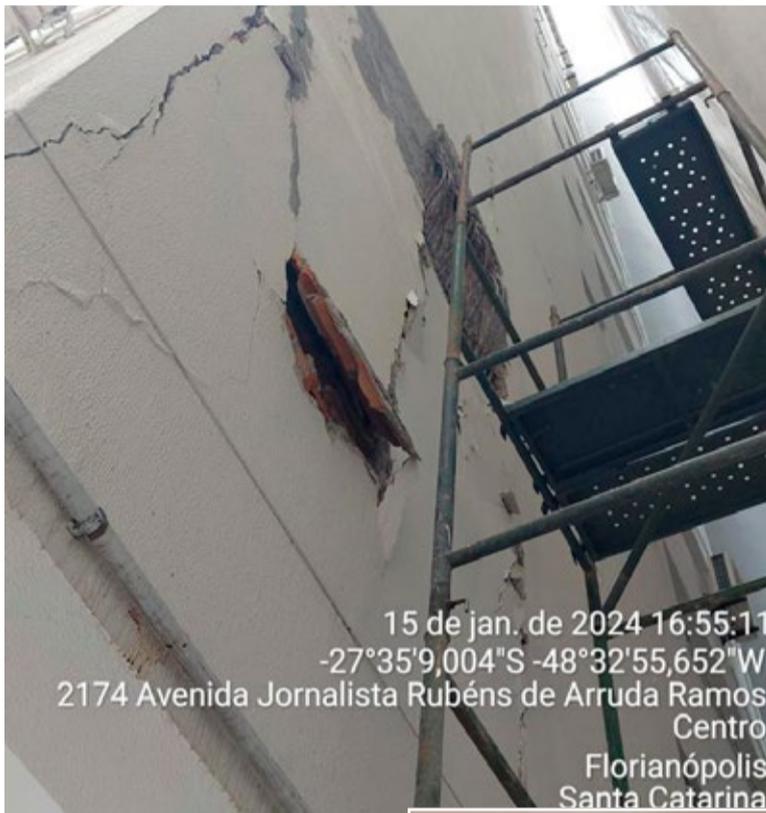
Plano de contingência para realizar uma estabilização emergencial da edificação está em execução

O risco de colapso da estrutura do edifício Morada do Norte, na Av. Beira-Mar Norte, em Florianópolis, é um alerta para síndicos e moradores ficarem atentos. O prédio de 12 andares e 25 apartamentos foi totalmente evacuado em 15 de janeiro, após parte da estrutura colapsar e gerar risco, por isso foi interditado pela Defesa Civil do município.

Um plano de contingência está em execução pela empresa contratada pelo condomínio para realizar uma estabilização emergencial. O engenheiro civil Mário Filipe de Souza, da Econd Engenharia para Condomínios, alerta para os sinais que síndicos devem ter com a estrutura para evitar danos como este no Centro de Florianópolis.

“A edificação tem 42 anos. Ao observar as imagens do sinistro, percebe-se que há duas vigas metálicas, algo pouco usual em edificações desse tipo, ainda mais se considerarmos que foi construído há mais de quatro décadas. É possível que já tenha acontecido algum dano em outro momento, e com isso fizeram um reforço estrutural. Outra observação é que as imagens mostram que ocorreu oxidação dos estribos e flambagem das barras de aço no pilar de concreto armado. A edificação dá sinais ao longo do tempo. Dificilmente um prédio vai colapsar sem diversos avisos. Por isso, síndico e moradores, que são os que estão diariamente na edificação, devem estar atentos a esses sinais. E sempre contar com o apoio de um engenheiro para entender o que esses sinais dizem, e quais medidas devem ser tomadas”, alerta.

Presente em diversos municípios do país, em Florianópolis não há nenhuma lei que obrigue a inspeção predial. O Projeto de Lei n. 13 13101/2008 foi levado à tramitação, mas não avançou. Nesse sentido, o engenheiro Mário



PRÉDIO na Beira-Mar de Florianópolis apresentou colapso na estrutura

Filipe reforça a importância de o síndico buscar empresas que de fato realizam o estudo da estrutura do condomínio.

“Muitas vezes, o condomínio acaba contratando uma empreiteira sem o devido processo de estudo e planejamento. Quando uma empreiteira faz um orçamento, ela não vai ter tempo ou disposição para olhar mais atentamente a estrutura. Normalmente também não é o engenheiro da empreiteira que vai vistoriar para fazer o orçamento, mas sim um representante da área comercial. Isso aumenta bastante a importância da inspeção predial e do planejamento da obra. Fazer uma reforma predial sem a inspeção prévia é como fazer cirurgia sem passar por exames”, adverte.

O engenheiro também enfatiza a importância de síndicos e condôminos conhecerem o processo



completo da inspeção predial, que busca não apenas levantar os danos e falhas existentes, mas também levantar e entender o histórico de execução e manutenções da edificação, propor soluções para a correta resolução, avaliar a responsabilidade pelos reparos, definir e quantificar os serviços e, por fim, planejar e acompanhar os reparos.

### # PONTO DE VISTA

GUSTAVO CAMACHO



#### Plataformas de short stay em condomínios

A Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão datada dos idos de 1789 é a base do Estado Democrático de Direito Neoliberal, que prevê o direito de propriedade como um dos elementos de maior importância dentro do arcabouço jurídico.

O artigo 1228 do Código Civil prevê que todos os proprietários de imóveis poderão usar, gozar, dispor, fruir e reivindicar os mesmos de quem injustamente os possuía.

Por isso, há entendimentos em que, ao se impedir que um proprietário de um imóvel utilize plataformas de short stay para extrair rentabilidade de sua unidade, o direito de fruição do imóvel resta suprimido.

Por outro lado, a utilização dessas plataformas, assim como as locações por temporada, acabam por fragilizar a segurança dos condomínios, ao passo que a rotatividade de pessoas é imensa.

Do mesmo modo como ocorreu em outros mercados, é fato notório que modelagens disruptivas de negócios vieram para ficar, a exemplo do que ocorreu com a Uber, Ifood, Netflix, entre tantas outras.

É fundamental que, com a difusão dessa ferramenta, os empreendimentos estabeleçam regras funcionais em suas convenções e regulamentos internos que garantam a maior segurança ante a hipótese de utilização desta modalidade de aluguel de curta duração.

O STJ ainda não pacificou o entendimento acerca da tipificação das plataformas de short stay e não definiu conclusivamente se os aplicativos de hospedagem são locações por temporada ou se se classificam como atividade de hotelaria.

A celeuma envolvendo tais plataformas gravita em torno dos conceitos de hospedagem e de locação por temporada.

Se classificadas como atividade hoteleira, a legislação de regência será a Lei Geral do Turismo e, por consequência, a atividade será compreendida como não residencial e descaracterizará a finalidade residencial das unidades autônomas com essa vocação.

No entanto, se o conceito

adotado for o da locação por temporada, 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 essa destinação.

A decisão mais emblemática sobre o assunto é o REsp 1819p75 do RS, e aprofundou-se sobre o princípio da autonomia privada e a força normativa das convenções condominiais, tendo enfatizado que seria possível aos condomínios restringir a utilização desse modelo de locação, mas desde que a vedação estivesse expressa na convenção do condomínio, fato que espelhariam a vontade da ampla maioria dos condôminos.

As decisões anteriormente prolatadas pelo STJ não são suficientes para afirmar que houve a formação de uma jurisprudência no sentido de proibir de maneira geral a locação de imóveis via Airbnb em condomínios, pois as mesmas divergem entre si, de modo que em alguns julgados se entende que os condomínios poderiam proibir as plataformas de short stay mediante o regramento em convenção e, já em outras decisões, entende-se a necessidade de que a convenção contenha autorização expressa para que as plataformas de hospedagem sejam permitidas. Além disso, alguns julgados enunciam que sequer existe a necessidade de a proibição constar da convenção condominial para proibir a prática do short stay, uma vez que tal atividade seria comercial e desvirtuaria a vocação residencial da unidade autônoma.

Até a definição da tipologia jurídica das plataformas de short stay, os condomínios que desejarem o mínimo de segurança jurídica deverão, a respeito da proibição e/ou autorização para a utilização desses expedientes, inserir o impedimento ou a liberação em suas convenções, posto que isso garantirá que o princípio da autonomia privada e a vontade da ampla maioria dos condôminos sejam atendidos.

**Gustavo Camacho** é advogado e presidente da Associação de Síndicos do Estado de Santa Catarina

**DEDUZ****ENERGIA RENOVÁVEL E VALE ALIMENTAÇÃO**

Soluções para o ecossistema condominial.

saiba mais

**PEREIRA JORGE** 52 ANOS contabilidade desde 1969Precisando de assessoria realmente completa? **Fale com quem entende do assunto!**Assessoria Contábil completa para **Condomínios**

PRESTANDO SERVIÇOS DE QUALIDADE E EFICIÊNCIA.

