

# Jornal dos Condomínios 22 ANOS

ANO 22 - N° 261 - SETEMBRO DE 2023 - 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



## CONHEÇA OS ERROS BÁSICOS NA GESTÃO E SAIBA COMO EVITÁ-LOS

Especialistas apontam as principais falhas na gestão dos condomínios, sendo que a má administração financeira está entre os principais erros cometidos pelos gestores

# Páginas 08 e 09

### VALE DO ITAJAÍ

Multifamily: a nova tendência de investimento imobiliário

# Páginas 10 e 11

### GRANDE FLORIANÓPOLIS

O Congresso #SouSindico 2023 ocorre dia 28 de outubro no Centrosul

# Página 12

### JURÍDICO

Seguro de responsabilidade civil do síndico: proteção financeira contra imprevistos

# Página 05

### MERCADO

Khronos inova e traz o TechTalks

# Página 13

## Conte conosco!

ACABE COM A INADIMPLÊNCIA NO SEU CONDOMÍNIO

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

DUPLIQUE.COM.BR

0800 780 8877

>>>  
**DUPLIQUE**  
SANTA CATARINA

LÍDER EM GARANTIA  
DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

**DUALTECH**  
ELEVADORES

**VIDA EM MOVIMENTO**

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

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

## A SOLUÇÃO PARA O SEU CONDOMÍNIO.

SOLUÇÕES CONTÁBEIS E ADMINISTRATIVAS PARA O SEU CONDOMÍNIO

Venha nos conhecer ou entre em contato através do telefone (48) 3084-8100 ou Whatsapp (48) 99801-4434

www.sensato.com.br  
f @ grupo.sensato

Rua Deodoro, 200 - Sala 11  
Centro - Florianópolis - SC

**SENSATO**  
CONDOMÍNIOS  
DESDE 1969

**LojaCond**  
Equipamentos para Condomínios

SEU CONDOMÍNIO MERECE O MELHOR!

ATENDEMOS TODA A REGIÃO SUL



@f LOJACOND

☎ (48) 3247-8318

☎ (47) 996812280

CONTATO@LOJACOND.COM.BR

WWW.LOJACOND.COM.BR

**escamax**  
escadas rolantes e esteiras

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

COBERTURA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL

Filial Florianópolis: (48) 3029-3059

**37** Anos Atacado Catarinense  
**AQUI VOCÊ ENCONTRA!**  
PRODUTOS DE HIGIENE - DESCARTÁVEIS  
ESCRITÓRIO - LIMPEZA GERAL - ALIMENTÍCIOS

@ATACADOCATARINENSE

**Atacado**  
Catarinense

RUA PINTOR EDUARDO DIAS, 334 -  
JARDIM ATLÂNTICO - FLORIANÓPOLIS - SC

48 3952.2500



A ECOND ajuda síndicos e condôminos no **planejamento** e **gestão** de manutenções e reformas

**ECOND**  
ENGENHARIA PARA CONDOMÍNIOS  
econdengenharia.com.br | (48) 3093-3595

Aponte a câmera do celular e conheça nossas soluções







Jornal dos Condomínios  
[www.condominiosc.com.br](http://www.condominiosc.com.br)

**Direção Geral:**  
Ângela Dal Molin  
[angeladalmolin@condominiosc.com.br](mailto:angeladalmolin@condominiosc.com.br)

**Coordenação Administrativa:**  
Luísa Cândido Lopes

**Equipe de jornalistas:**  
Darlane Campos, Jorge Oliveira Jr.,  
Graziella Itamaro e Camila Godoi

**Revisão:**  
Tony R. de M. Rodrigues

**Criação e suporte web:**  
Ramiro Galan

**Diagramação:**  
Mídia Prime Editora

**Para anunciar:**  
48 9.9989.3647 | 48 9.8801.6784  
[comercial2@condominiosc.com.br](mailto: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!

[f @jornaldoscondominios](https://www.jornaldoscondominios.com.br)  
[@JornalCond](https://twitter.com/JornalCond)



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



SETEMBRO/2023

2

## # EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN

[angeladalmolin@condominiosc.com.br](mailto:angeladalmolin@condominiosc.com.br)



### Quando erros se tornam oportunidades de aprendizado

Para ter uma gestão eficiente, o síndico precisará de muita dedicação, organização e responsabilidade, pois administrar um condomínio exige conhecimento, organização e atenção aos mínimos detalhes. Só que, mesmo assim, ainda há chances de acabar acontecendo alguns erros no processo. Para os síndicos novatos a possibilidade é maior, já que falta o conhecimento das rotinas que se adquire com a prática do dia a dia. Porém, mesmo aqueles com anos de gestão precisam estar atentos para não cometer erros que podem causar prejuízos aos moradores e a sua própria imagem como síndico.

Nesta edição conheça na matéria especial as principais falhas apontadas por especialistas na gestão dos edifícios e saiba como evitá-las tornando-as oportunidades de aprendizado.

Veja ainda em quais situações a contratação de um Seguro de Responsabilidade Civil do síndico pode ser acionado como uma garantia de proteção financeira pessoal em atos culposos durante a sua gestão no condomínio.

Diversão sem sustos no playground do condomínio pode ser determinante para uma família na hora de escolher um local para morar. Confira nesta edição que, para garantir que os pequenos estejam seguros, é fundamental o síndico estar atento às normas que estabelecem diretrizes para minimizar os riscos de acidentes em áreas de recreação infantil do condomínio.

Confira ainda na coluna Canal Aberto dúvidas de leitores respondidas por advogados especialistas em condomínios e muitos outros assuntos de interesse do síndico. Boa leitura!

## Santa Catarina é apontada como o segundo estado mais seguro do Brasil para se viver

O relatório avalia estatísticas criminais em cidades com mais de 100 mil habitantes e baseia-se em dados do Ministério da Saúde e do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)

O Anuário Brasileiro de Segurança Pública 2023 divulgado em julho coloca Santa Catarina com a segunda menor taxa de mortes violentas registradas entre os estados da Federação.

Os números são computados através dos dados criminais fornecidos pelos estados ao Anuário. O ranking reforça a condição de Santa Catarina ser um dos lugares mais seguros e figurar com os indicadores criminais mais baixos do país.

As unidades da Federação com as menores taxas de violência letal foram São Paulo, com 8,4 mortes por 100 mil habitantes, Santa Catarina, com 9,1 por 100 mil, e o Distrito Federal, com taxa de 11,3. O estado do Amapá teve a maior taxa do país, com 50,6 mortes por 100 mil habitantes. No geral pelo país, a taxa de mortalidade ficou em 23,4 por grupo de 100 mil habitantes.

No ranking das Capitais brasileiras mais seguras, Florianópolis aparece na liderança, com 9,5 mortes violentas a cada 100 mil.

O ranking é baseado em dados do Painel de Monitoramento de Mortalidade da Secretaria de Vigilância em Saúde e Ambiente (SVSA), do Ministério da Saúde, e no Censo 2022 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). O índice de segurança de



JARAGUÁ DO SUL tem o menor índice de violência dentre todas as cidades do país

cada cidade é calculado conforme a quantidade de mortes a cada 100 mil habitantes.

### Santa Catarina tem a cidade mais segura do Brasil

Com o menor índice de violência dentre todas as cidades do país, Jaraguá do Sul é o grande destaque do Anuário. O município localizado no norte de Santa Catarina registra 2,3 assassinatos a cada 100 mil habitantes. A cidade de Brusque (3,5 mortes violentas a cada 100 mil habitantes) ocupa a sexta colocação entre as 10 mais seguras do país e a segunda cidade catarinense presente no ranking geral entre as 10 mais seguras do estado, seguidas por Criciúma, Lages, Tubarão, Blumenau, Palhoça, Itajaí, Florianópolis e Joinville.

Nenhuma cidade catarinense é citada pelo Anuário entre as 50 cidades mais violentas do país, segundo a taxa de Mortes Violentas Intencionais com população acima de 100 mil habitantes.

## O livro “Direito Condominial para Fornecedores”

auxilia o gerenciamento do condomínio até o estudo de Produtos e Serviços Financeiros para Condomínios

A presente obra é mais um projeto do Selo Editorial: EduCondo, uma iniciativa da EmprestaCondo na área educacional, que tem por objetivo aproximar os autores que tenham atuação no segmento condominial ao público que busca conhecimento nessa área. O selo já apoiou

as obras: “Direito Condominial em Tópicos” em 2022 e “Direito Condominial - Temas Essenciais” em 2023. Para saber mais sobre a EduCondo e o Selo Editorial e adquirir a coleção a preços especiais acesse [www.educondo.com.br/seloeditorial/](http://www.educondo.com.br/seloeditorial/) ou o Qr Code ao lado



DESDE  
2008

A demanda por energia elétrica cresce com a modernidade.

PORTAL  
E n e r g i a Sul

Seu condomínio está preparado?

- Retrofit / Reforma
- Manutenção em subestações
- Eficiência energética
- Medição de cargas elétricas
- Análise termográfica
- Projetos elétricos
- Alarme de incêndio
- Iluminação led de alta eficiência
- Mercado livre de energia
- Processos CELESC
- Manutenção preventiva
- Manutenção corretiva
- Gerenciamento de obras
- Laudos Corpo de Bombeiros
- Laudos de instalações elétricas
- Projeto Preventivo de Incêndio
- Portas corta-fogo
- Grupo gerador
- Processos Corpo de Bombeiros
- Energia fotovoltaica

[f](https://www.facebook.com/portalsulenergia) [i](https://www.instagram.com/portalsulenergia) [in](https://www.linkedin.com/company/portalsulenergia) /portalsulenergia

48 4105-3177

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







# Diversão sem sustos: orientações para um playground mais seguro

*O síndico precisa estar atento ao que diz a legislação para evitar acidentes nesse tipo de espaço*

Dariane Campos

**H**oje em dia os condomínios são verdadeiros clubes e, assim, fica difícil imaginar um empreendimento sem um espaço de lazer para as crianças. Ainda mais que itens como esse podem ser determinantes para uma família na hora de escolher onde vão morar. Os chamados playgrounds proporcionam a socialização das crianças, sendo que a interação enquanto brincam promove habilidades sociais, como compartilhar, comunicar e resolver conflitos.

