

Jornal dos Condomínios 23 ANOS

ANO 23 - N° 272 - AGOSTO DE 2024 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

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

AO SÍNDICO



LGPD: DESAFIOS COM A PROTEÇÃO DE DADOS EM CONDOMÍNIOS

Padrões de proteção para condôminos e visitantes levantam dúvida sobre para onde vão os dados

Páginas 08 e 09

VALE DO ITAJAÍ

Convenção e Regimento Interno não devem ficar parados no tempo

Páginas 10 e 11

MANUTENÇÃO

Síndico deve ajudar a garantir a saúde nos condomínios

Página 03

MERCADO

CD'Avila completa 25 anos como referência no setor de seguros

Página 13

BARULHO INDISCRETO

O que fazer quando o casal tira o sossego dos vizinhos

Página 16

Nosso legado é *transformar*

ACABE COM A INADIMPLÊNCIA NO SEU CONDOMÍNIO

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

DUPLIQUE.COM.BR 0800 780 8877



DUPLIQUE
SANTA CATARINA

30 ANOS
GARANTINDO TRANQUILIDADE FINANCEIRA.

DUALTECH
ELEVADORES

VIDA EM MOVIMENTO

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

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

A SOLUÇÃO PARA O SEU CONDOMÍNIO



sensato.com.br 48 99801-4434
grupo.sensato 48 3084-8100

Rua Devolano, 200
Sala 11 - Centro
Florianópolis/SC

SENSATO 55
ANOS

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
Escadas Rolantes e Elevadores

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

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



Khronos
40 ANOS

NOSSAS SOLUÇÕES

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

Khronos
0800 - 642 - 0222

CONSESC
ELEVADORES

ELEVADORES NOVOS
MANUTENÇÃO
MODERNIZAÇÃO
DESMONTAGEM

www.consesc.com.br
48 3222.4716 | 48 9 9960.7613

R. Wilson Menezes, 375 - São José / SC



Jornal dos Condomínios
www.condominiosc.com.br

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

Coordenação Administrativa:
Luisa Cândido Lopes

Editor:
Jorge Oliveira Jr.

Equipe de jornalistas:
Darlane Campos, Graziella Itamaro e Camilla Godoi

Revisão:
Tony R. de M. Rodrigues

Criação e suporte web:
Ramiro Galan

Diagramação:
Mídia Prime Editora

Para anunciar:
48 9.9989.3647 | 48 9.8801.6784
comercial2@condominiosc.com.br

Impressão:
Gráfica Soller

Circulação:
Informe mensal distribuído nos condomínios e administradoras das cidades de Balneário Camboriú, Itapema, Itajaí, Criciúma e Grande Florianópolis.

Entrega gratuita e dirigida a síndicos, conselheiros e administradores.



Acesse no QR Code acima o nosso Portal!

inf@jornaldoscondominios



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



AGOSTO/2024

2

EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN

@angeladalmolin@condominiosc.com.br



A LGPD e a gestão de informações nos condomínios

Nos últimos anos, a administração de condomínios residenciais enfrentou desafios crescentes. Questões antes exclusivas de grandes corporações, como a proteção de dados pessoais, tornaram-se rotina para os síndicos. A adaptação à Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) é um exemplo dessa mudança, exigindo que gestores condominiais assegurem a segurança e privacidade das informações de moradores, visitantes e prestadores de serviços. Nesta edição, analisamos como a LGPD está redefinindo a gestão de informações nos condomínios, aumentando os padrões de proteção e responsabilidade.

Além da proteção de dados, a legislação de segurança privada no Brasil passou por uma modernização significativa. Em 13 de agosto, o Senado Federal aprovou o novo Estatuto da Segurança Privada, substituindo a Lei 7.102/1983, em vigor portanto há mais de 40 anos. Esta atualização visa oferecer maior segurança jurídica às empresas legalizadas e com-

bater a clandestinidade no setor. Para os condomínios que contratam serviços de segurança privada, isso representa um ambiente mais seguro e regulamentado, melhorando a qualidade dos serviços prestados aos condôminos.

A gestão condominial também lida com desafios de convivência entre vizinhos. Um tema delicado é o barulho de relações íntimas que ultrapassa as paredes dos apartamentos. Lidar com essas reclamações requer sensibilidade e habilidade de mediação por parte do síndico, que deve equilibrar o direito à privacidade com o respeito ao sossego coletivo.

Por último, destacamos o 1º Fórum Catarinense de Engenharia Condominial, a ser realizado em Florianópolis. O evento oferece capacitação e intercâmbio de conhecimentos técnicos para engenheiros e síndicos, responsáveis pela manutenção de edificações. Utilize o cupom exclusivo do JC e garanta 20% de desconto no seu ingresso!

Ótima leitura!

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



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

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

Além do conteúdo técnico, o evento oferece momentos exclusivos de networking, onde você poderá trocar experiências com outros profissionais, discutir melhores práticas e ampliar sua rede de contatos no setor. Esta é a oportunidade ideal para atualizar seus conhecimentos, enfrentar os novos desafios da engenharia condominial e se destacar no mercado.

E tem mais: leitores do Jornal dos Condomínios podem aproveitar um desconto especial com o cupom "JC20" na hora da inscrição! Não perca a chance de fazer parte deste evento transformador, que promete ser um marco na engenharia condominial em Santa Catarina.



Garanta já o seu ingresso fazendo a sua inscrição no Qr Code ao lado:



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

(48) 98476-5606

(48) 99953-1456

ESPECIALIZADA EM REFORMAS PREDIAIS

Rogério Alt Lovisi Cravo

Engenheiro Civil
CREA-SC 061.287-9

@uniaoreformasprediais

Soluções sob medida para o seu condomínio.



