

Jornal dos Condomínios 22 ANOS

ANO 22 - N° 262 - OUTUBRO 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



PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO NOS CONDOMÍNIOS

Especialistas citam que um bom plano diretor é essencial para que a gestão transcorra sem sustos

Páginas 08 e 09

VALE DO ITAJAÍ
Práticas de ESG aplicadas aos condomínios
Páginas 10 e 11

GRANDE FLORIANÓPOLIS
Congresso #SouSíncico fecha 2ª edição com sucesso
Página 13

COTIDIANO
Gestão de encomendas e a responsabilidade jurídica do condomínio
Página 03

MERCADO
Sicredi Vale Litoral promove palestra sobre gestão condominial
Página 12

SEGURANÇA
Sua portaria é realmente eficiente?
Página 16

Conte conosco!

ACABE COM A INADIMPLÊNCIA NO SEU CONDOMÍNIO

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

DUPLIQUE.COM.BR 0800 780 8877



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



LojaCond Equipamentos para Condomínios

SEU CONDOMÍNIO MERECE O MELHOR!

ATENDEMOS TODA A REGIÃO SUL



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

escamax

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

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

RGC COBRANÇAS DE CONDOMÍNIO

A RGC RESOLVE A INADIMPLÊNCIA DO SEU CONDOMÍNIO A CUSTO ZERO!

EMPRESA DE COBRANÇA ESPECIALISTA EM CONDOMÍNIOS

Trabalhamos com resultados reais, não cobramos o condomínio pelos serviços, nossa receita provém exclusivamente de uma % sobre o valor.

Simplifique a cobrança da inadimplência do seu condomínio com custo ZERO! Recuperado dos devedores.

(48) 99122-2841 | rgc_cobrancasdecondominio | www.rgccobrancas.com.br
cobranca1rochagomes@gmail.com | Rua Elizeu Di Bernardi, 34 - Sala 502 - São José - SC

CDAVILA

CORRETORA DE SEGUROS

Especialista em seguros, RC Contador, RC Síndico, Empresarial, Condomínio, Vida, Conteúdo e muito mais!

Plantão 24 horas diante de sinistro!

cdavila.com.br
(48) 3954-3300



Jornal dos Condomínios
www.condominiosc.com.br

Direção Geral:
Ângela Dal Molin
angeladalmolin@condominiosc.com.br

Coordenação Administrativa:
Luisa Cândido Lopes

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

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](https://www.facebook.com/jornaldoscondominios) [i](https://www.instagram.com/jornaldoscondominios) [@JornalCond](https://www.twitter.com/JornalCond)

EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN

angeladalmolin@condominiosc.com.br



Planejamento estratégico traz controle e transparência na gestão

Uma das ações utilizadas para conseguir ter controle da gestão é a criação e formatação de um planejamento estratégico. Ação essencial para garantir o bom funcionamento do condomínio e a satisfação dos moradores, ele envolve a definição de metas, objetivos e ações a serem tomadas para que tudo transcorra dentro da ordem e para o síndico não ser pego de surpresa. Nesta edição, especialistas entrevistados elencam as prioridades na hora da construção da ideia e reforçam a importância de que envolver os moradores na elaboração e execução pode contribuir significativamente para o sucesso das iniciativas. Além de trazer transparência e confiança no síndico, engajamento e participação, redução de possíveis conflitos, melhora na aceitação das mudanças e senso de fortalecimento

da comunidade.

Receber encomendas tornou-se um desafio crescente para os gestores. Nesta edição saiba que embora a conveniência de comprar online tenha revolucionado a forma como adquirimos produtos, o condomínio tem responsabilidade jurídica no recebimento das encomendas e deve ficar atento para evitar incômodos.

Sua portaria é realmente eficiente? Veja alerta de especialistas sobre os erros mais comuns e como garantir mais segurança para o espaço.

Confira ainda os artigos de nossos colonistas com temas relevantes para a sua gestão e a participação do Jornal no Congresso #SouSindico Conectado, que reforçou o protagonismo de Santa Catarina como palco dos melhores eventos para condomínios do país. Boa leitura!

Rede de Gás Natural ultrapassa 1.500 km em Santa Catarina

Em apenas um ano, a SCGÁS registrou um crescimento de cerca de 7% de toda a extensão de rede de distribuição de Gás Natural. Entre janeiro e setembro, a Companhia construiu novos 68,2 km de rede, com investimentos de cerca de R\$ 71,4 milhões. Até dezembro deste ano, serão 95 km de rede de distribuição implantada, chegando a mais de R\$ 103 milhões destinados à expansão do combustível em Santa Catarina.



MAIS DE 68 KM de gasodutos foram implantados no estado entre janeiro e setembro deste ano

Para impulsionar ainda mais o desenvolvimento catarinense, a SCGÁS irá investir mais de R\$770 milhões no avanço do Gás Natural no estado. Até 2027, cerca de R\$ 641 milhões serão destinados apenas à expansão da rede, um valor recorde na história de Santa Catarina.

Em setembro, Santa Catarina chegou ao marco de mais de 1.500 quilômetros de rede de Gás Natural, construídos ao longo dos 23 anos de operação da distribuidora estadual. O número reflete o compromisso da SCGÁS em atender o estado, impulsionando o desenvolvimento catarinense e expandindo os benefícios desta opção energética para o setor industrial, comercial, residencial e veicular.

Com 70 cidades abastecidas pelos mais de 1.500 quilômetros de rede e via GNC (Gás Natural

Comprimido), Santa Catarina é o segundo estado em número de municípios atendidos, conforme dados do Relatório da Abegás (Associação Brasileira das Empresas Distribuidoras de Gás Canalizado) de dezembro de 2020.

Hoje, o Gás Natural chega a mais de 24,6 mil consumidores. Destaca-se a distribuição do insumo a 23 mil residências, 758 estabelecimentos comerciais, 141 postos de GNV (Gás Natural Veicular) e 354 indústrias. Os dados são do relatório interno de consumo da SCGÁS, referente ao mês de setembro deste ano.

O crescimento da rede de distribuição de gás leva uma opção energética mais limpa e eficiente para a população. O Gás Natural é vetor de transição energética para fontes renováveis, garantindo segurança de abastecimento e menor índice de emissão de poluentes. Por ser distribuído via gasodutos subterrâneos, também contribui para a melhora da mobilidade urbana, sem a necessidade de transporte rodoviário.



ESPECIALIZADA EM REFORMAS PREDIAIS

- 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!

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

Empresa Registrada no CREA/SC sob nº 201273-9

(48) 98476-5606

@uniaoreformasprediais



DESDE 2008

A demanda por energia elétrica cresce com a modernidade.

PORTAL Sul

E n e r g i a

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





Encomendas: uma gestão e muitos desafios

Independentemente se for via locker, portaria ou guarita, é importante que o condomínio saiba que tem responsabilidade jurídica e deve ficar atento para evitar incômodos

Darlane Campos

Embora a conveniência de comprar online tenha revolucionado a forma como adquirimos produtos, isso também trouxe à tona uma série de questões para os síndicos e moradores de condomínios.

Receber as encomendas tornou-se um desafio crescente para os gestores, sendo que, para a síndica Marília de Lima, o grande desafio está na dinâmica externa do condomínio, ou seja, com o entregador. Pacotes do seu condomínio já foram deixados em outro prédio ou até mesmo para outro morador.

“Dentro do condomínio é possível ter alguns cuidados preventivos para evitar incômodos. Agora, os problemas decorrentes da parte externa não têm como evitar, ainda mais quando são resultado de um trabalho mal feito pelos entregadores”, pondera Marília. Ela relata que teve entregador que já gerou o código pin de acesso ao locker, fechou a porta e levou a mercadoria embora.

Para dar conta das demandas, o seu espaço disponibiliza um locker para pacotes de pequeno e médio porte. Os volumes maiores são encaminhados para a guarita e o próprio morador deve fazer o recebimento, uma vez que a portaria é remota.

Já Karla Carvalho da Fonseca, síndica de dois condomínios na Grande Florianópolis, defende que é necessário trabalhar de maneira personalizada. “Cada condomínio é único e as soluções devem ser pensadas de acordo com a sua infraestrutura e necessidades”, pontua.

Em sua experiência, ela relata que no empreendimento com portaria 24h a responsabilidade do recebimento é do porteiro. Por isso, para organizar o sistema, a síndica instituiu um livro de cadastro, onde consta o nome da pessoa que recebeu o pacote, a data e hora, além da assinatura do morador quando ele retira a encomenda.

O cuidado se dá principalmente porque o espaço já passou por um problema, em que um condômino alegou registro como recebido, mas o pacote não tinha dado entrada no prédio.

No segundo espaço administrado por Karla os impasses são outros. “O empreendimento é novo e conta com portaria remota, que tem como prática ligar para o morador quando há alguma entrega. Só que se a pessoa não consegue atender na hora o sistema de notificação torna-se falho”, explica. Por isso, a administração está estudando a viabilidade para instalar um locker na estrutura.

Outro ponto que ela destaca como fundamental é a inserção da dinâmica de entrega no regimento interno do condomínio, sendo que todas as orientações passadas para os moradores a respeito do assunto também devem constar nas atas das assembleias.

“É importante que os moradores estejam cientes dos transtornos e prejuízos que o serviço de recebimento de encomenda pode causar para o condomínio. E o síndico deve investir pesado em um sistema de controle, que registre de fato todas as entradas e saídas de pacotes na portaria”, destaca Karla.



SINDICA KARLA DA FONSECA: cadastro das encomendas ajuda a manter a organização

Qual a responsabilidade jurídica do condomínio?