Só que para garantir que os pequenos estejam seguros, é fundamental ficar atento ao que diz a legislação. A NBR 16.071/2012, regulamentada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), assume um papel central nesse contexto. Essa norma, elaborada pela Comissão de Estudo Especial de Segurança de Playgrounds (ABNT/CEE-120), estabelece diretrizes para minimizar os riscos de acidentes em áreas de recreação infantil.

De acordo com Nelson Krenke, fabricante de playgrounds e especialista no assunto, uma das principais áreas de foco dessa legislação é a prevenção de lesões corporais. Assim, ela exige a avaliação minuciosa de todos os componentes, sejam eles móveis ou fixos, a fim de garantir que não apresentem riscos de arranhões, aprisionamentos ou esmagamentos. Além disso, os materiais utilizados em sua fabricação não podem conter lascas ou cantos vivos, visando a proteção dos usuários.

A NBR também aborda a

questão da oxidação e toxicidade dos materiais utilizados na construção dos playgrounds, com o propósito de prolongar sua vida útil e prevenir alergias ou irritações toxicológicas nas crianças. Outro aspecto crucial destacado pela legislação é a necessidade de supervisão adequada. “A norma enfatiza que todos os usuários devem ser acompanhados por um responsável. Uma medida que muitas vezes é negligenciada”, reforça Krenke.

Além disso, ele destaca que os síndicos devem ficar atentos à manutenção do espaço, já que o fator mais importante a ser considerado nesse processo, depois da diversão, é a conservação do parque. “É aconselhável uma inspeção visual periódica, que varia conforme a intensidade e frequência de utilização do parque. Caso o parque seja muito antigo, recomendamos a substituição completa dos brinquedos”, explica Krenke.

## Qual o melhor lugar para o playground?

Segundo a arquiteta e urbanista Maria Aparecida Cury Figueiredo, os locais mais adequados para instalação do play são os espaços ao ar livre, em áreas de fachadas de serviço. “Devido ao barulho, para evitar incômodos, é indicado que a infraestrutura do playground não seja montada voltada para fachadas com janelas de quartos e área íntima”, explica.

Os espaços de lazer de um condomínio são um lugar propício para o aprimoramento da coordenação motora das crianças. Escalar,



PLAYGROUNDS devem seguir as orientações da NBR 16.071 da Associação Brasileira de Normas Técnicas

correr e pular ajudam a desenvolver as habilidades motoras. Essas atividades também contribuem para a saúde geral das crianças, promovendo um estilo de vida ativo desde cedo. Mas para isso, tem que ficar de olho na segurança.

Entre os principais cuidados, Maria defende a importância

do uso de um material antiderrapante no piso. “Estão se tornando muito populares as opções de pisos de borracha de pneu. Por ter boa drenagem, não há acúmulo de água, são antiderrapantes, 100% recicláveis e com alta durabilidade”, destaca a arquiteta.

Entre as tendências do seg-

mento, além do piso emborrachado e da preferência por materiais recicláveis, a arquiteta diz que os projetos têm priorizado o uso de brinquedos integrados para a otimização do espaço. E mais que isso: têm abusado no emprego de cores alegres, bancos e áreas temáticas.

## PRINCIPAIS PONTOS QUE MERECEM ATENÇÃO DOS GESTORES

- Revise parafusos e outros elementos de fixação
- Aperte peças soltas e troque aquelas que apresentarem defeitos
- Revise e reforce os pontos de solda em brinquedos metálicos
- Revise e conserte os encaixes em brinquedos construídos de tora de eucalipto ou outra madeira
- Lixe e pinte, quando necessário
- Além da revisão diária dos equipamentos e ma-

nutenção, a ABNT também orienta que uma vistoria técnica seja realizada semestralmente, ou pelo menos a cada ano, com profissional qualificado

- Outra dica é anotar em um livro a data e quem foi o profissional ou a empresa que realizou a vistoria, incluindo aqui a ART do serviço prestado como garantia.

**Fonte:** Nelson Krenke

**DEDUZ**  
ENERGIA RENOVÁVEL  
E VALE ALIMENTAÇÃO

Soluções para o ecossistema condominial.

saiba mais

**UPCOND**  
CONDOMÍNIOS

Soluções para condomínios,  
tranquilidade para os síndicos.

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

**Inadimplência:**  
a Conduta descomplica para você

**[48] 99171-9780**

**CONDUTA**  
C O B R A N C A S

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





# RADAR

Notícias do setor condominial • Economia • Empresas • Cidades

## Itapema: prédios inovam com Alexa nos espelhos de elevadores

*Eles também sobem a uma velocidade de 1,75 metros por segundo*

Os elevadores estão passando por avanços significativos, especialmente em edifícios de alto padrão, para atender às demandas de um público mais exigente. Em alguns edifícios de luxo em Meia Praia, Itapema, foram instalados elevadores que vão além de sua função tradicional.

Esses elevadores, possuem uma tela sensível ao toque de alta resolução e funcionam como centros de informação e entretenimento. Além de escolher o andar desejado, os moradores podem acessar notícias, verificar a previsão do tempo e até as condições de trânsito enquanto estão dentro do elevador.

Os elevadores também são rápidos, viajando a uma velocidade de 1,75 metros por se-



**USUÁRIOS** podem acessar notícias, previsão do tempo e até condições de trânsito

gundo e têm capacidade para transportar até 10 pessoas por viagem. Essas inovações estão se tornando comuns em edifícios de luxo, onde os elevadores não

são apenas funcionais, mas também oferecem uma experiência aprimorada aos moradores.

**Fonte:** Topelegance

## SP: Santos tem 319 prédios tortos, aponta levantamento da prefeitura

*De acordo com o levantamento, 65 dessas edificações estão localizadas na orla da praia*

A cidade de Santos, no litoral de São Paulo, tem 319 prédios tortos, sendo que 65 deles estão localizados na orla da praia e apresentam maior inclinação, conforme um levantamento feito pela prefeitura do município. Todas essas edificações estão sob a observação da Seção de Inspeção de Estruturas do município.

Segundo a prefeitura, o Programa dos Prédios Inclinados de Santos acompanha as medições de inclinação identificadas em novas inspeções, que são realizadas como parte dos laudos de autovistoria, conforme estabelecido por lei municipal. Essa lei exige que engenheiros ou arquitetos legalmente habilitados e registrados na prefeitura avaliem as condições das edificações e determinem a necessidade de reparos ou



**SEGUNDO** a prefeitura, no momento, as edificações não indicam riscos à segurança

manutenção.

De acordo com a administração municipal, no momento, as condições das edificações não indicam riscos à segurança estrutural e estabilidade. Porém, a prefei-

tura promove reuniões frequentes com os representantes legais dos condomínios e engenheiros responsáveis pela supervisão das edificações para acompanhar o progresso das obras de recuperação.

### # PONTO DE VISTA

RODRIGO KARPAT



### Aspectos relevantes da rescisão do contrato de síndico profissional

O síndico é eleito e não indicado (art. 1.347 do CC), nesse sentido, o papel do conselho pode assumir outros contornos após a seleção do síndico profissional, que é a de ter a responsabilidade por assinar o contrato entre o síndico profissional e o condomínio. Mesmo sendo o síndico representante legal da sua própria empresa ou síndico pessoa física, ao ser eleito ele já representa o condomínio, desta forma paira a dúvida de se ele poderia celebrar o contrato e assinar pelo condomínio e como prestador de serviços ao mesmo tempo.

Segundo o Art. 117 do CC: Salvo se o permitir a lei ou o representado, é anulável o negócio jurídico que o representante, no seu interesse ou por conta de outrem, celebrar consigo mesmo.

Para sair dessa situação, o condomínio delega poderes aos seus conselheiros para que em nome do condomínio firmem o contrato com o síndico. (Art. 1.348, § 1º do CC)

Ainda assim, os conselheiros podem ou não ter poderes para rescindir o contrato com o síndico, mas essa rescisão tem senões e, quem define esse limite, será a delegação de poderes da assembleia que deverá ocorrer no momento de delegação dos poderes para a assinatura do contrato com o síndico eleito. Na omissão fica discutível se aquele que tem poderes para assinar, também teria poderes para cancelar o contrato sem expressa definição da assembleia.

A destituição do síndico deverá ocorrer em assembleia (art. 1.349 do CC), ou seja, o conselho poderá ter poderes para cancelar o contrato, mas não para destituir o síndico. Sendo que a convocação poderá ocorrer pelo conselho caso este tenha poderes para con-

vocar a assembleia, pela vontade do síndico, ou na ausência (art. 1.351 § 1º do CC) por um quarto dos condôminos.

Desta forma, entendendo que é recomendável a formalização do contrato de prestação de serviços entre o síndico e o condomínio mesmo que não obrigatório, sendo que o síndico não pode assinar o seu próprio contrato com o condomínio (sob pena de nulidade). Assim, deve a assembleia delegar poderes ao conselho ou para outro nomeado pelo ato para assinar o contrato com o síndico propondo cláusulas em defesa dos interesses do condomínio. Isso também vale para a rescisão do contrato com o síndico por terceiros que não a assembleia.

A rescisão autorizada pela assembleia ao conselho coloca fim ao contrato, mas não serve para finalizar a relação com o síndico que precisa ser ratificada em assembleia. A não ratificação provoca a continuidade do síndico no cargo e reestabelecimento dos termos do contrato, mas de forma verbal, salvo se a assembleia estipular outros termos ou declarar nulo o contrato assinado.

Entre a rescisão pelo conselho e a ratificação pela assembleia, o valor previamente acordado de honorários pela prestação dos serviços é devido. Sendo que a rescisão pelo conselho do contrato tem validade, mas como a sindicatura requer eleição e destituição através de assembleia geral, a suspensão da remuneração poderá ser considerado enriquecimento ilícito.

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



**PLAC**  
PLANEJAMENTO E ASSESSORIA  
DE CONDOMÍNIOS LTDA.

35 anos  
de grandes  
conquistas  
e desafios.

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

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





# Seguro de responsabilidade civil do síndico: proteção financeira contra imprevistos

*O seguro cobre danos relacionados à atividade profissional do síndico durante a gestão do condomínio*

Graziella Itamaro

**S**er síndico envolve uma série de responsabilidades, desafios e riscos. Administrar um condomínio de acordo com a legislação e normas, gerenciar conflitos e litígios, decisões financeiras, manutenções e reparos, responsabilidade pelos funcionários, cobrança de taxas e o desgaste pessoal, acompanham a função frequentemente.

