

Jornal dos Condomínios 23 ANOS

ANO 23 - N° 273 - SETEMBRO DE 2024 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

Informe mensal veiculado nas cidades de Balneário Camboriú, Itapema, Itajaí, Criciúma e Grande Florianópolis

AO SÍNDICO

GESTÃO FORA DA LEI

Desvio de dinheiro, propina e sonegação de impostos são alguns dos casos que seguem acontecendo em SC

Páginas 08 e 09

VALE DO ITAJAÍ
A polêmica lei de proteção animal em condomínios
Páginas 10 e 11

LEGISLAÇÃO
Atualização monetária impacta nos síndicos
Página 03

CONDOMÍNIO & CIA
Trabalho de associação com 25 condomínios muda bairro da Capital
Página 05

PORTER summit

O MAIOR EVENTO do mercado condominial

Nosso legado é *transformar*

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

30 ANOS GARANTINDO TRANQUILIDADE FINANCEIRA.

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 48 3084-8100

Rua Devolano, 200 Sala 11 - Centro Florianópolis

SENSATO 55 ANOS

LojaCond Equipamentos para Condomínios

SEU CONDOMÍNIO MERECE O MELHOR!

ATENDEMOS TODA A REGIÃO SUL

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

escamax

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

Khronos 40 ANOS

Khronos 0800 - 642 - 0222

CONSESC ELEVADORES

ELEVADORES NOVOS
MANUTENÇÃO
MODERNIZAÇÃO
DESMONTAGEM

www.consepsc.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/)



SETEMBRO/2024

2

EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN

@angeladalmolin@condominiosc.com.br



O mercado condominial só se fortifica nas boas práticas

Administrar um condomínio exige organização, habilidade para lidar com questões diárias e alta responsabilidade legal e moral. No entanto, quando os responsáveis pela administração condominial não cumprem suas obrigações, cometendo práticas ilícitas, prejudicam os condôminos e geram sérias implicações legais. Veja nesta edição que entre as infrações mais recorrentes destacam-se o furto, falsidade documental, sonegação de impostos, recebimento de propinas e descumprimento de obrigações legais e normativas de manutenção. Desvios financeiros afetam a saúde financeira do condomínio, resultando em falta de recursos para pagar fornecedores, funcionários e serviços essenciais. O não cumprimento das obrigações de conservação e manutenção podem colocar em risco o patrimônio e a vida dos condôminos. Má gestão tributária pode levar o condomínio a acumular dívidas, prejudicando os moradores que terão que arcar com os custos desses erros. Além

disso, compromete a qualidade dos serviços oferecidos pelo mercado, pois as contratações são feitas com base em interesses pessoais, não na competência técnica das empresas.

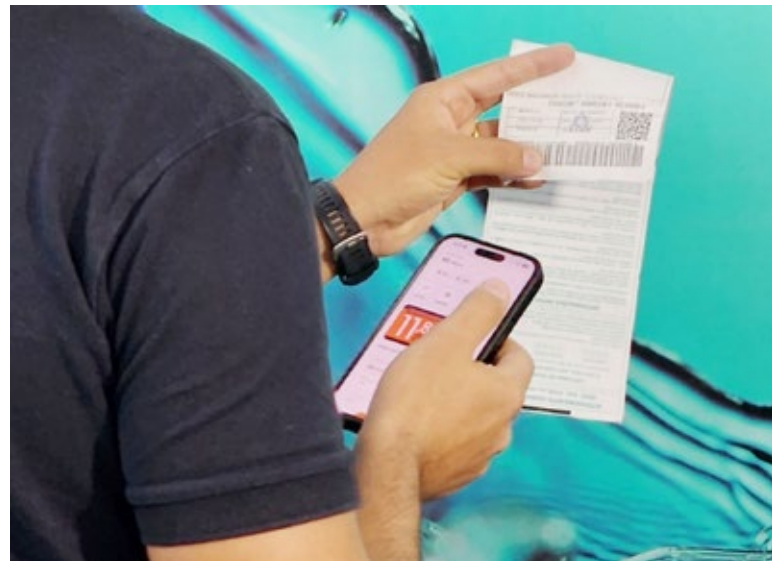
Nesta edição, profissionais do universo condominial avaliam casos ocorridos em várias cidades de SC, destacando a importância de construirmos o mercado condominial pautado nas boas práticas, com bons profissionais trabalhando idoneamente e juntos para o bem da coletividade.

Saiba também que a movimentação de síndicos em Balneário Camboriú contra a nova Lei de Proteção Animal tem gerado debates intensos e levantado preocupações sobre a viabilidade e o impacto da medida que pode onerar a relação entre síndicos e moradores.

Confira ainda na coluna Mercado que nos meses de outubro e novembro Florianópolis será palco de dois grandes eventos voltados a profissionais de condomínios.

Boa leitura!

Alerta de fraude e golpes no nome da Casan



A CASAN (Companhia Catarinense de Águas e Saneamento) alerta os consumidores sobre fraudes que estão sendo aplicadas em nome da Companhia. Páginas falsas, similares ao site oficial da CASAN, são criadas para enganar os consumidores que ao inserirem seus dados no site fake para pagamento de fatura ou emissão de segunda via, gera um boleto pelos golpistas para desviar os pagamentos.

Para garantir a segurança, fica o alerta de utilizar apenas os Canais de Atendimento oficiais: o site www.casan.com.br, o portal eCASAN (e.casan.com.br) e o aplicativo App Casan SC.

Além disso, ao efetuar o pagamento via QRCode pelo aplicativo bancário, o consumidor deve confirmar se o receptor é a Companhia Catarinense de Águas e Saneamento - CASAN, com o respectivo CNPJ (82.508.433/0001-17), direcionado a uma conta no Banco do Brasil. Caso algo pareça incorreto, o consumidor deve interromper o pagamento imediatamente

e denunciar a fraude na Ouvidoria da companhia, disponível no site.

A companhia informa estar trabalhando constantemente para remover as páginas falsas do ar e coibir novos casos e assim, garantir a segurança dos consumidores. "Infelizmente, esses golpes estão acontecendo e estamos alertando os consumidores em todo o Estado. Uma das formas de evitar que erros aconteçam é não buscar o site da CASAN pelo Google, mas já entrar direto no portal www.casan.com.br, onde o pagamento pode ser feito com segurança", explica o chefe da Divisão de Arrecadação e Cobrança da CASAN, Felipe Kruhs.

A orientação é para todos ficarem atentos e verificarem a autenticidade das informações antes de finalizar qualquer transação. "Aqueles que tenham sido vítimas do golpe devem registrar um Boletim de Ocorrência e solicitar o estorno do valor junto à agência bancária", completa o Gerente do Consumidor, Vinicius Ferreira.



- Especializada em projetos, reformas e construções para edificações residenciais e/ou comerciais.
- Mão de obra especializada para serviços hidráulico, sanitário, elétrica, concreto armado e climatização
- Equipe qualificada, acabamento detalhado e garantia do melhor custo benefício no material para sua obra

ESPECIALIZADA EM REFORMAS PREDIAIS

Rogério Alt Lovisi Cravo

Engenheiro Civil
CREA-SC 061.287-9

www.uniaoreformasprediais.com.br

@uniaoreformasprediais

(48) 98476-5606

(48) 99953-1456



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



Lei nº 14.905/2024 desafio ou oportunidade para os síndicos

Atualização monetária e juros terá impacto na gestão de dívidas condominiais. Especialistas explicam sobre o assunto

Sancionada este ano pelo presidente Luiz Inácio Lula da Silva, a Lei 14.905/24 já está em vigor e estabelece novas diretrizes para a correção monetária e aplicação de juros em casos de pagamentos atrasados.

Sendo assim, conforme explica a advogada Fernanda Pfeilsticker, especialista em questões condominiais, as novas regras impactam diretamente a gestão financeira dos empreendimentos, especialmente na cobrança dos inadimplentes.

“Esta mudança alterou o Código Civil e, a partir de agora, o cálculo para inadimplentes ficou definido pela atualização monetária pelo IPCA e juros moratórios pela Selic descontada do IPCA. Lembrando que, se o IPCA for maior que a Selic, a taxa será zero”, destaca Fernanda.

A especialista explica que a nova legislação visa proporcionar maior uniformidade e previsibilidade nas relações contratuais e extracontratuais. Dessa forma, será aplicada quando as partes envolvidas em um contrato não tiverem acordado uma taxa específica ou em ações judiciais que determinem indenização por perdas e danos.



NOVA LEI sancionada modifica as diretrizes sobre a correção monetária e forma de aplicação de juros em casos de pagamentos em atraso

zação por perdas e danos.

Diante disso, a orientação é que os síndicos façam o quanto antes a regularização das suas Convenções junto ao seu jurídico para não correr o risco de diminuir ainda mais a arrecadação.

“Com a alteração, é possível prever que o condomínio terá prejuízos tanto na cobrança quanto com o aumento da inadimplência. Por isso, a importância do gestor fazer a atualização da Convenção”, ressalta Fernanda. A advogada lembra ainda que as regras do condomínio devem ser atualizadas sempre que for identificado que o texto está em descompasso com a legislação vigente.

Preocupação compartilhada pelo administrador Rodrigo Machado, que em sua análise destaca que a partir de agora

não há mais uma regra geral. “As mudanças não favoreceram a gestão condominial, que passou a ter a necessidade de ter todas essas definições em Convenção, para que não se perca em arrecadação. Com as mudanças, a administração agora terá que ficar atento mensalmente à atualização de duas taxas”, explica Machado.

Além disso, a legislação abrange outra situação importante: os atrasos no pagamento de taxas condominiais. Só que nessas situações, Machado lembra que as cobranças seguirão sendo executadas e as consequências seguem ativas. “O proprietário poderá ser punido com a perda do imóvel para garantir o pagamento deste tipo de dívida”, pontua.

Atualização dos regimentos

Essas mudanças são um passo importante para uniformizar procedimentos e garantir

maior clareza nos direitos e deveres em diversas relações jurídicas. Segundo os especialistas, dentro da área condominial as normas estão todas amarradas, ou seja, interligadas entre si. Por isso, quando for mexer na Convenção é fundamental revisar o Regimento Interno. “Os dois documentos precisam estar em harmonia, onde suas redações sejam complementares e não conflitantes”, reforça Fernanda.

Só que para isso, Machado destaca a importância do envolvimento de todos e da necessidade de contar com profissionais qualificados. “A massa condominial tem que se mobilizar e estar atenta a todas

as novidades. Os síndicos devem procurar orientação jurídica de qualidade e não simplesmente incluir de qualquer forma as novas regras. Uma convenção mal escrita pode abrir uma brecha a favor do devedor em juízo”, afirma o administrador.