De acordo com o advogado Leonardo Borchardt, é preciso ter muito cuidado, pois o condomínio responde pelos danos, quebra, adulteração, e, claro, extravio das encomendas conforme previsão legal na Lei n. 6.538/1978, art. 22, e pela res-

ponsabilidade civil, nos artigos 186, 187 e 927 do Código Civil.

“É importante compreender que a responsabilidade por receber e entregar as encomendas está diretamente conectada com a obrigatoriedade de entregá-las de forma segura e com os cuidados necessários. A jurisprudência é pacífica e a

responsabilização não necessariamente envolve apenas o ressarcimento dos valores. Pode acarretar a cobrança de danos morais”, exemplifica Borchardt.

O advogado alega que o gestor deve conhecer a nova realidade, observar as particularidades de seu condomínio e dividir com a coletividade as dúvidas e regramentos sobre o tema. Para garantir que isso aconteça, ele dá algumas dicas:

- Organizar local específico e seguro para a guarda das encomendas;

- Investir no treinamento dos funcionários e da administração para evitar erros no recebimento e na entrega de encomendas;

- Encomendas abertas ou visivelmente danificadas não devem ser recebidas;

- Deliberar com a coletividade sobre procedimentos, responsabilidades e obrigações do condomínio;

- Cuidado para que o encaminhamento das encomendas se faça para as pessoas devidamente autorizadas pela unidade autônoma.



LEONARDO BORCHARDT: “É preciso ter cuidado, pois o condomínio responde pelos danos às encomendas”



ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO

ESTAMOS PRONTOS PARA REFORMAR O SEU CONDOMÍNIO!

(48) 99930-8039

@lego_engenharia

lego@legoengenharia.com.br

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

Aqui a nossa AVENTURA só TEM HORA para COMEÇAR!



KRENKE
www.krenke.com.br

35 ANOS

A maior fábrica de playgrounds do Brasil!

47 98803.3068

@krenkebrinquedos

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



Modelos para áreas internas e externas



RADAR

Notícias do setor condominial • Economia • Empresas • Cidades

Balneário Camboriú: última casa de madeira de praia será demolida

Ao longo dos anos, a modesta casa viu seu entorno ser tomado por prédios, estando hoje "espremida" entre os edifícios

De frente para o mar, pintada de branca e com detalhes vermelhos, é possível avistar a última "casinha da avenida Atlântica". Pois, ao contrário dos arranha-céus de Balneário Camboriú e das casas de luxo com muros altos, seus portões brancos baixos são vazados, o que permite aos curiosos a observarem de perto.

Ao longo dos anos, o imóvel ganhou até status de atrativo turístico.

Porém, resta pouco tempo para a última casa de madeira na mais nobre avenida da cidade: a residência de número 4100 será demolida para dar lugar a um prédio de 12 andares.

A casinha branca de esquadrias e janelas vermelhas tem 139 m², ocupando a maior parte do terreno de 286 m².

O pedido de demolição da casinha e o protocolo do projeto foram feitos em dezembro de 2022 para análise da Secretaria de Planejamento. E, em janeiro de 2023, o alvará de demolição foi emitido.

O imóvel na Barra Sul de Balneário Camboriú foi construí-



O IMÓVEL na Barra Sul dará lugar a um prédio de 12 andares

da em 1956 e adquirida em 1973 pelo proprietário, morto em 2016.

Ao longo dos anos, a modesta casa viu seu entorno ser tomado por prédios, estando hoje "espremida" entre os edifícios.

Embora a casinha seja vista por muitos como símbolo de resistência na região, os herdeiros - que usavam o imóvel para veraneio até o ano passado - possivelmente ne-

gociaram a residência à beira-mar por um valor condizente com um título que a cidade ostenta hoje: o metro quadrado mais caro do Brasil, segundo o índice Fipe-Zap

Um corretor local estimou que o imóvel pode ter um valor de R\$ 15 milhões a R\$ 18 milhões, considerando as cotações imobiliárias da área.

Fonte: G1

Justiça de Joinville suspende cobranças abusivas de taxas de condomínio vencidas

Decisão atendeu pedido da Defensoria Pública

A Defensoria Pública de Santa Catarina obteve decisão da 1ª Vara da Fazenda Pública de Joinville favorecendo mais de 700 famílias do bairro Itinga, em Joinville, que, em caso de impontualidade no pagamento do condomínio, estavam sendo cobradas por taxas abusivas em dois residenciais da cidade.

O caso foi relatado em junho deste ano ao Núcleo de Habita-

ção, Urbanismo e Direito Agrário (Nuhab), que ajuizou uma ação civil pública e conseguiu suspender as cobranças indevidas de taxas administrativas, serviços de cobrança e honorários advocatícios, que, somados, aumentavam ilegalmente a dívida original em cerca de 30%.

Na decisão, a Justiça deter-

ministradoras emitam boletos atualizados e providenciem a discriminação da composição do valor final e suspendam todos os processos de cobranças dessas dívidas. Ainda, fixou multa de R\$ 100 por dia por cobrança ou negociação indevida, limitada a R\$ 20 mil por condômino.

Fonte: O Município

PONTO DE VISTA

PAULA DOVIZINSKI FLORES



Medidas protetivas concedidas no âmbito da violência doméstica - Como o síndico deve agir?

Uma moradora de um condomínio que comunica ao síndico que necessita a proibição da entrada do seu ex-cônjuge, mesmo o imóvel estando em nome dele é uma situação fática que necessita de conhecimento das especificidades das atribuições da Lei Maria da Penha (lei 11.340 de 2006 e alterações).

As medidas protetivas de urgência concedidas quando constatada a prática de violência doméstica e familiar contra a mulher condena o agressor a cumprir determinações a exemplo de afastamento do lar, domicílio ou local de convivência com a ofendida, bem como proibição da aproximação com a ofendida, de seus familiares e das testemunhas, a fixação de limite mínimo de distância do agressor entre estes, restrição do contato com a ofendida, seus familiares e testemunhas por qualquer meio de comunicação, podendo ocorrer determinação de não frequentar determinados lugares a fim de preservar a integridade física e psicológica da ofendida, entre outras medidas previstas na legislação.

A lei 13.827 de 2019 acrescentou a legislação originária de 2006 autorizando, inclusive, que o afastamento do lar pode ser concedido imediatamente por meio de autoridade judicial, delegado e pelo policial quando não disponível delegado no Município no momento da denúncia, sendo assim, o agressor poderá ser imediatamente afastado do lar, domicílio ou local de convivência com a ofendida, mesmo sem processo judicial.

Ainda, há de se considerar que a Lei Maria da Penha é uma lei de gênero, ocorrendo à proteção somente para o gênero feminino. O afastamento do agressor do lar, domicílio ou local de convivência com a ofendida já estava explícito legislação originária (lei 11.340 de 2006) como uma das medidas protetivas possíveis de serem deferidas, mas ocorria somente mediante ordem judicial, portanto a determinação de afastamento é uma

obrigação a ser cumprida pelo homem. Importante mencionar que a penalidade do descumprimento da decisão que defere medidas protetivas de urgência possui a previsão legal de pena de prisão na modalidade de detenção, de 3 (três) meses a 2 (dois) anos para ele.

Portanto, conclui-se que legislação deixa explícita a prioridade da posse do imóvel para ofendida, sendo assim, ela se resguarda de direito real de habitação do bem enquanto perdurar o afastamento do agressor.

Considera-se que mesmo diante da mutação legislativa, autorizando o afastamento do lar por delegado ou policial, a referida restrição será comunicada ao juiz no prazo de 24 horas do deferimento da medida, sendo assim, seu tramite é por meio de processo judicial, portanto é importante assessoria jurídica para o condomínio a fim de identificar cada contexto fático, pois o processo judicial ou autorização de delegado ou policial que deferiu as medidas protetivas podem estar passíveis de alterações processuais, necessitando de conhecimento técnico para mediar o assunto com equidade.

Diante do exposto, é possível e necessária a proibição do agressor nas dependências do condomínio e ainda há de se observar que determinações condominiais devem ser de forma que atinja o real objetivo sem exposições desnecessárias, pois na prática do Judiciário a maioria dos processos judiciais sujeitos a este rito processual tramitam em segredo de justiça e, ainda, recentemente foi aprovado pelo Senado Federal o projeto de lei nº 1822/2019 determinando sigilo da ofendida nos processos que apuram crimes praticados no contexto de violência doméstica e familiar contra a mulher.

Paula Dovizinski Flores é advogada, pós-graduada em Direito de Família Contemporâneo, Mediação e Soluções Alternativas de Conflitos.

DEDUZ

ENERGIA RENOVÁVEL
E VALE ALIMENTAÇÃO

Soluções para o ecossistema condominial.

saiba mais





Drogas nos condomínios

Um problema social, o consumo de drogas gera situações delicadas em condomínios

A Graziella Itamaro questão do tráfico e consumo de drogas é um problema recorrente na sociedade e nos condomínios torna-se uma realidade delicada, mas que não pode ser ignorada, já que o fato tem causado transtornos para moradores e síndicos. Como se sabe, tanto usar quanto vender drogas são crimes e a diferença está na pena para cada uma dessas infrações.

De acordo com o Coronel da Reserva da Polícia Militar de SC, e secretário de Segurança Municipal de Florianópolis, Carlos Alberto de Araújo Gomes, muitos síndicos evitam se envolver neste tipo de assunto por entender que é algo particular, o que é um erro. "A presença de usuários atrai pessoas relacionadas ao tráfico e a outras modalidades criminosas, e muitas vezes isto se torna um espaço de vulnerabilidade na segurança do condomínio. Além disso, o uso em área comum constrange os demais moradores, prejudicando assim a convivência. Isso é ainda mais grave no caso do tráfico, pois sendo um crime com mais variáveis, funcionários podem ser envolvidos", relata.