48 3225.1934 [www.pereirajorge.com.br](http://www.pereirajorge.com.br) condominios@pereirajorge.com.br  
Rua Hermann Blumenau, nº 253 - Sobreloja - Centro - Florianópolis - SC



# Projeto de lei propõe multa por deixar menores sozinhos em condomínios

A Comissão de Desenvolvimento da Câmara dos Deputados tramita o PL 4309/20 que visa multar quem deixar menores de 12 anos sem acompanhamento em condomínios

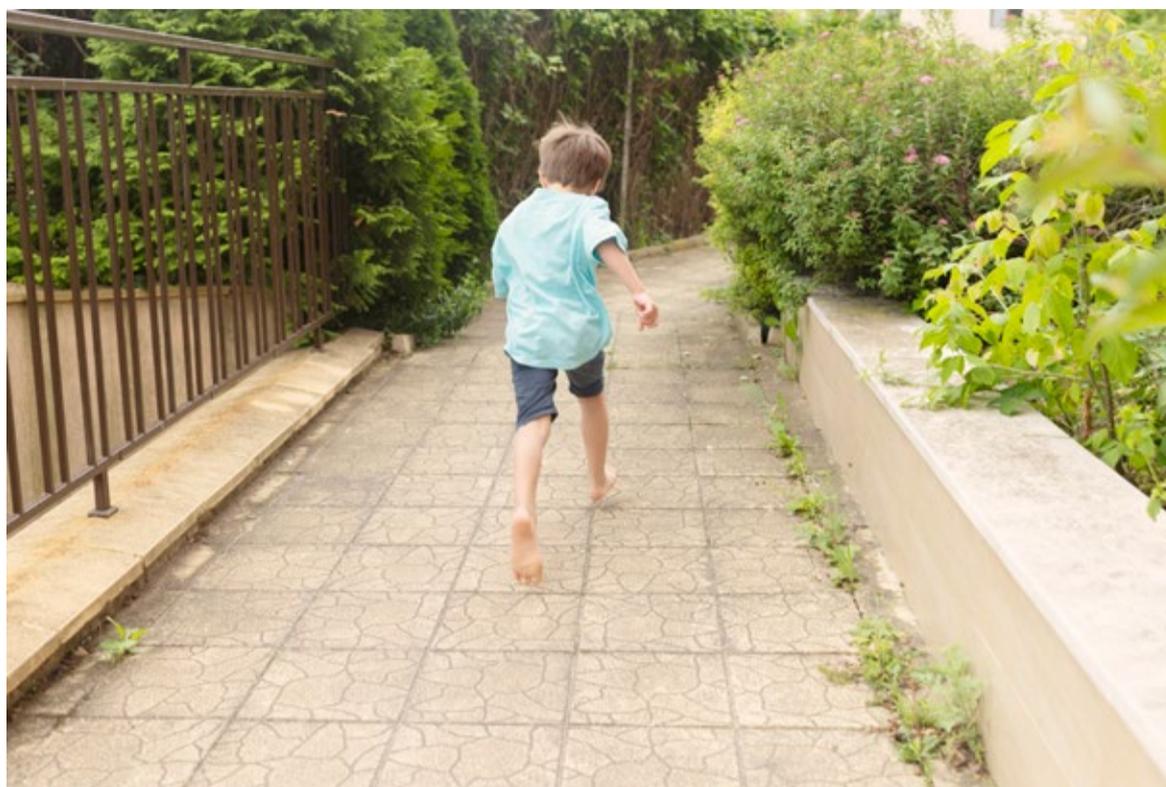
No cenário atual, onde a segurança infantil é uma preocupação constante, a Comissão de Desenvolvimento Urbano da Câmara dos Deputados se destaca ao aprovar um projeto de lei que visa proteger as crianças menores de 12 anos nos espaços comuns de condomínios. A proposta, inserida no Estatuto da Criança e do Adolescente, estabelece multas significativas para aqueles que negligenciam a supervisão, promovendo assim um ambiente seguro e responsável.

## Multa exemplar para garantir a supervisão

A legislação proposta apresenta uma medida crucial para a segurança infantil em condomínios, estabelecendo multas que variam de cinco a 20 salários mínimos para aqueles que deixarem crianças sem supervisão em veículos, coberturas ou espaços comuns, como piscinas e elevadores. Essa iniciativa visa não apenas punir, mas principalmente conscientizar os responsáveis sobre a importância vital de manter a vigilância constante.

O advogado especializado em direito condominial, Dr. Issei Yuki Júnior ressalta que, além disso, o síndico também não escapa de sua responsabilidade. A não fixação, em local visível, de informações sobre as faixas etárias e condições de uso dos bens e espaços comuns pode acarretar multas de três a 10 salários de referência. Essa obrigatoriedade de divulgação tem como objetivo garantir que todos os moradores estejam cientes das regras, promovendo uma cultura de segurança coletiva.

O deputado, ao apresentar o projeto, destacou a relevância da medida diante das estatísticas alarmantes sobre acidentes envolvendo crianças. Anualmente, aproximadamente 3,6 mil crianças dessa faixa etária perdem a vida, enquanto outras 111 mil são hospitalizadas por motivos acidentais, conforme dados do Ministério da Saúde. Esses números, por si só, evidenciam a urgência de ações efetivas para proteger as crianças brasileiras.



**ADVOGADO** especialista em direito condominial destaca os impactos do PL que está em tramitação e pode ser inserido no Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA)

mente, aproximadamente 3,6 mil crianças dessa faixa etária perdem a vida, enquanto outras 111 mil são hospitalizadas por motivos acidentais, conforme dados do Ministério da Saúde. Esses números, por si só, evidenciam a urgência de ações efetivas para proteger as crianças brasileiras.

Ao inserir essa legislação no Estatuto da Criança e do Adolescente, o legislador demonstra não apenas a preocupação com a punição, mas, acima de tudo, com a prevenção. A multa serve

como um alerta, uma medida dissuasória, mas a verdadeira intenção é transformar o ambiente condominial em um espaço onde a segurança infantil é uma prioridade inegociável.

## Desenvolvendo uma cultura de segurança infantil em condomínios

O Dr. Issei Yuki enfatiza que, para além das medidas legais, é fundamental que os moradores

compreendam a importância de adotar práticas cotidianas que promovam a segurança das crianças. É dever de todos cultivar uma mentalidade proativa e vigilante.

1. Educação contínua: Promover campanhas educativas regulares sobre segurança infantil, abordando temas como supervisão adequada, regras de utilização de espaços comuns e primeiros socorros, contribui para a conscientização da comunidade condominial.

2. Sinalização clara e visível:

Além das obrigações legais, é recomendável que os condomínios invistam em sinalizações claras e visíveis nos espaços comuns, indicando as faixas etárias permitidas e as condições de uso. Essa medida simples pode evitar acidentes e reforçar as normas estabelecidas.

3. Treinamento de equipe: Capacitar a equipe de segurança do condomínio para identificar situações de risco e agir prontamente é crucial. O conhecimento e a ação rápida podem ser a diferença entre a segurança e o perigo.

A proposta legislativa em discussão nas comissões é um passo significativo, mas a verdadeira mudança ocorre quando cada membro da comunidade condominial internaliza a importância da segurança das crianças. Ao agir com responsabilidade e implementar medidas preventivas, todos contribuem para criar um ambiente seguro e acolhedor para as gerações futuras.

“O projeto não é apenas uma imposição legal; é um chamado à responsabilidade coletiva. Ao final do processo legislativo, espera-se que a cultura de segurança infantil em condomínios seja mais do que uma obrigação, mas sim um compromisso compartilhado por todos. Cuidar das nossas crianças é um investimento no futuro, e a segurança delas é responsabilidade de todos nós.” Conclui o Dr. Issei Yuki.

**CLÍNICA LEMES OCUPACIONAL**

ESPECIALISTA EM: 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  
+55 48 99960.4282 | comercial.clinicalemes@gmail.com  
Rua Irmãos Vieira, 967 - Campinas - São José - SC

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

**EVENTOS:**

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

**ESPECIALIZADA EM CONSULTORIA E ANÁLISE DE RISCO PARA CONDOMÍNIOS**

**S&S SEGUROS CONSULTORIA SECURITÁRIA**

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

**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

**Delta** Gestão de Energia

48 9.9617.7788 | www.deltaenergy.com.br

LOCAÇÃO DO EQUIPAMENTO PARA CONDOMÍNIOS.

**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



# Como tornar a multa um instrumento eficiente?

A aplicação da multa por descumprimento das regras do condomínio está prevista no Código Civil

Da redação

Previstas nos Arts. 1336 e 1337 do Código Civil, as multas são instrumentos legais utilizados para penalizar o desrespeito às regras em condomínios. Entenda o processo para aplicação, os requisitos legais, os valores e a forma de aplicação das multas condominiais.

## A aplicação da multa deve estar prevista em convenção ou regimento interno para ter validade?

A aplicação da multa por descumprimento das regras do condomínio está prevista no Código Civil, deve constar na convenção e pode ser inserida ainda no regimento interno. O Código Civil dá o direito de o condomínio multar, a convenção aceita e institui a regularização. Os valores e a forma de cobrança são decididos em assembleia, por dois terços dos condôminos, e o resultado vai para o regimento interno.

## Quando o síndico pode aplicar a multa?

A motivação para a aplicação da multa varia em cada condomínio, mas está sempre relacionada ao desrespeito às regras. A multa deve ser disciplinada pela convenção e/ou regimento, nos quais o síndico deve se basear para aplicar a penalidade. É comum que haja uma gradação que segue: advertência verbal, depois escrita e somente depois a aplicação da multa. Algumas convenções suprimem algumas das etapas. Por exemplo, determinam advertência verbal e multa ou ainda advertência escrita e então a punição financeira. Portanto, tanto o síndico como os condôminos devem utilizar a convenção ou regimento para regular essa questão em especial.

## É necessário comprovar a infração?

É importante que o síndico tenha provas materiais da infração, tais como: fotos, áudios, vídeos, relatos por escrito no livro de registro, testemunhas, dentre outras. As imagens e áudios captados devem ser utilizados de forma não invasiva e endereçadas justamente com a advertência ou multa somente ao seu destinatário e não divulgadas aos demais condôminos. A finalidade única deve ser a de constituir prova e não ser um sinal da presença da administração na vida dos condôminos ou forma de punição através de exibição pública.

## É necessário mandar uma advertência formal antes da multa?

Advertências são instrumentos de manutenção da ordem nos condomínios e tem por finalidade a admoestação do condômino que venha a praticar qualquer ação contrária à convenção e regimento interno, bem como à lei, à moral e aos bons costumes, antes da aplicação da multa. Para a boa convivência da coletividade de moradores é recomendado, antes de aplicar uma multa, ter um diálogo amigável com os condôminos que infringem as regras internas do condomínio e a advertência pode operar-se de forma verbal - tratando-se de infração leve -, com o alerta de que a repetição da mesma conduta poderá originar a aplicação de multa. Deve-se consultar e respeitar o regimento interno e/ou a convenção condominial, ou seja, se houver disposição expressa de advertir por escrito, por exemplo, antes de aplicar a multa, o síndico deve seguir essa determinação, objetivando tratamento idêntico para todos os condôminos.

