Jornal dos Condomínios

22 ANOS

ANO 22 - N° 263 - NOVEMBRO DE 2023 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

AO SÍNDICO

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

SÍNDICO DO FUTURO: SC É TENDÊNCIA NA FORMAÇÃO DE NOVOS PROFISSIONAIS

No mês de comemoração do Dia do Síndico, especialistas traçam um panorama do futuro da sindicatura no estado

Páginas 08 e 09

VALE DO ITAJAÍ

Boas práticas para enfrentar condôminos antissociais

Páginas 10 e 11

GRANDE FLORIANÓPOLIS

ASDESC elege nova diretoria

Página 02

MANUTENÇÃO

Natal: cuidados ao instalar iluminação decorativa

Página 06

MERCADO

Lemes Ocupacional chega aos 20 anos

Página 12

Projeto TechTalks Khronos tem segunda temporada confirmada para 2024

Página 13

FINAL DE ANO

Como gratificar funcionários de acordo com a lei?

Página 16

Jornal dos Condomínios
www.condominiosc.com.br

Direção Geral:
Ângela Dal Molin
angeladalmolin@condominiosc.com.br
Coordenação Administrativa:
Luisa Candido Lopes
Equipe de jornalistas:
Dariane 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.

ADJORISC 11/2023 CCJ REGULARIDADE COMPROVADA

Acesse no QR Code acima o nosso Portal!

jornaldoscondominios
@JornalCond

EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN
angeladalmolin@condominiosc.com.br

Dia do Síndico: o futuro da sindicatura em SC

O mercado condominial tem acompanhado o crescimento do setor imobiliário, tanto que o número de condomínios em Santa Catarina teve um desenvolvimento bastante considerável: entre 2010 e 2022 houve um aumento de 47,5%, de acordo com pesquisa do IBGE. E não para por aí: dados mostram que os imóveis em Santa Catarina valorizaram em 2023 até quatro vezes mais que a média nacional, fazendo do estado um dos melhores mercados imobiliários do país. Isso se reflete na demanda por síndicos e administradoras de condomínios mais qualificados. Nesta edição comemoramos o Dia do Síndico, celebrado em todo o país dia 30 de novembro, e traçamos um panorama do futuro da sindicatura no estado e como todo esse universo faz para se renovar, entregar o melhor trabalho e ser competitivo.

Comemoramos também o olhar recebido no 24º Prêmio de Jornalismo da ADJORI/SC ao nosso trabalho. Na premiação, ocorrida em novembro no Lira Tênis Clube, em Florianópolis, ficamos entre os Top 10 em jornalismo online com nosso portal de notícias para condomínios e recebemos menção honrosa em três categorias: site, crônica (desenvolvida pela colunista, síndica e escritora Martinha Silva) e reportagem multimídia com peça produzida para o canal do Instagram do jornal. Quem diria que o tema condomínios, tão técnico e focado em nicho específico, entre os mais de 120 jornais concorrentes, receberia atenção dos jurados! Honrados com o mérito, registramos que somos a soma de todos aqueles que colaboram, apoiam e acompanham o nosso trabalho.

Desejamos ao nosso leitor um ótimo Dia do Síndico!

ASDESC elege nova diretoria para o biênio 2023-2025

A Associação de Síndicos do Estado de Santa Catarina - ASDESC anunciou sua nova diretoria executiva, que ficará a frente das novas ações da entidade nos próximos dois anos.

A associação foi criada em 2016 e tem como objetivo fortalecer a categoria, estreitar relação, dar apoio e promover a valorização da função de síndico do estado catarinense, através do senso de união no mercado condominial.

O presidente reeleito, Dr. Gustavo Camacho, ao falar em nome da Diretoria, ressaltou o compromisso da Associação, as competências dos síndicos e a valorização da profissão. "A grande tarefa é transformar a ASDESC em uma associação com presença estadual, a fim de que a mesma seja reconhecida pelo mercado e pelas autoridades públicas como o principal organismo de interlocução", pontuou o presidente.

Aberta aos síndicos de função e profissionais, e também aos moradores, a associação tem como intuito principal trazer benefícios a todos que vivem nesse tipo de moradia em Santa Catarina.

Como primeira ação do novo mandato, o presidente anunciou reunião em novembro com o Ministério do Meio Ambiente. "O objetivo da parceria é traçar métricas de melhoria dos sistemas de coleta seletiva dentro dos condomínios edilícios. O projeto, com possibilidade de subvenção federal e incentivo fiscal, poderá ser apoiado por pessoas físicas e jurídicas e trará muitos benefícios aos condomínios do estado", pontuou e presidente reeleito.

A diretoria para o biênio 2023-2025 tem ainda Joice Honório (vice-presidente), Eliana Eidelwein (Diretoria Financeira), Edgar Francis (Diretoria Administrativa), Rafael Irani da Silva (Diretoria Jurídica), Volnei Medeiros (Diretoria de Associativismo), Luísa Cândido Lopes (Diretoria de Marketing), Leandro Heitor Becker , Rangel Vargas, Rodrigo Machado (Conselho Fiscal), Salomão Rodrigues Oliveira, Júlio César Alberton, Joel França (Suplentes).

A associação conta com seccionais nas cidades de Chapecó, Criciúma, Itapema, Joinville, Barra velha, Piçarras, Penha, Navegantes, Itajaí, Brusque, Blumenau e Florianópolis.

Os síndicos interessados em associar-se à ASDESC podem acessar o endereço: http://www.asdesc.org.br/cadastro/ ou o Qr Code a baixo:

Acesse o QR Code ao lado e associe-se!

UNIÃO REFORMAS PREDIAIS 10 ANOS
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

OTIS
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.
www.otis.com
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

Já fez a previsão orçamentária de 2024?

Manter as finanças em dia é sinônimo de estabilidade para a gestão do condomínio

Dariane Campos

O fim do ano é um momento decisivo para um bom gestor de condomínios. Enquanto a maioria das pessoas está preocupada com as compras de Natal, o síndico já está de olho nos gastos futuros. Elaborar a previsão orçamentária do próximo ano representa a bússola que direciona as ações e decisões, garantindo não apenas a saúde financeira, mas também a tranquilidade e eficiência na condução dos recursos do condomínio.

Para o síndico profissional Luiz Kiyoshi Nakayama, ter acesso a um histórico de tudo que já foi realizado proporciona melhores condições para as projeções, embora seja importante ter em mente que cada período é único, com mudanças decorrentes dos novos tempos.

Paralelo a isso, ele diz que é necessário conhecer as reais necessidades do espaço. "É importante fazer uma análise horizontal, mostrando a evolução de cada item, e uma análise vertical, demonstrando o comprometimento desse item com a principal conta, que é a receita", avalia Nakayama.

Controle em dia

Além de pensar nas manutenções do próximo período, Nakayama lembra que o síndico também tem que estar atento a uma série de variáveis. Como, por exemplo, a necessidade de adequação do quadro funcional, os reajustes das concessionárias, as despesas periódicas previstas para o próximo exercício, mudanças de fornecedores e a previsão para inadimplentes.

Entre os ajustes que acontecem de um ano para o outro, Nakayama destaca a importância de prever, no mínimo, a inflação do período, além de ajustes já anunciados que podem superar essa inflação. Ele reforça também a necessidade de considerar ajustes realizados nos últimos meses do período anterior, que não impactam totalmente no reajuste atual.

Os cuidados do síndico são complementados por Sintia Stumpf, consultora securitária especialista no ramo de seguros para condomínios. Ela defende que as dinâmicas mudaram no pós-pandemia, por isso se torna fundamental a revisão de contratos.

"A revisão de contrato é muito comum quando entra um novo síndico. Mas, há a necessidade de olharmos para os gastos sem que haja a troca de gestão. Estamos com muitos fornecedores novos e novas possibilidades de serviços que podem vir ajudar o seu condomínio a ter um preço justo", explica Sintia.

Na área dos seguros condominiais, ela destaca que o setor teve um impacto muito significativo, sendo que o valor das apólices teve um aumento de até 50%, e isso não estava programado na previsão orçamentária. "O síndico fica em uma situação complicada, pois ou ele obedece às coberturas existentes na apólice anterior, ou ele obedece a previsão orçamentária do seguro", destaca a consultora.

SÍNDICO Luiz Kiyoshi Nakayama

SINTIA STUMPF, especialista no ramo de seguros para condomínios

Dessa forma, a especialista indica adequar a apólice à realidade financeira do empreendimento, sendo que o síndico deve convocar uma assembleia para deixar os condôminos a par dos acontecimentos. Além disso, para evitar o retrabalho, Sintia indica que os gestores façam uma consulta de orçamento prévio para, assim, chegar a um valor mais real para as necessidades do próximo ano.

Por dentro da lei

De acordo com o advogado Rodrigo Machado, vice-presidente de condomínios do SECOVI, o síndico tem a obrigação de apresentar uma previsão orçamentária anual, conforme estabelecido pela legislação em vigor e pela convenção do condomínio. Sendo que, o controle das contas dos condomínios está previsto nos Art. 1.348 e Art. 1.350 do Código Civil.

Segundo os textos, o gestor tem o dever de elaborar, acompanhar e executar o orçamento da receita e despesa de cada ano, de forma que anualmente os condôminos devem aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas. Caso isso não aconteça, Nakayama lembra que o Art. 1.349, do Código Civil, prevê que o gestor pode ser destituído do cargo caso não administre o condomínio de maneira adequada.

FAÇA CERTO

Dia Nacional de Combate à Dengue, reforça importância da prevenção

O mês de novembro é marcado pelo Dia Nacional de Combate à Dengue. A data é um lembrete e um convite para que toda população se mobilize e elimine locais com água parada e que possam servir de criadouros para o mosquito Aedes aegypti. O vetor é transmissor de três doenças: dengue, Zika e chikungunya.

Neste ano, Santa Catarina registrou mais de 100 mil casos de dengue, com a confirmação de 99 mortes. Já com relação à chikungunya, foram registrados 51 casos (sendo 16 deles contraídos dentro do estado). Nenhum caso de Zika foi confirmado. "São números altos. E é por isso, que é importante que cada um faça sua parte. Evitar a proliferação do mosquito segue sendo a melhor forma de prevenção às arboviroses", destaca João Augusto Brancher Fuck, diretor da Dive.