Para evitar imprevistos e exercer o ofício com tranquilidade, a contratação de um Seguro de Responsabilidade Civil garante proteção financeira pessoal do síndico em caso de ações judiciais relacionadas à gestão do condomínio. O seguro é acessível a qualquer categoria profissional. Entretanto, dependendo dos riscos da atividade, o valor da franquia será maior ou menor.

## Cobertura

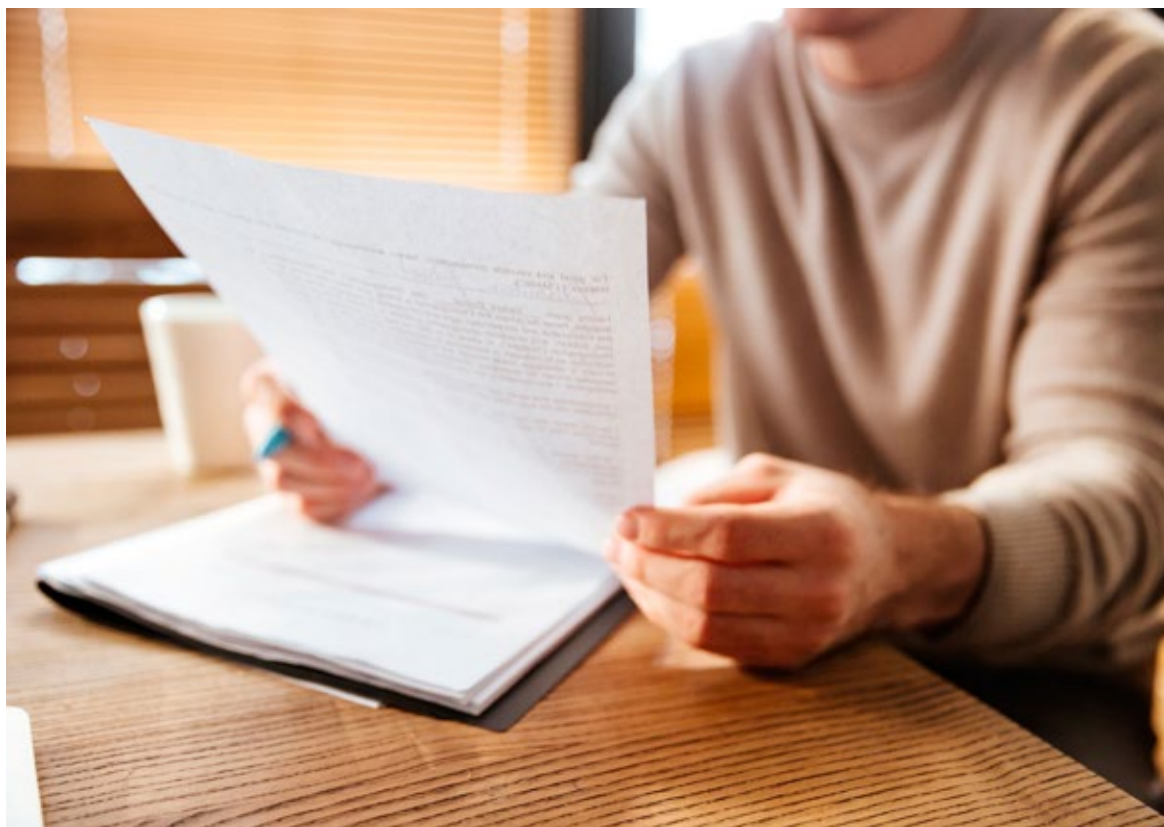
De acordo com o corretor Herbert Ramella, o seguro de Responsabilidade Civil do Síndico é uma apólice de seguro específica destinada a proteger os gestores de condomínios contra possíveis reclamações de terceiros relacionadas ao exercício de suas funções. “O principal objetivo é oferecer proteção financeira ao síndico em caso de processos judiciais ou reclamações apresentadas por condôminos, moradores ou terceiros devido a alegações de negligência, erro ou omissão no desempenho de suas obrigações como síndico. Esse seguro ajuda a cobrir custos legais, acordos ou indenizações

que possam ser necessários em caso de litígio”, explica.

Esse tipo de seguro pode ser acionado em várias situações, como por exemplo, decisões equivocadas, má administração financeira, danos à propriedade comum, violência ou discriminação e conflitos de interesse.

Segundo o advogado especialista em condomínios, Zulmar Koerich Júnior, o que definirá o alcance da cobertura é a existência de previsão expressa do fato passível de cobertura na apólice, mas estará sempre relacionado a fatos culposos (negligência, imperícia ou imprudência) e nunca dolosos (intencionais). “Assim, existem cláusulas excludentes de responsabilidade da seguradora em casos culposos. Destaco por exemplo, a não cobertura por conta de atos criminosos, como estelionato, furto, apropriação indevida gerados pela administradora, quando o síndico transfere sem conhecimento dos condôminos a responsabilidade pelo pagamento de contas do condomínio à administradora, e esta, por sua vez, comete fraudes e desvios de valor do caixa do condomínio”, explica o advogado.

O especialista esclarece que ato doloso é aquele em que se age de forma consciente e deliberada para praticar determinado evento, por exemplo, furto, apropriação indébita, estelionato, agressão verbal e física, nesses casos não haverá cobertura, uma vez o agente ter agido intencionalmente. Já o ato culposo é aquele de imprudência, negligência ou imperícia, em



**O SEGURO** ajuda a cobrir os custos legais, acordos ou indenizações em ato culposo do síndico

que se age com desatenção e sem intenção e acaba-se provocando um dano, por exemplo, quando o síndico que equivocadamente protesta um título pago ou que despede um empregado em gozo de estabilidade.

## Diferenças entre seguro do síndico e do condomínio

De acordo com os profissionais, é importante que os síndicos estejam atentos às diferenças das duas apólices, pois é importante que o condomínio também tenha sua própria apólice de se-

guro de responsabilidade civil para cobrir danos que envolvam o condomínio como um todo. “A responsabilidade civil do condomínio é mais ampla. Envolve danos causados a terceiros nas áreas comuns do condomínio como quedas ou danos materiais causados a veículos no estacionamento do condomínio”, explica Herbert.

Já o seguro de responsabilidade civil do síndico, via de regra, só cobrirá eventos sob sua responsabilidade, desde que culposos e no exercício da função. Ao ser acionado o seguro, se o valor do dano for superior ao li-

mite máximo contratado, o síndico será responsável por cobrir a diferença entre o limite máximo do seguro e o valor total do dano.

## Síndicos profissionais

No caso de síndicos profissionais que administram mais de um condomínio, é necessário a contratação de um seguro somente. “Mesmo que exerça a função em vários condomínios, o que estará sob cobertura são atos indiscriminados e relacionados ao exercício da função e não à atos específicos neste ou naquele condomínio”, completa Zulmar.



## 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](http://www.otis.com)





# Condomínios podem contribuir para evitar queda em idosos

*Espaço físico adaptado e acolhimento são fatores importantes na qualidade de vida dos idosos*

Da redação

**D**e acordo com dados divulgados na Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNADC) do IBGE, a população brasileira está envelhecendo. O número de pessoas com 60 anos ou mais subiu para 15,1% da população em 2022. Dez anos antes, em 2012, o percentual era de 11,3%.

Portanto, essa parcela da população que cresce ano a ano precisa de uma atenção especial, tanto nas estruturas físicas onde vivem como em atitudes dos que o rodeiam, já que o fator envelhecimento já não lhes permite tanta agilidade nos movimentos. Condomínios devem estar preparados para esses moradores: rampas, corrimões nas escadas e faixas antiderrapantes em calçadas e degraus são alguns dos cuidados essenciais para a segurança dos idosos.

Além do espaço físico adaptado às suas necessidades, o aco-

lhimento é outro fator importante na qualidade de vida dos idosos. É o que sugere uma pesquisa coordenada pelo professor Alexandre Kalache, especialista em terceira idade, no bairro de Copacabana, no Rio de Janeiro. O resultado da pesquisa conclui que, para os entrevistados, o melhor amigo do idoso é o porteiro do seu prédio, e o pior inimigo é o motorista de ônibus.

O zelador Neto Zailo, concorda com o resultado. “Sempre procuro ajudar, abrindo uma porta ou auxiliando-os no que for possível”, observa. O reconhecimento à atitude por parte dos idosos é instantâneo. “Eles sempre retribuem com uma atenção especial. Gostam de conversar”, diz o zelador.

## Segurança

Preocupados com a segurança dos moradores idosos, cada vez mais condomínios estão se adequando com a instalação de corrimões e rampas para auxílio na locomoção desses moradores.



QUEDAS representam risco para a saúde de pessoas com mais de 65 anos

Estima-se que há uma queda para um em cada três indivíduos com mais de 65 anos e, que um em vinte daqueles que sofreram uma queda sofram uma fratura ou necessitem de internação. Dentre os mais idosos, com 80 anos e mais, 40% caem a cada ano. Os dados são do INTO (Instituto Nacional de Traumatologia e Ortopedia).

“Após hospitalização por que-

da, algumas complicações podem culminar com morte. A queda foi considerada um dos preceptores de mortalidade em estudo realizado no exterior”, aponta o médico especialista em geriatria, Mauro Montauray de Souza.

O especialista chama a atenção para fatores de risco ambientais que podem alcançar, conforme o estudo, até 50% das quedas

entre os idosos da comunidade.

## Algumas precauções simples que fazem a diferença

- Na limpeza de corredores evite resíduos que possam ter sabão ou detergentes
- Não use tapetes ou panos em corredores do condomínio
- Áreas pouco iluminadas ou com luzes queimadas podem favorecer acidentes
- Locais de auge ou declive devem ter corrimão e placas informando da sua existência
- Coloque placas, números, nomes ou informações em locais estratégicos, bem visíveis e de fácil acesso
- Pisos escorregadios, calçadas quebradas ou irregulares favorecem quedas
- Quando estiver acontecendo qualquer obra ou limpeza no piso do prédio, coloque placas de alerta.

## O MUTIRÃO DA SAÚDE ESTÁ REDUZINDO A FILA DE ESPERA POR UMA CIRURGIA.

E com isso, o Seu Fernandes voltou a caminhar.

