

Jornal dos Condomínios 22 ANOS

ANO 22 - N° 266 - FEVEREIRO 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

MERCADO LIVRE DE ENERGIA EM CONDOMÍNIOS

Portaria libera a aquisição de MLE em condomínios e é alternativa para redução de custos com energia elétrica

Páginas 08 e 09

VALE DO ITAJAÍ

Como fazer uma boa transição de síndico?

Páginas 10 e 11

PREJUÍZO

Casos de desvios financeiros em condomínios geram problemas

Página 03

ESPECIAL

Tecnologia, sustentabilidade e comunidade são tendências para 2024

Página 05

ALERTA

SC em situação de emergência por causa da dengue

Página 06

GESTÃO

Como administrar a inadimplência em assembleias

Página 16

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 Desvotos, 200
Sala 11 - Centro
Florianópolis/SC

SENSATO55
ANOS

LojaCond
Equipamentos para Condomínios

SEU CONDOMÍNIO MERECE O MELHOR!

ATENDEMOS TODA A REGIÃO SUL



@f LOJACOND

(48) 3247-8318

(47) 996812280

CONTATO@LOJACOND.COM.BR

WWW.LOJACOND.COM.BR

escamax
escadas rolantes e esteiras

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

COBERTURA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL

Filial Florianópolis: (48) 3029-3059



ATENÇÃO SÍNDICO!

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



Portaria Virtual e Controle de Acessos;



Vigilância Humana;



Serviços Especializados.

Khronos
0800 - 642 - 0222



A Khronos vai estar presente no evento Conasi 2024

Venha assistir a nossa palestra e a visitar o nosso stand (09).

Dia 09 de março, no Majestic Palace Hotel, em Florianópolis/SC.



Jornal dos Condomínios
www.condominiosc.com.br

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

Coordenação Administrativa:

Luisa Candido Lopes

Editor:

Jorge Oliveira Jr.

Equipe de jornalistas:

Darlane Campos, Graziella Itamaro
e Camila Godoi

Revisão:

Tony R. de M. Rodrigues

Criação e suporte web:

Ramiro Galan

Diagramação:

Mídia Prime Editora

Para anunciar:

48 9.9989.3647 | 48 9.8801.6784
comercial2@condominiosc.com.br

Impressão:

Gráfica Soller

Circulação:

Informe mensal distribuído nos
condomínios e administradoras das
cidades de Balneário Camboriú,
Itapema, Itajaí, Criciúma e Grande
Florianópolis.

Entrega gratuita e dirigida a síndicos,
conselheiros e administradores.



Acesse no
QR Code acima
o nosso Portal!

inf@jornaldoscondominios



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



FEVEREIRO/2024

2

EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN

angeladalmolin@condominiosc.com.br



Dengue: grande parte da solução está em nossas mãos

O Estado de Santa Catarina está sob Decreto Emergencial Epidemiológico por causa da infestação do mosquito *Aedes aegypti*, o causador da dengue. É estimado que 90% dos focos estejam não em ruas ou esgotos, mas em jardins ou residências - o que inclui também prédios, pois possuem um ambiente favorável para o surgimento de focos da doença por causa da variedade de locais onde o mosquito transmissor pode se reproduzir. Grande parte da solução da dengue está nas nossas mãos, confira quais as condutas a serem adotadas para combater a proliferação do mosquito nos condomínios.

Em janeiro de 2024 passou a vigorar a decisão que amplia a adesão ao Mercado Livre de Energia, empresas e unidades consumidoras do Brasil terão uma mudança significativa no consumo de energia elétrica. Neste ambiente, os condomínios comerciais de alta tensão

figuram entre os que têm grande potencial para aderir à solução. A partir de agora a oportunidade de escolher seus fornecedores de energia, diversificar suas fontes e, potencialmente, obter condições contratuais mais favoráveis e ainda a redução da fatura de energia elétrica, está valendo. A matéria especial desta edição traz informações para o síndico interessado em migrar para o MLE.

O ano está apenas começando e o setor condominial tem uma perspectiva de crescimento. Três pilares auxiliam nessa projeção otimista para o setor e estão entre as tendências para 2024: tecnologia, sustentabilidade e o senso de comunidade entre moradores e síndicos.

Confira ainda casos de desvios financeiros que deixaram o caixa de condomínios no prejuízo em São José e Itajaí e saiba como se proteger desta situação.

Boa leitura!

Itapema completa um ano de utilização do Gás Natural Residencial

São 146 novos consumidores no município desde a
primeira ligação residencial em 2023

O Gás Natural nas residências de Itapema completa um ano desde a primeira ligação em um condomínio residencial do município. Em janeiro de 2023, a cidade no litoral catarinense registrou seu primeiro consumidor residencial, o empreendimento Garden

Square Residence. Atualmente, além das unidades residenciais, dois comércios, uma indústria e dois postos também são abastecidos pela SCGÁS, totalizando 146 clientes. O avanço do Gás Natural em Itapema proporciona conforto, bem-estar e praticidade para os moradores da região.

O volume hoje utilizado na cidade é mais de 49 mil m³ / dia, dos quais metade são do setor automotivo. Por ser distribuído 24 horas por dia via gasodutos subterrâneos, o avanço do Gás Natural em Itapema contribui para a mobilidade urbana da cidade, pois elimina a necessidade de transporte rodoviário. Além disso, ainda oferece uma alternativa eficiente e segura às famílias, enquanto contribui para o meio ambiente, pois reduz a emissão de poluentes.

Por conta dos benefícios do gás natural, em Itapema já existem mais de 6 mil unidades residenciais contratadas e 10 co-



EM ITAPEMA mais de 6 mil unidades residenciais contam com gás natural

mércios. A distribuidora ainda vai aumentar os investimentos em infraestrutura no município, com ampliação de 9,5 km de rede de gás planejadas, para os bairros Morretes, Canto e Centro, além da ampliação de rede para atender a um novo empreendimento turístico em Perequê. O investimento previsto para Itapema em 2024 é de R\$ 3,8 milhões.

Em Santa Catarina, mais de 25 mil consumidores utilizam o combustível somando os três setores: automotivo, industrial e residencial. A SCGÁS inicia 2024 com 24.727 unidades residenciais atendidas, sendo 107 novos em comparação a dezembro do ano passado e 2.530 mais do que em janeiro de 2023. O energético chega aos condomínios por tubulações confiáveis e modernas, proporcionando uma distribuição contínua que elimina a necessidade de armazenamento de cilindro.

Fonte: RCN



- 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!

ESPECIALIZADA EM
REFORMAS PREDIAIS

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

Empresa Registrada
no CREA/SC
sob nº 201273-9

(48) 98476-5606

@uniaoreformasprediais

Soluções sob medida para o seu condomínio.



• Elevadores • Escadas • Esteiras rolantes

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



Solicite uma visita técnica gratuita
de nossos consultores.

Florianópolis e região (48) 3205 8200



Central de Atendimento ao Cliente

0800 704 87 83

www.otis.com



Desvios financeiros deixam condomínios no vermelho

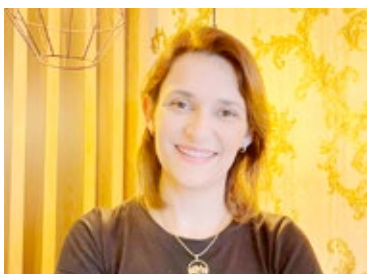
Casos de síndicos que furtaram o caixa vêm à tona e estão em investigação no Estado

Recentemente, alguns episódios que podem ser enquadrados como apropriação indébita ou furto em condomínios vieram à tona no Estado, colocando em xeque a confiança depositada na gestão. Em ambos os casos um ponto em comum: a ação de síndicas mal-intencionadas. O que deveria ser um papel de zelo e proteção transformou-se em traição e desvio.

Conforme relata Joice Honório, atual administradora de um dos empreendimentos, localizado em Itajaí (SC), nesse espaço os moradores foram lesados em mais de R\$ 200 mil, após a ex-síndica se apropriar dos recursos do prédio. O crime só foi descoberto porque a gestora sumiu após ser pressionada por alguns condôminos.

"A síndica deixou uma carta confessando e fugiu do prédio deixando um rombo nas finanças e muitas dívidas a serem pagas", explica Joice. No comando do espaço desde 2019, ela diz que hoje o condomínio está bem, com as manutenções em dia e fundo de reserva preservado, além de estar investindo em melhorias e benfeitorias. Mas o caso segue em tramitação na justiça, enquanto os moradores aguardam o veredito final.

Só que não para por aí. Ou-



JOICE HONÓRIO, atual administradora de um dos empreendimentos prejudicados, informa que em Itajaí os moradores foram lesados em mais de R\$ 200 mil pela síndica anterior

tros casos, notificados em São José (SC), também chamam a atenção pela audácia da estratégia utilizada. A gestora, que era responsável pela administração de dois espaços na região, esvaziou as contas dos prédios. E, a última atualização é de que ela desapareceu, levando consigo o dinheiro e um currículo invejável quando o assunto é desvios.

Segundo o relato de um dos condôminos lesados, a síndica começou a gestão mostrando trabalho e conquistando a confiança de todos. Mas logo em seguida passou a limpar as contas dos condomínios.

"Ela desviou sistematicamente fundos para sua conta pessoal, mascarando transações fraudulentas como despesas legítimas.

Parcelou faturas de serviços essenciais, assumindo a responsabilidade financeira enquanto embolsava os valores destinados ao bem comum", relata um morador. Ele comenta ainda que o resultado foi um rombo financeiro e abalo emocional de todos, deixando os moradores perplexos e desconfiados.

Como tudo aconteceu

De acordo com o relato do morador, a suspeita começou com os atrasos na entrega dos balancetes em meados de 2023. "Foi o conselho que começou a desconfiar que havia algo de errado. Sendo assim, ficaram em cima da ex-síndica, cobrando diariamente a prestação das contas. Mas, a gestora colocava a culpa na contabilidade, que por sua vez devolvia que não havia recebido os extratos

bancários para fechar o balanço mensal", explica.

Como em um efeito cascata, começaram a chegar os avisos de corte de serviços por falta de pagamento. E, logo em seguida, descobriram que o condomínio da frente passava por uma situação parecida com a mesma gestora. O caso está sendo investigado pela 3ª Delegacia de Polícia de São José, que abriu inquérito para apurar os fatos e ouvir os envolvidos.

Como se proteger?

Para especialistas da área condominial, o conselho deliberativo é parte essencial nos cuidados com as finanças. E, de acordo com o advogado Eliel Karkles, uma atuação firme e constante é necessária.