Aprovação da nova Convenção

Conforme protocolo compartilhado por Machado, o primeiro passo consiste em contratar um bom advogado para fazer a redação da maneira correta. Depois, com um esboço pronto, o indicado é compartilhar o documento com os condôminos e passar o texto por duas revisões. Ou seja, após a entrega da ‘nova Convenção’ os moradores terão um primeiro prazo para que todos se manifestem e façam seus apontamentos.

Depois disso, o síndico deve avaliar todas as sugestões com o advogado e, na sequência, fazer a devolutiva para os condôminos com o texto final para uma segunda revisão. Após esses três momentos, o texto é levado para a assembleia apenas para a aprovação final.



ADMINISTRADOR RODRIGO MACHADO acredita que a alteração não favorece a gestão condominial, que terá de ficar atenta



ADVOGADA FERNANDA PFEILSTICKER explica que a mudança também foi implementada no Código Civil e fala sobre o novo cálculo



- Elaboração de Planos de Manutenção de Edificações
- Inspeções Prediais
- Vistorias de Vizinhança
- Vistorias de Garantia
- Assessoria na Contratação de Serviços
- Fiscalização de Obras e Serviços

ASSESSORIA ESPECIALIZADA A CONDOMÍNIOS

• jnapoliengenharia
jmdinapoli@gmail.com
(48) 3206.4594 | 98402.0700

Soluções em seguros para condomínios!

Acesse nosso site e conheça todos os tipos de seguros oferecidos

www.cdavila.com.br



CDAVILA
CORRETORA DE SEGUROS



RADAR

Notícias do setor condominial • Economia • Empresas • Cidades

Condomínio interditado com risco de desabamento em Itajaí

Um condomínio em Itajaí teve três blocos, no total de 48 apartamentos, interditados pela Defesa Civil devido ao risco de desabamento. O Condomínio Jomar, que foi entregue há pouco mais de uma década, foi condenado com risco iminente de desmoronamento.

De acordo com a NDTV, as rachaduras e a inclinação dos blocos preocuparam os proprietários dos imóveis, que acionaram um engenheiro para avaliar o imóvel. No entanto, o custo de quase R\$ 5 milhões para readequar a fundação foi considerado inviável, levando os moradores a entrarem na justiça em 2022. Os prédios foram interditados no dia 26 de agosto com pedido de saída dos moradores.

O condomínio Jomar, localizado no bairro Murta, foi entregue em duas etapas, em 2010 e 2012. Conforme os moradores, o local começou a apresentar problemas estruturais há cerca de seis anos após a última entrega.

A construtora responsável pela obra informou em nota que a Caixa Econômica teria aprovado a construção. Porém, problemas na fundação, que teria sido feita por uma empresa terceirizada, podem ter contribuído para a situação. No entanto, ainda buscam soluções para a questão.



ESTRUTURA do condomínio Jomar apresenta problemas e a Defesa Civil emitiu nota sobre risco iminente de desabamento dos prédios

A Caixa Econômica emitiu uma nota informando que, após o acionamento dos moradores, realizou uma perícia para avaliar

as condições de moradia no local, notificou a construtora e encaminhou a demanda à Defesa Civil.

Fonte: ND Mais.

Média da taxa condominial equivale a 45% do salário mínimo

Um levantamento feito pela uCondo, startup especializada em plataforma para gestão condominial, mostrou que a média da taxa condominial no Brasil é de R\$ 634,24 (sendo o menor valor R\$ 72, e o maior, ficando acima de R\$ 6 mil), o que equivale a quase 45% do salário mínimo (R\$ 1.412). Essa dispa-

ridade entre as menores e maiores taxas condominiais se deve a uma série de variáveis, que vão desde a localização, de acordo com cada município e bairro, aos diferentes tipos de serviços ofertados pelos condomínios.

É preciso considerar, também, que a taxa condominial teve um aumento geral notável em 2023. Segundo o Índice Na-

cional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a inflação afetou consideravelmente o custo do condomínio, que aumentou 6,74%, visto o aumento das taxas que o compõe, como de água e esgoto, que subiu 10,08%.

Fonte: Hoje em Dia



INFORME CONDOMÍNIOS

Associação de Síndicos de Santa Catarina

ASDESC

LUÍSA CÂNDIDO LOPES



Síndico Também é Gente: sobre a importância de saber equilibrar trabalho e vida pessoal

Os síndicos, apesar de desempenharem um papel crucial na gestão dos condomínios, também têm uma vida pessoal que merece respeito e proteção. Muitas vezes, há uma expectativa de que eles estejam disponíveis a qualquer hora, o que pode ser prejudicial à sua saúde mental e bem-estar.

É comum que moradores, em situações de urgência ou conflito, esperem que o síndico responda imediatamente, esquecendo que ele também tem compromissos pessoais e profissionais. Essa sobrecarga pode levar a um estresse significativo, comprometendo não apenas a saúde mental do síndico, mas também sua capacidade de desempenhar as funções de forma eficiente.

Estabelecer limites claros sobre a disponibilidade é essencial. Comunicar essas fronteiras aos moradores ajuda a criar um ambiente mais respeitoso e compreensivo. Implementar um sistema de comunicação eficaz, como um grupo de WhatsApp ou um e-mail dedicado, facilita a gestão de demandas sem que o síndico precise estar constantemente à disposição.

Reconhecer que o síndico é uma pessoa com direitos à vida pessoal e ao descanso é fundamental para a construção de uma convivência harmoniosa no condomínio. Essa valorização não só protege a saúde mental do síndico, mas também contribui para um ambiente mais colaborativo e

equilibrado entre todos os moradores.

Além disso, é importante que os condomínios promovam uma cultura de apoio, onde os síndicos possam compartilhar suas experiências e desafios. Grupos de apoio ou reuniões periódicas entre síndicos oferecem oportunidades para desabafar e trocar experiências, diminuindo a sensação de isolamento e fortalecendo a rede de apoio.

Investir na saúde mental dos síndicos deve ser uma prioridade, tanto para eles quanto para os moradores. Quando os síndicos têm o suporte necessário, podem trabalhar com mais motivação e eficiência, refletindo em uma gestão mais eficaz e na satisfação geral dos condôminos.

Por fim, promover um ambiente respeitoso e que reconheça a individualidade do síndico é essencial. Ao cuidar da saúde mental desses profissionais, todos se beneficiam, criando um ambiente condominial mais equilibrado e colaborativo. A valorização do trabalho e da vida pessoal dos síndicos é um passo fundamental para garantir a qualidade de vida dentro do condomínio e o bem-estar de todos os moradores.

Luísa Cândido Lopes, síndica moradora há 5 anos, associada da ASDESC, 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

Associação representa condomínios em busca de melhorias na Capital

Trabalho desenvolvido pela AMJA, na região do Córrego Grande, tem chamado atenção e dado retorno aos moradores

As entidades desempenham um papel crucial no cenário condominial, procurando sempre promover benefícios, oferecer suporte não apenas em termos de segurança e representatividade jurídicas, mas também no aprimoramento das habilidades dos síndicos que gerenciam esses espaços.

Em Santa Catarina, por exemplo, existe atualmente uma série de entidades que, em conjunto, atendem tanto às necessidades do condomínio enquanto CNPJ, como do síndico na figura do gestor.

A Associação de Moradores do Jardim Albatroz (AMJA), no bairro Córrego Grande, em Florianópolis, é um exemplo. Fundada em junho de 1996, o coletivo é composto por quase 1 mil moradores de 25 condomínios associados, a Associação atua em uma área privilegiada e tem como principais objetivos a gestão de serviços de segurança, a gestão de serviços de jardinagem e a articulação com órgãos públicos.

“A AMJA é ativa em projetos que visam à melhoria do bairro,

como o TAC da Fazendinha, que é um Termo de Ajustamento de Conduta que permitiu a construção de benfeitorias no bairro em troca da permissão para construção na área denominada Fazendinha, o projeto de saneamento do bairro Córrego Grande, além da blitz sanear”, conta Ivan dos Santos, presidente da associação.

O trabalho voltado para os moradores traz frutos e bem-estar, tanto que a associação tem a chamada Praça da Comunidade, que é o ponto de encontro de todos, oferecendo opções de lazer e atividades físicas, incluindo: quadra de basquete, quadra de esportes de areia, campo de futebol, parquinho infantil, academia do idoso, além de uma grande área verde e arborizada.

“Temos uma festa também que agrega para todos, movimentando a área, e espaços de convivência como um pet place, espaço dedicado aos animais de estimação, o quintal comunitário, com área para cultivo e convivência, um pomar e um espaço para plantio e colheita de frutas”, detalha Ivan.

Foto: Leo Russo/PMF/Divulgação



VISTA da região do Parque Linear do Córrego Grande, local onde a Associação de Moradores do Jardim Albatroz atua desde 1996. Gestão de serviços de jardinagem, segurança e articulação com órgãos públicos é a função do grupo

Zeladoria e Segurança

Falando sobre o ponto de zeladoria e segurança do condomínio, Ivan explica que a associação é responsável pela manutenção dessas áreas verdes e pela segurança do próprio bairro. “Contamos com um vigilante profissional e cerca de 30 câmeras de segurança espalhadas pelo loteamento, garantindo a tranquilidade dos moradores”, explica o presidente.

Como a administradora consegue dar apoio à associação

Marcelo Borba, atual gerente comercial da área de condomínios da Crédito Real, empresa que presta serviço de consultoria estratégica para a AMJA e conhece bem o trabalho que é realizado, conta como uma administradora pode dar apoio à associação.

“O nosso entendimento é que uma administradora é muito além das demandas operacio-

nais, uma administradora é um apoio estratégico, isso porque ela tem informações mercadológicas, tem informação do segmento condominial e essas informações podem ajudar muito os síndicos e associações como a AMJA”, opina Borba.

No ponto de vista do trabalho que uma associação como a AMJA realiza, Borba aponta que a administradora também tem condições de fornecer ferramen-

tas de gestão, tecnologia para apoiar a comunicação entre os condomínios e apoio na construção de processos coletivos.

“Como a administradora acaba tendo muita experiência por atuar com os mais diversos condomínios, essa informação auxilia as associações a tomarem melhores decisões e conhecerem o mercado. Todos podemos trabalhar juntos para o bem da comunidade”, diz o gerente.