Ambiente preservado

O Secretário de Segurança ressalta que o ambiente do condomínio deve ser preservado de práticas que prejudiquem a saúde, interfiram na segurança ou se configurem crimes. "Com relação à questão das drogas ilegais, seja o uso, produção ou

comércio, o papel do condomínio como um todo é colaborar para que o fato não ocorra com os seus moradores e convidados na área do condomínio", orienta.

Segundo Araújo Gomes, o uso pode ser prevenido com placas educativas, palestras de orientação e advertência, distribuição de cartilhas, e outras ações preventivas. Já o comércio de drogas ilegais deve ser tratado como um problema mais grave e levado imediatamente ao conhecimento da polícia.

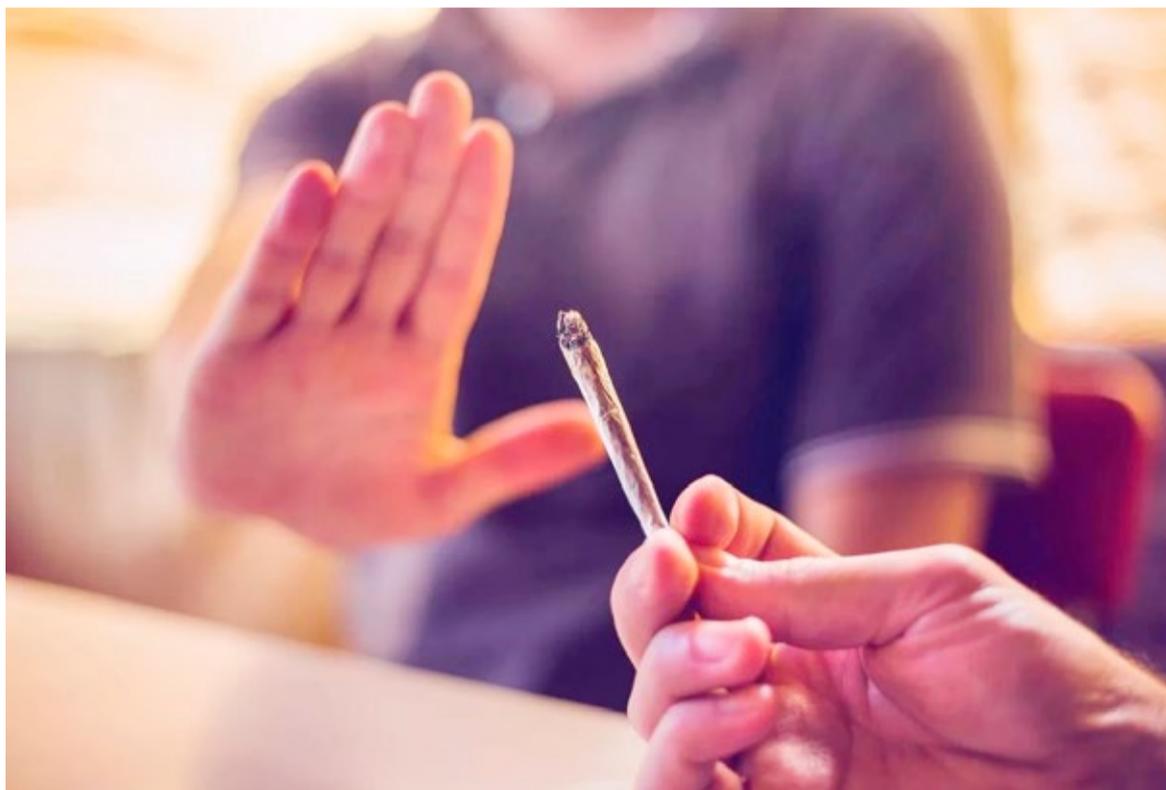
Multas

Segundo o advogado Eliel Karkles, quando se tratar de tráfico este é um caso de polícia. "Não há como o condomínio se envolver, seja direta ou indiretamente. Se existe o problema, o que há de mais seguro e recomendável é denunciar o fato para a polícia, para que façam a investigação. Essa denúncia pode ser feita por qualquer morador até de forma anônima", esclarece.

Em relação ao consumo, é possível a aplicação de multa ao morador infrator, mas o advogado orienta que se tenha a certeza do uso dentro do condomínio e se a forma de consumo prejudica a coletividade. "Do contrário, a multa será mais um problema, já que se for emitida sem comprovação, o condomínio poderá ser processado", explica Eliel.

Adolescentes

No caso de adolescentes que fazem uso em áreas comuns, o advogado recomenda primei-



ESPECIALISTAS orientam que, em caso de tráfico, o síndico não deve se envolver: a atitude mais segura é denunciar o fato à polícia

ro dialogar com os responsáveis para que tomem providências. "Depois de falar com os pais e se não houver solução, o síndico pode então, acompanhado de duas testemunhas lavar a multa por conduta inadequada dentro do condomínio. Se houver reincidência de consumo de drogas em área comum, as multas podem ser aplicadas tantas vezes quantas forem necessárias, de acordo com a convenção e o regimento interno", orienta o advogado.

Nas unidades

Eliel lembra que é legal a interferência do síndico em fa-

tos que acontecem dentro dos apartamentos, desde que o fato interfira na convivência dos demais moradores, como por exemplo, fazer uso de maconha na sacada do prédio e quando o cheiro perturba as demais unidades, caso contrário, não é legal interferir. "Em casos mais graves como tráfico, por exemplo, deve-se comunicar a polícia para que tomem providências", ressalta.

Araújo Gomes adverte que não cabe ao síndico dar flagrante no interior dos apartamentos, mas a perturbação ocasionada pelo consumo de drogas deve constar no livro de ocorrência.

Para casos de tráfico, o Secretário explica que o síndico deve reunir informações e repassar à polícia, procurando a unidade policial militar ou delegacia de polícia mais próxima.

Nestes casos, o sigilo é mantido e as informações são aprofundadas antes de uma atuação. "A presença do tráfico em um condomínio é um perigo constante para todos. A ação atrai pessoas perigosas, muitas vezes armadas, ou que usam a entrada no condomínio para identificar alvos para seus crimes. Por isso, este é um problema que deve ser resolvido sempre com prioridade", orienta Araújo Gomes.

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

LOCAÇÃO DO EQUIPAMENTO PARA CONDOMÍNIOS.

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


UPCOND
CONDOMÍNIOS

Soluções para condomínios,
tranquilidade para os síndicos.

condominio@upcond.com.br

48 3202-8855

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

Áreas comuns podem ter nova destinação

Alterar os espaços comuns do condomínio pode ser positivo, porém as mudanças devem ser previamente aprovadas e seguirem aspectos legais

Da redação

Assim como as pessoas podem mudar com o passar do tempo, nos condomínios também é comum que, após algum tempo os moradores percebam que certas áreas comuns não são bem aproveitadas e uma destinação diferente pode ser mais útil e benéfica para todos. Porém, para mudar os espaços é preciso ter cuidados legais.

Seja para instalar uma piscina, transformar uma quadra de esportes em estacionamento, uma área ociosa em academia, uma sala de jogos em brinquedoteca, ou qualquer outra alteração, é importante que os responsáveis estejam atentos à legislação e regras para essas mudanças, que podem ocorrer também em condomínios novos, quando a construtora entrega uma proposta de espaço, porém os moradores desejam dar outra finalidade para a área.

Advogado, consultor, palestrante e professor de Direito Imobiliário, Dennis Martins explica que o processo de alteração da destinação de área comum não é algo simples e por isso recomenda-se a consulta a um profissional, seja ele advogado ou administrador de condomínio com profundo conhecimento, pois os erros podem resultar em situações bastante traumáticas. “O condomínio não se trata de um “território independente e absoluto”, por isso no seu interior também se aplica a legislação urbanística municipal. Dessa forma, uma medida bastante oportuna é consultar o zoneamento local, pois não seria nada



ALTERAÇÕES NA ÁREA COMUM: primeiro passo é convocação de assembleia e apresentação de projetos

agradável após um delicado processo de alteração de destinação vir a descobrir que o município não permite o que se pretende no local”, orienta.

Primeiro passo

De acordo com o advogado Zulmar Koerich, o processo começa com a convocação de uma assembleia, onde na pauta deve constar de forma clara e objetiva a área que se pretende modificar e a nova destinação que se pretende implementar. “Nessa assembleia devem ser apresentados os projetos, bem como as devidas licenças administrativas e alvarás para instalação, evitando com isso embargos, multas, e outras penalidades impostas

pelo descumprimento das regras impostas pela administração pública”, explica.

O quórum

Segundo Koerich, em regra a destinação de área comum, por se tratar de patrimônio de todos,

somente pode ser modificada mediante aprovação da totalidade dos condôminos presentes em assembleia que é especificamente designada para deliberar sobre esse tema.

Se a área alterada tiver a mesma finalidade anterior, como

por exemplo, desativar uma área de lazer, como o salão de jogos para aumentar o salão de festa, não dependerá do quórum da unanimidade dos condôminos.

Segundo o advogado, nesse caso, entende-se que o quórum é de 2/3 da totalidade dos condôminos, observando-se as disposições do art. 1.342 do Código Civil que afirma que “a realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns”, explica.



DENNIS MARTINS, advogado, consultor e professor de Direito Imobiliário

37 Anos Atacado Catarinense

AQUI VOCÊ ENCONTRA!