"Não se pode imaginar que o ato de 'aprovar' os balancetes é

uma mera formalidade. Os conselheiros precisam analisar documentos, ingressos e saídas de valores, saldos e aplicações, exigir esclarecimentos e caso perceba algo de errado deve recusar as contas sem piedade", reforça Karkles.

Ele explica ainda que, até que se tenha certeza de eventuais ilegalidades, nenhuma acusação deve ser feita. Na falta de esclarecimentos por parte do gestor, o indicado é convocar uma assembleia para a prestação de contas.

Entre as penalidades legais, o advogado lembra que esse tipo de situação pode ser caracterizado como: furto, com pena de 2 a 8 anos de prisão; ou, de acordo com a prática delituosa, ser enquadrado como apropriação indébita. Além dos ilícitos cíveis, em que a síndica deverá indenizar o condomínio pelos danos causados.

EVITE CORRER RISCOS!

- Na época da eleição ou mesmo candidatura do síndico, faça uma rápida pesquisa na Internet com o nome completo dos interessados. Se houver processos judiciais de algum condomínio contra o candidato isso já é um péssimo indicativo;
- Tenha um conselho fiscal

atuante e metucioso na verificação de contas e documentos dos balancetes. Se o conselho é daqueles que tudo aprova sem nada anotar ou ressaltar, algo deve estar errado, ou ainda o conselho é omissivo;

- Faça uma revisão na Convenção e Regimento Interno do

condomínio, por um advogado especializado na área e crie normas claras para reduzir os riscos. É preciso fazer algo diferenciado e específico para cada empreendimento, de acordo com a vontade e interesse dos condôminos.

Fonte: Eliel Karkles

POWER GEN
Grupos geradores

48 9.9631.6263
48 9.9987.2626

- Manutenção Preventiva e Corretiva em Grupos Geradores
- Treinamentos de operação e manutenção de grupos geradores e seus controladores
- Instalação de grupos geradores e painéis de transferência

Power Gen Grupos Geradores
contato.powergen@gmail.com

www.powergengeneradores.com
adriana.g.powergen@gmail.com

ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO

ESTAMOS PRONTOS PARA REFORMAR O SEU CONDOMÍNIO!

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

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

Aqui a nossa AVENTURA só TEM HORA para COMEÇAR!

KRENKE
www.krenke.com.br

35 ANOS

A maior Fábrica de playgrounds do Brasil!

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

Modelos para áreas internas e externas

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



RADAR

Notícias do setor condominial • Economia • Empresas • Cidades

PONTO DE VISTA

LEOPOLDO VINTER



O Condomínio na Mesa de Cirurgia

Imagine a seguinte cena: você está com dor de cabeça há dias, toma analgésicos e não melhora. Decide buscar atendimento no hospital mais próximo porque não aguenta mais sentir essa dor constante. Logo no atendimento, o recepcionista pergunta seu nome e seus sintomas. Ao ouvir o seu relato, você é imediatamente transferido para uma sala de cirurgia e escuta a seguinte frase: "Olá, meu nome é Dr. Fulano, sou anestesiológico e hoje eu farei uma cirurgia no seu cérebro para te livrar da dor de cabeça". Tudo acontece assim, de imediato. Não houve uma consulta para avaliação clínica, não houve consulta com um especialista, nem ao menos qualquer tipo de exame que indique algum possível diagnóstico. A cena descrita, é claro, é fantasiosa, pelo menos no contexto humano. Para os nossos condomínios, a realidade não difere muito deste relato excêntrico. Surge uma manifestação patológica no edifício, não há consulta com nenhum especialista e logo temos lá o Seu Beltrano, experiente faz-tudo colocando o edifício na "mesa" e performando uma "cirurgia" milagrosa que expurgará todo o mal.

Quando ouvi esta analogia, há algumas semanas, nas palavras do Eng. Lawton Parente, me peguei pensando no porquê isto acontece. Por que não aceitamos que nossa saúde seja tratada com desleixo, mas ao mesmo tempo, não valorizamos um processo diagnóstico adequado dos problemas que ameaçam as edificações nas quais moramos? Seria uma questão de falta da cultura de manutenção adequada? Seria a vontade (ou neces-

sidade) de economizar que nos impele ao "barato", considerando tais intervenções um gasto excessivo, em vez de um investimento no próprio patrimônio? Ou seria simplesmente a desinformação, que nos conduz ao caminho ingênuo de acreditar que os problemas são simples e as todas as soluções de domínio público? Particularmente, eu acredito que seja uma mistura das opções acima, aliada a muitos outros fatores humanos no processo (se você já participou de uma assembleia de condomínio, sabe a dificuldade de levar todos a um lugar comum).

Mas agora a boa notícia: a situação está mudando, a passos lentos, mas visivelmente evoluindo. É cada vez maior a presença de síndicos e síndicas profissionais (ou síndicos moradores bem instruídos) nos condomínios, que conhecem as responsabilidades do cargo e entendem que qualquer manifestação patológica, por menor que seja, demanda atenção, estudo de causas e tratamento adequado. Desta forma, estamos mudando uma "cultura de não-manutenção" ou do "barato que sai caro" para uma cultura de cuidado e dedicação à saúde das edificações, que evita colocar o condomínio na mesa de cirurgia antes do diagnóstico adequado, prioriza a segurança e conforto dos seus ocupantes e investe na valorização do patrimônio de todos.

Leopoldo Vinter é Engenheiro Civil, especialista em Gerenciamento de Projetos para Engenharias, fundador e responsável técnico da Eule Engenharia e elaborador do Manual do Síndico do CREA-SC/2023

Florianópolis tem a taxa condominial mais alta do Brasil

Os últimos 12 meses foram marcados por um aumento nos preços das taxas de condomínio nas principais capitais das regiões Sul e Sudeste do país, com destaque para Florianópolis e também São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte e Porto Alegre.

Em Florianópolis, cidade com a maior alta acumulada, a taxa mensal ficou 11,8% mais cara em janeiro deste ano, na comparação com janeiro do ano passado. Além da capital de Santa Catarina, outras duas registraram aumento acima da inflação de 2023, que fechou o ano em 4,62%. São elas: Belo Horizonte (6,8%) e Rio de Janeiro (5%). Os dados fazem parte de um levantamento divulgado hoje pela startup imobiliária Loft.

O gerente de dados da startup, Fábio Takahashi explica que o aumento de dois dígitos em Florianópolis, considerado expressivo, pode ser explicado, em parte, pela forte valorização do metro quadrado na capital no período analisado.

"Florianópolis é uma das cidades que têm liderado a valorização imobiliária no país. Nos últimos anos, a capital catarinense viveu um boom de empreendimentos de luxo, com diferenciais de conforto, tecnologia e sustentabilidade. Quando há uma demanda maior por serviços de qualidade e comodidades que antes não eram ofertadas, é esperado que haja um encarecimento da taxa de condomínio", afirma o especialista em dados.

No último mês, o preço médio da taxa por metro quadrado na cidade era de R\$ 7,78, o que significa um valor médio na casa dos R\$ 778 para um apartamento de 100 m². Em bairros como Praia Brava, no entanto, a cobrança ultrapassa facilmente os R\$ 11 por metro quadrado. O ranking dos 10 bairros com maior valor por m² na Capital catarinense é completo por Centro (R\$ 8,70, Itacorubi (R\$ 8,10), Pantanal (R\$ 8,00); Agronômica (R\$ 7,80); João Paulo e Saco dos limões (R\$ 7,70); Córrego Grande (R\$ 7,50); Jurerê (R\$ 7,40); e Lagoa da Conceição (R\$ 7,20).

Curiosamente, é Porto Alegre, também na região Sul, quem ocupa a outra ponta da ta-

FOTO: NINA ZAGONEL



PRAIA BRAVA, no norte da Ilha, tem o valor da taxa de condomínio mais caro de Florianópolis de acordo com pesquisa

bela, com a menor alta (3,3%). Na capital gaúcha, em janeiro, o preço médio da taxa por metro quadrado era de R\$ 6,46.

"Porto Alegre vive um cenário oposto ao de Florianópolis. O preço médio dos condomínios se manteve praticamente estável na cidade ao longo de 2023. Entre janeiro e agosto do último ano, a taxa chegou a cair 0,3%", diz Takahashi. "Esse momento de estagnação temos visto tanto nos preços dos imóveis à venda quanto na taxa de condomínio, sendo um bom momento para quem pretende adquirir um imóvel na capital gaúcha."

Terceiro aluguel mais caro do país

Segundo dados divulgados em fevereiro pelo índice FipeZap, da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe),

Florianópolis fechou janeiro com o terceiro aluguel médio mais caro do Brasil. O valor aplicado por metro quadrado ficou em R\$ 50,34, atrás de Barueri (SP), com R\$ 59,65, e São Paulo (SP), com R\$ 52,10.

A pesquisa do FipeZAP, que acompanha o preço médio de locação de apartamentos prontos com base em anúncios veiculados na internet, contabilizou 2.794 imóveis em Florianópolis. Foram 25 cidades brasileiras na pesquisa realizada pelo instituto.

Para se ter uma ideia, os bairros da região central lideram entre os que têm o maior valor de aluguel. Das 10 regiões com os preços mais caros, todas tiveram alta nos últimos 12 meses, chamando a atenção o Centro (+36,3%), Estreito (+30,3%), Capoeiras (28%) e Coqueiros (26,6%).



ESPECIALIZADA EM CONSULTORIA E ANÁLISE DE RISCO PARA CONDOMÍNIOS

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

📱 sesseguros
🌐 [sesconsultoriaseguraria](http://sesconsultoriaseguraria.com.br)
✉ adm@sesseguro.com.br

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@gmail.com
☎ +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





Nova era dos condomínios é moldada por transformações impulsionadas com tecnologia, sustentabilidade e comunidade

Espaços modernos emergem focados na eficiência, responsabilidade ambiental e convivência harmoniosa, prometendo um futuro mais sustentável e promissor

Da redação

No cenário dinâmico e em constante evolução dos condomínios, o ano de 2024 promete ser marcado por transformações significativas, impulsionadas pela convergência de tecnologia, sustentabilidade e fortalecimento da comunidade. Essas três vertentes têm se destacado como pilares essenciais para a gestão eficiente e a melhoria da qualidade de vida nos condomínios.



LUCAS SOUZA, diretor-geral da Khronos, destaca as câmeras com inteligência artificial como novidade

Condomínios modernos estão se tornando verdadeiros ecossistemas, onde a qualidade de vida dos moradores é a prioridade, e o equilíbrio entre eficiência, responsabilidade ambiental e convivência comunitária é a chave para um futuro mais sustentável e harmonioso.

