

Jornal dos Condomínios 23 ANOS

ANO 23 - N° 271 - JULHO 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

REFORMA TRIBUTÁRIA E OS CONDOMÍNIOS

O que os síndicos esperam com os novos desafios propostos pelas mudanças fiscais

Páginas 08 e 09

POLÊMICA

O que muda com a descriminalização da maconha nos condomínios

Página 03

TECNOLOGIA

Drones em condomínios: existe regulamentação específica?

Página 06

VALE DO ITAJAÍ

Acidentes com elevadores: mau uso é o grande vilão

Páginas 10 e 11

MERCADO

Tech Talks Khronos é confirmado em Blumenau em agosto e Criciúma em setembro

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 48 99801-4434 Rua Devolano, 200 **SENSATO55**
 grupo.sensato 48 3084-8100 Sala 11 - Centro ANOS
 Florianópolis/SC

SEU CONDOMÍNIO MERECE O MELHOR!

ATENDEMOS TODA A REGIÃO SUL

@f LOJACOND (48) 3247-8318 (47) 996812280
 CONTATO@LOJACOND.COM.BR WWW.LOJACOND.COM.BR

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

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

NOSSAS SOLUÇÕES

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

0800 - 642 - 0222

ELEVADORES NOVOS

MANUTENÇÃO
MODERNIZAÇÃO
DESMONTAGEM

www.consestec.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/)



JULHO/2024

2

EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN

@angeladalmolin@condominiosc.com.br



O impacto da Reforma Tributária e a descriminalização da maconha nos condomínios

Em meio a discussões intensas no cenário político e econômico, a Reforma Tributária proposta pelo governo visa simplificar o sistema tributário e promover maior equidade fiscal. A medida deve afetar diversos setores, incluindo serviços e mercado imobiliário, com impactos também nos condomínios residenciais.

Especialistas alertam que a reforma trará desafios, principalmente no aumento de custos com serviços essenciais para os condomínios e que precisam estar no radar dos responsáveis pela gestão. Confira nesta edição como manter a sustentabilidade financeira dos empreendimentos neste cenário e como a orientação das administradoras de condomínios serão fundamentais nesse processo.

Destacamos também a importância da manutenção dos elevadores, principalmente diante do número alarmante de que 20% dos incidentes envolvendo o equipamento são devido ao mau uso por parte de condôminos e visitantes. Por sinal, a má utilização onera todo o condomínio, fato que pesa no

bolso.

Assunto em destaque na mídia nacional, a descriminalização da maconha também traz dúvidas para o setor condominial. Agora as pessoas vão poder utilizar a droga em áreas comuns? Especialistas no direito canábico e condominial abordam a recente decisão do STJ e qual o impacto terá para a administração do edifício e na convivência entre os condôminos.

Confira no Informe Condomínios da Associação de Síndicos de Santa Catarina – ASDESC, um recorte histórico dos 60 anos da promulgação da Lei 4.591/64, legislação pioneira que introduziu conceitos fundamentais como a administração condominial, direitos e deveres dos condôminos, e as regras básicas para a convivência em edifícios.

Na tradicional coluna Mercado, um apanhado do evento Tech Talks Khronos, um sucesso de público no estado e o lançamento do atendimento de condomínios do Sicredi Aliança RS/SC/ES que reuniu síndicos da Grande Florianópolis.

Boa leitura!

Casan e Polícia Civil se unem contra furto de hidrômetros

O hidrômetro, equipamento de medição do consumo de água, vem sendo alvo da ação de criminosos em São José. Só em 2024, foram 124 furtos registrados, sendo 92 apenas nos últimos dois meses em residências e condomínios. Para combater a chamada "gangue do cobre", a Agência da CASAN fez pedido de ação conjunta com a Polícia Civil. O chefe de Agência, Luciano Oliveira, conversou com o delegado Manoel Galeno para repassar informações e alinhar uma força-tarefa contra o furto de hidrômetros.

Em 2023 foram registrados 551 hidrômetros furtados somente na Agência da CASAN de São José, o que levou o responsável pela unidade a solicitar o apoio da Polícia Civil no combate à criminalidade. "Na época, intensificaram a fiscalização e fizeram uma varredura nos locais receptores de cobre na cidade. Com esse reforço, o número de hidrômetros furtados já caiu consideravelmente nesse primeiro semestre, mas com o aumento nos últimos meses ligamos novamente o sinal de alerta", relatou Luciano.

Segundo a Agência local, 90% de todas as ocorrências estão concentradas em dois bairros, Kobrasol e Campinas. Só em 2024, os hidrômetros furtados apenas em São José já custaram quase R\$ 45 mil de prejuízo, considerando o valor de R\$ 362,25 para a substituição do equipamento.



Na Capital

Em Florianópolis, os números de furto de hidrômetro em 2024 foram consideravelmente menores que no município vizinho, com 78 casos registrados. O bairro de maior incidência foi Capoeiras, com 25 furtos, seguido do Centro com nove e o Ingleses do Rio Vermelho com seis. A Agência local também está em contato com as autoridades de segurança, para reforçar as ações de combate aos furtos de hidrômetros nos bairros com maior incidência.

Depois do furto

A CASAN orienta o consumidor que teve o hidrômetro de seu imóvel furtado, a fazer um Boletim de Ocorrência (BO), para solicitar a instalação de um novo hidrômetro, que pode ser pelo número de Serviço 115 ou pelo 0800 643 0195. A Companhia reforça que as penalidades e os custos da instalação do novo hidrômetro serão de responsabilidade do usuário, caso ele não apresente a defesa em até 15 dias após o furto, incluindo o BO. A defesa será analisada por uma Comissão e sendo aceita, a CASAN não cobra a reinstalação do equipamento.



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

Descriminalização da maconha: o que muda para os condomínios?

O STF descriminalizou a posse de pequenas quantidades de maconha, cenário traz implicações legais, sociais e de convivência no dia a dia dos condomínios

Da redação

Com a recente descriminalização da maconha pelo Supremo Tribunal Federal (STF), surgem novos desafios para os condomínios. E, mesmo que isso não signifique que as pessoas poderão fumar maconha livremente pelas ruas, esse cenário traz implicações legais, sociais e de convivência que precisam ser cuidadosamente consideradas por moradores, síndicos e administradores.

Até porque, quem for pego com o entorpecente, poderá ter a droga apreendida, ser autuado e até ser submetido a um processo judicial. Entretanto, sua pena não será mais na esfera criminal, mas sim na administrativa.

Segundo o advogado Ladislau Porto, especialista em Direito Canábico e membro consultor do Conselho Federal da Comissão de Cannabis Medicinal da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), é importante deixar claro que essa decisão do STF não autoriza que as pessoas utilizem a maconha e nem libera o uso em espaços comuns do condomínio.

“Continua sendo proibido utilizar a maconha, e isso inclui os espaços públicos tanto do condomínio quanto na rua. A diferença é que, agora, com a quantidade máxima permitida definida, as consequências serão administrativas e não mais criminais”, destaca Porto. Sendo assim, o especialista diz que a recomendação para o síndico é a mesma que para todas as rela-



ADVOGADO LADISLAU PORTO, especialista em Direito Canábico, reforça que segue proibido utilizar maconha em espaços públicos

ções onde as pessoas convivem dentro do mesmo espaço: tentar buscar harmonia.

O que muda para os condomínios?

De acordo com Walter João Jorge Júnior, mentor jurídico condominial, em regra, não haverá nenhum impacto para a convivência em condomínio. “Sempre houve, e sempre haverá, a necessidade de o síndico manter os princípios de uso das áreas comuns previstos no art. 1.336 do Código Civil, que são destino de uso das áreas, salubridade,

sossego e bons costumes”, diz.

Sendo assim, o especialista explica que, para isso, basicamente, o síndico deve distinguir entre o que seja a “simples posse” e o uso (fumo) da maconha em áreas comuns.

“A posse em si, geralmente configurada pelo manuseio visível da erva, fere os bons costumes. Já o ato de fumar maconha em áreas comuns é insalubre e pode perturbar o sossego alheio, incluindo outros emissores de odores e fumaças em geral. Logo, a emissão de cheiros e fumaças em áreas comuns, incluindo a maconha, deve ser combatida pelo síndico”, destaca

Jorge Júnior.

O especialista em gestão condominial orienta ainda que, diante da visualização da posse de maconha em áreas comuns, independentemente da quantidade, o síndico deve acionar a Polícia Militar para que esta conduza o usuário até a delegacia.

“Quem irá dizer que a substância de fato é maconha e/ou se encontra dentro do limite estabelecido pelo entendimento atual do STF será a Polícia Civil. Em seguida, caberá advertência e multa condominial para que o ato não volte a ocorrer; com base nos bons costumes”, pontua o mentor condominial.

Complementando a ideia, ele diz ainda que, para assegurar uma convivência pacífica e dentro da lei, os fatos específicos quanto ao porte ou uso de maconha nas áreas comuns e privativas devem ser analisados pontualmente. “Sem a iminência de prejuízos ou danos efetivos à salubridade, sossego, segurança e bons costumes, indico aos moradores e síndicos não combater,



WALTER JOÃO JORGE JÚNIOR, mentor jurídico condominial, relata que a emissão de cheiros e fumaças em áreas comuns deve ser combatida pelo síndico

sob pena de abuso de direito ou ultrapassar suas competências legais”, afirma Jorge Júnior.

Uso medicinal

Quando se trata de uso medicinal, nada pode ser feito. “É preciso deixar claro que o uso medicinal em nada impacta as relações de condomínio. Quem tem prescrição para uso medicinal segue uma série de normas e, assim, é liberado para fazer uso da planta”, reforça Porto. O advogado explica ainda que o consumo que acontece dentro da residência da pessoa não deve ter interferência de ninguém.

O QUE PODE VERSUS O QUE NÃO PODE

(Fonte: Walter J. J. Jr.)

- Entre apartamentos, cabe ao morador incomodado buscar diretamente o vizinho para que o problema seja solucionado, por se tratar de direito de vizinhança;

- Se a origem do odor for nas áreas comuns, cabe ao síndico atuar para que essa perturbação e insalubridade sejam extintas. Sendo assim, deverá solicitar pessoalmente ao usuário ou, se for necessário, acionar a Polícia Militar, além da emissão das sanções condominiais possíveis;

- Fumar maconha em áreas comuns do condomínio é passível de punição. Mesmo nas áreas comuns totalmente abertas, com base nos princípios já expostos, caberá advertência, multa e ações judiciais para que os fatos sejam extintos;

- Deixe explícito no regimento interno do condomínio que é proibida a utilização de emissores de odores, cheiros e fumaças nas áreas comuns. Uma boa convenção é aquela que prevê como o síndico deve agir diante de cada situação. Assim como cabe ao regimento interno disciplinar a forma de uso das áreas comuns pelos moradores.