• Elevadores • Escadas • Esteiras rolantes

- Garantia de peças originais.
- Equipe técnica especializada.
- Manutenção, conservação e modernização.
- e-Service - acompanhamento 24h online dos equipamentos.
- Centro de atendimento ao cliente 24h por dia, 7 dias por semana.



Solicite uma visita técnica gratuita de nossos consultores.

Florianópolis e região (48) 3205 8200



Central de Atendimento ao Cliente

0800 704 87 83

www.otis.com

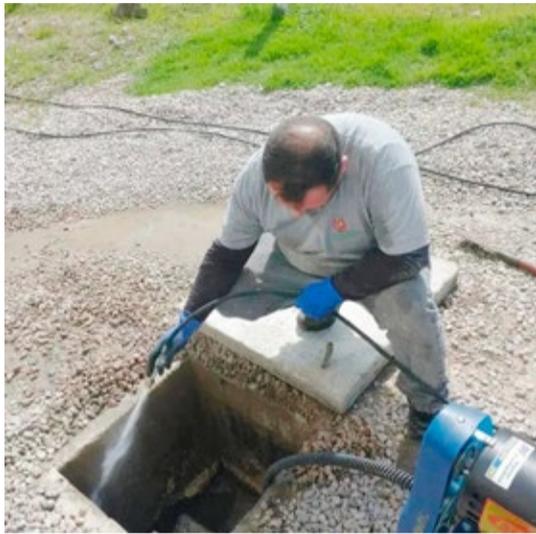
Limpeza e controle de pragas: obrigação do síndico e garantia de saúde

Conhecimento técnico, equipamentos adequados e a contratação de empresas especializadas são fundamentais para que o trabalho seja realizado de forma responsável e com muita qualidade

Da redação
A limpeza de caixas d'água e o controle de pragas são serviços essenciais para a manutenção de um condomínio seguro e saudável. Em Santa Catarina, a legislação recomenda a higienização a cada seis meses, por isso a contratação de empresas especializadas é fundamental para evitar a proliferação de doenças.

De acordo com especialistas, insetos e roedores são atraídos por três elementos essenciais à sua sobrevivência: água, comida e abrigo. A caixa d'água, por ser um reservatório, torna-se um ponto de grande atrativo para esses animais, que são vetores de diversas doenças, como leptospirose e salmonela.

"A dedetização é um dos serviços essenciais que devem ser realizados periodicamente. É fundamental que o síndico esteja atento a essa questão e contrate empresas especializadas para realizar esses serviços. A prevenção é sempre a melhor forma de evitar infestações e os problemas de saúde que elas podem causar", aponta



LEGISLAÇÃO EM SC recomenda a higienização das caixas d'água a cada seis meses, mas é preciso contar com o serviço de empresas especializadas

Larissa Casagrande, que trabalha com uma empresa especializada no controle de pragas na Grande Florianópolis.

O controle de pragas é apenas um dos passos para garantir a higiene do ambiente e a saúde dos moradores, que também devem estar atentos aos próprios apartamentos para que um problema interno não se alastre às áreas comuns.

"O síndico é responsável por zelar pelos ambientes coletivos, mas cada proprietário deve se preocupar com o seu espaço, e investir em prevenção é mais barato e seguro. O síndico deve ter ciência sobre o controle de pragas em apartamentos. Especialmente sobre a periodicidade, já que existem locais que possuem regras sobre o tema

previstas na convenção ou determinadas em assembleia", destaca a especialista.

A limpeza de caixas d'água é um serviço que exige conhecimento técnico e equipamentos adequados. Por isso, é fundamental contratar empresas especializadas e que utilizem produtos adequados para o consumo humano e registrados na Agência Nacional de Vigilância Sanitária (Anvisa),

com a classificação para tratamento de água potável.

"Para garantir a qualidade da água consumida no condomínio, é realizada uma limpeza completa da caixa d'água. O processo inicia com a interrupção do abastecimento e o esvaziamento total da caixa, removendo qualquer resíduo acumulado. Em seguida, a superfície interna é limpa manualmente com equipamentos adequados e desinfetada com produtos específicos para eliminar microrganismos. Após enxágue abundante, a caixa é preenchida com água potável, pronta para uso", completa Larissa.

Importância da limpeza semestral

Síndica profissional em condomínios de Florianópolis, Palhoça e São José, Kelly Casagrande explica que a limpeza regular da caixa d'água é fundamental para garantir a qualidade da água consumida pelos moradores do condomínio e a saúde de todos.

De acordo com ela, é importante que os síndicos tenham clareza sobre esse processo e que possam esclarecer as dúvidas dos condôminos, como, por exemplo, a frequência estabelecida para a limpeza das caixas d'água do condomínio.

"O síndico deve manter sempre atualizado o registro de realização da limpeza das caixas d'água. O registro é o atestado de potabilidade da água situada no reservatório, sendo desejável que seja emitida uma ART por um engenheiro químico. A limpeza da

caixa d'água deve ser realizada semestralmente conforme orientação da Vigilância Sanitária do Estado de Santa Catarina e da Anvisa", explica.

O síndico, como representante legal do condomínio, tem o dever de cuidar da conservação e manutenção das áreas comuns, incluindo as caixas d'água, conforme consta no artigo 1348, inciso V, do Código Civil. Por isso, garantir a qualidade da água é essencial para evitar danos aos condôminos.