O dia D serve de alerta para o próximo período sazonal das arboviroses, ou seja, época do ano em que mais casos são registrados. "A combinação de calor e chuvas favorece a proliferação do mosquito. E por isso é tão importante começarmos desde agora a eliminar locais que possam acumular água. Lembrando que estes cuidados devem se estender ao longo de todo ano e de preferência serem realizados uma vez por semana, que é o tempo do ciclo de vida do mosquito, ou seja, em sete dias ele se transforma de ovo até mosquito adulto", explica o diretor.

Período chuvoso

Os períodos de calor intenso e muitas chuvas são oportunos para a proliferação do mosquito Aedes aegypti. "Com a maior quantidade de chuvas, aumenta a oferta de criadouros onde a fêmea do mosquito pode deixar seus ovos. Isso, juntamente com as altas temperaturas, acelera o desenvolvimento do mosquito. Outro detalhe importante: ovos colocados há semanas ou meses podem eclodir e dar origem a milhares de novos mosquitos ao entrarem em contrato com a água da chuva", alerta João Augusto Brancher Fuck, diretor da Dive.

Prevenção

Condomínios possuem um ambiente favorável para o surgimento de focos da doença por causa da variedade de locais onde o mosquito transmissor, Aedes Aegypti, pode se reproduzir. É estimado que 90% dos focos estejam não em ruas ou esgotos, mas em jardins ou residências - o que inclui também prédios.

Veja dicas e cuidados necessários nas áreas comuns dos edifícios:

• Ralos externos e canaletas de drenagens para água da chuva: usar tela de nylon para proteção ou colocar sal semanalmente

• Ralos internos de esgoto: colocar tampa abre-e-fecha ou tela de nylon (trama de um milímetro) ou, ainda, duas colheres de sopa de sal, no mínimo, semanalmente

• Lajes e marquises: manter o escoamento de água desobstruído e sem depressões que permitam acúmulo de água

• Calhas: manter sempre limpas e sem pontos de acúmulo de água

• Fossos de elevador: verificar semanalmente se existe acúmulo de água, providenciando o escoamento por bombeamento

• Caixas d´água: mantê-las vedadas (sem frestas), providenciando a sua limpeza periodicamente

• Piscinas sem uso frequente: reduzir o máximo possível o volume de água e aplicar, semanalmente, cloro na dosagem adequada ao volume de água. Muita atenção às piscinas em unidades de coberturas que possam estar fechadas e sem acesso. Com a incidência de chuvas intensas registradas em Santa Catarina as piscinas enchem e podem se transformar em criadouros

• Entulhos ou sobras de obras devem ser cobertos enquanto não têm a destinação adequada

• O síndico deve divulgar junto aos condôminos os problemas observados e as condutas a serem adotadas e distribuir a todos material informativo de prevenção.

Fonte: Diretoria de Vigilância Epidemiológica (Dive) de SC

ELÉTRICA CONDOMINIAL

NÉIA LEHMKUHL
neia@portalsulenergia.com.br

Transformador na área interna do condomínio. Quando é possível retirar?

O tema é antigo e por vezes, um verdadeiro sonho de muitos condomínios, especialmente no caso de edificações mais antigas, onde na época da aprovação do projeto elétrico de construção, a rede da CELESC não comportava a nova carga em baixa tensão, ou por critérios da construtora, optou-se por instalar uma subestação de energia para uso exclusivo do condomínio.

A dúvida paira no ar em diversas reuniões e assembleias condominiais. Mas é possível retirar o transformador, passando a ficar esse tema sob responsabilidade e expensas da CELESC?

A resposta na maioria dos casos é: SIM!

Claro que para isso, é necessária a avaliação de empresa de engenharia elétrica especializada, que fará o estudo necessário para cada caso e se o resultado se mostrar viável, poderá confeccionar um projeto a ser submetido à aprovação da CELESC. Após a aprovação, a própria Concessionária de Energia (CELESC) fará a verificação das adequações necessárias, para que sua rede possa receber esta mudança de padrão (de alta para baixa tensão).

Em casos específicos esta alteração não se mostra viável, mas somente um estudo criterioso poderá determinar a situação de cada condomínio e assim fornecer subsídios para que a comunidade condominial, com a devida assessoria técnica, possa tomar a decisão sobre a manutenção ou mudança do padrão de entrada de energia.

Em condomínios que têm o transformador instalado no corpo da edificação e ainda mais, naqueles que o "trafo" está instalado no subsolo, existe uma tendência ainda maior na indicação da retirada desse item, pois são vários os benefícios, vejamos:

• Redução de riscos com energia elétrica (eliminando a alta tensão de dentro das instalações);

• Eliminação dos custos com manutenção preventiva anual;

• Eliminação de custos com manutenção corretiva, que por vezes tem alto custo;

• Liberação do espaço onde fica a subestação, utilizando a área para outra destinação.

Nos condomínios que fazem esta mudança de padrão da instalação elétrica, é comum encontrar a área antes ocupada pela subestação sendo utilizada como sala de administração, zeladoria, depósito de materiais, mercadinhos, lavanderias, ampliação de salões de festas e até mesmo academias, entre outros!

O fato é que este tipo de obra costuma trazer grande alívio e muitos benefícios para a administração, fazendo com que o investimento aplicado, retorne brevemente aos condôminos, além de trazer muito mais segurança à edificação.

Se no seu condomínio há transformador interno, que tal avaliar essa possibilidade?

Néia Lehmkuhl *é Administradora, Especialista Pós-graduada em Gerenciamento de Projetos, Pós-graduada em Gestão da Segurança Contra Incêndio e Pânico, Pós-graduada em Gestão da Qualidade, Pós-graduanda em Segurança no Trabalho e Gerente de Projetos na Portal Sul Energia.*

Hora de eliminar os cupins

O clima quente favorece o processo reprodutivo dessas espécies de insetos

Da Redação

Consideradas verdadeiras pragas urbanas, os cupins são os grandes vilões da temporada. Atraídos pelo calor e pela umidade, eles invadem as residências, sobrevoam as lâmpadas e deixam aquelas inúmeras asinhas dentro do apartamento. O ato de soltar as asas demonstra que os cupins já estão na fase adulta, e o próximo passo é o acasalamento. De acordo com a bióloga Silvane Dalpiaz do Carmo, educadora ambiental da Floram, o clima quente favorece o processo reprodutivo dessas espécies de insetos. A época da revoada acabou, mas eles continuam se alimentando em silêncio. Hora, portanto, de fazer um diagnóstico nos condomínios e iniciar o tratamento para evitar a próxima revoada.

De acordo com o especialista na área, Roberto da Gama Júnior, ela só deve acontecer no final da primavera e início do próximo verão. Até lá, as colônias de cupins - formadas por operários, soldados e rainha - vão se alimentando e destruindo o local que atacam, e só saem depois que consomem o móvel ou outro material. Nesse caso, o síndico pode se enganar e achar que a infestação é isolada, quando, na verdade, é apenas um sintoma do problema generalizado. Encontrar esses focos é o primeiro passo para controlar o inseto.

Há mais de 300 espécies de cupins só no Brasil, e cada um potencializa sua alimentação de forma diferenciada. Os que mais se adaptam às zonas urbanas são os cupins de madeira seca e cupins de solo ou subterrâneos.

INFESTAÇÃO em telhados ou estruturas de contenção traz prejuízo para os condomínios

A infestação de móveis, apesar de causar prejuízos financeiros, não coloca em risco a segurança das pessoas. No entanto, quando a infestação está em telhados, forros ou estruturas de contenção pode ocorrer o enfraquecimento. Com o passar do tempo, a rigidez da madeira pode não conter o peso que deveria suportar. No caso do cupim de solo, podem ocorrer danos em fios elétricos, acarretando curto-circuito.

Causas

Para Silvane Dalpiaz, a presença de cupins em áreas urbanas se deve a pouca arborização presente nas cidades. Com a falta de habitat e alimento, os cupins procuram outros ambientes. E como nas residências há madeira disponível, eles então procuram se instalar. Outro fator apontado pela bióloga é a falta do seu predador. "Muitas aves se alimentam de cupins, e a diminuição delas nas áreas urbanas também contribui para o aumento dos insetos. Assim, temos de ter mais árvores em nossas cidades e em condomínios - para atrair mais aves livres e manter o equilíbrio das cadeias alimentares. E não se devem matar as lagartixas dentro das residências, pois elas comem os cupins", ensina.

Como eliminar a praga:

- A melhor forma é entrar em contato com empresas especializadas, pois elas possuem técnica adequada e equipamentos para soluções satisfatórias. E o mais importante: sem agredir o ambiente ou colocar em risco os moradores ou funcionários do condomínio. Recomenda-se que ao primeiro sinal de vestígio, o responsável entre em contato com uma empresa prestadora de serviço, pois é mais simples eliminar uma colônia nova. Colônias mais antigas apresentam galerias mais longas, fato que dificulta a penetração do produto, e consequentemente a eliminação.

- A utilização de inseticidas domésticos frequentemente elimina alguns indivíduos, e não a colônia ou ninho. Com o passar do tempo o uso indiscriminado desses produtos pode criar resistência, fazendo com que o produto se torne ineficaz.

Fonte: Marlon Santos - especialista em controle de pragas.

Cupins de madeira seca - fazem suas colônias em peças de madeira, podendo infestar livros ou até roupas caso estas estejam em ambiente propício para sua alimentação, abrigo e proliferação. A presença de vestígios granulados em determinados pontos sinaliza a infestação. É importante estar sempre atento para esses vestígios. Normalmente são visíveis os orifícios circulares, como também a madeira esteticamente boa, no entanto oca.