PRODUTOS DE HIGIENE - DESCARTÁVEIS
ESCRITÓRIO - LIMPEZA GERAL - ALIMENTÍCIOS

@ATACADOCATARINENSE

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

Atacado Catarinense
48 3952.2500

FILIAL ESTREITO
Rua General Liberato Bitencout, 1518
Florianópolis - SC

OTIS
United Technologies

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.

improve

efficiency™

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



Conte conosco!

Condôminos e colaboradores do condomínio, como deve ser a relação?

Os colaboradores do condomínio são pessoas que convivem diariamente com os condôminos e essa relação pode gerar complicações para ambas as partes se não for bem definida.

Um exemplo é o caso do porteiro que, a pedido de um condômino, sai do seu posto para resolver um pequeno problema dentro da unidade.

Esse ato de boa vontade e colaboração pode, além de comprometer a segurança do condomínio e deixar as pessoas do lado de fora aguardando para terem o acesso liberado, ser considerado desvio de função se ocorrer com frequência, prejudicando o condomínio em uma eventual ação trabalhista.

Outra situação recorrente são os condôminos que chamam a atenção dos colaboradores, quando, na verdade, coordenar os colaboradores é uma atividade exclusiva do síndico.

Por isso, é importante que cada agente do condomínio: síndico, condôminos e colaboradores, tenham consciência de quais os seus direitos, funções e deveres, além, é claro, acima de tudo serem respeitosos uns com os outros.

Assim, todos vivem em paz e evitam problemas.

Conte conosco!

0800 780 8877



CHEYLLA VIRGÍLIO
Gerente Duplique
Unidade São José



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



DUPLIQUE
SANTA CATARINA

 duplique.com.br



Saiba a importância do planejamento estratégico nos condomínios

Especialistas citam que um bom plano diretor é essencial para que a gestão transcorra sem sustos

Jorge Jr.

A gestão de um condomínio exige desafios dos síndicos, tanto que a cada dia mais se assemelha a uma empresa. Por sinal, ferramentas da área da administração são essenciais para gerir os mais diversos tipos de moradia. Uma das ações utilizadas para conseguir ter controle de gestão é a criação e formatação de um planejamento estratégico.

Antes de mais nada, planejamento estratégico é essencial para garantir o bom funcionamento do condomínio e a satisfação dos moradores. Ele envolve a definição de metas, objetivos e ações a serem tomadas para que tudo transcorra dentro da ordem e sem ser pego de surpresa. Deve-se avaliar o estado atual do condomínio, incluindo infraestrutura, finanças, segurança, serviços e avaliar o interesse dos moradores para iniciar o plano, bem como compreender seu tamanho e particularidades técnicas e de localização. Professor de Gestão Condominial, economista e uma das referências no setor, Gabriel Karpát reforça a importância de planejar as ações para que a administração possa ser mais tranquila.

"Na minha visão a elaboração de um planejamento estratégico, que eu chamo de Plano Diretor, torna-se indispensável para a gestão do síndico no condomínio. É o planejamento das ações e políticas dentro dos condomínios. A elaboração de um planejamento parte da identificação de todos os processos e necessidades. Torná-los mensuráveis e, conseqüentemente, gerenciáveis para o bom andamento das ações programadas", explica.

Vale reforçar que o planejamento estratégico é um documento que deve ser revisado e atualizado regularmente para garantir sua relevância e eficácia ao longo do tempo. Além disso, envolver os moradores na elaboração e execução do plano pode contribuir significativamente para o sucesso das iniciativas. Palestrante na área condominial e síndico, Sérgio Gouveia exemplifica a importância do planejamento estratégico com a utilização da ferramenta chamada matriz GUT, cujo acrônimo significa Gravidade, Urgência e Tendência.

"Ao submeter os itens da lista a essa análise, atribui-se a cada item valores de 1 a 5 de gravida-

de, urgência e tendência, e depois esses números são multiplicados. O resultado de cada multiplicação dá um valor, e depois é só ranqueá-los por ordem decrescente e você terá uma lista priorizada por um critério mais objetivo. Para eliminar a subjetividade de uma análise individual, é uma boa ideia submeter essa atribuição de notas aos membros do time de trabalho, e depois definir a ordem de prioridade de acordo com a média das notas atribuídas pela equipe a cada item".

6 fatores para realizar o planejamento estratégico

Alguns fatores precisam ser levados em conta para a montagem de um planejamento estratégico em condomínios. O síndico deve elencar algumas prioridades na hora da construção da ideia, como: análise da situação de momento do condomínio, definição de objetivos, identificação dos recursos necessários, implementação e monitoramento das ações, elaboração das estratégias e comunicação com os moradores.

Além dos fatores definidos, o síndico deve também monitorar o progresso do plano regularmente para garantir que as ações estejam sendo eficazes e fazer ajustes se necessário. Também é indicado reavaliar o plano estratégico para garantir que ele esteja alinhado com as necessidades e realidades do condomínio, assim como capacitar com treinamen-



O PLANEJAMENTO envolve ações de curto, médio e longo prazo com o objetivo de garantir a satisfação dos moradores e a valorização dos imóveis

tos os funcionários e, em alguns casos, para os próprios moradores, especialmente em relação ao uso adequado das instalações e equipamentos.

Sérgio Gouveia, graduado em administração, síndico, colunista e palestrante da área condominial, explica sobre a periodicidade que o planejamento estratégico deve ter considerando diversas situações.

"O planejamento estratégico envolve ações de curto, médio e

longo prazo, que são propostas pelo síndico com o objetivo de aprimorar a qualidade de vida, a segurança e o conforto dos condôminos e valorizar os imóveis. Ele é composto de várias fases, que de uma maneira bem resumida passam pelo diagnóstico (financeiro, fiscal, trabalhista, documental, estrutural etc.), priorização desses itens, planejamento do que será feito para resolver essas questões e definição de planos de ação detalhados, orça-

mentação, aprovação em assembleia e, finalmente, execução", detalha.

Sobre o que está proposto no planejamento, Sérgio Gouveia complementa que a produção do mesmo não deve ficar delegada a apenas uma pessoa, no caso o síndico: "Os planos de ação contam propostas detalhadas do que se pretende fazer, responsáveis, cronograma, metas, orçamentos e outras informações importantes, que podem requerer conhe-

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

+55 48 3278.1128 | [clinicalemesocupacional](https://www.instagram.com/clinicalemesocupacional)
+55 48 99960.4282 | comercial.clinicalemes@gmail.com
Rua Irmãos Vieira, 967 - Campinas - São José - SC

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

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

UNICA
Serviços Construtivos

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

48 4042.1222

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

www.unicasc.com.br
contato@unicasc.com.br
Rua Tiradentes, 15 Kobrasol - São José - SC

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

[48] 99171-9780

CONDUTA
COBRANÇAS

comercial@condutacobrancas.com.br



GABRIEL KARPAT: "É importante planejar as ações para que a administração possa ser mais tranquila"

cimentos técnicos das áreas de engenharia, manutenção, arquitetura, administração, finanças, direito etc., razão pela qual não se recomenda que o síndico desenvolva esse plano sozinho. O ideal é que ele esteja cercado de especialistas que o assessorarem e ajudem a aprimorar e executar o projeto", conclui.

Planejamento estratégico e questão financeira

O planejamento estratégico precisa ter um teto de gasto? O valor precisa ser debatido com os condôminos? O síndico pode aprovar sozinho o plano e iniciar as ações por conta própria? Não, essas e outras questões precisam ser respondidas antes da execução do plano. Um dos pontos mais sensíveis na administração condominial, a parte financeira precisa ser analisada para que o planejamento tenha sucesso. É importante ressaltar que mais pessoas, como o conselho consultivo e financeiro – e também profissionais das áreas que serão incluídas no plano – devem fazer parte do grupo de implementação do planejamento.

"A partir dos levantamentos físico-financeiros efetuados desde o início, é preciso apresentar uma estratégia de abordagem e execução compatíveis com a capacidade financeira e anseios daquela coletividade. A partir daí é necessário discutir permanentemente e ajustar as finanças de acordo com os proprietários, já que são eles os maiores interessados", conta Gabriel Karpat, especialista em gestão na área condominial.

As finanças desempenham um papel fundamental no planejamento estratégico dos condomínios, tanto que a previsão orçamentária é um dos temas sempre debatidos nas assembleias para definir quais gastos e cortes serão feitos. Uma gestão financeira eficaz é essencial para manter as operações funcionan-

do sem problemas e assim alcançar os objetivos estabelecidos.

Aqui listamos algumas considerações importantes sobre finanças no planejamento estratégico de condomínios, como orçamento, contabilidade e realização de auditoria, priorização das despesas, negociação com fornecedores, análise de custos e benefícios, gestão de inadimplência dos condôminos, avaliação de receitas extras e também o planejamento tributário.

O síndico deve incluir ainda no planejamento a formação de reserva financeira, destinando uma parte das receitas para situações emergenciais. Aliás, essa é uma forma de lidar com despesas inesperadas e manter a estabilidade financeira do condomínio. As manutenções preventivas ou corretivas demandam dinheiro, por isso a importância de se ter uma reserva da receita para cobrir essas despesas. Nesse sentido, manter os moradores informados sobre o estado financeiro do conjunto também é relevante, seja por boletins ou também por explicações durante as assembleias com os moradores.

Além da parte financeira, os prazos para execução também podem impactar no cronograma do planejamento. Se bem definidos no momento da aprovação do plano, fazem com que os moradores possam perceber que as ações estão ocorrendo sem anomalias: "A definição de prazos é importante para balizar o projeto e ter uma referência de progresso: estamos adiantados? Estamos atrasados? É como dizem Robert Kaplan e David Norton, doutores em Harvard e criadores do método

Balanced Scorecard, muito usado na gestão estratégica: O que não é medido não é gerenciado", relata Sérgio Gouveia.