"Se algum incidente ocorrer por negligência no processo de manutenção do reservatório de água, o síndico poderá ser responsabilizado pessoalmente caso não consiga comprovar a devida manutenção. Ele é o responsável por garantir a higiene e a manutenção do condomínio, proporcionando um ambiente seguro e agradável para todos os moradores", finaliza a síndica profissional.



EMPRESÁRIA LARISSA CASAGRANDE reforça a importância do papel do síndico na prevenção



DEDETIZADORA CASAGRANDE

- ✓ Limpeza e Higienização de Caixas D'água, Cisternas e Torre de Água
- ✓ Sanitização de Ambientes
 - Previna-se contra o Covid 19

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

Atendemos toda a Grande Florianópolis

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

Aqui a nossa AVENTURA só TEM HORA para COMEÇAR!



KRENKE
www.krenke.com.br

35 ANOS

A maior fábrica de playgrounds do Brasil!



Modelos para áreas internas e externas

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

47 98803.3068

@krenkebrinquedos



RADAR

Notícias do setor condominial • Economia • Empresas • Cidades

O que muda com o Estatuto da Segurança Privada aprovado no Senado Federal

O Plenário do Senado Federal aprovou, em 13 de agosto, o Substitutivo da Câmara dos Deputados nº 6 de 2016 ao Projeto de Lei do Senado (PLS) 135/2010. O texto cria o Estatuto da Segurança Privada e da Segurança das Instituições Financeiras e moderniza a Lei 7.102/1983, em vigor portanto há mais de 40 anos e considerada obsoleta no segmento de prestação de serviços de segurança privada. O texto aprovado seguiu para sanção do presidente Lula; cabendo destacar que poderão ocorrer vetos dentre outras ações políticas que venha ajustar e adiar o início da vigência da Lei em foco.

A legislação que envolve a segurança privada nasceu para atender demandas do mercado financeiro (bancos e transportes de valores) quanto a manutenção de serviços que utilizam vigilantes armados. Ao longo do tempo tais serviços foram ampliados e absorvidos por outros segmentos, como indústria, comércio, serviços públicos e privados, segurança pessoal de dignitários, serviços de sistemas eletrônicos de segurança, chegando também aos diversos tipos de condomínios (residenciais, comerciais, empresariais, logísticos, industriais, dentre outros). As mudanças buscam oferecer maior segurança jurídica para empresas legalizadas, incentivando novos investimentos e gerando novos empregos. O projeto visa também combater a clandestinidade predominante no setor de segurança privada no Brasil, criando um ambiente mais seguro e regulamentado para todos os envolvidos.

Ao Jornal dos Condomínios, o especialista em segurança condominial, André de Pauli, elencou alguns pontos importantes do Estatuto:

- Possível constatar que antes do Estatuto em foco o termo "Condomínio(s) Edifício(s)" nunca fora aplicado na legislação que regulamenta a segurança privada. Em rápida pesquisa no texto apro-



CONDOMÍNIOS passam a ser tratados em condições de estabelecer equipe de segurança armada própria com a aprovação do novo estatuto

vado pelo Senado, são encontradas 20 citações deste termo no conjunto dos artigos, o que demonstra tratamento especial dado pelo legislador.

- Importante destacar que o Estatuto necessitará ser regulamentado por meio de novas Leis e Portarias, as quais definirão normas e regras para implantação, fiscalização, penalizações, responsabilizações, dentre outras condições que efetivamente produzirão impacto efetivo na vida dos síndicos e gestores de segurança condominial.

- Condomínios passam a ser tratados como pessoas jurídicas e em condições de estabelecer equipe de segurança armada própria, também denominada "orgânica", devendo atender às mesmas exigências de empresas em iguais condições.

- Considero uma grande novidade o Estatuto estabelecer a responsabilidade do contratante de serviços de segurança. Condição a ser regulamentada, mas que acarretará penalidades, dentre estas multas elevadas além de retirada imediata dos profissionais que estão prestando o serviço irregular/ilegal.

- Estabelecer equipe própria/orgânica, nos termos do Estatuto em foco, irá requerer eleva-

do investimento administrativo e operacional. Muito provavelmente a relação custo x benefício será favorável a esta modalidade de serviços, prevalecendo o padrão atual de contratação por terceirização com empresa regularmente autorizada pela Polícia Federal.

- Por fim, o Estatuto oferece diversos indicadores que deverão ser utilizados quando do processo de homologação dos fornecedores que participarão das licitações ou do fornecedor que realizou o processo de concorrência.



ANDRÉ DE PAULI, especialista em segurança condominial, esclarece dúvidas sobre o novo estatuto e suas mudanças



INFORME CONDOMÍNIOS

Associação de Síndicos de Santa Catarina

ASDESC

EDGAR FRANCIS



O aprendizado para quem assume o cargo de síndico pela primeira vez

Quando é que uma pessoa toma a decisão de tornar-se síndico? Há quem se prepare por anos, mas é comum que a sindicatura entre na vida do profissional quando há vacância no posto durante uma assembleia. Vizinhos sugerem, às vezes já existe uma vontade, ou por livre e espontânea aclamação o novo síndico nasce.

Em 1998 fui morar pela primeira vez em um condomínio. Nem três meses de moradia vi no corredor o cartaz da assembleia com os dizeres 'leve sua cadeira'. Eram quatro pessoas, a síndica, uma senhora de 70 anos, e mais três conselheiros. Ela afirmou que não queria mais ficar na gestão, os conselheiros também se recusaram e eles olharam para mim: 'que tal o novato?'. Virei síndico do condomínio e de outros dois na mesma rua em oito meses. De 2006 pra cá é minha única atividade.

Certamente outros profissionais que estão na gestão de condomínios já viveram algo igual ou parecido no início da carreira. Inclusive, devem ter cometido os mesmos erros que eu no início.