IVAN DOS SANTOS, presidente da AMJA, e Marcelo Borba, da Crédito Real, atuam em conjunto para melhorar a associação



DIRETORIA DA AMJA conta com a participação de síndicos e moradores na busca pelo bem da comunidade

1º FÓRUM CATARINENSE DE ENGENHARIA CONDOMINIAL FACHADAS DE EDIFÍCIOS

18 e 19 OUT | HOTEL CASTELMAR FLORIANÓPOLIS

UTILIZE O CUPOM EXCLUSIVO JC20 E GARANTA 20% DE DESCONTO NA INSCRIÇÃO

Realização: **ASDESC** Apoio: **Condomínios**

Patrocinadores: **CONFEA**, **CREA-SC**, **MUTUA SC**, **atlas**, **nano4you**, **DOWSIL**, **CERAMFIX**, **ibratin**, **ENGECON**, **Argapoli**, **HARD**, **LED**, **CYMACO**

LAWTON PARENTE

MATHEUS LEONI

PAULO SILVA

RENATO SAHADE

OS NOVOS PATOLOGISTAS



FAÇA CERTO

Contratação de serviços de terceiros requer atenção dos síndicos

Verificar antecedentes, solicitar seguro dos prestadores de serviço e compartilhar decisão em assembleia são alguns dos cuidados principais

Desde 2017, quando foi aprovada a Lei da Terceirização, os condomínios podem contratar qualquer tipo de serviço. Desde então, é possível terceirizar atividades-fim como, por exemplo, o cargo de zelador. Antes disso, só era possível contratar para atividades-meio (vigilância e conservação, entre outros).

A Lei nº 13.429/2017 alterou a Lei nº 6.019/74, que dispõe sobre as relações de trabalho temporário, e a Instrução Normativa (IN) 2110 /2022 estabelece as normas para a contratação de cessão de mão de obra (porteiros, faxineiros, vigilantes, jardineiros), que irão desenvolver serviços contínuos e empreitada (trabalhos contratados com tempo determinado, como impermeabilização e pintura).

A Lei estabelece que o trabalho temporário deverá ser prestado por pessoa jurídica, devidamente registrada no Ministério do Trabalho, sendo responsável pela colocação de trabalhadores à disposição de outras empresas.

“Embora a terceirização possa facilitar o dia a dia do síndico



ROSELY SCHWARTZ, especialista em gestão condominial



A FACILIDADE na substituição em caso de falta ou durante o período de férias do trabalhador estão entre as vantagens da terceirização de serviços em condomínio

e muitas vezes resolve problemas como a contratação de pessoal e absenteísmo, é preciso ter atenção às responsabilidades dessa contrapartida”, alerta a especialista em gestão condominial Rosely Schwartz, autora do livro *Revolucionando o Condomínio* (Ed. Benvirá) e membro do GEAC (Grupo de Excelência e Administração de Condomínios) do CRA-SP. “Por exemplo: a lei deixa claro que a empresa contratante é subsidiariamente responsável pelas obrigações trabalhistas referentes ao período em que ocorrer a prestação de serviços e o recolhimento das contribuições previdenciárias.”

Outro ponto: o empregado que for demitido não poderá

prestar serviços para esta mesma empresa na qualidade de empregado de empresa prestadora de serviços antes do decurso do prazo de 18 meses, contados a partir da demissão do empregado. Ou seja, não é possível demitir um funcionário do condomínio para recontratá-lo como terceirizado antes dessa quarentena.

Mesmo que a Lei da Terceirização impeça o reconhecimento do vínculo empregatício, é importante destacar que a terceirização não significa que haverá redução nos gastos com pessoal mas, sim, a possibilidade de o condomínio contar com pessoas mais preparadas, treinadas, e com a facilidade na substituição em caso de falta ou durante o período de férias.

A escolha da empresa terceirizada, que ficará responsável pelo recrutamento e por todos os recolhimentos trabalhistas, é um passo muito importante. Uma vez que o condomínio terá responsabilidade subsidiária nesta contratação, este poderá ser obrigado ao pagamento de diferenças apontadas por empregados na Justiça.

Rosely explica que, caso o condomínio pretenda terceirizar algumas ou todas as funções, utilizando uma empresa prestadora do serviço, os administradores deverão adotar vários cuidados. Entre eles estão:

- Pedir às empresas uma lista, com endereços e telefones de clientes com mais de dois anos de atendimento. Ir até o local e conversar com o síndico, com os empregados e alguns moradores;

- Avaliar os custos de várias empresas, que deverão enviar uma planilha com o detalhamento de todos os itens que farão parte dos custos. Além do salário e encargos de cada posto, deve-se incluir os uniformes, cesta básica, vale transporte, 1/12 avos das férias, 1/12 do 13º Salário;

- Verificar o tempo de atuação da empresa no mercado;

- O Condomínio deve consultar o Tribunal Superior do Trabalho para solicitar a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas e se há ações trabalhistas contra a empresa; consultar a Junta Comercial, o Cartório de Protesto, as Justiças Federal, Estadual e Municipal e até o site Reclame Aqui, para averiguar a situação atual da empresa;

- Aprovar essa alternativa em Assembleia, informando aos moradores todos os riscos que envolvem essa escolha, princi-

almente com relação ao fator segurança e à responsabilidade solidária e subsidiária, pois, caso a empresa não recolha os encargos trabalhistas, ou mesmo deixe de pagar os salários, o condomínio será obrigado a recolhê-los e quitar os vencimentos;

- Pedir que o Contrato de Prestação de Serviço seja bastante detalhado;

- Solicitar à empresa que apresente informações com os dados cadastrais (nome e CPF) referente aos que irão trabalhar no condomínio, possibilitando que o síndico faça um levantamento sobre esses empregados;

- Requerer cópia das folhas do Livro de Registro de Empregado, comprovando o registro do empregado;

- Pedir, todos os meses, que a empresa apresente folha de pagamento distinta para cada estabelecimento, contendo o nome dos segurados que prestaram serviço ao condomínio, cargo ou função, remuneração, descontos legais e a respectiva GFIP (Guia de Recolhimento do FGTS e de Informações à Previdência Social);
- Solicitar o comprovante do seguro dos empregados que irão trabalhar no condomínio.

A especialista ainda alerta que não é recomendado que o condomínio tenha, por exemplo, o zelador registrado pelo condomínio e os demais empregados terceirizados. “Essa orientação é para evitar que o zelador dê ordem direta, sem recorrer ao coordenador da terceirizada. Caso isso ocorra, poderá gerar ações na justiça dos funcionários terceirizados, pedindo vínculo empregatício com o condomínio.”



CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS

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

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

DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA

☎ 48 3223.5332

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

🌐 www.gtccontabilidade.com.br

✉ gtc@gtccontabilidade.com.br




Nosso legado é transformar


30 ANOS
GARANTINDO
TRANQUILIDADE
FINANCEIRA.

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



Gestão fora da lei: ações irregulares de síndicos e seus impactos

Síndicos que desviam verba, deixam de realizar manutenções ou ocultam valores podem ser punidos criminalmente pela má gestão

Administrar um condomínio exige não só organização e habilidade em lidar com questões rotineiras, mas também um alto grau de responsabilidade legal e moral. O síndico, figura central nesse contexto, é responsável por garantir que todas as demandas do condomínio sejam atendidas, incluindo a administração financeira, a manutenção predial e o relacionamento com os condôminos. No entanto, há situações em que o síndico ou a administradora não cumprem com suas obrigações de forma adequada, cometendo práticas ilícitas que prejudicam os condôminos e podem gerar implicações legais graves.

Alguns casos são tão famosos que os anos passam e boa parte dos profissionais que estão no mercado condominial conhecem, como uma administradora da Capital, que era referência pela quantidade de clientes, e que foi desmascarada por adular pagamentos diversos, como contas de luz, água e impostos.

Nos últimos anos, tem-se observado um aumento nos casos de condutas irregulares por parte de síndicos, inclusive com destaque nas edições recentes do Jornal dos Condomínios. A contadora Samara Lobo Cidade, da UP Condomínios, cita alguns dos exemplos "comuns" de desfalques que são praticados.

"Uma má administração pode gerar diversos problemas para os condomínios. Um síndico desorganizado não avalia corretamente as notas fiscais dos prestadores de serviços, nem faz as devidas retenções nos prazos estipulados. Além disso, sem um planejamento orçamentário adequado torna-se difícil pagar os impostos em dia. Já enfrentamos casos de condomínios com contas atrasadas, como na CASAN, o que resultou no corte geral de água. Outros problemas comuns incluem dívidas protestadas, falta de registro na prefeitura e não pagamento do ISS dos prestadores", relata.

Necessidade de fiscalização

A falta de fiscalização eficiente e a confiança depositada em uma única pessoa para a gestão de grandes quantias de dinheiro podem criar um ambiente propício para a má administração. Entre as infrações mais recorrentes, desta-



SAMARA LOBO CIDADE, da UP Condomínios, cita alguns exemplos de má administração

cam-se o furto, a falsidade documental, a sonegação de impostos, o recebimento de propinas e o descumprimento de obrigações legais e normativas de manutenção.

O furto em condomínios, embora possa parecer incomum, tem se tornado uma prática recorrente, especialmente quando envolve a gestão financeira. Existem casos em que síndicos se apropriam de fundos do condomínio para fins pessoais, uma prática que configura o crime de apropriação indébita. Esses desvios financeiros, além de prejudicarem a saúde financeira do condomínio, podem resultar em falta de recursos para pagar fornecedores, funcionários e serviços essenciais, como limpeza e manutenção.

Outro crime recorrente é a falsidade documental, prática pela qual o síndico altera ou falsifica documentos para encobrir suas ações. Essa falsificação pode se dar por meio de contratos adulterados, balancetes alterados ou prestações de contas com dados manipulados para enganar os condôminos. O síndico Fabrício de Lara Vieira, administrador da Start Condomínios, cita um dos casos recentes da falta de profissionalismo no setor.

"Se os condôminos e o conselho começarem a prestar atenção é possível perceber os indícios de má conduta. Por exemplo, a falta de clareza nos orçamentos e a centralização das decisões sem participação de moradores devem ser observadas. Uma síndica, em Biguaçu, recentemente empenhou cheque do condomínio. Nossa empresa realizava o balancete, mas não conseguia fechar porque ela não entregava as notas fiscais. Essa síndica convenceu o conselho de que não precisava mais de

assessoria na contabilidade e deixamos o condomínio. Passado um tempo foram descobertas as ausências financeiras, até com a casa dela sendo pintada com a mesma cor do prédio no mesmo período. Coincidência?", conta

Condôminos que descobrem esse tipo de prática muitas vezes precisam recorrer à justiça para recuperar o dinheiro desviado, o que gera custos adicionais por conta dos serviços jurídicos e transtornos significativos.

Sonegação de impostos

A sonegação de impostos é uma infração que também tem sido observada na gestão de condomínios. O síndico, na qualidade de administrador, é responsável por garantir que o condomínio esteja em dia com todas as suas obrigações fiscais, incluindo o pagamento de impostos, contribuições previdenciárias e encargos trabalhistas dos funcionários do condomínio. A má gestão tributária pode levar o condomínio a acumular dívidas, prejudicando os moradores que, ao final, precisarão arcar com os custos desses erros. Além das multas, a sonegação pode resultar em processos judiciais que envolvem tanto o condomínio quanto o síndico. Segundo Fabiane Horst, sócia-administradora da HB Condomínios, de Brusque, a escolha por uma administradora com boa reputação e referência no mercado ajuda a evitar dor de cabeça para os moradores.