Tecnologia a serviço da eficiência e segurança

Com o avanço acelerado da tecnologia, os condomínios adotam cada vez mais soluções inovadoras para otimizar pro-

cessos e garantir a segurança de seus moradores. Sistemas de automação residencial, controle de acesso por biometria, câmeras de vigilância inteligentes e plataformas de comunicação online são apenas alguns exemplos das ferramentas que têm ganhado espaço.

"Um ponto de bastante relevância é a questão das câmeras com inteligência artificial. Ela deixa de ser reativa e passa a ser um item preventivo. Ou seja, eu deixo de consultar a câmera

apenas após ocorrer um sinistro a partir do momento em que ela já identifica uma pessoa que adentrou no perímetro do condomínio", destacou o diretor-geral da Khronos, empresa especializada em produtos e serviços de segurança, Lucas Souza.

Entretanto, o destaque vai para a implementação de inteligência artificial (IA) e Internet das Coisas (IoT). Essas tecnologias possibilitam a criação de condomínios verdadeiramente inteligentes, nos quais os moradores podem monitorar e controlar diversos aspectos de suas residências por meio de aplicativos, promovendo uma experiência mais conectada e personalizada.

"Os condomínios deixaram de ser analógicos e estão se transformando em digitais, locais conectados às informações na palma da mão. A expectativa de futuro está muito vinculada



PSICÓLOGO KARIM DANIEL BACHA diz que tolerância e respeito são fundamentais para a boa convivência em comunidade

à Internet das Coisas (IoT) e à robotização, que farão com que todo o condomínio seja cada vez mais conectado", completou Souza.

Sustentabilidade como compromisso ambiental e econômico

Nos condomínios, a busca por práticas sustentáveis tornou-se uma prioridade, impulsionada pela consciência ambiental e pela redução de custos. Medidas como eficiência energética, gestão de resíduos e adoção de tecnologias sustentáveis, incluindo sistemas de captação de água da chuva, energia solar, iluminação LED e programas de reciclagem estão em destaque. Essas iniciativas não apenas contribuem para a preservação do meio ambiente, mas também

resultam em economias significativas a longo prazo, destacando que a sustentabilidade é tanto uma escolha ética quanto uma estratégia financeiramente viável.

"O condomínio sustentável gera mais qualidade de vida para os moradores, mas para que isso ocorra é necessário começar pela gestão de resíduos, uma vez que a maior parte do problema é o lixo. Passando pela gestão de energia, com eficiência e até mesmo geração própria e, por fim, uma gestão compartilhada (entre todos do condomínio) por meio da gamificação com bônus e outros elementos cada vez que se tem uma atitude que agregue valor de forma sustentável ao condomínio", afirmou o especialista por gestão ambiental em condomínios, Maurício Fragoso.

Fortalecimento da comunidade como fator de qualidade de vida

Tolerância, bom senso e respeito às normas são fundamentais para a convivência harmoniosa em condomínios. Estimular o diálogo e a participação cria um ambiente mais funcional. Estratégias, como o uso de plataformas online exclusivas, fortalecem laços entre moradores. A criação de comissões de sustentabilidade e inovação, com a participação ativa dos condôminos, também é uma prática adotada para envolver a comunidade nas decisões e melhorar a gestão.

"É indubitável que a tolerância assim como o respeito são elementos fundamentais para a convivência entre pessoas que têm características heterogêneas. O bom senso é o resultado da junção desses elementos. O síndico é responsável pela administração do condomínio fazendo com que o 'senso de comunidade' prevaleça sobre os interesses individuais", opinou o psicólogo Karim Daniel Bacha, que já esteve na função de síndico.



Leia mais sobre tecnologia e inovação

carteira imobiliária

Gestão Sustentável para condomínios



É pra você.
É para seu imóvel.
É para seu dinheiro.

47 9 8499-7048

www.carteiraimobiliaria.com

37 Anos Atacado Catarinense

AQUI VOCÊ ENCONTRA!

PRODUTOS DE HIGIENE - DESCARTÁVEIS
ESCRITÓRIO - LIMPEZA GERAL - ALIMENTÍCIOS

@ATACADOCATARINENSE

Atacado Catarinense
48 3952.2500

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

FILIAL ESTREITO
Rua General Liberato Bitencourt, 1518
Florianópolis - SC

PEREIRA JORGE contabilidade desde 1969

52 ANOS

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

Assessoria Contábil completa para Condomínios

48 3225.1934 www.pereirajorge.com.br condominios@pereirajorge.com.br

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

PRESTANDO SERVIÇOS DE QUALIDADE E EFICIÊNCIA.



SC em estado de emergência por causa da dengue

Casos de dengue aumentam em Santa Catarina e governo decreta situação de emergência para a doença.
Confira dicas para prevenir a proliferação do *Aedes aegypti*

O Estado de Santa Catarina está sob Decreto Emergencial Epidemiológico por causa da infestação do mosquito *Aedes aegypti*, o causador da dengue. O decreto foi assinado pela governadora do Estado em exercício, Marilisa Boehm, a Secretária de Estado da Saúde, Carmen Zanotto e o Diretor da Vigilância Epidemiológica de Santa Catarina, João Augusto Brancher Fuck, no último dia 22 de fevereiro.

"A importância de um decreto de emergência é facilitar as ações do governo do Estado em apoio aos municípios, para que a gente consiga ter um melhor controle do mosquito e também um atendimento adequado e rápido dos casos que a gente sabe que é a hidratação adequada desde o primeiro momento do diagnóstico, diminui a evolução para casos graves e mortes", enfatiza Secretária de Saúde, Carmen Zanotto.

Condomínios sem dengue

Piscinas abandonadas e sujas em coberturas de prédios na Grande Florianópolis são locais com possíveis focos para reprodução de mosquitos,

principalmente o *Aedes Aegypti*, transmissor de doenças como dengue, zika, chikungunya e febre amarela. seria resumir isso aqui: É estimado que 90% dos



ASSINATURA do Decreto Emergencial por conta da dengue em SC foi assinado em Joinville

focos estejam não em ruas ou esgotos, mas em jardins ou residências - o que inclui também prédios, pois possuem um ambiente favorável para o surgimento de focos da doença por causa da variedade de locais onde o mosquito transmissor pode se reproduzir.

É importante o síndico divulgar junto aos condôminos os problemas observados e as condutas a serem adotadas. Além de distribuir aos condomínios o material informativo de prevenção. Em áreas como coberturas sem moradores a lei está ao lado da saúde.

"Segundo o Código Civil (artigo 1.348, inciso II), compete ao

síndico representar o condomínio, praticando em juízo ou fora dele a defesa dos interesses da comunidade condominial. Nesse sentido, caso a solicitação não seja atendida, é possível entrar com ação

na justiça pedindo liminarmente a entrada na unidade para providenciar a vistoria e limpeza, arcando o condômino com as respectivas despesas", explica o advogado Álvaro Carlini.

PAINEL DA DENGUE

O Governo de Santa Catarina lançou o Painel para Monitoramento de Casos de Dengue e Chikungunya. Na nova ferramenta é possível consultar as principais informações sobre as doenças no estado, como número de casos prováveis, óbitos, faixa

etária dos casos, número de casos por município, além de acompanhar o mapeamento dos focos do mosquito *Aedes aegypti* pelo estado. No painel pode-se aplicar filtros como municípios, região de saúde, sexo e raça, entre outros. Acesse o site diva.sc.gov.br.

CUIDADOS

- Ralos externos e canaletas de drenagens para água da chuva: usar tela de nylon para proteção ou colocar sal semanalmente
- Ralos internos de esgoto: colocar tampa abre-e-fecha ou tela de nylon (trama de um milímetro) ou, ainda, duas colheres de sopa de sal, no mínimo, semanalmente
- Lajes e marquises: manter o escoamento de água desobstruído e sem depressões que permitam acúmulo de água, eliminando eventuais poças após cada chuva
- Calhas: manter sempre limpas e sem pontos de acúmulo de água
- Fossos de elevador: verificar semanalmente se existe acúmulo de água, providenciando o escoamento por bombeamento
- Pratos de vasos de plantas: substituir a água por areia grossa no prato
- Caixas d'água: mantê-las vedadas (sem frestas), providenciando a sua limpeza periodicamente
- Piscinas em período de uso: efetuar o tratamento adequado com cloro
- Piscinas sem uso frequente: reduzir o máximo possível o volume de água e aplicar, semanalmente, cloro na dosagem adequada ao volume de água.
- Recipientes descartáveis: acondicionar em sacos de lixo e disponibilizá-los para coleta rotineira da limpeza pública
- Entulhos ou sobras de obras devem ser cobertos enquanto não têm a destinação adequada

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

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



CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS

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

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

DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA

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

www.gtccontabilidade.com.br

48 3223.5332

gtc@gtccontabilidade.com.br

Conte conosco!

Se você é síndico e está passando por problemas devido a inadimplência condominial, conheça alguns motivos para contratar a Duplique Santa Catarina.

A Duplique Santa Catarina garante o recebimento de 100% da receita em uma única data e faz toda gestão da cobrança das cotas condominiais, desde a emissão dos boletos, até as cobranças nas esferas extrajudicial e judicial.

Com 3 décadas de experiência, a Duplique Santa Catarina é a líder nacional em Garantia de Receita para Condomínios e possui a melhor e mais qualificada equipe de cobrança de cotas condominiais do mercado e a maior estrutura do segmento, proporcionando não só o recebimento total da receita, mas também o controle e combate da inadimplência, atuando de forma profissional, humana e eficiente.

Além disso a Duplique Santa Catarina possui um Programa Interno de Proteção de Dados, Programa Interno de Compliance e um departamento jurídico próprio. Tudo isso para proporcionar mais segurança com os dados dos clientes, transparência nos processos e controladoria nas ações de cobrança.

Agora você já sabe, garantir o recebimento total da receita e ter tranquilidade para gerir as finanças do seu condomínio, é mais simples do que você imagina!

Conte conosco!

0800 780 8877



AMANDA RAMOS
Gerente Duplique
Unidade Governador
Celso Ramos

“

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

”



DUPLIQUE
SANTA CATARINA

 [duplique.com.br](https://www.duplique.com.br)



Mercado Livre de Energia: opção de redução de custos em condomínios

A implantação do Mercado Livre de Energia também em condomínios está à disposição dos síndicos. Veja dicas e como fazer para migrar e reduzir custos com energia elétrica

Da redação

Os gastos do condomínio podem virar uma tormenta na gestão do síndico, mas oportunidades que ajudam a diminuir os custos e também gerar sustentabilidade vão ganhando destaque. Uma das alternativas que se tem para diminuir os gastos com a luz elétrica está em fazer parte do Mercado Livre de Energia (MLE). Mas o que é isso? Como faz para instalar? São questões que você vai entender na sequência.

