

# Jornal dos Condomínios 23 ANOS

ANO 23 - N° 267 - MARÇO 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

## GESTÃO DE RISCO: O CONDOMÍNIO NÃO PODE FICAR VULNERÁVEL

Especialistas apontam que a importância de contar com um plano de contingência eficaz para evitar danos em sinistros e desastres naturais



# Páginas 08 e 09

### VALE DO ITAJAÍ

Como as competências emocionais podem ajudar o síndico?

# Páginas 10 e 11

### SEGURANÇA

Condomínios inclusivos priorizam acessibilidade para os idosos

# Página 03

### MERCADO

Guarida chega a SC para renovar o conceito de administração condominial

# Página 13

### ANIVERSÁRIO DO JC

Jornal dos Condomínios completa 23 anos como referência em Santa Catarina

# 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  
São II - 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:**

Luisa Cândido Lopes

**Editor:**

Jorge Oliveira Jr.

**Equipe de jornalistas:**

Darlane 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/)



MARÇO/2024

2

## # EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN

@angeladalmolin@condominiosc.com.br



### Resposta rápida, tranquila e eficaz diante de uma emergência

Com a crescente complexidade das ameaças enfrentadas pelos condomínios, que vão desde desastres naturais até eventos imprevisíveis como incêndios ou falhas estruturais, a implementação de um plano de contingência eficaz tornou-se uma necessidade crucial nos condomínios.

Nos últimos anos, a gestão de risco ganhou destaque, especialmente por sua capacidade de proporcionar uma resposta rápida, tranquila e eficaz diante de uma emergência. Na matéria especial desta edição, abordamos a importância de os síndicos estarem preparados para lidar com situações emergenciais a qualquer momento. Um plano de ação bem elaborado pode trazer resultados positivos, evitando transtornos com os moradores, minimizando perdas e prejuízos, além de garantir a segurança e o bem-estar de todos.

De acordo com dados do IBGE de 2022, o número de idosos aumentou significativamente nos últimos anos, especialmente nas regiões Sul

e Sudeste. Esse crescimento impacta diretamente as tendências do mercado da construção civil, que está se adaptando para garantir o direito de ir e vir desses indivíduos, levando em consideração os desafios físicos que podem afetar sua mobilidade e independência. Nesta edição, enfatizamos a importância de os condomínios serem projetados e adaptados para atender às necessidades dos idosos, promovendo um ambiente seguro, inclusivo e confortável para todos os residentes.

Confira ainda a estreia do espaço Asdesc - Associação de síndicos de SC, trazendo informações aos síndicos do estado e, na coluna Mercado, as novidades produtos, serviços e capacitações que o setor oferece para a gestão condominial.

Nesta edição de aniversário, agradecemos a todos os síndicos leitores e parceiros que nos acompanham ao longo desses 23 anos de atuação, contribuindo para o sucesso desta história.

**Ótima Leitura!**

## Reunião do Conseg destaca importância do trabalho voluntário

Síndicos do bairro Coqueiros, em Florianópolis, recebem homenagem pela atuação comunitária

Sibyla Loureiro

Às vésperas de completar 23 anos de fundação, de forma ininterrupta, o Conselho de Segurança da Região de Coqueiros - Conseg 31, dá mais um exemplo de união e cidadania. Durante a reunião mensal do Conselho, dia 25 de março, cerca de 30 lideranças,

entre moradores, entidades comunitárias e representantes de órgãos públicos, destacaram a importância do trabalho voluntário e atuação em defesa do bem comum.

“Quando ingressei no Conseg, entendi a importância de ser cidadão. Antes, fazia o meu trabalho dentro do condomínio, sem olhar para fora dele. Hoje, ao contrário, passei a caminhar na rua e participar da vida do bairro. Denunciar o que está errado, através dos canais oficiais, e também elogiar as demandas atendidas”, diz o síndico do Condomínio Forest Park, de Coqueiros Thiago Steiner.

Há quatro anos à frente do Condomínio, Thiago foi homenageado ao lado de outras 20 lideranças da região em que atua o Conseg: bairros Coqueiros, Itaguaçu, Bom Abrigo, Abraão e comunidade da Vila Aparecida, em Florianópolis. “Ele é um exemplo de responsabilidade cidadã”, aponta a presidente do Conselho, Elaine Otto.

Outro destaque da noite foi o síndico Luiz Frantz, que administrou durante 20 anos - de 2002 até 2022 - o Condomínio Villaggio di Capri, no bairro Coqueiros. E foi também uma atitude cidadã que



SÍNDICO Thiago Steiner, Elaine Otto, Angela Dal Molin e Luiz Frantz

seu Luiz, hoje com 78 anos, cedeu o salão de festas do condomínio por quase duas décadas para as reuniões do Conseg.

“Gostaria de agradecer essa homenagem e dizer que foi uma grande e especial satisfação receber a comunidade no nosso condomínio”, celebra seu Luiz, que continua exercendo o cargo de Diretor Social no Conselho.

Na lista dos condecorados, não poderia faltar a coordenadora do Núcleo dos Condomínios, a empresária Ângela Dal Molin. “Por conta de uma matéria abordando a atuação do Conseg de Coqueiros em prol da segurança da região, o nosso Conselho atravessou fronteiras e foi parar na cidade de Perdizes, em São Paulo, onde serviu de exemplo para o Conseg local”, ressaltou a presidente Elaine Otto ao homenagear a empresária.

“Fico muito grata pela reverência e pela oportunidade de ser coordenadora do Núcleo dos Condomínios. Assim, é possível levar a voz do Conseg a conhecimento dos síndicos como forma de combater a criminalidade e suas causas, problema que tanto preocupa quem vive em condomínios”, avalia Ângela.



- 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

ESPECIALIZADA EM REFORMAS PREDIAIS

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



# Condomínios inclusivos: priorizando a acessibilidade para os idosos

É responsabilidade do síndico promover ambientes inclusivos e seguros para que acidentes envolvendo pessoas com mais idade não aconteçam

Dariane Campos

Em meio ao cenário urbano, onde cada vez mais condomínios residenciais e comerciais são erguidos, investir em acessibilidade tem se tornado algo urgente. Ainda mais se levarmos em consideração fatores como a diversidade de pessoas que circulam pelas áreas comuns dos prédios e a longevidade da população.

De acordo com levantamento do IBGE em 2022, o número de idosos cresceu 57,4% em 12 anos, sendo as regiões Sul e Sudeste as que possuem populações mais envelhecidas, com 65 anos ou mais. Número que impacta diretamente nas tendências do mercado da construção civil, que vem se adaptando para garantir o direito de ir e vir, uma vez que este público pode enfrentar desafios físicos que afetam sua mobilidade e independência.

Segundo a percepção da advogada Gleydsa Wagner, especialista em direito negocial imobiliário, as construtoras e incorporadoras têm investido nos últimos anos na construção de condomínios focados para idosos. São empreendimentos não apenas acessíveis, como determina a Lei, mas também com facilidades e itens pensados exatamente para suprir possíveis restrições.

## Blindando o condomínio

Para que a administração evite incômodos futuros, a especialista diz que cada espaço é único e compete ao síndico, como representante legal do condomínio, manter a conservação e a guarda das partes comuns.

“O gestor deve levar o assunto para debate em assembleia. É importante expor aos moradores a necessidade e os riscos judiciais a que o condomínio fica suscetível caso não sejam feitas as obras/reformas de acessibilidade”, explica Gleydsa. Ela lembra ainda que, caso o quórum de con-



**ADVOGADA GLEYDSA WAGNER** diz ter condomínios já voltados para a segurança dos idosos

dôminos negue o investimento, os votos contrários devem ser consignados em ata, para desonerar a responsabilidade do síndico e do conselho.

## O que diz a lei?

A Constituição Federal garante a todo cidadão seus direitos sociais, como o de ir e vir, e garantias fundamentais para a pessoa humana, que incluem todos os indivíduos, independentemente de suas condições físicas ou mentais. Entretanto, a principal Lei brasileira que rege essa questão é a Lei de Acessibilidade - Decreto de Lei nº 5296/2004, sendo que muitos Estados e Municípios possuem legislações locais próprias.

Além disso, também tem a NBR 9050, que estabelece critérios e parâmetros técnicos a serem observados quanto ao projeto, construção, instalação e adaptação do meio urbano e rural, e de edificações às condições de acessibilidade. O documento visa a utilização de maneira autô-

noma, independente e segura do ambiente, edificações, mobiliário, equipamentos urbanos e elementos à maior quantidade possível de pessoas, independentemente de idade, estatura ou limitação de mobilidade ou percepção.

“Os condomínios construídos antes de 2004 não foram planejados de acordo com as regras de acessibilidade. Porém, o que vem ganhando força é que as edificações que não têm áreas comuns acessíveis passem por obras, reformas e adaptações, para que todos os moradores possam usufruir delas”, pontua Gleydsa.

A advogada destaca que os condomínios, como espaços compartilhados, devem ser projetados e adaptados para atender às necessidades dos idosos, promovendo um ambiente seguro, inclusivo e confortável para todos os residentes. Por isso separou alguns aspectos-chave a serem considerados para garantir a acessibilidade de idosos em condomínios. Confira:

- Rampas na entrada (com necessidade de remoção do jardim) e na garagem;
- Rebaixamento do piso da eclusa para estar nivelado ao piso

da calçada;

- Piso tátil desde a eclusa até a porta dos elevadores (hall social e da garagem);
- Banheiro PNE no salão de festas;
- Elevador: rebaixamento das botoeiras (agora em braile) e instalação de sensores auditivos;
- Portão para cadeirante na eclusa;
- Corrimãos em todos os acessos;
- Criação de vaga PcD na garagem;
- Novo piso antiderrapante no térreo.

## FATORES DE RISCO AMBIENTAIS COLABORAM COM QUEDAS ENTRE OS IDOSOS

De acordo com os dados da SBGG (Sociedade Brasileira de Geriatria e Gerontologia) a estimativa da incidência de quedas por faixa etária é de 28% a 35% nos idosos com mais de 65 anos e 32% a 42% naqueles com mais de 75 anos. Trauma é a quinta causa de mortalidade na faixa etária maior que 65 anos, sendo a queda responsável por 70% das mortes acidentais em pessoas acima de 75 anos. Qua-

se metade das mortes é decorrente de uma fratura de fêmur. “Após hospitalização por queda, algumas complicações podem culminar com morte. A queda foi considerada um dos preceptores de mortalidade em estudo realizado no exterior”, aponta o médico especialista em geriatria, Mauro Montauray de Souza.