Cupins de solo - estes normalmente fazem suas colônias no solo, no entanto podem também construir colônias em telhados, rebocos ou até mesmo em caixas de energia. Fazem canaletas para se proteger da luminosidade, e utilizam frestas ou até conduites para transitar. Nem sempre essas canaletas são visíveis, ou refletem a real dimensão da infestação. Também pode ser sinal de infestação a presença de resíduo, aparentemente areia, saindo de tomadas ou frestas da construção.

Natal: cuidados ao instalar iluminação decorativa

Para deixar o condomínio bonito é importante tomar alguns cuidados na escolha de materiais e equipamentos elétricos

Da redação

NA DECORAÇÃO EXTERNA O CUIDADO DEVE SER REDOBRADO: água e umidade elevam a probabilidade de acidentes

Mais um final de ano se aproxima e, com ele, a tradição de enfeitar fachadas de casas, empresas e condomínios para celebrar essa época especial. Mas, para deixar o condomínio bonito sem ter problemas, é importante tomar alguns cuidados e se precaver na hora de escolher os materiais e manusear os equipamentos elétricos.

Entre os materiais mais usados hoje estão os conjuntos de minilâmpadas, atualmente todas de LEDS, apresentados em diversos formatos, como cortinas formando franjas de luzes e cordões usados para marcar contornos de fachada, sacadas, envolver colunas ou troncos de árvores. De acordo com Sérgio Luiz Barros Rolim, responsável técnico de empresa de materiais elétricos, as lâmpadas de LED são ideais para a decoração natalina. "Além de apresentarem uma significativa redução do consumo de energia, têm maior incidência luminosa, maior vida útil, não atraem insetos e não emitem raios ultravioleta, que são nocivos à saúde humana", explica.

Para que a iluminação não cause acidentes, como choques, incêndios e curtos-circuitos, os principais cuidados devem ser com as conexões elétricas, ou seja, com a ligação do conjunto de luzes nas tomadas. "Em princípio, os conjuntos natalinos são fáceis de instalar, pois já vêm equipados com plugues para serem ligados às tomadas, mas é importante utilizar produtos confiáveis e garantidos, e ainda receber as devidas informações técnicas do seu uso, como por exemplo, se é para uso interno ou externo, e jamais expor materiais elétricos à umidade" orienta Rolim.

Outro cuidado importante é assegurar que a decoração de Natal externa esteja bem afixada, de forma que não arrebente durante uma chuva forte ou ventanias. O Corpo de Bombeiros orienta para desligar a instalação quando começar um temporal para não haver um curto-circuito. A entidade ainda observa que deve ser evitado que as lâmpadas fiquem em contato com áreas metálicas e no alcance das pessoas, especialmente das crianças.

Como ficam as despesas?

De acordo com o professor de administração condominial Odimar Manoel, os custos para a despesa de decoração normalmente são muito pequenos e dispensam apresentação em assembleia, entrando no custeio ordinário. "Uma vez já compradas as peças de decoração como árvores, luzes, guirlandas, que têm seu custo mais elevado, a manutenção é muito tranquila. Mas, caso esse tipo de gasto não esteja previsto no orçamento anual do condomínio e o valor envolvido seja vultoso, é recomendado aprovar junto aos moradores", explica.

Para os condomínios que querem enfeitar a área de convívio comum, mas estão com o caixa apertado, uma boa saída é apostar no reaproveitamento do material do ano anterior. Normalmente, eles podem ser utilizados por até cinco anos, repondo apenas pequenos enfeites. "Para entrar no clima e absorver a energia que o natal traz para as pessoas, o interessante é implementar a sistemática de decoração de acordo com a realidade financeira, sendo a prioridade o hall de entrada e conforme a possibilidade decorar também as entradas dos andares e as áreas de lazer", comenta Odimar.

Cuidados ao instalar iluminação decorativa

Muito cuidado na hora da instalação, manutenção e operação dos artefatos luminosos natalinos. Confira as dicas de segurança do engenheiro eletricista Hilton Moreno, consultor do Programa Casa Segura:

- Escolha com cuidado os cordões de luz, mangueiras e pisca-piscas. Eles devem ser de boa procedência e certificados pelos institutos controladores de qualidade. Dê preferência às mangueiras que possuem lâmpadas internas, onde não há contato direto delas com as pessoas
- Antes de instalar os artefatos, especialmente os já utilizados em anos anteriores, verifique sua condição geral e preste atenção às emendas e à película plástica isolante. Emendas e conexões devem estar protegidas com fita isolante de boa qualidade
- Siga rigorosamente as instruções do fornecedor quanto à ligação elétrica das lâmpadas
- Confirme se a tensão das lâmpadas é compatível com a tensão da rede
- Só ligue o equipamento na tomada após a conclusão da montagem, para evitar acidentes por falhas na isolação de fios ou nas emendas. Em geral, apenas um cordão deve ser ligado em cada tomada. Para ligar mais de um cordão, certifique-se que a tomada e a fiação elétrica do local têm capacidade para receber essa carga
- Nunca toque na fiação nem substitua lâmpadas queimadas com o cordão ligado à fonte de energia
- Na ornamentação de exteriores (fachadas, jardins, varandas e grades), o cuidado deve ser redobrado. A umidade e a presença de água são fatores que elevam bastante a probabilidade de acidentes. Dê preferência às mangueiras e cordões que possuem as lâmpadas protegidas contra as intempéries
- Não instale objetos decorativos nas proximidades da rede pública de energia e jamais use os postes da companhia elétrica para ornamentação. As condições de tensão de operação e a intensidade da corrente elétrica que transita pelas redes podem provocar acidentes fatais
- Finalmente, se para instalar o cordão for preciso realizar alguma modificação na instalação, contrate sempre um profissional habilitado.

Conte conosco!

Todo síndico, seja ele morador ou profissional, tem obrigações legais impostas por força do cargo que ocupa.

Mesmo no final do seu mandato o síndico tem o dever de entregar todos os documentos e objetos pertencentes ao condomínio e utilizados durante a sua gestão.

Esses documentos e objetos vão desde Atas de Assembleias, Convenção, Regimento Interno, Balancetes, Contratos e Apólices, até chaves das áreas comuns, controles de portões, laudos de peritos, entre outros.

E claro, para segurança, não esqueça de protocolar a entrega de todos esses documentos!

Mesmo informações essenciais sobre o condomínio devem ser repassadas à nova gestão, se possível por e-mail para que fiquem registradas.

Mais do que uma obrigação legal, é dever moral de todo bom síndico!

Conte conosco!

0800 780 8877

CHARLES SILVEIRA
Gerente Duplique
Unidade Florianópolis

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

DUPLIQUE
SANTA CATARINA

duplique.com.br

Síndico do futuro: Santa Catarina é tendência na formação de novos profissionais

Estado tem se destacado por sua expertise e inovação na administração de condomínios

Jorge Jr.

O mercado condominial tem acompanhado o crescimento do setor imobiliário, tanto que o número de condomínios em Santa Catarina teve um desenvolvimento bastante considerável: entre 2010 e 2022 houve um aumento de 47,5%, de acordo com pesquisa do IBGE. E como todo esse universo faz para se renovar, entregar o melhor trabalho e ser competitivo? Os síndicos hoje contam com um leque grande de cursos, palestras, formações, ferramentas tecnológicas, portais de notícias, jornais e publicações voltadas exclusivamente para o setor que auxiliam uma melhor preparação e um maior entendimento da profissão.

A profissionalização do síndico faz dele hoje uma peça fundamental no mercado condominial, até porque não se tem mais a figura que apenas recebe carta, olha se tem vazamento ou tenta aparar arestas entre vizinhos. A sindicatura exige conhecimento em administração e gestão, até porque há responsabilidades legais, já que o síndico possui deveres que imputam a ele possíveis ações na justiça.

Para ser um profissional que possa avançar junto com o crescimento imobiliário, atento às novidades que facilitam o dia a dia, como softwares, portarias eletrônicas, aplicativos de gestão e afins, o síndico em Santa Catarina conta com um suporte interessante para servir com cada vez mais excelência.

FERNANDO WILLRICH: "corretores de imóveis, síndicos e toda a rede que se forma em torno do mercado condominial devem trabalhar de forma integrada"

Administrador, síndico profissional e consultor na área de condomínios em Florianópolis, Rogério Freitas observa o aquecimento do mercado como uma grande oportunidade.

"Sim, o mercado de capacitação para o exercício da sindicatura está aquecido. No entanto, não é qualquer um que está gabaritado para formar síndicos de alta performance. Não basta ser um entusiasta da sindicatura ou um conhecedor de determinada área desse aprendizado se a intenção não for o desenvolvimento do bom exercício da função de síndico", exemplifica ele, que também ministra palestras na área.

O "boom" no mercado imobiliário exige um olhar aguçado também de quem vai contratar os síndicos. Para se ter uma ideia, pesquisa em 50 cidades brasileiras realizada pelo índice Fipezap+ mostra que desde janeiro os imóveis valorizaram mais de 3,41%, enquanto no mesmo período, só em SC, a valorização chegou a 14%. Na visão da profissional Letícia Duarte, síndica em Balneário Camboriú, instrutora de cursos de formação de síndicos e idealizadora do canal Síndicos de Coragem no Instagram, o momento é de oportunidade.

"O mercado imobiliário está bem aquecido e isso é bem perceptível quando a gente anda nas ruas e vê a quantidade de novas construções de edifícios. A região de Balneário Camboriú, Itapema e Camboriú conta com muitas construções e esse crescimento nos apresenta uma tendência de necessidade de síndicos profissionais. São empreendimentos cada vez mais complexos, com amplas áreas de lazer, condôminos com visão focada para o investimento. Isso favorece a necessidade de eleger síndicos cada vez mais preparados para proteger o patrimônio. É um mercado em crescimento e de muitas oportunidades", relata.

Entidade que participa diretamente do mercado imobiliário, o Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Santa Catarina (CRECI/SC) está atento ao mundo condominial. O presidente Fernando Willrich reforça a importância da qualificação dos síndicos e das oportunidades para termos profissionais cada vez melhores.