## Quando a advertência não funciona, como o síndico deve proceder?

Na hipótese da conversa não ser suficiente e, a partir da constatação de que deve ser aplicada determinada multa, faz-se necessário o envio de uma notificação. A notificação é um comunicado oficial de que o condômino foi multado por descumprir uma regra do regimento interno ou da convenção. As notificações devem ser enviadas por escrito e devem contar com a confirmação de recebimento do morador infrator.

## E se o infrator se negar a assinar ou receber a notificação, o que fazer?

Se o condômino se recusar a receber ou assinar a notificação acaba fazendo o processo se arrastar e termina por desmoralizar e inibir a multa, fracassando a punição. Nesses casos o síndico poderá fazer a entrega na presença de duas testemunhas, do subsíndico, de membro do conselho fiscal ou de funcionário do condomínio.



## Deve ser concedido ao morador o direito de defesa? De que forma?

O envio da notificação é importante porque no documento deverão ser lançadas com objetividade e clareza a data e os fatos que fundamentam a advertência, bem como as regras que foram infringidas e a multa a ser cobrada na taxa do mês seguinte. Essa ação possibilita que condômino ou morador possa defender-se, através de recurso que será levado à apreciação da assembleia geral extraordinária, se assim estiver previsto na convenção.

## Qual o valor das multas, como se chega a um valor?

Os valores das multas devem ser definidos em assembleia e explicitados na convenção ou regulamento interno e ao síndico cabe apenas o papel de executar. O valor máximo da multa deve seguir as determinações do Artigo 1336 do Código Civil: multas regimentais e convencionais não podem ser superiores a cinco vezes o valor atribuído à taxa condominial, conforme a gravidade das faltas, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

O Código Civil também determina a multa para casos qualificados como comportamento antissocial. O parágrafo único do artigo 1337 prevê que o condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

## A aplicação de multa sem discernimento pode gerar dano moral ao condomínio? Quais os cuidados que os síndicos devem ter?

É importante que o síndico tenha certeza ao advertir ou multar o morador infrator. Provas materiais como fotos, imagens do CFTV, áudios, e relatos por escrito no livro de ocorrências ajudam a garantir a segurança do síndico e do condomínio, pois a aplicação de multa sem discernimento pode gerar dano moral ao condomínio. Tudo dependerá do grau de publicidade dado ao assunto, de injustiça causada e do eventual constrangimento. Por isso, recomenda-se que o síndico tenha alguma evidência concreta da infração para confirmar a aplicação da multa, comprovar a infração e também, inclusive, para possibilitar a defesa do infrator.

## No caso de multas aplicadas em razão de atos praticados por filhos e dependentes de condôminos, de quem é a responsabilidade?

Tratando-se de atos praticados por descendentes ou pessoas que mantenham qualquer relação de guarda e dependência para com o proprietário da unidade, assim como empregados deste ou no exercício da função deve-se obedecer ao estatuto no art. 932 do Código Civil, restando a responsabilidade para o proprietário da unidade.

Fonte: Advogado Zulmar Koerich Jr



## 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](http://www.gtccontabilidade.com.br)

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

48 3223.5332



# Conte conosco!

**Você sabia que mesmo estando em dia com a cota condominial, você acaba pagando pelo inadimplente?**

É isso mesmo, no condomínio, todos os condôminos pagam pelos que não honram com suas cotas parte. Mas nem sempre os condôminos adimplentes percebem que estão pagando pela cota do vizinho. Isso ocorre pois, quando o condomínio tem inadimplência e possui recursos em caixa, ele lança mão desses valores, que eram destinados a outras finalidades, para arcar com as despesas ordinárias, obrigações mensais e manutenções necessárias.

Caso o condomínio não tenha recursos em caixa e a assembleia não autorize uma chamada extra de capital ou o reajuste na cota condominial para suprir esse déficit, o síndico não terá outra alternativa a não ser cortar serviços básicos. Aos poucos, isso vai refletir na depreciação do patrimônio de todos os condôminos. Ou seja, mesmo quando você não desembolsa recurso extra para cobrir a inadimplência, você está pagando por ela, e pagando com a desvalorização do seu imóvel.

Pense nisso, não deixe a inadimplência se instalar no seu condomínio! Entre em contato com a Duplique Santa Catarina e veja que a solução para eliminar os problemas com a inadimplência, é mais simples do que você imagina.

**Conte conosco!**

**0800 780 8877**

**MOEMA ROCHA**  
Gerente Duplique  
Unidade Palhoça



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



**DUPLIQUE**  
SANTA CATARINA

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



# O condomínio está com dívida. E agora?

Para a segurança do síndico e dos condôminos, todo condomínio deve ter contabilidade regular, explica Marcello Seemann, empresário e ex-presidente do CRC/SC

Um dos maiores problemas para o condomínio é a inadimplência dos moradores. Mas, e quando a situação é inversa e o condomínio é que está devendo? O que fazer? “Trata-se de um desafio recorrente no dia a dia dos síndicos e que causa grandes impactos na administração, seja pela questão financeira no orçamento ou pelo aspecto moral”, avalia o ex-presidente do Conselho Regional de Contabilidade de Santa Catarina (CRC/SC) e empresário contábil, Marcello Seemann. Para esclarecer as principais dúvidas na hora de resolver as despesas condominiais, o Jornal dos Condomínios entrevistou o ex-presidente do CRCSC e o advogado Alberto Luís Calgaro, especialista em Direito Imobiliário.

Mas o que leva o condomínio a chegar a essa situação? Acumular pequenas dívidas? Pagar contas e tributos em atraso? Falta de planejamento? “Pela lógica, não deve faltar dinheiro para as contas, pois a arrecadação mensal da taxa de condomínio deve ser o necessário para cobrir todas as suas despesas mensais. Afinal, o condomínio não é uma empresa, não exerce atividade econômica e não possui lucro, mas tão somente realiza o rateio mensal das suas despesas entre os condôminos”, atesta Alberto Calgaro.

Segundo ele, o acúmulo de dívidas pelo condomínio, via de regra, é causado por má gestão do síndico - que gasta mais dinheiro do que poderia -, ou que calcula mal a previsão orçamentária para fixação do reajuste anual do valor da taxa condominial. Mas, de outro lado, afirma ele, há também

as situações inesperadas como, por exemplo, um aumento imprevisível do percentual de inadimplência da taxa condominial, do reajuste de despesas com terceiros acima da inflação (salários de empregados, água, luz etc.).

Na verdade, diz Calgaro, é importante destacar que ser síndico é uma atividade complexa, pois ele administra o patrimônio de terceiros, assumindo inúmeras obrigações e, conseqüentemente, responsabilidades. “Ele é responsável pelo funcionamento do condomínio e, em alguns casos, pelos pagamentos e recebimentos. Sua responsabilidade é fazer a parte financeira de forma correta e prestar contas da arrecadação e utilização dos valores aos condôminos”, emenda Seemann.

## Como evitar transtornos

Para Alberto Calgaro, é recomendável que o síndico busque o auxílio de profissionais para lhe assessorar na gestão. Uma boa empresa do ramo de administração e contabilidade condominial, por exemplo, saberá orientar o síndico sobre todas as obrigações legais, além de fazer o controle de folha de pagamento dos empregados do condomínio e a emissão das guias de recolhimento dos tributos e contribuições devidas.

Mesmo contando com a assessoria de uma empresa ou profissional, é importante destacar que o síndico continua sendo responsável pela administração do condomínio, motivo pelo qual - auxiliado por um Conselho Fiscal atuante - deve sempre conferir as guias emitidas e pagamentos reali-



MARCELLO SEEMANN, ex-presidente do Conselho Regional de Contabilidade de Santa Catarina (CRC/SC) e empresário contábil

zados, de modo a se certificar que todas as obrigações estão sendo corretamente cumpridas.

“De tempo em tempo o síndico também deve solicitar certidões negativas junto aos órgãos públicos (INSS, Receita Federal e Municipal etc.) de modo a se assegurar de que não há nenhuma obrigação pendente, ou, se houver, para que possa resolvê-la o mais cedo possível”, alerta o advogado.

Ele lembra também que todos os anos as despesas condominiais sofrem reajuste e, igualmente, a taxa condominial deve ser reajustada, sob pena de ficar defasada e faltar dinheiro para o pagamento das despesas. “Caso o síndico perceba que vai faltar dinheiro para as despesas mensais, deve imediatamente dar conhecimento ao Conselho Fiscal, para

que se identifique se é uma situação excepcional, ou se há a necessidade de reajustar a contribuição condominial”, ressalta Calgaro.

Nesse segundo caso, destaca o advogado, o síndico deve convocar uma Assembleia Geral Extraordinária, apresentando aos condôminos o déficit existente e propondo formas de aumentar a arrecadação do condomínio. Agindo assim, o síndico dá conhecimento da situação a todos e pode encontrar uma solução para fazer frente às despesas, dividindo a responsabilidade com a Assembleia Geral e não podendo ser acusado no futuro de ter omitido tal fato dos condôminos.

“Para a segurança do síndico e dos condôminos, todo condomínio deve possuir contabilidade regular, com Livros Diário e Razão,

sendo o Livro Diário registrado em cartório, pois a contabilidade registra todas as operações ocorridas no CNPJ do condomínio”, aconselha o contador Marcello Seemann, lembrando que as administradoras e os escritórios de contabilidade precisam encaminhar ao condomínio, após o processamento das informações, toda a documentação, para que esta fique sob a guarda do condomínio.