ENGENHEIRO LEOPOLDO VINTER reforça a importância de seguir as normativas

"Os condomínios são, acima de tudo, formados por pessoas, cada uma com suas particularidades e necessidades. Contar com uma administradora especializada é fundamental para assegurar que

todos os aspectos sejam geridos de forma eficiente e transparente. Uma administradora qualificada oferece o suporte necessário para evitar problemas comuns que podem surgir em uma má gestão, falta de preparo na resolução de conflitos e até mesmo o descumprimento de obrigações legais. Em condomínios menores, muitas vezes o custo de uma administradora pode ser visto como um desafio. No entanto, é preciso considerar que esse investimento garante a tranquilidade de saber que o condomínio está cumprindo todas as suas obrigações legais, operando com segurança jurídica e mantendo uma gestão eficiente", reforça.

A contratação de prestadores de serviço sem nota fiscal e sem o posterior recolhimento dos impostos é outra prática comum nos casos de gestões que lesam o condomínio para benefício próprio. Dirlei Magro, sócia da PLAC Planejamento e Assessoria de Condomínios, detalha uma das formas que os síndicos utilizam para agir fora da lei.

"Já vi condomínios que querem contratar serviços sem nota fiscal. Acabam contratando com recibo, só com um contrato, ou alguma coisa assim, para contratar mais barato. Alertamos muitos síndicos de que isso é errado, que a gente não faz. Se, por ventura, a nossa administradora vê isso, nós colocamos um alerta no próprio balancete para que os conselheiros saibam que isso está ocorrendo de maneira errada. Então, nós chamamos muita atenção a respeito disso, mas a gente sabe que tem condomínios que querem pagar mais barato e acabam contratando não com nota fiscal, mas com um recibo. E isso também é uma sonegação. Se isso acontecer é responsabilidade do síndico, novamente, porque é ele o ordenador final".

Recebimento de Propinas

Infelizmente, o recebimento de propinas é uma prática bastante comum entre síndicos corruptos. Essa prática consiste no recebimento de dinheiro ou vantagens indevidas em troca de favores, como a contratação de empresas ou a aprovação de obras desnecessárias ou superfaturadas.

O síndico pode se aliar a empresa para fechar contratos em troca de uma porcentagem dos valores pagos. Além de impactar negativamente o orçamento do

condomínio, essa prática muitas vezes compromete a qualidade dos serviços prestados, uma vez que as contratações não são feitas com base na competência técnica, mas no interesse pessoal do síndico. Fabrício de Lara Vieira explica uma situação que teve conhecimento na Grande Florianópolis, mas que é realidade em praticamente todos os lugares do país.

"O síndico fez a aprovação para requerer orçamentos para a pintura dos prédios, mas previamente já tinha os valores e as empresas definidas. Ele fez a explicação que um 'amigo' faria um orçamento menor, no objetivo de forçar a aprovação de quem ele teria algum privilégio após a formalização do contrato. Por isso sempre sugiro que os condôminos sejam vigilantes, assim como o conselho".



FABIANE HORST, da HB Condomínios, fala do papel da administradora de confiança no mercado

Presidente da Associação dos Síndicos de Santa Catarina (Asdesc), o advogado Gustavo Camacho faz um alerta, já que nem sempre a culpa pelos casos de propina são responsabilidade do síndico, mas reforça a importância da idoneidade do profissional que irá gerir um condomínio.

"Infelizmente os maus profissionais existem em todas as esferas. No entanto, com a crescente capacitação, o nível dos profissionais do mercado se eleva, não deixando mais espaço para o amadorismo. O próprio mercado possui o condão de expurgar os profissionais com condutas inadequadas. É recomendável que os condomínios, ao lançarem editais de convocação para as assembleias de eleição, solicitem a apresentação pelos candidatos das certidões negativas junto aos órgãos municipal,



estadual e federal, assim como as certidões de distribuições de ações cíveis, criminais, federais e de débitos trabalhistas”, lembra Camacho.



GUSTAVO CAMACHO, presidente da Asdesc, explica como a má conduta é ruim para todo o mercado

Descumprimento de Obrigações Legais e Normativas de Manutenção

A manutenção do prédio é uma das responsabilidades primordiais do síndico, e o descumprimento das obrigações legais e normativas de conservação pode colocar em risco não só o patrimônio, mas também a vida dos condôminos. A negligência em questões de manutenção predial inclui a falta de inspeções periódicas em elevadores, a não execução de obras essenciais de reparo, como a manutenção de telhados, sistemas elétricos e hidráulicos, além do não cumprimento de normas de segurança do Corpo de Bombeiros.

Síndicos que negligenciam essas responsabilidades podem ser responsabilizados civil e criminalmente, especialmente em casos onde ocorrem acidentes decorrentes da falta de manutenção. Em prédios antigos, por exemplo, a falta de uma manutenção adequada no sistema elétrico pode resultar em incêndios ou curtos-circuitos.

Leopoldo Vinter, engenheiro civil especialista em Gerenciamento de Projetos para Engenharias, ressalta que é necessário seguir as normativas e que a negligência pode resultar em perdas no patrimônio.

“Inicialmente, é preciso entender que a manutenção predial é o conjunto de atividades que visa garantir o bom funcionamento e a

conservação de um edifício. Com base nessa definição é possível concluir que a falha no cumprimento das atividades de manutenção gera impactos diretos no desempenho e na durabilidade da edificação. O síndico no cumprimento dos deveres a ele imputados pelo Código Civil, é o responsável direto por ‘diligenciar a conservação e guarda das partes comuns’ e, portanto, recai sobre seus ombros quaisquer responsabilidades das consequências geradas pela negligência das manutenções”.

Leopoldo ainda reforça a importância do condomínio contar com um programa de manutenções, o que é deixado de lado principalmente por gestores que fazem “vista grossa” em troca de reformas que os beneficiam finan-



DIRLEI MAGRO, da Plac, comenta sobre uma das formas utilizadas para lesar o condomínio

ceiramente.

“Engana-se quem pensa que a implantação de um programa de manutenções é desnecessária para condomínios em garantia ou edifícios mais antigos (anteriores à norma de manutenção). No primeiro caso, é obrigatório a realização de intervenções preventivas conforme o Manual de Uso, Operação e Manutenção. O não cumprimento das determinações

listadas nesse documento pode implicar na perda da garantia e consequente oneração dos condôminos com reparos que poderiam ser transferidos à construtora, caso o programa de manutenção fosse cumprido. Já no segundo caso, dos edifícios que já estavam em operação quando da publicação da norma técnica NBR 5674, o texto normativo já deixa explícito em seu escopo que ‘Edificações existentes antes da vigência desta Norma devem se adequar ou criar os seus programas de manutenção [...]’. Dessa forma, a perda de desempenho e redução da vida útil do edifício causada pela falha no cumprimento das atividades de manutenção também podem ser atribuídas a gestão do síndico”, explica.

Consequências Legais e Medidas de Prevenção

As ações ilícitas de síndicos, como furto, falsificação de documentos, sonegação de impostos e recebimento de propina configuram crimes previstos na legislação brasileira e podem resultar em sanções civis e penais. O Código Penal Brasileiro prevê penas para crimes de apropriação indébita, estelionato, falsidade documental, corrupção e outras fraudes cometidas por administradores de condomínios. Gustavo Camacho conta que o mercado tem absorvido mais bons profissionais, até porque a exigência é alta.

“O mercado se adaptou às novas exigências mercadológicas, tendo surgido diversos cursos de pós-graduação na área de gestão condominial, direito condominial e engenharia condominial. Uma pessoa que meramente fez um cursinho de um final de semana acaba por não mais conseguir acessar o mercado com o slogan ‘síndico profissional’. No que tange às questões éticas, é bem verdade

que inexistente um conselho de classe, já que a função de síndico não é reconhecida oficialmente e não possui um CBO, porém, as associações de síndicos, tais como a Asdesc, vêm trabalhando em códigos de conduta e boas práticas aplicáveis aos profissionais que se encontram no mercado, como possibilidade de exclusão dos mesmos caso esteja associado”.

Realizar auditorias regulares



FABRÍCIO DE LARA VIEIRA, da Start Condomínios, relembra casos que impactaram o setor condominial

nas contas do condomínio é uma forma eficaz de identificar desvios e irregularidades. Além disso, a participação ativa dos condôminos em assembleias e a criação de comissões de fiscalização são medidas que contribuem para uma gestão mais transparente e eficiente.

Outra recomendação é a contratação de síndicos profissionais, que são gestores especializados em administração condominial e geralmente estão vinculados a empresas ou associações que garantem uma conduta ética e qualificada. Esses síndicos possuem um conhecimento técnico mais aprofundado sobre legislação, contabilidade e manutenção predial, o que reduz as chances de irregularidades e contribui para uma gestão mais eficaz.

“Há síndicos que gastam o fundo de reserva de forma imprudente, deixando o condomínio desprotegido em situações de emergência. Funcionários sem registro adequado também são uma realidade. Portanto, é essencial que a administração do condomínio seja bem organizada, garantindo finanças saudáveis e evitando problemas e dores de cabeça. Um bom gestor, com conhecimento em impostos e finanças, é fundamental para o bom funcionamento do condomínio”, destaca Samara Lobo Cidade.

Por fim, Gustavo Camacho exemplifica bem como todo o mercado condominial perde com os maus profissionais que tentam se estabelecer no mercado.

“Quando um gestor incide em condutas negativas e/ou impróprias para a sua função, os seus pares do mercado são prejudicados, pois a atividade acaba por ser descredibilizada em sua essência. Anote-se que a função do gestor, mandatário, é pautada integralmente na fidúcia, posto que todos os titulares das unidades autônomas situadas em determinado condomínio outorgam ao mandatário os poderes para gerenciar os recursos da coletividade.

Não menos importante, tem-se o fato de que ao menos 30% da população brasileira reside em condomínios edilícios, sejam estes em planos horizontais ou verticais. Tais empreendimentos são a menor célula da sociedade, eis que é lá que a vida das cidades acontece. Ao serem gerenciadas inadequadamente, por mimetismo, tais entidades familiares acabam por serem desarmonizadas e consequentemente geram desarmonia em toda a sociedade. Logo, um síndico que age pautado em más condutas e voltado aos seus interesses pessoais não prejudica apenas a classe funcional, mas sobretudo a sociedade em sua menor célula”.

Σ XATO
CONDOMÍNIOS

Especializada em
Administração de Condomínios

portalexato.com.br

Use o QR CODE para falar com a gente no Whatsapp

48 9 9671-4847

SEU CONDOMÍNIO COM INADIMPLÊNCIA ZERO!

