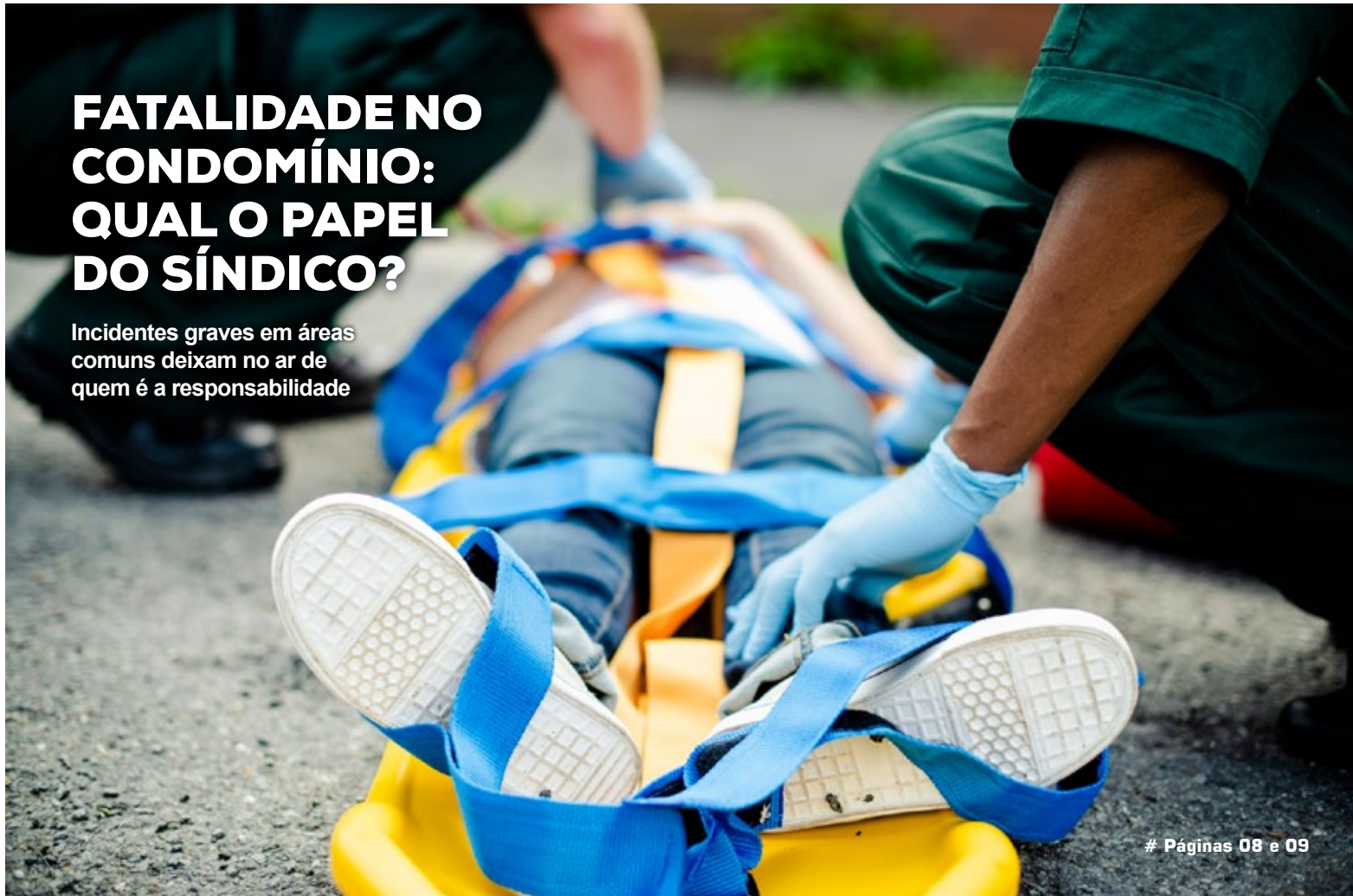


Jornal dos Condomínios 23 ANOS

ANO 23 - N° 270 - JUNHO 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



FATALIDADE NO CONDOMÍNIO: QUAL O PAPEL DO SÍNDICO?

Incidentes graves em áreas comuns deixam no ar de quem é a responsabilidade

Páginas 08 e 09

VALE DO ITAJAÍ

O que os síndicos de SC aprenderam com as enchentes

Páginas 10 e 11

NEGÓCIOS

Como o imóvel vai parar em leilão

Página 03

MANUTENÇÃO

Porteiro e zelador, função de confiança do síndico

Página 05

MERCADO

Tech Talks Khronos: projeto retorna a Florianópolis e expande atuação para Blumenau e Criciúma

Página 13

Conte conosco!

ACABE COM A INADIMPLÊNCIA NO SEU CONDOMÍNIO

- A MAIS COMPLETA E ESPECIALIZADA ESTRUTURA DO MERCADO
- ESCRITÓRIOS EM TODAS AS REGIÕES DO ESTADO

DUPLIQUE.COM.BR

0800 780 8877



DUPLIQUE
SANTA CATARINA

LÍDER EM GARANTIA
DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

DUALTECH
ELEVADORES

VIDA EM MOVIMENTO

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

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

A SOLUÇÃO PARA O SEU CONDOMÍNIO



sensato.com.br
grupo.sensato

48 99801-4434
48 3084-8100

Rua Devotora, 200
Sala 11 - 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 Esteiras

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

COBERTURA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL

Filial Florianópolis: (48) 3029-3059



giancarlo peterlongo
LEILÕES

Leiloeiro Oficial do RS e SC

Ampla experiência em leilões
Extrajudiciais e Judiciais

www.peterlongoleiloes.com.br

20 ANOS



(54) 3028-5579
@peterlongoleiloes
leiloespeterlongo
peterlongoLeiloes

Há mais de 20 anos de confiança e excelência em leilões

CONSESC
ELEVADORES

ELEVADORES NOVOS
MANUTENÇÃO
MODERNIZAÇÃO
DESMONTAGEM

50 ANOS
EM MOVIMENTO

www.consesc.com.br

48 3222.4716 | 48 9 9960.7613

R. Wilson Menezes, 375 - São José / SC



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/)



JUNHO/2024

2

EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN

@angeladalmolin@condominiosc.com.br



Fatalidades: a complexidade da responsabilidade do síndico diante da segurança condominial

Os espaços condominiais representam um ambiente dinâmico de convivência que, por sua natureza, pode apresentar desafios significativos em termos de segurança para seus residentes, visitantes e equipes operacionais. Incidentes que variam desde pequenos contratempos, em muitos casos até fatalidades, destacam-se como eventos que exigem uma gestão diligente por parte dos síndicos. Nesta edição, exploramos a complexidade da responsabilidade do síndico diante da segurança condominial. Discutimos não apenas a importância da implementação de medidas de segurança robustas para evitar acidentes decorrentes da falta de manutenção das áreas comuns sem conformidade com normas e regulamentos, mas também examinamos situações em que os próprios moradores podem ser responsáveis por incidentes devido ao uso inadequado dos espaços.

Historicamente a região do Vale do Itajaí sofre com inundações e a incidência de desastres deste tipo tem aumentado nos últimos anos. Não somente

em Santa Catarina enfrentamos esses problemas, haja visto os desafios que os síndicos gaúchos vêm enfrentando com a catástrofe histórica relatada na edição passada. De acordo com o Sistema Nacional De Proteção e Defesa Civil, 2709 dos 5570 municípios do Brasil passaram por emergências ou calamidades públicas devido às chuvas de 2022 até hoje. Segundo pesquisadores, a tendência é este ser o "novo normal" e as cidades devem se preparar para estes eventos climáticos. Nesta edição síndicos de Blumenau e Rio do Sul que já passaram por enchentes compartilham suas experiências e boas práticas de gestão de prevenção. Políticas públicas para evitar que cenas como a das enchentes de 2023 voltem a se repetir na região também são elencadas. Confira nas páginas de notícias do Vale do Itajaí.

Julho traz eventos de capacitação para síndicos e administradores, confira na coluna Mercado, além de muitos outros temas de interesse do nosso leitor nas páginas desta edição.

Boa leitura!

Santa Catarina é destaque nacional na segurança pública

Florianópolis tem os melhores indicadores de segurança entre todas as capitais do Brasil



O Atlas da Violência 2024, produzido pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea) e o Fórum Brasileiro de Segurança Pública (FBSP), divulgado em junho, destaca Santa Catarina como um dos estados brasileiros com menores taxas de homicídios. Os dados relativos a 2022 mostram que o estado teve uma redução significativa de 40,5% na taxa de homicídios por 100 mil habitantes entre os anos de 2017 e 2022. Em 2017, a taxa catarinense foi de 15,3 homicídios, enquanto em 2022 a taxa de SC foi de 9,1 homicídios. Essa queda coloca Santa Catarina como o segundo estado com menor taxa de homicídios no país, ficando atrás apenas de São Paulo (6,8). Além disso, o estudo também analisa os chamados "homicídios ocultos", que são óbitos classificados como mortes violentas com causa indeterminada (MVCIs), mas que seriam considerados homicídios. Mesmo considerando esses casos, Santa Catarina ainda mantém a menor taxa de homicídios do Brasil. Esse resultado reflete o trabalho integrado das forças de Segurança Pública do estado, incluindo a Polícia Militar, a Polícia Civil, o Corpo de Bombeiros Militar e a Polícia Científica de Santa Catarina.

Capital é a cidade "mais segura do Brasil"

Entre as cidades catarinenses com mais de 100 mil habitantes, Jaraguá do Sul, Tubarão e Brusque se destacam por apresentarem taxas de homicídio inferiores a 10 por cada 100 mil habitantes. Em 2022, foram registrados apenas três em Jaraguá do Sul, quatro em Tubarão e seis homicídios em Brusque. Além disso, é importante mencionar que 142 municípios catarinenses, incluindo aqueles com menos de 100 mil habitantes, não tiveram nenhum homicídio no mesmo período.

Florianópolis é apontada entre as capitais brasileiras como a mais segura em 2022, conforme o Atlas, com taxa de 8,9 homicídios estimados por 100 mil habitantes. Foram 48 assassinatos em 2022, sendo que o dado é menor absoluto entre todas as cidades. Foi o menor número de mortes dos últimos 10 anos. Depois, aparecem Brasília (DF) com taxa de 13,0 e Cuiabá (MT) com taxa de 15,2 homicídios por 100 mil habitantes.



ESPECIALIZADA EM REFORMAS PREDIAIS

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

Empresa Registrada no CREA/SC sob nº 201273-9

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

(48) 98476-5606

@uniaoreformasprediais



Soluções sob medida para o seu condomínio.



• Elevadores • Escadas • Esteiras rolantes

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



Solicite uma visita técnica gratuita de nossos consultores.

Florianópolis e região (48) 3205 8200



Central de Atendimento ao Cliente

0800 704 87 83

www.otis.com

Como o imóvel vai parar em leilão

Entenda as formas pelas quais um proprietário pode perder a posse de um apartamento, bem como as vantagens de arrematar um imóvel

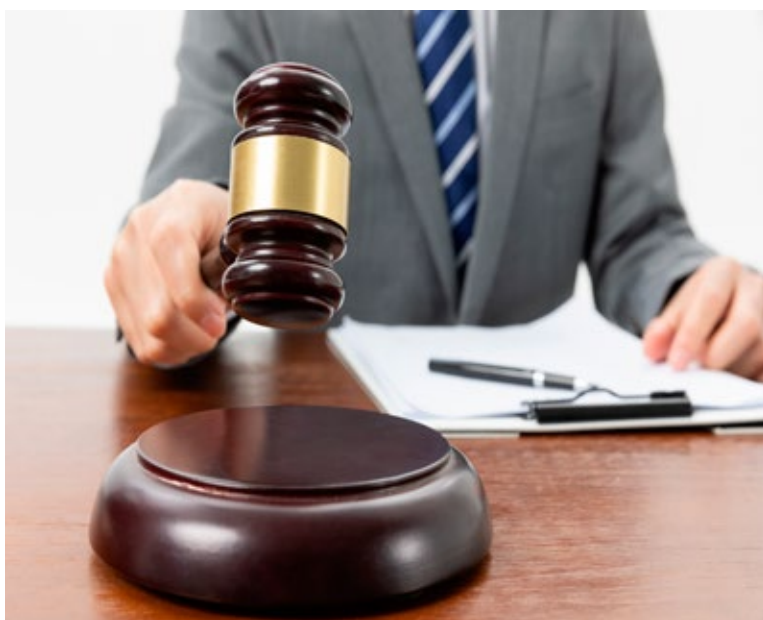
Da redação

No Brasil, a perda da posse de um apartamento é um processo complexo e doloroso que pode ocorrer por diversas razões, sendo a mais comum a inadimplência. Quando um proprietário não consegue honrar com suas obrigações financeiras, seja com o pagamento de parcelas de financiamento, taxas de condomínio ou impostos, ele pode eventualmente perder o direito de propriedade sobre o bem.