Danilo Lopes Jr.
PSICÓLOGO CLÍNICO
CRP 07/25885
54 99134.7840
www.danilolopesjrpsicologia.com

PSICOTERAPIA ONLINE
PSICOTERAPIA PARA ADOLESCENTES, ADULTOS E IDOSOS

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**

RASHIRAMA ENERGIA PARA CONDOMÍNIOS
(48) 3211-3159



RADAR

Notícias do setor condominial • Economia • Empresas • Cidades

Conta de água fica mais cara em condomínios não individualizados

A cobrança da conta de água nos condomínios é um assunto polêmico e que tem provocado diferentes entendimentos por parte de consumidores e concessionárias de água. Ao mesmo tempo em que é debatido se é justa a cobrança de uma taxa mínima pela disponibilidade do serviço mesmo quando o recurso não é utilizado, os condomínios sofrem para cobrar a taxa dos moradores e com os desafios da inadimplência. Os hidrômetros individuais nos apartamentos e o uso de tecnologia para facilitar a leitura não são suficientes para sanar o problema, uma vez que muitas concessionárias continuam fazendo a leitura e a cobrança dos edifícios de forma coletiva.

Recentemente, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) revisou a tese sobre a forma de cálculo da tarifa de água e esgoto em condomínios com hidrômetro único. Com a mudança, passa-se ao entendimento de que cada unidade condominial deve pagar a taxa mínima uniforme, sob a forma de franquia de consumo - ou seja, esse valor pago é revertido ao consumidor cobrando um consumo de até um determinado volume de água. Caso esse seja ultrapassado, o excedente deve ser pago conforme uma tarifa variável de acordo com o consumo.

Fernando Willrich, vice-presidente da BRCondos, aponta que, hoje, cada concessionária tem seu próprio modelo de cobrança. "Vamos empresas que cobram uma taxa mínima na forma de franquia de consumo; mas temos também aquelas que cobram uma taxa menor, que não é uma franquia, é uma taxa de disponibilização da infraestrutura. Nesses casos, esse valor é cobrado pelo enten-



dimento de que existe um trabalho feito pela concessionária para que a água esteja disponível para uso", detalha. Ele completa que existem concessionárias que não cobram essa taxa, se restringindo à cobrança da água utilizada, porém geralmente esse valor é bem mais alto, justamente para compensar a não cobrança da taxa mínima.

Com a revisão da tese do STJ, o entendimento passa a ser favorável à cobrança de uma taxa mínima uniforme, mesmo que o condômino esteja com o apartamento fechado e sem uso de água.

"Mesmo quando o hidrômetro é único, o entendimento é que cada apartamento é uma unidade consumidora, então essa taxa mínima é multiplicada pelo número de apartamentos do condomínio. É muito comum que isso gere problemas para administradoras e síndicos, uma vez que quem não está utilizando a água questiona o pagamento dessa taxa", pontua Fernando.

Ele destaca que, quando o pagamento mínimo dá direito a uma franquia de consumo, questionar judicialmente a cobrança pode não encarecer a conta, porém.

"A franquia de uso para o

condomínio também é multiplicada pelo número de apartamentos, mas se o entendimento judicial for que o condomínio é apenas uma unidade, isso abre precedentes para que a concessionária entenda que ele só tem direito a uma franquia. Esse volume fica muito baixo para o consumo de um condomínio e, como a água é um recurso finito, a parcela cobrada pelo excedente ao consumo da franquia tem uma tarifa variável, ficando mais cara conforme o consumo cresce, para evitar desperdício. Dessa forma, com a redução da franquia, às vezes os moradores acabam pagando mais caro do que a taxa mínima que pagavam anteriormente", detalha Fernando.

A decisão do STJ afeta os condomínios que ainda não possuem o hidrômetro individual nos apartamentos, que já são uma realidade em condomínios mais novos e nos que fizeram essa mudança. O benefício desse recurso, que poderia assegurar uma cobrança mais justa e condizente com o consumo dos moradores, fica limitado e cria transtornos ao condomínio pelo fato das concessionárias optarem por não fazerem a leitura e cobrança individual aos moradores.



INFORME CONDOMÍNIOS

Associação de Síndicos de Santa Catarina

ASDESC

LÚISA CÂNDIDO LOPES



Os 60 Anos da Lei de Condomínios: Evolução e Atualizações

Em 2024, celebram-se 60 anos da promulgação da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que estabeleceu o regime jurídico dos condomínios edilícios no Brasil. Essa legislação pioneira trouxe a regulamentação essencial para a convivência em edifícios multifamiliares, um modelo de moradia que se tornaria dominante nas áreas urbanas do país. Ao longo dessas seis décadas, a Lei dos Condomínios passou por significativas atualizações, refletindo as mudanças sociais e jurídicas.

A Lei 4.591/64 foi um marco, introduzindo conceitos fundamentais como a administração condominial, direitos e deveres dos condôminos, e as regras básicas para a convivência em edifícios. Entretanto, com o crescimento acelerado das cidades e a complexidade crescente das relações de vizinhança, tornou-se evidente a necessidade de aprimoramento das normas.

Em 2002, a legislação condominial foi profundamente revisada com a promulgação do Código Civil Brasileiro, que trouxe importantes modificações e adições ao regime dos condomínios. O Código Civil, nos artigos 1.331 a 1.358, incorporou e ampliou muitos dos conceitos da Lei 4.591/64, com ênfase na hierarquia das normas e na autonomia dos condomínios para estabelecer regras internas, desde que não conflitem com a legislação superior.

Uma das principais inovações foi a introdução de normas mais detalhadas sobre a gestão e a administração condominial. O novo Código Civil detalhou com mais precisão as atribuições do síndico, a forma de convocação e realização das assembleias, e os mecanismos para resolução de conflitos. Também estabeleceu regras mais claras sobre os deveres dos condôminos, incluindo a necessidade de contribuição para a manutenção e

melhoria das áreas comuns, e os procedimentos para a cobrança de dívidas condominiais.

A evolução não parou por aí. Nos últimos anos, novas legislações e regulamentações têm sido incorporadas para abordar questões emergentes, como a regulamentação de áreas comuns, a utilização de novas tecnologias para gestão condominial e o tratamento de temas como sustentabilidade e acessibilidade. A Lei 13.777/18, por exemplo, trouxe mudanças importantes, como a possibilidade de realização de assembleias virtuais, um avanço significativo na era digital que permitiu maior flexibilidade e inclusão nas decisões condominiais.

Além disso, as discussões sobre a segurança e a privacidade dos condôminos, bem como a necessidade de conformidade com normas ambientais, têm ganhado destaque. O novo cenário exige que os condomínios se adaptem a novas realidades, como a integração de tecnologias para segurança e o gerenciamento sustentável dos recursos.

A celebração dos 60 anos da Lei 4.591/64 é uma oportunidade para refletir sobre a evolução das práticas condominiais e as melhorias contínuas necessárias para garantir uma convivência harmoniosa e eficiente. As atualizações ao longo das décadas têm sido essenciais para adaptar o regime condominial às mudanças sociais e tecnológicas, assegurando que a legislação continue a atender às necessidades dos moradores e a promover um ambiente de convivência justo e equilibrado.

Luísa Cândido Lopes, síndica, moradora há 5 anos, associada da Adesc, apaixonada pelo universo condominial.

Acesse o QR Code e conheça o portal da ASDESC



www.asdesc.com.br | Seja um associado!



UPCOND
CONDOMÍNIOS

Soluções para condomínios,
tranquilidade para os síndicos.

✉ condominio@upcond.com.br

☎ 48 3202-8855

Conheça mais sobre manutenção preditiva, preventiva e corretiva

Três formas de manutenção auxiliam muito a vida dos síndicos e condôminos se feitas de forma planejada

Jorge Oliveira

Uma grande obra pode se tornar um problema para síndicos e condôminos, mas muitas vezes isso pode ser evitado com a boa e velha manutenção. E você conhece os tipos de manutenção que podem ser feitos nos condomínios? São eles: preditivo, preventivo e corretivo.

Segundo o engenheiro civil Mário Filipe de Souza, é possível economizar dinheiro se tudo for acompanhado de perto por um profissional. "As manutenções preditiva e preventiva minimizam drasticamente os custos da manutenção corretiva. Além disso, elas causam menos transtorno aos condôminos e, consequentemente, ao síndico".

Para o engenheiro, as áreas do condomínio que merecem mais atenção são pilares, vigas, lajes, paredes estruturais e fachadas. As instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, telhados, piscinas e pisos também precisam de inspeção constante.

Cláudio Luiz Skroch, engenheiro especialista em estruturas e diagnósticos, orienta que o síndico responsável conheça bem a edificação, incluindo todas as atividades que afetam a qualidade de vida dos moradores. "Podemos relacionar as áreas dos condomínios como mais significativas: as instalações hidrossanitárias, que têm papel importante no sistema de encaminhamento de dejetos como esgoto, caixa de gordura e água

pluvial", aponta.

Outro item que merece destaque são as fachadas, pois com o passar do tempo há um desgaste natural decorrente da degradação causando anomalias diversas. "A fachada sempre avisa de que algo está errado, como bolhas, descascamento. O síndico tem de investigar esses sinais", diz. Ele explica ainda que mais de 50% das ocorrências em condomínios são relacionadas às infiltrações.

Manutenção preditiva

A manutenção preditiva visa analisar em qual estado está a instalação ou equipamento do condomínio. É o tipo de manutenção que ajuda a prever

possíveis problemas. Podem-se utilizar softwares de acompanhamento ou medição diária para verificar se o equipamento tem apresentado alguma alteração. Essa forma de manutenção aumenta a vida útil e ainda evita maiores transtornos em toda a edificação.

"Como exemplo, seria indicado o zelador fazer periodicamente a leitura do hidrômetro do prédio, evitando assim um futuro vazamento", indica o engenheiro Cláudio Skroch.

Mário Felipe destaca que a manutenção preditiva aumenta a vida útil de equipamentos. "A falta de manutenção de boias de abastecimento de água pode acarretar não apenas a falta, mas também inundações vin-

das de cima para baixo. É uma manutenção simples, mas se for negligenciada pode causar uma dor de cabeça para o síndico", explica.