Achava que era possível padronizar tudo em todos os condomínios. São pessoas diferentes, condomínios diferentes, perfis de funcionários diferentes, tudo é diferente. Você consegue padronizar muitas coisas, mas menos da metade de tudo que o condomínio tem.

No entanto, logo no início da carreira entendi o que precisava ter para evoluir na profissão: empatia, conhecer um por um, vivenciar o

condomínio, suas dores e expectativas. Isso toma tempo e demanda muita energia.

Se o prédio tem uma cultura ruim, a cultura tem que ser mudada ou ela muda você, esse é um dos maiores desafios. Então ou você arregança as mangas e promove uma mudança positiva, ou você desiste. Outra situação importante é a formação do síndico. O cargo exige muito do profissional nas mais diversas áreas de conhecimento.

Antigamente, um técnico em contabilidade que tivesse 10 anos de profissão poderia tirar a carteira de contador sem faculdade, hoje em dia já não pode mais. Um síndico tem que ser filósofo, farmacêutico, enfermeiro, bombeiro, equilibrista, malabarista, marido de aluguel, quebra-galho além é claro de engenheiro, médico, economista, contador, advogado, psicólogo e, por que não, mágico. Penso que a vida no condomínio tem fases, e para cada fase da sua existência tem um perfil melhor para o síndico.

Outro ponto é que os condomínios são muito distintos, principalmente seus moradores. Já teve uma conselheira economista que pediu o meu score no Serasa. O pedido mais comum é a negativa judicial. Já teve quem me pediu uma ficha corrida. Então minha dica é: seja ficha limpa e encare qualquer disputa.

Edgar Francis, síndico profissional, associado e diretor administrativo da ASDESC

Acesse o QR Code e conheça o portal da ASDESC

UPCOND
CONDOMÍNIOSSoluções para condomínios,
tranquilidade para os síndicos.

Funcionários: valorizando o relacionamento

Um bom relacionamento reduz a rotatividade de funcionários, aumentando a confiança e eliminando custos com seleção

Um condomínio vive de pessoas. Os empregados são o pilar que faz com que o prédio permaneça funcionando corretamente. Investir neles, portanto, é uma forma de melhorar a qualidade de vida do edifício ou conjunto e o bem-estar de seus moradores. Uma maneira de seguir essa linha é repensar o relacionamento do administrador e dos condôminos com aqueles que trabalham quase dentro das casas e que ajudam a manter o patrimônio coletivo em ordem.

Assim como acontece nas empresas, o síndico precisa buscar uma melhora permanente nas condições de trabalho dos funcionários. Não só porque quem está em um ambiente saudável e satisfatório trabalha melhor e de forma mais produtiva, mas também por uma questão de respeito e valorização de uma das partes mais relevantes de todo condomínio. Ao obter a confiança do empregado e transformá-lo em um aliado, o administrador passa a ter um parcei-



OS FUNCIONÁRIOS ajudam a manter o patrimônio coletivo em ordem

ro para todos os momentos e em busca dos objetivos de toda a comunidade. Afinal, muitas vezes são eles que vão colocar em prática estratégias elaboradas pela administração.

Essa tarefa pode não ser tão difícil quanto se pensa. Condomínios geralmente possuem quadros enxutos - situação na qual é mais simples atuar em equipe com comprometimento, firmar um relacionamento e cor-

rer atrás das mesmas metas. Um dos fatores mais importantes na relação é a própria postura do síndico. Quem demonstra uma atitude frequente de boa vontade, bom humor e sensibilidade certamente vai acabar cativando o outro e nele terá um colaborador. O contrário ocorre se o administrador faz o estilo mão-de-ferro: ele acaba despertando o temor de seus subordinados, que passam a evitar o contato

com receio de enfrentar seguidos atritos.

Diálogo

Ao fazer reuniões periódicas com os funcionários, o síndico põe a equipe a par das questões mais relevantes do prédio e das necessidades mais urgentes. A informalidade nessa relação desarma o outro de temores e cria uma empatia que logo vai se transformar em motivação e engajamento. Ao demonstrar atenção e ao não pensar no empregado como um simples executor de tarefas, surge uma reciprocidade que influi diretamente no desempenho do trabalhador em suas atividades. Outra dica importante é sempre dar um retorno ao funcionário sobre os serviços prestados - o chamado "feedback" - tanto em casos positivos quanto nos negativos.

Não só o comportamento do síndico, porém, influencia no bom relacionamento com os empregados. Nos prédios e conjuntos, ao contrário do que acontece nas empresas, há a figura do condômino, que acaba se sentindo como se fosse um patrão. Os mais exaltados podem tratar mal o funcionário, até mesmo descontando nele, ao chegar em casa, a ira por um dia ruim. Para evitar problemas do tipo e a consequente deterioração das relações de trabalho, a administração precisa estimular uma convivência respeitosa entre moradores e empregados. Deve ser determinado que só o síndico passe ordens ao trabalhador, a não ser em situações de emergência.

Ao pensar em todos esses fatores, uma série de transtornos comuns no dia a dia dos empregados tende a diminuir. Além

da falta de motivação, ausências, afastamentos e a necessidade de refazer uma mesma tarefa devem sofrer queda. Até as chances de acidentes de trabalho e de litígios trabalhistas são reduzidas se o síndico presta a devida atenção em seu pessoal. Um bom relacionamento gera também uma baixa rotatividade no quadro de funcionários, o que provoca uma confiança maior nos empregados e elimina gastos com seleção.