O especialista chama a atenção para fatores de risco

ambientais que podem alcançar, conforme o estudo, até 50% das quedas entre os idosos. Os acidentes decorrem, especialmente, da falta de condições clínicas ou de um ambiente inseguro ou, ainda, da união desses dois fatores. O envelhecimento por si só não é causa de quedas, apesar de as alterações fisiológicas decorrentes do envelhecimento favorecer sua ocorrência.

## PRECAUÇÕES EM ÁREAS COMUNS:

- Na limpeza de corredores evitar resíduos que possam ter sabão ou detergentes.
- Não usar tapetes ou pânos em corredores.
- Áreas pouco iluminadas ou com luzes queimadas po-

dem propiciar acidentes.

- Locais de aclive ou declive devem ter corrimão e placas informando da sua existência.
- Placas de orientação bem visíveis e de fácil acesso
- Busque os dados do ido-

so: tenha sempre em mãos os telefones de familiares e amigos para possível contato

- Quando estiver acontecendo qualquer obra no prédio, placas de orientação bem elucidativas.



**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**

☎ 48 9.9631.6263  
☎ 48 9.9987.2626

Power Gen Grupos Geradores | [www.powergeneradores.com](http://www.powergeneradores.com)  
✉ contato.powergen@gmail.com | ✉ adriana.g.powergen@gmail.com

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!**

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

Resgate seu benefício no App Meu Vivo > Vivo Valoriza



## ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO

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

ESTAMOS PRONTOS PARA REFORMAR O SEU CONDOMÍNIO!

☎ (48) 99930-8039    📷 lego\_engenharia    ✉ lego@legoengenharia.com.br



# CANAL ABERTO

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

## LEI ESTADUAL OU CONVENÇÃO?

**No Regimento Interno e na Convenção do nosso condomínio consta que é permitido somente cães de pequeno porte. Chegaram moradores novos trazendo um cão imenso! O síndico argumentou que existe uma lei estadual que proíbe escolher o tamanho do cão. Sempre soube que a Convenção é a lei suprema dos condomínios residenciais! Gostaria de saber o que prevalece?**

**Vera Porto - Florianópolis**

A presença de animais domésticos, principalmente cachorros, é sempre um tema recorrente e de grande repercussão nos condomínios. De um lado, há o exercício do direito de propriedade, de modo que há muito tempo os Tribunais não admitem a mera proibição incondicional e irredutível quanto à presença de animais de estimação. De outro, há casos nos quais a presença do animal de estimação cria graves perturbações aos demais condôminos, interferindo no sossego e até na saúde dos vizinhos.

No caso do condomínio da

leitora, o Regimento Interno e Convenção permitem somente animais de pequeno porte. Contudo, a Lei Estadual 18.218/21 preceitua que “é livre a habitação e circulação, em qualquer dia da semana e horário, de animais domésticos pertencentes ao proprietário de imóvel, ao inquilino ou do visitante ao condômino, em condomínios de casas ou de apartamentos, no âmbito do Estado de Santa Catarina.” (art. 1º). Já o inciso 2º do art. 2º da mesma lei impõe o uso de “guia e coleira, adequadas ao seu tamanho e porte do animal” para a circulação nas áreas comuns, acrescentando ainda que os “cães bravos devem ser conduzidos com coleira e focinheira”. Portanto, não há restrição legal para o tamanho do animal no condomínio.

Sobre o tema, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça decidiu em 2019 que a convenção de condomínio residencial não pode proibir de forma genérica a criação e a guarda de animais de qualquer espécie nas unidades autônomas, quando o animal não apresentar risco à segurança, à higiene, à

saúde e ao sossego dos demais moradores e dos frequentadores ocasionais do local (REsp 1783076/DF).

E vale repetir: a Lei Estadual citada não indica limitação de tamanho do animal de estimação, de modo que esta norma se sobrepõe às limitações indicadas no Regimento Interno e Convenção, prevalecendo a liberdade de se adotar animal de estimação de qualquer porte, desde que a sua presença não gere inegável perturbação ao sossego e segurança dos demais condôminos de modo a interferir no seu descanso e tranquilidade (art. 1.336, IV do Código Civil).



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

## INFRAÇÃO DE INQUILINO

**Nosso condomínio é de praia e tem alta rotatividade, até mesmo fora da temporada. Ocorre que em uma determinada unidade locada foi aplicada uma advertência a um inquilino. Na semana seguinte ocorreu reincidência da mesma infração, na mesma unidade, por outro inquilino. No nosso regimento consta: 1) Advertência, 2) multa, 3) na reincidência da mesma infração dobra o valor da multa. Cabe multa, ou por ter sido outro inquilino não deve multar?**

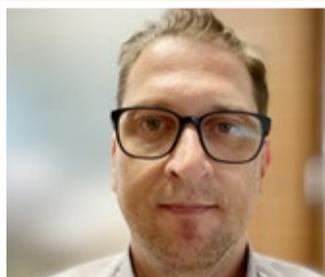
**Maurício Borba - Itapema**

A responsabilidade pelo

pagamento de multas aplicadas pelo condomínio é, em princípio, do condômino/proprietário da unidade infratora. Contudo, se o imóvel estiver alugado, o locatário é o responsável por pagar as multas que ele tomar enquanto residir no condomínio. Se o inquilino não pagar a multa, o condomínio tem o direito de cobrá-la do condômino/proprietário da unidade, pois é com este que mantém uma relação jurídica direta, ficando o proprietário com o direito de cobrar regressivamente do locatário.

Portanto, é necessária a advertência do novo inquilino an-

tes de lhe aplicar a multa, já que esta é aplicada diretamente ao infrator. Sendo essa a primeira infração do novo locatário, deverá ele ser advertido antes de ser aplicada a multa.



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



## Crescimento do cenário condominial em Santa Catarina

Procurando uma melhor qualidade de vida, as pessoas têm buscado os centros urbanos já devidamente antropizados e com maior índice de desenvolvimento humano (IDH) para sediar seus domicílios, sobretudo porque esses ambientes propiciam uma melhor sensação de segurança.

A verticalização das cidades é um dos grandes vetores do desenvolvimento urbano das cidades, de modo que o grande adensamento populacional demanda um volume maior de edificações prediais multifamiliares para acondicionar o contingente populacional existente.

Extraí-se da pesquisa nacional por amostra de domicílios (PNAD) que, entre 1984 e 2019, o número de condomínios aumentou em exponenciais 321% nesse período e, segundo o Censo de 2022, o Brasil já conta com mais de 1 milhão de condomínios nas diversas regiões urbanizadas do país, de modo que mais de 68 milhões de pessoas residem em condomínios edifícios, o que representa quase 30% da população brasileira, movimentando cerca de 165 bilhões de reais por ano.

Após a pandemia da covid-19, considerando o nível de segurança e desenvolvimento, o Estado de Santa Catarina vem recebendo um número cada vez maior de pessoas de outros estados, o que naturalmente incrementou o número de empreendimentos imobiliários em construção e implicou a crescente valorização imobiliária, especialmente na porção do litoral catarinense.

Dentre as 10 cidades do país com o metro quadrado mais caro, 4 estão em Santa Catarina: (1º) Balneário Camboriú, (2º) Itapema, (4º) Florianópolis e (6º) Itajaí.

A valorização anual do valor do metro quadrado dos imóveis em Santa Catarina também é bastante significativa, a exemplo do

que ocorre com as cidades de Itapema (+19,52%), São José (+19,63%) e Itajaí (+13,35%).

Os dados da Associação Brasileira de Síndicos e Síndicos Profissionais (ABRASSP) evidenciam que o mercado condominial comporta uma grande expansão, posto que, em que pese o volume de empreendimentos existentes, há apenas 420 mil síndicos em todo o país, e cerca de apenas 5% dos condomínios brasileiros são administrados por síndicos profissionais.

Santa Catarina possui aproximadamente 18 mil condomínios edifícios e apenas 11% desses empreendimentos são geridos por síndicos profissionais, o que representa cerca de 2.000 síndicos profissionais. Assim, o estado catarinense fica proporcionalmente atrás apenas dos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro.

O mercado condominial encontra-se em franca expansão nacional e regional, não comporta mais amadorismo e necessita de absoluta qualificação dos postulantes ao cargo de síndico, pois os ocupantes dessa função possuem relevante responsabilidade social, eis que realizam a gestão da menor célula da sociedade, que são os lares das famílias brasileiras.

A Associação de Síndicos do Estado de Santa Catarina (ASDESC) existe por isso, com o objetivo de assegurar institucionalmente que o mercado condominial cresça de maneira saudável e pautado no princípio arquetípico da Justiça, afinal a função de síndico é iminentemente política e deve ser exercida por aqueles que estão imbuídos do propósito de servir à sociedade na qual estão inseridos.

**Gustavo Camacho é advogado e presidente da ASDESC**

Acesse o QR Code e conheça o portal da ASDESC



PLANEJAMENTO E ASSESSORIA DE CONDOMÍNIOS LTDA.

35 anos de grandes conquistas e desafios.

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



# Como conduzir uma assembleia de condomínio em quatro passos

Confira dicas para que a reunião de condomínio não perca o foco seguindo as dicas do especialista

Em meio às diversas obrigações e normas que um síndico deve seguir, somam-se os desafios de manter a harmonia, mediar o diálogo e conciliar as necessidades e demandas dos habitantes do condomínio para a boa convivência.

As assembleias de condomínio são um momento oportuno para essa atuação do gestor, mas comumente levantam focos de discussões desnecessárias e atritos. Conduzir a reunião de forma assertiva depende de seguir normas, métodos e investir na comunicação franca e aberta.

O professor e vice-presidente de condomínios do SECOVI, Rodrigo Machado, traz recomendações sobre como conduzir uma assembleia de condomínio assertiva em quatro passos, confira:

## 1 - Definindo a pauta: "Se o assunto for à assembleia, já leve as soluções"

Uma assembleia é uma reunião de pessoas com interesse comum em discutir uma pauta, a qual envolve questão regimental ou estatutária no condomínio para deliberar sobre uma questão. Portanto, uma ideia resume a abordagem do palestrante desde a formulação da pauta da reunião "Se for levar um assunto à assembleia, já leve as soluções. O espaço é aberto para a resolução de problemas".

Machado enfatiza que o síndico não deve abordar temas sobre os quais paira qualquer incerteza porque, "o síndico estará despreparado para argumentar e perderá a credibilidade. Peça ajuda, deixe claro que é um tema complexo, ainda em reflexão. Se for para discutir, leve opções ou orçamentos para que se encaminhe uma decisão".