**MUTIRÃO DA SAÚDE:**  
— MAIS DE —  
**70 MIL CIRURGIAS**  
— DESDE JANEIRO —

**FERNANDES PIVA**

Urussanga, SC

Passou por uma cirurgia de quadril no Instituto Maria Schmitt, em Araranguá.

Em janeiro deste ano, o Governo de Santa Catarina criou o Mutirão da Saúde para combater a longa fila das cirurgias eletivas. Até agora, mais de 70 mil catarinenses já foram atendidos e, hoje, podem viver com mais dignidade, saúde e bem-estar. E o Mutirão da Saúde continua por todo o estado para agilizar as cirurgias e normalizar o atendimento de quem mais precisa. **Porque cuidar das pessoas é levar o governo cada vez mais perto de você.**



GOVERNO DE  
**SANTA CATARINA**  
SECRETARIA DA SAÚDE



# Conte conosco!

## Como escolher bons parceiros para prestar serviços ao condomínio.

Você que é síndico, conselheiro ou administrador, ao escolher uma empresa para prestar serviços para o seu condomínio, sabia que existem pontos importantes que devem ser considerados? Não estou falando apenas de itens comuns, mas não menos importantes, como: idoneidade, referências de mercado histórico e solidez financeira.

Falo aqui de métodos, processos internos que buscam a transparência e excelência na fiscalização de suas atividades. Nós da DUPLIQUE SANTA CATARINA, temos um programa de Compliance com normas bem elaboradas, difundidas em todos os departamentos da empresa, visando a ética, a transparência nos processos internos e a plena conformidade às leis e normas vigentes.

**Se o seu condomínio tem problemas com atrasos ou inadimplência, venha ser parceiro de uma empresa responsável e conte conosco!**



**MORIEL VIEIRA**  
Gerente Duplique  
Unidade Balneário

“

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

”



**DUPLIQUE**  
SANTA CATARINA

**0800 780 8877**

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





# Conheça os erros básicos na gestão do condomínio e saiba como evitá-los

Especialistas apontam as principais falhas na gestão, sendo que a má administração financeira está entre os principais erros cometidos pelos gestores

Dariane Campos

**N**ão é novidade para ninguém que administrar um condomínio exige conhecimento, atenção aos mínimos detalhes, organização e inteligência emocional para lidar com alguns conflitos. Afinal, são muitas as áreas em que o síndico precisa atuar. Por isso, para ter uma gestão eficiente, ele precisará de muita dedicação, organização e responsabilidade. Só que, mesmo assim, ainda há chances de acabar acontecendo alguns erros no processo.

Para Jaques Bushatsky, advogado e pró-reitor da Universidade SECOVI-SP, existem duas modalidades fundamentais de erros. A primeira refere-se a falhas técnicas, quando a gestão se afasta de conselhos profissionais, como os que podem ser dados por contadores, engenheiros e advogados. De acordo com o especialista, esse tipo de falha acarreta desde ilegalidades, como deixar de pagar alguma verba devida a empregados, até prejuízos graves, como os que ocorrem quando se faz obra sem engenheiro, por exemplo.

Já a segunda modalidade pode ser denominada de comportamental, pois decorre da inabilidade de convívio social

do gestor com os condôminos e prestadores de serviços. É quando surgem as discussões e rusgas, que se tornam problemas intermináveis, embora pudessem ter sido resolvidos logo no início. “Ambos os tipos de erros podem ser sanados com inteligência e empenho. Duas qualidades realmente inerentes à maioria dos síndicos e administradores. Mas, caso isso não aconteça, a única saída é a substituição da gestão por outra mais adequada”, pondera Bushatsky.

O mesmo pensamento é compartilhado pelo advogado e professor Vander Ferreira de Andrade, que destaca outras falhas que podem ser observadas diariamente no campo da gestão condominial. Dentre elas, a falta de uma administração mais transparente, a má gestão dos colaboradores e os problemas com questões financeiras estão entre os principais erros cometidos pelos administradores.

O especialista, com mais de 20 anos de atuação na área de gestão e de assessoria de condomínios, explica que para cada erro será gerada uma consequência direta. Por exemplo, uma má contratação pode trazer ao condomínio um serviço de péssima qualidade. Já o não



**JAQUES BUSHATSKY:** síndicos não podem dispensar assessoria técnica na gestão do condomínio

cumprimento de obrigações trabalhistas pode gerar processos indenizatórios. Assim como a não observância de normas técnicas em obras e serviços poderá resultar na responsabilização civil e criminal do síndico.

“O melhor meio para con-

tornar esses problemas é investir na capacitação de síndicos e conselheiros. Além, é claro, de trabalhar com uma administradora de qualidade, planejar, executar e acompanhar as demandas da gestão adotando-se ferramentas profissionais tais

como o compliance”, avalia Andrade. Segundo o advogado, muitos dos problemas que ocorrem em condomínios residenciais podem ser evitados por meio de medidas preventivas e de atuação imediata.

## A importância do planejamento

A administração de um condomínio é muito ampla, sendo que a gestão cotidiana envolve uma série de aspectos, que vão desde a parte de finanças até a manutenção predial, passando pela relação interpessoal entre moradores. E para dar conta disso, o diretor de condomínios da Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (AABIC), Omar Anauate, destaca a importância de se ter um bom plano diretor.

“Mesmo não sendo uma empresa, os condomínios são cobrados como se fossem. Hoje em dia temos exigências fiscais e obrigações acessórias na gestão de tributos que são fundamentais para o condomínio fazer sua prestação de contas. Por isso é tão importante que os síndicos estabeleçam um planejamento e, assim, consigam desenvolver uma gestão baseada na transparência”, pontua.

Além disso, Anauate destaca ainda a importância de ter uma previsão orçamentária coerente e bem equilibrada, alinhada com o condomínio para que não se tenham surpresas ao longo do ano. Sendo que, dentro dessa questão ainda existem erros nos setores de controles de pagamentos e vencimentos, além do acompanhamento dos reajustes contratuais. “Quando há um aumento muito significa-

**ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO É COISA SÉRIA!**

Conte com nosso time de especialistas e fique tranquilo.

**CONTROLL**  
CONDOMÍNIOS

Rua Paulino Pedro Hermes, 515 - São José - SC  
48 3346.9956 | 3346.9946 | +55 48 99623.8826

**PEREIRA JORGE**  
contabilidade desde 1969

52 ANOS

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

**Assessoria Contábil completa para Condomínios**

48 3225.1934 | [www.pereirajorge.com.br](http://www.pereirajorge.com.br) | [condominios@pereirajorge.com.br](mailto:condominios@pereirajorge.com.br)  
Rua Hermann Blumenau, nº 253 - Sobreloja - Centro - Florianópolis - SC

PRESTANDO SERVIÇOS DE QUALIDADE E EFICIÊNCIA.

**CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS**

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

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

**DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA**

48 3223.5332

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





**VANDER FERREIRA DE ANDRADE:** problemas com questões financeiras estão entre os principais erros cometidos pelos síndicos

tivo nas taxas de juros, é fundamental a proatividade do gestor em negociar contratos, para que isso gere o menor impacto possível nas contas do condomínio”, explica o diretor.

Outro ponto que merece atenção segundo o especialista é a questão tributária. “Hoje em dia quase todos os pagamentos têm retenções, municipais e federais. E como isso é uma responsabilidade do síndico, é importante que ele tenha certeza de que o processo está sendo feito da forma correta. Ainda mais se o trabalho for terceirizado via administradora”, avalia Anauate.

O especialista destaca ainda outros erros que, segundo ele, são os mais comuns na gestão de condomínios. Confira:

### Ausência de manutenção preventiva

No Brasil não temos a cultura da manutenção. Por isso se torna super comum encontrar edifícios com o hall social impecável e apartamentos lindíssimos, mas a área comum praticamente abandonada. A gestão da manutenção muitas vezes é deixada de lado por falta de iniciativa ou por falta de verba.

Além disso, é comum en-

contrar condomínio com previsão orçamentária apertada ou com despesa mensal tão alta que acaba deixando o cuidado com a manutenção predial de lado. Só que se você fizer isso por muito tempo, com certeza o investimento para consertar será muito maior do que se se tivesse feito uma manutenção preventiva.

### Assembleias mal preparadas

As assembleias devem ser muito bem preparadas, de acordo com a importância do assunto a ser tratado. E contar, até mesmo, com apoio jurídico quando envolve aprovações mais delicadas e que demandem um quórum legal qualificado. Além disso, o síndico deve fazer uma consulta para ver se o item realmente é sensível aos condôminos. Senão, a administração acaba empenhando esforços em assuntos que não são prioridade para os moradores. Situação mais comum de acontecer do que a gente imagina.

Outro erro nas assembleias tem a ver com os reajustes necessários para fechar a previsão orçamentária. Por pressão dos moradores, os síndicos acabam aprovando uma porcentagem inferior ao necessário e isso, em

pouco tempo, pode acabar gerando um aumento duas ou três vezes maior para tapar o rombo. Sendo assim, os gestores e conselheiros precisam estar bem entrosados com a administradora para conduzir as decisões de forma que favoreçam ao condomínio.

### Relacionamento com os moradores

O síndico pode ser qualquer pessoa, independentemente da profissão, idade ou vivência. Mas para gerir um condomínio é imprescindível que ele tenha jogo de cintura e mantenha um diálogo aberto com os moradores. Além disso, também não deve tomar as decisões sozinho. Quando você está cuidando do patrimônio e do bem-estar de muitas famílias, é importante poder contar com o apoio de uma administradora, por exemplo. Cada situação é única e, em muitos casos, não está prevista em contrato.

Entre outros cuidados, o gestor precisa ter um olhar mais coletivo e saber dividir um pouco da responsabilidade. Por isso, deve ter por perto uma orientação jurídica ou técnica na hora de tomar certas decisões. E, sempre que possível, tentar resolver o impasse através do diálogo e não pela punição. Mas, isso não quer dizer que ele não deva advertir ou multar um morador infrator, quando necessário.

### Falta de conhecimento

Ao assumir uma nova gestão é indispensável que o síndico leia as regulamentações internas do prédio. Além disso, deve ter a iniciativa de se atualizar sobre todas as questões que envolvam o condomínio, como, por exemplo, conhecer o trecho do Código Civil que fala sobre condomínio edilício. Ou, pelo menos, deve se cercar de pessoas capacitadas que poderão lhe auxiliar. Com isso, o gestor poderá transferir poderes para a administradora para gerir questões sensíveis, que requerem conhecimento específico e mais aprofundado, mas sempre estando ciente das suas responsabilidades. Situação que vale tanto para o síndico morador quanto para o profissional.