Antes de mais nada, o Mercado Livre de Energia refere-se a um ambiente no qual consumidores contam com o apoio de empresas para fechar contrato com os produtores de energia elétrica, sem a intermediação das distribuidoras locais - no caso de Santa Catarina, por exemplo, a Celesc é quem faz a distribuição. Esse modelo permite uma maior flexibilidade e possibilita que os consumidores tenham um custo mais baixo em seu consumo de energia por poderem escolher e contratar sem o intermédio das distribuidoras.

Aliás, Santa Catarina conta com essa possibilidade e alguns condomínios já utilizam dessa prática para "produzir" a própria luz. Para participar do Mercado Livre de Energia no Brasil, os consumidores precisam ter uma demanda contratada igual ou superior a 500 kW (quilowatts). Empresas de diferentes setores, como indústrias, comércios e serviços e agora condomínios podem aderir a esse mercado para buscar bene-

fícios como a redução de custos e a flexibilidade na gestão do consumo de energia.

"O Mercado Livre de Energia abriu para os condomínios agora no mês de janeiro de 2024, em função da portaria 50/2022. Então acreditamos que os condomínios têm um grande potencial para aderir à solução, principalmente os condomínios comerciais de alta tensão. Há uma certa burocracia para migrar o consumidor para o mercado livre, porém essa burocracia é absorvida pela comercializadora. É essa a empresa que faz toda a análise de viabilidade, gestão da conta de energia, compra da energia, denúncia do contrato junto à distribuidora e efetivamente migrar o condomínio", explica Silmar Costa, diretor da Rashirama Energia para Condomínios.

No Brasil, o Mercado Livre de Energia foi criado como parte da reforma do setor elétrico, implementada a partir de 1995. O objetivo era aumentar a eficiência e a competição no setor, proporcionando aos consumidores a oportunidade de escolher seus fornecedores de energia, diversificar suas fontes e, potencialmente, obter condições contratuais mais favoráveis.

No entanto, é importante notar que a migração para o Mercado Livre de Energia implica em responsabilidades de supervisamento para o condomínio, por exemplo, como a contratação de serviços de gestão de energia. Ter uma empresa de confiança e uma boa assessoria é fundamental para



MERCADO LIVRE DE ENERGIA é uma possibilidade que pode reduzir custos também em condomínios, mas precisa contar com o apoio de uma comercializadora para realizar a migração

ter sucesso na implantação.

Agora, o síndico interessado em adquirir o Mercado Livre de Energia para o condomínio precisa estar atento às leis e também comparar se é a melhor escolha. Sínica profissional e gestora administrativa do Oka Floripa, Jacqueline Jerônimo detalha sobre o que motivou a migração para a MLE no empreendimento no sul de Florianópolis:

"A sínica como gestora está sempre em busca de alternativas econômicas sem causar impacto no conforto e qualidade dos serviços oferecidos ao condomínio.

Se tratando de energia elétrica, a perspectiva é ter um resultado de redução da fatura entre 30% a 40%, dependendo da bandeira vigente. Com isso, teremos impacto positivo diretamente na previsão orçamentária, nos proporcionando a viabilidade de custear outras despesas e investir em melhorias desejadas no empreendimento".

Os pontos positivos, como os citados por Jacqueline, são tentadores se comparados ao modelo atual de distribuição de energia. Algumas questões ajudam a exemplificar sobre esse modelo de distribuição:

1. **Liberdade de Escolha:** No MLE, os consumidores têm a liberdade de escolher seus fornecedores de energia, negociar contratos por intermédio da comercializadora e diversificar suas fontes de energia de acordo com suas necessidades e preferências.

2. **Competitividade:** A concorrência no Mercado Livre de Energia tende a estimular a competitividade entre os fornecedores, levando a preços mais justos e transparentes. Isso pode resultar em custos mais baixos para os consumidores, incentivando a eficiência operacional das empresas.

**UPCOND**
CONDOMÍNIOS

Soluções para condomínios,
tranquilidade para os síndicos.

 condominio@upcond.com.br  48 3202-8855

SEU CONDOMÍNIO COM INADIMPLÊNCIA ZERO!

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



**SUPORTE**
Condomínios

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

www.suportecondominios.com.br



Ganhe tempo
para resolver o que
realmente importa

[48] 99171-9780

CONDUTA
COBRANÇAS

comercial@condutacobrancas.com.br



SILMAR COSTA, diretor da Rashirama, explica como o MLE traz vantagens para quem realiza a contratação

3. Customização de contratos: Os condomínios têm a flexibilidade de negociar contratos personalizados por meio das comercializadoras, ajustando as condições contratuais, volumes e prazos de acordo com suas demandas específicas.

4. Redução de custos: A possibilidade de negociar contratos diretamente com os fornecedores e a competição no mercado podem levar a uma redução nos custos de energia para os consumidores, especialmente para grandes consumidores industriais e comerciais.

5. Gestão ativa da energia: O MLE incentiva os consumidores a adotarem uma gestão mais ativa de sua demanda e consumo de energia. Isso pode incluir práticas de eficiência energética e reforço na sustentabilidade.

6. Diversificação de fontes: Os participantes do MLE têm a oportunidade de diversificar suas fontes de energia, incluindo a incorporação de energias renováveis em seus contratos, promovendo práticas mais sustentáveis.

Outro ponto importante reforçado por Silmar Costa, da Rashirama Energia para Condomínios, é que os interessados precisam de uma empresa com autorização da Agência Nacional de Energia

Elétrica (Aneel) para realizar a instalação: "Para ser uma comercializadora a empresa precisa ter uma outorga da Aneel e ser um agente comercializador ativo na Câmara de Comercialização de Energia Elétrica (CCEE). Obrigatoriamente os condomínios precisam de uma comercializadora para representá-los junto à CCEE.

O investimento no Mercado Livre de Energia envolve diferentes aspectos e pode variar consideravelmente dependendo das características específicas de cada condomínio, suas necessidades de consumo de energia e a complexidade de sua operação", completa Silmar.

Vale a pena entrar no MLE?

O investimento no Mercado Livre de Energia precisa considerar as necessidades de consumo do condomínio, assim como o tamanho deste e a complexidade da operação. Nesse sentido, Silmar Costa, da Rashirama, dá um parecer sobre a importância de contar com o suporte de uma empresa legalizada para fazer parte do MLE: "O consumidor não precisa fazer nenhum tipo de investimento, caso seja necessário algum investimento para adequação do sistema de medição, esse investimento é absorvido pela empresa. Além de consumir uma energia limpa, a economia mensal de energia chega até a 30%", reforça.

Jacqueline Jerônimo dá mais detalhes sobre a migração para MLE para tornar o empreendimento um diferencial também para o mercado: "O Oka Floripa

nasceu com um conceito inovador no sul da Ilha – o resgate do bem viver, uma estrutura pensada para uma vida dinâmica, com menos deslocamentos e mais conexões, com tudo o que você precisa num só lugar. Uma vida com mais consciência e funcionalidade, com base na sustentabilidade, conforto e bem estar social para seus condôminos, moradores, lojistas e clientes do empreendimento. Ter e manter um baixo custo do condomínio por m² é uma aposta do Oka, energia elétrica mais barata entra nessa composição como um diferencial", destaca.

Para o síndico que planeja fazer parte do MLE basta seguir alguns passos para ter tranquilidade na contratação:

1. Estudo de viabilidade: Antes de migrar para o MLE, é comum realizar um estudo de viabilidade. Esse estudo pode incluir a análise detalhada do perfil de consumo, a avaliação das condições de contratação, a estimativa de custos e benefícios, além da avaliação das condições de mercado.

2. Contratação de consultorias especializadas: Muitas empresas optam por contratar consultorias especializadas em gestão de energia para auxiliar no processo de migração para o MLE. Essas consultorias podem oferecer suporte na análise de contratos, na gestão ativa do consumo e na tomada de decisões estratégicas.

3. Adaptações na infraestrutura: Dependendo das escolhas de contratação e das condições de fornecimento, algumas empresas podem precisar fazer adaptações em sua infraestrutura para acomodar as exigências do MLE.

6. Capacitação interna: Investir na capacitação interna da equipe em relação às dinâmicas do MLE e ao gerenciamento de contratos de energia pode ser uma parte importante do processo.

7. Riscos e mitigações: Compreender e mitigar os riscos as-

sociados ao MLE também pode exigir investimentos. Isso inclui estratégias para lidar com flutuações de preços, mudanças regulatórias e outras variáveis que podem impactar a gestão de energia.

É importante destacar que os benefícios financeiros obtidos com a migração para o MLE, como a potencial redução nos custos de energia, geralmente justificam esses investimentos. No entanto, cada caso é único, e os condomínios devem avaliar cuidadosamente as implicações específicas antes de tomar a decisão de migrar para o Mercado Livre de Energia.

Crescimento do MLE no Brasil

Segundo dados do Governo Federal, desde o início do ano mais de 3 mil consumidores já notificaram o encerramento dos contratos com distribuidoras de energia elétrica para migrar para o Mercado Livre de Energia só no primeiro mês de vigência da abertura desse modelo para consumidores do grupo A, de média e alta tensão. Marcelo Loureiro, conselheiro da Câmara de Comercialização de Energia Elétrica, que integra geradores, distribuidores, comercializadores e consumidores de energia elétrica no país, afirma que o potencial de novos negócios que podem se beneficiar do MLE é enorme.

"Mais de 12 mil pequenas empresas e médias empresas já demonstraram interesse em ingressar no ambiente livre para todos os meses de 2024. Estimamos que, ao todo, teremos algo entre



JACQUELINE JERÔNIMO, síndica do Oka Floripa, conta com a MLE no condomínio como um diferencial

20 e 24 mil empresas aderindo. Para ter noção do que representa tal volume, atualmente temos 38 mil unidades consumidoras que já estão no segmento livre. Isso significa que a quantidade de aderentes pode aumentar esse número em até 50% só neste ano."

De acordo com portaria do Ministério de Minas e Energia, os consumidores deverão escolher um comercializador varejista habilitado na Câmara de Comercialização de Energia Elétrica. E tem alguma dificuldade em gerir um condomínio com MLE? Jacqueline Jerônimo, do Oka Floripa, exemplifica:

"Para administrar um condomínio que recebe energia comprada do mercado livre não há nenhuma dificuldade, a diferença é que se têm mensalmente duas faturas, uma da comercializadora de energia e outra da concessionária. Temos o privilégio de ter em nossa administração um gestor operacional, Humberto Bortoluzzi, com formação em engenharia elétrica e mais de 30 anos de experiência em shopping center. Unimos o útil ao agradável na tomada de decisão e apostamos no Mercado Livre de Energia como opção de redução de despesas".