Esta postura evita problemas de toda ordem, comuns nas reuniões, como perda do foco da pauta, insegurança na comunicação, discordância, questionamentos novos sem solução imediata, dispersão, entre outros.

## 2 - Cheque os preparativos da convocação

O edital de convocação de uma assembleia de condomínio deve prever todos os dados de identificação adequados, em acordo com o tipo de assembleia, a localização e os dados do condomínio, a previsão de realização de duas chamadas e a exposição do quórum necessário para cada item da pauta, o que evidencia a importância da participação do condômino.

O edital deve conter a assinatura do síndico ou representante legal e a convocação tem de ser enviada com o respectivo prazo mínimo para a convocação de assembleias.

Por fim, não poupe meios de divulgação para que os condôminos tenham acesso à convocação. Use todas as mídias existentes,

avisos em locais visíveis e nas caixas de correspondência dos moradores. Apenas um condômino não convocado pode anular todo o trabalho concluído na assembleia.

## 3 - Pense nos pilares do processo

Antes da reunião, revise a pauta do dia, inclusive a ordem das prioridades. Priorize temas que sejam importantes e benéficos a todos. Assim o confronto de ideias e o trabalho de consenso serão úteis, em vez de desgastar os condôminos com detalhes corriqueiros.

Visualize mentalmente os processos da assembleia e até mesmo os questionamentos que podem ocorrer. Esta é uma forma de antecipação de atritos e de soluções. Repasse o tempo e as palavras dedicadas a cada etapa da reunião, como se estivesse visualizando o processo.

Tenha em mente o público do dia da assembleia, quem estará presente, que tipo de questões pode trazer à tona e, pensando positivamente, como esta pessoa poderia ajudar na condução das discussões.

## 4 - Organize-se e siga protocolos de condução

O síndico não precisa ser sempre o presidente da assembleia. Pode ser uma boa ideia convidar outro condômino para conduzir a reunião quando ele



PROFESSOR e vice-presidente de Condomínios do Secovi, Rodrigo Machado dá dicas de como o síndico pode conduzir uma assembleia de forma mais assertiva

tem boa aceitação do grupo e demonstra habilidade de expressão e comunicação. Mas lembre-se que o presidente da assembleia tem o maior tempo de palavra, por isso, para temas mais delicados, o síndico deve ter o poder e a inteligência de condução. Indique um bom secretário

para o registro da reunião. A interpretação sobre a redação da ata é de responsabilidade do presidente da assembleia, então é vantajoso que o secretário capte e redija com clareza e objetividade os pontos discutidos.

Outra medida que ajuda na concisão, clareza e objetividade do registro oficial pode ser a indicação de um mediador para controlar o tempo da palavra. Reuniões com temas que geram polêmica ou com público muito participativo podem prejudicar o fechamento. O mediador formal estabelece limite para as falas sem parecer que as intervenções são de cunho pessoal.

Após as discussões e aprovações, repasse em forma de resumo de tópicos para o grupo o que ficou definido. O resumo também traz de volta os distraídos à atenção, inibe conversas paralelas, e esclarece as últimas dúvidas.

Por fim, os síndicos têm muitos deveres e total responsabilidade sobre a divulgação do conteúdo após a assembleia, por isso, revise as palavras registradas, dê publicidade e amplifique ao máximo a distribuição do conteúdo.

**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

**S&S SEGUROS** CONSULTORIA SECURITÁRIA

ESPECIALIZADA EM CONSULTORIA E ANÁLISE DE RISCO PARA CONDOMÍNIOS

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

sesseguros  
sesconsultoriasecuritaria  
adm@sesseguro.com.br

**CLÍNICA LEMES OCUPACIONAL**

ESOCIAL SST:  
ENVIO DE INFORMAÇÕES TRABALHISTAS E PREVIDENCIÁRIAS

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

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

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

www.lemesocupacional.com.br

+55 48 3278.1128  
+55 48 99960.4282  
Rua Irmãos Vieira, 967 - Campinas - São José - SC

clincialemesocupacional  
comercial.clinicalemes@gmail.com

**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.



# Como controlar os pombos em condomínios?

Além da propagação de doenças, aves sujam fachadas, danificam telhados e causam entupimento de calhas

Da redação

**P**rotegidos por lei de crimes ambientais por fazerem parte da fauna brasileira, os pombos, portanto, não podem ser abatidos ou maltratados nos locais que escolheram para se abrigar. Por isso, pode-se realizar apenas o manejo dessas aves com técnicas e algumas alternativas para desalojá-las e impedir o seu pouso já que o maior problema, além da sujeira e do barulho que fazem, é a transmissão de doenças.

De acordo com o técnico em dedetização, Anderson Vargas, os métodos usados para controle de pombos em condomínios variam conforme a arquitetura e local de infestação. Eles vão desde a utilização de gel repelente, espículas até instalação de telas, ou a soma de todos.

“Há casos em que os pombos conseguem fazer grandes pombais dentro dos telhados superiores que, além das fezes, acabam infestando o ambiente de piolhos (que também transmitem doenças) que chegam a descer pelas tubulações de energia e entram nos apartamentos. Também se instalam nas caixas de ar-condicionado”, destaca, ao lembrar que as fezes, além da transmissão de doenças, danificam pinturas de carros e fachadas por serem extremamente ácidas.

Mas o método de desalojamento mais eficaz para condomínios, segundo ele, é a instalação de hastes fixa com fio de nylon, gel repelente e vedação de entrada em telhado com telas e espículas. Além das técnicas, empregadas, Anderson ensina que é preciso retirar as fezes e ninhos, promover a limpeza e desinfecção do ambiente com dedetização para piolhos.

## Doenças e prevenção

Transmissores de inúmeras doenças como histoplasmose, toxoplasmose, salmonella e criptococose (fungos presentes nas fezes dos pombos, que são transmitidos ao ser humano pelas vias respiratórias através do vento), os pombos se proliferam nos centros urbanos devido à facilidade para encontrar alimento e abrigo. Praças e edifícios tornam-se os locais adequados para se alimentarem e alojarem os ninhos. Como consequência, muitas fachadas e telhados acabam danificados e sujos, trazendo sérios prejuízos como entupimento de calhas, danificação em forros de madeira, sujeira e a possível veiculação de doenças por meio das fezes.

“Para evitar transtornos, é preciso agir preventivamente reduzindo a acessibilidade, a água, o alimento e o abrigo. Cortando os quatro componentes, haverá uma diminuição na presença dessas aves e qualquer outro tipo de animal agente de transtorno público”, ensina Anderson.

## Arquitetura contribui para sobrevivência

A ausência ou pequena existência de aves de rapina, predador natural das pombas em ambientes naturais, para o controle de aves doentes e fracas, é também uma das razões destacada pelo zootecnista André Grippa, para adaptação de pombos em áreas urbanas. Oferta abundante de abrigo também contribui para a sua sobrevivência. “A arquitetura de edifícios, monumentos e obras de engenharia dispõem de uma quantidade



**OS POMBOS** se proliferam nos centros urbanos devido à facilidade para encontrar alimento e abrigo

enorme de vãos, frestas e espaços que servem adequadamente para o pouso, e formação de ninhos, protegendo os pombos das intempéries, mesmo em locais onde a falta de verde é significativa”, explica Grippa.

Ao apontar que a maior proliferação se dá nos meses quentes, André Grippa lembra, contudo, que o aumento das aves também é resultado da hipera-

limentação. “Elas são pouco seletivas em sua alimentação e em meios urbanos as fontes de alimentação artificial são muito amplas e diversificadas, quer seja pela desordenação na destinação de resíduos provenientes de atividades humanas em todos os níveis, individuais ou coletivos, quer pela alimentação oferecida por pessoas na comunidade de forma eventual ou permanente”, acrescenta.

## SAIBA MAIS

- O manejo dos pombos é composto pelo impedimento do acesso ao alimento, à água e ao abrigo

- Para desalojar os animais quando esses estiverem no forro dos telhados ou dentro das residências pode ser usada a nafalina na proporção de um quilo para cada dez metros quadrados (1kg/10m<sup>2</sup>). A nafalina causa irritação nessas aves não sendo nociva a elas. Outra opção são géis atóxicos e repelentes específicos

- Consertar falhas em estruturas que permitam a nidificação dos pombos, ou seja, a construção de ninhos

- Vedar as bordas entre os telhados e a laje para impedir o acesso dos pombos nos espaços entre o telhado e o madeiramento

- Impedir que os pombos pousem nos parapeitos de janelas usando espículas e/ou espetos dispostos sobre os parapeitos de forma a impedir o pouso dessas aves

- Pombos não gostam de pousar em superfícies inclinadas. Para impedir o seu pouso pode-se construir um parapeito com inclinação de 45 graus, ou mais inclinado

- Estruturas refletoras de luz como espelhos, fitas metálicas e chapas de alumínio causam um incômodo visual nos pombos, afastando-os dos locais temporariamente.

Os pombos são aves que compõem a fauna brasileira e, por isto, são protegidas pela Lei Federal n. 9605/1999, Lei de Crimes Ambientais, não podendo ser molestadas ou abatidas. Caso sejam esgotadas todas as alternativas de manejo, o controle de pombos pode ser autorizado pelo órgão competente, conforme a Instrução Normativa do IBAMA n.141/2006.

**Fonte:** Centro de Controle de Zoonoses da Prefeitura de Florianópolis



**A situação é grave e atinge cada vez mais catarinenses.**

## Sintomas



**DOR DE CABEÇA**



**DOR NO CORPO E NAS JUNTAS**



**DOR POR TRÁS DOS OLHOS**



**FEBRE ACIMA DOS 38,5°**



**NAUSEAS**



**MANCHAS VERMELHAS NO CORPO**

## Prevenção



**CAIXA D'ÁGUA FECHADA**



**CALHAS LIMPAS**



**SACOS DE LIXO FECHADOS**



**PNEUS E POTES SEM ÁGUA**



**MANTER O TERRENO LIMPO**

**Faça a sua parte.**  
[www.dive.sc.gov.br](http://www.dive.sc.gov.br)



GOVERNO DE  
**SANTA CATARINA**  
SECRETARIA DA SAÚDE



# Conte conosco!

**Viver em condomínio é como viver em sociedade e, assim como viver em sociedade, o princípio básico é abrir mão de certos direitos individuais em prol de benefícios coletivos.**

O conceito é bastante simples de entender, porém, é difícil de colocar em prática quando não se tem o entendimento das normas.