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

SUPORTE
Condomínios

48 3222-7023
48 3024-7275

48 99161-1862

www.suportcondominios.com.br

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

DE DETIZADORA CASAGRANDE

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

- ✓ Limpeza e Higienização de Caixas D'água, Cisternas e Torre de Água
- ✓ Sanitização de Ambientes
 - Previna-se contra o Covid 19
- ✓ Controladora de Pragas:
 - Descupinização
 - Desratização
 - Desinsetização

Atendemos toda a Grande Florianópolis

48 3380.0358 • 9.9941.7262 • www.dedetizadoracasagrande.com.br • contato@dedetizadoracasagrande.com.br

Nova Lei de Proteção Animal está em debate em Balneário Camboriú

Responsabilidades impostas podem onerar ainda mais a relação entre síndicos e moradores

A presença de animais de estimação em condomínios é um tema que tem gerado debates acalorados em todo o Brasil. Com o crescimento do número de pets nos lares, questões envolvendo o convívio entre moradores, regras internas e os direitos dos tutores e dos próprios animais têm se tornado mais frequentes.

Em Balneário Camboriú está em debate uma nova lei municipal de proteção animal, aprovada pela Câmara de Vereadores da cidade, mas vetada pelo Prefeito Fabrício Oliveira. A legislação que quer obrigar os síndicos de condomínios a denunciarem casos de maus-tratos a animais tem gerado debates intensos e levantado preocupações sobre a viabilidade e o impacto da medida. Tanto que um grupo de gestores se reuniu recentemente em frente à Câmara de Vereadores na tentativa de barrar o avanço.

Arlindo Thomas, síndico do Roçana Lorena, destaca que a mobilização dos gestores é fundamental para que incoerências sejam barradas. “Esta é uma lei



SÍNDICOS se reuniram na Avenida Atlântica para falar sobre o polêmico projeto de lei. Proposta foi vetada pelo prefeito de Balneário Camboriú

absurda, pois passa do Código Civil e gera muita preocupação para o síndico. Dessa forma é fundamental a união dos gestores, assim como aconteceu em 2016 e 2017, quando enfrentamos problemas com a água e conseguimos reverter”, destaca.

Já Sônia Novaes Estácio, presidente da Associação dos Síndicos de Balneário Camboriú (Asbalc), classifica a manifestação realizada como uma semente que foi plantada no sentido de promover nos síndicos a reflexão sobre as repercussões que legislações desta na-

tureza podem causar sem sequer uma prévia conversa.

Ela destaca que a legislação que visa ampliar a proteção dos animais impõe uma nova e significativa responsabilidade aos gestores condominiais, já sobrecarregados com suas múltiplas funções. “Nossa atuação vem como uma forma de evitar novas ações nesse sentido, que transferem responsabilidades que são de todos os cidadãos, ou eventualmente de órgãos públicos, para os síndicos sob pena de multa”, reforça Sônia.

Pensamento reforçado pela

síndica Flora Maria Meuti, do Residencial Lago Tauê, que se diz contrária à lei devido a todas as inconstitucionalidades nela contidas. “Essa lei foi muito mal pensada e será muito mal aplicada. Sei que ainda não foi sancionada, e espero que nem seja, pois é inexplicável como um síndico fará para identificar a ocorrência de maus-tratos. Como vamos entrar no apartamento de um morador para comprovar a prática, sendo que o maior desafio de um gestor é manter a harmonia entre os moradores? Toda essa situação irá gerar um desconforto, sem falar o desrespeito com a LGPD”, comenta.

A principal dúvida dos síndicos está em saber como o procedimento será realizado na área privada, visto as dificuldades que já enfrenta ao responder civil e criminalmente pelas áreas comuns.

Implicações legais e administrativas

Conforme explica a advogada Fabiane Pamplona, que também atua como síndica profissional e diretora jurídica da Asbalc, a nova regra estipula que, ao constatar

ou suspeitar de maus-tratos contra animais, os síndicos devem imediatamente denunciar às autoridades competentes. Em caso de omissão, os responsáveis pelos condomínios podem ser multados em 7,5 UFM (R\$ 3.089,47), valor que pode dobrar para 15 UFM (R\$ 6.178,95) em casos de reincidência. Além disso, há o risco de responsabilização civil e até criminal, caso seja provada a negligência ou conivência do síndico.

A intenção por trás da legislação é clara: proteger animais em ambientes residenciais e comerciais, em que abusos podem passar despercebidos. No entanto, a medida enfrenta críticas, especialmente quanto à sua aplicabilidade e à carga que ela impõe sobre os síndicos. A identificação e comprovação de maus-tratos podem ser subjetivas e complexas, tornando difícil para os gestores condominiais discernir situações de abuso com clareza, especialmente sem a devida formação ou suporte técnico.

De acordo com o vice-presidente da Asbalc, Carlos Spillere, antes de fazer uma mudança na legislação, é muito importante que



Com a nossa parceria, você dá conta do **condomínio** com mais segurança e tranquilidade.

O Sicredi está em todo o Brasil e possui mais de 120 anos de história.

Seja síndico(a) ou administradora de condomínios, nós temos as soluções para apoiar você no dia a dia e deixar tudo mais sossegado.

Abra sua conta PJ com soluções completas para condomínios.

Saiba mais em sicredi.com.br/solucoes-para-condominios



SAC - 0800 724 7220 / 0800 724 4770 - para qualquer região sem custo.
Deficientes Auditivos ou de Fala - 0800 724 0525. Ouvidoria - 0800 646 2519.



PRESIDENTE DA ASBALC, Sônia Novaes Estácio, na manifestação

o legislativo discuta o tema com a sociedade. “Só assim poderemos ter uma lei fundamentada na real necessidade, e não apenas uma transferência de responsabilidade, como está acontecendo agora. Além de todas as responsabilidades já assumidas pelos síndicos, a nova lei vem com uma penalidade absurda em questões de valores e reflexos na boa convivência entre as pessoas. A situação vai gerar muitos conflitos entre moradores, síndicos e proprietários de animais”, pontua.

Durante a pandemia, o Pro-



CARLOS SPILLERE sugere que os temas sejam discutidos com a sociedade

eto de Lei n. 2510/2020 foi aprovado no Senado e obriga moradores e síndicos de condomínios a denunciar às autoridades casos de violência doméstica e familiar contra a mulher nas dependências do condomínio, incluindo os ocorridos no interior das unidades. A decisão, assim como a de Balneário Camboriú, impunha a destituição do cargo em caso de omissão do síndico e outras penalidades como multa.

Desafios na Implementação

A principal crítica que tem surgido é sobre a viabilidade de implementação dessa lei nos condomínios. Os síndicos, que já lidam com uma série de responsabilidades administrativas, financeiras e de mediação de conflitos entre moradores, com a nova lei deverão também atuar como fiscalizadores de crimes contra animais. Isso levanta questões sobre o tempo e os recursos necessários para desem-

penhar essa nova função de forma eficaz.

Além disso, há o debate sobre os custos envolvidos. Não apenas as multas são vistas como severas, mas também os custos indiretos, como a necessidade de treinamento para que os síndicos e suas equipes possam reconhecer sinais de maus-tratos de forma apropriada. Alguns críticos questionam se os condomínios terão estrutura suficiente para lidar com essas demandas sem que haja um aumento expressivo nas taxas de condomínio.



SÍDICA FLORA MARIA MEUTTI acredita que a lei foi mal pensada

“A ASBALC e os síndicos de Balneário Camboriú entendem que a Lei n. 206/2021 é inconstitucional e inaplicável, não sendo atribuição do síndico tal incumbência. Dessa forma, a Associação já solicitou o veto junto ao Prefeito e aguarda a análise na Câmara de Vereadores. Entretanto, caso a Lei entre em vigor, iremos tomar as medidas judiciais cabíveis para declarar a Lei n. 206/2021 inconstitucional”, pontua Fabiane.

Impactos na Gestão Condominial

Outro ponto de discussão é o impacto dessa nova responsabilidade na relação entre os moradores e os síndicos. Muitos questionam se essa exigência pode gerar um clima de desconfiança nos condomínios, com moradores se sentindo monitorados e preocupados com possíveis denúncias. Por outro lado, defensores da lei



PEDRO SEVERO fala sobre a responsabilidade que é repassada aos síndicos argumentam que, ao estimular a fiscalização, a norma contribui para a criação de um ambiente mais seguro e respeitoso para os animais.

Em meio a esse debate, é inegável que a legislação traz à tona um tema de extrema relevância: o bem-estar animal. Entretanto, a forma como essa responsabilidade foi atribuída aos síndicos pode ser vista como um fardo adicional, sem que as soluções para sua implementação tenham sido suficientemente debatidas.



ARLINDO THOMAS destaca a importância da união da classe pelo tema

Para o síndico Pedro Severo, do Yacht House, não é preciso ser um expert em direito para entender que esse projeto de lei é inconstitucional. “Não pode ser atribuída ao síndico a responsabilidade de algo que acontece no interior de um apartamento ou qualquer tipo de unidade. Já respondemos por toda uma legislação de responsabilidade civil e criminal, por qualquer que for o empreendimento que esteja sob nossa gestão, que se torna impraticável incluir mais essa no nosso rol de obrigações”, destaca.

OPINIÃO

FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA
@fernandamp81@gmail.com



Multa Regimental gera inadimplência?

Comumente, no dia a dia condominial deparamo-nos com a situação do condômino não possuir inadimplência da cota condominial, mas possuir pendência de pagamento de multa regimental.

E agora, o condômino é ou não é inadimplente? Essa pendência do pagamento da multa regimental poderá impedi-lo de votar em assembleia?

Como bem sabemos, a legislação institui que apenas os condôminos em dia com suas contribuições condominiais podem participar e votar nas assembleias de condomínio (art. 1335, inciso III do Código Civil). A problemática acontece quando o débito diz respeito a tão somente multa regimental que aduzem infrações à convenção ou ao regimento interno. Neste sentido, o condômino é, sim, considerado inadimplente perante o condomínio.

A lei estipula que o condômino deve estar quite com suas obrigações perante o condomínio, levando ao entendimento que será considerado inadimplente não somente quando houver pendência das cotas condominiais, mas também quando essa pendência se referir à multa regimental.

A saída para o condômino nesta situação, até a realização da assembleia que deseja participar, é buscar os meios de resolução: pagamento, pedido de reconsideração em assembleia para isenção ou suspensão desta, ou até mesmo submeter a questão à luz do Poder Judiciário para suspensão da multa possibilitando a participação e votação em assembleia e o mérito desta para sua revo-

gação definitiva.

Ainda assim, é comum que os síndicos permitam o acesso do inadimplente em assembleia, na condição de ouvinte, sem poder de deliberação e votação, controlando sua atuação para não interferência, haja vista que a lei resguarda que sequer participe.