Um exemplo recente envolve o ex-jogador de futebol Marcelinho Carioca. Ele perdeu o apartamento avaliado em R\$ 1,3 milhão por falta de pagamento da taxa de condomínio. O imóvel foi arrematado em um leilão por R\$ 672 mil.

O processo que leva à perda do imóvel e ao subsequente leilão do mesmo começa geralmente com a notificação da dívida. Se a inadimplência persistir, o credor (seja ele um banco, uma administradora de condomínio ou o governo, no caso de impostos) pode iniciar uma ação judicial de cobrança. Após diversas tentativas de cobrança e negociações, caso o devedor não regularize sua situação, o imóvel pode ser penhorado e posteriormente haver o leilão para que o valor arrecadado seja utilizado para quitar a dívida.

"Há alguns tipos de débitos que são vinculados ao imóvel, conhecidos como débitos atrelados a coisa ou termo jurídico propter rem (por causa da coisa). São alguns deles: o IPTU, o financiamento bancário para compra do imóvel, o condomínio,



de outros", explica a advogada Fernanda Machado.

Como adquirir um imóvel em leilão?

O leilão de imóveis é um processo público, pode ser realizado de forma presencial ou online, e segue regras rigorosas para garantir a transparência e a legalidade. Existem dois tipos principais de leilões: judicial e extrajudicial. No leilão judicial, o imóvel foi penhorado por decisão de um juiz para pagar uma dívida. No leilão extrajudicial, o bem é leiloado por uma entidade privada, como um banco, em casos de inadimplência em financiamentos imobiliários.

Antes do leilão, o imóvel é avaliado e o valor de avaliação é publicado juntamente com o edital do leilão, que contém todas as informações relevantes, incluindo a data, hora, local e

condições de pagamento. Os interessados podem visitar o imóvel antes do leilão para verificar suas condições.

No dia do leilão, o leiloeiro apresenta o imóvel e abre a sessão de lances. Os participantes oferecem seus lances e o imóvel é arrematado pelo maior lance, desde que atenda ao valor mínimo estipulado. O pagamento geralmente precisa ser feito à vista ou conforme as condições estabelecidas no edital.

"Vale muito a pena, porque o arrematante pode comprar o imóvel por 50% do valor da avaliação. Dependendo da situação e quando não tiver oferta em leilão no percentual de 50%, o leiloeiro recebe ofertas mais baixas que seguem para apreciação do Juiz e do credor, podendo, assim, o valor sair abaixo dos 50%", aponta o leiloeiro Giancarlo Peterlongo, que atua nos Estados do Rio Grande do

Sul e Santa Catarina.

Além disso, a pessoa que compra um imóvel em leilão não herda a dívida deixada pelo antigo proprietário. O valor da arrematação é utilizado para quitar essas dívidas, de modo que o novo dono não será responsável por elas.

"O arrematante recebe o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus. Porém, é muito importante que interessado leia muito bem o edital, porque lá diz todas as regras do leilão", destaca o leiloeiro.

Para evitar cair em golpes, é fundamental participar de leilões organizados por empresas confiáveis e conhecidas no mercado.

"Todo leiloeiro oficial é nomeado pela junta comercial do Estado. Assim, tem que verificar essa lista e ver se há o cadastro. Cuidado também com os clones de sites com os finais '.com', pois quase 100% dos originais são '.com.br'. Deve-se observar

também letras e nomes duplicados ou induzindo ao erro, como peterlongoleiloes.com.br (correto) e não ppeterlongoleiloes.com (errado, pois há a observação de que foram duplicadas duas letras)", finaliza Giancarlo Peterlongo.

O que fazer com os valores recebidos judicialmente:

- Os valores recebidos judicialmente devem ser integrados ao caixa do condomínio para garantir transparência na gestão financeira.

- É recomendado que o uso desses recursos seja decidido em assembleia condominial, mesmo que já estejam disponíveis na conta.

- Normalmente, parte dos valores é direcionada para o fundo de reservas e o restante para a conta corrente do condomínio, seguindo a mesma sistemática das contribuições comuns.



LEILOEIRO GIANCARLO PETERLONGO, que atua nos Estados do Rio Grande do Sul e Santa Catarina, dá dicas sobre a compra de imóveis em leilão

Aqui a nossa AVENTURA
só TEM HORA para COMEÇAR!



KRENKE
www.krenke.com.br

35
ANOS

A maior fábrica de
playgrounds do Brasil!

47 98803.3068

@krenkebrinquedos

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

Modelos para áreas internas e externas



RADAR

Notícias do setor condominial • Economia • Empresas • Cidades

Condomínio deve remover estruturas sobre área de preservação no Canto da Lagoa

A Justiça Federal condenou o Condomínio Residencial e Comercial Porto da Lagoa Resort a remover totalmente as estruturas - em que se incluem uma cerca e um deck - construídas em área de preservação permanente às margens e sobre o espelho d'água da Lagoa da Conceição. O condomínio também está obrigado a desocupar completamente a orla e abri-la ao uso público, por meio de acessos com distância de no máximo 125 metros um do outro.

A sentença é da 6ª Vara Federal de Florianópolis (Ambiental) e foi proferida sexta-feira (21/6) em uma ação civil pública do Ministério Público Federal (MPF) e da União contra o condomínio, o Município e o Instituto do Meio Ambiente (IMA).

"A praia é bem de uso comum do povo, sendo inadmitida qualquer forma de apropriação - o uso livre pelo público constitui a destinação fundamental das praias", afirmou o juiz Charles Jacob Giacomini.

"Parte da área em que instalado o empreendimento imobiliário em questão caracteriza-se como de preservação permanente de entorno de lagoa, na faixa de 30 metros a partir da linha da costa, tanto nos termos da legislação vigente na época de instalação do empreendimento quanto atualmente. Quanto ao trapiche, não há qualquer comprovação de uso público e do interesse coletivo na sua manutenção, como alegado pelo réu. Além disso, a referida estrutura está construída sobre a praia lagunar/leito d'água da Lagoa da Conceição, como se observa claramente das fotos", observou o juiz. O condomínio

fica na rua Laurindo Januário da Silveira, no Canto da Lagoa.

Charles Jacob Giacomini observou que não houve licenciamento ambiental, apenas a expedição de uma licença na década de 1990 que já havia perdido a validade.

"Fora isso, é necessário que se respeite a faixa livre de 15 metros para o acesso de pedestres, bem como que se proceda à abertura de acessos para pedestres à orla lacustre localizados numa distância não superior a 125 metros um do outro, conforme sentença proferida na Ação Civil Pública nº 2003.72.00.007539-1 (5025133-50.2014.404.7200), atualmente executada por meio do Cumprimento de Sentença nº 5004772-51.2010.4.04.7200", lembrou o juiz.

A sentença também condena o condomínio e o Município a promoverem a adequação do empreendimento à legislação urbanística e ambiental em vigor, inclusive com licenciamento da estação de tratamento de esgotos (ETE). O condomínio deverá providenciar a regularização do sistema de esgotamento sanitário, com ligação, se for o caso, das canalizações de efluentes na rede de coleta da Casan. O Município e o IMA devem exigir do condomínio a comprovação do cumprimento da medida.

O prazo para início da execução das medidas é de seis meses a partir do trânsito em julgado (quando não for mais possível recorrer). As multas em caso de descumprimento vão de R\$ 20 mil a R\$ 80 mil por dia, podendo alcançar R\$ 2,8 milhões. Outras sanções podem ser adotadas, como suspensão

do fornecimento de energia elétrica e interdição total do condomínio. Cabe recurso ao Tribunal Regional Federal da 4ª Região (TRF4).

Contraponto

Em nota, a administração do condomínio se pronunciou sobre a decisão:

"O Condomínio Residencial e Comercial Porto da Lagoa Resort informa que, em relação aos comandos da sentença proferida pela 6ª Vara Federal de Florianópolis, já realizou a maioria das adequações determinadas pelo magistrado. Entre as providências já concluídas está a remoção das estruturas implantadas na faixa marginal da lagoa, incluindo a cerca e o deck, e a desocupação completa da orla, que há tempo permanece aberta ao uso público e com acesso pela via pública próxima ao condomínio.

O condomínio informa, ainda, que já instaurou o processo de licenciamento corretivo de suas estruturas e Estação de Tratamento de Efluentes (ETE) junto ao órgão competente, aguardando neste momento apenas a finalização do processo administrativo.

Neste momento, o condomínio está avaliando, juntamente com seus advogados, a necessidade de interpor eventual recurso da decisão.

A administração do condomínio reafirma seu compromisso com a preservação ambiental e o cumprimento das normas legais vigentes. Seguimos à disposição para qualquer esclarecimento adicional e para colaborar com as autoridades competentes".



INFORME CONDOMÍNIOS

Associação de Síndicos de Santa Catarina

ASDESC

GUSTAVO CAMACHO



Condomínio, um lugar melhor para se viver

Segundo a matriz do pensamento iluminista concebido por Rousseau, quando um indivíduo nasce, este subscreve tacitamente o pacto social, a fim de que possa conviver em um ambiente coletivo pautado por regras éticas, morais e jurídicas, pois, a teor do ensinamento proferido por Hobbes, "o homem é o lobo do próprio homem". Todos aqueles que descumprem os padrões básicos de convivência acabam por ser marginalizados e excluídos do seio social.

Com o acentuado desenvolvimento das cidades e a sua crescente verticalização, a concentração demográfica dos ambientes urbanos vem gradativamente escalando, haja vista a necessidade do melhor aproveitamento da função social da propriedade e da utilização sustentável dos espaços a fim de viabilizá-los economicamente aos habitantes/consumidores.

O último Censo Demográfico realizado em 2022 pelo IBGE constatou a existência de aproximadamente 1 milhão de condomínios edifícios, motivo pelo qual é possível afirmar que pelo menos 30% da população brasileira reside em condomínios.

Ao optar por residir em um condomínio, o pretendente subscreve um pacto social ainda mais restritivo, porquanto, em face do princípio da hierarquia das normas e da sensibilidade encampada inicialmente pela Lei 4.591/64 e ratificada pelos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil de 2002, a entidade condominial possui liberdade para regular em tudo aquilo que não a conflitar com a legislação hierarquicamente superior.

Neste contexto, considerando que a perspectiva absoluta do direito de propriedade imanente ao liberalismo iluminista que permeou o Código Civil de 1.916, cedeu lugar aos matizes do neoliberalismo introduzido pela Constituição Federal de 1.988, notadamente o artigo 5.º, inciso XXII, para que um indivíduo viva bem e harmonicamente em um ambiente condominial, o mesmo deverá exercitar as virtudes da paciência, da empatia e da tolerância, eis que possuir uma propriedade pressupõe a existência de mais deveres ao revés de direitos, conforme disposto pelo artigo 1.336, inciso IV, do Código Civil: "São deveres do

condômino: [...] dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes."

Neste influxo, a fim de possibilitar o melhor aproveitamento das prerrogativas inerentes ao direito de propriedade insculpidas no artigo 1.228 do Código Civil (usar, gozar, dispor e reivindicar), é fundamental que o organograma administrativo esteja estampado na convenção condominial vigente, assim como as regras de convivência constem com precisão junto ao regulamento interno aprovado, posto que, dada a natureza jurídica normativa de ambos os instrumentos, mesmo aqueles que não participaram de sua formatação deverão se submeter às suas diretrizes.