ECONOMIZAR ATÉ 30% NA SUA FATURA DE ENERGIA PODE SER UMA REALIDADE.

A **Rashirama** é a primeira Comercializadora de Energia focada no mercado condominial. Estamos transformando a realidade financeira de condomínios em todo o estado de Santa Catarina.



SEM
INVESTIMENTO



SEM
OBRAS



ECONOMIA
GARANTIDA

**SOLICITE SUA
ANÁLISE DE
VIABILIDADE!**



RASHIRAMA
ENERGIA PARA CONDOMÍNIOS

(48) 3211-3159 www.rashirama.com

@rashiramaenergia

Como fazer uma boa transição de síndico?

A troca de gestão no condomínio demanda atenção com a prestação de contas e quadro de funcionários, sendo que toda a documentação deve estar em dia

Administrar uma casa já é uma tarefa difícil e que requer organização. Agora, imagina administrar um lugar que abriga várias famílias juntas, compartilhando diferentes valores e necessidades em um mesmo espaço. Por isso, a troca de síndico é uma tarefa que exige muita atenção e, mais do que isso, demanda uma série de procedimentos a serem seguidos para que a nova gestão inicie de maneira correta e tranquila, deixando para trás quaisquer vícios administrativos ou legais que possam respingar na atual.

E para facilitar esse momento, especialistas do segmento indicam que as medidas de transição sejam colocadas em prática muito antes da convocação para a assembleia de votação. Levando sempre em consideração que, de acordo com a determinação do Código Civil, o mandato tem duração máxima de dois anos, podendo ser estendido pelo mesmo período em reeleição.

Sem interrupções

De acordo com o advogado

condomínial Alexandre Marques, que também atua na vice-presidência da Comissão Especial de Direito Condominial da OAB/SP, ao assumir o cargo, o novo síndico – seja ele profissional ou não – deve primeiramente se informar sobre as atividades que estão em andamento no condomínio. Além disso, ele indica que a transição de gestão deva acontecer de forma continuada, sem interferir na vida do condomínio, onde os moradores e prestadores de serviços não percebam nenhuma interrupção nos processos do dia a dia.

“O primeiro passo pós-eleito é ficar informado sobre a real situação do condomínio. Quem esteve à frente na última gestão deve entregar um resumo da situação financeira, de operação, quadro de funcionários, manutenções e conservações de áreas comuns, sendo que o item bancário exige uma atenção especial. O banco deve ser o primeiro a ser informado da mudança de gestão e por consequência o titular da conta. A mudança de representatividade não pode impedir o acesso aos recursos do prédio, uma vez que a vida do es-

paço não para e as contas a serem pagas também não”, explica.

Outro ponto observado por Alexandre é a necessidade que o novo gestor tem de conhecer a Convenção e o Regimento Interno, além de ler as atas dos últimos cinco anos, fazendo uma análise criteriosa de todos os pontos. Ele defende que só assim o síndico terá propriedade para responder em nome do condomínio, sendo que em caso de dúvidas, o indicado é recorrer à administradora ou ao antigo gestor.

Transparência

A vida em condomínio depende de colaboração e da figura que leva em frente as questões administrativas do grupo. E para isso, o síndico tem que ter clara a sua responsabilidade em gerenciar funcionários, fornecedores e por manter os interesses comuns em primeiro lugar. Para o advogado Alberto Luís Calgato, cada administrador é responsável pelos atos de sua gestão e, assim como em qualquer mandato eletivo (Prefeito, Governador ou Presidente), quanto mais pacífica

for a transição, mais rápido o novo síndico conseguirá iniciar seu trabalho.

“Se a prestação de contas da gestão anterior ainda não foi realizada, por exemplo, deverá o novo síndico solicitar que os balancetes sejam entregues para análise e parecer do Conselho Fiscal/Consultivo e posterior convocação de uma Assembleia Geral para sua aprovação pelos condôminos. E, caso ele encontre eventuais irregularidades, que tenham sido praticadas em outros mandatos, deverá levar os fatos ao conhecimento de todos, sempre tomando o cuidado de não fazer acusações prematuras contra qualquer pessoa”, avalia. Nessas situações, o especialista ainda recomenda a consulta de um profissional da área para auxiliar o condomínio



ALEXANDRE MARQUES, membro da Coordenadoria de Direito Condominial da OAB/SP

na tomada de decisões.

Para o síndico que está encerrando seu mandato, a principal dica é organizar toda a documentação do condomínio que estiver em sua posse (livros, atas, balancetes, cheques, cartões de banco etc.), preparar um recibo

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.





ROSELY SCHWARTZ, professora do curso de Administração de Condomínios e Síndico Profissional da EPD/SP

discriminado e entregar todos os documentos ao novo gestor mediante assinatura do recibo. Essa é a garantia de que toda a documentação foi entregue e, a partir de então, estará sob nova responsabilidade.

Já ao eleito, é recomendável a conferência de todos os documentos que foram entregues pela gestão anterior; sempre acusando o recebimento. Na falta de qualquer informação, é preciso formalizar uma solicitação ao antecessor e, caso não seja atendido, deve informar o fato na próxima Assembleia Geral. “Caso esteja faltando alguma documentação na prestação de contas do síndico anterior, é recomendável buscar certidões negativas, em nome do condomínio, referente às suas principais obrigações (INSS, FGTS, concessionárias de serviços públicos etc.), de modo a assegurar que elas estejam em dia”, avalia Calgaro.

Papel da administradora

De acordo com Rosely Schwartz, escritora e professora do curso de Administração de Condomínios e Síndico Profissional da Escola Paulista de Direito (EPD), as administradoras têm um importante papel no processo de transição. São elas que vão conduzir, dar apoio e fornecer orientação sobre todas as dúvidas, principalmente expondo ao novo gestor o plano de contas que o condomínio utiliza. Assim, quem assumir o comando terá uma noção do contexto e saberá onde encontrar os demonstrativos da receita e das futuras despesas.

“É fundamental que a empresa passe o diagnóstico financeiro, uma vez que o orçamento do ano provavelmente já foi aprovado antes da posse. Acredito que mesmo o síndico tendo dado uma

é que o novo gestor tenha total conhecimento do que está acontecendo no condomínio, para que só depois convoque uma assembleia de prestação de contas. “Ele não deve ficar atento apenas a questões financeiras. É preciso conferir itens como vistoria do corpo de bombeiros, brigada de incêndio, limpeza da caixa d’água, questões estruturais, além da contratação de funcionários, próprios e terceirizados”, destaca.

Outra recomendação para essa fase é que nenhuma mudança muito drástica seja feita, como a troca de administradora ou conta bancária. Para Rosely, qualquer movimento nesse sentido só traz burocracias e demanda mais atenção. Entre os principais documentos que devem ser entregues pelas administradoras estão as apólices de seguro, folhas-ponto de funcionários, contratos de possíveis manutenções e obras, planilhas de orçamentos, certificados operacionais e ocupacionais (higienização das caixas d’água, desobstrução das caixas de gordura, desinsetização), ata da votação assinada e preferencialmente registrada em cartório, entre outros.

procuração digital para a administradora, não é recomendado deixar tudo na mão dela. Faça um acompanhamento da movimentação, isso evita saldo negativo ou qualquer outra questão com relação ao desenvolvimento ao longo do ano”, avalia. Vale lembrar que, cabe também às administradoras o dever de orientar como o síndico deve proceder para ter o máximo de transparência em seu mandato.

Como medida preventiva, a especialista sugere que na época das eleições a aprovação das contas fique suspensa. A intenção

CERTIFIQUE-SE ANTES DE ASSUMIR O CARGO

- Ter em mãos um Raio-X do condomínio, com toda a movimentação: contas a receber, contas a pagar, obras e ou serviços extraordinários em andamento, troca de informações bancárias, atualização de dados junto à Receita Federal, entre outros
- Deverá ter conhecimento de todos os contratos de manutenção firmados (elevadores, interfonos, administração, bombas, CFTV, mão de obra terceirizada se for o caso), quadro de funcionários, problemas

com estrutura elétrica, hidráulica ou estrutural, problemas entre vizinhos, inadimplência

- Avaliar se a receita está compatível com as despesas, verificar a evolução da inadimplência, contenção de despesas e saber se existem ações em que o condomínio é autor ou réu
- Conferir se está ativo o seguro do prédio e de vida dos empregados, certificado digital e de informações quanto à regularidade trabalhista dos empregados vinculados à administração.

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

OPINIÃO

FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA
@fernandamp81@gmail.com



Bullying em condomínio

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.

Você sabe o que é bullying? Bullying é prática sistemática de atitudes de violência com cunho físico e/ou de cunho psicológico, ou ambos, de modo intencional, sem motivação aparente e repetitivo. Consiste essencialmente em: apelidos depreciativos e preconceituosos, ameaças físicas e emocionais, isolamento social, ataques físicos, dentre outras práticas.

Será que acontece bullying nos condomínios? Com certeza acontece bullying em condomínios, não são práticas exclusivas aos ambientes escolares, tampouco com crianças. Nos condomínios, tanto nas áreas comuns quanto nas assembleias, virtual ou pessoalmente, podem acontecer situações de intimidação sistemática entre condôminos, funcionários e gestores condominiais.

A partir de janeiro de 2024 entrou em vigor a Lei que tipificou a prática de intimidação sistemática como crime, sendo assim, o autor de práticas de bullying e cyberbullying (virtual) poderão ser responsabilizados civil e criminalmente. A pena para o crime de bullying é de multa e para o de cyberbullying é de 2 a 4 anos de reclusão mais multa.

Confunde-se bullying com assédio moral, porém, há que se diferenciar as práticas, o bullying essencialmente tem caráter repetitivo, já o assédio moral não necessariamente, podendo ser um evento isolado.

Para caracterizar crime de bullying a vítima deverá se munir de provas. Quando é algo pú-

blico, visto e presenciado por outros, fica mais fácil comprovar, haja vista, o testemunho dos presentes. Isto, inclusive, poderá auxiliar a vítima na comprovação no caso de submeter a questão às autoridades policiais. Importante frisar, que a denúncia não é ato exclusivo da vítima.

No caso da prática de bullying ocorrer na área privativa de uma unidade condominial o meio probatório se torna mais difícil.

Em qualquer que seja a situação é importante a vítima dar publicidade do que vem ocorrendo para o síndico a fim de trazer a luz o caso para a coletividade condominial.