Transparência com os moradores

Uma das dúvidas é sobre a mudança na gestão do condomínio com a troca do síndico e se o planejamento estratégico terá de ser alterado. O síndico Sérgio Gouveia avalia que essa possível alteração tem que estar dentro do plano, até porque algumas ações como reformas e melhorias contínuas, por exemplo, ultrapassam o período de sindicatura.

"Essa é uma das grandes contribuições da implantação de um plano diretor no condomínio. Se o projeto tiver, por exemplo, um escopo de cinco anos à frente, ele muito provavelmente atravessará gestões que terão síndicos diferentes na sua condução. Mas se um novo síndico é eleito e já assume sabendo que, além da 'mera administração' do dia a dia, tem tarefas a realizar, prazos a cumprir, orçamentos para observar etc., isso por si só já

tende a promover a continuidade do processo de melhoria contínua do condomínio. Ele deixa de ser condicionado ao plano de trabalho do síndico: já está tudo discutido, planejado, aprovado e lavrado em ata. É 'só' fazer. E isso, por sua vez, traz uma outra vantagem bem interessante. Ao aprovar um plano diretor e divulgá-lo internamente, os próximos candidatos a síndicos já têm a exata noção do que se espera deles, de quais conhecimentos e habilidades se farão necessários para conseguir executar o projeto, de como essas realizações deverão ser comunicadas e as prestações de contas deverão ser feitas, e isso por si só já desencoraja eventuais 'aventureiros' a se candidatarem ao cargo. É um filtro que tende a atrair os mais competentes, responsáveis e comprometidos com o crescimento do condomínio a dar a sua contribuição", descreve Gouveia.

Acesso

Os condôminos, no entanto, devem ter acesso ao planejamento por diversos motivos, como: transparência e confiança no síndico, engajamento e participação, redução de possíveis conflitos, feedback para dúvidas, melhora na aceitação das mudanças e senso de fortalecimento da comunidade. Assim, a divulgação das etapas do planejamento



SÉRGIO GOUVEIA: "O que não é medido não é gerenciado"

estratégico não apenas informa, mas também envolve e empodera os condôminos, criando uma comunidade mais consciente, colaborativa e bem-informada. Isso contribui significativamente para o sucesso da implementação do plano estratégico.

A divulgação do planejamento por meio de informativos nas áreas comuns, grupos de WhatsApp e também aplicativos de gestoras de condomínios facilita o acompanhamento. Além disso, o plano deve ser levado para deliberação em assembleia para ter aprovação ou não dos condôminos, o síndico sozinho não pode implementá-lo sem o aval dos moradores e conselho. Ao manter os canais de comunicação abertos, os condôminos terão a oportunidade de fazer sugestões e expressar preocupações, isso pode fornecer ideias para melhorar a eficácia do planejamento. Por sinal, a comunicação bem-feita pode fortalecer o senso de comunidade entre os moradores, promovendo um ambiente mais harmonioso e colaborativo.



ESPECIALIZADA EM CONSULTORIA E ANÁLISE DE RISCO PARA CONDOMÍNIOS

☎ 48 99138.2282 - Sintia 📧 sesseguros
☎ 48 99120.8706 - Daiane 📧 sesconsultoriasecuritaria
✉ sintia@sesseguro.com.br ✉ adm@sesseguro.com.br



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

@eps_solar @eps.solar.7 @epsolar www.solareps.com.br
 ☎ 48 99194 3965 📍 Rua Souza Dutra, 974 - Estreito - Florianópolis - SC



UM NOVO CONCEITO PARA ADMINISTRAR O SEU CONDOMÍNIO

- ☑ ASSESSORIA, AUDITORIA, CONSULTORIA E GESTÃO EMPRESARIAL
- ☑ GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA
- ☑ EDUCAÇÃO CORPORATIVA, TREINAMENTO GERENCIAL E PROFISSIONAL
- ☑ ASSESSORIA JURÍDICA CONDOMINIAL ☑ SÍNDICO PROFISSIONAL



Amanda Andrade
Advogada OAB 68.778
amanda.andrade@mconsultores.com.br
+55 (48) 98434.2834

Ederson Maciel
Administrador CRA/SC 22511 | CRA-PJ 3279
ederson.maciell@mconsultores.com.br
+55 (48) 99144.1144

Entenda como práticas de ESG são aplicadas nos condomínios

Compromisso com responsabilidade social, ações sustentáveis e corretamente gerenciadas ganham espaço no setor condominial

Da redação
O termo ESG (da sigla em inglês Environmental, Social and Governance - em português, Ambiental, Social e Governança) ganhou força no ambiente corporativo nos últimos anos. O conceito, que pode nos dar a impressão de ser novo, surgiu em 2004 com a publicação do Banco Mundial em parceria com o Pacto Global da Organização das Nações Unidas (ONU) e instituições financeiras de nove países: a chamada "Who Cares Wins" (em português: ganha quem se importa).

O conjunto de regras avalia se as operações das empresas são socialmente responsáveis, sustentáveis e corretamente gerenciadas. As empresas precisam buscar o menor impacto no ambiente, ter preocupação com os seus colaboradores e prestadores de serviços, além de uma administração livre de corrupção. Essas práticas podem ser aplicadas até mesmo nos condomínios, mesmo que ainda

não exista uma certificação ESG para o setor condominial.

Mestre em Administração de Empresa e professor de programas em MBA de várias Instituições de Ensino Superior em Belo Horizonte, Abélio Dias explica o movimento que tem se tornado cada vez mais presente no dia a dia das organizações, principalmente no Brasil.

"ESG é essencial para quem investe, pois garante a sustentabilidade do investimento. Mas é importante uma reflexão que expresse as prioridades que dou ao mundo. Assim como as empresas, os condomínios no Brasil não foram construídos de forma sustentável. A sustentabilidade não é ainda uma preocupação para a sociedade brasileira, apesar de se estar começando a percebê-la, principalmente devido às mudanças climáticas dos últimos anos", explicou.

Abélio, que também atua como síndico profissional, ainda detalha a importância de aplicar

cada vez mais o conceito de ESG nos condomínios.

"Os condomínios são grandes consumidores de recursos naturais, pois fazem uso de uma série de serviços que consomem basicamente água e energia, além de outros recursos, e geram uma grande quantidade de resíduos orgânicos e inorgânicos. As práticas ESG devem surgir da liderança, que no caso do condomínio é o síndico. Ele tem de fomentar uma cultura de sustentabilidade no local. Não adianta simplesmente falar como sendo algo bom para o planeta, mas quais são os retornos que pode trazer para o condomínio em termos de redução dos custos operacionais e de valorização do patrimônio", completou Abélio.

Pensar o condomínio como uma empresa

Para a administradora e especialista na área de condomínios desde 1996, Rosely Schwartz, que



ABÉLIO DIAS, administrador e professor de programas em MBA

também é professora e ministra cursos e palestras pelo Brasil, é preciso considerar o condomínio como uma empresa e isso implica em administrá-lo com os conceitos de ESG.

"Como o condomínio cada vez mais deve ser administrado como uma empresa, mesmo que sem a finalidade de lucro, o conceito vem sendo incorporado à

gestão condominial ainda sem a conotação direta ao ESG.

As práticas de desenvolvimento sustentável são um caminho sem volta em todos os níveis da sociedade, tornando-se estratégicas para a administração. Isso demonstra que a gestão é atualizada com as novas tendências do mercado global, mas é fundamental que os condôminos acompanhem as ações adotadas", afirmou.

Para o engenheiro, Luciano Moreno, a aplicação do conceito nos condomínios precisa ser de maneira coletiva para se chegar ao resultado esperado.

"O ESG não pode e não deve ser entendido separadamente. O conceito deve ser abrangente e fundamentado em engajamento. No caso em questão a aplicação do ESG na vida de pessoas que dividem o mesmo espaço em comum e vivem em um ambiente onde os padrões de comportamento são diferentes um do outro é ainda mais complicado. ESG aborda temas que vão desde hábitos e

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.





ROSELY SCHWARTZ,
administradora e especialista
na área de condomínios

comportamentos sociais, passando por governança, liderança e o aspecto ambiental", destacou.

ESG nos novos empreendimentos

O movimento ESG também está presente em novos empreendimentos. A responsabilidade ambiental tornou-se parte do processo como um todo e está presente desde a incorporação, passando pela execução de obras e, principalmente, na entrega de espaços adequados aos moradores. "Nos empreendimentos construídos no Brasil e que envolvem investidores internacionais há uma maior preocupação com a sustentabilidade. Eles são construídos com alguma certificação ambiental existente no mercado, pois esta contribui significativamente para redução dos custos operacionais. Ainda é um longo caminho a ser percorrido, porém já existem grupos pensando na certificação ESG para empreendimentos construtivos", explica Abélio.

Luciano Moreno acredita que levar ESG para os condomínios, principalmente naqueles que estão em construção, é um bom caminho para ampliar o debate e gerar comoção de uma parcela da sociedade para algo que pode causar impactos no futuro.

"Felizmente as fontes de energias renováveis entraram na agenda de montadoras, indústrias, empresas de serviço, grandes construtoras e boa parte da sociedade em geral. Mas o movimento ainda é tímido e muito aquém da velocidade que precisamos impor. O assunto precisa estar na pauta, precisa ser amplamente divulgado e debatido", falou Luciano.