Compreender o pacto social de convivência é fundamental aos condôminos, eis que, muito embora todo condomínio possua um síndico, na forma do artigo 1.347 do Código Civil, para que o ambiente condominial seja saudável e harmônico, cada ator deverá conhecer as suas funções e assumir as suas responsabilidades, não devendo terceirizá-las, afinal de contas, o condomínio, muito embora possua um CNPJ, não dispõe de personalidade jurídica e em nada se confunde com a estrutura física que compõe a edificação que o representa fisicamente, sendo este, em verdade, a massa imaterial dos anseios e dos comportamentos de cada um dos condôminos que nele residem.

Quando cada um conhece as suas responsabilidades, o ambiente condominial permanece harmônico e passa ao largo do já tão fatigado e moroso judiciário, que, em Santa Catarina, no ano de 2018 já contava com quase 4 milhões de processos judiciais distribuídos em 111 comarcas.

Conhecer a si mesmo, fazer o que lhe compete, entender o que está fora do seu alcance e saber a diferença, é um ótimo começo para tornar o condomínio um lugar melhor para se viver.

Gustavo Camacho é advogado e presidente da ASDESC

Accesse o QR Code e conheça o portal da ASDESC

UPCOND
CONDOMÍNIOSSoluções para condomínios,
tranquilidade para os síndicos.

Porteiro, zelador e homem de confiança

Antes porteiro e agora zelador de um condomínio em Coqueiros, Luiz Vitalino Ferreira conta sua trajetória em uma profissão que precisa ser valorizada

Jorge Jr.
O universo condominial conta com vários profissionais inseridos no dia a dia. São cargos que exigem qualificação, liderança, conhecimento em gestão e boa relação com os condôminos. No entanto, existem duas posições no organograma de um condomínio em que além das exigências anteriores conta com uma qualidade que é diferencial: confiança. Porteiros e zeladores, principalmente os identificados por anos de trabalho no local, passam de funcionários para pessoas em que os moradores confiam como amigos, conselheiros e até como inspiração.

Estar atento a tudo que acontece em um condomínio durante o dia, assim como estar vigilante nas madrugadas para que o bem comum de muitos moradores se mantenha a salvo, é o dever de zeladores e porteiros, profissionais que conhecem até mais do local em que os condôminos residem do que os próprios proprietários.

Há 25 anos no Condomínio Orlando Sylvio Damiani, no bairro Coqueiros, em Florianópolis, Luiz Vitalino Ferreira, 50 anos, escreve a sua história de vida. Foram 12 anos na portaria, com longas madrugadas, e os últimos 13 anos atuando como zelador. O início da jornada é cheio de incertezas, mas passados um quarto de século trabalhando no mesmo condomínio muita coisa ele pode vivenciar, desde moradores que eram crianças hoje já são adultos até fatos curiosos dentro da profissão, como atender morador preso em elevador até a chega-



SÍNDICO HELTON E O ZELADOR LUIZ, trabalho em sinergia para o bom funcionamento da gestão e das questões do condomínio

da do técnico, abrir um pote de mantimentos, intervir em discussão e muitas fatos.

“Eu trabalho em um local que me ajudou a ter tudo na vida. Sou muito bem tratado por todos os moradores, exerço meu trabalho de uma forma que estou à disposição. Posso dizer que sou o braço direito do síndico, passo para ele as demandas porque não é tudo que posso fazer. Não deixo os moradores e nem o síndico na mão, é uma relação de muita responsabilidade”, relata.

Síndico profissional do condomínio onde Luiz trabalha, Helton Silveira de Souza conta um pouco sobre a relação de ter um profissional para ajudar na gestão, já que nem sempre consegue estar o dia inteiro diretamente no local.

“Um síndico para ter êxito em sua gestão precisa ter ao seu lado profissionais que lhe deem suporte. Dentro do condomínio, eu tenho o profissional Luiz como esse parceiro e colaborador, tantos anos de experiência,

cumprindo suas funções com excelência e dedicação. Tenho muita confiança nele, sendo que fico muito tranquilo e seguro que as funções e a boa ordem dentro do condomínio estão sendo cumpridas com muita responsabilidade, além de nos ajudar com as decisões operacionais que tomamos em conjunto, isso faz parte do sucesso da nossa gestão”, destaca.

Como dito anteriormente, a função de zelador oportuniza uma relação de confiança entre o profissional e os moradores. Nesse ponto, entre todos os quatro blocos do condomínio, Luiz conta

que tem situações em que só essa relação de proximidade entre eles é capaz de ter, algo que nem todos os prédios conseguem ter.

“Não é raro um morador pedir para receber um móvel e não poder estar em casa, ele deixa a chave comigo e quando ele chega está tudo dentro do apartamento, instalado e sem ninguém mexer em nada. Poder chegar todos os dias para trabalhar e ser respeitado me deixa muito feliz”.

Outro fato que não é corriqueiro na profissão de porteiro é a violência. Nesse ponto, Luiz Vitalino Ferreira conta que teve

apenas uma noite de maior tensão em todo esse período no Condomínio Orlando Sylvio Damiani. Ele diz que quatro pessoas tentaram furtar um carro, mas ele deixou o posto para verificar. No fim teve a arma apontada e teve os pertences levados pelos bandidos.

Meia vida no condomínio

Os 25 anos de atuação dentro do Condomínio Orlando Sylvio Damiani acompanharam o crescimento da família. O filho Lucas, hoje com 22 anos, veio ao mundo quando Luiz já trabalhava no condomínio. Com o que recebia e mais o que buscava fazer nas horas livres, conseguiu construir uma casa e, mais recentemente, a compra de um terreno em Alfredo Wagner. Junto com o filho, empreenderam e hoje contam com uma pousada para locação.

“Fomos juntando dinheiro e hoje temos um lugar muito bonito onde as pessoas aproveitam e eu passo os meus 30 dias de férias. Com o trabalho pude dar conforto para a minha família e mostrar aos moradores que sempre podem contar comigo”.

SEU CONDOMÍNIO COM INADIMPLÊNCIA ZERO!

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

48 3222-7023
48 3024-7275

48 99161-1862

www.suportecondominios.com.br

SUPORTE
Condomínios



NOSSAS SOLUÇÕES

- Monitoramento por alarmes e câmeras
- Portaria virtual - Controle de Acesso
- Rastreamento veicular
- Segurança colaborativa
- Vigilância patrimonial
- Facilities

Khronos
0800 - 642 - 0222

Infiltrações podem ter origem no banheiro

Veja como identificar os sinais e como evitar o problema

Da redação

Vazamentos e infiltrações são fontes de atrito entre vizinhos, incomodam os moradores e tiram a paciência de qualquer um. Em muitos casos, a origem da infiltração está no banheiro, um dos vilões dos vazamentos já que abriga chuveiro, torneiras, hidras e até banheiras. Os sinais de alerta, geralmente, são manchas de umidade - em forros, lajes, paredes, entre os rejuntamentos dos azulejos - e gotejamentos em luminárias e em registros.

Contudo, segundo o engenheiro Alexandre Chambarelli de Novaes, há infiltrações que ocorrem de modo oculto em registros de chuveiro e trincas nas tubulações hidrossanitárias, que se acumulam provocando o escoamento de águas e até o desabamento repentino de forros. Para o engenheiro, muitas vezes, são problemas na execução das instalações e utilização de joelhos (peças de conexão hidráulicas) sem reforço metálico.

“Em alguns casos, ocorre por falhas nos projetos, na dimensão da pressão hidráulica, que faz com que trabalhem forçadamente. Isso também se verifica quando, na execução da instalação, as tubulações não são colocadas nem no prumo nem no alinhamento, forçando as peças como joelhos e curvas a se romperem pelo desgaste”, explica, lembrando que cada caso deve ser verificado por profissional habilitado que resolve investigando o local, quebrando ou demolindo em torno das manchas, atrás do caminho das águas.



INFILTRAÇÕES no banheiro podem comprometer outras áreas do apartamento e até do edifício, por isso é importante descobrir a origem

Considerado um ponto crítico dos banheiros, já que possui maior e mais constante fluxo de água, o box com rejunte desgastado ou com problemas de impermeabilização pode ser um foco de infiltração. “É comum que isso ocorra em torno dos ralos, e os moradores devem realizar manutenções periódicas a cada seis meses a um ano ou quando identificarem que houve quebra ou soltura de algum desses rejuntamentos. Os rejuntos dos banheiros devem ser do tipo flexível (não rígidos), para que não trinquem e devem ser misturados com aditivos impermeabilizantes”, aponta o engenheiro.

Infiltração pode afetar até a fachada

O grande problema, de acordo com o engenheiro, é que infiltração no banheiro pode comprometer outras áreas do apartamento: afetam paredes divisórias, que se ligam à sala, quartos, escritório e ao corredor. Há banheiros, acrescenta Alexandre, localizados em pilotis, que afetam até mesmo as garagens. A infiltração também pode se expandir para a fachada, danificando o reboco exterior e a pintura, prejudicando a estética do imóvel.

Por isso, a manutenção periódica é importante, especialmente nos apartamentos mais antigos que, comumente, exigem até a troca dessas instalações. “Mas é preciso cuidado, pois durante as reformas, ocorrem, inadvertidamente, rompimentos de outras tubulações, de vizinhos, que só ficam sabendo algum tempo depois. Há profissionais desonestos que escondem o dano deixando o problema para o proprietário ou o condomínio resolver”, aponta.

O engenheiro destaca ainda que existem infiltrações vinculadas à área comum que, nesse caso, são de responsabilidade do condomínio. “Muitas vezes, os condôminos ficam brigando entre si e as soluções são bem simples. Muitos problemas se resolvem somente com a manutenção do rejuntamento ou da troca de peças e de suas vedações que, em um dia, pode ser resolvido, evitando que os dissabores se prolonguem”.

DICAS DE MANUTENÇÃO

Para os moradores

Verificar se há gotejamentos, manchas de umidade, manchas ou solturas nos rejuntamentos, em torno dos ralos; se os sifões dos lavatórios estão entupidos; se os chuveiros estão tortos ou mal instalados (isso ocorre quando a tubulação interna está enviesada, provocando pressões nos joelhos, que pode ser corrigido num reparo ou numa reforma)

Para os síndicos

O zelador pode inspecionar os apartamentos em todas as áreas molhadas, testando registros, torneiras e válvulas de descarga. Controlar o consumo de água para que se identifique algum vazamento oculto é uma forma de evitar despesas de grande vulto ao condomínio

O condomínio deve ter todos os documentos técnicos da construção arquivados: plantas, projetos arquitetônicos estruturais e de instalações prediais e especificação de materiais. Isso servirá para futuras manutenções, reformas e perícias, e auxiliará na busca pela solução imediata pelo condomínio

O ideal é que cada morador possua a planta interna de suas instalações e saiba por onde passam as tubulações nas paredes.

Fontes: Amadeus Morgado Chambarelli de Novaes e Alexandre Chambarelli de Novaes

É OBRA PRA TODOS OS LADOS. É SANTA CATARINA PRA FRENTE.

R\$ 2,4 BILHÕES EM ESTRADAS

DEZENAS DE OBRAS POR TODO ESTADO

OBRAS EM MAIS DE 230 MUNICÍPIOS

PROGRAMA ESTRADA BOA AVANÇA. SANTA CATARINA LEVADA A SÉRIO.

GOVERNO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DA INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE

INSTITUTO TRATAR BRASIL EDITAL DE CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL

A presidente do INSTITUTO TRATAR BRASIL, Sra. Luciane de Souza, no uso das atribuições que lhe confere o Estatuto Social, convoca os senhores associados com direito a voto, a reunirem-se em Assembleia Geral a realizar-se dia 11 de julho de 2024, às 8h30 horas, por meio eletrônico no endereço <https://us04web.zoom.us/j/78846559335?pwd=6LHWvpO2zFz0cio6aKV8GgtqLH3hTl.1>, com a presença mínima de 1/5 (um quinto) dos associados registrados, com direito a voto e em dia com suas obrigações sociais, para deliberarem sobre: **aprovação de contas diante da ausência de movimentação financeira e extinção do instituto.**

Florianópolis/SC, 28 de junho de 2024.