Um relacionamento positivo e duradouro é feito de, além de integridade e ética, compreensão. À medida que o síndico e os condôminos notarem que o empregado tem problemas e necessidades tão parecidas com as deles mesmos, ficará mais fácil conviver e se unir na busca por um ambiente melhor. O funcionário, o morador e o administrador são integrantes de uma mesma rede que não será harmônica se um dos componentes não estiver adaptado e satisfeito.

Promovendo a segurança

De acordo com a legislação brasileira, o condomínio tem a responsabilidade de garantir um ambiente de trabalho seguro para os funcionários, terceirizados ou não, que atuam em suas dependências.

O condomínio pode ser responsabilizado, juntamente com a empresa terceirizada, pelos danos e prejuízos causados ao trabalhador no caso de acontecer um acidente de trabalho envolvendo terceirizados. Nesta situação, o condomínio pode ser acionado judicialmente para arcar com as indenizações devidas, como pagamento de despesas médicas, pensão por incapacidade, danos morais, entre outros.

R\$ 400 milhões
em pesquisa, mercado
e tecnologia para o nosso
Agro ser campeão nacional.

MAIOR PRODUTOR
1º
CAMPEÃO NACIONAL

O Estado já investiu R\$400 milhões em políticas públicas para apoiar o Agro. Os recursos são direcionados ao desenvolvimento de programas como o Terra Boa e o Leite Bom. Com esta cooperação, realizamos mais de 100 mil contratos, que fortalecem produtores e municípios em todo o Estado. Em Santa Catarina, o Agro é campeão!

GOVERNO DE
SANTA CATARINA
SECRETARIA DA AGRICULTURA
E PECUÁRIA

DICAS QUE AJUDAM A EVITAR ACIDENTES DE TRABALHOS NOS CONDOMÍNIOS

- Identificar os riscos específicos relacionados às atividades realizadas no condomínio.
- Realizar inspeções regulares de segurança para identificar potenciais áreas de risco.
- Implementar medidas preventivas, como sinalização adequada, barreiras físicas e equipamentos de proteção individual (EPIs) apropriados.
- Fornecer treinamento abrangente sobre segurança no trabalho, incluindo procedimentos de emergência e uso correto

de EPIs.

- Promover uma cultura de segurança, incentivando a participação ativa dos funcionários na identificação e prevenção de riscos.
- Estabelecer canais de comunicação abertos para que os funcionários possam relatar preocupações de segurança ou sugerir melhorias.
- Responder prontamente a qualquer problema ou sugestão apresentados pelos funcionários.



FAÇA CERTO

Certidões Negativas de Débito favorecem a transparência

Documento comprova regularidade fiscal do condomínio e ausência de débitos de taxas condominiais das unidades

Da redação
Documento emitido por órgãos públicos, a Certidão Negativa de Débito (CND) serve para mostrar que uma pessoa, física ou jurídica, não possui débitos ou pendências com determinados órgãos na data de sua emissão.

Exigidas normalmente em ações judiciais ou em licitações ou acordos com órgãos públicos, as CNDs também podem ser usadas por fornecedores para atestar a ausência de débito ou pelos condomínios para comprovar a idoneidade ou ausência de débitos referente às unidades.

O contador Luiz Henrique Fanni Bavaresco explica que, como as CNDs servem para comprovar a regularidade fiscal perante as instituições arrecadoras e fiscalizadoras dos impostos e contribuições, é importante que todo condomínio tenha o documento regularmente para acompanhar a sua situação fiscal. "Sempre que achar necessário, se tiver dúvida sobre a regularidade fiscal ou dos fornecedores, ou quando solicitado por algum agente financeiro ou fiscalizador, é importante que os síndicos solicitem as CNDs para saber se estão em dia com os



A RECOMENDAÇÃO é que periodicamente o condomínio solicite suas CNDs, para garantir que todos seus compromissos foram cumpridos

impostos e contribuições, principalmente para as contribuições referentes aos funcionários terceirizados já que o condomínio é solidário a esses débitos, e também para saber a idoneidade da empresa fornecedora", orienta Luiz.

Pendências

No caso de fornecedores, o advogado Walter João Jorge Jr ressalta que apesar de não serem obrigatórias, as certidões são saudáveis por assegurar que não existem pendências financeiras dos condomínios com seus for-

necedores, principalmente se há uma quantidade significativa de serviços ou produtos que foram fornecidos. "Existem obrigações perante fornecedores que muitas vezes foram contratadas próximas ao término de uma gestão, e por isso é importante certificar-se de que não existem débitos pendentes para não deixar legados desagradáveis para o próximo administrador", justifica.

Walter recomenda que periodicamente, a cada seis meses ou um ano, o condomínio solicite suas CNDs, para garantir que todos seus compromissos foram cumpridos. "Não é dever do síndico apresentar CNDs em sua prestação de contas, porém resalto que é interessante que apresentem as certidões negativas dos principais fornecedores e tributos, pois, desta forma, dará mais transparência à sua gestão", explica.

Para obter uma Certidão Negativa relativa a Créditos Tributários Federais e Dívida Ativa da União, deve-se fazer o reque-

rimento no site da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional. Em caso de CND relativa a débitos e tributos com relação ao Estado ou ao Município, o contribuinte deve acessar o site do órgão relativo.

Declaração de quitação de débitos condominiais

A Certidão Negativa de Débito Condominial (CND), também conhecida como declaração de quitação condominial, é um documento emitido pela administradora do condomínio que atesta que, independentemente de quem esteja residindo no imóvel, todas as taxas condominiais foram devidamente pagas até a data de solicitação do documento, garantindo que a unidade está em dia com suas obrigações junto ao condomínio. Em muitos casos, especialmente em condomínios menores, essa responsabilidade recai sobre o síndico, que assina e emite a certidão.