PRÁTICAS DE ESG QUE PODEM SER APLICADAS NOS CONDOMÍNIOS

NO PLANO AMBIENTAL

Uso racional da água: equipamentos como torneiras e válvulas de descargas eficientes, controle do consumo de água por ambientes (áreas externas e internas, paisagismo e limpeza), criação de sistemas que possibilitem o reuso de água de chuva e de água cinza (coletada das torneiras das pias e máquinas de lavar), medidores individuais de água (por unidade).

Desempenho de energia: acompanhamento da performance dos sistemas e gerenciamento do consumo, como elevadores e bombas de recalque, grandes vilões das despesas com energia; o uso de lâmpadas de LED com sensores de presença, aproveitamento da luz natural para iluminar ambientes e utilização de cores claras para propiciar mais claridade.

Verificar a possibilidade da geração de energias renováveis, como a solar fotovoltaica para aquecimento da água consumida pelas unidades e da piscina, além da devolução do excedente produzido para a rede com o desconto na conta do condomínio.

Descarte correto de lixo: implantação da coleta seletiva, com separação adequada dos materiais orgânicos e recicláveis; coleta de óleo de cozinha, pilhas e baterias, de simples implementação a baixo custo.

NO PLANO SOCIAL

• Dar boas condições de trabalho aos colaboradores, com o uso dos EPIs adequados a cada atividade; incentivar o

aprendizado e troca de experiências, oferecendo cursos de capacitação; respeitar relações de trabalho

• Cuidados com a privacidade e proteção de dados e relação com a comunidade (entorno do condomínio)

• Zelar para que exista no condomínio um ambiente de harmonia e respeito entre todos os envolvidos, colaboradores, moradores e prestadores de serviços

• A relação com os prestadores de serviço deve ser baseada em ética e respeito mútuo, que visem à segurança dos trabalhadores, com o cumprimento de todas as normas envolvidas.

NO PLANO DE GOVERNANÇA

As palavras de ordem na gestão devem ser ética e transparência na contratação e prestação de contas.

• Conselho consultivo participativo e independente;

• Respeito e transparência na relação com as empresas terceirizadas, que deve ser baseada em contratos, uso de EPIs para garantir a segurança e observação da legislação

• Valorização patrimonial, com as devidas manutenções preventivas e corretivas, sempre no rigor de normas e leis

• A auditoria externa poderá ser usada como importante instrumento para avaliar a atuação dos gestores na condução da administração do condomínio, dando maior tranquilidade aos condôminos.

Fonte: Rosely Schwartz

ASSISTÊNCIA TÉCNICA

NELSON BILHARES

VENDAS E REFORMAS

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

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

☎ 47 99947-7672 • 47 999113720
✉ marlon@nelsonbilhares.com.br
f @ @reformasnelsonbilhares

PONTO DE VISTA

GEOVANNA GREGORY



Condomínios de aposentadoria

Os condomínios de aposentadoria, também conhecidos como condomínios para idosos ou comunidades de aposentados, são empreendimentos residenciais planejados e construídos com foco nas necessidades e preferências da população idosa. Aqui, existe o compromisso da administração em proporcionar um ambiente onde os moradores possam conviver com conforto e segurança.

Estes empreendimentos oferecem uma série de vantagens e comodidades voltadas para atender às demandas específicas dessa faixa etária. Abaixo, exporíamos algumas delas:

Segurança: A segurança nestes condomínios é uma prioridade, com medidas como sistemas de vigilância, porteiros e controle de acesso, visando garantir a tranquilidade dos residentes e impedir incidentes.

Comunidade ativa: De forma geral, os condomínios para idosos promovem uma comunidade ativa e engajada, onde os residentes têm a oportunidade de fazer amigos e participar de eventos sociais.

Atividades recreativas: Uma variedade de atividades recreativas é oferecida, desde aulas de yoga e hidroginástica até grupos de leitura e arte. Isso incentiva a socialização e o envolvimento ativo dos moradores.

Alimentação: Alguns condomínios oferecem serviços de refeições, onde os moradores podem optar por fazer suas refeições em um restaurante no local ou em suas próprias unidades.

Manutenção e limpeza: A manutenção das áreas comuns e a limpeza das unidades são geralmente fornecidas, liberando os moradores de preocupações com tarefas domésticas.

Transporte: Muitos condomínios de aposentadoria oferecem serviços de transporte para levar os moradores a consultas médicas, compras e outras atividades.

Serviços de assistência: Alguns condomínios oferecem serviços de as-

sistência domiciliar para atender às necessidades de saúde. À medida que envelhecem, a saúde dos residentes enfrenta constantes mudanças e um empreendimento voltado a esta faixa etária deve estar atualizado neste sentido.

Planejamento a longo prazo: Muitos condomínios de aposentadoria permitem que os residentes planejem o envelhecimento a longo prazo, oferecendo diversas opções de cuidados, incluindo unidades independentes, assistência diversas e cuidados com a memória.

Acessibilidade: Ponto crucial a ser considerado em condomínios voltados à esta faixa etária, uma vez que seus moradores podem apresentar cuidados e necessidades específicos ligados à mobilidade e acessibilidade. Tais empreendimentos precisam estar atentos à incorporação de determinadas características, como por exemplo:

- Estrutura adaptada, com rampas, elevadores e corredores largos para mobilidade;

- Banheiros acessíveis, com barras de apoio e facilidades, assim como unidades privativas totalmente adaptadas;

- Sinalização clara, com letras grandes e contraste adequado;

- Iluminação adequada, garantindo a segurança e locomoção;

- Alarmes visuais e sonoros acessíveis, para emergências;

A administração de um condomínio de aposentadoria requer habilidades de gestão, empatia e dedicação, e aqueles que abraçam essa responsabilidade têm a chance de fazer uma diferença significativa na vida dos moradores idosos, proporcionando-lhes uma experiência de envelhecimento mais feliz e saudável.

Geovanna Gregory é gestora condominial, síndica profissional, pós-graduada em gestão estratégica de pessoas e especialista em negócios imobiliários.



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

Serviços para Condomínios

Fone: (47) 3366 3562 / 3366 7013

www.balnear.com.br/condominio

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



DUPLIQUE
SANTA CATARINA

LÍDER EM GRANTIA DE RECEITA
PARA CONDOMÍNIOS

duplique.com.br

DE OLHO NO MERCADO



ROGÉRIO DE FREITAS
contato@condominiosc.com.br



O conceito de “networking” está deturpado?

No final de outubro tivemos o maior evento nacional do setor condominial. Com um público de mais de 1500 pessoas, Florianópolis recebeu representantes da nação condominial e colegas de sindicatura de todo o país. Um vasto conteúdo com 12 horas de programação e palestras que impactaram a carreira dos players do mercado que ali estavam presentes. A magnitude do evento é tanta que posso afirmar categoricamente que hoje há glamour no exercício da função de síndico. Foi uma grande realização pessoal estar presente na área de exposição com um estande do SindHub ao lado do estande do JC, bem como no palco dividindo espaço com os colegas embaixadores do evento. E finalmente exercer o propósito maior desse tipo de evento, que é o “networking”.

O que me intrigou nesse fim de semana foi a palavra “networking”, que foi utilizada milhares de vezes durante o evento, inclusive na minha fala no palco. Porém, percebi uma displicência e até um certo desrespeito ou superficialidade com a importância do conceito. Para muitos, esse exercício se resume a uma mera troca de cartões de visita ou o levantamento de “lides”. Porém “networking” é muito mais do que isso. É o esforço de construir uma rede de conexões comunitária para alavancar os resultados em mútua ajuda, não apenas obter uma lista de contatos.

Este esforço exige ir além de uma simples coleta de conexões. É preciso uma íntegra entrega para nutrir

relacionamentos significativos, com o objetivo comum do crescimento coletivo. Nessa “pegada” de colaboração, o “networking” rejeita a ideia de que o sucesso é uma jornada solitária e independente. O resultado positivo vem do fortalecimento das conexões com tempo e interesses de qualidade.

No entanto, eu preciso destacar para você colega de sindicatura que o conceito de “networking” foi deturpado por muitos, que o reduziu a uma busca implacável de oportunidades de contatos para benefícios próprios. Aqueles que enxergam o conceito apenas como um atalho para o sucesso individual além de perder a verdadeira essência desse valioso recurso, deveriam “lavar a sua boca”, como grosseiramente diziam os mais antigos, antes de falar que o que estão fazendo é “networking”.

Precisamos resgatar o verdadeiro conceito desta palavra, não somente quando a empregarmos em uma frase, mas em sua essência. Formar e exercer uma verdadeira rede de colaboração compartilhada para aprender, evoluir e crescer juntos. O sucesso da sindicatura que refletirá em condomínios melhores, e massas condominiais com interesses bem representados e sonhos aproximados será resultado de uma comunidade condominial melhor interconectada.

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

Sicredi Vale Litoral SC promove palestra sobre gestão condominial em Itapema

Evento Conexões Condomínios marca a parceria dos 15 anos entre o segmento e a instituição financeira cooperativa.

A Sicredi Vale Litoral SC promoveu dia 19 de outubro uma palestra sobre gestão condominial para síndicos(as), administradores(as) e gestores(as) de condomínio. O evento denominado Sicredi Conexões Condomínios faz referência aos 15 anos da fundação da instituição financeira, e, marca a história de sucesso e parceria com o segmento. O evento aconteceu na Sede Regional da Cooperativa, em Itapema.

A palestra sobre gestão condominial foi ministrada pelos Drs. Marcio Panno e Gustavo Camacho, advogados, especialistas em Direito Imobiliário e Condominial, além da participação especial do Diretor Executivo da Sicredi Vale Litoral SC, Arão João da Silva Neto.