Acontecendo bullying durante a realização da assembleia de condôminos importante levar a termo na ata o que foi ocorrido. Já no meio virtual mais fácil se faz prova com print da tela, salvar áudios para levar a registro em cartório através de ata notarial.

Contudo, como muito do que envolve o universo condominial é essencial que o tema seja abordado e levado ao comum senso daquela comunidade condominial. Deve-se estabelecer políticas de convívio e atenção de todos sobre a convivência, abordando o assunto nas assembleias, informativos nas áreas comuns e até mesmo criar um “conselho” de convivência, no intuito de instruir e coibir práticas inadequadas de convívio, tais quais, bullying, cyberbullying, assédio de todo tipo, preconceito e outras práticas que possam causar ou trazer dano a outrem.

Fernanda Machado Pfeilsticker Silva Advogada OAB/SC 29.431

Pós-graduação em Direito Imobiliário, Negocial e Civil. Pós-graduação em Direito Processual Civil. Experiência em Direito Imobiliário - ramo condominial.



**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



Direitos e deveres: condômino, usufrutuário, inquilino e morador

Existem direitos e deveres que são diferentes dentro do universo condominial, tire as suas dúvidas sobre as diferenças

As diferenças entre eles começam pelas definições: o condômino é o proprietário da unidade. Já o usufrutuário, de acordo com o advogado especialista em direito condominial, Alberto Calgaro, é o titular de todos os direitos de posse (pode usar, alugar a terceiros, emprestar), sem, no entanto, dispor da propriedade do imóvel.

O caso mais comum de usufruto é aquele em que os proprietários de um imóvel, visando evitar a necessidade de realizar inventário quando vierem a falecer, já partilham em vida os bens de sua propriedade aos seus herdeiros legais. Neste caso, é feita a transferência, instituindo o usufruto vitalício dos imóveis. Após o falecimento dos proprietários, desaparece o usufruto e os herdeiros passam a dispor integralmente do bem.

Inquilino ou locatário é aquela pessoa que, em virtude de um contrato de locação, assume a posse de um imóvel mediante pagamento mensal de um aluguel. Com a locação, o inquilino assume os direitos de posse e uso do bem, enquanto durar o contrato. Já o morador é toda pessoa que reside no condomínio.

Embora existam diferenças, todos estão obrigados a cumprir as normas condominiais, ao mesmo tempo em que gozam dos direitos previstos na convenção (usar áreas comuns, a unidade autônoma, etc). Entretanto, alguns detêm mais poderes e responsabilidades que outros. É o caso do condômino, que possui garantias e obrigações exclusivas.

De acordo com Calgaro, somente o proprietário tem, por exemplo, o direito de participar das assembleias, e, estando quite, votar e ser votado. No entanto, na ausência do proprietário,

FOTO: KAMRAN AYDINOV/FREPIK



O INQUILINO, ou qualquer outro morador, deixar de pagar a taxa condominial, o condomínio deverá propor ação de cobrança contra o proprietário do imóvel

o inquilino, usufrutuário ou morador poderá participar da assembleia e votar, desde que o assunto discutido não envolva despesas extraordinárias, já que esses temas cabem, apenas, ao proprietário, a não ser mediante procuração - documento que delega os poderes representação do proprietário, incluindo o voto, à outra pessoa.

Finalmente, toda a relação jurídica do condomínio é tratada com o condômino. Perante o condomínio, o responsável pelo pagamento da taxa condominial é sempre o proprietário. Mesmo que haja um contrato particular de locação celebrado entre o proprietário e o inquilino prevendo que o locatário assumira a responsabilidade de pagar a taxa condominial durante a vigência

do aluguel, a responsabilidade permanece sendo do condômino. Inclusive no caso das multas por infração ao Regimento Interno que não foram pagas pelo locatário, quem responde legalmente por elas é o proprietário, cabendo ação de regresso contra o inquilino.

Segundo o advogado, se o inquilino, ou qualquer outro morador, deixar de pagar a taxa condominial, o condomínio deverá propor ação de cobrança ou execução contra o condômino proprietário do imóvel. No caso de existência de usufruto devidamente averbado na matrícula da unidade junto ao Registro Imobiliário, em caso de inadimplência, deve o condomínio propor a ação contra todos - proprietários e usufrutuários do imóvel.

ELÉTRICA CONDOMINIAL

NÉIA LEHMKUHL



Os 7 Pecados Capitais nas Instalações Elétricas

Todo mundo sabe que instalação elétrica é coisa séria, mas na prática, diariamente nos deparamos com situações alarmantes, em alguns casos até mesmo criminosas, já que quando falamos no âmbito condominial, uma instalação irregular poderá causar graves ocorrências, pondo em risco as pessoas e o patrimônio alheio.

Listamos os 7 principais itens que devem ser observados por quem vive no meio condominial e que servirão para aumentar a segurança:

1. Manutenções preventivas periódicas: a falta das manutenções preventivas na periodicidade recomendada (anual para: alta tensão, SPDA - para-raios, sistemas de prevenção contra incêndio e bienal para baixa tensão), além de colocar as instalações em maior risco de pane, diminui a vida útil das instalações e ainda, faz com que o consumo de energia seja maior;

2. Contratar o "Zezi-nho": instalações elétricas estão diretamente vinculadas a segurança nas edificações, então observar criteriosamente a capacidade técnica de quem vai prestar serviços, é fundamental. Existem atividades de nível técnico e outras em nível de engenharia! Exija nota fiscal e a Responsabilidade Técnica correspondente (RRT/TRT/ART) e dê preferência que seja emitida por empresa registrada no Conselho Profissional (assim, além da responsabilidade do profissional, você terá a responsabilidade da empresa);

3. Reformas e Retrofit: achar que as instalações elétricas são eternas é um grande erro. De modo geral, a cada 20 anos as instalações devem ser inspecionadas para identificação da necessidade de reforma ou retrofit (reforma com atualização/ampliação do sistema). Não respeitar essa recomendação pode gerar riscos, gastos desnecessários e muita dor de cabeça;

4. Projetos elétricos: nos casos de reforma ou retrofit, é obrigatória a con-

fecção do Projeto Elétrico, que deve ser submetido previamente a aprovação da CELESC. Nos casos de instalação de tomadas para carros elétricos em condomínios existentes, nem sempre existe a necessidade de submeter a aprovação da CELESC, porém há uma legislação em vigor que estabelece os parâmetros permitidos, visando à regularidade das instalações. Assim, busque sempre o suporte de empresa especializada;

5. Qualidade dos materiais: se estamos tratando de componentes de segurança, é fundamental também a utilização de materiais de 1ª linha, preferencialmente homologados pela CELESC. Economizar nesse item pode colocar todo o trabalho a perder;

6. Gambiarras: o grande problema das "gambiarras" é que elas funcionam... até que...

O "servicin baratin" é o maior inimigo da segurança das instalações. Opte por fazer os trabalhos em etapas, se necessário, mas não abra mão da qualidade!

7. Carga instalada: a cada dia, novos equipamentos eletroeletrônicos surgem e são instalados nas edificações, tanto dentro dos apartamentos, quanto nas áreas comuns. Fazer a verificação de compatibilidade das necessidades com o que está instalado, é determinante para que se mantenha tudo em conformidade, inclusive garantindo o direito à cobertura de seguro, em caso de sinistro.

Depois de analisar cada um dos pontos listados, nos vêm o seguinte pensamento:

A demanda por energia elétrica cresce com a modernidade. Seu condomínio está preparado?

Nêia Lehmkuhl é Administradora, especialista pós-graduada em Gerenciamento de Projetos, pós-graduada em Gestão da Segurança Contra Incêndio e Pânico, pós-graduada em Gestão da Qualidade, pós-graduada em Segurança no Trabalho e Gerente de Projetos na Portal Sul Energia.



A Khronos vai estar presente no evento Conasi | Congresso Nacional dos Síndicos pelo Brasil 2024.

Convidamos você a assistir a nossa palestra e a visitar o nosso stand (09).

Dia 09 de março, no Majestic Palace Hotel, em Florianópolis/SC.



Garanta sua vaga!



DE OLHO NO MERCADO



ROGÉRIO DE FREITAS
contato@condominiosc.com.br



Gato escaldado tem medo de água fria

Se tem uma coisa que os meus 12 anos exercendo na sindicatura me ensinaram é que por mais experiente que você seja nessa função, sempre haverá momentos e situações inusitadas que exigirão aperfeiçoamento e capacitação. Algumas situações inusitadas são tão aleatórias que o verdadeiro aprendizado está na capacidade de superá-las, muito mais do que o aprendizado do processo para revivê-la. A mais recente situação que vivi neste sentido diz respeito a um filhotinho de felino que foi encontrado vagando pela garagem de um condomínio no bairro Itacorubi. Após o bichano ser entregue na portaria do condomínio, realizamos todos os procedimentos básicos que nos eram previstos, acomodar o animalzinho em local seguro e divulgá-lo nos meios de comunicação para a massa condominial.

Nossos problemas começaram quando foram passando as horas e nada de um possível "dono" do animalzinho surgir. Já pelas 21h da noite imaginávamos que caso ninguém reclamasse a "posse" do bichano, teríamos que soltá-lo, prevendo que ele teria capacidade de retornar ao seu lar. Já que tínhamos receio de que se o animal pernoitasse na guarita com o vigilante poderia nos trazer algum problema trabalhista. Então neste horário emitimos outro comunicado informando que se ninguém reclamasse a posse do animal até às 20h30min, iríamos ter que soltá-lo. Vários condôminos entraram em contato conosco imediatamente, fora as rejeições marcadas na mensagem em forma de "dislike". Evidenciando a nossa atitude de forma negativa. Inclusive nos passaram a informação, que até aquele momento ignorávamos, que se fizéssemos isso caracterizaria crime de abandono de animais. Foi aí que realmente tínhamos um problema nas mãos que as capacitações para o exercício da sindicatura não haviam nos preparado.

De uma hora para outra, uma situação que pare-

cia simples e corriqueira se tornou uma crise. E o pior, eu não tinha idéia do que fazer. Minha primeira ideia foi procurar o Centro de Zoonose Municipal de Florianópolis, mas lá eles me informaram que só coletam animais silvestres, peçonhentos ou feridos. Que não era o caso do nosso bichinho. Também reforçaram a responsabilidade de mantê-lo em segurança até aparecer o tutor. Sim, tutor é o termo utilizado para se dirigir ao que eu chamava de "dono". Divulgamos também para os grupos de whatsapp do bairro, e também fiz contato com os síndicos dos condomínios vizinhos. Nesta altura alguns condôminos já haviam se mobilizado e providenciado ração e uma mala para transporte de gatos, onde o bichinho poderia passar a noite em segurança. Na manhã seguinte eu já colecionava pouco mais de uma dezena de mensagens de condôminos preocupados com o futuro do nosso hóspede.