"O CRECI/SC está atento ao mercado condominial, às novas tecnologias e inovações, bem como a todos os debates sobre os temas que dizem respeito ao setor, inclusive apoiando e divulgando diversas iniciativas de entidades representativas e do próprio Jornal dos Condomínios. Corretores de imóveis, síndicos e toda a rede que se forma em torno do mercado condominial devem trabalhar de forma integrada, pois têm muitos interesses em comum".

Síndico do futuro

Primeiramente o papel do síndico em condomínios pode evoluir no futuro de várias maneiras. Uma delas está ligada às tecnologias e expectativas da sociedade, como exemplo a exigência dos condôminos e as possibilidades que o condomínio pode proporcionar. Aqui estão algumas tendências e possíveis mudanças que podem caracterizar o síndico do futuro: gestão digital, inteligência artificial, sustentabilidade, comunicação multicanal, gestão colaborativa, segurança tecnológica, treinamento e capacitação, transparência e prestação de contas.

GUSTAVO CAMACHO: "a tecnologia tem tudo para ser uma das principais aliadas na construção do síndico do futuro"

O síndico do futuro também já está no presente, já que práticas mais transparentes como tecnologias para compartilhar informações financeiras e relatórios de gestão estão acessíveis aos condôminos. Gustavo Camacho, advogado e presidente da Associação dos Síndicos de Santa Catarina (ASDESC), reforça que a tecnologia tem tudo para ser uma das principais aliadas na construção do síndico do futuro.

"A tecnologia permite com que os procedimentos mecânicos e que não agregam valor ao 'core business' da atividade da sindicatura sejam automatizados, permitindo que o gestor se concentre efetivamente na atividade estratégica de seu negócio. Em que pese seja eleito, o síndico, na essência, é um prestador de serviços, de modo que não há nada mais precioso na vida profissional de alguém que trabalha com serviços do que o tempo. O tempo é

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

GTC Contabilidade & Assessoria
CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS
✓ Acompanhamento on line da contabilidade
✓ Acesso individualizado para cada condômino
✓ Controle diário da inadimplência
O Cliente GTC Contabilidade conta com serviços diferenciados que auxiliam na gestão do condomínio.
DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA
48 3223.5332
Av. Rio Branco, 404 - Sl 506 - Torre 1 - Centro - Fpolis
www.gtccontabilidade.com.br
gtc@gtccontabilidade.com.br

o recurso mais escasso e não renovável que um indivíduo tem e, consequentemente, uma organização possui a receita de sucesso quando o assunto é agregar valor ao serviço prestado por meio da geração de experiências positivas ao usuário final, no caso condôminos e moradores", conta.

O crescimento no setor condominial é acompanhado de perto pela Associação Catarinense de Tecnologia (ACATE), representante do empreendedorismo e da inovação no Estado. Vice-presidente de marketing da entidade, Walmoli Gerber destaca um investimento milionário feito em uma empresa de SC voltada para a área condominial. Não por acaso Florianópolis também é chamada de Ilha do Silício pela quantidade de empresas voltadas para o setor tecnológico. Gerber reforça que foram feitos aportes milionários em uma empresa da área condominial.

ROGERIO FREITAS: "a sindicatura exige dedicação e aprimoramento para que boas práticas (sejam tecnológicas ou não) sejam cumpridas"

"Tem uma empresa de Santa Catarina de software com solução para gestão de condomínios que no último mês teve duas rodadas de investimento. Uma de R$ 40 milhões e outra de R$ 70 milhões. Ou seja, foram mais de R$ 110 milhões voltados diretamente para uma empresa da área condominial", informa.

Nesse sentido, o setor condominial tem crescido em tecnologia com inovações que os síndicos já utilizam no dia a dia, além disso, há marcas da região que são referências no mercado na área de segurança eletrônica para o segmento de condomínios como monitoramento de acesso e tráfego de veículos, automação residencial e predial para situações de incêndio, corte e religamento de energia e iluminação de forma inteligente, sistemas de alarmes, monitoramento de imagem e automação, gestão de vagas de estacionamento, entre outros.

Para entregar o melhor e prestar o serviço de maneira a satisfazer o universo condominial o síndico precisa ser preparado, seja na formação, seja na parte pessoal. Não são raros os casos de estresse entre os profissionais, por isso a parte mental também tem que estar em dia. De acordo com a síndica profissional Letícia Duarte o crescimento da profissão passa pela inteligência em gerir também as próprias emoções.

"É um desafio constante para estar se aprimorando para ter melhores resultados. A sindicatura é uma atividade em que estamos expostos a problemas constantemente, estamos sempre criando soluções, dando respostas e lidando com pessoas com diferentes desejos, hábitos e culturas. A inteligência emocional para lidar com essas demandas, com o volume de responsabilidade a se lidar com as reclamações e os questionamentos é um desafio para lidar diariamente".

Formação de síndicos

O número de eventos, palestras, feiras, treinamentos e cursos profissionalizantes de formação de síndico também cresce em Santa Catarina. São locais em que o networking auxilia o crescimento em conjunto da classe até por ter um histórico de cooperação entre os gestores do setor condominial. Os profissionais que buscam sempre se atualizar contam com mentores e palestrantes gabaritados e referências para ter a melhor qualidade na hora de prestar o serviço. Um dos síndicos que militam na área da formação, Rogério Freitas acredita que é preciso estar preparado para o que está por vir: "Para mim o síndico do amanhã é o síndico que está pronto para qualquer futuro.

LETICIA DUARTE: "Santa Catarina é um dos mercados que mais se destaca no Brasil em compartilhar e promover o universo condominial"

É certo que as mudanças serão bruscas, os condomínios cada vez mais complexos, exigindo do síndico uma enorme capacidade de adaptação onde tudo pode parecer inusitado. Quem tiver esse perfil e desenvolver essa habilidade irá se destacar".

Na mesma linha vai a instrutora na formação de síndicos Letícia Duarte. Ela enxerga o mercado catarinense como propício para que cada vez mais os profissionais cheguem ao mercado com condições de prestar um serviço de qualidade. Segundo ela, oportunidades não faltam para ser ainda melhor no que se faz.

"O mercado em Santa Catarina é o que mais investe em capacitação e conhecimento para síndicos. Em todos os grandes centros e principais cidades vemos uma quantidade muito grande de eventos, palestras e encontros de muita qualidade para poder compartilhar com os síndicos para elevar o nível do mercado. O síndico que atua no Estado tem uma oportunidade grandiosa para se destacar e aprender estratégias que funcionam, além de profissionais generosos dispostos a ensinar e em quem a gente confia em aprender. Para mim é um dos mercados que mais se destaca no Brasil em compartilhar e promover o universo condominial", acredita.

Advogado e presidente da ASDESC, Gustavo Camacho enxerga que o crescimento imobiliário em Santa Catarina é excelente para que melhores profissionais absorvam as tantas oportunidades que estão por vir, até porque o número de condomínios tende a continuar em crescimento.

"O mercado imobiliário em Santa Catarina está em franca expansão. Cada vez mais investidores de outras regiões do país, e também do mercado exterior, vêm investindo em especial no litoral. As rubricas que antes eram destinadas para a região sudeste do país, atualmente estão sendo direcionadas para o nosso Estado. Atualmente Balneário Camboriú, além de ser referência nacional em índices de verticalização e altura dos empreendimentos, também se destaca por contemplar o maior metro quadrado do país.

Nota-se que, além da elevada quantidade de alvarás de construção atinentes a edificações prediais multifamiliares, a volumetria das áreas comuns destes empreendimentos é cada vez maior, o que torna a gestão condominial absolutamente complexa. Além de todo esse contexto do mercado da construção civil em franca expansão, tem-se o fato de que cerca de apenas 10% dos empreendimentos são geridos por profissionais, de modo que o segmento da sindicatura profissional é um oceano azul de oportunidades. Ou seja, o mercado que já é bastante interessante e ainda irá se desenvolver consideravelmente nos próximos anos", reforça.

Dia a dia do síndico

O futuro do síndico também passa pelas ações do dia a dia. Algumas questões analógicas seguem como responsabilidade do profissional, tais como organizar assembleias, contratação e supervisão de funcionários e prestadores, arquivar documentos, analisar e elaborar o orçamento dos condomínios são alguns dos exemplos. O Código Civil Brasileiro, em seus artigos 1.347 a 1.358, trata especificamente sobre a figura do síndico e suas atribuições em condomínios. É por ele que a legislação na área condominial é regulada. Importante lembrar que nem todo síndico é profissional, decisão tomada sempre em assembleia entre os moradores.

A sindicatura exige dedicação e aprimoramento para que boas práticas (sejam tecnológicas ou não) sejam cumpridas, até porque o síndico trata do bem-estar de pessoas e seus imóveis.

Rogério Freitas também acredita que a inclusão de novas ferramentas digitais ajuda, mas que o mais importante é o profissional estar atento e por dentro para não ficar para trás.

"Não só os avanços tecnológicos, como ficar atento a qualquer desenvolvimento de soluções que atendam o mercado condominial. O mercado se desenvolve de forma tão dinâmica que costumamos dizer que o síndico familiarizado com suas soluções é sinônimo de síndico capacitado".

Boas práticas orientam síndicos para enfrentar condôminos antissociais

É preciso buscar apoios dos demais moradores e levar os problemas ocorridos ao conhecimento de todos, o síndico não deve atuar sozinho

Da redação

Ocorrências no condomínio como o descumprimento frequente do regulamento interno, agressões verbais ou físicas contra os vizinhos, uso de drogas, recusas de pagamento de dívidas, depredação de áreas comuns e do patrimônio são transtornos provocados deliberadamente por um determinado perfil de condômino e que fazem muitos síndicos até desistirem de suas funções. Quando isso ocorre, os chamados condôminos antissociais vencem pelo desgaste emocional e o estresse aquele que exerce a função de notificar, multar e repelir o mau comportamento.

O artigo 1.337 do Código Civil tipifica comportamentos que caracterizam o condômino antissocial e determina punições que podem culminar, inclusive, com a expulsão do infrator por decisão da justiça. Conforme relata o advogado Gustavo Camacho, especialista em condomínios, o condômino antissocial infringe as regras e deveres repetidamente, costuma ser agressivo, gera riscos e promove eventos que causam transtornos ao coletivo. Os casos extremos envolvem comércio de drogas, atos violentos ou libidinosos em áreas comuns e festas que causam perturbação generalizada.