Vale-nos ressaltar que se trata de uma questão interpretativa, que poderá ser submetida ao Poder Judiciário na busca de entendimento diverso, considerando inadimplente somente aquele condômino com débito alusivo à cota condominial, mesmo que não seja o entendimento massivo desta questão.

A assembleia de condôminos é ato “soberano” daquela sociedade condominial, que levam ao debate matérias de interesse da coletividade, respeitando suas normas internas e a legislação vigente. Por vezes, será debatido pela coletividade o interesse de um particular em confronto, muitas vezes, ao interesse coletivo daquela sociedade, é o caso das multas regimentais (art. 1337 do Código Civil).

Manter a ordem e a harmonia nem sempre são tarefas fáceis para a gestão condominial, por isso a importância de regras internas bem estruturadas, gestão pautada na legislação e na busca da interação daquela sociedade condominial.

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

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

PSICOTERAPIA ONLINE
PSICOTERAPIA PARA ADOLESCENTES, ADULTOS E IDOSOS

DUPLIQUE
SANTA CATARINA
LÍDER EM GRANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS
duplique.com.br

Precisando de manutenção?
Geladeira, Ar Condicionado, Máquina de Lavar ou Freezer
Peça já seu orçamento!
ONEAR
Onevon (47) 99923.2632 | Balneário Camboriú e região

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

DE OLHO NO MERCADO



ROGÉRIO DE FREITAS
contato@condominiosc.com.br



Perguntar não ofende, nem defende.

No dia anterior ao que escrevo estas linhas, fui consultado por um colega que recém foi eleito conselheiro do condomínio onde mora: "Rogério, como sugeres a melhor prática para as consultas de interesses da massa condominial para formar as pautas que são levadas às assembleias?". Então, a gestão condominial lida com múltiplas demandas, tornando o equilíbrio de interesses um desafio, especialmente itens de pauta nas assembleias. As enquetes são uma ferramenta eficaz para envolver os condôminos na definição das pautas, assegurando que as decisões reflitam suas prioridades e tornem as assembleias mais produtivas.

Um ponto positivo que vejo nas enquetes é que são ferramentas acessíveis, hoje com os aplicativos e redes sociais, que permitem aos colegas de sindicatura identificar as prioridades dos anseios dos condôminos com interação e engajamento. Além disso, as enquetes ajudam a manter o foco no que é realmente importante para a maioria sem negligenciar as prioridades das obrigações e conformidades da gestão.

Outra questão relevante é que temas recorrentes em assembleias de condomínio muitas vezes voltam à pauta devido à falta de quórum ou desinteresse anterior de parte da massa condominial. As enquetes ajudam a avaliar se esses temas ainda são relevantes para a maioria, permitindo ao síndico otimizar a agenda e evitar discussões desnecessárias sobre assuntos de menor prioridade.

As enquetes são especialmente úteis para incluir obras voluptuárias nas assembleias, como melhorias estéticas ou de lazer, ou investimento em novas tecnologias que podem ser úteis, que não são obrigatórias por lei. Essas obras ou melhorias, que dependem

do desejo e da disposição dos condôminos em investir, exigem aprovação por quórum qualificado como a instalação de equipamento de aquecimento de piscina, placas de energia fotovoltaicas ou o embelezamento de áreas comuns. As enquetes permitem avaliar o real interesse da maioria, evitando discussões desnecessárias e garantindo que apenas propostas com chances de aprovação sejam votadas.

Para realizar uma enquete eficaz, recomendo aos colegas alguns passos. Primeiro, definir os temas a serem discutidos, como manutenções ou melhorias, com base nas sugestões ou pedidos dos condôminos. Em seguida, elaborar a enquete usando ferramentas digitais como o Whatsapp ou Google Forms (são os que eu mais uso) ou, se necessário, fornecer opções físicas. É fundamental solicitar que os condôminos classifiquem os temas por ordem de prioridade e garantir uma ampla divulgação da enquete por todos os canais de comunicação disponíveis. Ao tratar a pauta na assembleia é importante demonstrar que o item discutido se originou de uma enquete previamente realizada.

Atenção, colegas! As enquetes ajudam a identificar prioridades dos condôminos, mas não têm poder de decisão. As deliberações oficiais devem seguir o Código Civil e a convenção do condomínio, ocorrendo apenas em assembleias formalmente convocadas com quórum adequado. Elas servem como orientação, mas a decisão final acontece na assembleia. Enquete é só uma consulta, e perguntar não ofende, nem defende.

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

Porter Summit: O que esperar do maior evento do setor?

Com novas tecnologias surgindo a todo momento, práticas inovadoras de gestão e um público cada vez mais exigente, o mercado condominial brasileiro está em constante transformação.

Para quem atua nesse setor, estar atualizado e conectado com os principais nomes do mercado é mais do que um diferencial. E é exatamente isso que o Porter Summit oferece aos seus participantes.

Programado para 09 de novembro de 2024, no Centrosul, em Florianópolis, o evento reunirá síndicos, administradores de condomínios, advogados e diversos outros profissionais que compõem o ecossistema condominial.

Além de uma programação rica em conteúdo, o evento oferece oportunidades únicas, que podem transformar carreiras e abrir portas para novas oportunidades de negócio.

Grandes nomes prometem um dia inesquecível

O Porter Summit tem impressionado pela sua seleção de palestrantes.

Esses especialistas em diversas áreas trarão conteúdos adaptados à realidade do setor, com insights que podem transformar a maneira como você encara sua carreira e negócios.

Confira abaixo os nomes confirmados:

Camila Farani • uma das empresárias mais influentes da América Latina, Camila Farani é conhecida por sua atuação como investidora e empreendedora. Participante do

programa Shark Tank Brasil, Camila é uma das principais vozes quando o assunto é inovação e empreendedorismo.

Marcos Piangers • É uma das vozes mais ouvidas quando o tema é a interseção entre tecnologia e relações humanas. Com cinco participações no TEDx, Piangers trará ao Porter Summit sua visão sobre como equilibrar a vida profissional e pessoal.

Arthur Igreja • Autor e palestrante com destaque global, Arthur Igreja se especializou em temas como inovação e Inteligência Artificial (IA). Em sua palestra no Porter Summit, ele abordará o impacto da IA no setor e como os profissionais podem se preparar para essa realidade.

Camila Renaux • Eleita três vezes a melhor profissional de marketing digital do Brasil, Camila Renaux levará ao Porter Summit um conteúdo focado em marketing digital e posicionamento pessoal. Além de sua palestra, Camila também ministrará uma trilha paralela sobre o tema, oferecendo certificado aos participantes.

Clóvis de Barros • Professor, jornalista e escritor, Clóvis de Barros Filho é uma referência nacional quando se fala em Ética e Filosofia. Com uma abordagem reflexiva, Clóvis trará ao palco do Porter Summit suas considerações sobre os desafios da vida profissional, sem deixar de lado as questões pessoais que permeiam o sucesso.

Ricardo Ventura • Pioneiro no Brasil ao aplicar a Programação Neurolinguística (PNL) à comuni-

cação, Ricardo Ventura ensinará no palco do Porter Summit a como melhorar a forma de se expressar para impactar e influenciar positivamente.

Léo Simão • Nomeado empreendedor do ano em quatro diferentes premiações, Léo Simão é um exemplo de como manter a estabilidade emocional em meio às crises e ajudará os participantes a desenvolverem a resiliência necessária para enfrentar o dia a dia.

Claudio Vicente • Considerado o maior especialista no modelo Disney no Brasil e presente nas últimas edições do evento, Claudio Vicente trará para o Porter Summit seu conhecimento sobre como aplicar a filosofia de encantamento Disney no mercado condominial. Além de sua palestra, ele irá liderar um workshop prático, com direito a certificado.

Garanta seu ingresso Porter Summit 2024!

O Porter Summit 2024 promete ser a maior e mais impactante edição do evento até agora, abrangendo todo o ecossistema condominial com conteúdo e networking de altíssima qualidade.

Se você busca crescimento profissional, novas conexões e ideias inovadoras, não pode ficar de fora dessa oportunidade.

O Porter Summit é onde o futuro do mercado condominial será discutido, e você, como protagonista desse cenário, não pode ficar de fora.

Para mais informações, escaneie o QR Code na capa ou acesse www.portersummit.com.br

Participe do 1º Fórum Catarinense de Engenharia Condominial - Fachadas de Edifícios!

Nos dias 18 e 19 de outubro de 2024, Florianópolis será o palco de um evento inédito e essencial para todos os profissionais envolvidos na gestão e manutenção de condomínios. O 1º Fórum Catarinense de Engenharia Condominial reunirá os principais síndicos, administradores condominiais e especialistas em engenharia civil para discutir os desafios e inovações nas fachadas de edifícios.

Com 12 horas de conteúdo especializado, você terá acesso a palestras que abordarão desde as mais recentes tecnologias aplicadas a fachadas até as patologias das construções que mais afetam a durabilidade e a segurança dos prédios. Renomados especialistas estarão presentes para compartilhar conhecimentos práticos e atualizados, fundamentais para quem busca garantir a valorização dos imóveis e a segurança dos moradores.

Além do conteúdo técnico, o evento oferece momentos exclusivos de networking, onde você poderá discutir melhores práticas e ampliar sua rede de contatos no setor.

E tem mais: leitores do Jornal dos Condomínios podem aproveitar um desconto especial com



o cupom "JC20" na hora da inscrição!

Não perca a chance de fazer parte deste evento que será marco na engenharia condominial em Santa Catarina.



Garanta já o seu ingresso fazendo a sua inscrição pelo Sympia ou acesse o QR Code:

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

Tech Talks Khronos: Inovando a gestão de condomínios através da comunicação e liderança

A gestão de condomínios passa por uma revolução impulsionada pela comunicação eficiente e liderança proativa dos síndicos. O projeto Tech Talks Khronos se posiciona como um agente transformador nesse cenário, destacando a importância da comunicação como ferramenta essencial para uma administração moderna e harmônica.

A comunicação eficaz entre o síndico e a comunidade condominial vai além da simples troca de informações; ela é o alicerce de uma gestão transparente, que facilita a tomada de decisões administrativas, o uso das áreas comuns e a participação ativa dos moradores. Nesse contexto, o síndico assume um papel de líder, atuando como mediador de conflitos e assegurando que as expectativas dos condôminos sejam atendidas, fortalecendo o senso de coletividade e confiança.

Tech Talks Khronos: Modernizando a gestão com diálogos relevantes

Sucesso no mercado, o **Tech Talks Khronos** vem promovendo debates e capacitações que trazem a comunicação como protagonista da gestão condominial em 2024. Com eventos realizados em cidades estratégicas como Florianópolis, Blumenau, Criciúma e dentre outras, o projeto reúne administradoras e síndicos para discutir as novidades do mercado, compartilhar experiências e networking sobre comportamento e dicas práticas de gestão.