“Documentos trabalhistas não devem ser descartados. Demais documentos como extratos bancários, despesas, etc. devem ser guardados por no mínimo cinco anos. Quando houver contratações de terceirizados, o condomínio deve exigir da empresa que foi contratada a cópia dos documentos do trabalhador. Esse processo é importante para verifi-

**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](http://www.suportcondominios.com.br)

**37** Anos Atacado Catarinense

**AQUI VOCÊ ENCONTRA!**

PRODUTOS DE HIGIENE - DESCARTÁVEIS  
ESCRITÓRIO - LIMPEZA GERAL - ALIMENTÍCIOS

@ATACADOCATARINENSE

**Atacado Catarinense**  
48 3952.2500

**FILIAL ESTREITO**  
Rua General Liberato Bitencout, 1518  
Florianópolis - SC

**Inadimplência:**  
a Conduta descomplica para você

**[48] 99171-9780**

**CONDUTA**  
COBRANÇAS

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

**ADVOGADO ALBERTO LUÍS CALGARO**, especialista em Direito Imobiliário

car se a empresa terceirizada está pagando o salário correspondente, recolhendo o FGTS e INSS, pois como o trabalhador realiza suas atividades nas dependências do condomínio, este se torna responsável”, explica Seemann.

### Confira as complicações para o condomínio

- Se o condomínio estiver com dívidas, estas estarão registradas no seu CNPJ, portanto não será possível emitir certidões negativas. Isso pode prejudicar as operações com bancos e fornecedores. Os impostos e contribuições como PIS sobre a folha de pagamento, INSS, FGTS, impostos retidos na fonte, ISS, IPTU, quando em aberto, são encaminhados posteriormente para Dívida Ativa. Esses impostos podem ser quitados de uma só vez ou, em alguns casos, podem ser parcelados.

- O síndico responderá civil e criminalmente caso seja comprovada alguma má-fé de sua parte em relação à administração. Sobre cobrar algo do síndico, sempre será na esfera civil ou criminal, para tentar reaver valores, caso o

encarregado tenha causado algum dano ao condomínio.

- Quando o condomínio contrata uma administradora, ela fará o papel do financeiro, de arrecadar e pagar as contas, portanto terá as mesmas implicações que o síndico. Se houver alguma má-fé por parte da administradora do condomínio, ela sofrerá processos cíveis e criminais. De qualquer forma, as dívidas continuam sendo no CNPJ do condomínio.

- As dívidas do condomínio estão atreladas ao seu CNPJ. Se o proprietário do imóvel quiser vender seu apartamento e houver débitos no condomínio, o novo proprietário estará assumindo essa dívida.

- Em caso de dívidas de impostos, as contas irão para Dívida Ativa. Em caso de débitos com fornecedores, bancos, tais débitos constarão no Serasa e SPC. É importante frisar que as dívidas podem impedir operações bancárias e com os fornecedores.

Fonte: Marcello Seemann, contador

### ENCARGOS

O condomínio possui inúmeras

obrigações fiscais e previdenciárias, seja como contribuinte ou como substituto tributário. Os encargos, segundo Alberto Calgario, podem variar conforme cada caso, mas em geral pode-se citar:

- Recolhimento de INSS sobre o pró-labore do síndico
- Recolhimento de INSS, FGTS, PIS sobre o salário dos funcionários
- Retenção e recolhimento

de INSS, PIS/COFINS/CSLL e ISS quando da contratação de prestadores de serviços (essas obrigações podem variar conforme o enquadramento da empresa de prestação de serviços).

## CONDOMÍNIOS NÃO SÃO IMUNES À EMERGÊNCIA NO CAIXA

Entre os principais desafios enfrentados diariamente pelo síndico está a missão de manter a saúde financeira do condomínio. Só que essa tarefa nem sempre é fácil, ainda mais quando o gestor tem alta taxa de inadimplência no prédio ou trabalha

com um caixa bem apertado, com verba apenas para quitar as contas do mês. E, mesmo nas administrações mais cautelosas, podem ocorrer situações que exijam um maior jogo de cintura por parte do gestor, principalmente para que ele consiga dri-

blar o problema e possa buscar mais recursos, reorganizando o caixa condominial para enfrentar o momento de turbulência, independentemente se for via financiamento ou rateio extra.

## FINANCIAMENTO X RATEIO EXTRA

Quando o caixa do condomínio aperta, você sabe qual a melhor opção? De acordo com o administrador de empresas especializado em recursos humanos, Ricardo Karpát, diretor da Gábor RH de São Paulo, para cada caso existe uma opção certa. “Claro que o ideal é não deixar que o caixa do condomínio aperte, mas sabemos que nem sempre todos os fatores são controláveis e muitas vezes herdamos problemas de gestões anteriores. Dessa forma, devemos avaliar o cenário, realizar um planejamento e definir de quanto dinheiro precisamos e

em quanto tempo. Com essa definição é que poderemos decidir com segurança qual é a melhor opção”, avalia o especialista.

Ainda segundo ele, em alguns casos, por mais que o financiamento acarrete no pagamento de juros, este acaba gerando redução financeira. E o principal exemplo é o investimento para realizar a rescisão dos funcionários e obras necessárias para implantação de uma portaria remota. Caso seja necessária a realização de rateio extra para ir juntando o montante necessário, o valor de rescisão vai ficando cada vez maior, fora os meses

a mais pagos de salário. “Neste caso, na maioria das vezes, o financiamento significa uma grande economia financeira”, avalia Karpát.

Além disso, o financiamento é indicado em casos de investimentos em projetos de redução de custos, obras emergenciais, necessidades de manutenções não programadas, além de imprevisibilidade no âmbito jurídico. Já o rateio extra deve ser usado em situações como recomposição do fundo de reserva, quando é possível prever um gasto maior ou se o gasto pode ser pago parcelado.

## CARACTERÍSTICAS DE CADA MODALIDADE

Seja para quitar dívidas ou fazer frente a uma reforma emergencial, se o síndico estiver precisando de um reforço no caixa para cobrir gastos inesperados, é importante que ele saiba as vantagens e desvantagens de cada modalidade. Por isso, Karpát explica que enquanto o financiamento tem o custo dos juros, no rateio extra tem um tempo de arrecadação, que muitas vezes pode gerar custos elevados.

“Não podemos esquecer que vivemos problemas econômicos relevantes e que com isso muitos condôminos estão com dificuldades de pagar a cota condominial regular. Qualquer acréscimo pode significar aumento da inadimplência, sendo assim, o tiro (do rateio extra) sairia pela culatra”, explica o especialista.

Além disso, no rateio extra é importante que seja analisada a inadimplência do condomínio

e o impacto financeiro que proporcionará. Já no financiamento, o foco deve ser na taxa de juros e na segurança da instituição. Como dica para o síndico que vai precisar de uma ajudinha para fechar os balanços no positivo, Karpát diz que é preciso focar no planejamento, controle e reserva financeira. “Para gerir o dinheiro dos outros, temos que ser extremamente conservadores, acompanhando o previsto x realizado mensalmente”, pontua.

## FINANCIAMENTO PARA PROJETOS DO SEU

# CONDOMÍNIO

PRAZO DE ATÉ 90 MESES SEM AVAL DO SÍNDICO

RATEIO NO CARTÃO DE CRÉDITO EM ATÉ 12X

Oferta Pay

Empresta Condo

Mais informações pelo Qr Code:



# A entrega do empreendimento e a primeira gestão

*Síndico eleito deve ter conhecimento sobre demandas importantes ao assumir prédio recém-inaugurado*

**A**pós a entrega do empreendimento e instalação do condomínio inicia a gestão do novo síndico, o que exige conhecimento, pois o primeiro ano demanda muitos ajustes e cuidados para o sucesso do empreendimento.

A assembleia geral de instalação (AGI) é o primeiro passo para o início da vida condominial. É a partir dela que os representantes legais são eleitos e se aprova uma previsão orçamentária para rateio das despesas do condomínio. A convenção é apresentada pela construtora e nada impede que os condôminos tomem ciência deste documento com antecedência, desta forma poderão ver as cláusulas e optar pelas alterações que julgarem convenientes para o condomínio. As alterações poderão ser feitas já na primeira assembleia caso constarem no edital de convocação.

Na AGI (Assembleia Geral de Instalação) é feita a escolha do primeiro síndico e do Conselho Fiscal e/ou Consultivo, além de aprovar a taxa condominial com base na

previsão orçamentária. Todos os assuntos da primeira assembleia devem constar no edital de convocação entregue pela construtora para os condôminos.

A previsão orçamentária deve ser feita dentro da realidade do condomínio, e pode acontecer que depois de alguns meses, os assuntos decididos na primeira assembleia possam mudar. Neste caso, é possível convocar uma nova assembleia para fazer uma reavaliação desta previsão orçamentária inicial.

Deve ser entregue também ao síndico eleito o cadastro dos condôminos/moradores com todos os dados de contato para que na entrada se tenha mais controle no agendamento das mudanças.

## Síndico eleito, e agora?

Neste momento aparecem muitas demandas importantes para a primeira gestão do condomínio e devem ser seguidas pelo novo síndico, entre elas: a escolha dos funcionários e montagem das equipes de trabalho, seleção das

empresas prestadoras de serviços, aquisições de bens, utensílios e equipamentos necessários para montar o enxoval do condomínio, caso estes já não tenham sido entregues junto com o empreendimento. Em paralelo a estas demandas existem aspectos muito importantes e que compõem o recebimento do empreendimento pelo síndico que são: o ato da entrega do empreendimento e a primeira vistoria do condomínio, o recebimento de toda a documentação administrativa, checklist dos equipamentos recebidos e verificação de prazos de garantias.

Mas como fazer isso de forma correta? A advogada Erica Faerber há 14 anos exercendo a função de síndica profissional em empreendimentos de alto padrão na cidade de Balneário Camboriú, presenciou as dificuldades encontradas por profissionais que assumem pela primeira vez a gestão.