LUCIANE DE SOUZA
Presidente do Conselho de Administração



Empresa catarinense completa 30 anos investindo em soluções eficientes no combate à inadimplência

Duplicate é líder no segmento de garantia de receita para condomínios

Líder absoluta no segmento de Garantia de Receita para condomínios, a Duplicate consolidou-se ao longo dos anos como importante parceira no combate e controle da inadimplência. Sempre pautada por valores como ética, honestidade e parceria, além de prezar por uma comunicação mais fácil e acessível entre empresa e cliente.

Fundada em 1994, a trajetória da empresa é marcada por ações de protagonismo e grandes conquistas. Desde o início, a empresa inovou ao oferecer um sistema de antecipação de cotas condominiais, proporcionando segurança financeira e tranquilidade a síndicos, moradores e administradores. Esse modelo de negócios não só assegura a receita dos condomínios, mas também reduz significativamente a inadimplência.

De acordo com Fátima do

Rocio Gabardo, diretora-geral do Grupo DSC, o grande diferencial da Duplicate está no atendimento ao cliente. "Prezamos pela gentileza, rapidez e personalização, buscando soluções eficientes para as demandas de cada cliente, que é tratado de forma única e com suas especificidades e necessidades", afirma.

A pontualidade nos compromissos financeiros é outro pilar da empresa. "Temos a preocupação de manter uma cobrança bem-feita e muito profissional, expertise adquirida em 30 anos de trabalho", destaca Fátima. Ao longo desse período, a Duplicate capacitou mais de 150 colaboradores e ampliou suas unidades de atendimento em boa parte do Estado, alcançando também uma expansão a nível nacional.

Entre os desafios enfrentados, Fátima menciona a falta de credibilidade gerada por con-



FÁTIMA DO ROCIO GABARDO fala do trabalho para fazer da Duplicate uma empresa referência no mercado condominial

correntes despreparados, que prejudicaram a imagem do seg-

mento de cobrança. No entanto, a Duplicate conseguiu se destacar, demonstrando seu diferencial não apenas pela antecipação de receita, mas também pela eficácia na redução da inadimplência dos condomínios. "Foi uma missão árdua, mas que trouxe muitos frutos. Hoje posso dizer que valeu muito a pena", celebra a diretora.

Receita que deu certo

As conquistas da Duplicate são atribuídas ao comprometimento e integração da equipe, que diariamente busca entregar um serviço de qualidade. "Temos uma receita que deu certo: a junção dos líderes dando autonomia para uma equipe que valoriza esta liberdade e assume responsabilidades, fazendo o seu melhor. Sou muito grata a cada um que se dedica diaria-

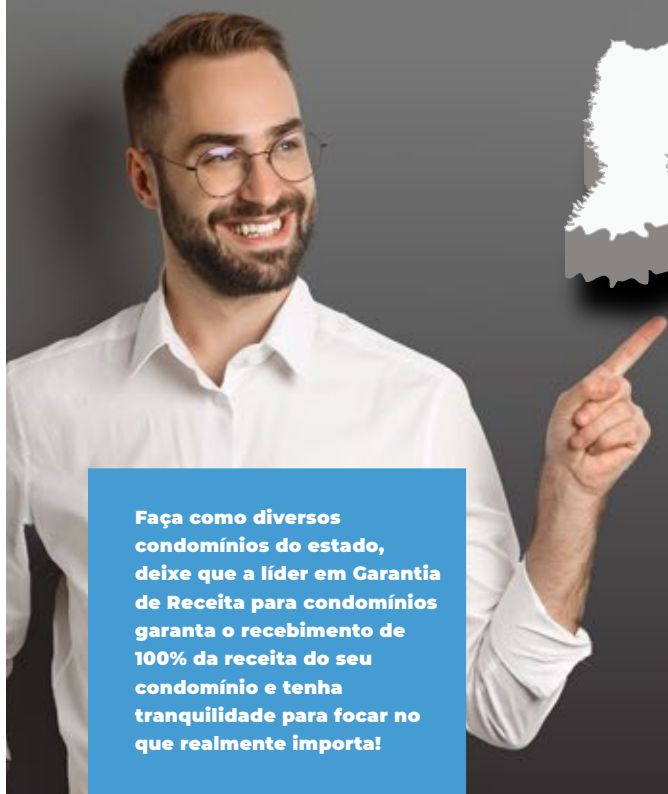
mente para que possamos obter a excelência", destaca Fátima.

Com um mercado de possibilidades pela frente, a empresa projeta um ano de grande crescimento, com foco na expansão nacional. E para isso, investe constantemente no aperfeiçoamento de sua equipe e métodos para proporcionar uma prestação de serviços cada vez mais responsável e segura, solucionando problemas de inadimplência e trazendo tranquilidade aos condomínios.

"Nosso maior objetivo é sermos reconhecidos pelo mercado não só como a maior empresa do segmento, mas como a melhor prestadora de serviços de cobrança garantida, consolidando ainda mais nosso papel de líder no fornecimento de soluções de cobrança e receita garantida para os condomínios", reforça a diretora-geral do Grupo DSC.

f @ dupliquesantacatarina

www.duplicate.com.br



Faça como diversos condomínios do estado, deixe que a líder em Garantia de Receita para condomínios garanta o recebimento de 100% da receita do seu condomínio e tenha tranquilidade para focar no que realmente importa!

DUPLIQUE SEMPRE AO SEU LADO!

Fique tranquilo, somos líderes em garantia de receita para condomínios e temos unidades em todas as regiões do estado.



- Recebimento da receita integral mensalmente
- 3 décadas de experiência
- A mais completa e qualificada estrutura para cobrança condominial do mercado
- Departamento Jurídico próprio

0800 780 8877 Conte conosco!

30 ANOS
GARANTINDO TRANQUILIDADE FINANCEIRA.

DUPLIQUE
SANTA CATARINA



Saiba qual é o papel do síndico em casos de fatalidades no condomínio

Casos de incidentes com morte deixam no ar de quem é a responsabilidade em casos de acidentes nas áreas comuns dos condomínios

Da redação

As áreas comuns dos condomínios podem trazer risco para a vida dos condôminos, visitantes e funcionários. Não são raros os casos de acidentes como afogamentos, quedas em corredores e escadas, atropelamentos nas ruas internas e até acidentes fatais. Alguns incidentes podem acontecer por falta de manutenção da edificação, mas há situações em que os moradores e funcionários são responsáveis pelos incidentes, como utilizar de forma errada um espaço. Por exemplo, no Rio Grande do Sul, uma criança de 8 anos foi atropelada dentro do condomínio e veio a falecer.

No verão, os casos de afogamento em piscinas também tiveram aumento, de acordo com relatório do Corpo de Bombeiros. Em janeiro, uma criança morreu após se afogar em uma piscina em Florianópolis. E em qual posição o responsável da gestão fica diante de incidentes que vão desde situações leves até as mais graves como as citadas acima?

O Artigo 1.347 do Código Civil diz que é papel do síndico desempenhar os atos necessários à manutenção, segurança e salubridade para os condôminos, como ter avisos de proteção e regramento de utilização de piscinas, quadras, redutores de velocidade, por exemplo. O advogado Diogo Bonelli Paulo, sócio do Núcleo de Negócios Imobiliários da Menezes Niebuhr Sociedade de Advogados, explica sobre o que é responsabilidade do gestor em casos de fatalidade.

“O síndico tem a responsabilidade de zelar pela segurança das áreas comuns do condomínio. Entre suas principais responsabilidades estão a manutenção das áreas comuns, a implementação de medidas de segurança e a conformidade com normas e regulamentos. O síndico deve garantir que todas as áreas comuns estejam em boas condições de uso, seguras e bem mantidas, incluindo a manuten-

ção regular de instalações como elevadores, piscinas, playgrounds e sistemas elétricos e hidráulicos. Ele também deve adotar medidas adequadas para prevenir acidentes e aumentar a segurança. Além disso, o síndico deve assegurar que o condomínio esteja em conformidade com todas as normas de segurança aplicáveis, incluindo as exigências dos Corpos de Bombeiros, normas técnicas da ABNT e regulamentações municipais e estaduais”.

No entanto, o advogado Diogo Bonelli Paulo exemplifica que casos que violem bens ou crimes contam com uma outra visão sobre a responsabilização do síndico.

“No entanto, a responsabilidade do síndico tem limites claros. O síndico não pode ser responsabilizado, por exemplo, por atos criminosos cometidos por terceiros, a menos que seja demonstrada sua negligência na implementação de medidas de segurança que poderiam ter prevenido tais atos. A segurança no condomínio é uma responsabilidade compartilhada entre o síndico e os condôminos. Todos devem colaborar para manter um ambiente seguro”.

Síndico em 10 condomínios na Grande Florianópolis, o administrador Fabrício Lara conta que casos de acidentes nas áreas comuns acontecem por motivos diversos, principalmente por imprudência de motoristas em caso de atropelamentos, e também quedas por utilizar áreas sem o devido cuidado. Ele relata uma das tantas situações que vivenciou em



16 anos atuando na área.

“Uma criança brincando na quadra poliesportiva estava descalça na quadra, temos uma placa para utilizar tênis, era dia de chuva, ela escorregou e bateu a cabeça no chão. Na hora acionamos o SAMU e ficamos até com medo de perder a vida da criança. Fiz contato com a mãe da criança, já que como era área comum o condomínio poderia acionar o seguro. Ela negou, mas meses depois tentou ingressar com uma ação contra o condomínio. Como havia registrado tudo, inclusive a negativa dela em contar com a assistência, a mãe recuou do processo”, relata.

Primeiros socorros

Porém, quando ocorre um acidente os condôminos, via de regra, tentam ajudar. Em 2021, um porteiro salvou a vida de um bebê em um prédio em São José por ter realizado curso de primeiros socorros, o caso ganhou destaque

em reportagem do Jornal dos Condomínios. Entretanto, há casos em que até piora a situação da vítima.

O enfermeiro Amantino Rodrigues Raulino, que trabalha há 13 anos no SAMU, explica o que se pode e o que não se pode fazer com uma vítima após um atropelamento.

“Para um acidentado dentro de um condomínio, deve-se deixar a pessoa mais calma e ligar 192 ou 193 e aguardar o atendimento. Manter a pessoa imóvel no chão é fundamental. O que não se deve fazer, são até lendas urbanas, é colocar borra de café no machucado e nem dar líquido ou qualquer medicamento para o acidentado ingerir”.

Mas há necessidade de o condomínio contar com equipamentos de primeiros socorros? Thiago Heyde, administrador da Ilhamed, empresa que realiza treinamento em segurança do trabalho, explica: “Hoje, pela norma, só quem

tem obrigação de ter uma caixa de primeiros socorros no local são aquelas empresas que trabalham com descompressão, mergulho, algumas atividades específicas. Mas isso não quer dizer que não seja interessante e importante para o condomínio ter um treinamento de saúde principalmente para porteiros e pessoas que estão dentro de um condomínio”, reforça.

O advogado Diogo Bonelli Paulo sugere que é importante que os gestores estejam atentos às práticas e conheçam sobre segurança.

“Diversas normas e regulamentações sugerem a importância de contar com esses equipamentos. Essas diretrizes destacam a relevância de medidas de primeiros socorros para a segurança e saúde no ambiente, abrangendo práticas recomendadas por regulamentos de segurança, normas técnicas e orientações de autoridades competentes. De igual maneira, a depender da atividade instalada na edificação, medidas e equipamentos de segurança e saúde podem ser exigidos”.

O síndico Fabrício Lara conta que em um dos condomínios em que atua, após deliberar com o conselho, ficou decidido pela realização de um curso e a criação de uma brigada de incêndio. Aliás, o Corpo de Bombeiros Militar oferece gratuitamente os cursos.