Esse termo é essencial também em transações imobiliárias, pois a averbação da escritura do imóvel só ocorre após a apresentação dessa declaração. Conforme o artigo 1.345 do Código Civil, "o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios". Desta forma, o futuro proprietário deve buscar informações junto à administração para saber se há alguma dívida. Se não o fizer a tempo, será ele o responsável pela quitação dessas taxas e não o vendedor do imóvel. A declaração é a garantia de que a unidade não está com nenhuma pendência financeira, e

para ter validade legal deve estar assinada pelo síndico, ou administradora responsável, e com firma reconhecida.

De acordo com o advogado Sandro Barreto, não existe nenhuma lei específica que obrigue o condomínio a emitir a declaração ao condômino, mas seria interessante que o síndico incorporasse o procedimento na sua rotina. "Se o condômino solicitar a prova de quitação o síndico deve emitir até para ter maior transparência e organização dos dados contábeis", avalia.

CUIDADOS COM A DECLARAÇÃO

- Antes de emitir a declaração, o síndico deve fazer uma consulta minuciosa do relatório no sistema para ter certeza que não existem débitos do condômino. A declaração só deve ser fornecida para quem não tem nenhum tipo de despesa com o condomínio

- Geralmente quem assina o documento é o síndico, mas as administradoras, empresas de contabilidade ou as que garantem os pagamentos da taxa de condomínio também podem emitir. O procedimento ideal seria o síndico assinar em conjunto com essas empresas

- Se o síndico não assinou o documento e o relatório apresentou pendências com débitos, quem emitiu passa a ser o responsável pela informação errada. Por isso é importante todos estarem conectados e assinarem em conjunto, até mesmo o departamento jurídico

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

Assessoria Contábil completa para Condomínios

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



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



Nosso legado é transformar

30 ANOS
GARANTINDO
TRANQUILIDADE
FINANCEIRA.

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

Faça como diversos condomínios do país, deixe que a líder em Garantia de Receita para condomínios garanta o recebimento de 100% da receita do seu condomínio e tenha tranquilidade para focar no que realmente importa!

-  Recebimento da receita integral mensalmente
-  3 décadas de experiência
-  A mais completa e qualificada estrutura para cobrança condominial do mercado
-  Departamento Jurídico próprio
-  **POSSIBILIDADE DE EMPRÉSTIMOS PARA OBRAS E MELHORIAS**

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

Conte conosco!

0800 780 8877


DUPLIQUE
SANTA CATARINA



LGPD e os desafios da proteção de dados nos condomínios

Regulamentação está transformando a gestão de informações e elevando os padrões de proteção para condôminos e visitantes

A proteção de dados pessoais deixou de ser uma preocupação restrita a grandes empresas e instituições. No cenário atual, os condomínios residenciais, onde circulam diariamente informações sensíveis de moradores, visitantes e prestadores de serviços, também precisam se adaptar às exigências da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD).

Em vigor desde 2020, a LGPD impõe uma série de obrigações a todos que tratam dados pessoais, e isso inclui os condomínios. Esses espaços, muitas vezes administrados por síndicos ou empresas especializadas, precisam implementar medidas que garantam a segurança das informações pessoais que são coletadas e armazenadas.

Entre os dados mais comuns coletados em condomínios estão nomes, CPF, placas de veículos, imagens de câmeras de segurança e informações de contato. Assim como relata o empresário Nelson Cristiano Jucoski, que atua no ramo de instalação de redes de proteção na Grande Florianópolis, e tem uma rotina diária intensa de identificação em portarias de prédios.

“Entro e saio de condomínios várias vezes ao dia, e cada vez que precisamos acessar as dependências para fazer um trabalho é necessário informar nossos dados para liberação da entrada no espaço. Daí que me questiono, onde são guardadas essas informações? Quem fica responsável pelo armazenamento?”, questiona Jucoski.

Ele lembra ainda que a LGPD visa proteger a privacidade dos cidadãos, estabelecendo regras claras sobre a coleta, uso e compartilhamento de informações pessoais por empresas e organizações. Mas como saber se isso está sendo realizado?

Conforme explica Valzira Gonçalves de Souza, advogada na área condominial e consultora em privacidade e proteção de dados pessoais, a garantia de que o processo está sendo realizado de maneira correta é através do monitoramento. “Os funcionários de portaria devem obrigatoriamente ser conscientizados, treinados e avaliados. Ou, no caso de empresa terceirizada, deverão ser realizadas avaliações temporárias do nível de conformidade da empresa à lei para evitar incidentes com vazamentos desses dados”, pontua.

Explicação complementada por Letícia Mulinari, sócia do Núcleo Empresarial da Menezes Niebuhr Sociedade de Advogados, mestre pela UFSC, com pesquisa focada na LGPD e na legislação internacional de proteção de dados, que diz que para identificar incidentes de segurança e vazamento de dados pessoais é necessário: elaborar procedimentos internos para reger o tratamento dos dados; realizar auditorias; e estabelecer canais de comunicação para que os titulares possam denunciar eventuais irregularidades.

A advogada lembra que o condomínio, como agente de tratamento, deve adotar medidas de controle para assegurar que os direitos dos titulares sejam

respeitados e seus dados pessoais protegidos. “O descumprimento dessas obrigações pode resultar em ações de reparação civil, e ainda, na incidência de multas pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD)”, destaca Letícia.