Essa deveria ser justamente uma das principais funções dos síndicos para evitar conflitos, divulgar as normas e conscientizar os condôminos, melhorando o relacionamento no dia a dia e tornando a convivência entre vizinhos harmônica e respeitosa.

Afinal, quanto maior o entendimento dos processos, menores as possibilidades de conflitos.

Pense nisso, invista na conscientização dos condôminos e verá o ambiente do condomínio mudar consideravelmente.

Para ficar por dentro do que acontece no segmento condominial, siga a Duplique Santa Catarina nas redes sociais e **conte conosco!**

**0800 780 8877**



**CLEO ESTEVO**  
Gerente Duplique  
Unidade Estreito

“

**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)

# Gestão de risco em condomínio

Especialistas destacam a importância de ter um plano de contingência eficaz e personalizado

Com a crescente complexidade das ameaças enfrentadas pelos condomínios, em situações que vão desde desastres naturais até eventos imprevistos como incêndios ou falhas estruturais, tornou-se crucial a implementação de um plano de contingência eficaz. Sendo assim, nos últimos anos, a gestão de risco ganhou destaque e é possível identificar uma prioridade em garantir a segurança e o bem-estar dos moradores.

Principalmente porque ela traz entre seus benefícios permitir uma resposta rápida, tranquila e eficaz diante de uma emergência. Além de reduzir o risco de agravamento da situação e possibilitar a ação imediata, mesmo na ausência do responsável direto, pois todos têm acesso às orientações do plano. Só que para isso é preciso ter em mente que a sua atualização contínua é fundamental para enfrentar com sucesso qualquer situação de emergência que possa surgir.

De acordo com Carlos Alberto dos Santos, especialista em gestão de riscos e autor do livro "E agora condomínio? Gestão de riscos operacionais", todo gestor deve ter em mente que situações emergenciais podem ocorrer a qualquer momento. Sendo assim, o síndico não pode esperar que aconteça algo para pensar no que deverá ser feito.

Santos explica que um plano de contingência deverá contemplar toda a parte operacional do condomínio e, principalmente, trazer informações precisas. Além disso, sua implementação



FELIPE CENTENO é síndico e pondera que é necessário ter conhecimento técnico na gestão

e atualização contínua são fundamentais para enfrentar com sucesso qualquer situação de emergência que possa surgir.

"Ter um plano de ação bem elaborado pode trazer resultados positivos, evitando transtornos com os moradores, maiores perdas e consequentemente agravamento de possíveis prejuízos. Desde um registro geral de água e gás até um disjuntor de um quadro elétrico deverão estar devidamente identificados", pontua o especialista.

Orientação também com-

partilhada por Néia Lehmkuhl, especialista em segurança contra incêndio, que defende que um plano de contingência bem elaborado é um roteiro detalhado que define os procedimentos a serem seguidos em caso de emergência, minimizando danos e protegendo vidas e propriedades.

"A identificação dos riscos é sem dúvida a etapa mais importante do processo. Com base nas possibilidades identificadas, lembrando que cada condomínio é diferente do outro e com

necessidades distintas, a equipe de gestão de crises poderá desenvolver procedimentos, de forma a estabelecer os protocolos para cada situação, registrando, comunicando e treinando os envolvidos", explica Néia.

Esse plano não só identifica os potenciais riscos enfrentados pelo condomínio, mas também estabelece estratégias claras para enfrentá-los de forma rápida e eficiente. Ou seja, além de abordar os aspectos físicos de segurança, como sistemas de alarme de incêndio e evacuação, um plano de contingência abrangente também deve incluir a comunicação eficaz com os moradores, a coordenação com serviços de emergência locais e a manutenção regular de equipamentos de segurança.

Os especialistas lembram ainda que a definição sobre quem deve agir nesses casos, assim como o passo a passo dos procedimentos que deve ser adotado, precisam estar previstos no Plano. Além disso, o documento deve estar em versão digital e impressa e deverá permanecer em local definido pelo síndico, de fácil acesso a quem se delegou a função de tomar as medidas necessárias diante de uma ocorrência emergencial no condomínio.

"Em casos de emergência o síndico deverá primeiramente ter a sua equipe devidamente treinada e capacitada. Será ela que tratará das ações imediatas e deverá chamar a quem de direito e que estejam já pré-estabelecidas dentro do plano de contingência e/ou emergência", orienta Santos.

Por isso, o plano deverá ser elaborado de forma que qualquer pessoa esteja capacitada para tomar uma ação imediata na falta do síndico. "Por exemplo, caso a bomba de recalque pare de funcionar, para tentar solucionar o problema de imediato é preciso converter para a bomba 2. Se isso não funcionar, será necessário chamar a empresa de conservação de bombas. E assim será a dinâmica sucessivamente para todas as demais utilidades do condomínio, como hidráulica, elétrica, gerador, etc", exemplifica especialista em gestão de riscos.

## Plano em ação

O ponto de partida para elaboração de um plano de contingência, segundo os especialistas, é o síndico entender que o condomínio necessita definir os seus procedimentos operacionais. Principalmente para que qualquer pessoa, morador ou colaborador tenha acesso ao documento em caso de emergência.

Além disso, eles reforçam a importância da capacitação após a elaboração do plano de contingência. "O treinamento dos funcionários e das equipes de trabalho é indispensável. Sendo que, os moradores também devem ser instruídos", pontua Néia.

Como ferramentas de aplicação ela destaca a promoção de palestras, folhetos autoexplicativos, treinamentos, simulações e campanhas. Tudo isso para tratar de temas sensíveis e de relevância para quem vive em condomínio, como: incêndio (evacuação), violência doméstica,

**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

**37** Anos Atacado Catarinense

**AQUI VOCÊ ENCONTRA!**

PRODUTOS DE HIGIENE - DESCARTÁVEIS  
ESCRITÓRIO - LIMPEZA GERAL - ALIMENTÍCIOS

@ATACADOCATARINENSE

**Atacado Catarinense**  
48 3952.2500

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

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

**ECONOMIZAR ATÉ 30% NA SUA FATURA DE ENERGIA PODE SER UMA REALIDADE ATRAVÉS DO MERCADO LIVRE DE ENERGIA!**

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

SEM INVESTIMENTO

SEM OBRAS

ECONOMIA GARANTIDA

SOLICITE SUA ANÁLISE DE VIABILIDADE SEM NENHUM CUSTO



**RASHIRAMA**  
ENERGIA PARA CONDOMÍNIOS  
(48) 3211-3159



tica, acidentes e emergências médicas, pane de sistema elétrico, hidráulico, elevadores, entre outros.

Outro ponto importante é a personalização do plano de ação de acordo com as características e necessidades de cada espaço. Mesmo tendo problemas parecidos, cada condomínio é único e as soluções deverão levar em conta a realidade de cada um.

Em Balneário Camboriú, o síndico profissional Felipe Centeno atua de maneira qualificada e preventiva. “Na gestão de risco é fundamental ter conhecimento técnico e, mais do que isso, entender para poder explicar. Atualmente nos empreendimentos o síndico não basta estar atento, é preciso entender, explicar, planejar, executar e não negligenciar”, destaca.

A gestão de riscos em condomínios envolve cuidados como segurança física, manutenção preventiva, planos de emergência e seguro adequado. Para o síndico, partindo dos pilares de segurança, salubridade e sossego você começa a pensar na gestão de risco e na ação de contingência na sequência.

“Quanto mais didático for terá maior chance de dar certo. Conhecer os condôminos com suas dificuldades e capacidades ajuda muito a elaborar algo específico para seu condomínio. Na dúvida, chame um profissional. Eu gosto de dividir experiências e consultar colegas do ramo”, pondera Centeno.



**NÉIA LEHMKUHL** diz que um plano de contingência bem elaborado minimiza danos

## FIQUE ATENTO NA HORA DO PLANEJAMENTO

- Definir a equipe que fará o estudo do plano de contingência é a primeira etapa do processo. Ela é que fará o mapeamento das informações (riscos), análise das demandas e recursos;

- Ouça os moradores, assim poderá identificar particularidades de cada condomínio;

- Pontos que devem estar no documento: procedimentos em caso de incêndio; vazamento de gás; violência doméstica ou entre vizinhos; desastres naturais; emergência com moradores ou colaboradores; panes elétricas e hidráulicas e etc.

- Identificar e designar claramente os responsáveis

por cada ação no plano. É fundamental estabelecer uma equipe de resposta a emergências e atribuir funções específicas a cada membro;

- Defina as etapas a serem seguidas por todos os envolvidos para lidar efetivamente com a emergência;

- O plano de contingência deverá ter uma linguagem simples, clara e objetiva, para que qualquer pessoa possa colocar as medidas em prática;

- Os contatos de quem recorrer em caso de emergência devem estar em destaque no documento e demais materiais de orientação que serão entregues para os moradores;

- Estabeleça canais de

comunicação interna e externa, incluindo moradores, equipe de segurança, autoridades competentes e outros parceiros relevantes. Utilize rádios, telefones, aplicativos de mensagens ou qualquer outro meio eficaz para garantir uma comunicação rápida e eficiente durante uma emergência;

- Garanta que todos os moradores e funcionários conheçam os procedimentos de segurança e saibam como agir em caso de emergência. De nada adianta ter um plano bem elaborado, mas que ninguém conhece ou sabe utilizar.

**Fonte:** Carlos Alberto dos Santos e Néia Lehmkuhl



**CARLOS ALBERTO DOS SANTOS** é autor de livro que fala sobre gestão de riscos operacionais

## VOCÊ SABE O QUE FAZER EM CASO DE CHUVAS INTENSAS, ENCHENTES E/OU DESLIZAMENTOS?

- Tenha sempre em mãos os números de emergência - Corpo de Bombeiros - 193 e Defesa Civil - 199. Acione sempre que houver suspeita de risco iminente;

- Isole os locais afetados ou em risco até a chegada das autoridades que farão a análise da situação e darão as instruções pertinentes;

- Preventivamente efetue o corte de energia elétrica e gás canalizado. Aguarde novas instruções do Corpo de Bombeiros e/ou Defesa Civil;

**O Corpo de Bombeiros deve ser acionado em:** caso de inundação e desabamento, incêndio, afogamento, choque elétrico, acidente com vítima, acidente com animal peço-

nho, resgate de pessoas ou animais, vazamento de produto perigoso, queda e acidente doméstico.