Descobrimos durante a noite que tratava-se de uma gatinha e que ela havia sido castrada recentemente. Eu me lembrei do DIBEA (Diretoria do Bem-estar Animal), que realiza esse procedimento gratuitamente, onde coloca um microchip nos animais castrados por eles. Fomos ao DIBEA e lá confirmamos que a gatinha possuía sim um microchip que tinha sido colocado por eles durante a castração. Quase 24 horas depois a gatinha Babalu foi devolvida para a tutora, deixando uma família com duas crianças muito felizes. Imediatamente comunicamos à massa condominial que a situação estava resolvida, choveram "likes" na postagem, o que nos tranquilizou bastante. E você colega síndico já passou por isso, ou algo tão inusitado que não está previsto nos manuais de sindicatura? Gostaria muito de saber da sua história.

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

Sicredi inaugura terceiro ponto de atendimento em Porto Belo

Cooperativa de crédito anuncia abertura de uma nova agência no prédio histórico no centro da cidade

A Sicredi Vale Litoral SC amplia sua presença em Porto Belo com a inauguração do terceiro ponto de atendimento na cidade, estando agora no Centro, Vila Nova e Balneário Perequê. A abertura do escritório de relacionamento no município reforça o compromisso do Sicredi com o desenvolvimento local e a expansão da cooperativa, que em breve inaugurará sua agência no prédio histórico no centro da cidade.

O escritório de relacionamento que dará início ao relacionamento com a comunidade local foi inaugurado dia 31 de janeiro, e, está localizado no centro da cidade, na Av. Governador Celso Ramos, 2500, anexo à Prefeitura.

"Mais uma estrutura está sendo entregue para Porto Belo, em uma localização privilegiada. Daqui uns meses, entregaremos a nova agência, que será a casa da comunidade aqui no centro. A presença crescente da cooperativa na cidade destaca a importância do envolvimento da comunidade, fortalecendo o



A SICREDI convida os moradores a conhecer o novo ponto de atendimento e usufruir dos serviços oferecidos. O escritório de relacionamento está aberto ao público diariamente das 09h às 17h

cooperativismo e promovendo o desenvolvimento econômico local", declara Jofrei Agnes Munaro, diretor de desenvolvimento da Sicredi Vale Litoral SC.

"Estarmos inseridos geograficamente no coração da cidade, isso representa muito para a gente. A cidade tem crescido muito nos últimos anos e merece uma estrutura moderna, com

características da cultura local, queremos apresentar a comunidade do centro nosso modelo sustentável de negócio, que valoriza o relacionamento. A entrega de hoje, reafirma todo nosso compromisso com o município, que nos acolheu desde a nossa chegada", declara Jordana Soder, gerente das agências Vila Nova e do Centro.

Secovi e Sesc promovem evento com dicas de saúde mental, diversão e networking em março

O evento "Empower Mulher e Carreira: Conciliando a carreira profissional com saúde mental", organizado pelo Secovi de Florianópolis/Tubarão e Sesc acontece no dia 5 de março, das 9h às 11h, no Teatro do Sesc Prainha. Em alusão ao Dia da Mulher (8 de março), a atividade tem apoio do Jornal dos Condomínios e Fecomércio SC.

O encontro traz bate papo com a empresária do ramo imobiliário, Adriana Rodrigues, e a diretora do Jornal dos Condomínios, Angela Dal Molin, no painel "Diálogos em Evidência". Tem também a Dra. Ana Paula M. Barreto de Godoy, fisioterapeuta especialista e pós-graduada em Advanced Training Course of Acupuncture - Moxabustion (Pequim, China), no "Insights: Mulher, Carreira, Movimento e Energia" destacando técnicas para prevenção e tratamento de patologias através de reequilíbrio energético.

As participantes terão a oportunidade de absorver conhecimentos valiosos sobre o mercado e receberão orientações sobre a importância de manter a saúde



mental em meio aos desafios cotidianos, junto a momentos de integração e diversão em um delicioso Brunch e a intervenção "Rir é Resistir" com a Cia Agentes do Riso.

Accesse Qr Code e saiba mais como participar:



As inscrições são gratuitas e podem ser feitas pelo Sympla no link <https://bit.ly/3IpLtiP>



CANAL ABERTO

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

OFENSA EM GRUPO DE WHATSAPP

O Salão de festas foi utilizado por um morador e após o uso não fez a limpeza do espaço, o que é de praxe no condomínio. Reclamei e, em resposta, o morador veio com ofensas e palavras de baixíssimo calão no grupo de WhatsApp do condomínio. O que posso fazer diante desta situação? Estou me sentindo muito ofendida e exposta apenas por tentar manter a ordem no edifício.

Síndica - Florianópolis

Inicialmente, é preciso lembrar que a reclamação da síndica perante o condômino coaduna-se com algumas das funções elencadas no art. 1.348 do Código Civil, que são, "cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia" (inciso IV); "diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores" (inciso V); e "representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em

juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns" (inciso II).

Além disso, a atitude do morador infringiu o inciso IV do art. 1.336 do Código Civil, na medida que é dever do Condômino "dar às partes comuns a mesma destinação que tem à sua unidade e de não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores".

Portanto, a síndica tem respaldo legal para agir em defesa da ordem e do respeito no condomínio, incluindo a aplicação de sanções disciplinares conforme estabelecido no Regimento Interno.

Contudo, embora nada impeça ao infrator contestar a reclamação recebida, deveria fazê-lo de forma respeitosa e não mediante graves ofensas contra a síndica no grupo de WhatsApp do condomínio, haja vista tratar-se de um poderoso canal de comunicação, o que publicita exponencialmente as ofensas proferidas.

E como a síndica se sentiu

"ofendida e exposta" é possível registrar um boletim de ocorrência por crime de injúria para eventual representação criminal contra o ofensor, sem prejuízo à possibilidade de ingresso de ação por danos morais, uma vez que condômino infrator extrapolou seu direito de manifestação, atingindo a imagem e a honra da síndica perante os participantes do grupo ao lançar xingamentos, o que configura uma violação não apenas das normas de convivência do condomínio, mas também dos preceitos legais que protegem a dignidade e a reputação das pessoas.



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

USO DE ÁREAS COMUNS

O síndico fecha o banheiro todo dia que o salão de festas vai ser usado à noite, alegando que é pra manter limpo. Nestes dias as crianças ficam proibidas de usar o único banheiro da área comum (tem um masculino e um feminino). Isso está causando muito transtorno, principalmente agora nas férias que estão todas no condomínio. Esse procedimento está certo?

Marcela Andrade - Florianópolis

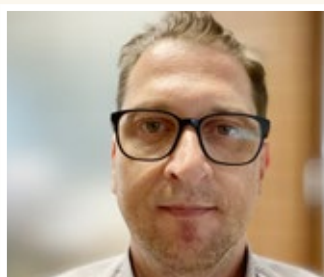
É direito dos condôminos "usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores" (artigo 1.335, inciso II, do Código Civil).

Dessa forma, a solução estará na Convenção de Condomínio ou no Regimento Interno, que deverão disciplinar a destinação e, portanto, a forma de uso dos banheiros comuns.

Caso conste na Convenção de Condomínio ou no Regimento Interno que os banheiros comuns se destinam, prioritariamente, ao salão de festas, e determine que fique fechado nos dias em que há reserva, o procedimento estará correto, e somente a alteração desses estatutos poderá modificar a disciplina a respeito da matéria.

Contudo, caso não conste qualquer restrição na Convenção de Condomínio nem no Regimento Interno, o Síndico não pode impedir o uso dos banheiros comuns pelos condôminos

nem fechá-los. A prerrogativa de decidir sobre o uso dos banheiros é da assembleia, e não do síndico, de modo que havendo necessidade deverá ser convocada assembleia pelo síndico, e se este se recusar, por ¼ dos condôminos (artigo 1.350, § 1º, do Código Civil).



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

PONTO DE VISTA

MIRIAN ALVES PEREIRA



Reflexões sobre a responsabilidade Civil do Síndico na Prestação de Contas

A responsabilidade, resumidamente, é a obrigação de responder pelos próprios atos ou por aqueles praticados por algum subordinado. Portanto, neste papel, caberá ao síndico ter o conhecimento de que suas ações estão sujeitas às normas legais e às convenções em seu condomínio. Com a modernidade, e vivendo na coletividade, obviamente é complexo para o síndico administrar um condomínio com diferentes pensamentos, anseios e princípios de todos os envolvidos. Naturalmente surgem as controvérsias, problemas cotidianos e de gerenciamento. Eventualmente, descontente com administrações anteriores e com ímpeto de renovação, o novo síndico inicia uma gestão temerária e irresponsável, diria até autoritária, ignorando completamente as leis e a convenção condominial. Esta abordagem vai limitar-se à responsabilidade civil, que se encontra indiretamente inserida no elenco da competência do síndico, no artigo 1.348 e incisos, do Código Civil Brasileiro.

A não prestação de contas é um dos grandes responsáveis pela destituição de síndicos!

A prestação de contas pode ser considerada uma das questões de grande relevância, pois é um dos principais deveres do síndico. Esta deverá ser elaborada de forma correta e apresentada anualmente para a assembleia, e também eventualmente, quando esta o exigir. Para tanto, todas as despesas devem estar comprovadas e documentadas. Caso se constate diferença de valor entre a arrecadação e as despesas comprovadas, o síndico pode ser acionado civil e criminalmente, por não cumprir sua obrigação legal e por se apropriar de fundos do condomínio. Portanto é fundamental que este mantenha um arquivo claro e organizado.

E mais, para uma administração eficiente dos recursos do condomínio, o síndico deverá entregar mensalmente os documentos à contabilidade para elaboração do demonstrativo de receita e despesa; evitar movimentar dinheiro em espécie ou receber pagamento de taxas condominiais diretamente; jamais efetuar pagamento sem o respectivo comprovante admitido por lei; exigir nota fiscal e recibos de serviços prestados; em caso de desconto, exigir que o mesmo figure na nota fiscal, evitando assim pendências na contabilidade; não conceder liberação de juros e multas; na transição de síndico, verificar os saldos existentes como saldo em caixa, crédito da gestão e outros; solicitar mensalmente parecer do Conselho Fiscal sobre os balancetes; solicitar à contabilidade que nos boletos das taxas, configure o resumo do último demonstrativo de receitas e despesas. A não prestação de contas é um dos grandes responsáveis pela destituição de síndicos.