**OMAR ANAUATE:** o Brasil não tem a cultura da manutenção preventiva

## ERROS COMUNS NA GESTÃO

### FINANÇAS

- Realização de previsão orçamentária sem embasamento técnico
- Realização de previsão orçamentária distante da realidade condominial, não raro deixando de contemplar as manutenções obrigatórias
- Realização de previsão orçamentária sem contemplar a necessidade de um fundo de reserva
- Ausência de acompanhamento da execução orçamentária.

### SERVIÇOS E OBRAS

- Contratação de empresas ou de prestadores sem diligência prévia da idoneidade e da qualidade do serviço oferecido
- Contratação com base exclusivamente no menor

### preço

- Falta de acompanhamento da execução dos serviços e das obras por pessoal técnico qualificado
- Inobservância das normas técnicas na realização dos serviços e obras
- Inobservância de prazos na realização dos serviços e obras.

### COLABORADORES

- Contratação de colaboradores sem diligência prévia da idoneidade e dos antecedentes
- Sonegação e inobservância de direitos trabalhistas
- Prática reiterada de assédio moral
- Desrespeito à condição humana de cada colaborador.

**Fonte:** Vander Ferreira de Andrade



**ESPECIALIZADA EM CONSULTORIA E ANÁLISE DE RISCO PARA CONDOMÍNIOS**

☎ 48 99138.2282 - Sintia  
☎ 48 99120.8706 - Daiane  
✉ [sintia@sesseguro.com.br](mailto:sintia@sesseguro.com.br)

📱 sesseguros  
📧 sesconsultoriasecuritaria  
✉ [adm@sesseguro.com.br](mailto:adm@sesseguro.com.br)

## PROTEJA ELEVADORES BOMBAS E MOTORES

CUSTO ELEVADO COM MANUTENÇÃO DE ELEVADORES? CONTA DE ENERGIA ACIMA DO ESPERADO? QUEIMA DE PLACAS ELETRÔNICAS?

Com nossos **Filtros Capacitivos** você evita desperdício e promove maior desempenho e durabilidade de motores e equipamentos do condomínio



48 9.9617.7788

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

LOCAÇÃO DO EQUIPAMENTO PARA CONDOMÍNIOS.



- Pintura predial
- Recuperação estrutural
- Reformas de fachadas
- Reformas de interiores
- Projetos
- Construções

48 4042.1222

RESPONSÁVEL TÉCNICO  
ENG. CIVIL:  
ALMIR RODRIGO GONÇALVES  
CREA/SC 108967-2

[www.unicasc.com.br](http://www.unicasc.com.br)  
✉ [contato@unicasc.com.br](mailto:contato@unicasc.com.br)  
📍 Rua Tiradentes, 15 Kobrasol - São José - SC



# Conheça a nova tendência de investimento imobiliário: multifamily

*Esse tipo de moradia já é consagrado nos Estados Unidos e abriga mais de 40 milhões de pessoas*

Da redação

O multifamily é um formato de moradia que vem se consolidando no mercado imobiliário nos últimos anos. São complexos residenciais totalmente dedicados ao aluguel, que pertencem a um único proprietário e podem trazer benefícios para todos os envolvidos.

Apesar de só ganhar força nos últimos anos, impulsionado pelas necessidades habitacionais causadas pela pandemia, o multifamily já é consagrado nos Estados Unidos. Lá, o formato já existe há mais de 100 anos e abriga mais de 40 milhões de pessoas. “Uma mesma empresa ou fundo de investimento realiza a gestão das unidades, que são todas registradas sob uma mesma matrícula. Ela fica responsável por tudo que compete ao imóvel. Todos os moradores são inquilinos e se submetem às mesmas regras” explica o Presidente da Comissão de Direito Condominial da Subseção OAB/

SC em Blumenau, o advogado Felipe Fava Ferrarezi.

Esse tipo de imóvel também é bastante focado na qualidade de vida dos moradores. A maioria dos projetos oferece uma grande variedade de opções de lazer e faz da localização um diferencial importante.

Para os investidores, as vantagens são muitas. Como a duração de cada aluguel é diferente, a taxa de vacância normalmente é baixa. O formato também é mais resistente a momentos de crise e de incerteza econômica e tem bastante espaço para crescer: hoje, cerca de 21% dos brasileiros mora de aluguel.

Para os inquilinos, o multifamily também se mostra interessante. Com infraestrutura completa, voltada para oferecer a melhor experiência possível aos moradores, é possível ter acesso a ótimas opções por preços bastante competitivos. Além disso, já existem projetos voltados para diferentes tipos de público, como solteiros, famílias

e idosos, com atrativos específicos.

O processo de locação também tende a ser simplificado, sem a necessidade de garantias e análise de crédito ágil. Muitas empresas optam por fazer tudo digitalmente, inclusive a assinatura do contrato. Nesse ponto, também é preciso atenção. “Por tratar-se de um formato relativamente novo, é preciso ter bastante cuidado antes de firmar qualquer compromisso, seja para investir ou para locar. É importante levantar informações da



OS PROJETOS podem ser voltados para diferentes tipos de público, como solteiros, famílias e idosos

empresa responsável e garantir que tudo que foi acertado conste em contrato. Nessas horas, o

auxílio de um advogado especializado é imprescindível” salienta Ferrarezi.

Se o seu  
condomínio  
não for Sicredi

Chama o  
**SÍNDICO**

**CONTA  
ESPECIAL  
CONDOMÍNIOS**

Custo zero para boletos.  
Custo zero para TED/DOC  
Cesta de Relacionamento de R\$ 29,90

Consulte as condições com o seu gerente.

\*Para ter acesso a cesta de relacionamento de R\$ 29,90 o condomínio deverá ter uma aplicação mínima de R\$ 500,00 em Sicredinvest (CDI)

O valor original da cesta é de R\$ 39,90.

Condições válidas até 31/12/2023, exclusivamente para as agências da Sicredi Vale Litoral SC.







# Exigir ART é uma garantia para o síndico

*A exigência da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) é uma garantia de qualidade profissional e protege legalmente o síndico caso ocorra qualquer imprevisto*

Da redação

Entre os desafios do síndico, um dos mais difíceis é a realização de qualquer tipo de obra ou manutenção. Por isso, a contratação de um profissional habilitado que forneça a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) é um direito do síndico, pois garante a correta aplicação das técnicas, independentemente do tipo de projeto ou serviço que seja realizado.

Além disso, ter em mãos o documento protege o gestor, pois em caso de acidentes, sinistros, descumprimento do contrato ou falta de qualidade dos serviços executados, a responsabilidade legal será do contratado.

Segundo Aécio de Miranda Breitbach, engenheiro civil e membro do Instituto Brasileiro de Perícias e Avaliações de SC (Ibape/SC), é fundamental que o trabalho fique sob a responsabilidade de uma empresa ou profissional autônomo, legalmente habilitado junto aos órgãos competentes. Sem a ART ou RRT não há garantia, perante a lei, de que o prestador do serviço responderá por acidentes ou outros problemas que possam acontecer.

“Todo o serviço de arquitetura ou engenharia, contratado pelo síndico ou realizado dentro do condomínio, deve ser registrado junto ao Conselho, por for-



EM OBRAS de restauração de fachada, a exigência da ART é obrigatória

ça de lei federal e também para garantir a qualidade e capacidade técnica de quem executa. Até mesmo em uma simples pintura podem ocorrer acidentes ou o trabalho final não corresponder com o combinado, por isso a importância da ART. O profissional ou empresa pode ser acionado judicialmente, inclusive para corrigir serviços mal executados”, conclui. Além disso, o especialista dá a dica que o síndico desconfie de orçamentos que ofereçam a opção do serviço com ou sem registro.

## Responsabilidade compartilhada

Para evitar qualquer irregu-

laridade durante a obra, o CREA/SC orienta os administradores a exigirem que as empresas prestadoras de serviço sejam registradas no Conselho, assim, obrigatoriamente terão um profissional habilitado em condições de fornecer a Anotação. “A medida impede práticas ilegais que possam estar sendo praticadas no mercado. Por mais simples que seja o serviço, devemos ter a consciência que estamos lidando com o patrimônio coletivo e que as responsabilidades civil, trabalhista e até criminal incidem sobre o contratante e deve ser dividida com um profissional com capacidade técnica”, explica o engenheiro Eduardo Irani Silva.

## # PONTO DE VISTA

MÁRIO FILIPPE DE SOUZA



## O efeito das chuvas e intempéries nas fachadas

Assim como na Medicina, na Engenharia o termo patologia é descrito como o estudo de anomalias ou problemas do edifício e as alterações anatômicas e funcionais causadas no mesmo. No seu estudo, precisa-se considerar, normalmente, as possíveis causas, mecanismos, gravidade, urgência e tendência de desenvolvimento a curto, médio e longo prazo.

As manifestações são sintomas das patologias existentes. Se uma dor no peito pode significar princípio de infarto ou alteração de pressão arterial, fissuras em fachadas podem representar de risco estrutural a simples retração do reboco. Nesse contexto, uma das patologias que mais prejudica as edificações é a presença de chuvas e intempéries - vento forte, temporal, seca, calor torrido etc -. Em um curso de síndicos que lecionei ano passado, esse foi o tema que mais gerou interesse e questionamentos. Nas Inspeções Prediais que realizo, igualmente.

A presença de micro-organismos como fungos, mofo e algas é uma das manifestações mais comuns em fachadas e se deve especialmente à junção de três fatores: presença de matéria orgânica, umidade e variação térmica.

Na Grande Florianópolis, por exemplo, o clima é subtropical úmido, com altas variações de temperatura e umidade atmosférica com médias de 80 a 90% durante o ano. A abundância de chuvas é outra característica deste clima, o que não apenas agrava variação térmica e índices de umidade como traz consigo substâncias tóxicas e poluentes - em índices elevados e crescentes em grandes cidades - que encontra pela frente quando está caindo. Ou seja, o clima e as caracte-

rísticas demográficas da capital catarinense são propícios à presença de fungos, mofo e algas em fachadas, além de originar ou agravar também exposição de armaduras em estruturas, descascamento de tinta, reboco, pastilhas etc.