Manutenção preventiva

A manutenção preventiva deve ser realizada com planejamento do síndico para evitar que alguma instalação venha a apresentar problemas.

"Por exemplo, quando se fala em lavagem predial se tem a ideia de a cada dois ou três anos. Pintura, entre cinco e oito. Mas dependendo da agressividade do meio - área próxima do mar, com elevadas variações térmicas ou outras condições especiais, esses prazos podem ser diminuídos. E essa manutenção preventiva costuma ter custos menores que uma corretiva, afinal evita que estruturas sejam afetadas e apartamentos tenham infiltrações", relata Mário Filipe.

Manutenção corretiva

A manutenção corretiva ocorre quando há necessidade de uma intervenção para conserto ou reforma. Por não ser prevista, normalmente pode demandar um rateio extraordinário. De acordo com Mário Filipe, "A manutenção corretiva é comum a condomínios, mas a inspeção predial auxilia a transformá-la em exceção ao longo do tempo". Como exemplos de manutenção corretiva, temos o retrofit elétrico e hidráulico e a reforma de fachadas.

Acesse o QR Code e confira os tipos de obras e quorum necessários para aprovação:



APONTE SUA CÂMERA PARA O QR CODE E SAIBA MAIS

saiba mais em gov.br/fenobrasil

AVANÇAR NA ECONOMIA, SAÚDE, EDUCAÇÃO E AGRICULTURA. É bom pra todo mundo.

FÉ NO BRASIL

A GENTE TÁ NO RUMO CERTO.

O trabalho do governo federal não para. Pouco a pouco as coisas estão melhorando.

GOVERNO FEDERAL
BRASIL
UNIÃO E RECONSTRUÇÃO





FAÇA CERTO

Ingressar na unidade pode ser um dever

Há situações em que o síndico se vê na difícil decisão de entrar ou não em uma unidade privada, saiba quando esse ato é legal

Da redação

É de conhecimento de todos que ninguém pode entrar no espaço privado de outra pessoa sem o seu consentimento, como prevê a Constituição Federal, que garante o direito à propriedade. No entanto, a própria Constituição possui exceções à regra, as quais devem ser tratadas com cautela pelo síndico. Vazamentos de água, gás, emergências médicas, flagrante delito ou situações que coloquem em risco os demais moradores de um condomínio constituem essas exceções.

Porém, mesmo que a situação figure uma emergência, o advogado Alberto Calgaro lembra que o síndico deve ter como primeira atitude a de tentar fazer contato com o proprietário, para pedir que venha com urgência abrir o apartamento ou, na sua impossibilidade, que o autorize a fazê-lo. "Se o proprietário ausente negar a autorização, ou o síndico não conseguir contato, em se tratando de uma emergência, este poderá entrar no imóvel para cessar o risco de um mal maior", afirma.

Ainda assim, segundo Alberto Calgaro, é recomendável que o síndico primeiro faça contato com o Conselho do condomínio para, com ele, compartilhar a decisão de adentrar no imóvel e, nesse momento, tenha ao menos três testemunhas. "Registrar em imagens também é uma excelente providência, pois permite a confirmação de tudo o que for encontrado e executado no imóvel".

O advogado Gustavo Camacho, pós-graduado em Direito Imobiliário, Notarial e Urbanístico compartilha da mesma opinião: "A regra geral determina que o síndico não pode adentrar nas unidades, mas se o fizer, deverá se assegurar do motivo, de testemunhas e também de outras provas. Além disso, se houver uma ordem judicial, o síndico também poderá entrar no apartamento".

Alberto Calgaro lembra que não é qualquer caso de flagrante delito ou prestação de socorro que



O ACESSO é legal somente em situações que coloquem em risco os demais moradores. Síndico poderá entrar também se houver uma ordem judicial expedida

autoriza um terceiro a adentrar um imóvel, sendo necessário, em todos os casos, que se trate de uma situação de emergência inadiável. "Se, embora exista uma situação de perigo ou urgência, mas for possível esperar, o correto será acionar as autoridades competentes (polícia, corpo de bombeiros etc.) para que eles promovam o arrombamento do imóvel e tomem as providências necessárias", explica.

Para Gustavo Camacho, "entrar em uma unidade sem a devida motivação e comprovação pode gerar para o síndico e para o condomínio indenização moral, material, além de configurar crime de invasão de domicílio".

Vistorias

Nos casos em que há necessidade de vistorias e os zeladores precisam verificar se há vazamentos de água ou analisar as mangueiras de fogões e aparelhos de aquecimento de gás das unidades, por exemplo, apesar de necessárias, não precisam constar no regulamento interno para serem realizadas.

De acordo com Gustavo Camacho, essas vistorias periódicas fazem parte do plano de manutenções preventivas e devem constar no manual do proprietário, comprovando que as manutenções em áreas autônomas são necessárias para fins de

análises. "Se o proprietário negar a realização dessa vistoria, cabe uma notificação extrajudicial ou, em último caso, uma 'ação de obrigação de fazer', para permitir o acesso à unidade", afirma o advogado.

Quando não há regra específica a respeito dessa fiscalização no regimento interno do condomínio, Alberto Calgaro ressalta que o ideal é realizar uma assembleia geral para tratar do assunto e nela deliberar sobre a vistoria em todas as unidades.

Reformas

Já em se tratando de obras e reformas nos apartamentos, o advogado orienta que nenhuma mudança significativa na estrutura física seja realizada em uma unidade privativa sem que, antes, o condômino apresente ao síndico um projeto ou plano de reforma detalhando todas as intervenções que serão realizadas, além de uma ART (CREA) ou RRT (CAU) assinada por um engenheiro ou arquiteto. "Durante a obra, tem o síndico o direito de vistoriá-la para conferir se a reforma que está sendo executada é aquela prevista no plano apresentado", alerta Alberto Calgaro. "Se o síndico não fizer essa fiscalização, ele poderá ser responsabilizado diante da ocorrência de um sinistro, devido à omissão a um dever legal", completa Gustavo Camacho.

De acordo com o advogado, essa omissão se estende a toda a sua atividade de síndico, já que se optar por não tomar providência em uma unidade privada diante de uma situação que afete o bem-estar dos demais condôminos, ele poderá responder judicialmente por negligência, imprudência ou imperícia. Por isso é fundamental que o síndico esteja preparado e muito bem informado sobre os direitos e deveres intrínsecos ao cargo. Afinal, todo poder gera responsabilidades.

Existe regulamentação para utilização de drones recreativos em condomínios?

Aeronaves não tripuladas, também conhecidas como drones, estão por toda parte: em eventos; fiscalizações de obras e até mesmo limpando fachada de prédio, como mostrou um recente vídeo que viralizou na internet, registrado na Grande Florianópolis.

Muito utilizado por empresas para diversos fins, o fato é que quase metade



dos drones registrados no Brasil são para uso recreativo. Segundo dados da ANAC (Agência Nacional de Aviação Civil), o país tem, oficialmente, 153.294 drones registrados, sendo 73.058 recreativos (47,6%).

O uso de drones precisa seguir um conjunto de regras, pois sobrevoar áreas onde existe uma grande concentração de pessoas pode ser perigoso, já que mesmo um equipamento pequeno pode ferir uma pessoa gravemente em caso de acidente.

Pode, ainda, violar questões de privacidade e a "brincadeira" virar caso de polícia. Em janeiro deste ano, um síndico de condomínio em Jundiaí (SP) procurou a Polícia Civil para denunciar a presença constante de um drone nas janelas dos imóveis dos moradores. Em 2023, a influenciadora digital Sthe Matos contou, por meio das redes sociais, que um drone estava sobrevoando há dias a casa dela, que fica em um condomínio de luxo de Salvador (BA).

A pergunta que fica é: Existe regulamentação para utilização de drones recreativos em condomínios? "Embora não exista legislação específica para regular drones nesses locais, ainda subsistem as obrigações legais condominiais de não perturbar os demais condôminos e de não utilizar a propriedade de maneira prejudicial, como violações de propriedade, intimidade, moral e bons costumes", responde o presidente da Associação das Adminis-

tradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (AABIC), Omar Anauate.

Anauate explica que os condomínios podem criar seu próprio regulamento para o assunto, aditando o regulamento interno e criando restrições de uso para drones, por meio da especificação das áreas designadas para operações, cautelas quanto aos horários permitidos, proteção da privacidade dos moradores e demais particularidades sobre o assunto.

A ANAC dispõe de cartilha com orientações para a operação de drones. De acordo com o documento, somente os equipamentos com peso máximo de decolagem acima de 250g precisam ser cadastrados na ANAC por meio do Sistema de Aeronaves não Tripuladas (SISANT).

Entre as recomendações, está operar apenas em áreas distantes de terceiros (no mínimo 30 metros horizontais). "Essa restrição está dispensada caso haja anuência das pessoas próximas à operação ou exista uma barreira mecânica capaz de isolar e proteger as pessoas não envolvidas e não anuentes com a operação", ressalta o texto. Aeronaves com peso máximo de decolagem de até 250g estão dispensadas dessa exigência.

A Agência salienta que "sanções estão previstas nas legislações referentes às responsabilizações nas esferas civil, administrativa e penal, com destaque à inviolabilidade da intimidade, da vida privada, da honra e da imagem das pessoas.

PEREIRA JORGE
contabilidade desde 1969

52 ANOS

PRESTANDO SERVIÇOS DE QUALIDADE E EFICIÊNCIA.

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



ACABE COM A INADIMPLÊNCIA CONDOMINIAL



A Duplique Santa Catarina faz parte do Grupo DSC, líder absoluto em Garantia de Receita para condomínios

Faça como diversos condomínios do país, 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!

Recebimento da receita integral mensalmente

3 décadas de experiência

A mais completa e qualificada estrutura para cobrança condominial do mercado

Departamento Jurídico próprio

POSSIBILIDADE DE EMPRÉSTIMOS PARA OBRAS E MELHORIAS

Não perca mais tempo, entre em contato conosco e veja que ter tranquilidade para gerir o condomínio com a receita integral no caixa é mais simples do que você imagina.

Conte conosco!

0800 780 8877


DUPLIQUE
SANTA CATARINA

Impacto da reforma tributária nos condomínios: o que esperar?