As penalidades previstas no artigo 1.337 vão da aplicação de multa equivalente a 5 cotas condominiais até os casos mais graves, em que são cobradas 10 cotas, com a possibilidade de se impor a limitação de convívio com os demais. Camacho explica que impedir o acesso do proprietário ao condomínio é uma situação excepcional, condicionada à prática de crimes ou perturbações graves, mas não rara em Santa Catarina.

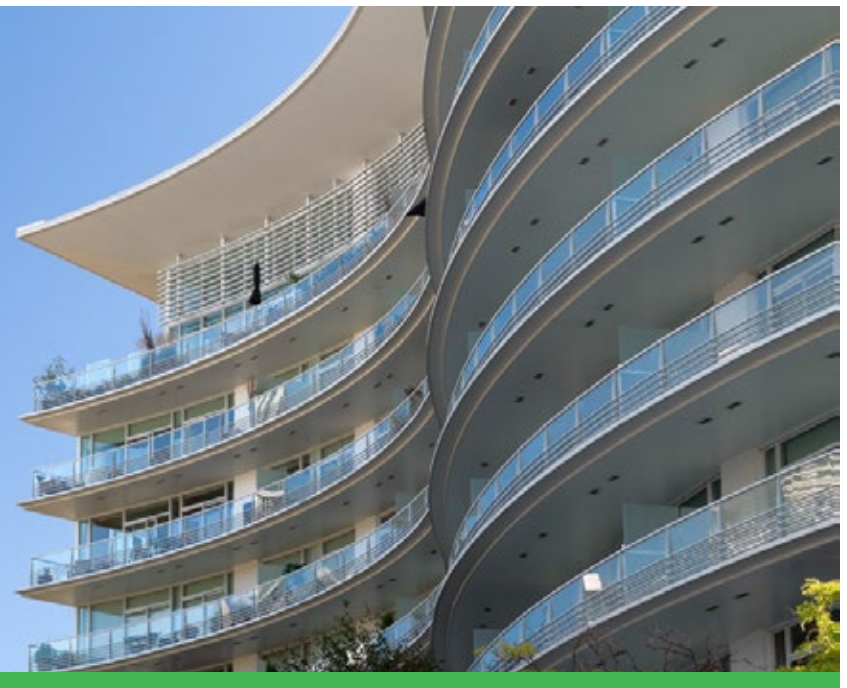
"Os casos extremos, de afastamento do convívio, são decididos na Justiça, mas, antes disso, o síndico tem a prerrogativa de aplicar a punição de 5 cotas condominiais e de convocar assembleia, onde um quórum de três quartos dos condôminos pode aprovar uma aplicação de até 10 contribuições", diz o especialista.

PROCEDIMENTOS evitam embates que provocam desgaste psicológico e tumultuam a vida de síndicos e condôminos

Sem efeito, a aplicação das multas evolui para o ingresso do condomínio na justiça, pela exclusão do condômino do convívio dos demais. Nesse caso,

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.

Sicredi

todas as suas prerrogativas como proprietário do imóvel se mantêm, exceto a presença dele no condomínio e sua entrada na unidade, ressalta o advogado.

Como o síndico pode enfrentar uma situação de condômino antissocial

Lidar com embates que às vezes duram anos, provocam desgaste psicológico e tumultuam a vida dos condôminos não é uma tarefa fácil. Segundo a recomendação do advogado Gustavo Camacho, o síndico precisa do apoio dos demais condôminos. Algumas vezes a gravidade dos conflitos exige o ingresso da ação judicial com pedido de tutela antecipada, comprovando transtornos ocorridos. A medida reduz riscos à integridade das pessoas e do patrimônio já que, normalmente, esses condôminos não querem acordo.

• Ao assumir a função, todo síndico deve conhecer o histórico do condomínio, as decisões já tomadas em assembleias passadas e a situação financeira com histórico de dívidas. Comumente os antissociais já têm algum tipo de registro.

• É recomendável gerar um diário ou dossiê com o registro das ocorrências que transgridam ao regimento e à lei. Relatos, documentos, boletins de ocorrência, imagens de câmeras, vídeos e mensagens trocadas devem ser guardados, para serem utilizados no reforço a provas para a Justiça. Tudo isto protege a integridade do síndico diante de empreendimentos de má-fé por parte dos antissociais.

• O síndico deve chamar a polícia e registrar boletim de ocorrência, sempre que crimes forem cometidos na área do condomínio pelo antissocial. Em paralelo, os registros do condomínio também devem ser atualizados.

• É preciso buscar apoios dos demais moradores, compartilhar sempre que possível as medidas emergenciais tomadas e levar os problemas ocorridos ao conhecimento de todos. O síndico não deve atuar sozinho.

• Conhecer os condôminos e suas opiniões é importante, assim como gerar empatia e estimular a boa vizinhança. Ela irá resultar no engajamento de voluntários para o registro de ocorrências e para dar testemunho em caso de judicialização.

• O comportamento do síndico deve ser exemplar nas interações inevitáveis com os antissociais. Mantenha total controle em suas ações e evite o confronto, por segurança pessoal e integridade. Muitas vezes, o síndico está diante de uma pessoa sem controle emocional.

• É recomendado conversar em áreas comuns, de preferência sob a vigilância das câmeras do imóvel ou de outros recursos permitidos, para inibir situações de agressividade.

• Todas as notificações e multas cabíveis devem ser aplicadas e o tema deve ser levado à assembleia e ao conselho.

• Cuidado com a guerra de egos. Uma abordagem incorreta pode provocar no condômino o gosto em contrariar a administração. Trate a primeira ocorrência na base do diálogo. Diante das reincidências, convoque a assembleia, ocasião na qual o corpo diretivo irá sustentar que as ações ocorreram de acordo com as necessidades de resguardar a ordem e a segurança.

• Todas as formas de coalizão são importantes para que o caso não seja um embate apenas entre o síndico e o condômino antissocial. Ex-síndicos, conselheiros e moradores devem ser trazidos ao diálogo para contribuir com a resolução do problema.

• Participar de grupos de Whatsapp como a Rede de Vizinhos da Polícia Militar pode agilizar o atendimento ao condomínio em situações críticas complementando o chamado ao 190 quando o caso demandar intervenção policial.

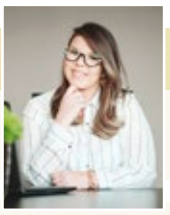
• Contratar assessoria Jurídica experiente para esses casos, de preferência, com mais de um advogado para dar apoio jurídico e amparo legal ao síndico, vítima de ameaças e extenuamento psicológico.

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
@reformasnelsonbilhares

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

OPINIÃO



FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA
fernandamp81@gmail.com

Comunicação eficiente e festas de final do ano em condomínios

Em todo meio coletivo e social a comunicação sempre é uma ferramenta importante para as relações ali estabelecidas. No condomínio também vale tal premissa, portanto, para uma gestão condominial eficiente e transparente se valer da boa comunicação traz confiança e aproximação entre a gestão condominial e os condôminos.

Quando a comunicação é efetuada de forma eficaz traz harmonia para o condomínio, propiciando à gestão focar na administração do que realmente interessa, garante conciliação e agilidade nas tomadas de decisões, buscando melhor atender e satisfazer as necessidades do condomínio.

4 erros de comunicação que prejudicam o entendimento entre a gestão condominial e os condôminos:

- não esclarecer o horário e meios de atendimento;
- criar grupos de conversa sem estabelecer regras básicas de utilização, como limitar assuntos e abordagem a serem debatidas naquele meio, evitando abordagens de cunho pessoal;
- falar e escrever de forma correta, respeitando as regras gramaticais, evitando gírias e vícios de linguagem;
- utilizar apenas um meio de comunicação;

Já, para estabelecer uma boa prática de comunicação o síndico pode utilizar de alguns artifícios, tais quais:

- ser solícito, afável e acessível;
- estabelecer uma rotina de assembleias para apresentação de dados e documentos inerentes à administração condominial;
- possibilitar aos condôminos canais de comunicação direta com a gestão condominial;
- disponibilizar-se a ouvir os condôminos;
- valer-se da tecnologia para atingir maior número de condôminos e buscar a interação com todos;
- criar um meio de comunicação oficial e acessível que possibilite a interação entre todos que integram a comunidade condominial (síndico, condôminos, empregados, prestadores de serviços, dentre outros);

Tendo bem estabelecidas as regras e os meios de comunicação, com a chegada do final do ano e as festas, será mais fácil lidar com as situações que possam surgir.

Geralmente temos duas situações no final do ano: o condomínio que fica vazio e o que fica cheio por causa das festividades.

Para o **condomínio que fica vazio** na época de festividades de final de ano é importante que a gestão condominial se utilize dos meios de comunicação para informar as medidas que são necessárias antes que as unidades sejam deixadas, tais como: fechar as janelas e portas, desligar os aparelhos eletrônicos da tomada, fechar registro de água, avisar um vizinho ou um parente e, se possível, deixar a chave com alguém de confiança caso haja alguma ocorrência e seja necessário intervenção. Mesmo sendo uma gestão condominial diligente, deve-se lembrar que a guarda da unidade é responsabilidade do proprietário.

Para o **condomínio que fica cheio** na época de festividades de final de ano é importante que a gestão condominial se utilize dos meios de comunicação para informar as medidas que são necessárias para utilização das áreas comuns e para bom convívio entre todos, dando devida publicidade aos regramentos que regem aquele condomínio (convenção e regimento interno).

O dia a dia condominial não é uma jornada fácil, por isso o síndico deve utilizar de práticas que agregue à gestão condominial com a finalidade de trazer harmonia, proximidade e parceria entre a gestão e os condôminos.

FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA
Advogada OAB/SC 29.431
• *Pós-graduação em Direito Imobiliário, Negocial e Civil. Pós-graduação em Direito Processual Civil. Experiência em Direito Imobiliário - ramo condominial.*

DE OLHO NO **MERCADO**

ROGÉRIO DE FREITAS
contato@condominiosc.com.br

Carta aberta a quem vive em condomínio

Então, em algum momento da sua vida você decidiu viver ou teve que trabalhar em uma empresa localizada em condomínio. Isso pode ter ocorrido devido a uma simples circunstância da vida, ou pela sedução de um sonho de viver em um empreendimento repleto de soluções compartilhadas com os demais coproprietários. Algo muito bem explorado pela oferta comercial da indústria imobiliária. E na hora de sonhar e explorar os sonhos não há limites, mas na hora de vivê-los existem regras e obrigações.

Em meio a tantas interações diárias, é crucial recordar e, para alguns, informar sobre os alicerces que regem nossa convivência harmoniosa neste espaço compartilhado. Refiro-me às regras que estruturam uma vida em condomínio, especificamente à convenção e ao regimento interno.

Estes documentos não são meras imposições, do síndico, construtora ou poder público, mas sim frutos de decisões coletivas. Em assembleia, como expressa a lei, a massa condominial participou ativamente na criação e aprovação dessas normativas. A responsabilidade de zelar por sua observância não recai apenas sobre o síndico, mas é uma incumbência de todos os envolvidos, sejam proprietários, inquilinos, hóspedes, funcionários, visitantes ou usuários.

É certo que o Código Civil, em seu artigo 1.348 - IV, reforça a obrigação do síndico em garantir o cumprimento da convenção, do regimento interno e das deliberações das assembleias. O descumprimento não apenas compromete a coesão do condomínio, mas também sujeita o síndico a responsabilidades civil e criminal, em casos de negligência com o rigor dessas regras. Situação que colabora para que a figura do síndico seja vista com tanta antipatia e incompreensão pelos condôminos.

Aconselho a todos nós a refletir sobre a importância de aderir de maneira estrita às normas estabelecidas. E pense nisso com carinho, no momento que a cobrança de uma regra parecer ser rígida demais e desfavorecer você, é bem possível que ela seja muito favorável a maioria que exige que ela seja cumprida com rigor, bem como as penalidades previstas para quem não as cumpre.

Por fim, esqueça um pouco da figura do síndico "ranzinza", que só sabe dizer que isso ou aquilo não pode no condomínio. Esta função vem se afastando exponencialmente a cada ano deste estereótipo. E é imperativo dizer que, hoje em dia, quem ocupa este cargo parte da premissa de atuar com profissionalismo, capacitação e voluntariado para o bem comum dos representados que o elegeram em assembleia.

Lembre-se, você não é cliente do síndico, seja ele orgânico ou profissional. Você faz parte de uma coletividade representada por ele. E essa coletividade estipulou regras para equilibrar a difícil tarefa de convivência e coabitação. Então, familiarize-se com essas regras, tenha em mãos a convenção e o regimento interno de seu condomínio, e fique sabendo que o cumprimento das regras estabelecidas neste documento é uma obrigação sua pactuada com a coletividade no momento que você de uma forma ou outra adentrou ao condomínio.

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

Lemes Ocupacional: empresa referência em segurança e medicina do trabalho em Florianópolis chega aos 20 anos

O desafio de manter uma empresa como referência no setor é cada vez maior, por isso a Clínica Lemes Ocupacional tem se dedicado ao longo de 20 anos em oferecer as melhores opções aos seus clientes. Só para se ter uma ideia, a Lemes é pioneira na elaboração de PPRA/PGR-LTCAT-LTIP-PCMSO-PPP. Além disso, o trabalho realizado por profissionais do ramo auxilia os clientes em questões como defesas de empresas em ações trabalhistas e de acidentes do trabalho, elaboração de documentos de SST, envios ao eSocial e realização de exames ocupacionais.

LARISSA SCORZATO LEMES: aperfeiçoamento constante coloca a empresa como referência no setor

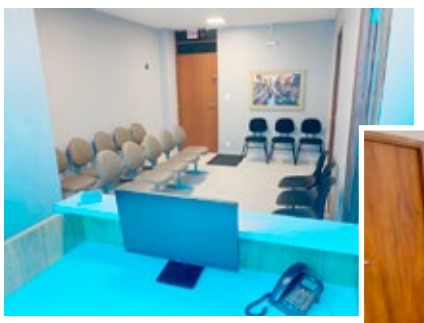
Engenheira de segurança do trabalho, ergonomista, arquiteta e diretora da Clínica Lemes Ocupacional, Larissa Scorzato Lemes aperfeiçoa-se cada dia mais para que a empresa possa estar sempre como referência no setor. Só para exemplificar, quando todos faziam o trabalho com arquivos do Word a Lemes Ocupacional já migrava para a utilização de softwares, assim como foi vanguarda ao lançar o seu próprio site há muitos anos.

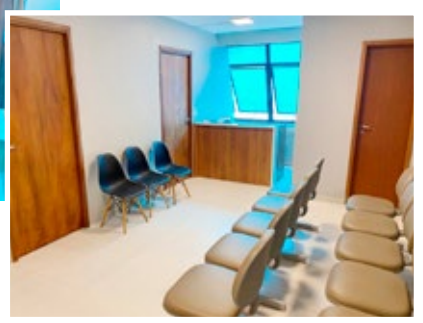
"Não somos referência por acaso, fomos a primeira empresa a digitalizar todos os procedimentos, fator que agiliza muito junto ao eSocial. Nossos clientes podem utilizar a assinatura por meio da biometria em seus processos, isso mostra que a tecnologia sempre foi algo importante na Clínica. Hoje, além de todas as facilidades, temos o melhor custo-benefício do mercado na Grande Florianópolis, porque existe qualidade técnica no nosso trabalho e o cliente tem segurança e preço acessível", exemplifica Larissa.

Principais serviços da Clínica Lemes Ocupacional

Os serviços prestados com excelência pela Clínica Lemes Ocupacional são os seguintes: clínica médica e unidade móvel, eSocial, programas e laudos, cursos e treinamentos (NR35), exames ocupacionais, assessoria técnica, arquitetura e design. As visitas técnicas contratadas são realizadas pela engenheira de segurança no trabalho Larissa Scorzato Lemes, que conhece de forma detalhada as normas regulamentadoras do setor.

Na área de assessoria técnica a Clínica faz a revisão de perfil profissiográfico previdenciário, implantação e gerenciamento de gestão em segurança do trabalho e meio ambiente, é especialista em desembargo e desinterdição de empresas em geral e conta com perito assistente em ações trabalhistas e de acidentes. Assim, pode auxiliar nos procedimentos de notificações, embargo e ou interdição efetuados pelas Delegacias Regionais do Trabalho e eSocial com maior agilidade para defender os direitos da empresa.





A UNIDADE em Florianópolis inaugura com uma promoção nos exames clínicos admissionais e demissionais

Preço promocional

A Clínica Lemes Ocupacional tem um plano de expansão bem encaminhado para abrir novas clínicas nos próximos anos. A unidade em Florianópolis será aberta neste mês de novembro e com uma promoção: possibilidade de desconto para os clientes até o Carnaval de 2024. A diretora Larissa Scorzato Lemes detalha:

"Quem fizer os documentos PGR-PCMSO-LTCAT-LTIP conosco até o Carnaval tem promoção de 50% nos exames clínicos admissionais e demissionais. Temos hoje a tecnologia como uma grande aliada para agilizar processos e facilitar a vida do cliente, mas o nosso atendimento é totalmente humanizado, não robotizado. Nós fazemos questão que os nossos colaboradores cresçam conosco e possam entregar o melhor", reforça.

Deseja mais informações da promoção de 50% nos exames clínicos admissionais e demissionais?

Acesse o QR Code ao lado e fale diretamente com a empresa!

ENTRE EM CONTATO COM A CLÍNICA LEMES OCUPACIONAL:

São José
Centro Comercial Berlin Office
Rua Irmãos Vieira, 967 - Sala 408 - Bairro Campinas
Fone: (48) 3278-1128 / (48) 9.9960.4282

Florianópolis
Rua Anita Garibaldi, 77 - Sala 801 - Bairro Centro
E-mail: comercial.clinicalemes@gmail.com
Fone: (48) 3364.0124 / (48) 9.9960.4282

Protagonismo marca ano de sucesso da Khronos

Projeto TechTalks conquista síndicos e tem segunda temporada confirmada para 2024

Acreditar no poder da inovação é uma das marcas registradas da Khronos. Tanto que este ano, além de investir em novidades tecnológicas, a empresa também se preocupou em disponibilizar conhecimento de qualidade para o segmento condominial. E tudo isso em um ambiente pensado especialmente para a troca de experiências, no showroom Inovalab da companhia.

Para a síndica profissional Simone Katie Monguilhott, responsável pela administração de dez empreendimentos (a maioria na região norte de Florianópolis), iniciativas como esta são muito importantes para o desenvolvimento e fortalecimento do segmento.

O PROJETO tem como proposta oferecer encontros temáticos para discutir os desafios de síndicos e administradores na gestão de condomínios

"Surpreendeu-me muitíssimo a extensa gama de serviços ofertados pela Khronos atualmente, que vão de sistema de limpeza ponto a ponto, até soluções em IoT, com controle na palma da mão de níveis de caixas d'água e cisternas. Realmente é uma equipe engajada em entregar sempre o seu melhor, tendo em vista a verdadeira satisfação dos clientes", pontua Simone.

Batizado de Khronos Tech Talks, o projeto, que já está com sua segunda temporada confirmada para 2024, tem como proposta oferecer encontros temáticos com síndicos e administradoras para falar sobre os desafios que eles enfrentam em suas gestões e, assim, apresentar as soluções personalizadas que a empresa pode oferecer para resolver esses impasses.

ALÉM DE investir em novidades tecnológicas, a empresa também se preocupa em disponibilizar conhecimento de qualidade para o segmento condominial

Oportunidade de negócios

A partir desses encontros, vários negócios foram gerados, inclusive com gestores que já tinham algum serviço da Khronos, mas desconheciam a vasta gama de soluções que a empresa oferece. Como no caso do síndico Wilton Braz Pereira que, como consequência das recorrentes quedas de energia no bairro, teve que gerenciar uma crise no seu condomínio.