Por isso, cuidados no projeto, execução e manutenção devem ser dobrados e não apenas obedecer a requisitos mínimos, mas ser fruto de estudo dedicado a cada edificação para que esses problemas - que podem causar sérios danos à saúde -, sejam evitados, ou pelo menos minimizados. O primeiro passo é buscar mecanismos que diminuam os possíveis danos.

Para reduzir a umidade, é preciso entender sua origem, identificar em quais pontos ela ocorre - vazamentos, condensação, inundações, pingadeiras, telhado, solo etc - e cessá-la. Já a variação térmica pode ser reduzida com a utilização de materiais que diminuam o excesso de calor e atitudes que aumentem a ventilação. Por fim, a presença de matéria orgânica pode ser reduzida mantendo ambientes limpos e arejados, e com materiais adequados às condições locais.

Vale, e muito, lembrar que tinta não é apenas estética. Ela está ali para proteger. Em construções e reformas, poucas vezes se estuda a fundo o tipo de tinta e outros materiais a utilizar. Reduzir umidade, presença de matéria orgânica, variações térmicas e outras patologias são ganhos à segurança e valorização da edificação e da qualidade de vida dos condôminos. Por isso é tão importante planejar e contar com o profissional certo nessa hora.

**Mário Filipe de Souza** é engenheiro civil e diretor Executivo da Econd Engenharia para Condomínios.

## ATIVIDADES QUE PRECISAM DE ART OU RRT

O gestor deve exigir a ART ou o RRT da obra que será executada de acordo com a Lei n. 6.496/1977, Resoluções n. 1025/2009 do CONFEA, e amparado pela Norma de Reformas da ABNT (NBR 16.280).

Toda obra ou manutenção que possa comprometer a infraestrutura física, elétrica ou hidrossanitária do prédio deve ter o seu registro junto ao órgão competente:

- Restauração de fachadas
- Manutenção de elevadores

- Inspeção de Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas (SPCDA)
- Revisão ou reforço de rede elétrica e manutenção de transformadores
- Manutenção ou alteração hidráulica e sanitária
- Construção ou demolição de paredes, divisórias e tetos
- Substituição de revestimentos
- Abertura ou fechamento de vãos
- Reparos na rede de gás



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

## Serviços para Condomínios

Fone: (47) 3366 3562 / 3366 7013

[www.balneiar.com.br/condominio](http://www.balneiar.com.br/condominio)

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



**DUPLIQUE**  
SANTA CATARINA

LÍDER EM GRANTIA DE RECEITA  
PARA CONDOMÍNIOS

[duplique.com.br](http://duplique.com.br)

ASSISTÊNCIA TÉCNICA

**NELSON BILHARES**

VENDAS E REFORMAS

Troca de Pano em Mesas de Bilhar, Carteador ou Poker • Troca de Caçapas  
Nivelamento • Conserto de Tacos • Revisão em Mesas Pebolim e Aero Hockey  
Mudança de Lugar • Montagem • Desmontagem • Transporte • Pintura  
Restauração • Manutenção e Reforma de Mesas de Jogos em Geral  
Venda de Acessórios e Mesas Novas/Seminovas

Atendimento a domicílio,  
seja residência ou condomínio  
para todo o Vale do Itajaí e Litoral

☎ 47 99947-7672 • 47 999113720  
✉ [marlon@nelsonbilhares.com.br](mailto:marlon@nelsonbilhares.com.br)  
f @reformasnelsonbilhares



## # DE OLHO NO MERCADO



ROGÉRIO DE FREITAS  
contato@condominiosc.com.br



### Sindicatura com personalização responsável

Há pouco mais de uma década desempenhando o exercício da sindicatura, tenho acompanhado o posicionamento de vários entusiastas e mentores desta função. Curiosamente venho percebendo a defesa de duas linhas de modelo de gestão que tem se destacado nos cursos de capacitação e mentorias para síndicos de alta performance. Guardadas as devidas proporções e ênfases do discurso de cada mentor, basicamente as capacitações abordam dois aspectos da gestão condominial: o exercício da sindicatura de forma genérica e o exercício da sindicatura personalizada. Posso dizer que cada uma dessas abordagens refletem prioridades e perspectivas diferentes para a gestão condominial.

Na capacitação para o exercício da sindicatura de forma genérica tenho observado o foco na gestão com o comprimento restrito das conformidades legais, normas regimentais e convencionais. Nesse modelo, o condômino é visto predominantemente como um usuário do condomínio, e as decisões da administração são orientadas principalmente pela necessidade de manter a ordem e a legalidade no espaço compartilhado. A prioridade é a conformidade, o patrimônio, o sossego, a saúde e a segurança. Anseios personalizados da coletividade são tratados com superficialidade.

Já na capacitação para uma sindicatura voltada a uma gestão personalizada, a ênfase é na experiência do condômino, onde este é tido como um cliente. Nesta abordagem os mentores se apoiam em conceitos consolidados no universo corporativo que ecoam nas vozes da imensa maioria dos gurus que costumam usar grandes corporações como modelo que tiveram sucesso nessa linha. Porém, por ser personalizado é difícil usar um condomínio como exemplo, já que a personalização

depende do anseio da massa condominial, e os anseios são distintos.

No entanto, a prática da sindicatura com o tempo nos ensina que adotar pura e simplesmente somente uma das duas abordagens pode tornar desafiador o desejo de atuar em alta performance. Uma vez que para isso é preciso saber equilibrar a observação das conformidades ao mesmo tempo que atendemos aos anseios da coletividade.

Para trazer equilíbrio entre esses dois modelos, defendo a tese da sindicatura com personalização responsável. Nesse modelo de gestão condominial, é realizada uma observação equitativa do perfil dos condôminos, levando em consideração suas necessidades e desejos individuais, sem negligenciar a importância da conformidade com as leis, normas regimentais e convenções. Valoriza-se o patrimônio comum, preservando a sua integridade, ao mesmo tempo em que se busca atender aos anseios coletivos que não comprometem esses princípios fundamentais.

A sindicatura com personalização responsável busca encontrar um equilíbrio delicado entre a conformidade e a satisfação do condômino. Isso envolve a criação de boas práticas de gestão que consideram tanto o aspecto legal, quanto o humano da vida condominial. Ao adotar essa abordagem, os mentores podem dizer aos colegas síndicos, que eles podem promover um ambiente harmonioso e bem gerenciado, que atenda às expectativas dos moradores enquanto mantém a integridade do condomínio, valorizando e preservando a importância de ambos os modelos.

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

## O MAIOR EVENTO DO MERCADO CONDOMINIAL JÁ TEM DIA E LUGAR MARCADO!



**DIA 28 OUTUBRO**

**EM FLORIANÓPOLIS**



- ★ ALIMENTAÇÃO INCLUSA
- ★ PALESTRANTE NACIONAL
- ★ ÁREA DE NEGÓCIOS
- ★ ESPAÇO MENTORIA

**E  
MUITO  
MAIS!**

**ESCANEE O QR CODE**  
E GARANTA O DESCONTO ESPECIAL

**DE 40% ★**

## Empresa de cobranças tem solução para diminuir a inadimplência das cotas condominiais

É difícil encontrar um condomínio que não tenha problema com inadimplência nos dias de hoje, fator que tira o sono de muitos síndicos que ainda não contam com o suporte de empresas que podem auxiliar nesse processo. A Conduta Cobranças, por exemplo, conta com pacote de serviços para dar tranquilidade, cotas condominiais em dia e auxílio para resolver pendências antigas.

A cota condominial é o rateio das despesas mensais paga pelos condôminos para custear gastos com áreas comuns e manutenções do edifício. No entanto, é comum que cotas com longos períodos de atraso tragam dificuldades na hora da cobrança e acumulem prejuízos para a administração do condomínio.

Nesse sentido, a Conduta Cobranças conta com serviços personalizados para atender as mais diferentes características condominiais, seja residencial ou comercial. O suporte conta com antecipação integral de

receitas, emissão e entrega de boletos bancários e ainda realiza a cobrança de taxas vencidas anteriores ao contrato. Ou seja, a empresa auxilia na resolução dos problemas assim que assume a gestão da inadimplência do condomínio.

"Nós realizamos a cobrança, com isso adiantamos o dinheiro ao condomínio e nos responsabilizamos por aqueles que não pagarem", explica Franciane Pizzani, responsável comercial da Conduta Cobranças.

A orientação para os condôminos que não contam com a cobrança garantida, é a de que os síndicos fiquem atentos para

algumas questões na hora de fazer a cobrança das cotas condominiais em atraso: buscar um advogado especialista em direito condominial para avaliar se é possível ajuizar uma ação, ter toda a documentação em dia, conferir a legislação, levar o assunto para assembleia e negociar o quanto antes com os devedores.

Para conhecer mais acesse o site [www.condutacobrancas.com.br](http://www.condutacobrancas.com.br) ou faça contato pelo (48) 99171.9780 | (48) 9912.28156. Uma equipe com atendimento de excelência aguarda o seu contato.







SEGURANÇA PARA UMA VIDA LIVRE

# Khronos inova e traz o TechTalks

Encontro proporciona o ambiente ideal para síndicos adquirirem conhecimento, trocarem experiências e explorarem novas tecnologias



O PRIMEIRO encontro foi realizado no Showroom Inovalab da Khronos e contou com a participação ativa de síndicos da região

Com quase 40 anos de história, a Khronos é uma empresa catarinense de tecnologia que fabrica, distribui e presta serviços voltados às mais diversas soluções de segurança para residências, comércio e indústrias. Ela traz em seu DNA a preocupação em cuidar de pessoas e patrimônios. Tanto que investe constantemente em novas tecnologias de ponta, equipes altamente treinadas e serviços personalizados.

De acordo com Hoberty Ferraz, gerente operacional da empresa, a Khronos valoriza a confiança de seus clientes como seu ativo mais valioso e, por essa razão, está constantemente inovando, aprimorando seus sistemas e buscando superar as expectativas em suas entregas. Tanto que, recentemente, lançou o “Khronos TechTalks: Tecnologia, Inovação e Segurança”.

O primeiro encontro, realizado no dia 12 de setembro, no showroom Inovalab da Khronos, contou com a participação ativa de síndicos da região, que aprovaram a iniciativa. Para o síndico Helton Silveira de Souza, esse tipo de

ação traz conhecimento e ajuda na evolução do mercado.