Ser síndico não é tarefa fácil e nem todos os condôminos sabem avaliar a responsabilidade e a extensão do cargo. Na verdade, a maior dificuldade é lidar com as pessoas, seus impulsos, emoções, valores, costumes, hábitos e falta de interesse. No entanto, quando alcançado o sucesso de um síndico, os resultados da boa administração têm reflexo direto na boa conservação do condomínio, manutenção eficaz dos equipamentos, cumprimento de prazos e compromissos, respeito das normas e procedimentos, e por fim, envolvimento e cooperação dos condôminos/moradores para solução dos problemas.

Mirian Alves Pereira
OAB/SP 105994 - OAB/SC 69097-A - Advogada no escritório DEMATTE Advocacia - Joinville/SC



35 anos
de grandes
conquistas
e desafios.

Conheça o sistema mais moderno e seguro para administrar seu condomínio.

Rua Felipe Schmidt, 315 | Sala 601 | Ed. Aliança | CEP 88010-000 | Centro - Florianópolis | SC | 48 3223 5492 | plac.srv.br



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

GUIA DE FORNECEDORES

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



ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

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

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

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

LILIAN LIDIA WOJCIKIEWICZ
ARQUITETA & URBANISTA / BIM MANAGER
CAU A-14.750-8
48 99983.6633 arquitetalilian@yahoo.com.br

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

DARCI PINTURAS 14 Anos

Pintura Predial | Lavação | Reformas Eng. Resp. Rafael Silva de Souza Cruz

Especializado em Condomínios (48) 3066.8425

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

MAPA
ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO
FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DE OBRAS EM CONDOMÍNIOS
48 99982.1196 • 98406.5470 lineofilho@gmail.com Engenheiro Lineo

LAUDOS TÉCNICOS DE VISTORIA E PERÍCIAS EM CONDOMÍNIOS

Viana
Empreiteira
Pintura - Reformas - Manutenção

- ✓ PINTURA
- ✓ REFORMAS
- ✓ MANUTENÇÃO PREDIAL

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

Soluções de Engenharia para o seu Condomínio

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

Aponte a câmera do seu celular e conheça nossas soluções

econdengenharia.com.br
(48) 3093-3595

ECOND
ENGENHARIA PARA CONDOMÍNIOS

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS

ENGENHARIA QUALITATIVA
LAUDOS E PERÍCIAS

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

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

LANCI
MADEIRA PLÁSTICA
MOBILIÁRIO ECOLÓGICO

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

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

2009 10 ANOS 150 9001 ISO 14001
(47) 9 9232 3393 lanci@lanci.eco.br
(47) 3363 4143 lanci.eco.br

ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO

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

(48) 99930-8039
lego_engenharia@gmail.com
lego@legoengenharia.com.br

ESTAMOS PRONTOS PARA REFORMAR O SEU CONDOMÍNIO!

HARTCON
SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

SERVIÇOS ESPECIALIZADOS PARA CONDOMÍNIOS

- Lavação de Garagens
- Manutenção de Jardins

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

SUPERMATEC
CASA & CONSTRUÇÃO
CASA & CONSTRUÇÃO É AQUI!

NÃO DEIXE A OBRA PARAR POR FALTA DE MATERIAL!

- ✓ VARIEDADE EM PRODUTOS
- ✓ PAGAMENTO FACILITADO

PREÇOS ESPECIAIS E ATENDIMENTO SOB MEDIDA PARA O SEU CONDOMÍNIO

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

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

supermatec

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

O + completo guia de serviços condominiários!

Segurança, elétrica, hidráulica, acessórios, limpeza e conservação, e muito mais

CondomínioSC
Informando o Síndico Catarinense

Faça sua **cotação**, é online e **gratuito!**

www.condominiosc.com.br



Como administrar a inadimplência em assembleias

Condôminos em dívida com o condomínio não podem votar, mas têm direito a participar

Da redação

Se tem um assunto que sempre deixa dúvidas no segmento condominial, esse assunto é a participação do condômino inadimplente em assembleias do condomínio. A discussão, nesse caso, surge em razão da própria interpretação do termo "participar", previsto no Código Civil. Para o advogado Alberto Luís Calgaro - até mesmo pela importância da assembléia geral e para se evitar alegação de constrangimento - o condomínio deve permitir que o inadimplente possa assistir à assembleia, sendo-lhe, no entanto, proibido tomar parte nas discussões e votar.

"Ainda que indevidamente, não há como impedir uma pessoa de falar, de manifestar-se", interpreta o advogado Zulmar Koerich que esclarece o assunto ao fazer uma diferenciação entre o direito de participação e direito de presença. No primeiro caso, o condômino que se encontra devidamente quite com suas obrigações pode fazer intervenções, colocações diversas e votar nas questões afetas ao edital.

Quanto ao direito de presença, esse decorre pura e simplesmente da condição de condômino, estando relacionado ao direito de ir e vir, consagrado constitucionalmente e também sendo desenvolvimento de seu direito de coproprietário da coisa comum, não havendo perda em função de encontrar-se inadimplente. "Assim, o condômino que não esteja em dia com suas obrigações pode se fazer presente, acompanhar as deliberações, mas não pode votar e influenciar na votação dos demais, através de manifestações, colocações e sugestões. Entretanto, em nosso entendimento, o condômino, mes-

mo inadimplente, pode levantar questões de nulidade da própria assembleia, como ausência de publicações e entrega dos editais de convocação", explica Koerich.

Informação

Como sugestão aos síndicos para não causar constrangimento ao condômino inadimplente, o advogado recomenda informar aos presentes - na abertura dos trabalhos - sobre a impossibilidade de manifestação daqueles que estejam em atraso com suas obrigações, bem como informá-los de que qualquer manifestação não será transcrita em ata, salvo a alegação de eventual nulidade da própria assembleia.

"Ainda que informado acerca da limitação imposta pela lei, a sugestão é de que o presidente, síndico ou outros presentes permitam que o condômino se manifeste em assembleia, pois não é incomum esse mesmo condômino, se interrompido pelo motivo de estar inadimplente, alegar futuramente excessos vexatórios praticados contra si, e com isso buscar uma reparação por danos morais". Zulmar Koerich destaca que, ainda que inocente, o condomínio sofrerá com os custos da contratação de um advogado, além do próprio desconforto de ter contra si uma ação dessa natureza.

Bom senso

"Tudo é uma questão de bom senso", entende o advogado Alberto Calgaro que também aconselha um diálogo antes da realização da assembleia. Mas defende uma conversa reservada tão logo o síndico perceba a presença do condômino no local. "O síndico deve explicar que ele é bem-vindo, mas que em

virtude do previsto no Código Civil, ele não poderá votar ou se manifestar nas discussões. Quando for iniciada alguma votação durante a assembleia, o síndico deverá lembrar a todos os presentes - de forma geral, sem citar nomes - que apenas aqueles que estão quites com a taxa condominial poderão votar", lembra o advogado, frisando: "Caso o condômino inadimplente se insurja, ou - mesmo previamente alertado - insista em proferir seu voto, o síndico deverá desprezar aquele voto na contagem final. Se ainda assim o condômino insistir, quem estará dando causa à divulgação da inadimplência será ele próprio".



ANTES de iniciar a votação na assembleia, o síndico deverá lembrar a todos os presentes que apenas aqueles que estão quites com a taxa poderão votar

COMO APROVAR MATÉRIAS QUANDO SÃO EXIGIDOS 100% DE PARTICIPAÇÃO

• **Na avaliação do advogado Zulmar Koerich**, o quórum de votação exigido para cada uma das matérias está relacionado com os votos válidos, ou seja, do que é possível alcançar dentro daquele rol de condôminos aptos a decidir. Assim, havendo quórum espe-

cial para determinada votação, devem-se excluir aqueles que não estão aptos como se não existissem, incidindo o percentual somente sobre o grupo legitimado a votar.

• **Segundo o advogado Alberto Luís Calgaro**, o Código Civil não é claro a respeito. No

entanto, tanto pela doutrina, quanto pela jurisprudência, o entendimento mais sensato é de que o quórum qualificado seja contado apenas com as unidades adimplentes, desconsiderando para a contagem do quórum o número de unidades sem poder de voto.

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

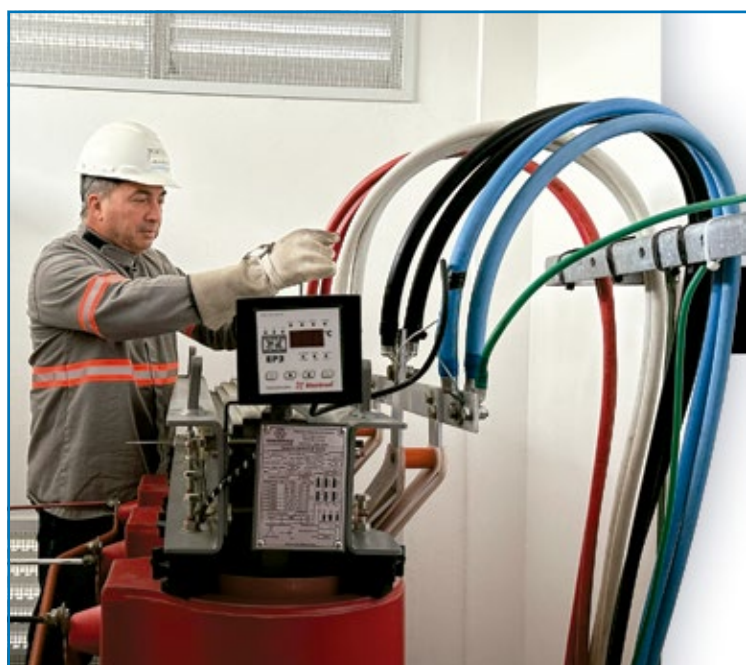
OBTENHA DESEMPENHO, ESTÉTICA E FACILIDADE DE LIMPEZA NAS GARAGENS E QUADRAS ESPORTIVAS DO SEU CONDOMÍNIO

🔧 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

PORTAL *Sul*
E n e r g i a



SEGURANÇA E QUALIDADE EM ELÉTRICA

- Retrofit / Reforma
- Manutenção em Subestações
- Projeto Preventivo de Incêndio
- Projetos Elétricos
- Projetos para Carros Elétricos
- Processos Celesc
- Laudos de Corpo de Bombeiros

- Manutenção Preventiva / Corretiva
- Medição de Energia
- Alarme de Incêndio
- Laudos de Instalações Elétricas
- SPDA (Para-Raios)
- Processos Corpo de Bombeiros