Síndicos devem se preparar para novos desafios e oportunidades com as mudanças fiscais

Da redação
Em meio às discussões acaloradas que dominam o cenário político e econômico deste ano, a Reforma Tributária surge como uma das mais significativas e aguardadas medidas legislativas. Proposta pelo governo com o objetivo declarado de simplificar o sistema tributário nacional e promover maior equidade fiscal, a reforma promete impactar diversos setores da economia, incluindo os setores de serviços e de mercado imobiliário e, indiretamente, os condomínios residenciais.

Conforme explica Jorge Segeti, diretor técnico da Central Brasileira do Setor de Serviços (Cebrasse), os condomínios, classificados como pessoas físicas, não serão diretamente tributados sobre a taxa condominial, mas sentirão o impacto dos aumentos nos custos dos serviços contratados, como segurança, limpeza e portaria. Além de produtos de consumo, em que alguns poderão ter aumento ou diminuição de preços.

“A taxa condominial pode subir entre 2% e 7%, dependendo da representatividade dos serviços terceirizados no percentual total dos custos do condomínio”, pontua Segeti. O especialista reforça que a reforma tributária trará desafios significativos para os condomínios, especialmente em termos de custos com serviços essenciais. No entanto, com planejamento, negociação e adoção de práticas eficientes, os síndicos podem minimizar os impactos e garantir a sustentabilidade financeira dos empreendimentos.

Percepção compartilhada por Omar Anauate, presidente da Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios (AABIC), que orienta em relação ao custo de pessoal. De acordo com ele, os condomínios não de-

vem observar nenhum aumento quando dispuserem de pessoal próprio. Entretanto, no caso de contratos de terceirização de mão de obra, pode haver reflexos de aumentos de impostos que eventualmente afetem as empresas prestadoras de serviços, e que venham a repassar ou tentar negociar o aumento com seus clientes condomínios.

“A orientação continua sendo de aguardar as aprovações e a definição final de alíquotas, bem como o comportamento dos prestadores de serviços após esta mudança, para que possam aferir o impacto nos custos e buscar melhores condições ou negociações de valores”, destaca Anauate.

O síndico Jair Alberto Morello, de Joinville, defende que a reforma tributária é uma bandeira dos gestores há vários anos, e que a simplificação e modernização do sistema de impostos é mais do que necessária. “Como gestores temos um papel importante para tentar diminuir o impacto para os condôminos, sem prejudicar o bom funcionamento do condomínio. No prédio vamos dar continuidade ao nosso sistema de gestão austero e inteligente, procurando sempre negociar com bons fornecedores, agregar mais de um serviço no mesmo período e outras ações de redução de custo”, pontua.

Além disso, o síndico defende que a transparência deve ser um dos pilares de um bom gestor condominial. “Manter um sistema de comunicação eficiente,



A REFORMA tem como objetivo principal unificar a tributação sobre o consumo no Brasil

utilizando as ferramentas como canais de transmissão, quadro de avisos e, principalmente, uma comunicação positiva face a face. Dessa forma, os condôminos se sentem participantes da administração do condomínio, entendendo os princípios básicos da vida em comunidade, em que todos são corresponsáveis”, afirma Morello.

Entendendo a nova tributação

A Reforma Tributária do Brasil tem como principal objetivo unificar a tributação sobre o consumo, que atualmente é composta pelo ISS (serviços), ICMS

(comércio e alguns serviços específicos), IPI (produtos industrializados) e as contribuições sociais incidentes sobre as receitas das empresas (PIS/COFINS), por um único tributo.

Segundo o advogado tributarista Rodrigo Schwartz, sócio do Núcleo Tributário e Aduaneiro da Menezes Niebuhr Sociedade de Advogados, o modelo aprovado busca substituir esses cinco tributos pelo IBS e pela CBS, que serão arrecadados de forma conjunta. “A reforma introduz dois novos tributos principais, o IBS e a CBS, que serão arrecadados conjuntamente, e o IS, que incidirá sobre a produção, extração,

comercialização ou importação de bens e serviços prejudiciais à saúde ou ao meio ambiente”, comenta.

O especialista avalia ainda que, muito embora a ideia inicial tenha sido acabar com a multiplicidade de regras e normas tributárias, o modelo aprovado possui classes de contribuintes que possuem regimes diferenciados, específicos e favorecidos.

“A implementação da nova Reforma Tributária no Brasil trará mudanças significativas no cenário econômico e tributário, impactando diversos setores e atores econômicos. É essencial que empresas, consumidores 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

SEU CONDOMÍNIO COM INADIMPLÊNCIA ZERO!

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

SUPORTE
Condomínios

48 3222-7023
48 3024-7275

48 99161-1862

www.suportecondominios.com.br

Ganhe tempo
para resolver o que realmente importa

[48] 99171-9780

comercial@condutacobrancas.com.br

CONDUTA
COBRANÇAS



RODRIGO SCHWARTZ, advogado tributarista, informa sobre a inclusão de dois novos tributos

administradores de condomínios estejam atentos às novas regras para se adaptarem de forma eficiente e aproveitarem as oportunidades de simplificação e transparência fiscal oferecidas pela reforma”, destaca Schwartz.

Embora as alíquotas ainda não estejam definidas de forma definitiva, estima-se que possam alcançar cerca de 26,5%, o que será crucial na determinação da carga tributária sobre produtos e serviços.

Diante disso, Rafael Sardá, da Sensato Administradora de Condomínios, orienta que com um planejamento cuidadoso,



JORGE SEGETI, diretor técnico da Cebrasse, fala em aumento da taxa condominial

negociação estratégica, otimização de despesas e uso de tecnologia, os síndicos podem gerir as mudanças de maneira eficaz, garantindo a sustentabilidade financeira e a qualidade dos serviços prestados.

Além disso, ele lembra que a participação efetiva e a orientação das administradoras de condomínios são cruciais. “Essas empresas possuem o conhecimento e a experiência necessários para guiar os síndicos e condôminos por meio

das complexidades das novas exigências tributárias, assegurando uma transição mais tranquila e eficiente”, defende Sardá.

Como vai funcionar?

Um dos principais pontos de debate gira em torno das mudanças nas alíquotas e na forma de cobrança de impostos que incidem sobre os imóveis. O advogado Gustavo Camacho, especialista em questões condominiais, explica que o segmento que será mais afetado será o de serviços e, certamente, o reajuste será repassado ao consumidor final para não impactar na margem de lucro líquido destas empresas.

“Considerando que o pagamento de funcionários e/ou empresas terceirizadas de mão de obra são representativas da despesa mensal mais significativa da maioria dos condomínios, o valor do rateio tende a aumentar na mesma proporção do ônus gerado a este setor”, diz o advogado.

Sendo assim, a expectativa de ajustes nas

regras de dedução de despesas comuns e benefícios fiscais para os moradores poderá influenciar diretamente a capacidade financeira dos condomínios em oferecer serviços e manter a infraestrutura adequada.

Por outro lado, há quem defenda que a reforma possa trazer simplificações administrativas que beneficiem a gestão condominial, como possíveis mudanças na forma de recolhimento de tributos ou na burocracia associada à contabilidade condominial.

“Com o aumento em potencial do rateio condominial, o impacto geral na cobrança das quotas redundará no possível aumento da taxa de inadimplência. Porém, alguns especialistas especulam que o aumento previsto será compensado pela redução em outros aspectos”, pondera Camacho.

O especialista diz que os condomínios não vão adquirir créditos por impostos pagos por fornecedores, nem recolherão o



RAFAEL SARDÁ, da Sensato Administradora, orienta os síndicos para que realizem um planejamento cuidadoso

IVA na taxa condominial. Apenas os fornecedores, quando emitirem nota fiscal de seus serviços ou produtos, serão atingidos. Entretanto, os condomínios tam-

bém podem optar por se creditar da parcela do IVA pago na contratação de serviços, mas desde que cobrem o tributo no seu rateio mensal.

“Caberá a cada condomínio, junto ao departamento fiscal da sua administradora, avaliar se a opção pelo IVA faz sentido. No entanto, esta opção apenas estaria disponível para condomínios comerciais, uma vez que a taxa condominial é cobrada de inquilinos que são empresas e não moradores pessoas físicas”, pontua o advogado.

Próximos passos

Conforme explica Anauate, após a aprovação do projeto de reforma tributária na Câmara dos Deputados, o texto segue para análise do Senado Federal. Se houver mudanças pelo Senado, o projeto retorna à Câmara e, nesse caso, os deputados terão a prerrogativa de decidir se aceitam as modificações ou retomam o texto aprovado na Câmara. Após esse passo, o projeto vai para sanção da Presidência.

Em 2026, inicia-se um período de testes para acompanhar e definir as alíquotas dos novos tributos e, nos próximos dez anos seguintes, haverá uma fase de transição gradual para os novos formatos e alíquotas de recolhimento, que estaria plenamente operacional em 2037.

“Os condomínios não são considerados parte da cadeia de compensações e recolhimen-



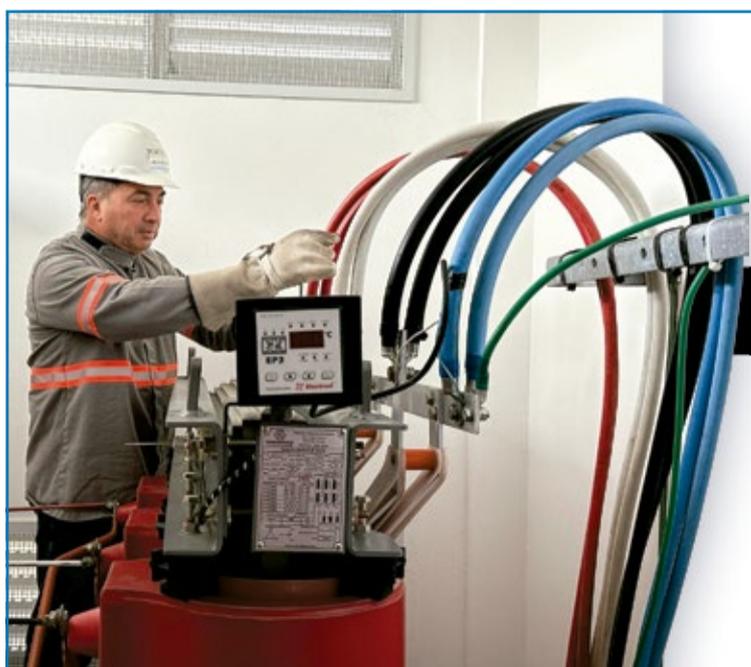
OMAR ANAUATE, presidente da ABICC, sugere aguardar a definição final das alíquotas com a reforma

tos de impostos em relação à sua movimentação financeira, mas são responsáveis por todas as obrigações acessórias, como retenção e recolhimento de impostos de notas fiscais de serviços tomados como contratantes e, naturalmente, pelos tributos relacionados à folha de pagamento”, pontua o presidente da AABIC.