Para tanto, é interessante que o síndico que é nomeado em assembleia saiba que deve encontrar alguns obstáculos no seu primeiro ano de gestão. "Trata-se da fase



**ADVOGADA ERICA FAERBER** lista pontos importantes que o síndico deve conhecer

mais complexa para os síndicos, pois a função exige muitas demandas como vistoria de recebimento do condomínio, documentação, contratação de funcionários, montagem de equipe, patrimônio do condomínio, entre outras", destaca a advogada.

Buscando dar apoio ao gestor, Erica cita quatro passos que considera importantes e que merecem a atenção do síndico, que tanto pode ser morador do prédio, profissio-

nal ou a própria construtora.

Principais itens que devem ser observados pelo síndico:

## 1º passo: Entrega do empreendimento

Deve ser feito um protocolo oficial (termo de responsabilidade de entrega do empreendimento) pela construtora junto com o síndico e conselho. Nele, será apresentado um inventário do mobiliário das áreas comuns: mesas, cadeiras, eletrodomésticos, louças do salão de festas, equipamentos da academia, entrega de chaves, entre outros.

A vistoria deve ser feita pelo síndico com o acompanhamento do conselho na semana seguinte da entrega do empreendimento. A vistoria deve ser de forma detalhada e em todos os ambientes do condomínio.

Com a entrega do Termo de Responsabilidade das áreas comuns pela construtora, o síndico tem a responsabilidade de notificar a construtora a fazer reparos quando verificados vícios referen-

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.



tes ao empreendimento. Dentro das unidades é de responsabilidade do proprietário dirigir-se à construtora.

A entrega da documentação administrativa do condomínio pode ser recebida em uma pasta com os documentos ou por meio digital, cabendo aos responsáveis manter e conservar a documentação.

### Fazem parte da documentação administrativa:

- Manual do Proprietário
- Auto de Conclusão
- Auto de Vistoria de Corpo de Bombeiros (AVCB)
- Selo dos extintores
- Relatório de Inspeção dos elevadores com Anotação de Responsabilidade Técnica do engenheiro responsável
- Sistema de Proteção a Descarga Atmosférica (SPDA)
- Certificação de limpeza e análise química referente à limpeza dos reservatórios
- Certificado de ensaios de pressurização em mangueiras
- Notas fiscais de máquinas e equipamentos instalados para fins de garantia.

### Documentação Técnica:

- Projeto Aprovado
- Projeto de Sondagem
- Projetos de Fundações
- Contenções, cortinas e arri-mos
- Projetos de Estruturas
- Projeto de Instalações Prediais (Instalações Hidráulico Sanitárias e de água pluviais, instalações de gás, instalações elétricas, de telefonia, e de para raios (SPDA) instalação de ar condicionado).
- Segundo Erica, é fundamental que a vistoria seja bastante criteriosa. "Este é justamente o momento de questionar a construtora a ocorrência da falta de algum item, por isso a importância da vistoria ser na semana seguinte à entrega do empreendimento", salienta. A síndica profissional também sugere que as construtoras possam prever em seus projetos uma sala para a administração e para o setor responsável pela limpeza do condomínio. "Independentemente do tamanho ou padrão do condomínio, um local onde o síndico possa armazenar documentos, onde ele possa prestar atendimento para os condômi-

nos e desenvolver seu trabalho, e também uma sala para o trabalho do pessoal de limpeza. O síndico e os funcionários são o coração do prédio, são eles que fazem tudo funcionar", diz.

### 2º passo: Manutenções

O síndico deverá tomar ciência das manutenções para não perder o prazo das garantias e deve prestar atenção aos Manuais dos equipamentos como elevadores, ar condicionado, bomba d'água, geradores, equipamentos de segurança, equipamentos da academia, etc.

Para Erica, um ponto chave no recebimento do empreendimento é a verificação do Termo de Responsabilidade de funcionamento dos elevadores entregues pela empresa que fez a instalação do equipamento.

Segundo ela, os elevadores são instalados um ou dois anos antes da entrega efetiva do condomínio. "Durante a obra um dos equipamentos é utilizado para o transporte de material de construção e acaba se deteriorando", alerta. Para tanto a síndica profissional sugere ao novo síndico que solicite à construtora a apresentação de um Termo de Responsabilidade de 100% de funcionamento atualizado e não o da época da instalação.

### 3º passo: Metodologia

Nessa fase, ao assumir o condomínio, o síndico deve implantar sua metodologia de trabalho: contratar funcionários, checklist de atividades, serviços terceirizados, compra de material de limpeza, contrato com empresas especializadas (piscina, jardim, academia), etc.

Segundo Erica, para o síndico enfrentar o desafio da primeira gestão do empreendimento, além de conhecimento, é necessário ter

sempre um bom posicionamento frente a construtora, equipe de trabalho e condôminos.

### 4º passo: Regimento interno

Após a entrega do empreendimento há a fase de adaptação dos condôminos. Em média de 60 a 90 dias - onde ocorre a necessidade de alterações e adequações à vida cotidiana do condomínio, como entrada e saída de mudanças, uso das áreas comuns, horários, etc. - na entrega do empreendimento a construtora apresenta um regimento interno padrão que poderá sofrer alterações mediante agendamento de uma nova assembleia para fazer as devidas adequações.

### A entrada dos novos condôminos

Quando da entrega do empreendimento, logo nos primeiros dias, os condôminos estão ansiosos para entrar com a mudança ou fazer reformas, o que pode gerar dificuldades no relacionamento interno. Importante delimitar as entradas, com agendamento de 48h de antecedência para organizar a disponibilidade do uso do elevador.

A entrada dos novos condôminos pode gerar avarias durante a mudança como lascas nas paredes dos corredores, por isso a importância do agendamento, para que o zelador possa acompanhar e ver quais as unidades estão efetuando mudanças e cobrar por eventuais avarias. O ideal é colocar capa nos elevadores para não provocar danos ao equipamento. Os horários e dias designados para reformas devem ser respeitados e a unidade em obra deve se responsabilizar pelos eventuais resíduos que não podem ser colocados nas lixeiras do prédio.

## # OPINIÃO

FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA  
@fernandamp81@gmail.com



### Trânsito de veículos em condomínios

Com o crescimento do ramo imobiliário brasileiro diversos tipos de condomínios são desenvolvidos (horizontais ou verticais) contendo ampla área de circulação como cidades, possuindo suas próprias vias de trânsito.

Portanto, para o bom convívio é premissa básica estabelecer regras de uso e circulação de veículos, motos, bicicletas e outros, que visem resguardar a segurança, harmonia e bem estar de todos.

Aplicam-se aos condomínios as regras do Código de Trânsito Brasileiro, vejamos:

"Art. 2º São vias terrestres urbanas e rurais as ruas, as avenidas, os logradouros, os caminhos, as passagens, as estradas e as rodovias, que terão seu uso regulamentado pelo órgão ou entidade com circunscrição sobre elas, de acordo com as peculiaridades locais e as circunstâncias especiais.

Parágrafo único. Para os efeitos deste Código, são consideradas vias terrestres as praças abertas à circulação pública, as vias internas pertencentes aos condomínios constituídos por unidades autônomas e as vias e áreas de estacionamento de estabelecimentos privados de uso coletivo. (Redação dada pela Lei nº 13.146, de 2015)" - grifo nosso.

Vale ressaltar que o Código de Trânsito Brasileiro também institui que bicicletas são veículos estando submetidos as regras deste diploma legal, conforme se depreende a seguir:

Art. 59. Desde que autorizado e devidamente sinalizado pelo órgão ou entidade com circunscrição sobre a via, será permitida a circulação de bicicletas nos passeios.

Art. 255. Conduzir bicicleta em passeios onde não seja permitida a circulação desta, ou de forma agressiva, em desacordo com o disposto no parágrafo único do art. 59: Infração - média; Penalidade - multa; Medida administrativa - remoção da bicicleta, mediante recibo para o pagamento da multa."

No CTB também são estabelecidas as classificações das vias a fim de determinar as velocidades a serem praticadas em cada um dos tipos. Nos condomínios de menor porte que possuem vias classificadas como particulares terão como limite de velocidade entre 10 km/h e 20 km/h, já condomínios com vias classificadas como locais poderão ter

velocidade máxima permitida em 30 km/h.

A regularização e sinalização das vias deverão ser aprovadas no órgão competente, devendo o condomínio implementar e arcar com sinalização das suas vias (artigos 51 e 80 do CTB).

Ressalta-se, ainda, que o síndico que é responsável pela aplicação de penalidades de trânsito, sendo esta, poder de polícia do Estado e necessário acionar autoridade competente em caso de infração de trânsito dentro do condomínio para possibilitar a atuação do Estado. Porém, é bastante importante que o condomínio estabeleça no seu regimento interno e convenção de condomínio regras de trânsito que ressaltem a previsão legal e estabelecendo as punições internas que convencionarem para o caso de aplicação de penalidade administrativa. Sendo o regimento interno omissivo, importante debater o assunto em assembleia de condôminos.

No tocante a problemática das crianças brincarem de bicicletas nos condomínios, devemos salientar que a mais relevante é a alta incidência de acidentes pelo trânsito destas nas áreas comuns, vias de trânsito do condomínio e garagens. Uma solução plausível seria estabelecer uma área própria para que as crianças brinquem em segurança, pois transitar livremente pelas vias do condomínio pode ser perigoso para sua integridade física e também de outros moradores. Além disso, vale lembrar que as crianças utilizam a bicicleta para entretenimento, portanto, as brincadeiras devem se limitar as áreas destinadas a isso e as vias de trânsito do condomínio não seria o local mais adequado. Obviamente que deve ser uma atividade supervisionada pelo responsável, principalmente se for praticada nas vias de trânsito do condomínio.