Valzira complementa que a lei determina que havendo incidentes de segurança, que acarretem riscos ou danos aos titulares, o controlador deverá comunicar ao titular e a Autoridade Nacional de Proteção de Dados. “O condomínio deve adotar medidas para a reversão ou mitigação dos danos causados. Sendo assim, é fundamental ter um plano de resposta a incidentes e remediação. A recomendação é que os síndicos ajam preventivamente e promovam a adequação dos condomínios à LGPD”, afirma a especialista.

A LGPD veio para ficar

Para os condomínios, o cumprimento dessa lei é mais do que uma obrigação legal, é uma questão de segurança e respeito à privacidade dos seus moradores. A adaptação à LGPD exige uma revisão dos processos de gestão nos condomínios. Isso inclui desde a forma como os dados são coletados, até como são armazenados e compartilhados. A figura do encarregado de dados, também



LGPD está cada vez mais presente e tem elevado os padrões de segurança da informação no setor condominial

conhecido como Data Protection Officer (DPO), passa a ser de extrema importância nesse contexto, sendo o responsável por garantir que o condomínio esteja em conformidade com a legislação.

Letícia reforça que o síndico, como responsável pelo condomínio, deve executar plano de adequação à LGPD, para garantir que os dados pessoais tratados pelos condomínios estejam em segurança e sejam utilizados exclusivamente para as atividades do condomínio.

“O primeiro passo é identificar quais dados pessoais são coletados, onde estão armazenados e quem tem acesso. Frente a esta verificação, deve-se estabelecer regras para o tratamento dos

dados, garantindo que estejam armazenados em lugar seguro, acessíveis ao menor número de pessoas e que sejam utilizados apenas para a finalidade pela qual foram coletados”, exemplifica a advogada.

Desta forma, o condomínio adequado à LGPD deve informar que o espaço coleta apenas os dados necessários para o seu funcionamento, para garantir a segurança dos moradores e prover os serviços ofertados. Além disso, é fundamental deixar claro que adota as medidas de segurança necessárias para resguardar os dados pessoais e para que sejam utilizados apenas para a finalidade pelos quais foram coletados.

Além das penalidades finan-

Σ XATO
CONDOMÍNIOS

Especializada em
Administração de Condomínios

portalexato.com.br
Use o QR CODE para falar com a gente no Whatsapp

48 9 9671-4847

JOMANI 35 ANOS
CORRETORA DE SEGUROS

O **SEGURO DE CONDOMÍNIO** foi feito para proporcionar **segurança** e **tranquilidade**, tanto aos condôminos quanto aos administradores.

FALE CONOSCO
48 9.8421.2559

Ganhe tempo para resolver o que realmente importa

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

[48] 99171-9780
comercial@condutacobrancas.com.br

CONDATA
COBRANÇAS



ceiras, a falta de conformidade com a legislação pode gerar danos à reputação do condomínio, afetando a confiança dos moradores e visitantes. Por isso, é fundamental investir em treinamentos e em uma cultura de proteção de dados, envolvendo todos os colaboradores e moradores na conscientização sobre a importância da segurança da informação.

Portarias remotas e circuito interno de TV

Os dados coletados pelo condomínio podem ser armazenados em meio digital, por provedores de serviços em nuvem, ou físico, quando são coletados por funcionários de portaria utilizando folhas de cadastro ou livros destinados às anotações de controle de visitantes.

“Temos três agentes de tratamento de dados envolvidos. Primeiro, o condomínio que é o agente controlador, definido pela lei como responsável pelas diretrizes do tratamento de dados pessoais. Em segundo, a empresa terceirizada, conceituada como agente operador que trata os dados sob



VALZIRA GONÇALVES DE SOUZA, advogada na área condominial e consultora em privacidade e proteção de dados pessoais, fala sobre os processos e de como a coleta de informações deve ser feita de forma correta

as orientações do controlador; e, por fim, os suboperadores, que são as empresas contratadas pelos operadores para armazenar essas informações”, explica Valzira.

No caso das portarias remotas, esses dados geralmente ficam armazenados em servidores, que podem estar situados fisicamente nas empresas de prestação de serviços de portarias remotas ou em servidores na nuvem.

“Para a Lei 13.709/2018 (LGPD), o condomínio como agente controlador de dados é o responsável pelo tratamento dos dados pessoais, contudo, ao compartilhar esses dados com a empresa de portaria remota, ela passa também a ter uma responsabilidade por esse tratamento”, pontua Valzira.

A especialista destaca ainda que a empresa de portaria remota precisa garantir que esses dados sejam tratados de forma lícita e segura. Além disso, deve dispor de políticas claras de retenção e descarte desses dados,

controle de acesso, bem como, apenas pessoas autorizadas podem consultar essas informações.

Já as imagens geradas pelo circuito de TV encontram amparo legal nos condomínios em razão da segurança, portanto, elas não podem ser utilizadas para fins pessoais. Sendo assim, elas deverão ser cedidas através de requerimento de autoridade policial ou solicitação judicial.

“Os gestores condominiais não podem expor as telas de transmissão das imagens em local visível aos passantes. Além

disso, devem ter cuidados especiais quanto à conscientização e treinamento dos funcionários que possuem acesso a essas imagens, inclusive com a assinatura de termo de confidencialidade. Uma dica não menos importante é o síndico trocar a senha de acesso da gestão anterior”, indica Valzira.

O mesmo vale para as situações que envolvam as locações de temporada. Letícia lembra que os condomínios podem deter câmeras em suas áreas comuns, coletando imagens dos moradores e visitantes - que se configuram como dados pessoais - desde que estas sejam utilizadas exclusivamente para a garantir a segurança dos moradores e visitantes. “Nesta hipótese, o condomínio não deve compartilhar as imagens coletadas com os condôminos e terceiros, restringindo o acesso à gestão interna e eventuais investigações policiais”, reforça a advogada.