“Há 15 anos, começava nossa história com o segmento dos condomínios. Desde lá construímos bases sólidas para suportar o crescimento que estamos vivendo, nos especializamos no atendimento e nas reais necessidades e soluções para o segmento, e, almejamos continuar cumprindo os objetivos da criação desta cooperativa: pres-



O SICREDI Conexões Condomínios reuniu síndicos(as), administradores(as) e gestores(as) de condomínio da região

tar um atendimento simples, próximo e humano a eles, indo além dos números”, cita o diretor Arão.



DIRETOR Executivo da Sicredi Vale Litoral SC, Arão João da Silva Neto

Curso de Direito Condominial

Além da palestra, a Cooperativa juntamente com os advogados, promoveram um curso de capacitação dos profissionais que atuam no mercado condominial, fornecendo o conteúdo necessário para a compreensão da legislação aplicável ao ambiente condominial.

As aulas foram realizadas nos dias 24 a 31 de outubro e foram tratados diversos assuntos atuais e polêmicos do Direito Condominial, através de uma metodologia de ensino prática.

Secovi apresenta acordo de cooperação com TJ para valorizar conciliação e evitar processos judiciais

O Secovi de Florianópolis e Tubarão fez a apresentação oficial do Acordo de Cooperação com o Tribunal de Justiça de Santa Catarina, em reunião ampliada com expressiva participação de diretores e associados, dia 17 de outubro, na Mein Haus Churrascaria, em São José.

A parceria visa atender a demanda por espaços para a resolução consensual de conflitos relacionados ao setor imobiliário. O objetivo é agilizar processos, valorizando a mediação e a conciliação, bem com reduzir os acervos já judicializados, além de desenvolver e qualificar o atendimento ao cidadão em espaços da entidade. O trabalho de desjudicialização será desenvolvido em conjunto com o Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania (Cejusc).

Entre os benefícios, estão a facilitação na realização de acordos para evitar processos judiciais ou encerrar processos em andamento, que envolvam temas como a corretagem imobiliária,



COM A PARCERIA um condomínio poderá notificar formalmente um devedor para se reunir visando um acordo

casos que dizem a condomínios, como cobranças de multas e quotas condominiais, assim como créditos de empresas do ramo imobiliário. Um corretor de imóveis, por exemplo, poderá se utilizar do serviço para convocar o seu devedor a uma reunião visando um acordo sobre a sua comissão. Um condomínio poderá notificar formalmente um devedor para se reunir visando um acordo. Uma loteadora poderá chamar um cliente inadimplente

para um ajuste sobre débitos em aberto. As imobiliárias poderão buscar entendimentos para resolução de inadimplências, entre vários outros casos.

Procure o Secovi para conhecer melhor esta novidade e outras ações da entidade em favor dos segmentos que representa. Contato através do telefone (48) 3209.5439 ou contato@secovi-floripa.com.br

Para conhecer mais o Cejusc, acesse @cejusc_tjsc no Instagram



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

Assessoria Contábil completa para Condomínios

PRESTANDO
SERVIÇOS DE
QUALIDADE E
EFICIÊNCIA.

48 3225.1934 www.pereirajorge.com.br condominios@pereirajorge.com.br
Rua Hermann Blumenau, nº 253 - Sobreloja - Centro - Florianópolis - SC



Congresso #SouSíndico fecha 2ª edição com sucesso

Síndicos, gestores e administradores de 18 estados brasileiros e do DF marcaram presença no encontro

Considerado o maior evento brasileiro de capacitação e atualização de síndicos do mercado condominial e, reforçando Santa Catarina como um dos principais pólos tecnológicos e imobiliários do Brasil, o Congresso #SouSíndico Conectado 2023 encerrou a segunda edição com sucesso total. Promovido pela Porter, especialista em tecnologia e inteligência para condomínios, o evento reuniu mais de 1,5 mil pessoas dia 28 de outubro no Centro Sul, em Florianópolis.

“O mercado imobiliário e condominial no Brasil é bastante representativo, segue em expansão e exige atualização constante desses profissionais visando segurança, comodidade, privacidade e melhor gestão dos condomínios e seus moradores. Isso torna cada vez mais necessário debater o cenário atual e criar conexões para que os síndicos troquem experiências, acessem cases de sucesso e conheçam o que há de mais moderno em termos de inovação no mercado”, afirmou



O JORNAL DOS CONDOMÍNIOS participou do encontro e fez apresentação de seu portal de notícias na internet aos participantes



Odirley Rocha, diretor de Relacionamento do Porter Group.

O congresso trouxe diferentes atrativos, entre eles um palco 360 para as plenárias, onde

ocorreram palestras e painéis, coquetel para interação entre os participantes. Contou também com o “Espaço Mentoria”, onde cerca de 30 embaixadores da

Porter estiveram à disposição dos congressistas para conversar sobre negócios e tendências de gestão.

Marcos Piangers reconheci-

do como um “fenômeno da internet” pelo jornal O Globo e chamado de “guru” pelo portal UOL, se uniu a nomes como Camila Renaux, eleita três vezes a melhor profissional de marketing do país, e Cláudio Vicente, especialista no Modelo Disney de gestão, para compartilhar histórias, conhecimento e inspiração com os síndicos, gestores, administradores e profissionais do setor de várias localidades do país que marcaram presença no encontro.

O MUTIRÃO DA SAÚDE FEZ O CORAÇÃO DO LORENZO BATER NORMALMENTE.

E o da mãe dele, também.

MUTIRÃO DA SAÚDE:
— MAIS DE —
90 MIL CIRURGIAS
— DESDE JANEIRO —

LORENZO LUIZ SASSO FIORESE,
6 ANOS DE IDADE

Caibi, SC

Realizou um cateterismo terapêutico de valvuloplastia no Hospital Imigrantes, em Brusque.

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 90 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



CANAL ABERTO

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

COBRANÇA DE MULTA

O valor da multa aplicada ao morador deve ser cobrado junto à taxa condominial ou separado? Nosso regimento/convenção não diz nada a respeito.

Marcia R. Lorenzon,
São José

Como os estatutos internos do condomínio são silentes a respeito do procedimento de cobrança da multa convencional/regimental, e o Código Civil não disciplina esta questão, entendo que o boleto da multa deve ser encaminhado de forma individual para o condômino e não incluído no boleto que cobra as despesas ordinárias e extraordinárias, embora existam opiniões divergentes.

Defendemos a separação

pelos seguintes motivos:

(a) permitir que o devedor pague o boleto da taxa condominial para manter a pontualidade no recolhimento das receitas necessárias ao condomínio independentemente da discussão sobre o mérito da multa aplicada;

(b) a natureza jurídica da taxa condominial e da multa por infração condominial é diversa, visto que a primeira está atrelada ao dever legal do condômino (art. 1.336, I do Código Civil), e a segunda se origina, em tese, de ato ilícito perpetrado pelo condômino penalizado;

(c) por fim, a finalidade também é distinta, visto que a taxa condominial está atrelada ao recolhimento das receitas necessárias à própria existên-

cia do Condomínio, e a multa, por sua vez, deve compensar o condomínio pelo ato lesivo do condômino, tendo caráter punitivo e pedagógico.

Portanto, respeitando entendimento diverso, entendemos que a multa condominial deve ser cobrada por boleto em separado da taxa condominial.



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

VAZAMENTO EM UNIDADE FECHADA

Uma unidade fechada está com vazamento e causa infiltração nos apartamentos abaixo. O proprietário está fora do país e não autoriza a entrada para fazer o conserto. Como devo proceder?

Celina M. França, Itapema

Lidar com vazamentos em unidades fechadas, especialmente quando o proprietário está ausente e no exterior e não autoriza os reparos, é um desafio e requer paciência e uma abordagem cuidadosa.

Antes de mais nada, é essencial confirmar a origem e a gravidade do vazamento. Tudo deve ser documentado, incluindo fotos, filmagens, relatos de moradores, laudos de engenheiro/encanador, mensagens e e-mails trocados com o condômino, Ata Notarial, entre outros eventualmente pertinentes.

Se o proprietário, diante

de todas as evidências apresentadas, mantiver a recusa, pode ser proposta uma ação judicial para permitir o acesso ao imóvel, inclusive com pedido de tutela de urgência.

Também, havendo urgência, em face da extensão do vazamento para outras unidades ou mesmo para a área comum, o síndico pode chamar um chaveiro para abrir a porta da unidade fechada.

Nesse caso, além das provas da urgência, o síndico deve estar, de preferência, acompanhado por duas testemunhas e registrar toda a ocorrência através de fotografias e/ou vídeos, para se resguardar em caso de ação movida pelo condômino.

Isso porque apesar de o artigo 5º, inciso XI, da Constituição Federal, determinar que "a casa é asilo inviolável do indivíduo, ninguém nela podendo penetrar sem consenti-

mento do morador", o mesmo dispositivo prevê exceções, como os casos de desastre ou para prestar socorro.

Assim, o ingresso no apartamento sem permissão estaria amparado nas graves consequências que o vazamento poderia gerar. Ainda, a entrada sem autorização no apartamento pode estar autorizada na Convenção de Condomínio e no Regimento Interno, se houver previsão neste sentido.



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

OPINIÃO

FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA

fernandamp81@gmail.com



Abandono de incapaz em condomínios

Para entendermos a problemática devemos entender o que é abandono de incapaz. É considerado abandono de incapaz quando o responsável por uma pessoa portadora de deficiência, idoso ou criança, deixa de fornecer cuidados básicos e prover as necessidades básicas do incapaz, caracterizando o descumprimento da sua obrigação por omissão, negligência ou intenção.