Medidas de conscientização e regras bem estabelecidas trazem segurança para todos evitando maiores transtornos e fatalidades.

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 condôminial.

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



# CONDOMÍNIO & CIA

Paisagismo, Arquitetura, Iluminação, Tecnologia, Acessibilidade, Comportamento, Sustentabilidade, Cidades, Arte e Decoração para edifícios

## O valor das áreas verdes

*Paisagismo traz benefícios ambientais e contribui para o bem-estar dos moradores*

Da redação

Foi-se o tempo em que substituir áreas com grama por calçadas e pisos era sinônimo de praticidade. Nos dias de hoje, o contato com a natureza está diretamente ligado à qualidade de vida e os condomínios estão cada vez mais antenados nas vantagens de se investir no paisagismo e na manutenção de áreas verdes.

Mas, a questão não se refere apenas ao plantio de algumas espécies com fins unicamente decorativos. O paisagismo também tem benefícios ambientais e purificadores e contribui para o bem-estar dos moradores, proporcionando ambientes mais agradáveis com espaços de convivência para os adultos, jovens, crianças e idosos, aproveitando de maneira eficiente as áreas comuns nos condomínios.

“Hoje valorizamos muito as poucas horas de lazer e ter um jardim é um privilégio, seja em casa, no condomínio ou no local de trabalho. Sentar na grama e tomar sol são atitudes simples que só trazem qualidade de vida às pessoas”, diz a paisagista Geórgia Botelho.

Mas, existem diferenças importantes na elaboração de jardins residenciais e de condomínios que devem ser observadas. Nas residências, geralmente se trabalha sobre o terreno natural, e nos condomínios, principalmente os verticais, o projeto é desenvolvido sobre lajes que geralmente servem de cobertura para as garagens e subsolos, necessitando de cuidados especiais, como a impermeabilização de lajes, e, nesses casos, sempre com a consultoria de empresa especializada.

Além disso, também é bom tomar cuidado quanto às espécies escolhidas para a composição dos jardins, principalmente com relação ao porte, uma vez que os espaços são pequenos; quanto às raízes, para que a impermeabilização não sofra danos; e quanto à insolação, que é importante para o desenvolvimento das espécies.

Outro diferencial dos condomínios é lidar com as necessida-



**PLANTAS** são elementos vivos, exigem adubações e cuidados periódicos, além de reposições anuais ou semestrais

des e opiniões de várias pessoas, pois chegar num acordo nem sempre é tarefa fácil. O assunto deve ser abordado em assembleia e as intervenções paisagísticas devem contemplar e beneficiar a maioria dos moradores.

### Custos e manutenção

Como em qualquer setor da construção civil há o luxo e há o simples. Jardins de luxo tendem a ter custos altos variando conforme o profissional e os materiais escolhidos para execução da obra. Mas, é possível criar belos jardins por custos acessíveis, com diversas espécies locais, objetos e adornos da região.

“Os jardins que mais se destacam são os mais simples e heterogêneos. Cabe ao profissional adequar o custo ao gosto do cliente, sem abrir mão da qualidade e bom gosto. A riqueza está nos detalhes”, completa Geórgia.

Também, é bom lembrar que plantas são elementos vivos, exigem adubações e cuidados periódicos, além de reposições anuais ou semestrais. Um jardim bem executado com profissionais de qualidade tende a ficar mais bonito quanto mais envelhece e não re-

quer grandes esforços ou grandes custos de manutenção, tornando seus benefícios maiores que seus investimentos.

### Cuidados com as plantas no verão:

**Irrigação:** É aconselhável que seja feita no final de tarde, pois a taxa de evapotranspiração das plantas (perda de água do solo por evaporação e a perda de água da planta por transpiração) é menor à noite, logo a absorção da água é mais efetiva

**Água da chuva:** Sistemas simples de recolhimento de água em cisternas para irrigação de jardim podem ser estudados e implantados nos condomínios, pois a água da chuva sem adição de cloro e flúor é a melhor para as plantas

**Gramados:** A irrigação é necessária sempre que não chover ou no mínimo a cada três dias. Em jardins recém-plantados, essa necessidade passa a ser praticamente diária. A indicação é que o corte seja feito de 15 em 15 dias, não só por seu crescimento ser maior neste período, mas também para evitar a infestação com ervas daninhas.

**Fonte** engenheira agrônoma Rita Maria Lopes da Costa

## # SINDICO NO DIVÃ

DANILO LOPES JR.

@ danilo.lpz@hotmail.com



## Janeiro Branco: mês de conscientização da saúde mental e emocional

Neste mês de janeiro inicia-se a campanha Janeiro Branco, que como tantas outras na área da saúde, objetiva conscientizar e promover conhecimento e engajamento, a uma questão das mais prementes e importantes da nossa sociedade na atualidade, a saúde mental de todos nós.

Prestar esclarecimento para os cuidados com a saúde mental e emocional das pessoas, a partir da prevenção de doenças e transtornos mentais oriundos do estresse, e da falta de adaptabilidade da grande maioria da população, é o maior objetivo desta campanha bastante oportuna nos dias de hoje.

As doenças, síndromes e transtornos mentais, tais como, depressão, ansiedade, transtorno de estresse pós-trauma, transtorno do pânico, síndrome de burnout, os transtornos de humor, entre outros, podem ser causados por uma série de fatores, a depender do contexto sócio-familiar e ambiental do indivíduo, mas causas como o componente genético, os ambientes em que transita, as relações que estabelece no seu dia-a-dia, o estresse, experiências traumáticas ao longo da vida, e o abuso de álcool, drogas e substâncias, são fatores e elementos determinantes ao acometimento de alguma doença, síndrome ou transtorno mental durante a vida.

Todo este contexto acaba por afetar e causar muitos prejuízos à grande maioria da população, de uma maneira, ou de outra, tornando os indivíduos, disfuncionais e incapazes de se adaptar à sua realidade e ao seu contexto de vida, adoecendo-os e deixando-os impossibilitados, temporária ou perma-

nentemente, de exercer suas funções laborais. E é nesta perspectiva, caro leitor, que se torna bastante oportuna a reflexão deste importante tema, quando pensamos nos lugares onde vivemos, onde trabalhamos, onde transitamos, e também, não só nas relações que estabelecemos, mas sobretudo, na qualidade das relações que construímos e estabelecemos em todos esses lugares e ambientes nos quais vivemos ou trabalhamos. E diante disso, parece-me que o ambiente coletivo, o ambiente condominial, o ambiente residencial, são de suma importância para esta reflexão e para este alerta, e também porque carregam consigo, todos esses elementos e potenciais fatores de risco à saúde mental das pessoas que ali convivem, e ao síndico, esta figura central que transita por todos os ambientes coletivos e relaciona-se com todos que ali estão.

Neste sentido, é imprescindível e fundamental na atualidade, que se dê a devida atenção e importância a este tema tão caro e relevante em nossas vidas, sobretudo quando vivemos e dividimos espaços e lugares coletivos, como os condomínios e residenciais, onde as relações que se estabelecem são intensas e frequentes, nos obrigando a adaptarmos ao contexto e aprendermos novas habilidades sociais, e com isso desenvolvermos e exercitarmos uma nova atitude diante do mundo e das pessoas, pois tudo que teremos em troca de tudo aquilo que nos rodeia, depende de uma única coisa, da nossa atitude.

**Daniilo Lopes Jr. é** Psicólogo Clínico e Psicoterapeuta.



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](http://plac.srv.br)

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



### Não seja uma vítima de um condômino narcisista

Caro colega de sindicatura, alguma vez você se sentiu um passo atrás, correndo desesperadamente para atender às exigências da massa condominial? Falo daquela sensação onde as demandas parecem, por vezes, distantes dos seus esforços, planejamento e ações. Faltas ou deficiências apontadas por uma voz que se vale de uma autoridade outorgada por uma parcela dos condôminos, muitos dos quais carecem da habilidade de persuasão e de comunicação dessa pessoa para suprir a deficiência dos "outorgantes" de se expressar ou se indispor com os demais condôminos. Cuidado colega, você pode estar sendo vítima de um condômino narcisista.

Usando de artifícios como o fenômeno do "chifre em cabeça de cavalo" o condômino narcisista identifica fragilidades na gestão que nutrem a sua imagem de fiel defensor e representante dos condôminos sem voz. Onde as demandas constantes criam um ciclo tóxico, permitindo que a influência do condômino narcisista cresça à medida que vulnerabilidades da sindicatura são exploradas. Caro colega, vamos considerar a perspectiva de que nós síndicos podemos nos tornar vítimas nesse cenário, onde a busca excessiva por atenção e controle por parte do condômino narcisista pode minar a nossa autoridade de síndico, comprometendo a eficiência na gestão condominial. A constante necessidade de validação desse condômino pode resultar em interferências desnecessárias nas nossas ações e decisões, prejudicando o bom funcionamento do ambiente condominial.

O comportamento narcisista, caracterizado pela incessante busca por elogios e admiração, frequentemente desconsiderando opiniões alheias, contribui para um ambiente conflituoso no condomínio, minando a autoridade dos síndicos e gerando constante insatisfação. O condômino narcisista habilmente manipula o síndico para atender a seus interesses, distorcendo informações e amplificando erros para enfraquecer a liderança. A estratégia inclui a criação de inimigos comuns, unindo a coletividade contra figuras como o síndico ou outros condôminos. Comum em ex-síndicos que se tornam conselheiros, essa transição visa influenciar decisões nos bastidores, preservando a imagem de líder indispensável e manipulando a percepção coletiva.

E se você colega, condômino, funcionário ou prestador de serviço ainda estão na dúvida se são vítimas de um condômino narcisista e precisam de um diagnóstico, saibam que a constante rotatividade de membros na sindicatura, marcada por inúmeras renúncias e destituição, somadas a insatisfação da massa condominial, podem indicar a presença de um condômino narcisista. Sua tendência em impor ideias e buscar constantes mudanças contribui para a instabilidade e insatisfação constante percebida. Só o que não é percebido é que essa insatisfação é artificialmente alimentada por ele.