“Realizamos uma parceria com a Defesa Civil e o Corpo de Bombeiros em Palhoça. Fizemos teste de campo, com tempo de evacuação em caso de incêndio e

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

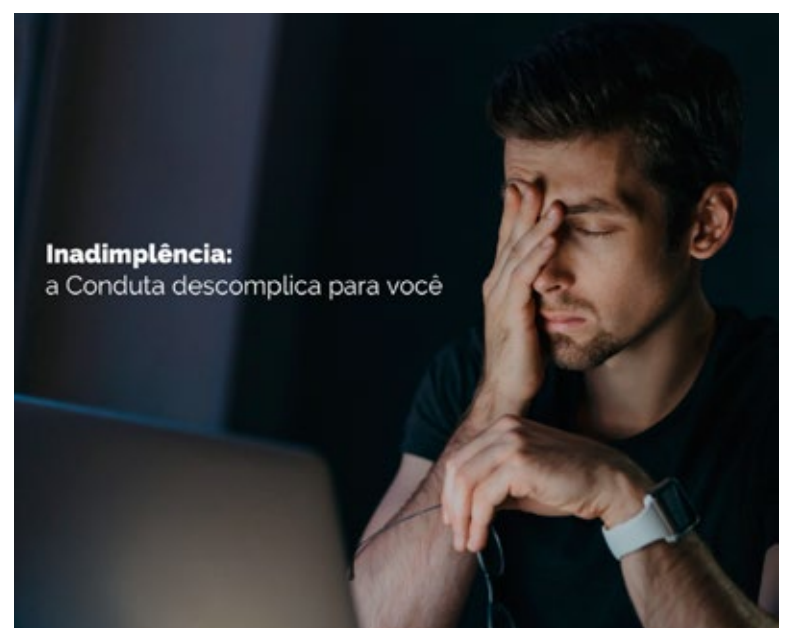


PLAC
PLANEJAMENTO E ASSESSORIA
DE CONDOMÍNIOS LTDA.

35 anos
de grandes
conquistas
e desafios.

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

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



[48] 99171-9780

CONDUTA
COBRANÇAS

comercial@condutacobrancas.com.br



SÍNDICO FABRÍCIO LARA relata um dos tantos incidentes que aconteceram enquanto gestor

da chegada também da corporação após receber o alerta”.

O advogado Diogo Bonelli Paulo exemplifica que o condomínio que conta com equipamentos de primeiros socorros, na avaliação

dele, sai na frente para diminuir de forma rápida possíveis problemas decorrentes de acidentes.

“A implementação de kits de primeiros socorros é considerada uma boa prática. Ter esses equipamentos disponíveis demonstra a diligência do síndico e o compromisso com a segurança e o bem-estar dos moradores, podendo também mitigar os efeitos em casos de acidentes. Além disso, a sinalização adequada em áreas de risco, como instalações elétricas, é necessária. A presença de placas de aviso e a delimitação de áreas perigosas ajudam a prevenir acidentes, alertando os condôminos sobre os riscos”.

Comissão Interna de Prevenção de Acidentes

E quando o condomínio precisa contar com uma Comissão



ADMINISTRADOR THIAGO MEIRA HEYSE conta da importância do treinamento e dos primeiros socorros

Interna de Prevenção de Acidentes (CIPA)? Segundo a NR 05, a comissão é uma obrigatoriedade para empresas que tenham mais de 20 funcionários - em condomínios o número de profissionais é

51 -, que deverão designar em seu quadro de funcionários aqueles que auxiliarão a empresa na gestão e promoção da saúde e da segurança, sejam esses efetivos, suplentes e/ou designados. Aliás, o descumprimento da NR 05 sujeita o condomínio à responsabilidade civil no caso de reclamação trabalhista e o síndico, pessoalmente, à responsabilidade civil e criminal.

Aliás, vale ressaltar que empresas ou condomínios com número inferior ao mínimo não precisam constituir a CIPA, mas devem indicar um designado que atuará fazendo o papel dela. Assim, Tiago Heyse, da Ilhamed, explica sobre como é importante contar com profissionais dentro do condomínio que tenham passado por um treinamento em saúde.

“Apesar de não ter obrigação, o profissional dentro de um condomínio acaba sendo um ponto de



ADVOGADO DIOGO BONELLI PAULO fala sobre a responsabilização em caso de acidentes em condomínios

apoio para os moradores, com capacidade para lidar com pessoas idosas, acamadas, jovens, crianças. Nesse sentido, esse profissional, seja porteiro, zelador ou até o síndico torna-se um aliado na questão de saúde para as pessoas que estão dentro do condomínio”.

ORIENTAÇÃO DO ESPECIALISTA

Quando um morador não respeita uma norma interna, como de utilização da piscina, quanto às crianças realizarem brincadeiras perigosas no playground ou na quadra e ocorrer um acidente, como fica a responsabilização do caso? No caso das piscinas, o Decreto nº 1.412, publicado em 19 de dezembro no Diário Oficial do Estado, tornou obrigatória a instalação de um sistema de antissucção que contenha ralo antiaprisionamento ou tampas de tamanho não bloqueável nos ralos de todas as piscinas residenciais multifamiliares ou coletivas de Santa Catarina.

Segundo o advogado Diogo Bonelli Paulo, a responsabilidade recai, a princípio, sobre o morador que desrespeitou as normas internas do condomínio. No entanto, a análise da responsabilidade do síndico deve considerar alguns fatores, como:

A. Conduta do morador: por exemplo, o morador que utiliza a piscina ou quadra fora do horário estabelecido está violando as normas internas do condomínio. Em geral, essa violação implica que o próprio morador assume os riscos associados a essa ação, incluindo a responsabilidade por qualquer acidente que possa ocorrer.

B. Os deveres do síndico: o síndico tem a obrigação de garantir a segurança e o cumprimento das regras nas áreas comuns do condomínio. Suas responsabilidades incluem:

Informação adequada: garantir que as regras de uso das áreas comuns, incluindo horários, estejam claramente sinalizadas e comunicadas a todos os condôminos.

Fiscalização: implementar mecanismos razoáveis de fiscalização para assegurar o cumprimento

das regras, como sistema de monitoramento.

Manutenção: assegurar que as áreas comuns e de lazer estejam em condições seguras de uso, cumprindo todas as normas de segurança e sem gerar risco para as pessoas.

Se o síndico tomou todas as medidas razoáveis para garantir a segurança e informar os moradores sobre as regras de uso de todos os equipamentos, como piscina e playground, ele não deve ser responsabilizado pelo acidente.

No entanto, se houver falhas na manutenção, sinalização inadequada ou falta de fiscalização mínima, o síndico pode vir a ser responsabilizado pelo ocorrido.

Como acionar órgãos de emergência

É essencial lembrar que qualquer pessoa pode enfrentar si-

tuações adversas que exigem a assistência de serviços de emergência, como polícia, bombeiros e ambulâncias. Portanto, é fundamental saber como proceder ao contatá-los. Isso vale tanto para indivíduos comuns quanto para moradores e funcionários de condomínios. Aqui estão algumas orientações para facilitar essas chamadas:

- Memorize os números de emergência, que geralmente são de três dígitos, como 190 (Polícia), 192 (Serviço de Atendimento Móvel de Urgência - SAMU - para casos clínicos) e 193 (Bombeiros, para incêndios, vazamentos de gás, resgates em traumas, e passageiros presos em elevadores, entre outros).

- Ao ser atendido, identifique-se informando seu nome, função (se aplicável), nome do condomínio, endereço completo, bairro, número de telefone de onde está

ligando e uma referência próxima.

- Solicite o nome do atendente.
- Mantenha a calma ao fornecer as informações, fale em um tom audível e sem gritar, para facilitar a compreensão.

- Descreva detalhadamente e de forma pausada a situação, incluindo todos os dados solicitados.

- Informe o local onde você aguardará o auxílio e forneça coordenadas precisas aos atendentes.

- Se houver demora excessiva, ligue novamente para a central de atendimento, fornecendo todos os detalhes novamente e mencionando a solicitação anterior e o nome do primeiro atendente.

Essas medidas são essenciais para garantir uma resposta eficaz e rápida dos serviços de emergência quando necessário.

Fonte: José Elias De Godoy



DESDE
2008

PORTAL
E n e r g i a Sul



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

Condomínios devem investir em medidas de prevenção contra desastres naturais

Síndicos catarinenses que já passaram por enchentes e alagamentos compartilham suas experiências com a cheia dos rios da região do Vale do Itajaí

ADariane Campos
s enchentes recentes no Rio Grande do Sul revelaram o rastro de destruição e as dificuldades enfrentadas por condomínios e síndicos na tarefa de reconstrução das áreas afetadas. Só que essa experiência não é uma exclusividade do estado vizinho. Santa Catarina também já enfrentou dramas similares em várias ocasiões, o que proporcionou aos profissionais do universo condominial a oportunidade de desenvolver e implementar boas práticas de gestão de prevenção.

Um bom exemplo disso vem do síndico profissional Rodrigo Lüttke de Miranda, que há sete anos atua no segmento. Em Blumenau, ele já enfrentou diversas situações de enchentes e alagamentos nos condomínios em que administra. O episódio mais recente ocorreu em outubro de 2023, quando o rio Itajaí-Açu atingiu 10 metros, impactando empreendimentos

de médio e grande porte. Para o gestor, a comunicação com os moradores durante esses períodos é crucial.

“É fundamental que o síndico monitore o nível do rio durante as cheias e identifique quais condomínios serão afetados. Além disso, é importante conversar com os moradores sobre os impactos de enchentes anteriores para orientar medidas preventivas, como a retirada de veículos das garagens, elevar os elevadores, remover motores de portões de garagem e proteger outros equipamentos eletrônicos”, explica Lüttke.

Essa é uma orientação também compartilhada por Joel França, que hoje é administrador de condomínios, mas já atuou como síndico por muitos anos. Ele conta que na última enchente, no ano passado, alguns condomínios foram invadidos pelas águas em Rio do Sul. Por isso, destaca a importância de o gestor saber se a sua área é de risco, em quantos metros



CEL. FABIANO DE SOUZA, secretário de Estado da Proteção e Defesa Civil de SC, em monitoramento das chuvas

o local alaga e, assim, acompanhar os sites oficiais, como, por exemplo, da Defesa Civil da cidade.

“Hoje a cidade é mapeada e nós temos as informações sobre o nível do rio a cada hora. Sendo assim, é importante que o síndico saiba com quantos metros entra água no seu prédio, para

que possa antecipar as medidas de remoção dos motores elétricos e motobombas, amarração dos botijões de gás, entre outros itens caros que podem vir a ser perdidos pelo avanço da água”, destaca França.

Outro ponto muito sensível, em que ele reforça a importância do cuidado para evi-

tar gastos desnecessários, é o elevador. “Quando a água entra no fosso do elevador vai direto para o primeiro andar. Dessa forma, para evitar que o equipamento queime, tem que subir o elevador até o último andar e desligar, para que ninguém utilize”, explica o administrador.

Prevenção e reconstrução

Entre as medidas de segurança preventivas, França destaca a importância de se estabelecer uma boa comunicação e de o síndico estar muito bem orientado sobre todo o processo, para não acabar atropelando as etapas.

“O primeiro passo é comunicar para os moradores a possibilidade de uma enchente no condomínio, para que todos fiquem em alerta e consigam tirar seus carros das garagens e demais pertences de valor. A partir daí que o síndico vai começar a se preparar com os prestadores de serviço para fazer a remoção

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.





ADMINISTRADOR JOEL FRANÇA, da Monarka Administradora, reforça a importância de acompanhar o nível do rio

de todos os equipamentos do condomínio de forma antecipada”, explica.

O administrador conta que depois que a água entra não tem mais o que fazer, só resta esperar ela baixar.

“Via de regra, o primeiro passo após enchente é limpar o espaço e trazer a acessibilidade e segurança de volta. O síndico retoma o funcionamento do elevador, reinstala as motobombas, coloca os motores dos portões. Mas é importante que todos tenham ciência que esse processo de recuperação pode se estender por um longo período”, pontua França. É nesse momento que entra em ação o plano para contabilização do prejuízo e do que será necessário para a reconstrução.

Em Rio do Sul, oito meses após a enchente, muitos condomínios ainda estão se reestruturando e não conseguiram sequer fazer as reformas necessárias, porque ainda estão esperando as paredes secarem.

“Nós tivemos alguns halls, entradas de prédios, que foram todos perdidos. O gesso teve de ser trocado inteiro. E no salão de festas os móveis ficaram sem condições, enfim, é destruição total”, relata Joel França.