**A Defesa Civil deve ser chamada em situações como:** alagamento, inundação, desabamento, queda de árvore, incêndio e explosão, deslizamento, destelhamento, colisão, tombamento ou queda de veículo de transporte, ruptura ou colapso de via pública, ruptura ou vazamento em duto, galeria ou reservatório, sinais de risco em geral (trincas, deformações, fumaça, odores ou ruídos incomuns, etc.) e fenômeno ou evento estranho e suspeito quanto a riscos.

**Fonte:** Néia Lehmkuhl



**UPCOND**  
CONDOMÍNIOS

Soluções para condomínios,  
tranquilidade para os síndicos.

✉ [condominio@upcond.com.br](mailto:condominio@upcond.com.br) ☎ 48 3202-8855

**SEU CONDOMÍNIO COM INADIMPLÊNCIA ZERO!**

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

**SUPORTE**  
Condomínios

☎ 48 3222-7023  
48 3024-7275

☎ 48 99161-1862

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



Uma nova **Conduta**  
para o seu **condomínio**

**[48] 99171-9780**

**CONDUTA**  
COBRANÇAS

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

# Como as competências emocionais podem ajudar o síndico?

*Administrar apenas com a razão não é mais considerada a receita para uma gestão eficaz*

Da redação  
Ter conhecimento básico de legislação condominial, dos serviços de manutenção e de contabilidade são habilidades práticas que bastam para o síndico realizar uma boa gestão, se for levado em conta o campo da razão. Porém, existe um item que impulsiona as ações das pessoas, além da sabedoria técnica, e deve ser levado em conta: as emoções.

Saber reconhecer suas competências emocionais e de sua equipe é uma ferramenta para o gestor condominial desenvolver um bom trabalho, aproveitando o que cada um tem de melhor para oferecer.

Na década de 90, o psicólogo americano Daniel Goleman, em seu livro *Inteligência Emocional*, já elencava a necessidade de prestarmos mais a atenção nesses sentimentos. “Fomos longe demais quando enfatizamos o valor e a importância do puramente racional - do que mede o QI (Coeficiente de Inteligência) - na vida humana. Para o bem ou para o mal, quando

são as emoções que dominam, o intelecto não pode nos conduzir a lugar nenhum”, diz na obra.

A Inteligência emocional envolve as habilidades para lidar com as emoções e aproveitando-as para o crescimento pessoal e de relacionamentos. Descontrolados, esses sentimentos dissipam um índice elevado de energia, dificultando o alcance dos objetivos.

## Administrar as emoções em prol do objetivo

Normalmente as pessoas vêm a emoção apenas como o impulso que as levam a tomar atitudes extremas, momentos de raiva, ira, orgulho, avareza e inveja. Porém, especialistas apontam que a emoção administrada e direcionada para o objetivo desejado é uma forma inteligente de usar esses sentimentos, que se tornam competências. “O plano emocional, com demasiada intensidade se explana como um vício emocional. Já a emoção na dose certa se manifesta como competência emocional”, diz o psicoterapeuta e fundador do Ins-

tituto Eneagrama, Márcio Schultz. Entre as competências emocionais estão a persistência, que é necessária para enfrentar desafios; a introversão, ótima aliada para ações que necessitam de criatividade, e a prudência, muito importante para o momento de fechar contratos.

Também é imprescindível ter ímpeto. “Quem tem essa competência gosta de desafio. O síndico deve buscar desenvolver o ímpeto, caso contrário vira uma pessoa apática, que não quer conflito e acaba sendo taxado de indiferente”, alerta Schultz.

Outra habilidade importante é saber motivar a si e ao grupo. Não deixar a apatia bater perante as dificuldades, enfrentar e buscar soluções. Isso não significa que precisa resolver tudo sozinho. Em um condomínio, a função do síndico é liderar, ter a capacidade de fazer as pessoas se responsabilizarem pela preservação do edifício.

## A era da coletividade

O século 21 é considerado a era da coletividade. “Não conse-

guimos fazer nada sozinhos, cada vez mais precisamos de parcerias, o que exige do ser humano a habilidade de conviver”, observa a psicóloga Maria Olívia Seleme. No condomínio, o síndico precisa constantemente estar em contato com as pessoas, por isso é importante compreender a inteligência relacional.

O psicólogo Luis Carlos Osório, estudioso do comportamento humano, no seu livro *Psicologia Grupal* define a inteligência relacional como “a capacidade de os indivíduos serem competentes na interação com outros seres humanos no contexto grupal em que atuam. A competência interpessoal é a que cada membro de um grupo deve possuir para que a tarefa que devem realizar juntos tenha êxito”.

De acordo com Maria Olívia, o síndico tem a tarefa específica de administrar o condomínio, “vai gerenciar coisas, mas liderar pessoas. Aí que vêm as dificuldades”, alerta. Segundo a psicóloga, o líder moderno é o que não só cuida das tarefas, das questões burocráticas, mas também zela pelos relaciona-

mentos.

“Hoje devido ao crescimento da relação humana virtual, os indivíduos têm dificuldade de olhar nos olhos, ter um tempinho para escutar o que a pessoa quer falar. O síndico precisa trabalhar essa capacidade principalmente de saber ouvir com empatia para ele também poder ser ouvido”, destaca Maria Olívia.

## Que síndico você é?

O Eneagrama é um estudo que aponta as motivações básicas para as ações dos indivíduos de acordo com nove tipos psicológicos. É utilizado como ferramenta de autoconhecimento e superação de limitações, pois toda e qualquer mudança profissional deve começar por uma mudança pessoal.

Para que o indivíduo seja inteligente emocionalmente precisa reconhecer e compreender suas próprias emoções, refletir sobre elas e colocar suas conclusões em prática, gerando uma mudança positiva na forma como se comporta, toma decisões e interage socialmente.

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.



**TIPO 1 - SÍNDICO PERSISTENTE OU PERFECCIONISTA**

Os síndicos que adotam o tipo um são centrados na ação, têm um senso prático que dá prioridade às tarefas a serem realizadas. A competência emocional é a persistência e isso faz deles pessoas tenazes e exigentes consigo mesmas. "Se comecei quero ir até o fim". O desafio é administrar a dose de persistência, que em excesso se transforma em raiva, que é um vício emocional. Quando estão sequestrados pela raiva ficam excessivamente exigentes, e são considerados excessivamente críticos. Ninguém consegue chegar ao patamar de exigência deles e acabam frustrando aqueles que dão o seu melhor, mas segundo os olhos do síndico, ainda não é o suficiente.

**TIPO 2 - SÍNDICO VOLUNTARIOSO OU INVASIVO**

Os síndicos que adotaram o tipo dois são centrados na emoção, têm uma percepção aguda dos outros, tornando-se conquistadores, que conseguem o que querem das pessoas. A competência emocional é a sensação de capacidade. "Se alguém conseguiu eu também posso". Seu entusiasmo contagia e estimula os que estão ao redor a também se sentirem capazes. O desafio é administrar a dose de sensação de capacidade, que em excesso se transforma em orgulho. Quando sequestrados pelo orgulho ficam cheios de si mesmos e acreditam que somente eles são capazes. "Se eu não estou aqui nada funciona". Acabam sendo invasivos e não dão espaço para ninguém.

**TIPO 3 - SÍNDICO BEM-SUCEDIDO**

Os gestores condominiais que adotam o tipo três são centrados na ação ou no planejamento. São comunicadores hábeis e sua competência emocional é a adequação. Focados no resultado assimilam todas as alternativas que garantam o sucesso da empreitada. Estimulam os que estão juntos a conquistar resultados mais elevados. O desafio é dosar a adequação que em excesso se transforma em vaidade e acabam estressando todos em nome de uma excelência.

**TIPO 6 - SÍNDICO ANALÍTICO**

Os síndicos que adotam o tipo cinco são centrados na mente, têm curiosidade pelo entendimento, tornando-se planejadores extremamente racionais, analisando de forma ampla os desdobramentos de todas as ações. Sua competência emocional é a desidentificação, que os tornam pessoas que não são tomados pelo calor do momento e conseguem ter visões de longo prazo. Estimulam todos a analisar de forma mais ampla e não serem impulsivos nas decisões. O desafio é dosar a desidentificação para que ela não se transforme no vício emocional da avareza, que os deixam apáticos e distantes e atuando com um ar de superioridade intelectual.

**TIPO 9 - SÍNDICO CONCILIADOR**

Os síndicos que adotam o tipo nove são centrados na emoção ou na mente, têm uma atitude mediadora, dando prioridade ao bem comum. A competência emocional é a tolerância e estimulam a todos terem respeito pelas diferenças e harmonia nas relações. Seu desafio é não deixar a dose de tolerância se transformar em indolência, pois começam a procrastinar decisões e deixam de se posicionar, esperando que outros assumam a decisão.

Fonte: Instituto Eneagrama

**# OPINIÃO**

FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA  
@fernandamp81@gmail.com

**Ilegalidades nas Atas de Assembleia de Condomínios**

Liisura, boa-fé e transparência são premissas básicas para uma administração condominial eficiente. A ata de uma assembleia condominial é o relato registrado por escrito dos atos praticados na reunião que devem ser fidedignos ao ocorrido.

O complicativo de atos de má-fé é a ilusão de serem de boa-fé, tentando induzir todo uma coletividade a acreditar na sua veracidade, podendo dar autenticidade a fraudes. Essa problemática tende a acontecer quando a ata da assembleia não é redigida no ato, podendo acontecer relatos divergentes do realmente ocorrido.

Na administração condominial há bons síndicos e síndicos mal-intencionados, porém, o ato de "falsificação" da ata da assembleia pode incorrer em crime previsto no artigo 299 do Código Penal: "omitir, em documento público ou particular, declaração que dele devia constar, ou nele inserir ou fazer inserir declaração falsa ou diversa da que devia ser escrita, com o fim de prejudicar direito, criar obrigação ou alterar a verdade sobre fato juridicamente relevante".

Constatada irregularidades em alguma ata de assembleia, o interessado tem até 2 anos para buscar sua anulação, conforme determina artigo 179 do Código Civil.

Algumas irregularidades são crimes, outras não, podendo gerar a impugnação da assembleia, tais quais: falsificação de orçamentos, permitir voto de inadimplente, não verificar a outorga de representantes para participar do ato, permitir participação de pessoa não autorizada por lei (ex. inqui-

lino), aprovar deliberações em desatenção ao quórum legal estabelecido, dentre outros.