"Ao todo são 18 andares e temos muitos moradores idosos que, devido à situação recorrente de falta de luz, pensaram em sair do prédio e vender os seus imóveis. Por isso, precisávamos encontrar uma solução que gerasse segurança e conforto para os condôminos", explica Pereira.

Diante desse cenário, o uso de um gerador de energia tornou-se uma urgência para o condomínio. No entanto, pelo pouco espaço para a instalação de um equipamento à combustão, foi necessário achar outra alternativa. Foi aí que, juntamente com a expertise da Khronos, após cinco meses de trabalho em laboratório, foi criado um sistema de energia solar fotovoltaico híbrido, que além de utilizar módulos fotovoltaicos para gerar energia elétrica de forma independente sem poluir o meio ambiente, ainda conta com um sistema de armazenamento e gestão de energia.

Conforme detalha Wagner Schieffelbein Cruz, coordenador de Energia Solar da Khronos, o diferencial desse projeto é que a gestão do armazenamento de energia prioriza o funcionamento do elevador. Dessa forma, quando falta energia na rede, os moradores não ficam prejudicados pela falta do equipamento, pois o sistema o conecta de forma automática e imediata, proporcionando conforto para todos os usuários.

"Esse tipo de sistema é modular, tanto para geração quanto para armazenamento. Ou seja, consegue solucionar a escassez ou indisposição de um gerador pela falta ou queda de energia elétrica. Além disso, atende à demanda de energia sem depender da concessionária, preserva o meio ambiente, oferece economia e conforto", destaca o especialista.

Ele acrescenta ainda que a única restrição que pode existir em alguns casos é em relação ao abastecimento integral de energia da estrutura. "Se a demanda do empreendimento for muito alta, a estrutura precisa comportar uma instalação do porte necessário para cobrir 100%", explica Cruz. Mas, de qualquer forma, ele reforça que uma parte já traz economia e benefícios suficientes para também viabilizar o projeto.

Saiba mais das soluções Khronos na central de atendimento ao cliente em 0800-642-0222 ou em www.grupokhronos.com.br
Instagram: grupokhronos

OPINIÃO

RODRIGO KARPAT

Mudança de fachada: quórum

A questão da mudança de fachada gera uma série de dúvidas tanto para condôminos, quanto para a gestão condominial. Isso ocorre, principalmente, pelo fato de não haver uma padronização no entendimento jurídico quanto a isso e muito a cargo de uma série de fatores no cotidiano condominial que influenciam na alteração dessa fachada, tanto pelas mudanças obrigatórias (segurança, proteção, novas leis etc.), como também por conta da impossibilidade de se manter a fachada conforme a obra em sua originalidade.

Uma questão bem comum quanto a esse segundo ponto, por exemplo, se refere às fachadas que têm pastilhas na sua composição, isso porque conforme o desgaste ao longo dos anos, essas acabam se desprendendo da parede e caindo.

O problema quanto a isso se encontra no fato de que o revestimento com esse material foi muito popular principalmente do meio para o final do século passado, o que faz com que as peças de reposição, em muitos casos, tenham desaparecido do mercado e aí, a dúvida que fica é se é possível, quando de uma renovação na fachada, alterar aquilo que consta no projeto original.

Num primeiro momento, parece ser óbvio no sentido de que é o caminho a se tomar, porém, isso esbarra na questão do quórum, isso porque para a alteração de fachada é necessária a unanimidade, conforme preceituam os Artigo 1334, III e Artigo 1336, III.

Isso também vale quando falamos de outros assuntos que irão alterar visualmente a fachada, como, por exemplo, a necessidade de se trocar a posição da portaria visando a segurança do empreendimento, ou até trocar as plantas do jardim da fachada por conta de ser de uma espécie que não consegue mais sobreviver dado diversos fatores, ou até desligar a cascata de água para economia no condomínio. Os fatores são vários e, se formos na letra da lei, essas só poderão ser alteradas com a unanimidade.

Além disso, uma outra questão que acaba trazendo mais dúvidas quanto a isso, é o fato de muitas vezes nos deparamos com laudos que buscam definir de forma errônea o que é a fachada de um empreendimento. Nesse sentido, é preciso se entender que a definição de fachada é clara: são todas as faces de uma edificação e, quando falamos em faces, estamos falando de todas as partes visíveis que compõem o empreendimento.

O que chama a atenção quanto a essa questão é que nos últimos anos, muito por conta de mudanças de leis durante a pandemia, o ordenamento jurídico ficou "bagunçado" no sentido de que, para dar um exemplo factível, com a chegada da Lei 14.405/2022 é possível alterar a destinação do imóvel com o quórum de "apenas" 2/3, mudança essa muito mais importante e grave do que uma alteração de fachada, que exige como quórum a unanimidade.

Nesse sentido, entendemos que a longo prazo, dada uma situação tão díspar como essa apresentada acima, a tendência é ou a lei se ajustar quanto a isso ou, de forma geral, quando falarmos de alteração de fachada em circunstâncias de necessidade, como apontado aqui, a jurisprudência caminhe para entender que essa alteração poderá ser feita sem a necessidade da unanimidade.

Ainda assim, até por conta de essa lei quanto à alteração de destinação ser muito recente, é imprescindível que juridicamente, quando falarmos da alteração de fachada, continuemos seguindo o que a lei diz, traduzindo: a unanimidade do quórum quando da alteração da fachada, seja ela por motivos estéticos ou de outra ordem, como em termos de segurança.

Dessa forma, a fim de evitar problemas para a gestão, é muito importante que, dada a circunstância jurídica da presente questão, bem como aquilo que cada condomínio enfrenta quanto a esse tema, que a gestão faça um ótimo trabalho de conscientização junto aos condôminos no intuito de apresentar a obrigação de reparar/alterar a fachada e que é necessário um quórum específico, a fim de que esse seja alcançado e a situação seja resolvida da melhor forma possível e, claro, dentro daquilo que a lei dispõe.

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

CANAL ABERTO

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

BARULHO NOTURNO

Existe alguma medida que eu possa tomar para lidar com o barulho constante vindo da quadra do meu prédio, especialmente durante os jogos de vôlei noturnos? Caso o problema persista, como posso coletar evidências do barulho e tomar medidas legais contra o condomínio?

Marco Ferraz,
Baln Camboriú

Existem algumas áreas comuns que frequentemente provocam ruídos durante a sua utilização, tais como o salão de festas, quadra poliesportiva e parque infantil.

No entanto, o Condomínio deve impor regras de utilização em seu Regimento interno, especialmente com relação ao limite de horário de utilização, uso de aparelhos sonoros etc., de modo a evitar a perturbação do sossego dos condôminos.

Assim sendo, a primeira medida a ser tomada é verificar se o horário de utilização da quadra durante a noite está sendo respeitado. Geralmente, os regimentos internos indicam o horário das 10h00 às 22h00 para a utilização da quadra poliesportiva, salvo exceções.

Se o horário não estiver sendo observado, cabe ao morador requerer do porteiro e/ou do próprio síndico que intervenha para exigir o uso da quadra somente no horário regulamentado, uma vez que há obrigação legal de cumprimento da convenção e regimento interno (Art. 1.348, IV do Código Civil) pelo representante legal do condomínio.

Além disso, outras medidas podem ser discutidas em assembleia, como a construção de muro ou anteparos visando barrar a propagação do som de determinados espaços comuns.

Caso o problema persista, o morador deve continuar expressando suas reclamações ao condomínio, coletando evidências como registros de reclamações, vídeos, áudios, testemunhos e, se for o caso, realizar a medição de ruídos com decibelímetro (limite de 50 decibéis à noite para áreas externas).

Essas provas podem ser utilizadas para embasar uma eventual ação judicial contra os condôminos infratores e, eventualmente, contra o síndico e condomínio por omissão para evitar a perturbação do sossego (art. 1.336, IV do Código Civil), em detrimento ao previsto na convenção e regimento interno.

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

LEGITIMIDADE PARA VOTAR

Temos no condomínio um casal que é proprietário do imóvel, mas estão se separando. Temos AGO de eleição de síndico e cada um deles tem candidatos diferentes e querem, cada um, votar em seu pretendente à função. Como posso lidar com essa situação? Quem pode votar na assembleia?

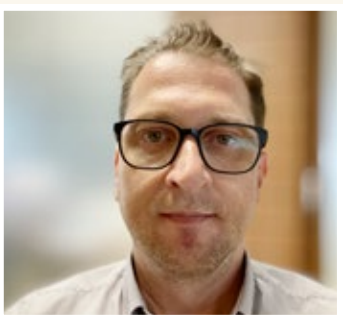
Mariana Brito Mello,
Florianópolis

Antes de mais nada, convém observar que o voto na assembleia de condôminos é uno e indivisível. Assim, não há como se dividir o voto em 2 partes, haverá apenas um voto, correspondente à totalidade da fração ideal da unidade autônoma.

Não se deve esquecer, ainda, que é proprietário de um imóvel aquele que constar na matrícula junto ao Registro de Imóveis, admitindo-se também a participação em assembleias do promissário comprador, com contrato particular. Dessa forma, se apenas um dos cônjuges constar na matrícula do imóvel como proprietário, ou no contrato de compromisso de compra e venda como promissário comprador, é ele que tem legitimidade para votar pela unidade autônoma.

Ainda, no caso de apenas um dos cônjuges comparecer à assembleia, presume-se que ele represente a vontade de ambos os proprietários, e seu voto deve ser computado.

Finalmente, caso ambos os cônjuges sejam proprietários ou promissários compradores de imóvel ainda não partilhado entre eles, e compareçam à assembleia e apresentem entendimentos divergentes, não haverá como ser computado o voto referente àquela unidade autônoma. O voto, nesse caso, somente será válido se houver consenso entre os cônjuges. Todavia, deve ser seguida eventual disposição a respeito, se constar na convenção de condomínio.