O administrador comenta

inclusive que recentemente fez uma assembleia aprovando uma chamada de capital de R\$ 150 mil para recuperar os danos em um dos prédios que administra. Já em outro empreendimento o entendimento foi para a compra de um bote com remo e coletes salva-vidas para deixar no condomínio, para resgates em caso de uma nova enchente.

Como dica para evitar perdas financeiras muito elevadas, Lüttke orienta os gestores a manterem o seguro da edificação em dia, com uma cobertura ampla para danos causados por alagamentos. Além disso, outro ponto que o síndico destaca como indispensável é o de garantir a manutenção preventiva de telhados, calhas e rufos, para prevenir infiltrações.

Políticas públicas

Historicamente a região do Vale do Itajaí sofre com inundações. Só que a incidência de desastres desse tipo tem aumentado nos últimos anos. Por isso, para evitar que cenas como a das enchentes de 2023 voltem a se repetir no Vale do Itajaí, o Governo catarinense irá investir R\$ 16,2 milhões para o desassoreamento dos rios e limpeza das margens. Serão mais de 8 km divididos entre os rios Itajaí do Sul, Itajaí do Oeste e, após a junção deles, o próprio Rio Itajaí-Açu.

“Em Santa Catarina, enfrentamos problemas de desastres em todas as localidades e, portanto, promovemos estudos específicos para cada área e



executamos as obras onde os projetos já estão prontos. Desde a década de 1980, a Japanese International Cooperation Agency (JICA) promove estudos para mitigação de inundações aqui e que a gente faz hoje, esse trecho urbano de desassoreamento, de melhoramento fluvial. É a primeira ação desse tipo, prevista nos estudos da JICA e que começa a ter um impacto direto e significativo na mitigação de inundações”, relatou o secretário de Estado da Proteção e Defesa Civil, Fabiano de Souza.

Para Jorginho Mello, governador do Estado, a medida busca aliviar o sofrimento dos moradores da região, tão duramente castigados em tempos de chuva. “Vamos começar um processo que será longo, mas que busca dar ânimo aos empresários e às famílias que aqui moram. Assim, a gente vai atenuando e diminuindo esse impacto de prejudicar toda a sociedade”, reforça.



RODRIGO LÜTTKE DE MIRANDA teve condomínios impactados pelas chuvas no Vale do Itajaí

CUIDADOS E PREVENÇÃO

- Não jogue lixo ou entulhos em bueiros (boca de lobo) e/ou córregos, para não obstruir a passagem de água;
- Não construa residências próximas a córregos (podem inundar) ou a barrancos (pode haver deslizamento);
- Em caso de alagamentos, inundações e enxurradas, evite o contato com as águas e não dirija em lugares alagados;

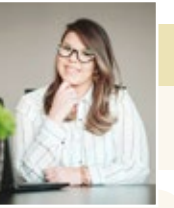
- Evite transitar em pontilhões e pontes submersas e cuidado com crianças próximas de rios e ribeirões;
- Deve ser observado qualquer movimento de terra ou rochas próximas a sua residência e inclinação de postes e árvores. Nesse caso, é recomendável que a família saia de casa e acione a Defesa Civil municipal ou o Corpo de Bombeiros;

- Após o fim das chuvas não use equipamentos elétricos que tenham sido molhados, pois há risco de choque elétrico e curto-circuito;
- É preciso ainda cuidado com a água que for beber (atenção ao odor e à mudança de cor), pois ela pode ter sido contaminada pela inundação, trazendo riscos à saúde.

Fonte - Dicas Defesa Civil de SC

OPINIÃO

FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA
@fernandamp81@gmail.com



Certidão de Matrícula imobiliária e suas especificidades

A Certidão de Matrícula do seu imóvel é o documento primordial para comprovar a propriedade e para garantir que seu patrimônio será protegido.

É popularmente dita como a “certidão de nascimento” de uma unidade imobiliária, nela constará os dados básicos do imóvel, como: número do registro, tipo da certidão, livro e folha do registro, metragem do imóvel e demais detalhamento pertinentes para especificação da unidade imobiliária. Neste sentido, denota-se que a certidão de matrícula é imprescindível para negociação de compra e venda que envolva a unidade, onde constará o histórico completo de tudo que envolve ou atinge o bem.

Manter a Certidão de Matrícula atualizada é de suma importância para proteção e preservação patrimonial, qualquer constrição alusiva a unidade imobiliária nesta será especificada.

Vale consideramos alguns tipos de constrição que podem se vincular ao imóvel e serão registradas na certidão de matrícula, vejamos:

Prenotação - trata-se de anotação prévia ou provisória de requerimento feito junto ao Cartório de Registro de Imóveis. É um aviso de um registro que está por vir. Exemplo: solicitação de consolidação de propriedade, antes de formalizar o registro é comum o Banco realizar a prenotação

da solicitação para posterior averbação.

Indisponibilidade - trata-se pedido de “reserva” do bem para garantir futura penhora. Ou seja, a indisponibilidade não leva a unidade a leilão, mas impede a venda.

Premonitória - trata-se de dar publicidade à execução que envolve o imóvel como garantia, a fim de impedir que o devedor (proprietário) dissipe seu patrimônio e prejudique penhora futura e, conseqüentemente o credor.

Penhora - significa que o juiz determinou que o imóvel será a garantia do crédito quando levado a leilão.

A importância de sabermos verificar a Certidão de Matrícula se dá tanto para preservação do patrimônio como particulares como para o Condomínio no sentido de verificar a situação da unidade condominial inadimplente e a possibilidade de perfectibilizar a cobrança do débito condominial com pretensão futura constrição e expropriação da unidade, visando a venda desta por leilão para reposição do caixa do condomínio (obrigação propter rem).

Fernanda Machado Pfeilsticker Silva Advogada OAB/SC 29.431

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



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

Serviços para Condomínios

Fone: (47) 3366 3562 / 3366 7013

www.balnear.com.br/condominio

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

Agressão física nos condomínios: como agir?

Como lideranças, síndicos têm o papel de promover a ordem e boa convivência no condomínio

Morar em condomínio requer saber viver em coletividade, respeitando o espaço alheio e seguindo regras básicas de convivência, como civilidade, educação, cordialidade e respeito mútuo. Muitas vezes discussões banais acontecem e acabam se transformando em grandes dores de cabeça, gerando um clima desagradável entre os moradores.

Mas, e quando as regras são quebradas e acontece uma agressão física entre moradores? Para o advogado Gustavo Camacho, o síndico, na qualidade de líder, deve atuar na resolução do conflito, já que é seu dever cumprir a Convenção e aplicar o Regulamento Interno, mas sugere que dependendo da gravidade do fato, o síndico acione a polícia, como autoridade competente nesses casos.

Caso a briga tenha gerado transtornos e danos ao condomínio, é recomendado que se faça um boletim de ocorrência em nome do próprio condomínio, indicando como autores do fato todos os envolvidos no atrito. "Vale elaborar um comunicado, sem citar nomes, informando a todos os demais condôminos que a administração não compactua com eventos dessa natureza e que os responsáveis serão penalizados", recomenda.

O especialista lembra ainda que, caso o Regulamento Interno não preveja uma penalidade específica para casos de agressão física, não se pode esquecer que o Código Civil regula genericamente a vida em condomínio, podendo ser aplicada uma mul-



SE O CONFLITO gerar transtornos e danos ao condomínio, é recomendável que se faça um boletim de ocorrência

ta, com base no artigo 1.336, inciso IV, do Código Civil, aos responsáveis pelas agressões. "Nos casos mais graves, pode-se levar a situação para uma assembleia especialmente designada para esse fim, visando à aplicação da penalidade por conduta antissocial, contida no artigo 1.337, do Código Civil, que poderá variar de cinco a dez quotas condominiais", orienta.

Caso algum morador solicite as gravações da câmera do condomínio para comprovar uma agressão, ou anexar as imagens a um processo judicial, o advogado salienta que não existe qualquer lei federal que obrigue os condomínios a terem sistema de monitoramento, sendo esta uma mera faculdade do

condomínio.

De acordo com o advogado, a instalação de câmeras possui o único objetivo de preservar o patrimônio e a segurança do condomínio e de seus moradores e as imagens obtidas através das câmeras de segurança são de titularidade do condomínio. Portanto, recomenda-se que,

diante de uma briga havida entre os condôminos, a administração do condomínio não disponibilize as gravações das câmeras de segurança que possam, eventualmente, ter registrado o evento sob pena de infração da LGPD. "A Constituição Federal dispõe que a intimidade e a vida privada devem ser preservadas, ou seja, disponibilizar imagens de uma agressão a terceiros e aos próprios envolvidos pode dar embasamento de uma demanda indenizatória ao condomínio e ao síndico".

Gustavo orienta que o melhor modo para resguardar tanto o condomínio quanto o síndico é a disponibilização das gravações apenas mediante ordem de uma autoridade policial ou judicial e, em hipótese alguma, entregar as imagens aos condôminos, pois as gravações pertencem exclusivamente ao condomínio.

Quando o síndico é o agressor

Se a agressão partir do síndico, seja ele morador ou não, o especialista orienta que o condômino agredido deverá registrar um boletim de ocorrência, bem como manejar as demandas criminais ou cíveis, se assim lhe

convier. "O fato de uma agressão física ter partido de um síndico dá ensejo à sua destituição, já que este deveria zelar pelo cumprimento da Convenção e do Regulamento Interno. Diante de um fato dessa gravidade, cabe moralmente aos condôminos, em especial aos conselheiros, em função da confiança que lhes é depositada pelos demais condôminos, capitanear o procedimento de destituição pela prática de administração inconveniente, conforme disposto no Código Civil".



O ADVOGADO GUSTAVO CAMACHO diz que se o síndico for o agressor o procedimento de destituição pela prática de administração inconveniente pode ser aplicado

DICAS PARA PROMOVER A HARMONIA NO CONDOMÍNIO

Coaching especialista em liderança, Bel Mattos destaca que o condomínio é uma representação da sociedade, com toda a diversidade de pessoas e pensamentos convivendo num espaço comum, por isso, o síndico precisa se reconhecer e ser reconhecido como líder assumindo uma postura de responsabilidade pelos interesses do condomínio.

De acordo com a profissional, com regras claras, boa parte dos conflitos pode ser minimizada se o síndico, assim como cada morador, desenvolver duas habilidades essenciais ao bom convívio. "Primeiro,

perceber que as pessoas são diferentes e por isso agem de forma tão diferente diante de um conflito e, segundo, estar consciente de que a única coisa que ele pode controlar é a forma como reage às mais diversas situações". Sabendo disso e buscando reagir sempre com o objetivo focado no bem comum, a relação entre síndico e moradores tende a ser mais saudável. Veja algumas dicas:

- Ter uma comissão de ocorrências para analisar mensalmente todos os casos de dano ao patrimônio, agressões, barulho excessivo, condutas antissociais, excesso de veloci-

dade na condução de veículos nas garagens do condomínio, e outros

- Ter uma postura firme, segura e imparcial na aplicação de penalidades e advertências

- Conscientizar os condôminos acerca de seus direitos, mas principalmente, seus deveres, fato que pode ser estimulado por meio de circulares, palestras, informativos, entre outros

- Promover eventos coletivos nas dependências do condomínio, como confraternizações de final de ano, festas juninas, entre outras, para socialização dos moradores.

Danilo Lopes Jr.
PSICÓLOGO CLÍNICO
CRP 07/25885

PSICOTERAPIA ONLINE
PSICOTERAPIA PARA
**ADOLESCENTES,
ADULTOS E IDOSOS**

54 99134.7840 www.danilolopesjrpsicologia.com

TER UMA USINA SOLAR NO SEU CONDOMÍNIO PODE SER UMA REALIDADE.

SOLICITE SUA ANÁLISE DE VIABILIDADE PARA TER UMA USINA RASHIRAMA NO SEU CONDOMÍNIO.

SEM INVESTIMENTO **ECONOMIA DE ATÉ 50% NA CONTA DE LUZ**

Na Rashirama, a Locação de Usinas Solares pode suprir até 100% da necessidade das áreas comuns e ainda gerando economia progressiva de até 50% na conta de energia.