O PROJETO é referência pelos profissionais envolvidos, estrutura oferecida e formação para quem atua no mercado condominial



O EVENTO proporcionou aos síndicos criciúmenses um espaço de aprendizado e conhecimento de soluções tecnológicas inovadoras para condomínios

Tecnologia e Comunicação: O futuro da gestão condominial

O evento de Criciúma, realizado em 10 de setembro, trouxe ainda mais inovação ao apresentar recursos tecnológicos que transformam a gestão condominial, como controle de acesso monitorado, portaria virtual, smart alarmes e limpeza automatizada. Os síndicos presentes destacaram a importância de eventos que não apenas capacitam, mas também aproximam os profissionais das soluções tecnológicas disponíveis.

dos moradores".

Parcerias e impacto no setor condominial

O sucesso do **Tech Talks Khronos** também é celebrado pela parceria com o Jornal dos Condomínios, que acompanhou os eventos e ajudou a amplificar a mensagem de inovação. Roberto Paiva, diretor de operações do Grupo Khronos, reforça a importância desse projeto para o setor. "Em um ano em que completamos 40 anos de atuação, o Tech Talks é um exemplo de como continuamos a evoluir, oferecendo aos síndicos um es-

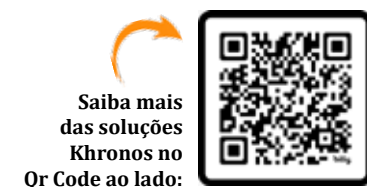


O TECH TALKS KHRONOS mobiliza o setor condominial com foco na comunicação e tecnologia em várias cidades do estado

Para expert Letícia Duarte, a comunicação eficiente facilita o entendimento sobre decisões administrativas, além de promover a participação ativa dos moradores nas questões do condomínio. "Quando falamos de condôminos, 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 também para receber o feedback

paço de aprendizado e uma ponte direta com nossas soluções."

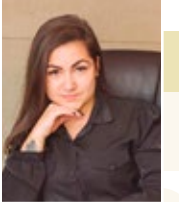
O **Tech Talks Khronos** não apenas atualiza, mas também redefine o papel do síndico e a dinâmica da gestão de condomínios, mostrando que a comunicação é o pilar de uma administração eficaz e inovadora.



Saiba mais das soluções Khronos no Qr Code ao lado:

OPINIÃO

GEOVANNA GREGORY



Gestão condominial: novas abordagens para a geração de impactos positivos

Mudanças são inevitáveis, mas muitas vezes enfrentamos uma resistência natural a elas - especialmente em contextos estabelecidos, como na administração de um condomínio.

É comum vermos novos síndicos seguirem os passos de seus antecessores, perpetuando métodos sem sequer questionar sua eficácia. Esta atitude pode ser fruto de falta de conhecimento ou, até mesmo, de uma confortável inércia. No entanto, repetir o passado nem sempre é a melhor escolha.

Se a gestão anterior deixou o condomínio em uma situação difícil, com problemas de manutenção, falta de transparência financeira ou desorganização geral, por exemplo, é fundamental que o novo síndico reconheça que continuar com as mesmas práticas não levará a melhorias - ao contrário, somente irá piorar a atual situação do empreendimento.

A verdadeira transformação começa quando se decide romper com os velhos hábitos e implementar novas estratégias. É crucial que os novos síndicos tenham a coragem de adotar uma abordagem diferente, mais moderna e eficiente, para administrar o condomínio. Isso pode envolver a realização de cursos de capacitação, a implementação de sistemas de gestão mais transparentes e a adoção de práticas sustentáveis.

Além disso, é essencial que os síndicos promovam uma cultura de colaboração entre os condôminos. A administração de um condomínio não deve ser vista como uma responsabilidade exclu-

siva do síndico, mas como um esforço coletivo: quando os moradores se envolvem e contribuem ativamente, os resultados são significativamente melhores.

A mudança também exige enfrentar e resolver problemas de maneira proativa. Isso inclui lidar com questões difíceis e tomar decisões impopulares quando necessário. A transparência e a comunicação aberta são vitais para ganhar a confiança dos condôminos e criar um ambiente de cooperação.

A inovação na gestão condominial pode transformar não apenas a eficiência administrativa, mas também a qualidade de vida dos condôminos. Quando todos trabalham juntos na melhoria do espaço onde vivem, os benefícios são sentidos por todos.

Portanto, se você é um síndico recém-eleito ou um condômino preocupado com a direção que seu condomínio está tomando, lembre-se que a mudança começa com você: adote novas práticas, incentive a participação de todos e seja o catalisador de uma transformação positiva.

Inove, colabore e transforme. Faça a diferença na administração do seu condomínio e deixe um legado de eficiência e harmonia para as futuras gerações.

Geovanna Gregory é gestora condominial, síndica profissional e consultora em sindicatura. Pós-graduada em *Gestão Estratégica de Pessoas*, especialista em *Negócios Imobiliários*, pós-graduada em *Direito Condominial e Imobiliário*, em *Administração de Conflitos e Gestão Empresarial*.



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

52 ANOS PEREIRA JORGE

PRESTANDO SERVIÇOS DE QUALIDADE E EFICIÊNCIA.



CANAL ABERTO

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

VAZAMENTO ENTRE DUAS UNIDADES

Existe vazamento de um apartamento para outro, não é problema de prumada, e sim das unidades. Ambos os apartamentos estão alugados, e nem o inquilino, nem a imobiliária ainda resolveram. A água é rateada e o problema está sendo um custo alto para todo o condomínio. O que seria melhor? Entro com ação extrajudicial na imobiliária ou mando arrumar pelo condomínio e depois cobro?

Marília Carvalho - São José

A situação apresentada pela leitora envolve questões internas relacionadas a unidades autônomas, ambas alugadas. Conforme o que estabelece os artigos 186 e 927 do Código Civil, quem causa danos a alguém é obrigado a repará-lo. A jurisprudência também é clara ao afirmar que a responsabilidade pela manutenção das tubulações e demais itens dentro das unidades autônomas recai sobre os respectivos proprietários.

Portanto, se um proprietário não adotar as diligências

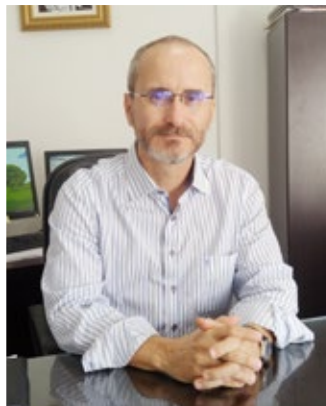
necessárias para o funcionamento adequado de sua unidade, pode ser responsabilizado pelos prejuízos causados a outros condôminos e ao condomínio, mesmo que a sua unidade esteja locada. Assim, a melhor abordagem seria notificar extrajudicialmente o proprietário ou a imobiliária (caso se desconheça o proprietário) para serem tomadas as medidas corretivas necessárias. Essa medida tem um custo menor e, em tese, é mais célere.

Quando à realização do conserto por meio do condomínio, a primeira dificuldade é ter acesso à respectiva unidade privativa. Contudo, nada impede que o(a) síndico(a) combine com o proprietário da unidade privativa a iniciativa do conserto pelo condomínio com o posterior ressarcimento do proprietário. Para tanto, esse acerto deve ser formalizado. Essa solução seria rápida e atenderia todas as partes.

Contudo, se não houver retorno do proprietário ou sua resistência ao reparo, e se mesmo assim o condomínio conseguir realizar o conserto

para suspender o vazamento, poderá ingressar com uma ação de ressarcimento contra o proprietário, fazendo a prova do ilícito, dano e nexo de causalidade.

De outra parte, caso seja comprovado que o vazamento elevou o valor do rateio de água, o condomínio pode reivindicar a reparação dos prejuízos decorrentes da inércia dos responsáveis, assegurando que os custos adicionais não sejam arcados pelos demais condôminos.



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

REGISTRO DE ATA

É necessário registrar religiosamente toda ata de assembleia? Tenho registrado só as mais importantes em cartório, pelo custo. Quais os documentos do condomínio devem ter este fim obrigatório de registro?

Carla Brito - Itapema

Primeiramente, é essencial verificar o que dispõe a convenção deste condomínio. Esse documento normalmente estabelece as regras específicas sobre a administração e, conseqüentemente, sobre o registro de atos decorrentes das assembleias.

O Código Civil não impõe

a obrigatoriedade de registrar todas as atas de assembleia em cartório. No entanto, é preciso registrar aquelas que tratam de assuntos mais relevantes, tais como: eleição de síndico e conselheiros, aprovação de obras ou despesas extraordinárias e alterações na convenção ou no regimento interno.

A convenção do condomínio também pode prever a obrigatoriedade de registrar todas as atas. Contudo, deve ter um artigo específico com esta informação. Diante do exposto, é sempre importante verificar o que está disposto na convenção e seguir. Todavia, se não houver exigência expressa,

siga a orientação de registro das atas expostas acima e analise, preferencialmente com o conselho, a relevância de registro de outras atas.



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

PONTO DE VISTA

RODRIGO KARPAT



Falecimento no condomínio e o papel da gestão

Não preciso nem dizer que essa é uma situação muito triste, sendo um assunto "pesado" para se tocar, mas que está sujeito a acontecer em todo condomínio e, por isso, precisa ser comentado. Nesse sentido, é importante se entender qual o papel da gestão condominial para lidar com esse tipo de ocorrência.

Primeiramente, esses são casos que requerem uma postura diferenciada, precisando contar com certo "tato", já que pode ser necessária uma perícia na unidade e até nas áreas comuns (dependendo da situação).

A princípio, a família vai assumir os trâmites necessários e o condomínio não vai precisar se envolver. Mas, por exemplo, e se a pessoa estiver com a porta fechada, num caso de que alguém não consegue contato com esse morador ou está exalando mau cheiro do local etc.? Aí o condomínio deve chamar a polícia para averiguar e tomar as medidas legais. Nesse sentido, o condomínio precisará apenas cooperar com as autoridades, dando acesso e suporte necessário. Além disso, em casos que ocorrem tanto nas unidades privativas quanto nas áreas comuns, sendo possível, a gestão pode entrar em contato com familiares e parentes a fim de informar a situação.

Mas vamos supor que ocorra nas áreas comuns. Bom, aí, até a chegada das autoridades, é preciso que a gestão isole a área e oriente que ninguém mexa no corpo. Restará, novamente, após a chegada da polícia, a gestão cooperar com o que for necessário para a investigação. Muitas vezes, nesses casos, são solicitadas por parte das autoridades imagens de câmeras de segurança. É importante que essa liberação das imagens seja feita apenas após documento entregue à gestão, garantindo a integridade legal da situação. Dessa forma, caso as imagens acabem "caindo" em outro espaço, como na mídia, redes sociais etc., o condomínio se garante no sentido de comprovar que essas foram entregues apenas para as autoridades e não houve "vazamento" para outros meios.