“A Grande Florianópolis vem se destacando no mercado condominial e empresas como a Khronos, por meio de suas inovações tecnológicas, só engrandecem o mercado. Sem falar que facilitam o dia a dia dos síndicos”, destaca Souza.

experiência diferenciada. “Iniciativas como esta permitem a atualização dos síndicos sobre as novidades no mercado e ainda são uma excelente oportunidade de networking”, pontua.

Já o síndico Jacke Richard Costa da Silva destaca que o grande diferencial está na proatividade da empresa em busca de

clientes”, diz.

## O que é o Khronos TechTalks?

O projeto tem como proposta oferecer encontros quinzenais para síndicos para falar sobre os desafios que eles enfrentam na gestão de condomínios. Além de

esses problemas. Tanto que a ideia da iniciativa surgiu da percepção de que os gestores não conhecem a ampla gama de soluções, tecnologias e inovações que a Khronos possui.

“Muitos gestores associam a empresa apenas aos serviços tradicionais, como vigilância, monitoramento de alarmes e câmeras, e portaria virtual. No entanto, ela oferece atualmente diversas soluções para condomínios, incluindo IoT (Internet das Coisas), projetos de energia solar, entre outras”, pontua Ferraz.

## Novas tecnologias

No que diz respeito à inovação na gestão de síndicos por meio da tecnologia, a Khronos pode oferecer soluções como:

- **Automatização de Tarefas:** Utilizar automação para simplificar tarefas de rotina, como agendamentos, controle de acesso e monitoramento de segurança;
- **Análise de Dados:** Utilizar análises de dados para identificar tendências, economizar recursos e tomar decisões informatizadas para melhorar a gestão do condomínio;
- **Integração de Sistemas:** Integrar sistemas de segurança, controle de acesso e gestão financeira para uma operação mais eficiente e eficaz.

Saiba mais das soluções Khronos na central de atendimento ao cliente em 0800-642-0222 ou em [www.grupokhronos.com.br](http://www.grupokhronos.com.br)  
 grupokhronos



O PROJETO tem como proposta oferecer encontros quinzenais reunindo síndicos para falar sobre os desafios enfrentados na gestão de condomínios



A ideia é compartilhada pela gestora Daniela Cunha, que classificou o encontro como uma

solução. “Paralelo ao aprendizado, a Khronos sempre tem novidades para apresentar aos seus

apresentar as soluções tecnológicas e inovadoras que a empresa pode oferecer para resolver





# CANAL ABERTO

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

## REMUNERAÇÃO DO SÍNDICO

**A convenção do meu condomínio diz que o síndico condômino não pode ser remunerado. No entanto, a administradora disse que se constar na previsão orçamentária e for aprovado em assembleia pode. Isso procede?**

Ana Marilda P. Machado,  
Chapecó

Conforme a legislação brasileira, não há uma regra específica que disponha sobre a remuneração do síndico, condômino ou não. Por isso, esta remuneração deve ser prevista na convenção do condomínio ou instituída mediante assembleia com item específico e observado o quórum legal, que definirá as regras dessa remuneração.

No caso do condomínio da leitora, a convenção prevê expressamente que o síndico condômino não poderá ser remunerado. Presume-se, contudo, que terá a isenção da taxa condominial. Neste passo, é possível concluir que o síndico não condômi-

no poderá ser remunerado em valor superior à isenção da taxa condominial, o que gerará um tratamento diferenciado para o exercício da mesma função.

Assim sendo, a resposta mais simples para o questionamento da leitora é a seguinte: a norma interna deverá ser respeitada até que seja alterada a convenção com aprovação mínima de 2/3 dos condôminos, não bastando que a remuneração seja prevista na proposta orçamentária caso seja diversa da "isenção da taxa condominial", salvo se for aprovada também por 2/3 dos condôminos, o que gerará uma aprovação reflexa para a remuneração do síndico condômino.

Contudo, não é a melhor solução, pois além de conflitar com a regra expressa da convenção, resolveria tão somente uma situação específica e não alteraria a regra geral.

Outra possibilidade é realizar uma assembleia extraordinária para retirar esta limitação

referente à remuneração do síndico condômino por maioria simples, de modo a evitar este tratamento desigual entre o síndico condômino ou não. No entanto, essa decisão pode ser contestada judicialmente por algum condômino que se sinta prejudicado ou alegue que a convenção está sendo desrespeitada.

De qualquer forma, salvo melhor juízo, reputo que a solução proposta pela administradora fere a atual disposição da convenção, embora possa servir casuisticamente se alcançar 2/3 de aprovação.



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

## LOCAÇÃO DE UNIDADES

**Os condôminos podem alugar seus apartamentos pelo Airbnb ou o condomínio pode proibir?**

Elisabeth M. Gurgel, Itapema

O tema é bem polêmico realmente e nós temos decisões do Superior Tribunal de Justiça (STJ) e decisões do Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC). O tribunal catarinense costuma ser bastante favorável ao Airbnb porque entende a plataforma como locação por temporada.

No entanto, o julgado mais interessante que temos a esse respeito e que melhor abordou o tema, foi o RESP 1819075 do Rio Grande do Sul. O respectivo RESP que foi julgado no STJ tem 78 laudas, só que ele não abordou o tema fundamental: se a utilização de aplicativos de

hospedagem configura locação por temporada ou atividade de hotelaria.

Porque se for atividade de hotelaria, nós vamos estar diante de uma alteração de destinação das unidades autônomas, de residencial para comercial. No entanto, se for locação por temporada é o clássico tipo de locação que não pode ultrapassar 90 dias de duração e manteria a natureza residencial da edificação.

O que o Recurso Especial trouxe de interessante é que a convenção de condomínio tem esse poder de regulamentação pelo princípio da autonomia privada. E assim, com base nesse princípio da autonomia, seria necessário que, para que o Airbnb ou plataformas similares não pudessem ser implementado nas dependências do condomínio,

houvesse uma regra na convenção impedindo esse expediente. Desta forma, é necessário alterar a convenção com a votação de dois terços do total dos condomínios para que conste esse impedimento. Mas, mesmo assim, ainda não é um expediente 100% seguro porque comporta muitas discussões e dúvidas.

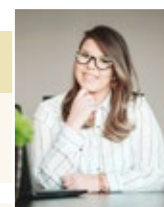


Karpas & Camacho  
Advogados Associados  
Gustavo Camacho  
OAB/SC 32.237  
(47) 3278.9026

## # OPINIÃO

FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA

[fernandamp81@gmail.com](mailto:fernandamp81@gmail.com)



## A importância do edital de convocação para eficácia da assembleia

As assembleias de condôminos são importantes para que a gestão condominial consiga deliberar sobre assuntos de interesse da coletividade e estabeleça os parâmetros financeiros para o desenvolvimento daquela gestão.

Para que o edital cumpra seu papel devemos nos ater há alguns requisitos:

1) A convocação para a realização da assembleia deve ser comprovadamente efetivada com atenção ao prazo estabelecido pela convenção ou regimento interno do condomínio;

2) Publicação com observância de lapso temporal que propicie aos condôminos tempo hábil para preparação e participação da assembleia;

3) A convocação através do edital deve ser efetivada com a devida ciência inequívoca dos condôminos da realização da assembleia, pelos meios possíveis (carta, publicação no mural, envio por meios eletrônicos, dentre outros) coatejando a confirmação do recebimento, sob pena de nulidade;

4) Exposição de forma clara da matéria a ser deliberada naquele ato, contendo a observação do quórum necessário para devida aprovação daquela matéria, bem como evitar futuros percalços acerca de "mal-entendidos" sobre o que fora deliberado.

Atentar-se ao cumprimento da Lei é premissa básica para garantir a eficácia da assembleia, portanto, confira a relação de devedores para cumprimento do que determina o artigo 1335, inciso III do Código Civil: "São direitos do condômino: III - votar a deliberação da assembleia e dela participar, estando

quite." E garanta o direito de debate pelos condôminos sobre as matérias constantes como ordem do dia no edital de convocação, pois assembleia não é mera enquete.

Temas não constantes como ordem do dia no edital de convocação, poderão ser votados?

Comumente no dia a dia condominial acontecem assembleias que no seu transcorrer aduz matéria não elencada no edital de convocação daquele ato. Isso pode trazer à gestão condominial questionamentos sobre o ato e sobre a conduta da gestão no sentido de não buscar exercê-la de modo transparente, violando o dever de informar aos condôminos de forma eficaz e clara os assuntos que serão deliberados, debatidos e votados.



**Garanta o direito de debate pelos condôminos sobre as matérias constantes como ordem do dia, pois assembleia não é mera enquete"**

Desta forma, não é possível votar matéria não especificada no edital, sob pena de sua eficácia ser subordinada ao Poder Judiciário e ser considerada nula, ou ainda, ter sua eficácia revogada por outra assembleia a fim de corrigir ou reparar o equívoco daquele ato.

**FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA** é advogada, pós-graduada em Direito Imobiliário, Negocial e Civil e pós-graduada em Direito Processual Civil. Atua na área do Direito Imobiliário, ramo condominial.