Por fim, não deixarei de recomendar um antídoto para esse problema, caso você colega se identifique com essa situação. Acontece que, para todo e qualquer narcisista, o melhor antídoto é impor limites e criar barreiras. No caso da sindicatura esses limites podem ser extremos, chegando até o seu próprio isolamento ou renúncia, pois podem acreditar que o condômino narcisista não se permitirá ser isolado nem confrontado. Tenha confiança no seu potencial, haverá sempre um condomínio carente das suas qualificações, onde você poderá atuar com tranquilidade.

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



SEGURANÇA PARA UMA VIDA LIVRE

## Tech Talks Khronos reforça a importância do conhecimento para o síndico

Encontro trouxe ferramentas para elevar o desempenho nas reuniões de condomínio

Com o tema "A Comunicação do Síndico em Assembleia", chegou no dia 24 de janeiro a Balneário Camboriú o Tech Talks Khronos. A segunda temporada do projeto, realizado em parceria com o Grupo Khronos e o Jornal dos Condomínios, reforçou uma das premissas da empresa de que a tecnologia e a informação qualificada são um aliado para o

sido cada vez mais debatido e a tecnologia tem sido um meio importante para ajudar o profissional a se comunicar.

Síndicos e administradores de condomínios de Balneário Camboriú, Itapema, Itajaí, Brusque e outros municípios estiveram imersos numa noite de troca de conhecimento e aprofundamento da visão de como o síndico deve se atualizar. Para Natasha Moraes, da HB Condomínios de Brusque, foi uma noite descontraída para falar de um assunto tão sério que são as assembleias de condomínios. "Muito bem conduzida pelos palestrantes e toda a equipe que organizou, pudemos aprender um pouco mais sobre o tema. Ser



LETÍCIA DUARTE trouxe direcionamentos para um melhor desempenho nas reuniões de condomínio

síndico. O tema do evento veio ao encontro do período de realização das assembleias anuais nos edifícios e trouxe ferramentas para os participantes atingirem melhores resultados nas decisões que impactarão na gestão do condomínio durante 2024.

O conhecimento foi passado com as palestras de Rogério Freitas e Letícia Duarte, dois especialistas que transmitiram de forma leve e didática a constante evolução do universo condominial.

Administrador, pós-graduado em Marketing e Gestão Empresarial e síndico, Rogério Freitas fez uma interação com os participantes e utilizou de uma dinâmica ágil e divertida para que todos pudessem refletir sobre como a comunicação do síndico impacta no entendimento dos condôminos nas assembleias. Aliás, o tema tem

um pouco mais sobre o tema. Ser síndico é um papel que requer liderança, é o líder que mostra o caminho e para isso a comunicação é indispensável. Com boas estratégias, aliadas a ferramentas e conhecimento o síndico alcança uma boa comunicação e transmite segurança na gestão que desempenha", ressaltou.

Síndica, professora e idealizadora do perfil Síndicos de Coragem, Letícia Duarte comentou sobre direcionamentos a partir da postura do síndico na comunicação em assembleia para que consiga tomar as melhores decisões. Segundo ela, o objetivo da capacitação foi elevar ainda mais o desempenho das reuniões de condomínio.



ROGÉRIO FREITAS comentou sobre o papel da comunicação para o bom trabalho do síndico

O projeto tem como proposta oferecer encontros para trazer recursos aos desafios enfrentados pelos síndicos na gestão de condomínios por meio da capacitação e de soluções tecnológicas e inovadoras. A próxima edição do Tech Talks Khronos já está em planejamento e deve ocorrer em Joinville, norte do Estado.



Saiba mais das soluções Khronos na central de atendimento ao cliente em 0800.642.0222 ou em [www.grupokhronos.com.br](http://www.grupokhronos.com.br)

## CURSO COMPLETO ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS - Unisecovi Florianópolis/Tubarã

Você sabia que um síndico pode ter um rendimento mensal, em média, de até R\$ 50,00 por apartamento? E que esse valor pode ser multiplicado se você estiver preparado para atender mais de um condomínio?

Justamente por ser uma ótima alternativa de rendimento, a concorrência exige uma questão fundamental: QUALIFICAÇÃO!

E é exatamente isso o que

você tem no Curso Completo de Administração e Síndicos da Unisecovi Florianópolis/Tubarã, com apoio da Fecomércio SC.

Conteúdo teórico e prático feito por quem conhece o mercado e já formou mais de 200 síndicos. Aulas presenciais e on-line com os melhores professores.

Então, o que está esperando para conquistar um futuro melhor?

**Início 18 de março, 96 horas.**

Garanta sua vaga agora!  
(48) 3209-5439  
(48) 99978-0724

[servicos@secovifloripa.com.br](mailto:servicos@secovifloripa.com.br)

Acesse o Qr Code e saiba mais:





# CANAL ABERTO

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

## CANTORIAS EM UNIDADE AUTÔNOMA

**Gostaria de saber se temos alguma legislação que impeça a manifestação religiosa nas unidades autônomas. Uma vez na semana, das 19 às 21 horas, batuque e cantorias vem acontecendo. Apenas o morador de baixo reclama, o de cima alega que não atrapalha nada. Pergunto para saber como agir caso isso venha a incomodar mais moradores.**

**Juliana Cardoso - Palhoça**

Não há na legislação brasileira nenhuma norma que proíba a realização de culto ou manifestação religiosa em condomínios. Contudo, esta questão pode ser disciplinada na Convenção ou Regimento Interno e eventual restrição deve se dar indiscriminadamente em relação a qualquer religião sob pena de afrontar

o art. 5º, VI da Constituição Federal, que garante o direito à liberdade religiosa, sendo assegurado o livre exercício dos respectivos cultos.

Nesse contexto, a realização de batuques e cantorias em uma unidade autônoma, desde que ocorra no horário razoável e não cause prejuízos significativos à tranquilidade e sossego dos demais condôminos, está amparada pelo direito à liberdade religiosa.

O caso apresentado revela que o desconforto é gerado mais pelo barulho provocado pela manifestação do que pela modalidade de crença lá exercida. Desta feita, deve haver normas na convenção e regimento que coíbam qualquer barulho que se mostra excessivo e cause transtorno a tranquilidade e sossego aos vizinhos (art. 1.336, IV do Código Civil).

Desta feita, para que o condomínio possa proibir a manifestação religiosa informada pela leitora deve existir entre suas normas a respectiva proibição. Se não há e sua intenção é proibir, deve fazer a alteração de sua convenção com a aprovação de 2/3 dos proprietários ou do seu regimento interno, mediante o quorum previsto neste documento.



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

## USO DA TOMADA EM ÁREA COMUM

**Temos moradores que querem carregar seus patinetes elétricos na garagem. Existe alguma restrição sobre isso, em usar a tomada da área comum para carregar objetos particulares. Como poderia ser cobrado esse valor?**

**Marcos Cabral - São José**

Não há restrição ao uso de tomada da área comum para os condôminos carregarem seus patinetes, cabendo à assembleia definir o valor e a forma de ressarcimento ao condomínio.

Uma solução ideal seria a instalação de um ou mais pontos de carregamento exclusivos para patinetes elétricos, equipados com medidores individuais de consumo de

energia elétrica e que permitam aferir o consumo de cada unidade.

Assim, cada unidade paga o valor referente ao seu consumo real. Contudo, se a instalação de pontos de carregamento não for viável, sobretudo por razões econômicas, a assembleia pode determinar um valor a ser cobrado por patinete, para as unidades que se interessem em usar a tomada comum. Essa tarifa pode ser incluída junto com a contribuição condominial. Isso porque, ao contrário dos veículos elétricos, os patinetes não demandam a instalação de estações de carregamento, podendo ser carregados em tomadas comuns. Além disso, assembleia deve estabelecer as condições para uso das tomadas ou pontos de carrega-

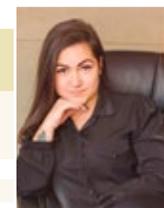
mento, garantindo assim que todos os interessados tenham acesso a essa comodidade. O sistema de câmeras do condomínio pode ser usado para fiscalizar o cumprimento das regras, especialmente para identificar eventuais moradores que utilizem o sistema sem o pagamento devido.



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

## # PONTO DE VISTA

GEOVA NNA GREG ORY



## Desafios de gestão durante a temporada: Absenteísmo laboral

Em condomínios de cidades litorâneas, enfrentar desafios relacionados à mão de obra, especialmente em setores como limpeza, portaria e recepção, é uma realidade complexa. A sazonalidade, em particular durante os trabalhos temporários no verão, pode acentuar problemas como faltas frequentes, abandono de serviço, demissões repentinas, e o aumento no número de atestados médicos.

**CAUSAS PRINCIPAIS:**  
**Ofertas temporárias mais atraentes:** Trabalhos temporários no verão, muitas vezes no setor de turismo, oferecem remuneração significativamente superior, atraindo profissionais para oportunidades temporárias em detrimento de empregos mais estáveis em condomínios.

**Baixa escolaridade/qualificação e escassez de perspectivas:** Mão de obra com baixa escolaridade ou que necessitam de menos qualificação pode sentir-se desmotivada ou com poucas perspectivas de crescimento profissional em empregos de condomínio, tornando-os propensos a buscar oportunidades temporárias mais lucrativas.

**SOLUÇÕES PARA MITIGAR ESSES DESAFIOS:**

**Programas de incentivo e capacitação:**

Implementar programas de incentivo financeiro ou benefícios adicionais para funcionários que permaneçam durante toda a temporada, promovendo a lealdade e a estabilidade na equipe.

Oferecer oportunidades de capacitação e treinamento para aprimorar as habilidades da equipe, proporcionando um senso de crescimento profissional mesmo em funções consideradas de baixa qualificação.