AÇÕES PARA AMENIZAR OS IMPACTOS

Revisão de contratos: negociar com fornecedores para tentar minimizar aumentos de preços e buscar condições mais favoráveis. A partir de 2026, os fornecedores deverão incluir nas notas fiscais dois preços: o preço atual, já com os impostos, e o preço sem os impostos. Isso proporcionará aos síndicos uma base melhor para comparação de custos.

CLT x terceirização: realizar novos cálculos de viabilidade para manutenção de equipe própria ou terceirizada.



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

Manutenção de elevadores: como o síndico deve atuar?

O mau uso dos elevadores gera 20% dos incidentes com o equipamento em condomínios. O papel do síndico na manutenção e cobrança é importante para evitar acidentes

Os elevadores são um dos principais meios de transporte de pessoas dentro de um condomínio. E, diante da situação, é essencial que sigam com suas manutenções em dia, especialmente pelo objetivo de aumentar a segurança dos condôminos, além de economizar custos com energia.

Números apontam que 2 bilhões de pessoas utilizam elevadores diariamente no mundo, e esse número só tende a crescer. Dados da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) de 2022 indicam que cerca de 20% dos incidentes com elevadores no Brasil são causados por mau uso das pessoas que os utilizam. Isso significa que um em cada cinco poderia ser evitado se os passageiros seguissem práticas seguras de utilização.

O indicador ressalta a importância de campanhas educativas e ações de conscientização para promover a segurança no país. Adotar medidas simples faz

toda a diferença.

Em julho de 2020, a ABNT publicou novos padrões da norma NBR, que se divide em duas partes: NBR 16858-1, que “lista os requerimentos de segurança para a instalação de elevadores”, e NBR 16858-2, que “define os cálculos, análises e testes a serem feitos com os componentes do elevador”. Esses novos códigos substituem o código NBR16042 publicado em 2012.

A nova norma para elevadores segue os padrões internacionais de segurança e qualidade dos equipamentos e equivale às normas europeias EN 81-20 e EN-81-50. Ela, inclusive, prevê mudanças como o aumento da luz de emergência dentro da cabine, alteração na classificação de resistência ao fogo dos revestimentos da cabine ou mesmo nos requisitos de projeto, de cálculos e de inspeções e ensaios dos componentes dos elevadores.

Essa nova norma foi publicada em julho de 2020 e entrou em vigor a partir de abril de

2024. Desde sua publicação, as empresas do setor precisaram se adaptar às novas exigências. Paulo Roberto Theodorovitz, especialista há mais de 40 anos no mercado com a Escamax, afirma que a principal razão da manutenção periódica dos elevadores passa por garantir a segurança dos passageiros. Manutenções regulares ajudam a identificar e corrigir problemas antes que acidentes aconteçam.

Além disso, também aumenta a confiabilidade e o funcionamento contínuo. A manutenção auxilia a evitar falhas inesperadas no equipamento.

Outro ponto importante, de acordo com Theodorovitz, é o aumento da vida útil do equipamento. “Manter os elevadores em bom estado prolonga sua vida útil reduzindo a necessidade de substituições dispendiosas”, explica o profissional.



NOVA NORMA para elevadores agora segue os padrões internacionais de segurança, tanto que a qualidade dos equipamentos equivale às normas europeias

Com isso, seguir um cronograma de manutenção ajuda a garantir que os elevadores estejam em conformidade com as normas de segurança e regulamentações locais.

No Rio de Janeiro, por exemplo, houve casos recentes de acidentes envolvendo elevadores.

Em muitos desses casos, os principais problemas detectados incluíam falta de manutenção adequada, desgaste de componentes críticos e falhas mecânicas ou elétricas. Falhas essas que poderiam ter sido evitadas com inspeções regulares e um cuidado adequado com o equipamento.

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.





PAULO ROBERTO THEODOROVITZ, da Escamax, informa que o bom estado de preservação prolonga a vida útil do equipamento

Segurança dos elevadores com a evolução da tecnologia

Os avanços tecnológicos têm melhorado significativamente a segurança dos elevadores. Algumas das inovações incluem sistemas de monitoramento remoto, que permitem a detecção de falhas e problemas em tempo real, possibilitando intervenções rápidas antes que os passageiros fiquem presos.

Outro tópico importante apontado por Theodorovitz são os sensores de última geração que podem detectar anomalias menores que indicam problemas graves futuros.

Os freios de emergência e sistemas redundantes também se mostram essenciais, pois melhoram a segurança em caso de falha mecânica ou elétrica.

Por último, os sistemas de comunicação, que permitem aos passageiros se comunicarem facilmente para pedir ajuda em caso de qualquer eventual situação de emergência dentro do elevador.

Com esses avanços, provavelmente será bem raro você ficar preso em um elevador por problemas técnicos, embora a manutenção regular continue sendo essencial para garantir a segurança.

Principais problemas detectados durante a vistoria e manutenção

Os principais problemas detectados durante as vistorias e manutenções incluem sobrecarga, com passageiros excedendo a capacidade máxima do elevador; uso impróprio das portas, forçando a abertura ou o fechamento destas, além da inserção de objetos estranhos que podem

bloquear o funcionamento do equipamento, por exemplo.

O levantamento ainda aponta que os principais problemas também estão ligados ao desgaste natural com o tempo, com componentes que podem apresentar problemas se não forem substituídos no tempo correto, uma manutenção negligenciada, sem um cuidado periódico, além da falta de treinamento, com usuários e operadores não preparados adequadamente para utilizar o elevador da forma correta e segura.

“É papel das empresas de manutenção detectarem e corrigirem esses problemas, além de educar os usuários sobre a utilização correta dos elevadores para evitar incidentes futuros”, aponta Theodorovitz.

É possível não onerar mais a taxa de condomínio devido à má utilização do equipamento por parte dos moradores?

Condomínios que contam com elevadores são mais caros, sendo assim, como não onerar ainda mais a taxa de condomínio devido à má utilização do equipamento por parte de moradores? Para explicar a questão, a reportagem ouviu Marcio Panno, advogado especialista em Direito Condominial.

O especialista explica que os moradores precisam ter consciência da utilização correta do equipamento para evitar qualquer tipo de problema.

“Todo condomínio que possui um elevador deve ter uma empresa, ou técnico, responsável pelo equipamento. Essa empresa é responsável pela manutenção mensal do mesmo. Para evitar gastos extras, o ideal é fazer um seguro do equipamento, além de orientar os condôminos sobre o correto uso do equipamento. Os moradores devem ter ciência que as peças de reposição são caras e que eles devem cuidar do patrimônio coletivo”, explica o advogado.

Além disso, Panno tam-



bém afirma que o mau uso do elevador por parte do condômino pode até mesmo gerar uma penalidade ao mesmo, sendo possível até cobrá-lo pelo ressarcimento do dano causado no equipamento.

“Caso o condomínio prove que algum morador ou visitante fez mau uso do equipamento e gerou um dano, o condomínio pode aplicar uma penalidade, fundamentada nas regras da convenção e regimento interno, além de poder cobrar do autor do fato o ressarcimento pelo dano causado. Os proprietários que são condôminos, respondem pelos seus locatários, visitantes e prestadores de serviços. Não existe lei sobre mau uso do elevador. Mas o Código Civil prevê que aquele que causar dano a outrem deve repará-lo”, pontua o advogado.

Diante da situação, é fundamental também que o síndico seja atuante na fiscalização de uma possível má conduta de um condômino no elevador.

“Caso flagrado o mau uso, o síndico deve agir imediatamente, tentando entender o caso, com uma conversa amistosa. Se não resolver ou se tiver previsão da convenção e/ou regimento interno, pode aplicar a multa. A multa não substitui a cobrança pelo dano causado”, afirma Panno.



ADVOGADO MÁRCIO PANNO diz que é importante reforçar que as peças de reposição são caras para os condôminos

“É de suma importância que os elevadores e áreas comuns tenham câmeras para que assim, o síndico possa identificar o autor do dano ou mau uso e, assim, ter provas para efetuar a cobrança e a aplicação da multa”, finaliza.

OPINIÃO

FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA
@fernandamp81@gmail.com



Síndico não pode errar?

Depende, mas como todo cargo eletivo há responsabilizações que lhe serão incumbidas.

Há “erros” admissíveis porque são sanáveis e não possuem maiores consequências. Mas, o sucesso de qualquer gestão se baseia em ações com responsabilidade. Tomadas de decisões devem ser precisas e eficazes trazendo à sociedade condominial tranquilidade para o bom convívio entre todos.

Basicamente são 06 (seis) as principais responsabilidades que envolve a diligência direta do síndico, quais sejam:

- 1) Segurança, manutenção e conservação;
- 2) Gestão financeira baseada no fluxo de caixa para honrar as despesas ordinárias e extraordinárias, incluindo a gestão da cobrança para atingir a eficácia na gestão financeira;
- 3) Acessibilidade e boa comunicação com os condôminos.
- 4) Defesa e mediação dos interesses da coletividade condominial.
- 5) Cumprimento do regimento interno e legal.
- 6) Legitimação para gestão e representação legal do condomínio.

Mantendo a gestão com responsabilidade, transparência e eficácia nestes 06 (seis) pilares básicos da administração condominial, certamente o síndico não incorrerá em erros de maiores responsabilizações.

Importante salientar que o erro do síndico poderá acarretar em responsabilização em algumas esferas, sendo elas, civil e criminalmente.

A Responsabilidade Civil do síndico consiste na sua responsabilização por prejuízo ao condomínio desde que devidamente comprovado que oriundo de negligência, imprudência e imperícia ao exercer seu cargo.

Já a Responsabilidade Penal do síndico consiste na sua responsabilização por dano causado ao condomínio desde que comprovado a intenção de causar o dano (dolo) ou fraude.

Para evitar o erro na gestão condominial e a consequente responsabilização do síndico, este deve pautar seu mandato na transparência das tomadas de decisão, a busca de assessoria administrativa, contábil e jurídica e a devida instrução com robusta documentação comprobatória (reuniões, contratos, laudos de manutenções, dentre outros).