## SEU CONDOMÍNIO COM INADIMPLÊNCIA ZERO!

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

**SUPORTE**  
Condomínios

48 3222-7023  
48 3024-7275

48 99161-1862

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





Simule o empréstimo para o seu condomínio na maior plataforma financeira do segmento:  
[www.emprestacondo.com.br](http://www.emprestacondo.com.br)

# GUIA DE FORNECEDORES

Aqui o síndico encontra produtos e serviços para condomínios | Encontre mais fornecedores acessando [www.condominios.com.br/fornecedores](http://www.condominios.com.br/fornecedores)



ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

**Ampla**  
Questão de Confiança  
[www.amplase.com.br](http://www.amplase.com.br)  
[amplaempreiteira@gmail.com](mailto:amplaempreiteira@gmail.com)

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

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

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

**Viana**  
Pintura - Reformas - Manutenção

✓ PINTURA  
✓ REFORMAS  
✓ MANUTENÇÃO PREDIAL

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

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS

**PRAVALIAR**  
Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho

**INSPEÇÃO PREDIAL E LAUDO TÉCNICO**  
• Laudo de Vistoria (Judiciais e extrajudiciais)  
• Laudo Técnico de Edifício em Garantia  
• Laudo de Inspeção Predial (Restauração do condomínio)  
• Elaboração Programa de Manutenção Preventiva

Márcio A. Lunardelli Cavallazi - Responsável Técnico  
Engº Civil de Seg. do Trabalho - CREA/SC 017036-4  
48 3223.6363 48 9.9980.9377 [pravaliarengenharia@gmail.com](mailto:pravaliarengenharia@gmail.com)  
[www.pravaliarengenharia.com.br](http://www.pravaliarengenharia.com.br)

**Hepta**  
Contribuindo para a longevidade das edificações!

• Laudos técnicos  
• Fiscalização de obras  
• Assessoria técnica

(48) 99924-1467  
[heptaengenharia.com.br](http://heptaengenharia.com.br)  
[heptaengenharia](https://www.instagram.com/heptaengenharia)

**LILW**  
LILIAN LIDIA WOJCIKIEWICZ  
ARQUITETA & URBANISTA / BIM MANAGER  
CAU A-14.750-8  
48 99983.6633 [arquitetalilian@yahoo.com.br](mailto:arquitetalilian@yahoo.com.br)

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

**ENGENHARIA QUALITATIVA**  
LAUDOS E PERÍCIAS

Vistorias Prediais com Auxílio de Drone e Câmera Térmica  
Avaliação Imobiliária • Relatório de Análise Técnica  
Perícia de Engenharia • Fiscalização de Obras e Serviços  
Vistoria de Vizinhança • Vistoria Predial em Garantia  
Eng. Claudio L. Skroch • Especialista em Estruturas de Concreto e Fundações  
48 9.9919.1211 3238.9631 [claudiolsk@gmail.com](mailto:claudiolsk@gmail.com) • [www.csengqualitativa.com](http://www.csengqualitativa.com)

**Soluções de Engenharia para o seu Condomínio**

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

Aponte a câmera do seu celular e confira nossas soluções  
[econdengenharia.com.br](http://econdengenharia.com.br)  
(48) 3093-3595  
**ECOND**  
ENGENHARIA PARA CONDOMÍNIOS

**FOSS**  
ENGENHARIA E CONSULTORIA  
VALORIZANDO O SEU PATRIMÔNIO

Daniel Santos Farias • Diretor Técnico / CREA/SC 060.093-7  
(48) 99985.3938 [contato@fossengenharia.com.br](mailto:contato@fossengenharia.com.br)  
[www.fossengenharia.com.br](http://www.fossengenharia.com.br)

• Laudos técnicos prediais e condominiais  
• Laudos cautelares de vizinhança  
• Inspeções de estruturas de engenharia  
• Vistorias técnicas prediais  
• Auditorias prediais  
• Perícias judiciais e extrajudiciais de engenharia  
• Assistência técnica em perícias de engenharia  
• Assessoria condominial de engenharia

**MAPA**  
ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO  
FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DE OBRAS EM CONDOMÍNIOS

LAUDOS TÉCNICOS DE VISTORIA E PERÍCIAS EM CONDOMÍNIOS  
48 99982.1196 • 98406.5470 [lineofilho@gmail.com](mailto:lineofilho@gmail.com) Engenheiro Lineo

MOBILIÁRIOS ECOLÓGICOS PARA ÁREAS EXTERNAS

**LANCI**  
MADEIRA PLÁSTICA  
MOBILIÁRIO ECOLÓGICO

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

BANCOS DE JARDIM • DECKS • BICICLETÁRIOS • LIXEIRAS • PERGOLADOS • FLOREIRAS • MESAS E CADEIRAS • PLAYGROUNDS  
2009 10 ANOS 150 9001 150 14001  
(47) 9 9232 3393 [lanci@lanci.eco.br](mailto:lanci@lanci.eco.br)  
(47) 3363 4143 [lanci.eco.br](http://lanci.eco.br)

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

**SUPERMATEC**  
CASA & CONSTRUÇÃO  
CASA & CONSTRUÇÃO É AQUI!

**NÃO DEIXE A OBRA PARAR POR FALTA DE MATERIAL!**

VARIEDADE EM PRODUTOS  
PAGAMENTO FACILITADO

PREÇOS ESPECIAIS E ATENDIMENTO SOB MEDIDA PARA O SEU CONDOMÍNIO

ENTREGA GRÁTIS

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

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

supermatec

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

O + completo guia de serviços condominiais!

Não encontrou o que buscava? Acesse nosso portal e encontre fornecedores de diversas áreas de atuação para o seu condomínio!  
[www.condominiosc.com.br/guia-de-fornecedores](http://www.condominiosc.com.br/guia-de-fornecedores)  
Faça sua cotação, é online e gratuito!





# Funcionário temporário deve ser registrado

Substituição de funcionário em férias ou afastado pode ser feita por contratação direta ou por terceirização

Da redação

Seja por férias ou por questões de saúde, o afastamento de um funcionário sempre impacta a administração de um condomínio. Na melhor das hipóteses, o período de férias anuais determinado pela Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), pode ser previsto durante o trabalho de gerenciamento dos recursos humanos. Com esse controle é possível organizar escalas e até mesmo projetar orçamentos para possíveis contratações temporárias. No entanto, nem sempre é assim que as coisas funcionam. Em muitas ocasiões o afastamento surpreende o condomínio e o único jeito de não deixar as atividades desassistidas é contratar um substituto temporário.

A advogada trabalhista Alexandra Candemil esclarece que atualmente existem duas maneiras para que a contratação ocorra. “A primeira forma é a contratação direta com um trabalhador, via Carteira de Trabalho e Previdência Social assinada, com a opção de se pactuar um contrato de experiência. O prazo máximo previsto pela CLT é de 90 dias e não há prazo mínimo de contrato. Já a segunda forma é por meio de terceirização onde a empresa cederá o trabalhador para substituir o empregado em férias. Nesse caso, o trabalhador é considerado terceirizado e não terá vínculo trabalhista com o condomínio”, explica.

Alexandra ainda observa que a discriminação do trabalho temporário na forma de um



A CONTRATAÇÃO de funcionários deve seguir as determinações previstas na Consolidação das Leis do Trabalho (CLT)

contrato é quem irá garantir a segurança jurídica da prestação de serviço. “As duas formas apresentadas exigem que os contratos sejam formalizados. No caso da primeira opção, a formalização se dá pela assinatura da carteira de trabalho. No caso da segunda opção, é necessário executar um contrato formal com a empresa de trabalho temporário seguindo as diretrizes da lei sobre a terceirização no Brasil”, disse.

## Garantia jurídica

O contador Nilson Goedert reforça que para garantir a segu-

rança jurídica é imprescindível a formalização da contratação. “A primeira coisa que temos que ter em mente é que não existe prestação de serviço legal no condomínio sem que haja qualquer vínculo. Sendo empregado, ele sempre deverá ser registrado. É imprescindível. Não há qualquer relação de trabalho que possibilite um funcionário no cumprimento de um contra-

to não ser registrado e essa é a primeira coisa que deve ser feita pelo condomínio”, expõe.

Goedert também explica que os trâmites da contratação são os mesmos utilizados para funcionários efetivos. Entretanto, a diferença ficará apenas por conta do fim do contrato que é acordado entre as partes no momento da contratação. “Nesse caso, ele será definido como um

contrato de trabalho por tempo determinado. Mas no que diz respeito à contratação, os trâmites são os mesmos. O profissional fará o exame admissional em sua entrada e o demissional na saída; terá carteira assinada dentro do prazo de vigência permitido ao contrato de trabalho temporário e a rescisão ao final do período”, afirma o contador.

## O que é o contrato de trabalho determinado?

O contrato por prazo determinado, previsto na CLT, refere-se a atividades temporárias ou transitórias e ao contrato de experiência. A modalidade de contratação é regulamentada pela Lei 9.601/1998. O trabalhador que for contratado por essa modalidade terá Carteira de Trabalho contendo as datas de início e término do contrato, suas prorrogações e a referência à Lei. O tempo de serviço é contado para a aposentadoria. Os demais direitos previdenciários também são garantidos e o contrato deve estar em acordo com a convenção coletiva firmada pelas entidades representantes da categoria.



Acesse o QR Code e leia matérias relacionadas

## REGRAS DA TERCEIRIZAÇÃO

O empregado do condomínio é aquele que tem a sua carteira de trabalho (CTPS) assinada pelo próprio condomínio, e desta forma, está diretamente subordinado às ordens do síndico ou da administração.

Já o empregado terceirizado tem a sua carteira de trabalho assinada pelo prestador de serviço terceirizado (pessoa jurídica), ao qual está diretamente subordina-

do. Esse trabalhador é empregado da empresa terceirizada e não do condomínio, ou seja, não está subordinado às ordens do síndico. As insatisfações com o trabalho do empregado deve ser reportadas diretamente à empresa terceirizada, jamais podendo haver punição pelo tomador do serviço.

Em se tratando de empregado terceirizado, o condomínio está sujeito tanto à

legislação trabalhista quanto à legislação comum. Sob o aspecto trabalhista, é o condomínio quem responde pelos débitos trabalhistas, de forma subsidiária, quando a empresa terceirizada não o fizer. O condomínio tem o direito de reaver da terceirizada todo o valor que pagou a título de salários, mediante ação judicial.

**Fonte:** Jackeline de Moraes, advogada trabalhista.

**ENERGIA SOLAR PARA CONDOMÍNIOS**

**ECONOMIZE ATÉ 95% NA CONTA DE LUZ**

Nossa solução abrange: visita técnica para avaliar a viabilidade, procedimentos de aprovação do projeto junto a concessionária, solicitação de vistoria e comissionamento do sistema para a geração de energia, equipamentos de qualidade, mão de obra qualificada

EMPRESA 100% DEDICADA A SISTEMAS DE ENERGIA SOLAR

@eps\_solar @eps.solar.7 @epssolar [www.solareps.com.br](http://www.solareps.com.br)

48 99194 3965 Rua Souza Dutra, 974 - Estreito - Florianópolis - SC

**ESPECIALIZADA EM REFORMAS PREDIAIS**

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

Empresa Registrada no CREA/SC sob nº 201273-9

(48) 98476-5606  
[@uniaoreformasprediais](https://www.instagram.com/uniaoreformasprediais)

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

**CLÍNICA LEMES OCUPACIONAL**

**ESOCIAL SST:**  
ENVIO DE INFORMAÇÕES TRABALHISTAS E PREVIDENCIÁRIAS

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

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

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

clinalemesocupacional  
comercial.clinalemes@gmail.com

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

**EVENTOS:**

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