E quando o falecimen-

to é de um funcionário do condomínio? Bom, além das ações apontadas acima, é necessário seguir alguns procedimentos quanto aos trâmites legais, sendo que é essencial acionar o seguro predial a fim de entender o que a apólice garante em casos assim como, por exemplo, se há auxílio-funeral. Por último, será o momento de fazer a rescisão contratual e as ações necessárias junto ao INSS. Como esse é um processo um pouco complexo, é essencial ter a administradora ao lado da gestão e, principalmente, uma assessoria jurídica.

Para além disso, é preciso se entender que, geralmente, casos de morte não são de responsabilidade do síndico. Ele tem que prestar administrativamente as cautelas ao auxílio necessário, mas não é ele o responsável legal da situação, isso irá cair, invariavelmente, na responsabilidade de um familiar, como ocorre, via de regra, em casos de falecimento.

Outro ponto é que a divulgação do falecimento, informação de velório, enterro etc. é uma prerrogativa dos familiares, seja no caso da morte de um morador ou funcionário. Isso porque existem famílias que preferem guardar esse momento para si. Caso seja autorizada a divulgação por esses, não há problema em divulgar à coletividade do condomínio.

Situações como essas são muito complicadas, ainda assim, é preciso se entender que a principal função da gestão condominial como um todo e, particularmente, do síndico, é de auxiliar na situação de forma geral, desde chamar a polícia, isolar a área, entregar imagens caso necessário etc. Para além disso, o condomínio não é o responsável, e entender como lidar com essas circunstâncias passa e muito pelo bom senso e a compreensão de quais são as obrigações da gestão em relação a isso.

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.



35 anos
de grandes
conquistas
e desafios.

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



GUIA DE FORNECEDORES

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

Confira mais no Qr Code ao lado



CARPETES E GRAMADOS PARA CONDOMÍNIOS

CORREA TAPETES

Tapetes Kapachos, Tapetes

48 98453-4290

luizricardocorreacorrea

Tapetes profissionais para condomínio
Função retenção de areia e poeira.
Retenção de umidade
Tapetes p elevador com medição e corte personalizado
Instalação e venda de grama sintética

CONTROLE DE PRAGAS

BIOFLY

LICENCIAMENTO AMBIENTAL E CONTROLE DE PRAGAS

48 99631-6222

Serviços de controle de pragas

- Desinsetização
- Descupinização
- Desratização
- Limpeza de caixas d'água

dedetizadorbiofly.com.br

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

www.decericonstrucoes.com.br

[deceri.construcoes](https://www.instagram.com/deceri.construcoes)

48 9918.97425 • 49 9995.54842



Rodovia Admar Gonzaga, 755 • Sala 404 • Florianópolis • SC

PINTURA • REFORMAS • CONSTRUÇÃO

Comercial | Residencial | Condominial | Industrial

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

DARCI PINTURAS 14 Anos

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

Especializado em Condomínios (48) 3066.8425

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

Empreiteira Viana

Pintura - Reformas - Manutenção

48 3234.1245 48 9.8410.6049 empreiteiraviana@gmail.com

Rua Olga Lacerda, 128 - Florianópolis - SC jeanempreiteira@gmail.com

- ✓ PINTURA
- ✓ REFORMAS
- ✓ MANUTENÇÃO PREDIAL

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS



ENGENHARIA QUALITATIVA

LAUDOS E PERÍCIAS

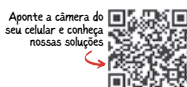
Vistorias Prediais com Auxílio de Drone e Câmera Térmica
Avaliação Imobiliária • Relatório de Análise Técnica
Perícia de Engenharia • Fiscalização de Obras e Serviços
Vistoria de Vizinhança • Vistoria Predial em Garantia

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.



econdengenharia.com.br
(48) 3093-3595

ECOND
ENGENHARIA PARA CONDOMÍNIOS

MAPA

ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO

FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DE OBRAS EM CONDOMÍNIOS

48 99982.1196 • 98406.5470

lineofilho@gmail.com

Engenheiro Lineo

LAUDOS TÉCNICOS DE VISTORIA E PERÍCIAS EM CONDOMÍNIOS



PRIME LEVER

ENGENHARIA

48 99925.3939 • 98414.6463
contato@primelever.com.br
www.primelever.com.br
[@primelever](https://www.instagram.com/primelever)

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

MOBILIÁRIOS ECOLÓGICOS PARA ÁREAS EXTERNAS

LANCI

MADEIRA PLÁSTICA



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

- 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

NOVO CURSO

SÍNDICO³

Governança Condominial na prática

Início: 22/10 às 19h

Carga horária: 30h

Regulação: UniSecovi | Apoio: Secovi | ASDESO | Condomínios

Sua atuação como síndico será dividida em antes e depois do curso Síndico³ - Governança Condominial na Prática!

As respostas para todas as questões do dia a dia de seu condomínio estão

aqui. As melhores dicas, os maiores especialistas no assunto e a marca de quem faz os melhores cursos do mercado: o Secovi!

Com os três módulos desse curso, você terá toda a segurança para aqueles

momentos em que precisa se desdobrar para atender tantas demandas.

O curso inicia dia 22 de outubro das 19h às 22h, com aulas online e presenciais sede do Secovi, em Florianópolis.

Para informações e inscrições entre em contato:
(48) 3209-5439 | (48) 99978-0724 | servicos@secovifloripa.com.br

SUPERMATEC

CASA & CONSTRUÇÃO

40 ANOS

CASA & CONSTRUÇÃO É AQUI!

- ✓ VARIEDADE EM PRODUTOS
- ✓ PAGAMENTO FACILITADO

- ✓ PREÇOS ESPECIAIS E ATENDIMENTO SOB MEDIDA PARA O SEU CONDOMÍNIO

ENTREGA GRÁTIS



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



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

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

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





Medidores inteligentes têm transformado o visual dos condomínios em SC

Celesc tem realizado a troca dos medidores de energia elétrica por modelos inteligentes que fornecem informações em tempo real

Desde janeiro deste ano a Celesc tem realizado a troca dos medidores de energia elétrica em Santa Catarina. Na Capital, o modelo inteligente traz mais tecnologia, um visual diferente e também faz coleta de informações em tempo real, além da facilidade no religamento de forma remota em caso de problema.

Síndico do Orlando Sylvio Damiani, em Capoeiras, e de outros condomínios, Helton Silveira de Souza conta que a Celesc tem sido uma grande parceira nessa atualização dos medidores, além de destacar a agilidade da companhia para diminuir ao máximo o tempo sem energia elétrica durante a troca dos aparelhos.

“O contato foi feito no primeiro momento pela Celesc, que depois cumpriu rigorosamente as datas e horários. Foram trocados os medidores de quatro blocos do condomínio de forma simultânea, com as equipes trabalhando em conjunto para diminuir ao máximo o tempo sem energia no prédio”.

Segundo a companhia, o projeto tem prazo para ser con-

cluído de forma completa em 36 meses em todas as regiões da Capital, com investimento superior a R\$ 116 milhões da Celesc. Aliás, é importante registrar que mesmo com a mudança dos medidores as contas impressas em papel continuarão a ser entregues nos condomínios.

Em contato com a reportagem do Jornal dos Condomínios, a Celesc afirmou que as mudanças ainda estão sendo realizadas nos bairros Coqueiros, Abraão, Canto e Jardim Atlântico. A projeção da companhia é chegar a 45 mil medidores inteligentes até o final de 2024, já foram instalados 15 mil unidades nos condomínios da região continental.

De acordo com o diretor Comercial da Celesc, Vitor Lopes Guimarães, a implementação de medidores inteligentes representa um salto importante na gestão eficiente dos recursos e na modernização do setor elétrico.

“A capacidade de monitoramento em tempo real oferece uma visão abrangente do uso de energia, permitindo uma resposta ágil a picos de demanda e, assim, otimizando a eficiência

Fotos: Angela Dal Molin/JC



CELESC tem a expectativa de concluir a instalação de 45 mil medidores inteligentes até o fim do ano, já foram trocados 15 mil de acordo com a companhia

energética. Os medidores inteligentes não apenas modernizam a infraestrutura elétrica, mas também impulsionam uma abordagem mais inteligente e sustentável para o uso de energia”, ressaltou o diretor.

O síndico Helton Silveira de Souza ainda avalia que os moradores aprovaram a mudança, assim como ele, porque também agiliza o sistema de leitura e análise dos medidores.

“A tendência é que melhore

a satisfação dos consumidores, pois a precisão na leitura e o controle real do consumo evita erros de leitura. Isso facilita muito a vida do síndico, pois evita contratemplos em leituristas e atraso na liberação das faturas”, reforça.

Limpeza de postes

Desde o dia 14 de agosto, Florianópolis tem recebido mutirões de limpeza de postes, que já retiraram mais de três toneladas de cabos obsoletos ou lançados irregularmente em residências e condomínios da região central. Em seis ações realizadas até agora, aproximadamente 200 postes em vias centrais da Capital foram vistoriados.

Essas operações fazem parte de um Protocolo de Cooperação Técnica (PCT) firmado em 4 de julho entre a Celesc e a Prefeitura de Florianópolis. Os trabalhos são executados por técnicos



da Celesc em conjunto com funcionários de 14 empresas de telecomunicações que aderiram ao protocolo. A Prefeitura colabora com caminhões e equipes para a remoção dos cabos, enquanto a Guarda Municipal organiza o trânsito durante as operações. A comunidade também pode reportar situações de risco, como cabos rompidos ou baixos, pelo telefone 0800 048 0196.

SC PISOS
TECNOLOGIA EM CONCRETO

☎ 48 3343.7519

☎ 48 9 8423.1482

📷 @scpisos

🌐 www.scpisos.com.br

📍 Rua Padre Raulino Reitz, 310
Serraria - São José - SC

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

📌 Recuperação de pisos | Pintura e demarcação

📌 Soluções em revestimentos Epóxi para garagens

📌 Projeto, execução e reforma de quadras poliesportivas

📌 Recuperação estrutural de concreto armado





DESDE 2008

PORTAL Sul

E n e r g i a




SEGURANÇA E QUALIDADE EM ELÉTRICA

- Reforma | Retrofit condominial
- Laudos e Inspeções de Prevenção Contra Incêndio
- Projetos, Manutenções e Medições de Carga
- Projetos para Carregamento de Carros Elétricos

📷 /portalsulenergia

☎ 48 4105-3177

☎ 48 99965-7189

www.portalsulenergia.com.br