Obviamente que o síndico não responde por todos os danos indiscriminadamente, mas deve se resguardar estribando sua gestão dentro dos parâmetros sociais e legais para atingir a eficácia pretendida por aquela comunidade condominial.

Estando no exercício do cargo, tomando frente do que é incumbência do cargo que exerce, exercendo suas atribuições com responsabilidade e conhecimento o mandato transcorrerá com tranquilidade.

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**

DE OLHO NO MERCADO



ROGÉRIO DE FREITAS
contato@condominiosc.com.br



Com a Mesma Tolerância que Tolerarás, Serás Tolerado; Com a Mesma Intolerância que Intolerarás, Serás Intolerado: Uma Reflexão Condominial

Uma vez foi com um condômino que exigiu que seu vizinho fosse advertido por estacionar fora da delimitação da vaga de veículo, mas pediu que eu fosse mais tolerante quando ele foi advertido por andar com seu cachorro na área comum sem a guia. Outra vez foi o condômino que esqueceu de cancelar o salão de festas e recebeu a cobrança da reserva, mas quando seu vizinho reservou o salão na mesma data de seu interesse e não usou, ele exigiu que todas as taxas fossem cobradas e ainda me questionou se não deveria aplicar uma multa. Outra vez foi um condômino que reclamava do transtorno que as obras da unidade vizinha causavam, mas quando foi a vez das obras em sua unidade as exigências das conformidades da NBR 16.280 eram muito exageradas e desnecessárias.

E no complexo exercício da gestão da coisa alheia que é a sindicatura, sinto que vivemos tempos onde a hipocrisia não apenas é praticada, mas considerada normalidade pelo senso comum, o que deveria contrastar com uma verdade inegável: "Com a mesma tolerância que tolerares, serás tolerado; com a mesma intolerância que intolerarás, serás intolerado." Esta máxima, aparentemente simples, carrega em si um poder de destruição e construção harmônica, dependendo da forma como a aplicamos em nossa vida e, particularmente, na convivência condominial.

A vida em condomínio é um reflexo da sociedade, onde a verdadeira tolerância, que é a coexistência com diferenças, deveria ser fundamental para a harmonia. No entanto, essa tolerância foi distorcida para significar aceitação incondicional de comportamentos nocivos, enquanto a discordância é rapidamente rotulada como intolerância. Essa contradição é evidente, pois muitos que pregam a tolerância são os primeiros a mostrar intolerância diante de opiniões divergentes.

Esse ciclo vicioso se perpetua em diversas situações cotidianas. Vejamos, por exemplo, a questão das regras

do condomínio. A aplicação das normas muitas vezes é vista como intolerância, enquanto a flexibilidade excessiva é confundida com tolerância. Os moradores que defendem o cumprimento rigoroso do regulamento são frequentemente taxados de intransigentes, enquanto aqueles que buscam mais liberdade podem ser vistos como negligentes com o bem-estar coletivo. Ou aqueles em que o rigor das regras devem ser aplicados aos outros, mas não a eles.

O bom exercício da função de síndico, que deveria ser um bastião da objetividade e imparcialidade, muitas vezes se vê em um dilema. As decisões precisam equilibrar a necessidade de manter a ordem e a harmonia com a exigência de respeitar as decisões coletivas. Na verdade, aquela que deveria ser o objetivo último da gestão condominial, é muitas vezes sacrificada no altar dos anseios e pressões individuais.

E o que dizer das assembleias e redes sociais do condomínio? Aquilo que deveria ser uma plataforma para a expressão livre edificação da vontade coletiva tornou-se um campo de batalha de intolerância ou linchamento virtual. As pessoas se escondem atrás de suas telas para atacar, difamar e destruir qualquer um que ouse ameaçar suas vontades individuais. A tolerância, se é que ainda existe, é uma máscara fina que rapidamente se desfaz diante da menor imposição da vontade coletiva que exige algum esforço individual.

Sendo assim, o condomínio que queremos, aquele em que a liberdade, justiça e vontade da maioria prevalecem, só será possível se cada um de nós estiver disposto a praticar com integridade as normas estabelecidas. E isso começa, na minha opinião, por entender que, no fim das contas, seremos tratados da mesma forma como tratamos os outros.

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

Sicredi apresenta serviço de atendimento personalizado para condomínios em Florianópolis

Nova célula da Sicredi Aliança vai oferecer rol de oportunidades com atendimento de profissionais especialistas

Crédito fotos: Junior Somensi



EVENTO marcou o lançamento do atendimento de condomínios e reuniu síndicos da Grande Florianópolis

Sempre pensando em melhor atender os associados, a Sicredi Aliança RS/SC/ES lançou, em um evento na noite dessa quarta-feira, 17, na sede administrativa da cooperativa, em Florianópolis, o seu mais recente serviço: atendimento personalizado para condomínios. O evento reuniu associados, colaboradores e parceiros das agências de São José, Florianópolis e Palhoça, destacando o compromisso da cooperativa em oferecer um atendimento exclusivo para esse público. "Com este projeto diferenciado cumprimos com a nossa missão, de estar próximo do nosso associado, oferecendo as melhores soluções", enfatizou o presidente da Sicredi Aliança, Ivo Miri Brugnera.

Considerada uma nova célula de atendimento, o serviço visa atender condomínios e administradoras de condomínios, proporcionando um atendimento especializado através de gerentes especialistas. Suelen Keit Luiz Garcez e Melina Fernandes Madeira assumem o papel de gerentes de negócios para condomínios, enquanto Davi Baldo Grazziotin atua como assistente de negócios, todos sob a coordenação de Geraldo Mateus Glufke Cardoso, assessor de negócios Pessoa Jurídica (PJ). A supervisão geral fica a cargo do gerente regional de Desenvolvimento (GRD) em Santa Catarina, Gabriel

Henrique Puntel.

Quem aderir ao serviço terá à disposição todo o atendimento financeiro para condomínios, com realização de serviços como emissão de boletos, investimento dos fundos de reserva e taxas condominiais. Por meio do atendimento, o associado ainda contará com seguradoras para proteção do patrimônio, crédito para energia solar e para reformas, dentre outros.

Conforme o coordenador da equipe, Geraldo Mateus Glufke Cardoso, desde 2017 os condomínios integram o DNA da cooperativa, refletindo o compromisso com o desenvolvimento e a especialização contínua. "A criação

da célula de atendimento é o resultado direto desse compromisso e do esforço conjunto de diversas áreas do Sicredi, em uma soma de talentos e dedicação que reflete a nossa força", frisa.

Recém-criada, a célula já atende cerca de 20% dos condomínios da região. "A implantação da célula com um atendimento personalizado feito por gerentes especialistas, aliado a produtos e serviços que convergem com a necessidade de gestão dos administradores e síndicos profissionais, representa a valorização e atenção que devemos prestar a esse público que tanto contribui para a nossa sociedade", destacou o GRD, Gabriel Puntel.

Foto: Junior Somensi



PRESIDENTE DA SICREDI ALIANÇA, IVO MIRI BRUGNERA: "Projeto personalizado aproxima a cooperativa do associado e oferece as melhores soluções para os condomínios"

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

O Tech Talks Khronos mobiliza setor condominial com foco na comunicação e tecnologia em várias cidades do estado

Projeto retornou a Florianópolis em julho, seguindo para Blumenau em agosto e Criciúma em setembro

Trazendo uma série de eventos focados na comunicação e tecnologia para o setor condominial, a edição do Tech Talks Khronos em Florianópolis, no dia 11 de julho, promoveu uma noite dedicada à importância da comunicação como ferramenta essencial de gestão e networking para a construção de relacionamentos sólidos com moradores, fornecedores e profissionais do mercado, assim como apresentação de novas tecnologias que facilitam o dia a dia do síndico na gestão do condomínio.

O evento, realizado no Showroom Inovalab Khronos, contou com a participação dos especialistas Letícia Duarte e Jonatas Duarte, que compartilharam conhecimentos e exemplos práticos para 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 competitivo.



A CAPACITAÇÃO é direcionada a síndicos e administradores de condomínios e lideradas pelos especialistas Letícia Duarte e Jonatas Duarte

"Quando falamos de condomínios, falamos de pessoas. Conectar-se de forma eficiente com os moradores é fundamental, e a comunicação é a chave. A atitude diária do síndico comunica muito sobre seu trabalho. Conhecer o perfil do condômino e utilizar a comunicação adequada é essencial", explicou Letícia Duarte, síndica, instrutora de cursos de formação e idealizadora do canal Síndicos de Coragem no Instagram.

Síndicos e administradores presentes no evento relataram uma excelente experiência do encontro. De Brusque, o síndico Edenilson Camargo, da AC Administradora, fez uma análise positiva do Tech Talks Khronos.

"As palestras trouxeram dicas valiosas sobre a importância da comunicação na gestão con-



O EVENTO busca aprimorar habilidades no participante para atingir melhor resultado de gestão em um mercado cada vez mais competitivo.

dominial. Gerenciar condomínios está ficando cada vez mais desafiador, e eventos como este são essenciais para nos mantermos atualizados sobre as melhores práticas. Foi uma excelente oportunidade para aprender novas formas de utilizar a comunicação no dia a dia da administração".

Além das palestras, os convidados tiveram acesso às novas tecnologias oferecidas pela Khronos, como explicou Roberto Paiva, diretor de operações do grupo.

"O showroom da Khronos permite que teoria e prática caminhem juntas. Eu acredito que o evento foi muito bom, a participação foi efetiva, todos que confirmaram estiveram aqui conosco. Mostramos a importância de tecnologias como energia solar, vigilância, asseio e IoT (Internet das Coisas), que ajudam a reduzir custos nos condomínios. Avaliamos como um excelente evento, com os palestrantes mostrando que a comunicação é importante para a gestão e construção de networking".

Novas edições programadas

O sucesso do Tech Talks Khronos continua neste segundo semestre. Já está confirmada uma edição em Blumenau, no mês de agosto, e outra em Criciúma, em setembro. Roberto Paiva, diretor de operações do

Grupo Khronos, reforçou a importância do evento para o setor condominial.

"O Tech Talks Khronos já é um sucesso, especialmente no ano em que a empresa completou 40 anos. É importante continuar evoluindo e desenvolvendo esse projeto, que oferece aos síndicos oportunidade de aprendizado e conhecimento de nossos produtos".