Quando você loca uma usina com a Rashirama, seu condomínio só tem benefícios: não faz nenhum tipo de investimento, não precisa buscar fornecedores para executar a obra e não fica responsável pela manutenção da usina.

Para facilitar a implantação da usina no seu condomínio, absorvemos todo o investimento, execução e manutenção da usina e o seu condomínio fica com a parte boa: a economia!

Você está buscando soluções para economizar e ainda levar mais sustentabilidade para o seu condomínio?

Entre em contato e leve todas essas vantagens para o seu condomínio!

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

DE OLHO NO MERCADO



ROGÉRIO DE FREITAS
contato@condominiosc.com.br



Um condomínio “gourmet” só para mim

O ano era 2014. Entrei em um estabelecimento e o atendente me chamou pelo nome, e ele sabia das minhas preferências, me apresentou diversas opções e novidades de forma tão orquestrada e teatral que tudo parecia ter sido concebido naquela loja com o único propósito de me atender. Eu não sabia, mas eu estava sendo apresentado ao conceito de personalização ou “gourmetização” do atendimento. Dez anos depois, este tipo de atendimento está tão incorporado na nossa vida cotidiana que o mínimo que esperamos na aquisição de um produto ou serviço é a experiência de um atendimento personalizado e a “gourmetização” da oferta, já que o trivial pode ser entregue por e para qualquer um. E cada vez mais não aceitamos ser tratados como somente mais um cliente na fila do pão.

Para aquelas pessoas que moram em condomínios que, como sempre digo, não compraram um imóvel e sim um sonho, costumam agregar a sua quimera à existência daquele empreendimento com o único objetivo de atender às suas necessidades individuais. No entanto, o impacto dessa cultura individualista no contexto da coletividade, especialmente em condomínios, levanta questões sobre sua viabilidade e os desafios inerentes à convivência harmoniosa em espaços compartilhados. Como também aos desafios do exercício da função de síndico e a gestão da coisa alheia.

Se temos a personalização como a adaptação ou lapidação de um produto ou serviço para atender a anseios e preferências específicas e individuais, a “gourmetização” implica em uma percepção da qualidade percebida. Essas práticas, ao contrário do que se pensa, não costumam modificar seu atendimento para se adaptar ao cliente, mas sim captar clientes dispostos a

pagar por estes benefícios. E como isso é uma escolha individual, temos a impressão que o caminho é o contrário, que a oferta se adaptou aos meus desejos, quando fui eu que me permiti vivenciar essa experiência.

Já em um ambiente coletivo como o condomínio, esse modelo de percepção onde o lugar deve se adaptar às minhas necessidades pessoais e individuais, conflita com a realidade em que o indivíduo deve se adaptar às regras e conformidades da copropriedade e coabitação. Cada vez mais percebemos condôminos manifestarem anseios personalizados, desde a temperatura mais adequada para a piscina, a marca dos utensílios do salão de festas, etc. Afirmando que, sempre que for possível, o síndico de alta performance deve atender a estes anseios buscando inseri-los em contexto coletivo. Porém, o gestor e a massa condominial nunca devem perder a referência da gestão coletiva manifestada em decisões assembleares.

Embora a personalização e a “gourmetização” do atendimento possam melhorar a experiência individual dos moradores de um condomínio, elas apresentam riscos significativos para a convivência coletiva. As expectativas irrealistas, a sensação de desigualdade, a pressão sobre os recursos comuns e a diminuição do senso de responsabilidade compartilhada são alguns dos principais prejuízos que podem surgir. É essencial que nós colegas de sindicatura e os próprios condôminos equilibrem a busca por uma experiência personalizada com o esforço de atender às exigências da vida em coletividade.

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

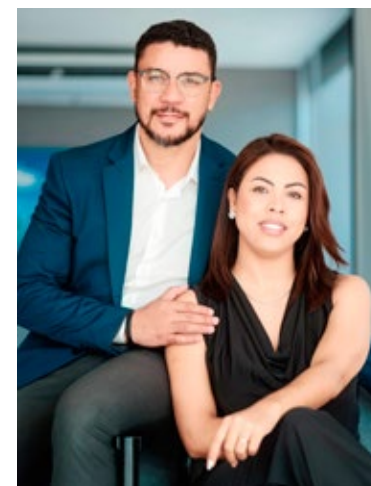
O Tech Talks Khronos está de volta com uma programação repleta de novidades

O evento que já é sucesso em várias cidades do estado, expande atuação para novas localidades catarinenses. Em julho, o evento retorna a Florianópolis, seguindo para Blumenau em agosto e Criciúma em setembro.

Nesta nova fase, o Tech Talks Khronos coloca em destaque a importância da comunicação do síndico como ferramenta essencial de gestão e networking. As capacitações serão lideradas por Letícia Duarte, síndica e instrutora de cursos de formação de síndicos, além de idealizadora do canal Síndicos de Coragem no Instagram, e Jonatas Duarte, especialista em terapia comportamental, liderança, oratória, relações humanas e desenvolvimento emocional. A capacitação busca aprimorar habilidades no participante que potencializem seu poder de comunicação e relacionamento profissional para atingir melhores resultados de gestão em um mercado cada vez mais compe-

TECH TALKS KHRONOS

FLORIANÓPOLIS | BLUMENAU | CRICIÚMA



AS CAPACITAÇÕES direcionadas a síndicos e administradores de condomínios serão lideradas pelos especialistas Letícia Duarte e Jonatas Duarte

mitadas, a inscrição é gratuita e direcionada a síndicos, síndicos profissionais, administradoras de condomínios e gestores condominiais.

O evento é uma parceria Grupo Khronos e Jornal dos Condomínios.

titivo.

O projeto, que se tornou uma referência para profissionais do mercado condominial, destaca-se pela qualidade dos conteúdos apresentados, troca de ideias e capacitação oferecida aos participantes, além de explorarem novas tecnologias. A iniciativa tem recebido aprovação entusiasmada dos síndicos que já participaram em diversas cidades do estado.

O primeiro encontro está marcado para o dia 11 de julho, a partir das 18h30, no Showroom de Inovação do Grupo Khronos, localizado no centro de Florianópolis. Com vagas li-

Participe, otimize a sua gestão!
Faça a sua inscrição pelo Qr Code ao lado ou pelo Sympla em:
<https://www.sympla.com.br/evento/tech-talks-khronos-florianopolis-2024/2524272>





www.sindexpo.com.br

BRASIL

FLORIANÓPOLIS - SC

FEIRA DE NEGÓCIOS PARA SÍNDICOS E CONDOMÍNIOS

EVENTO GRATUITO

SINDEXPO DAY FLORIANÓPOLIS

PARTICIPE E TRANSFORME A GESTÃO DO SEU CONDOMÍNIO!

GARANTA JÁ SUA INSCRIÇÃO

Escanele o código abaixo para acessar



**conectar
acelerar
transformar**

Golden Events
Favorita Hotéis
São José/SC

**[26]
JULHO
2024**



CANAL ABERTO

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

PONTO DE VISTA

CLEUZANY LOTT



Fim dos condempnados? Atualização do Código Civil deve incluir expulsão de condôminos antissociais

Expulsar um condômino que não respeita as regras de convivência e, mesmo após advertências e multas, persiste em comportamentos que prejudicam a paz e a segurança do condomínio poderá ficar mais fácil caso o anteprojeto de atualização do Código Civil seja aprovado sem alterações. A proposta visa incluir expressamente na legislação a possibilidade de expulsão de condôminos antissociais, algo que atualmente só é previsto na jurisprudência.

Atualmente, o artigo 1.337 do Código Civil prevê multas de até dez vezes o valor da cota condominial para esses casos, mas isso só ocorre com a aprovação de um quarto dos proprietários em assembleia. Em situações extremas, a justiça tem acatado pedidos de afastamento de condôminos antissociais, os chamados "condempnados", mas essas decisões podem ser facilmente contestadas, já que o afastamento não está explicitamente previsto na legislação, apenas na jurisprudência.

A proposta em tramitação no Congresso Nacional pretende reduzir o quórum necessário para a aplicação da multa de três quartos para dois terços dos condôminos e, o mais importante, incluir a expulsão do antissocial na legislação.

Com essa mudança, os juízes não precisarão mais se basear apenas no entendimento dos tribunais para decidir, mas sim em critérios claros e concretos definidos por lei.

Inadimplência Contumaz

Comportamentos como festas frequentes em horários proibidos, música alta, conversas e gargalhadas durante a madrugada são exemplos comuns de perturbação do sossego, classificados como antissociais. Outras situações incluem agressividade com moradores e funcionários, violência física e verbal, uso indevido das áreas comuns, animais de estimação que causam incômodos excessivos e a falta frequente de pagamento das taxas condominiais. No caso de inadimplência, a medida extrema

atual é a perda do imóvel, mas com a atualização do Código Civil, o proprietário poderá ser obrigado a deixar o imóvel antes mesmo de perdê-lo.

Expulsão Não Automática

Se as mudanças forem aprovadas, a decisão da assembleia terá mais força para expulsar quem não sabe viver em coletividade. No entanto, a expulsão não será automática. O processo seguirá o mesmo caminho: advertências, multas e, se o problema persistir, o condomínio ingressa com uma ação na justiça. O juiz analisará as provas, ouvirá a defesa do condômino acusado e, então, decidirá se é ou não caso de exclusão.

Exclusão Temporária

Se o magistrado julgar precedente o pedido de exclusão, o condômino antissocial continuará sendo proprietário do imóvel, podendo alugá-lo, arrendá-lo, cedê-lo ou deixá-lo vazio, conforme sua conveniência. Ele perderá apenas o direito de acessar, morar ou frequentar o condomínio, como já ocorre atualmente.

A decisão judicial também poderá determinar o período de afastamento, condicionando o retorno do proprietário ao reparo dos danos causados e à garantia de não repetição do comportamento antissocial.

Direitos protegidos

A atualização do Código Civil, ao incluir expressamente a possibilidade de expulsão de condôminos antissociais, trará maior segurança jurídica para os condomínios, facilitando a manutenção da paz e da convivência harmoniosa entre os moradores.

A medida promete tornar o processo mais eficiente, garantindo que as decisões judiciais sejam baseadas em critérios legais claros, beneficiando a coletividade e protegendo os direitos dos condôminos que respeitam as regras de convivência.

Cleuzany Lott é advogada especialista em direito condominial, síndica, jornalista, publicitária, Diretora Nacional de Comunicação da Associação Nacional da Advocacia Condominial (ANACON)

PODE HAVER CONDOMÍNIO SEM SÍNDICO?

Um prédio novo ao lado do nosso condomínio está há pelo menos três anos com moradores, mas até então não apresenta um síndico. O resultado é muito incômodo como barulho e bagunça, e sem ter a quem reportar. É possível denunciar um prédio residencial sem administração?

Natália Santos - Biguaçu

Pode-se presumir pelo teor do questionamento da leitora que o prédio ao lado pode tratar-se de um condomínio de fato, no qual um grupo de pessoas compartilha um edifício sem a formalização legal de um condomínio registrado, ou pode ser que ainda não tenha ocorrido a assembleia para eleição de síndico, o que é pouco provável, visto que o condomínio tem 3 (três) anos.

Conforme o Código Civil brasileiro, é obrigatório que todo condomínio especifique a sua forma de administração (art. 1.334, II), mediante a

eleição de um síndico para gerir seus interesses comuns. A ausência deste representante pode dificultar a gestão da edificação, como a falta de controle em questões contratuais ou judiciais, e no monitoramento do comportamento inadequado dos moradores. Para lidar com essa situação, existem algumas opções.

Conforme o Art. 1.324 do Código Civil, se não houver um síndico formalmente eleito, presume-se que o condômino que esteja administrando sem oposição dos demais seja o seu representante comum. Portanto, é preciso que a leitora identifique essa pessoa e expeça uma notificação formal relatando os problemas de vizinhança e exigindo providências.

Caso não seja possível identificar o representante do condomínio, é viável enviar uma notificação extrajudicial para qualquer morador do prédio, caso não consiga identificar o causador do problema,

explicando os transtornos com barulho e bagunça e solicitando providências para resolver a situação.