A consequência da não observância das regras e da fraude da ata de assembleia, que dependendo do caso poderá configurar crime a ser imputado ao praticante do ato - como bem mencionamos anteriormente - poderá esta ser impugnada tanto por uma assembleia seguinte, quanto pela guarda judicial. Ou seja, tanto uma assembleia posterior, quanto uma decisão judicial, poderá anular ata que não tenha sido fidedigna as deliberações do dia e decisões votadas. No tocante a pratica de crimes deve-se realizar, também, boletim de ocorrência.

Portanto, cumpre ressaltar que as assembleias de condomínio possuem regras estabelecidas pelo Código Civil, que estabelece forma de convocação e quórum de votações. Além da consequente criminalização quando observada pratica ilegal naquele ato.

A problemática da anulação de assembleia atinge, inclusive, a cobrança da taxa condominial que considerou valores fraudados, tendo que a administração condominial buscar a regularização a partir dali para legitimar as cobranças e evitar problemáticas judiciais alusivas ao título executivo (taxa de condomínio).

**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.*

**TIPO 4 - SÍNDICO ORIGINAL**

Os síndicos que adotaram o tipo quatro são pessoas centradas na emoção, são criativos e inovadores, propondo qualidade e requinte em tudo o que fazem, sua competência emocional é a introversão. Estimulam a todos que estão juntos a buscarem o melhor de si mesmos de forma original e autêntica. O desafio é dosar a introversão para que ela não se transforme no vício emocional da inveja, pois se tornam pessoas críticas e muitas vezes irônicas, desprezando tudo o que não for tão original quanto eles.

**TIPO 5 - SÍNDICO PRUDENTE**

Os síndicos que adotam o tipo seis são centrados na ação ou na emoção, buscam alternativas que garantam a ação e satisfaça os interesses do grupo. Sua competência emocional é a prudência e estimulam a todos a pensar em termos de ação e reação. Seu desafio é dosar a prudência para que ela não se transforme no vício emocional do medo, que faz deles pessoas controladoras, que querem tudo do seu jeito e evitam ser pegos de surpresa, argumentando de forma enfática o perigo que pode estar vindo.

**TIPO 7 - SÍNDICO INOVADOR**

Os síndicos que adotam o tipo sete têm uma agilidade mental para lidar com várias coisas ao mesmo tempo. A competência emocional é a curiosidade e gostam de inovar. Estimulam todos a serem otimistas e olharem para o lado positivo. O desafio é dosar a curiosidade para que ela não se transforme no vício emocional da instabilidade. Querem mudar tudo e não respeitam a velocidade e valores dos outros.

**TIPO 8 - SÍNDICO REALIZADOR**

Os síndicos que adotam o tipo oito são centrados na ação, têm facilidade em mandar e liderar, dando prioridade à realização. Tudo ao seu redor tem de ser desafiador e sua competência emocional é o ímpeto. Estimulam aqueles que estão ao redor a assumir desafios e superar dificuldades. O desafio é dosar o ímpeto para que não se transformem em síndicos mandões que intimidam os outros com seu apego à força e ao poder.



**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

Instagram Facebook WhatsApp duplique.com.br

ASSISTÊNCIA TÉCNICA

**NELSON BILHARES**

VENDAS E REFORMAS

Troca de Pano em Mesas de Bilhar, Carteadado 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

## # DE OLHO NO MERCADO



ROGÉRIO DE FREITAS  
contato@condominiosc.com.br



### O que devo fazer quando eu não sei o que fazer?

Há quem defina a sindicatura como um desafio, há quem a defina como um conjunto de desafios. A grande questão que temos com relação aos desafios, na verdade, não é o tamanho deles, mas sim a dimensão que lhes damos. Nessa jornada repleta de obstáculos, é singular a busca pela capacitação para enfrentá-los. Quanto mais familiarizados estamos com o obstáculo, bem como com as soluções para superá-lo, melhor capacitados estamos para exercer a função de síndico.

E quando a familiaridade com o obstáculo não faz parte da equação? Sabemos que a jornada da sindicatura é um caminho repleto de situações inusitadas. E é inerente ao ser humano retrair e diminuir a qualidade da performance nessas situações. Essas retrações podem ser significativas, dependendo do número de situações inusitadas, assim como do nosso preparo para lidar com o desconhecido. Tão importante quanto ter protocolos para os obstáculos já mapeados na gestão condominial são as programações comportamentais que devemos adotar quando esses obstáculos não estão mapeados.

Devemos estar capacitados para responder à seguinte questão: "O que devo fazer quando não sei o que fazer?". A Programação Neurolinguística (PNL) pode ser uma ferramenta valiosa para nós, colegas de sindicatura, encontrarmos essa resposta. Essa abordagem, criada por Richard Bandler e John Grinder na Califórnia, Estados Unidos, na década de 1970, possui ferramentas que ajudam a melhorar a comunicação, a compre-

ensão dos padrões de pensamento e comportamento humano, e a transformar comportamentos negativos em positivos. Tornando possível desenvolver uma maior confiança e capacidade para lidar com situações inusitadas com sucesso.

Especificamente, a PNL pode auxiliar o síndico a:

- Mediar conflitos de forma eficiente, mantendo-se neutro e focado na solução.

- Comunicar-se assertivamente, transmitindo mensagens claras e objetivas.

- Entender melhor as situações e as pessoas envolvidas, para agir com razão e não com emoção.

- Desenvolver habilidades de persuasão, úteis em negociações e na resolução de problemas.

- Adotar programações comportamentais adequadas para lidar com obstáculos não mapeados, mantendo a calma e a eficiência mesmo sob pressão.

Além dessas abordagens, várias outras ferramentas de PNL podem ser peculiares às situações singulares da jornada de cada um de vocês, colegas de sindicatura. Conhecê-las, aplicá-las e divulgá-las fará parte do desenvolvimento do perfil do síndico de alta performance que buscamos construir como profissionais e entusiastas desta nobre função. E lembre-se que cada novo obstáculo é uma oportunidade de experimentar uma dessas ferramentas e aprimorar sua capacidade.

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



## Rashirama é opção para condomínios que buscam economia em energia

Empresa catarinense é referência para condomínios e oferece suporte completo no Mercado Livre de Energia

Os condomínios contam com opções tecnológicas para reduzir os custos com energia elétrica, mas muitos síndicos ainda encontram dificuldade em entender a diferença entre três modelos: Mercado Livre de Energia, placa solar e crédito de energia.

Antes de mais nada, cada uma delas apresenta uma especificidade e economia, mas a porcentagem varia. O Mercado Livre de Energia, por exemplo, foi autorizado recentemente pela Aneel também para condomínios e apresenta-se como uma oportunidade por não precisar de nenhum investimento por parte do condomínio.

Esse modelo possibilita ao condomínio comprar uma energia mais limpa, sustentável e barata sem estar amarrado, digamos assim, a uma distribuidora de eletricidade. Isso só é possível por meio de uma comercializadora de energia, pois o condomínio não consegue comprar essa energia diretamente do produtor; a legislação não permite.



**SILMAR COSTA**, diretor da Rashirama: vamos oferecer todo o suporte para que a migração ocorra de forma rápida e sem imprevistos e o condomínio possa usufruir da redução na fatura de energia.

"Quando falamos de Mercado Livre de Energia o condomínio não tem nenhum gasto, as obras são mínimas e pontuais para a implantação, e esse custo normalmente é absorvido pela comercializadora de energia contratada. Além disso, a economia é de até 30% independente se faz sol ou chuva, já que é



A RASHIRAMA vem se posicionando desde 2018 como referência no mercado de energia para condomínios

necessário apenas estar ligada a uma comercializadora de energia como a Rashirama", explica Silmar Costa, diretor da Rashirama. Aliás, a comercializadora assume toda a parte burocrática e executa toda a implantação, deixando o condomínio somente com a parte "boa" da migração, que é a redução na fatura de energia.

Para não deixar dúvidas, desde janeiro estão autorizados a fazer parte do Mercado Livre de Energia clientes atendidos em média e alta tensão que possuem conta de luz com valores mais elevados, isso inclui condomínios residenciais, mistos e também comerciais. Anteriormente esse modelo, alinhado às práticas ambientais, sociais e de governança (ESG), era disponibilizado apenas para empresas com demanda superior a 500 kW, como shopping, fábricas e grandes indústrias.

Outro modelo disponível é o crédito de energia, que também não necessita de nenhum investimento inicial. Porém, a economia real fica em torno de 10% na conta de energia.

"Nesse formato o condomínio fica dependente da performance da usina que está enviando créditos para a sua conta de luz", detalha Silmar Costa.

Não só condomínios podem

fazer parte, mas qualquer pessoa com uma residência que compra energia pode aderir aos créditos.

Nesse caso, uma usina solar, em meses chuvosos, tem a geração quase nula, sem gerar economia de fato, pois os créditos estão atrelados ao desempenho de uma única usina, seja ela solar, eólica ou hidrelétrica.

A opção das placas solares apresenta um alto investimento inicial, com obras significativas nos telhados dos condomínios e necessidade de manutenção como limpeza dos módulos, calibragem do sistema e atualizações no inversor. As desvantagens estão aí, nesse custo maior de implantação, e para que ela se mantenha, além das variáveis do tempo. No entanto, tem como ponto positivo que pode gerar uma economia de até 95% na conta de energia elétrica.

A Rashirama, que já tem mais de 4 mil clientes impactados com a redução nos custos com eletricidade, é referência no Mercado Livre de Energia. Além de segurança, tem a economia garantida, gestão eficiente da fatura e um atendimento especializado para explicar todos os processos para o síndico. Nesse caso, é fundamental que a comercializadora tenha experiência com o ramo condominial.

Para entrar em contato, acesse [www.rashirama.com](http://www.rashirama.com) ou chame pelo telefone e WhatsApp (48) 3211-3159. A empresa trabalha desde 2016 no setor de energia e está sempre em busca de soluções para os condomínios de Santa Catarina. O endereço é Rua Amadeu Antônio Moisés, 263, no município de Paulo Lopes.

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

## Guarida chega a Santa Catarina para renovar o conceito de administração condominial

Plataforma desenvolvida pela empresa tem como proposta facilitar o dia a dia de síndicos e condôminos

Reconhecida por sua trajetória de mais de quatro décadas de sucesso no Rio Grande do Sul, a Guarida chega a Santa Catarina com a proposta de renovar o conceito de administração condominial. E, para isso, traz no seu currículo uma história de vanguarda, pautada pela inovação, comprometimento com a qualidade e foco no cliente.