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

PONTO DE VISTA

LEOPOLDO VINTER
contato@eule.eng.br

A Segurança dos Trabalhos em Altura nos Condomínios: Uma Responsabilidade Compartilhada

O síndico desempenha muitos papéis. Um deles é o de guardião dos trabalhadores envolvidos nas manutenções e reformas, dentro do condomínio, incluindo os trabalhos em altura (a lavação das fachadas, por exemplo). Contratar uma empresa pode parecer a solução para delegar essas responsabilidades, mas a Lei Federal nº 6.019/74 revela uma realidade diferente. Segundo o artigo 5º, § 3º, o contratante é responsável por assegurar as condições de segurança, higiene e salubridade dos trabalhadores quando o serviço é realizado em suas dependências. Isso significa que, mesmo ao terceirizar os serviços, a responsabilidade não é transferida integralmente para a empresa contratada. Tanto o condomínio quanto o síndico podem ser responsabilizados solidariamente, nas esferas civil e criminal, em caso de acidente.

Essa constatação é alarmante. Mas alguns cuidados na hora de contratar os serviços podem mitigar os riscos associados aos trabalhos em altura, conforme lista abaixo:

1. Escolha uma empresa registrada no CREA/CAU e que possua um responsável técnico: Opte por uma empresa que seja habilitada no conselho profissional competente. Além disso, certifique-se de que há um responsável técnico vinculado à ela. Essa medida garante um padrão de qualidade e segurança nos trabalhos, além da transferência de responsabilidade pela correta execução dos serviços, segundo leis e normas técnicas.

2. Exija projetos e documentação técnica: Solicite o projeto de instalação e ancoragem dos equipamentos que serão utilizados (ex: cadeira suspensa, balancim, linha de vida). Ele deve vir acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART/RRT). A fiscalização da montagem e uso dos equipamentos durante a obra são fundamentais e também necessitam de ART/RRT. Esses documentos são essenciais para garantir a responsabilidade do profissional habilitado.

3. Valide os documentos dos trabalhadores: Solicite e confira os documentos dos funcionários envolvidos. Certifique-se de que possuam contratos de trabalho vigentes, atestados de saúde ocupacional permitindo o trabalho em altura e certificado de treinamento na NR-35 válido (o treinamento precisa ser reaplicado a cada 2 anos).

4. Inspeção regular dos pontos de ancoragem: Se o condomínio já possui pontos de ancoragem, é crucial submetê-los a ensaios regulares. A NR-35 determina, no Anexo II, o ensaio do sistema à cada 12 meses. Não permita, em hipótese nenhuma, o uso de pontos não certificados.

5. Cuidado com orçamentos baratos: Desconfie de preços baixos. A redução do custo, muitas vezes resulta na precarização das condições de segurança e na falta de treinamento adequado da mão de obra. Investir na segurança é garantir a integridade dos trabalhadores e a tranquilidade do condomínio e do síndico.

Em suma, a segurança dos trabalhos em altura é uma responsabilidade compartilhada entre o condomínio, o síndico, a empresa contratada e os profissionais habilitados no conselho profissional. Ao adotar as medidas preventivas acima, é possível garantir um ambiente de trabalho mais seguro, preservando os trabalhadores e resguardando o condomínio.

Leopoldo Vinter *é Eng. Civil, especialista em Gerenciamento de Projetos para Engenharias, fundador e responsável técnico da Eule Engenharia e elaborador do Manual do Síndico do CREA-SC /2023.*

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

GUIA DE FORNECEDORES

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

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

ampla
Questão de Confiança
www.amplase.com.br
amplaempreiteira@gmail.com
Pintura e Reforma de Condomínios
(48) 3337.0889 / 3371.5512
Cml (48) 99163.7233 99175.9900
ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

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

Empreiteira Viana
Pintura - Reformas - Manutenção
✓ PINTURA
✓ REFORMAS
✓ MANUTENÇÃO PREDIAL
48 3234.1245 48 9.8410.6049 empreiteiraviana
Rua Olga Lacerda, 128 - Florianópolis - SC jeanempreiteira@gmail.com

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS

ENGENHARIA QUALITATIVA
LAUDOS E PERÍCIAS
Vistorias Prediais com Auxilio 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

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!

HEPTA
Contribuindo para a longevidade das edificações !
Laudos técnicos
Fiscalização de obras
Assessoria técnica
(48) 99924-1467
heptaengenharia.com.br
heptaengenharia

LIW
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

MAPA ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO
FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DE OBRAS EM CONDOMÍNIOS
LAUDOS TÉCNICOS DE VISTORIA E PERÍCIAS EM CONDOMÍNIOS
48 99982.1196 • 98406.5470 lineofilho@gmail.com Engenheiro Lineo

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

MOBILIÁRIOS ECOLÓGICOS PARA ÁREAS EXTERNAS

LANCI MADEIRA PLÁSTICA
MOBILIÁRIO ECOLÓGICO
Mobiliário ecológico para área externa de condomínios com 10 anos de garantia sem a necessidade de manutenção.
A NATUREZA AGRADECE
BANCOS DE JARDIM • DECKS • BICICLETÁRIOS • LIXEIRAS • PERGOLADOS • FLOREIRAS • MESAS E CADEIRAS • PLAYGROUNDS
(47) 9 9232 3393
(47) 3363 4143
lanci@lanci.eco.br
lanci.eco.br

SERVIÇOS / LAVAÇÃO GARAGENS / JARDINAGEM

HARTCON
SERVIÇOS ESPECIALIZADOS
SERVIÇOS ESPECIALIZADOS PARA CONDOMÍNIOS
• Lavação de Garagens
• Manutenção de Jardins
48 99154.0077 @hartconservicos hartconservicos@gmail.com Rua Duque de Caxias, 2650 - São José - SC

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
HÁ MAIS DE 40 ANOS
CASA & CONSTRUÇÃO É AQUI!
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
CUPOM DE DESCONTO JORNAL DOS CONDOMÍNIOS, ACESSE O QR CODE ABAIXO!
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

O + completo guia de serviços condominiais!

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

Como gratificar funcionários de acordo com a lei?

Advogados trabalhistas orientam sobre qual a melhor maneira de dar um valor extra aos colaboradores de um condomínio

Carla Kempinski

Final de ano chegando e, com ele, o desejo de retribuir com uma gratificação o bom trabalho dos funcionários que prestam serviço ao condomínio, como o zelador e a faxineira, por exemplo. Mas nem sempre a boa intenção está de acordo com a lei. O advogado trabalhista e assessor jurídico do Secovi Florianópolis Gustavo Villar Mello Guimarães explica que, além da legislação trabalhista, também é necessário verificar as orientações do Regimento Interno do Condomínio para tomar uma decisão mais segura. "Diante da legislação trabalhista, o síndico pode dar uma gratificação a um funcionário sem que a decisão precise passar por uma assembleia, pois ele é o representante legal do condomínio e quem o representa perante os empregados, mas a responsabilidade e o poder do síndico estão regulados pelo Regimento Interno de cada condomínio e essa questão precisa ser verificada caso a caso".

A advogada trabalhista Janine Gerent Mattos Lehmkuhl alerta que a gratificação só poderá ser dada se a previsão orçamentária do condomínio, aprovada em assembleia, prever despesas extras de pequeno valor e se realmente houver disponibilidade no orçamento. "Não existindo essa possibilidade, o síndico deve convocar uma assembleia para a aprovação do uso de valores da previsão orçamentária ou aprovação de reforço de caixa para este fim".

Além disso, caso a gratificação seja realizada todos os anos,

SE A GRATIFICAÇÃO for realizada de forma habitual, deve constar na folha de pagamento

é necessário constar na folha de pagamento. Assim como um valor pago mensalmente a título de gratificação também deve compor o salário do funcionário. "Se a gratificação é paga de modo habitual deve ser incorporada ao salário, já no caso de uma gratificação espontânea, acontecendo apenas uma única vez, não tem natureza salarial, portanto não repercute no cálculo de outras verbas trabalhistas, como rescisão, décimo terceiro, férias etc.", explica Janine. Portanto, o que define se o valor dado deverá ser incluído no cálculo de verbas trabalhistas e previdenciárias é se ele é habitual ou não.

Mas se um novo síndico assumir o cargo e não concordar com essas gratificações? Nesse caso, se elas forem de caráter habitual, não poderão ser retiradas. Já na gratificação de função, ou seja, quando o funcionário exerce um trabalho diferente do que foi contratado para fazer, ele deve receber somente enquanto estiver exercendo essa atividade gratificada, esclarece Janine.

Acúmulo de função

Nos casos em que é dada uma gratificação ou bônus ao funcionário para executar uma tarefa que não está relacionada ao seu serviço, é necessário incluir um termo aditivo, ou seja, uma nova cláusula, ao contrato de trabalho, para não caracterizar desvio de função. "É prudente prever o acréscimo de uma nova atividade no contrato de trabalho, além de incorporar o valor do 'plus' salarial à remuneração do empregado", orienta Janine.

Gustavo Guimarães lembra que a jurisprudência trabalhista tem reconhecido o acúmulo de função em situações como esta, condenando o empregador ao pagamento de adicional, podendo variar entre 20% e 40% do salário base do empregado. "O mais importante é estar atento ao texto da CLT e, sempre que possível, procurar a assessoria jurídica antes de implementar alterações que impactem na folha de pagamento ou nas rotinas dos empregados do condomínio", orienta.

Entenda melhor

- Gratificação habitual: possui natureza salarial, portanto compõe a remuneração do empregado, com incidência de encargos fiscal e previdenciário.

- Gratificação eventual, sem expectativa de recebimento pelo empregado: possui natureza indenizatória, portanto não repercute nas demais parcelas salariais, tem incidência apenas de encargos fiscais.

- Valor da gratificação: não há imposição legal para pagamento mínimo de valor e/ou percentual de gratificação, devendo ser ajustado com o empregador.

- Habitualidade: este conceito se refere ao pagamento previsível, quando o funcionário já espera por ele em determinado período (mensal, bimestral, semestral, anual).

GUSTAVO VILLAR MELLO GUIMARÃES, advogado trabalhista