O SÍNDICO EDENILSON CAMARGO, da AC Administradora de Brusque: "Foi uma excelente oportunidade para aprender novas formas de utilizar a comunicação no dia a dia da administração"

Já ansioso pela próxima edição, o síndico Edenilson Camargo elogiou o local e a organização do evento. "O espaço da Khronos é excelente e repleto de tecnologia, e a organização do Jornal dos Condomínios foi impecável. Com o mercado de condomínios em constante mudança, esses eventos são fundamentais para síndicos e administradoras estarem sempre por dentro das novidades. Foi uma experiência muito positiva e enriquecedora".

Saiba mais das soluções Khronos na central de atendimento ao cliente em 0800.642.0222 ou em www.grupokhronos.com.br

PONTO DE VISTA

RODRIGO KARPAT



Briga e violência entre crianças e adolescentes no condomínio

Não é raro nos depararmos com casos de discussões que acabam terminando em violência física entre crianças e adolescentes nos condomínios. Relatos de situações assim, principalmente no período de férias escolares de julho e lá no final do ano, entre dezembro e janeiro, são comuns e se não bem administradas podem levar a sérias consequências.

São nesses períodos em que as crianças e adolescentes estão mais tempo se divertindo nas áreas comuns, que conflitos podem surgir pelos mais variados temas, como: briga por conta de jogo de futebol, acidente de bicicleta, inimizades, namoros e por aí vai. É fácil puxar na memória situações assim e que chegaram a virar caso de polícia e saúde. A questão que fica é saber qual o papel do condomínio quanto a isso.

A primeira e mais importante coisa a se entender é que os condomínios não são responsáveis pelos menores de idade, ainda que em suas áreas comuns. Essa é uma responsabilidade dos pais e/ou responsáveis, conforme o Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA) - Lei 8.069/90 e o Art. 1634 do Código Civil. Nesse sentido, em caso de conflitos entre menores de 18 anos, os pais/responsáveis é que deverão tomar ciência da situação e agir a fim de resolver o episódio, seja de forma amigável ou, dependendo da gravidade, na justiça.

O papel do condomínio é, ao constatar uma situação de discussão exacerbada e/ou violência física, primeiro, dependendo da gravidade e se possível, fazer cessar, a fim de garantir a integridade dos envolvidos, em seguida, comunicar os responsáveis para que esses resolvam a situação. Ainda assim, a gestão, na figura do síndico e da administração condominial, poderá mediar o conflito entre as partes caso entenda ser viável, a fim de achar uma solução amigável para a questão.

Por parte da gestão condominial, além dessas atitudes, é importante deixar claro as regras do condomínio quanto a utilização das áreas comuns, bem como, se possível, disponibilizá-las de forma

física, afixada nessas mesmas áreas, a fim de que todos e, nesse caso, os menores e responsáveis, tenham plena consciência das normas de conduta no condomínio e que atitudes ditas "antissociais" são passíveis de punição.

Ações

No caso de briga envolvendo menores com a mesma idade, o melhor caminho é a gestão informar os pais para que eles lidem diretamente com a situação, claro, podendo contar com o auxílio do condomínio na mediação.

Contudo, caso a violência seja entre menores de idades diferentes, principalmente quando a diferença é significativa, sendo que um "mais velho" agride um de menor idade, essa questão poderá ser enquadrada como ato infracional (artigo 103 - ECA), sendo assim, um crime, porém, cometido por um menor de idade. Nesse sentido, dependendo da gravidade, a gestão poderá comunicar às autoridades competentes caso entenda ser necessário. Ainda assim, é fundamental informar os responsáveis tanto do agressor quanto da vítima, para que eles tomem ciência e, também, à frente do caso.

Envolvimento dos pais

É importante que os pais não busquem resolver as situações de discussão e violência confrontando o agressor e muito menos os responsáveis. Isso porque o que não faltam são casos em que os responsáveis foram "tirar satisfação" de forma agressiva e até violenta, acabando com pais se atracando e o que é pior, um adulto batendo em um menor de idade.

Incidentes assim são gravíssimos e pioram a situação, podendo levar a episódios que acabam virando "caso de polícia". A gestão, ao ver algo assim, deve chamar as autoridades prontamente a fim de garantir a segurança dos envolvidos e a resolução exigida por lei.

Rodrigo Karpat, especialista em direito imobiliário e questões condominiais. Presidente da Comissão Especial de Direito Condominial no Conselho Federal da OAB e Presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB/SP.



CANAL ABERTO

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

FECHAMENTO DO SALÃO DE FESTAS

Quando assumi o cargo, o salão de festas do condomínio não podia ser usado, apesar de constar no regimento, estava desativado sem móveis nem utensílios básicos. Procurei o documento que proibia o uso e o motivo, e não existe. Parece que o síndico anterior tomou essa decisão de forma arbitrária, possivelmente porque o salão fica sobre o apartamento em que ele residia. Solicitei a liberação do conselho fiscal de orçamento para reativar o local, mas a aprovação não foi concedida. O conselho fiscal tem legitimidade para manter o salão desativado?

Pelo que se extrai do relato do leitor e síndico, o uso do salão de festas está previsto no regimento interno, e por fazer parte da área comum da edificação, deve estar disponível para uso dos condôminos, exceto quando houver uma decisão formalmente registrada e aprovada que determinou o seu fechamento temporário. Desta feita, a ausência de documento ou ata não justifica o fechamento do salão, salvo se es-

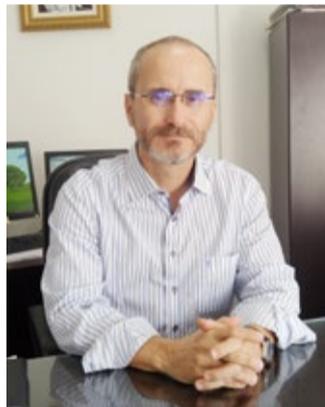
tiver impróprio para o uso e, neste caso, exija investimentos para o reparo ou reforma.

Portanto, a demanda do síndico em reativar o local é justa e coaduna-se com sua função de administrar o condomínio, incluindo o uso das áreas comuns (art. 1.348, V do Código Civil), desde que esteja nos limites estabelecidos pela convenção e pelo regimento interno. Portanto, tem a prerrogativa de reativar o salão de festas, salvo a existência de uma decisão formal da assembleia em sentido contrário.

Com relação ao conselho fiscal, este desempenha um papel importante na supervisão das finanças e na promoção da transparência na administração do condomínio. Sua principal função, conforme o Art. 1.356 do Código Civil, é emitir parecer sobre as contas do síndico. Embora o conselho fiscal possa ter atribuições complementares especificadas na convenção e/ou regimento interno, é um órgão auxiliar e não possui autoridade superior ao síndico. Assim, não pode tomar decisões isoladas que impactem diretamente na administração,

como, por exemplo, na manutenção do salão de festas, salvo para prevenir ou impedir atos de má conduta do síndico.

De qualquer forma, a seara apropriada para a esta discussão é a assembleia geral dos condôminos, de modo que o síndico deve pautar o tema sobre a reativação do salão de festas, incluindo motivos, eventuais projetos e orçamentos, garantindo que a decisão seja legítima e alinhada com os interesses da maioria dos moradores.



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

FACHADAS INTERNAS DO CONDOMÍNIO

Vamos pintar a parte interna do prédio, corredores e Hall. Podemos pintar as portas das unidades ou é uma escolha dos moradores essa opção? Muitas são antigas e alguns moradores querem trocar a porta, deve ser a mesma cor e um modelo de portas padrão?

A pintura das áreas comuns do prédio, como corredores e hall, é uma ação necessária para garantir a manutenção e a conservação do edifício, incluindo aspectos estéticos e estruturais.

O mais comum é que se fale em manutenção de fachadas de maneira geral. Mas, o que é fachada? A fachada é o conjunto harmonioso externo que compõe as faces de uma edificação.

Para alguns juristas, temos ainda as fachadas ditas como "secundárias", que são as fachadas internas, como os corredores, hall, e outras faces de áreas internas e

partes comuns dos condomínios. Assim, por exemplo, configura-se uma alteração de fachada quando nela se introduz qualquer mudança física capaz de desequilibrar ostensivamente a harmonia estética ou o projeto arquitetônico do edifício, ou ainda, que comprometa a aparência estética geral do prédio.

O Código Civil, no artigo 1.336, inciso III, dispõe sobre a regra geral ao estabelecer que são deveres dos condôminos, "(III) - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas." Neste mesmo sentido, incluem-se as faces externas das portas de entradas das unidades autônomas, ou seja, a face que está voltada para os corredores ou halls. Portanto, alterações na face externa da porta, não podem ser feitas pelos condôminos, por serem consideradas fachadas internas do condomínio. Contudo, a face interna da porta (que fica para o lado de dentro da unida-

de autônoma), pode ser alterada pelo condômino, sem nenhum problema.

Em relação à troca da porta, orienta-se que seja convocada uma Assembleia, com pauta específica sobre o assunto e, que seja apresentado um padrão de modelo e cor de "nova" porta para ser seguidos por todos, mantendo-se a harmonia estética.



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

PONTO DE VISTA

CLEUZANY LOTT



Fraudes em condomínios: A convivência velada pela falta de participação dos moradores

Tenho visto com muita frequência notícias sobre a condenação de síndicos por crimes de apropriação indébita, estelionato e furto, bem como a destituição ou renúncia desses gestores. Os três exemplos midiáticos mais recentes ocorreram no Nordeste e no Sul do país. Esses episódios trazem à tona a falta de preparo de alguns síndicos profissionais e um novo perfil de condôminos.

Maceió (AL), a justiça obrigou um síndico a devolver R\$ 100 mil em objetos apropriados de forma indevida de um prédio de luxo. Os moradores denunciaram o caso à Polícia Civil, que constatou que, além de se apossar de móveis do prédio, o ex-gestor aplicava multas nos condôminos e desviava o dinheiro arrecadado.

Em Natal (RN), um síndico pagava as despesas pessoais com dinheiro do condomínio. A suspeita de fraude surgiu na prestação de contas e foi comprovada na auditoria contábil. O síndico fazia transações não autorizadas com empresas e prestadoras de serviço. Ele foi condenado por danos materiais no valor de R\$ 29.376,82, exatamente o prejuízo dado aos condôminos.

Em Palhoça, no interior de Santa Catarina, uma síndica profissional enfrenta mais de dez processos por suspeitas de fraudes, entre outras irregularidades. Segundo uma das denúncias, ela manipulava os orçamentos apresentados pelos prestadores de serviços. A gestora foi destituída em alguns condomínios, renunciou ou largou o cargo sem dar explicações.