Abandono de incapaz é crime elencado no artigo 133 do Código Penal Brasileiro: "Abandonar pessoa que está sob seu cuidado, guarda, vigilância ou autoridade, e, por qualquer motivo, incapaz de defender-se dos riscos resultantes do abandono: Pena - detenção, de seis meses a três anos." Além da consequência penal, através das medidas protetivas de amparo ao incapaz poderá resultar na perda do poder familiar.

Portanto, no âmbito condominial toda comunidade deve estar atenta para que a situação não aconteça e caso aconteça saiba como proceder.

Há vários sinais que podem demonstrar que a situação esteja acontecendo no condomínio, geralmente há sinais físicos, latentes a percepção de todos, como incapazes deixados sozinhos por períodos longos sem supervisão, sem comer, beber ou sem asseio físico (sujo ou maltrapilho).

Bem como sinais psicológicos e comportamentais, quando o incapaz se demonstra

ansioso, assustado, nervoso, possuem dificuldade em comunicação e relação com estranhos, desenvolvimento de doenças psiquiátricas, comportamento autodestrutivo e no caso das crianças, por vezes,

apresentam atraso no desenvolvimento.

Atitudes de conscientização e humanização das relações podem combater o abandono de incapaz em condomínios. Conversar com funcionários, moradores e prestadores de serviço sobre suas percepções de alguma situação de alerta, manter o monitoramento das câmeras para alertar sobre situação de abandono, manter os cadastros e registros atualizados para contato com alguém próximo que não seja o agente do abandono.

Para o síndico é importante que crie protocolos de enfretamento e prevenção para lidar no caso de abandono de incapaz, realizar reunião para debater o assunto e o protocolo, comunicar e auxiliar as autoridades.

No caso de constatar caso de abandono de incapaz o vizinho, o síndico, ou até mesmo a união daquela comunidade condominial deve agir com diligência visando proteger a vítima. Importante, coletar evidências, tentar aproximação da vítima para que seja constatado seu estado de saúde e entre em contato com a autoridade Policial ou Conselho Tutelar ou Assistência Social.

Como tudo que nor-teia o universo condominial, a união, cuidado e zelo pode ser transformador para as vidas que compõem aquela comunidade.

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





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

GUIA DE FORNECEDORES

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



ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

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

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

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

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

Viana Empreiteira
Pintura - Reformas - Manutenção

- ✓ PINTURA
- ✓ REFORMAS
- ✓ MANUTENÇÃO PREDIAL

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

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS

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 pravaliaresengenharia@gmail.com
48 9.9980.9377 www.pravaliaresengenharia.com.br

hepta

Contribuindo para a longevidade das edificações!

- Laudos técnicos
- Fiscalização de obras
- Assessoria técnica

(48) 99924-1467
heptaengenharia.com.br
heptaengenharia

LEGO ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO

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

(48) 99930-8039
lego_engenharia
lego@legoengenharia.com.br

ESTAMOS PRONTOS PARA REFORMAR O SEU CONDOMÍNIO!

LILIAN LIDIA WOJCIKIEWICZ
ARQUITETA & URBANISTA / BIM MANAGER
CAU A-14.750-8

48 99983.6633 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
- ✓ CONSULTORA 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 • www.csengqualitativa.com

Soluções de Engenharia para o seu Condomínio

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

Aponte a câmera do seu celular e conheça nossas soluções

econdengenharia.com.br (48) 3093-3595

ECOND
ENGENHARIA PARA CONDOMÍNIOS

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
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

LAUDOS TÉCNICOS DE VISTORIA E PERÍCIAS EM CONDOMÍNIOS

FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DE OBRAS EM CONDOMÍNIOS

48 99982.1196 98406.5470 lineofilho@gmail.com Engenheiro Lineo

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

2009 10 ANOS ISO 9001 ISO 14001

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

SERVIÇOS / LAVAGEM GARAGENS / JARDINAGEM

HARTCON
SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

SERVIÇOS ESPECIALIZADOS PARA CONDOMÍNIOS

- Lavagem de Garagens
- Manutenção de Jardins

48 99154.0077 @hartconservicos hartconservicos@gmail.com Rua Duque de Caxias, 2650 - São José - SC

CLASSI EMPREGO

Luciana Lima de Souza | Busca colocação como Porteira

Experiência na área de portaria há mais de 8 anos, trabalhou no IFSC em portaria, experiente no sistema Winker. Busca colocação como Porteira em condomínios de Florianópolis e tem fácil acesso ao Continente até bairros Abraão e Coqueiros. Oferece referências.

Contato (48) 98421.4762

SUPERMATEC
CASA & CONSTRUÇÃO

CASA & CONSTRUÇÃO É AQUI!

ENTREGA GRÁTIS

NÃO DEIXE A OBRA PARAR POR FALTA DE MATERIAL!

supermatec

✓ VARIEDADE EM PRODUTOS
✓ PAGAMENTO FACILITADO

✓ PREÇOS ESPECIAIS E ATENDIMENTO SOB MEDIDA PARA O SEU CONDOMÍNIO

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



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



CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS

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

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

DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA

Av. Rio Branco, 404 - Sl 506 - Torre 1 - Centro - Fpolis | www.gtccontabilidade.com.br | gtc@gtccontabilidade.com.br | 48 3223.5332



Sua portaria é realmente eficiente?

Especialistas fazem alerta sobre os erros mais comuns e dão dicas de como garantir mais segurança para o espaço

Darlane Campos

A segurança em condomínios é um aspecto crucial que envolve diretamente as portarias e guaritas, pois são os principais pontos de controle de acesso. No entanto, muitos condomínios enfrentam desafios nesse setor devido a erros comuns na concepção e operação desses espaços.

De acordo com especialistas, um erro recorrente é a falta de adequação às necessidades reais do condomínio. Muitas vezes, as portarias são projetadas sem considerar fatores como o volume de moradores, o fluxo de visitantes e a demanda por serviços. Isso pode sobrecarregar os funcionários e comprometer a eficiência do controle de acesso.

Pensando nisso é que José Roberto Graiche Júnior, presidente da Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (AA-BIC), defende que, para pensar em uma portaria ideal, ela precisa nascer junto com o projeto arquitetônico do empreendimento.

“Nós entendemos que a portaria é o coração central do condomínio. É lá que começa tudo: comunicação, segurança, operação e controle. Por isso, o local precisa ser pensado para ter uma visão geral de todo o perímetro como entrada, acessos e das mediações do empreendimento”, explica Graiche.

Acesso restrito

Entre os erros mais comuns dos condomínios está o



JOSÉ ROBERTO GRAICHE JÚNIOR diz que muitas vezes, as portarias são projetadas sem considerar a realidade do condomínio

fato de muitos locais deixarem a portaria aberta. Só que para garantir a segurança de todos, Graiche destaca que esse espaço deve ser blindado em termos de acesso, para que o colaborador não seja surpreendido, além de oferecer uma infraestrutura mínima de conforto.

“O porteiro não pode deixar a portaria para ir ao banheiro e nem deixar a porta aberta para circulação de ar. O condomínio tem o dever de disponibilizar condições para que o colaborador não precise abandonar o posto de trabalho”, enfatiza o especialista.

Ideia reforçada por Marcos Moreno, analista de segurança empresarial e técnico de segurança no trabalho, que traz entre as necessidades básicas itens como película de proteção nos vidros que impeça visualização interna, sanitário, bebedouro, telefone, interfone, sistema de CFTV para observa-

ção dos locais nos quais não seja possível ver a olho nu, sistema de alarme para situações de risco e mobiliário adequado para o desenvolvimento dos trabalhos.

Além disso, ele defende a necessidade de uma ação em conjunto, já que a capacitação insuficiente dos funcionários encarregados da portaria é outro gargalo. Esses profissionais precisam ser treinados para lidar com situações de emergência, interagir com os moradores e visitantes de forma educada

e eficiente, e operar os sistemas de segurança. Ao mesmo tempo que os moradores e funcionários precisam estar cientes das diretrizes de segurança, e que haja cooperação para mantê-las.

Reforço na proteção

Como dica de segurança, Moreno traz a eficiência do sistema de clausura, que pode ser utilizado tanto por espaços com portaria presencial quanto remota. “Muito eficiente, essa

solução inibe a ação de quadrlhas especializadas quando implementado e operado de forma operacionalmente correta com intertravamento. Ou seja, quando um dos portões só é aberto com o fechamento do outro”, explica o especialista.

Outro erro comum está relacionado à tecnologia obsoleta. “Portarias e guaritas modernas devem contar com sistemas de segurança atualizados, como câmeras de vigilância, controle de acesso por biometria ou cartão”, finaliza o especialista.



MARCOS MORENO defende o sistema de clausura para prédios com portaria presencial ou remota



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



Serviços e Confiança

SEM COMPARAÇÃO

PORTEIRO, ZELADOR E LIMPEZA PARA SUA TRANQUILIDADE.

A Khronos oferece serviços de Porteiro, Zelador e Limpeza para pequenos condomínios, salas comerciais e lojas. Uma equipe de profissionais treinados e capacitados para realizar serviços com a mais alta qualidade e total confiança. Tudo para você ficar tranquilo e satisfeito. Fale com a gente e conheça todas as vantagens da mão de obra especializada Khronos.



Ligue pra K e fique tranquilo! 48 3381-9999 ☎ 48 99108-5408 | grupokhronos.com.br | [f](https://www.facebook.com/grupokhronos) [@](https://www.instagram.com/grupokhronos) grupokhronos