Com mais de 2 mil condomínios administrados e 100 mil unidades gerenciadas, a empresa está em plena expansão. “Estamos prontos para levar nossa experiência e inovação para todo o Brasil. Principalmente por meio do nosso produto Guarida Smart, que marca o início de uma revolução no setor”, pontua Douglas Gonçalves, Head de Operações da empresa.

Com os pés na tradição e uma visão voltada para o futuro, a Guarida continua a se destacar como uma das principais referências no mercado de administração condominial. Buscando sempre superar as expectativas de seus clientes e contribuir para o crescimento e desenvolvimento das comunidades onde está inserida.

### O que é o Guarida Smart?

O Guarida Smart é um serviço de administração de condomínios digital que oferece funcionalidades como: atendimento aos moradores; emissão de boletos; relatórios financeiros; participação em assembleias virtuais; pagamento de contas; consultoria fiscal; suporte no gerenciamento de requisitos legais e muito mais. Tudo isso em uma plataforma on-line, com acesso via aplicativo móvel, navegadores web e central de atendimento on-line (WhatsApp ou e-mail).

“Ao automatizar tarefas rotineiras e simplificar processos, o Guarida Smart permite que síndicos economizem até 6 horas por dia, liberando tempo para focar no que realmente im-



DOUGLAS GONÇALVES, Head de Operações e Júlia Dal Santo, CEO do Grupo Guarida

porta para suas comunidades”, explica Gonçalves. O especialista reforça que a ideia é facilitar e otimizar as tarefas mais exigentes da administração condominial, proporcionando uma experiência mais eficiente e conveniente para todos os envolvidos.

Outro ponto que merece destaque é a ênfase na transparência. Todos os moradores têm acesso a informações essenciais em tempo real, que vão de dados financeiros até eventos da comunidade. Cuidado que fortalece o espírito comunitário e a confiança entre os moradores.

### Gestão de qualidade

Para manter um padrão de excelência consistente e competitivo nacionalmente, a Guarida realizou investimentos substanciais, concentrando-se principalmente em dois pilares: pessoas e tecnologia.

No que tange às pessoas, a empresa buscou por profissionais altamente especializados no mercado, cuja expertise e comprometimento contribuí-

sem para elevar ainda mais o nível dos serviços prestados. E, além disso, também implementou programas de capacitação contínua para assegurar que a equipe esteja sempre atualizada com as práticas mais recentes e alinhada com as demandas específicas de cada região alcançada pela expansão.

“No âmbito da tecnologia, realizamos uma análise minuciosa e otimizamos cada etapa, desde a negociação até a entrega final do serviço”, detalha Gonçalves. Ele destaca ainda que a introdução de automações inteligentes tem um papel crucial na oferta de experiência de excelência para síndicos e moradores.

É importante lembrar que, além da plataforma, a Guarida também disponibiliza uma série de outros serviços e uma equipe de suporte aos condomínios, composta por profissionais especializados em consultoria fiscal, administrativa e jurídica. Sendo que o síndico pode tirar suas dúvidas diretamente com o time via WhatsApp, de maneira rápida e eficiente.

## Sicredi Vale Litoral SC projeta alcançar 100 mil associados em 2024

Com só 15 anos de atuação, cooperativa já figura entre as 50 maiores do Brasil, e tem um plano ambicioso de expansão, com a inauguração de 15 novos pontos de atendimento em dois anos.



A Sicredi Vale Litoral SC alcançou no fim de 2023 a marca de 80 mil associados. Mas a cooperativa projeta, ainda para este ano, chegar ao expressivo número de 100 mil associados. Os números foram apresentados no dia 05 de março em evento destinado aos veículos de comunicação da região, realizado na Sede Regional da Cooperativa, em Itapema. E, de 11 a 17 de março, a Cooperativa realizou esta mesma prestação de contas aos demais associados, através da Assembleia Digital.

Constituída em 2008, a Sicredi Vale Litoral SC já conta 33 agências distribuídas no Vale do Itajaí Açu, Vale do Itajaí Mirim, Vale do Rio Tijucas e Litoral Norte Catarinense. Segundo o presidente da Cooperativa, José Domingos de Andrade, a expansão ficará ainda mais acelerada nos próximos anos.

“Planejamos chegar aos 100 mil associados e 46 agências em dois anos. A expansão é baseada no desejo de levar o cooperativismo para mais pessoas e possibilitar o acesso ao crédito e demais serviços que contribuem para a transformação socioeconômica nas regiões onde atuamos”, revela.

### Entre as maiores do Brasil

Segundo o diretor executivo da Sicredi Vale Litoral SC, Arão João da Silva Neto,

a cooperativa teve um crescimento bastante relevante neste último ano. “Nossa base de associado cresceu 26%, chegando a 80,3 mil associados. O patrimônio líquido teve aumento de 42%, alcançando a marca de 393 milhões. Concedemos 2,26 bilhões em crédito, aumento de 38%. Alcançamos um resultado líquido de 94 milhões, aumento de 34% em relação ao ano passado, sendo que aproximadamente R\$ 27 milhões serão distribuídos aos associados como juros ao capital e participação nos resultados” cita Arão.

O diretor revela ainda que a Cooperativa tem registrado crescimento médio na casa dos 30 a 40% ao ano, deixando a Sicredi Vale Litoral SC numa posição privilegiada e de destaque no Sistema Sicredi, colocando a empresa entre as 20 maiores da Central Sicredi Sul Sudeste, e entre as 50 maiores do Brasil, considerando todos os sistemas de cooperativas de crédito.

“Reconhecemos o nosso desafio de ampliar cada vez mais nosso modelo de negócio no mercado e consolidar a compreensão do verdadeiro propósito cooperativista. Essa abordagem é sustentada por soluções inovadoras que melhoram a vida das pessoas, e por consequência melhoram a qualidade de vida de uma sociedade” afirma Arão.

O Guarida Smart marca o início de uma revolução no setor de condomínios, saiba como economizar seu tempo, reduzir custos e oferecer mais transparência em sua gestão acessando o Qr Code ao lado ou o link: <https://smart.guarida.com.br/guaridasmart>



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

## Tech Talks Khronos conquista síndicos e vira referência no mercado condominial

Projeto passou por cidades de Santa Catarina reforçando a importância da qualificação no setor



O EVENTO debate e repercute inovações dentro do universo condominial

O Tech Talks Khronos, projeto que iniciou com sucesso Florianópolis em 2023, avançou para o litoral e região norte de Santa Catarina em 2024 e tornou-se referência pelos profissionais envolvidos, estrutura oferecida, troca de ideias e formação para quem atua no mercado condominial.

Além da Capital, as cidades de Balneário Camboriú e Joinville também receberam edições do evento que debate e repercute inovações dentro do universo condominial, sempre em parceria com o Jornal dos Condomínios.

Síndicos e administradores que tiveram a oportunidade de participar relatam uma excelente impressão dos encontros.

“Foi um evento muito esclarecedor, embora eu já tenha experiência como síndica desde 2011, para mim foi muito importante. A tecnologia que foi apresentada pela Khronos, o monitoramento de água, evitando um monte de desperdício, de um controle maior sobre as informações no condomínio, foram bem importantes. E as palestras e as dinâmicas sobre comunicação foram muito bacanas, uma das coisas mais importantes de um condomínio. Deixou os condôminos bem informados e ajuda-nos a evitar muitos conflitos”, destaca a síndica e administradora Ariane Steffen Wagner, de Balneário Camboriú.

Já para Adriano Pereira, da New Life Condomínio, administradora localizada em Itapema, o Tech Talks Khronos confirma a tendência não só de ser um evento, mas algo que auxilia também na formação profissional.

“Com certeza é um evento

muito importante, esse tipo de encontros que o Jornal dos Condomínios realiza junto com seus parceiros traz não só informações e conhecimento, como também une a classe condominial para que haja uma elevação na qualidade da prestação de serviço por parte das administradoras, além de auxiliar os síndicos para evoluir como gestores”, completa.

O Tech Talks Khronos contou com as palestras de Rogério Freitas, Letícia Duarte e Kelly Della Nina, três especialistas no universo

para o próprio desenvolvimento e também para o mercado condominial.

“O evento foi maravilhoso, desde a recepção pela Khronos até as palestras muito bem elaboradas, dinâmicas, inspiradoras, e network enriquecedor. O tema central, que é a comunicação, é importantíssimo para aplicação em assembleia, agregando na desenvoltura do síndico”, avaliou Salmir, participante do evento realizado em Joinville.

Lucas Souza, diretor-geral da Khronos, comentou sobre a importância do evento para o mercado e para a empresa, além da oportunidade dos síndicos conhecerem novas tecnologias que podem vir a fazer parte do dia a dia dos condomínios.

“O Tech Talks é um momento onde o síndico sai da operação para emergir no mundo de tecnologia, onde o pessoal pode sair do dia a dia e ver as tendências do mercado. É um evento que concilia tecnologia com palestras de excelentes profissionais do mercado condominial. É um mercado cada vez mais acirrado, a concorrência vem aumentando e todos precisam se qualificar, se capacitar, olhar para o seu dia a dia na operação, mas também estar com o olhar no futuro, com o que existe de mais moderno no mercado”, detalha.

De acordo com Lucas Souza, o objetivo é continuar o projeto, em parceria com o Jornal dos Condomínios, e futuramente levar o Tech Talks Khronos para mais cidades 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)



### # IMPOSTO DE RENDA 2024

ROSELY SCHWARTZ



## IR para síndicos e condôminos: saiba o que declarar

Mal a gente pisca e já começa novamente a temporada de declaração do imposto de renda. Os **condomínios não têm a obrigação de declarar imposto de renda**, no entanto, síndicos e condôminos devem estar atentos ao que é preciso lançar em suas declarações pessoais, seguindo o calendário de 2024, cujo **prazo começa em 15 de março e vai até 31 de maio**.

Vale ressaltar que o condomínio deve somente realizar anualmente a declaração do **DIRF (Declaração de Imposto de Renda Retido na Fonte)**, cujo prazo se encerra no último dia útil de fevereiro (Instrução Normativa RFB No. 1990). Caso a entrega seja feita fora do prazo, o condomínio incorrerá em multa. A DIRF é a declaração feita pela FONTE PAGADORA, ou seja, quem efetua pagamentos e retém imposto de renda na fonte. A declaração é feita por meio do PGD (Programa Gerador de Declaração) DIRF 2024, disponível para download no site da RFB (Receita Federal do Brasil) na internet. No caso de condomínios, devem ser informados pagamentos feitos a funcionários, prestadores de serviços, síndico profissionais (no caso de autônomos), terceirizados e administradora.