**Contratos de longo prazo:**

Considerar contratos de trabalho de longo prazo com

incentivos adicionais para os períodos de maior demanda, criando um ambiente mais estável e previsível para os funcionários.

**Comunicação transparente:**

Manter canais de comunicação abertos para compreender as necessidades e preocupações dos funcionários, promovendo um ambiente de trabalho mais inclusivo e colaborativo.

**Benefícios adicionais e reconhecimento:**

Introduzir benefícios adicionais, como plano de saúde e medidas simples como um bônus por desempenho, para tornar a permanência no emprego mais atrativa.

Reconhecer e premiar o desempenho excepcional, reforçando um ambiente de trabalho positivo.

Como observamos, a implementação de medidas simples pode ter um impacto positivo significativo no bem-estar dos colaboradores, reduzindo consideravelmente o índice de absenteísmo.

Diante dos desafios enfrentados durante a temporada, quando essas ausências podem afetar diretamente as operações do condomínio, é altamente recomendável adotar essas práticas e, se viável, considerar a contratação de uma empresa terceirizada para fornecer esse tipo de mão de obra. Incluir cláusulas contratuais que preveem a reposição imediata do posto por colaboradores substitutos em situações emergenciais fortalece a capacidade do condomínio de lidar proativamente com esses desafios, assegurando a continuidade operacional e a satisfação da equipe.

**Geovanna Gregory é gestora condominial, síndica profissional, pós-graduada em gestão estratégica de pessoas e especialista em negócios imobiliários.**



**UPCOND**  
CONDOMÍNIOS

Soluções para condomínios,  
tranquilidade para os síndicos.

✉ [condominio@upcond.com.br](mailto:condominio@upcond.com.br)

☎ 48 3202-8855

**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



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

# GUIA DE FORNECEDORES

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



ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

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

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

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

**DARCI PINTURAS** 14 Anos  
Pintura Predial | Lavação | Reformas Eng. Resp. Rafael Silva de Souza Cruz  
Especializado em Condomínios (48) 3066.8425  
[\\_darci\\_pinturas\\_](https://www.instagram.com/_darci_pinturas_) | [empreiteiradarci@gmail.com](mailto:empreiteiradarci@gmail.com) | (48) 99161.3057

**Empreiteira Viana**  
Pintura - Reformas - Manutenção

- ✓ PINTURA
- ✓ REFORMAS
- ✓ MANUTENÇÃO PREDIAL

(48) 3234.1245 (48) 9.8410.6049 [empreiteiraviana@gmail.com](mailto:empreiteiraviana@gmail.com)  
Rua Olga Lacerda, 128 - Florianópolis - SC [jeanempreiteira@gmail.com](mailto:jeanempreiteira@gmail.com)

**LILIAN LIDIA WOJCIKIEWICZ**  
ARQUITETA & URBANISTA / BIM MANAGER  
CAU A-14.750-8  
48 99983.6633 [arquitetalilian@yahoo.com.br](mailto: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

**MAPA**  
ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO  
FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DE OBRAS EM CONDOMÍNIOS  
48 99982.1196 • 98406.5470 [lineofilho@gmail.com](mailto:lineofilho@gmail.com) Engenheiro Lineo

LAUDOS TÉCNICOS DE VISTORIA E PERÍCIAS EM CONDOMÍNIOS

**Soluções de Engenharia para o seu Condomínio**

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

Aponte a câmera do seu celular e conheça nossas soluções

[econdengenharia.com.br](http://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](mailto:claudiolsk@gmail.com) • [www.csengqualitativa.com](http://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](mailto:lanci@lanci.eco.br)  
(47) 3363 4143 [lanci.eco.br](http://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](mailto: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](mailto: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](http://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 40 ANOS

**NÃO DEIXE A OBRA PARAR POR FALTA DE MATERIAL!**

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

ENTREGA GRÁTIS

**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](http://www.condominiosc.com.br/guia-de-fornecedores)

Faça sua cotação, é online e gratuito!



# Falta de manutenção: um risco para o síndico

Administrador deve manter os serviços em dia para garantir a segurança dos moradores e evitar processos civis, alerta advogado

Da redação

A responsabilidade civil do síndico decorre do instituído no art. 186 do Código Civil,

que estabelece que "Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito", encontrando sanção no art. 927: "Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo".

Assim, a regra geral é a de que todas as omissões do síndico que importem na não realização de

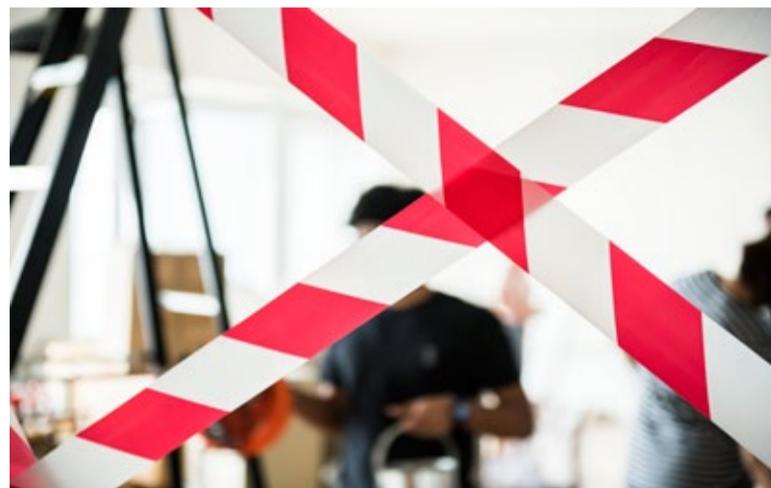
obras e serviços necessários, como as manutenções periódicas, que de alguma forma causem prejuízo a outrem, trazem por consequência a obrigação de reparação de danos patrimonial e moral na esfera cível.

Há também um fator fundamental a se considerar, de que a ausência de manutenção por parte do condomínio pode retirar dos fabricantes dos produtos a responsabilidade por eventuais falhas nesses que gerem danos aos condôminos, transferindo-a totalmente ao condomínio, e, em último caso, ao síndico.

"Também não devemos esquecer que a atuação negligente (deixar de fazer), imperita (fazer sem o

devido acompanhamento técnico) ou imprudente (fazer de qualquer jeito) do síndico, pode levá-lo a responder criminalmente de forma culposa, em crimes que acarretem lesão corporal ou morte de condôminos ou terceiros", explica o advogado Zulmar José Koerich Junior.

De acordo com o advogado, "será ainda mais grave se tendo conhecimento da necessidade de realização de manutenção necessária que previna danos à integridade física de terceiros e, assumindo o risco do resultado, não o fizer, sobrevindo lesão corporal ou morte de terceiro, poderá responder por lesão corporal ou homicídio doloso".



A AUSÊNCIA de manutenção por parte do condomínio pode retirar dos fabricantes dos produtos a responsabilidade por eventuais falhas

## DE OLHO NOS EQUIPAMENTOS

Confira os riscos e penalidades dos tópicos abaixo, conforme detalhou o advogado Zulmar Koerich:

### Elevadores

Deve-se contratar uma empresa especializada, de conhecida confiabilidade nos serviços a serem prestados, sendo elemento indispensável a existência de engenheiro responsável, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia. Há necessidade de expedição, por parte da empresa de manutenção, tanto de Relatório de Inspeção Anual (RIA) quanto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) feita por profissional devidamente habilitado. O síndico deve estar atento para as indicações de substituição de peças, solicitando a apresentação das que foram substituídas. Havendo a contratação desses serviços e sendo esses mal executados, cabe indenização no caso de haver prejuízos.

A título de exemplo, cita-

mos o caso em que um condômino caiu no poço do elevador, vindo a falecer, após o zelador deixar de travar as portas. Neste caso, sucedeu-se a condenação pessoal da síndica por não promover a comunicação aos demais condôminos acerca das obras que estavam sendo realizadas.

### Vistoria do Corpo de Bombeiros

Tanto os condomínios residenciais quanto os comerciais deverão obter do Corpo de Bombeiros o AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros). A periodicidade exigida varia de região para região: normalmente é anual, mas a consulta deve ser feita em cada município. Diversos elementos de prevenção de incêndios são analisados: extintores, mangueiras, placas de sinalização, alarmes etc., gozando o laudo expedido pelo Corpo de Bombeiros de presunção de veracidade.

Em caso de sinistro provo-

cado ou ampliado pela ausência de manutenção do sistema

de combate a incêndio, poderá a seguradora negar cobertura aos danos acontecidos, uma vez que essa não responde por um risco que não anuiu e que foram agravados pelo próprio segurado, de forma intencional ou não, não podendo o condomínio beneficiar-se da própria culpa.

### Instalação de gás

Também deverão ser inspecionados tanto a central de gás como todos os ramais. A recomendação é que essa inspeção seja anual no caso da central onde estão

localizados os medidores; e a cada três anos, nos ramais. Também deverá ser emitido laudo e recolhido ART.

### Playground

Os brinquedos, móveis e demais objetos integrantes do playground devem estar de acordo com as regras da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), uma vez que estas retratam a regularidade técnica que garante segurança aos destinatários finais, no caso os condôminos, para seu uso regular. A ausência desses cuidados transfere ao condomínio e, em última análise, ao administrador, a ga-

rantia de segurança que se espera do uso desses objetos, bem como a responsabilidade no caso de danos causados por esta inobservação.

### Para-raios

A NBR 5419 (Normas Brasileiras) exige uma vistoria visual a cada seis meses, além da manutenção anual. Comprovada negligência por parte do síndico quanto à ausência de adequação às normas técnicas, que acabe por gerar ou maximizar danos oriundos de raios, a empresa de seguro poderá eximir-se da cobertura alegando riscos não contratados, recaindo a responsabilidade sobre o síndico.

**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  
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