Além disso, é possível solicitar auxílio das autoridades policiais para intervirem nas situações pontuais, garantindo que as normas de vizinhança sejam respeitadas (art. 1.277 do Código Civil), ou, em última hipótese, recorrer ao Poder Judiciário.



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

DIVULGAÇÃO DE INADIMPLENTES

Temos um número de inadimplentes não muito alto, mas o que existem, há muito tempo não pagam a taxa do condomínio. Os moradores adimplentes se sentem onerados e querem pressionar o pagamento divulgando o nome dos inadimplentes no grupo de whats do condomínio e que eu, como síndico, o faça na assembleia, como forma de forçar o pagamento. Me sinto pressionado, o que posso e não posso fazer?

Álvaro Goulart - Florianópolis

A questão da inadimplência em condomínios é delicada e envolve aspectos legais que precisam ser observados com cuidado. Desta forma, seguem algumas orientações sobre o assunto.

Como síndico você pode:
1) Contratar um escritório de advocacia para realizar as cobranças de forma extrajudicial (administrativamente), para fazer contato com os inadimplentes enviando notificações de cobrança e, se necessário, acionar a justiça para executar essas dívidas.

Atualmente, é possível reaver a penhora do próprio imóvel objeto da dívida judicialmente.

2) Discutir a inadimplência de maneira geral, sem expor nomes específicos em assembleias. A abordagem deve ser mais focada em estratégias para resolver o problema.

3) Flexibilizar formas de pagamentos por meio de acordos, observando o disposto em convenção a respeito da aplicação de multas e juros, respeitando os limites legais.

Em relação ao que não deve ser feito pelo síndico, cito 2 questões.

1) Divulgar nomes em grupos de WhatsApp ou 2) Expor publicamente o morador em Assembleias. Essas condutas são consideradas constrangimentos ilegais, violando o direito à privacidade e à honra dos moradores, podendo resultar em ações judiciais contra o condomínio e o síndico por danos morais.

Desta forma recomenda-se que o Condomínio consulte um advogado especializado em direito condominial para orientá-lo sobre a melhor for-

ma de proceder com a cobrança e evitar problemas legais; que seja feita a contratação de um escritório com expertise na matéria para o envio de notificações formais diretamente aos inadimplentes, mantendo a confidencialidade dos devedores; que o condomínio ofereça opções de negociação para os inadimplentes, como parcelamento da dívida incentivando a regularização sem exposição pública.

Seguindo essas orientações, você poderá lidar com a inadimplência de maneira eficaz e legal, evitando problemas judiciais e mantendo um ambiente de convivência saudável no condomínio.



Gleydsa Wagner
OAB/SC: 37.594
Gleydsa Wagner Advocacia
(48) 98471.4118



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

GUIA DE FORNECEDORES

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



ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

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

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

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

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

Empreiteira Viana
Pintura - Reformas - Manutenção

- ✓ PINTURA
- ✓ REFORMAS
- ✓ MANUTENÇÃO PREDIAL

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

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS

ENGENHARIA QUALITATIVA
LAUDOS E PERÍCIAS

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

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

Soluções de Engenharia para o seu Condomínio

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

Aponte a câmera do seu celular e conheça nossas soluções

econdengenharia.com.br
(48) 3093-3595

ECOND
ENGENHARIA PARA CONDOMÍNIOS

MAPA
ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO
FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DE OBRAS EM CONDOMÍNIOS

LAUDOS TÉCNICOS DE VISTORIA E PERÍCIAS EM CONDOMÍNIOS

48 99982.1196 • 98406.5470 lineofilho@gmail.com Engenheiro Lineo

MULDER ENGENHARIA

- II Perícias e Investigações de Engenharia
- II Laudos Técnicos
- II Gerenciamento e Fiscalização de Obras
- II Assistência Técnica Judicial

ENTRE EM CONTATO:
+55 48 99936-0922
www.mulderengenharia.com.br

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



PRIME LEVER
ENGENHARIA

ENGENHARIA CIVIL & DIAGNÓSTICA:

- ENGENHARIA E CONSULTORIA CONDOMINIAL • LAUDOS TÉCNICOS
- VISTORIA CAUTELAR • LAUDOS DE INSPEÇÃO PREDIAL
- VISTORIA E INSPEÇÃO COM DRONE • ENSAIOS DE TERMOGRAFIA
- FISCALIZAÇÃO E GESTÃO DE OBRAS
- PERÍCIAS E ASSISTÊNCIA TÉCNICA JUDICIÁRIA
- EXECUÇÃO, INSPEÇÃO, REABILITAÇÃO E REFORÇO DE ESTRUTURAS DE CONCRETO ARMADO
- PROJETOS: INSTALAÇÕES E ESTRUTURAS DE CONCRETO ARMADO

48 99925.3939 • 98414.6463
contato@primelever.com.br
www.primelever.com.br
@primelever

MOBILIÁRIOS ECOLÓGICOS PARA ÁREAS EXTERNAS

LANCI
MADEIRA PLÁSTICA
MOBILIÁRIO ECOLÓGICO

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

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

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

TREINAMENTO PARA PORTARIA E ZELADORIA PREDIAL

BEUTER

Treinamento profissionalizante para Portaria e Zeladoria Predial

- Aulas detalhadas e exemplos práticos
- Suporte com professor on line
- Lista de tarefas diárias, semanais e mensais
- Link de síndicos para candidatos formados

(48) 98419.1918 cursosbeuter@gmail.com | Desde 1997 formando profissionais de condomínios com excelência

Síndico, indicamos profissionais treinados para cobrir férias ou contratação permanente sem custos!

AGENDE-SE

Inscrições abertas para o Workshop avançado de presidência e secretaria de assembleias condominiais

Os condomínios necessitam de qualidade em todos os aspectos. Contudo, de modo específico, a verdade seja dita: assembleias bem conduzidas e com atas de qualidade, em regra, são raras.

Desta forma, a Cond Solution traz ao mercado condominial seu curso de extrema qualidade, visando formar profissionais habilitados para atender à esta demanda: Workshop Avançado de Presidência e Secretaria de Assembleias Condominiais.

A capacitação será ministrada por Walter João Jorge Jr., especialista em direito condominial, autor do livro Assembleias de Condomínios - Aspectos Jurídicos e Práticos, cujo profissional já realizou mais de 4.000 assembleias em quase 30 anos de experiência.

O Workshop ocorre no dia 23 de julho das 14h às 21h, no Espaço DSC | Duplique Santa Catarina no centro de Florianópolis. Os interessados também poderão participar de forma on-line.

Público-alvo: colaboradores e proprietários e de contabilidades e administradoras de condomínios; advogados; demais interessados em ofertar serviços de presidência para assembleias.

Informações e inscrições acesse o QR Code ao lado ou entre em contato com (48) 98853-8817



WORKSHOP AVANÇADO
PRESIDÊNCIA E SECRETARIA DE ASSEMBLEIAS CONDOMINIAIS

Amplie a qualidade de suas assembleias de condomínios!

TERÇA 14H ÀS 21H
23 JULHO

Espaço DSC | Duplique Santa Catarina
Florianópolis - Centro
Presencial & On-line

REALIZAÇÃO: Cond Solution

WALTER JOÃO JORGE JR

APOIO: DUPLIQUE, Condomínios, ASDESC, winker

SUPERMATEC
CASA & CONSTRUÇÃO
CASA & CONSTRUÇÃO É AQUI!

NÃO DEIXE A OBRA PARAR POR FALTA DE MATERIAL!

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

- ✓ 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

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



Condomínios: especialista dá dicas para a contratação de administradora

Empresa é parceira do síndico para as (muitas) tarefas de administração

As exigências legais e a necessidade de atuar como um CEO demandam do síndico (morador ou profissional) a contratação de uma administradora. Essa escolha exige critérios rigorosos, uma vez que essa empresa terá acesso a recursos financeiros, dados e informações sensíveis do condomínio e dos moradores.

A especialista em gestão condominial Rosely Schwartz, autora do livro *Revolucionando o Condomínio* (Ed. Benvirá) e membro do GEAC (Grupo de Excelência e Administração de Condomínios) do CRA-SP, explica que o síndico é o responsável legal pelo condomínio, inclusive no que diz respeito ao acompanhamento do trabalho da administradora. A empresa contratada será a parceira do síndico e integrará a equipe de gestão.

Entre as atribuições da administradora, estão:

- Organizar os documentos e a pasta de prestação de contas
- Elaborar os demonstrativos financeiros de receitas e despesas
- Emitir os boletos para o pagamento da cota condominial
- Gerar a folha de pagamento dos funcionários do condomínio e os contratos dos prestadores de serviço
- Gerenciar todas as obriga-

ções fiscais e tributárias do condomínio

- Assessorar o síndico em todas as movimentações financeiras e trabalhistas
- Gerenciar a conta corrente, inclusive os fundos de reserva e de benfeitorias
- Pagar as despesas mensais do condomínio

Tantas funções exigem uma administradora plenamente capacitada a exercê-las e comprometida, ou o condomínio pode sofrer graves consequências legais. Rosely Schwartz elencou 10 itens que devem ser observados com atenção antes desta contratação:

1. Consultar ao menos 3 empresas, com levantamento cadastral completo, incluindo ações e denúncias em órgãos de defesa do consumidor. Verifique se o CNAE (Classificação Nacional de Atividade Econômica) da empresa corresponde ao código 6822-6/00, indicado para administração de condomínios;

2. Verificar se a administradora é registrada no CRA (Conselho Regional de Administração) e se possui um responsável técnico também registrado, uma vez que a administração de condomínios faz parte das atividades do administrador, sendo a profissão regulamentada pela Lei nº 4.769/1965.

3. Observar se a empresa possui como escopo de traba-



O SÍNDICO é o responsável pelo acompanhamento do trabalho da administradora

lho a redução de custos e a preservação do patrimônio, sempre dentro da legislação vigente;

4. Visitar condomínios que a empresa já tem como cliente, bem como suas instalações;

5. Checar se a movimentação dos recursos financeiros do condomínio será realizada em conta individual e em nome do condomínio. Esse sistema dará maior segurança e transparência, facilidade de consulta ao extrato e aos resultados de aplicações financeiras, simplificando, também, a conciliação bancária. Deve-se evitar a conta pool, em que todos os recursos recebidos de todos os condomínios atendidos pela administradora irão para uma conta em nome da administradora e todos os pagamentos de todos os clientes também sairão dessa mesma

conta. Não há um extrato do banco, mas um relatório emitido pelo sistema da própria administradora. Esse tipo de movimentação aumenta muito a possibilidade de fraude.

6. Verificar se o modelo de demonstrativo financeiro que a empresa utiliza permitirá realizar a gestão dos recursos, sem a necessidade de retrabalho para compreender a posição de cada conta e certifique-se de que este abrange o mesmo que o condomínio utiliza para suas contas, sendo o mais indicado do 1º dia do mês ao último;

7. Contratar um escritório de advocacia independente da administradora. Hoje a própria OAB proíbe a venda casada, ou seja, que a administradora ofereça serviços de advocacia para os seus clientes;

8. Contratar empresa de auditoria especializada em condomínio, que seja independente da administradora, para analisar as contas mensalmente, de forma preventiva, caso o conselho do condomínio não tenha tempo e conhecimento para realizar a avaliação. Essa ação dará ao síndico e aos condôminos maior tranquilidade de que tudo está sendo realizado dentro das normas;

9. Verificar quais valores podem ser adicionais além do cobrado mensalmente, evitando surpresas como cobrança por cópias, emissão de boleto, registro de ata e acompanhamento tributário de terceiros;

10. Observar no contrato qual a responsabilidade da administradora em caso de erros cometidos por ela e certificar-se de que a empresa se compromete a atender às exigências legais e normativas.




ESPECIALISTA em gestão condominial Rosely Schwartz



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



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

48 3343.7519
48 9 8423.1482
@scpisos
www.scpisos.com.br
Rua Padre Raulino Reitz, 310 Serraria - São José - SC




CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS

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

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

DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA

48 3223.5332
www.gtccontabilidade.com.br gtc@gtccontabilidade.com.br

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