**Síndico morador com isenção de quota condominial:** deve ser declarado o valor considerando-o como “outras receitas”, pois a isenção é tida como pagamento indireto, devendo servir de base de cálculo para apuração do recolhimento mensal obrigatório (carnê-leão), além do reajuste anual do referido. Cabe à administradora do condomínio enviar ao síndico o informe de rendimento relativo ao valor da isenção.

**Síndico morador remunerado:** segue a mesma orientação dada acima. A administradora deve enviar o informe de rendimento do valor remunerado

**Condôminos - locação de áreas comuns ou alienação (venda) de ativos do condomínio:** A Receita Federal entende que, como o condomínio não possui personalidade jurídica, os rendimentos obtidos por eventuais locações, multas e penalidades aplicadas em decorrência de inobservância das regras previstas na convenção condominial ou venda de ativos detidos pelo condomínio devem ser considerados como rendimentos próprios dos condôminos. Segundo a Lei nº 12.973/2014, quando os rendimentos recebidos forem utilizados para cobrir as despesas ordinárias e extraordinárias, ainda que os condôminos não tenham recebido os valores em espécie, e esses valores superarem os R\$ 24.000,00, os condôminos deverão declarar no seu IR a quota parte correspondente à sua unidade, de acordo com a Convenção. Caberá à administradora enviar aos condôminos (coproprietários) o Informe de Rendimento.

**Rosely Schwartz - autora do livro Revolucionando o Condomínio (16 ed - Editora Benvirá) especialista em administração condominial, contabilista, palestrante e consultora. Autora, coordenadora e docente dos Cursos de Administração de Condomínios e Síndico Profissional w FECAP no formato de transmissão ao vivo e de O'CONDOMÍNIO no formato 100% online. Além de membro do GEAC (Grupo de Excelência e Administração de Condomínios) do CRA-SP.**



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

**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

**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

**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

**Viana** Empreiteira  
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)

MOTOBOMBAS / HIDRÁULICA E ELÉTRICA

**ILHA NOVA MOTOBOMBAS**

- Vendas e Instalação | Motobombas | Bombas de Piscinas
- Manutenção e Conserto | Pressurizadores
- Limpeza e Impermeabilização de Caixas D'Água
- Serviços Hidráulicos e elétricos
- Plantão 24 horas

48 3500.0571 • 99642.4983 [ilha\\_nova\\_motobombas](https://www.instagram.com/ilha_nova_motobombas) • Rua Santo Antônio, 1397 - São José - SC

## 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)

MOBILIÁRIOS ECOLÓGICOS PARA ÁREAS EXTERNAS

**LANCI** MADEIRA PLÁSTICA  
Móveis ecológicos 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 150 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!

CLASSI EMPREGO

Eder Farias Borges | Busca colocação como Zelador

Experiência comprovada na função na área de portaria e zeladoria oferece referências. Portaria, conservação das áreas comuns, pequenos reparos (elétrica e pintura e manutenção predial) e atendimento ao público. Busca colocação como zelador em condomínios de Florianópolis.

Contato (48) 99985.6504 / 99136.7436

**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

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)

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

**GTC** Contabilidade & Assessoria

**CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS**

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

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

DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA

48 3223.5332

Av. Rio Branco, 404 - Sl 506 - Torre 1 - Centro - Fpolis [www.gtccontabilidade.com.br](http://www.gtccontabilidade.com.br) [gtc@gtccontabilidade.com.br](mailto:gtc@gtccontabilidade.com.br)



# 23 anos de relevância e referência no mundo condominial

O *Jornal dos Condomínios* completa 23 anos trazendo informações para síndicos e condomínios e relevância para o setor

Já faz parte da rotina de muitos síndicos há 23 anos receberem o *Jornal dos Condomínios* para se manter atualizados sobre as novidades do setor, identificar-se com as matérias propostas e ter acesso às empresas que fazem do mercado condominial um dos mais emergentes em Santa Catarina.

O ano era 1996 quando seu Danilo Lopes começou a realizar o trabalho de publicar manuais para síndicos e condôminos. No começo, era um manual por ano, mas esse foi o pontapé inicial para o que estava por vir. Em 2001, ao perceber o desenvolvimento do setor imobiliário e a crescente verticalização da cidade e o que cercava o mercado, seu Danilo teve a iniciativa de publicar mensalmente o material. E assim nasceu o *Jornal dos Condomínios*, que completa 23 anos neste mês de março. Só para se ter uma ideia, o *Jornal* foi uma das primeiras publicações impressas voltadas exclusivamente para síndicos e condomínios no Brasil e uma das poucas que continuam ativas e relevantes. Hoje, em diferentes cidades catarinenses, o gestor e administrador identifica-se com o trabalho realizado e utiliza as informações para nortear seu trabalho e sua vida em condomínio.

Filha do fundador e diretora do *JC*, Angela Dal Molin relembra um pouco da história:

“Entrei na oitava edição e dei um formato mais jornalístico, expandi para outras cidades do Estado e avançamos para a internet com um portal de notícias que reúne conteúdo técnico e especializado exclusivo aos condomínios catarinenses”.

Nesses anos de atuação do *Jornal dos Condomínios*, parceiras fortaleceram-se. Prestadores



**JORNAL DOS CONDOMÍNIOS** acompanha a evolução da mídia para continuar como referência

de serviços e entidades atuam diretamente no setor por meio da publicação. “A parceria com as administradoras de condomínios fortificou-se e hoje temos 91 empresas que contribuem na entrega da publicação aos seus síndicos em oito cidades em que atuamos. Especialistas e colunistas de todo o país colaboram com a informação produzida por nossa equipe de jornalistas. Meu pai foi um empreendedor e eu entrei para organizar a distribuição e a expansão do jornal e otimizar o editorial, que é o carro-chefe até hoje, trazendo conteúdo responsável e de qualidade”, relata.

Segundo a diretora, levar informação a pessoas que exercem uma função que detém tantas responsabilidades concentradas em uma só figura, o síndico, é um desafio muito grande e requer da equipe comprometimento, responsabilidade e bastante atitude na produção jornalística. “Em tempos de fake news e inteligência artificial, o jornal segue produzindo conteúdo inédito, inovador, pensado a partir das experiências e vivências da

equipe do jornal junto aos síndicos leitores”, reforça Angela.

Nos últimos anos a publicação passou a ostentar o selo do Cadastro Catarinense de Jornais (CCJ), que visa certificar a regularidade dos periódicos editados em Santa Catarina, e as edições passaram a ser registradas em banco de dados informatizado e enviadas à Biblioteca Pública Estadual, integrando o acervo de jornais que circulam em SC.

“Em 2023 participamos do 24º Prêmio de Jornalismo da associação a qual fazemos parte, rece-

bemos menção honrosa em três categorias e, na premiação, figuramos também entre os Top 10 em jornalismo online com nosso portal de notícias para condomínios. Quem diria que o tema condomínios, tão focado em nicho específico, receberia atenção dos jurados entre os mais de 100 jornais participantes”, comemora a diretora.

A importância do *Jornal dos Condomínios* é reconhecida também por grandes entidades que acompanham o crescimento e a consolidação da publicação.

José Roberto Deschamps, presidente da Associação dos Jornais do Interior de Santa Catarina (ADJORI/SC), parabeniza o *JC* e destaca a importância do jornal.

“Expresso meus sinceros parabéns pela celebração dos 23 anos de fundação do *Jornal dos Condomínios*, um marco significativo que demonstra sua resiliência e comprometimento com a comunicação especializada na região de Florianópolis. A dedicação e o profissionalismo evidenciados ao longo desses anos são admiráveis, especialmente considerando o contexto desafiador do mercado editorial. O fato de ser um jornal nichado confere-lhe uma posição única, permitindo um foco direcionado

e uma conexão mais próxima com seu público-alvo, o que demonstra sua capacidade de compreender as necessidades específicas dos condomínios, mas também ressalta sua relevância como fonte confiável de informações para os leitores. É com grande satisfação que reconhecemos o *Jornal dos Condomínios* como um dos associados à ADJORI/SC. Sua participação na entidade fortalece ainda mais nossa representatividade e nossa capacidade de promover os interesses comuns do setor editorial”, destaca Deschamps.

O público fiel e interessado nos conteúdos publicados nestes 23 anos, composto pelos síndicos, faz parte da construção de toda essa história. Gustavo Camacho, advogado e presidente da Associação dos Síndicos do Estado de Santa Catarina (ASDESC), também parabeniza o *JC*.

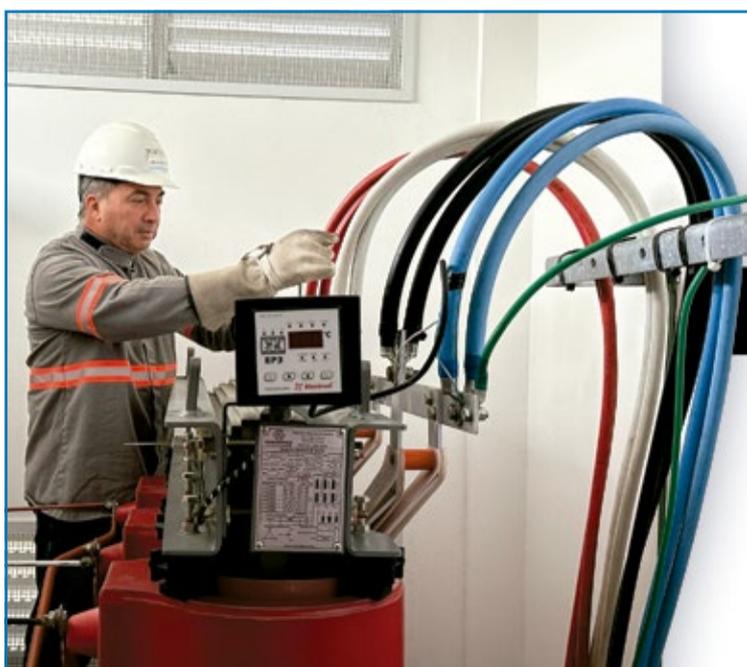
“O *Jornal dos Condomínios* foi a primeira mídia relacionada a condomínios no Estado e é a que gera maior engajamento e tem maior credibilidade dentro do mercado em SC, até pelo seu tempo de estrada e a qualidade também dos materiais que são produzidos, além de ser parceiro de todos os eventos que acontecem no segmento”.

**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