Uma dessas saídas repentinas foi divulgada nas redes sociais, onde um morador questionou o abandono e a retirada de documentos do residencial. Tudo teria ocorrido um dia após a Assembleia Geral Extraordinária, onde a gestora teria sido questionada sobre o uso do fundo de reservas no valor de R\$ 130 mil, sem conhecimento dos condôminos.

Esses e outros casos de crimes financeiros e patrimoniais demonstram uma corrida desenfreada em busca de uma nova profissão, que, apesar de não ser regulamentada, é exercida por 420 mil pessoas, segundo a Associação Brasileira de Síndicos e Síndicas Profissionais (ABRASSP). Considerando que nem todos os síndicos externos estão associados a alguma instituição, o número é bem maior. A expectativa é de uma expansão

de até 30% nos próximos cinco anos, conforme projeção da Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (Aabic). No entanto, a expectativa de que um síndico profissional irá solucionar todos os problemas do condomínio pode ser frustrada. A AABIC apurou que cerca de 89% dos condomínios não conseguem manter o síndico profissional por mais de dois anos.

Os motivos, na minha percepção, são variados, mas entre eles certamente estão a falta de qualificação, capacitação, transparência ou habilidade para lidar com as novas exigências de mercado. Seria ingenuidade descartar a honestidade e a intenção de alguns síndicos, sejam moradores ou profissionais, diante do assédio comum em todo setor emergente.

Para se ter uma ideia, por ano, os condomínios movimentam cerca de R\$ 190 bilhões só em taxas de administração, serviços de manutenção e limpeza, segundo o Instituto Nacional de Condomínios e Apoio aos Condôminos (INCC).

Por fim, os episódios recentes de fraudes e irregularidades na gestão de condomínios revelam a necessidade urgente de regulamentação e qualificação dos síndicos no Brasil

A crescente demanda por síndicos profissionais, impulsionada pela expansão do mercado, não pode ser atendida de maneira eficiente sem a garantia de transparência, competência e integridade.

A expectativa de que um síndico profissional resolverá todos os problemas do condomínio precisa ser moderada com a consciência de que a gestão eficaz depende de uma combinação de habilidades administrativas, honestidade e uma abordagem ética frente às responsabilidades financeiras e patrimoniais envolvidas, e, sobretudo de um acompanhamento dos condôminos e moradores, que, nesse aspecto avançou um pouquinho, mas ainda deixa muito a desejar. Estar omissos diante do que ocorre no condomínio é uma cumplicidade velada e não intencional, dos crimes que podem ocorrer.

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



35 anos
de grandes
conquistas
e desafios.

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

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



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

GUIA DE FORNECEDORES

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



ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

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

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

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

DECERI
CONSTRUÇÕES

PINTURA • REFORMAS • CONSTRUÇÃO
Comercial | Residencial | Condominial | Industrial

www.decericonstrucoes.com.br
deceri.construcoes

Engenharia especializada e capacidade técnica para garantir o sucesso em cada empreendimento.

48 9918.97425 • 49 9995.54842 | Rodovia Admar Gonzaga, 755 • Sala 404 • Florianópolis • SC

DARCI PINTURAS 14 Anos

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

Especializado em Condomínios (48) 3066.8425
_darci_pinturas_ | empreiteiradarci@gmail.com | (48) 99161.3057

Viana Empreiteira
Pintura - Reformas - Manutenção

✓ PINTURA
✓ REFORMAS
✓ MANUTENÇÃO PREDIAL

48 3234.1245 48 9.8410.6049 empreiteiraviana
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

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

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

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
47 3363 4143
lanci@lanci.eco.br
lanci.eco.br

TREINAMENTO PARA PORTARIA E ZELADORIA PREDIAL

Treinamento profissionalizante para Portaria e Zeladoria Predial

BEUTER

- 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

NÚCLEO DE CONDOMÍNIOS E PRESTADORES DE SERVIÇO

SOMOS REFERÊNCIA NO MERCADO CONDOMINIAL, DESENVOLVENDO AS EMPRESAS, GERANDO NEGÓCIOS E FORTALECENDO O ECOSISTEMA

ENCONTROS QUINZENAIS

DATA: Segundas-feiras - 19h às 20:30h
LOCAL: ACIF Centro - R. Emilio Blum, 121 - Florianópolis

Realização: **ACIF NÚCLEO CONDOMÍNIOS**

Associado apoiador Divulgação: **Journal dos Condomínios**

@acifcondominios

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

<http://www.condominiosc.com.br/guia-de-fornecedores>

SUPERMATEC CASA & CONSTRUÇÃO 40 ANOS

CASA & CONSTRUÇÃO É AQUI!

NÃO DEIXE A OBRA PARAR POR FALTA DE MATERIAL!

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

ENTREGA GRÁTIS

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

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

supermatec

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



Caso Eddy Júnior: o que leva uma pessoa a ser expulsa do condomínio?

De acordo com advogado especialista, medida de expulsão de condômino é decisão extrema e que não pode ser feita de maneira leviana

A decisão da Justiça de São Paulo de determinar que Elisabeth Morrone e o seu filho deixem o condomínio onde moram na capital paulista após se envolverem em um episódio de racismo contra o humorista e músico Eddy Júnior, ocorrido em 2022, foi publicada em Diário Oficial este mês (16/07). Segundo a juíza, os dois foram expulsos por apresentarem comportamento antissocial. Por ser uma medida aplicada em casos extremos, a expulsão de condôminos pode ser um tema que gera dúvidas: uma pessoa pode ser expulsa da sua casa? Ela perde seu imóvel? Por que isso acontece?

No Brasil, existem poucas decisões judiciais que determinam a expulsão de pessoas dos condomínios que habitam, segundo o professor da GP Academy, braço de formação e capacitação da URBX, o advogado André Luiz Junqueira. A decisão não pode ser feita de forma leviana, pois é tomada apenas em casos muito extremos.

“Tem que ser uma conduta reiterada mesmo que não seja considerada gravíssima. Não precisa ser necessariamente um crime, mas devem ser situações que realmente a coletividade chegue à conclusão rápida de que não dá para viver com este indivíduo”, afirma.

Mas o que fazer em casos de conflitos dentro do condomínio para não chegar a ponto de uma expulsão? Como o síndico/gestor de propriedades pode mediar isso? Em alguns casos, o Junqueira afirma que não é possível haver mediação. No entanto, existem algumas ações

ponderáveis que o gestor ou síndico pode tomar para haver uma disciplina interna.

“Não permitir agressão entre condôminos em assembleia, não permitir que uma discussão mais acalorada seja ignorada, a gente tem que intervir nisso para que esse tipo de atitude em relação ao condomínio não se propague. Então, que nem a teoria das janelas quebradas, que é uma teoria de direito penal, você não permite pequenos delitos para que eles não se tornem grandes delitos”, recomenda.

Ele ainda destaca a importância da comunicação. “É dar publicidade em relação às regras do condomínio, demonstrar que o condomínio tem regras, não com palavras vazias, mas com comunicação, olha, está a regra aqui, tem o regulamento, compartilha o regulamento, compartilha a convenção com os moradores, com os novos moradores, para que eles vejam isso. A administração tem que ter cuidado de comunicar de forma gentil, de forma cordial e não tão dura, violenta. Então, ela mesmo tem que dar o exemplo a respeito disso”.

Quais são as principais causas de expulsão de condômino? Junqueira reitera que: “As causas devem ser graves. Não basta, por exemplo, alguém que devia condomínio (esteja em inadimplência), não basta eu fazer uma festa de arromba e prejudicar todo mundo uma vez”.

Ele ainda conta um caso ocorrido no Rio de Janeiro cujo morador não foi expulso do condomínio, mas não pode realizar algumas atividades.

“Foi o primeiro caso no país, se eu não me engano, de interdi-



ELISABETH, que era vizinha de Eddy, chamou o artista de "macaco" e esteve na porta da casa da vítima com uma faca para ameaçá-lo



ção parcial da unidade. Ele não foi totalmente expulso. Ele foi proibido de frequentar assembleias de condomínio, qualquer área comum e de interagir com qualquer condômino, mas, principalmente, membros da administração e funcionários. O que esse proprietário tinha feito? Ele espirrou spray de gengibre, que não é tão nocivo quanto o de pimenta, mas que é complicadíssimo, nos olhos do porteiro noturno por duas vezes”, exemplifica.

De acordo com o advogado, situações de agressão, situações que as pessoas podem temer pela sua integridade física,

mas, existem situações também que podem estar atreladas a transtornos psíquicos. Em geral, quando há representação de ameaça. “Então, em vez dos ‘incomodados que se mudem’, que se tire o ocupante condômino nocivo”, ressalta.

Agora, o que acontece com a pessoa que deve deixar o condomínio onde ela possui um apartamento próprio? Ela fica sem esse seu imóvel? A resposta é não. Segundo André Junqueira, parte do direito de propriedade daquela pessoa é perdido.

“Uma vez definida em assembleia a expulsão, eu levo a cabo

essa decisão no judiciário, eu movo uma ação de exclusão daquela pessoa e ela perde o direito do uso, do convívio. Parte do direito de propriedade dela é lesado, é limitado, mas ele continua podendo alugar, podendo vender o imóvel, ele é que não pode mais morar ali, já que ele perde o direito de convívio, já que ele não sabe conviver, então ninguém perde”, esclarece.

Uma outra dúvida fica é se uma pessoa que já foi determinada a se retirar, mas não sai do condomínio. Como isso é resolvido? De acordo com o advogado André Luiz Junqueira, isso é resolvido por meio do Estado.

“É lógico que pode acontecer, que se você decidir pela exclusão, o próprio condomínio nocivo, ocupante nocivo, se retirar, já facilita, mas eu não tive nenhum caso assim, nem conheço nenhum caso, que tenha tido uma assembleia de expulsão e o condômino tenha ido embora voluntariamente, infelizmente. Então, é ato contínuo. A assembleia decidiu, ato contínuo é a expulsão pela via judicial”, finaliza.



SC PISOS
TECNOLOGIA EM CONCRETO

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

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

- ☑ Recuperação de pisos | Pintura e demarcação
- ☑ Soluções em revestimentos Epóxi para garagens
- ☑ Projeto, execução e reforma de quadras poliesportivas
- ☑ Recuperação estrutural de concreto armado





CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS

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

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

DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA

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

🌐 www.gtccontabilidade.com.br

☎ 48 3223.5332

✉ gtc@gtccontabilidade.com.br