Assembleias condominiais

Tanto os áudios como as imagens podem conter dados pessoais, inclusive dados sensí-

veis e, neste caso, apenas pessoas autorizadas deverão ter acesso. A recomendação, segundo Valzira, é de que é importante ter uma política de retenção e descarte, de forma clara, transparente, com prazos e regras para a eliminação segura desses dados. “É essencial que a plataforma escolhida pelo condomínio ou empresa terceirizada esteja em conformidade com a LGPD, garantindo a proteção dos dados dos participantes”, pontua.



LETÍCIA MULINARI reforça que é preciso adotar medidas de controle para assegurar que os direitos dos titulares sejam respeitados e seus dados pessoais protegidos

MEDIDAS ESSENCIAIS DE PROTEÇÃO AOS DADOS PESSOAIS E À PRIVACIDADE

· Os síndicos devem cumprir a lei e promover a adequação dos condomínios à LGPD. Isso inclui a implementação de um programa no qual serão realizados treinamentos e a conscientização sobre a cultura da proteção de dados pautada na transparência e na boa-fé;

· Os arquivos de áudio e vídeos devem ser criptografados e armazenados em servidores seguros. Além de ser uma boa prática de segurança, é uma exigência para a conformidade com a LGPD;

· Incube ao condomínio garantir que eventuais prestadores de serviços e fornecedores tratem adequadamente os dados pessoais, através de verificação da adequação dos mesmos à LGPD e da estipulação de obrigações contratuais;

· Deve ser observado que o registro das operações de tratamento de dados, conhecido como inventário de dados ou

Data Mapping, é uma exigência imposta pelo art.37 da lei. Ainda que o condomínio seja de pequeno porte é obrigatório fazê-lo de modo simplificado;

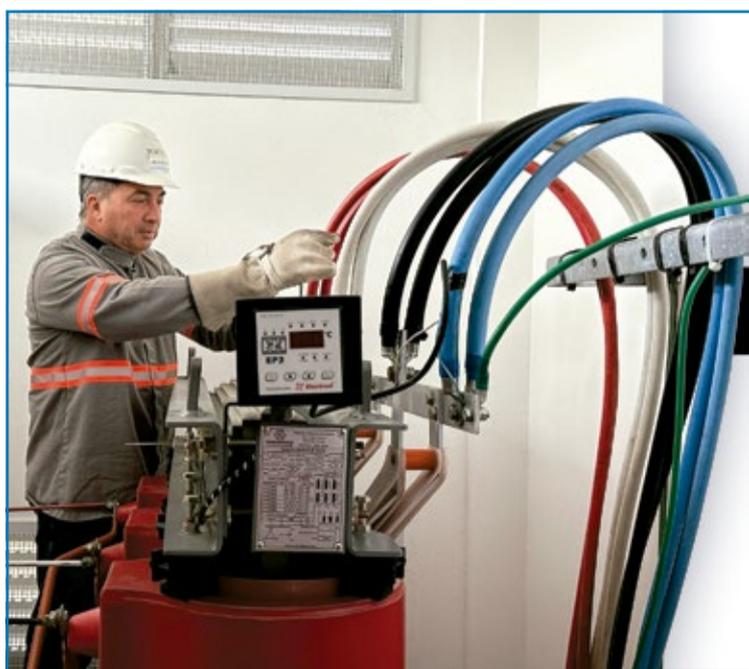
· Outra exigência legal é adotar medidas técnicas e administrativas que protejam os dados pessoais, quer seja dos moradores, prestadores de serviços e visitantes. Isso inclui políticas de privacidade e governança de dados com utilização de recursos de segurança da informação para proteção em meio digital;

· É obrigatório que todo condomínio possua um canal de comunicação para atender aos titulares de dados e a ANPD - Autoridade Nacional de Proteção de Dados. Se o condomínio possuir um site, deve constar nele o nome do encarregado e o meio de contato dele, conforme a Resolução CD/ANPD nº 18 de 16/07/2024.

Fonte: Valzira e Letícia



NELSON JUCOSKI levantou a dúvida sobre como é tratada a informação repassada aos condomínios nos cadastros pessoais



DESDE
2008

PORTAL
E n e r g i a Sul



SEGURANÇA E QUALIDADE EM ELÉTRICA

- Retrofit / Reforma
- Manutenção em Subestações
- Projeto Preventivo de Incêndio
- Projetos Elétricos
- Projetos para Carros Elétricos
- Processos Celesc
- Laudos de Corpo de Bombeiros
- Manutenção Preventiva / Corretiva
- Medição de Energia
- Alarme de Incêndio
- Laudos de Instalações Elétricas
- SPDA (Para-Raios)
- Processos Corpo de Bombeiros

Atualização da Convenção e do Regimento Interno do condomínio

Elaborados para ajudar a administração, os instrumentos que definem as normas de convivência não devem ficar parados no tempo. O texto precisa estar de acordo com a legislação atual e a realidade de cada um

Leis mudam, entendimentos jurídicos são aperfeiçoados, novas tecnologias surgem a todo instante, questões comportamentais são alteradas em função da modernidade, espaços novos são disponibilizados nos edifícios e exigem um regimento específico. Com tanta novidade, o desafio aqui é manter as leis condominiais sempre atualizadas para evitar problemas e facilitar o dia a dia do síndico. Mas, por exigir a participação ativa da maior parte dos condôminos, muitas vezes a convenção e o regimento interno se tornam defasados e não compreendem as reais necessidades dos moradores.

Por que atualizar as regras?

Não há a obrigatoriedade de atualização da convenção a cada vez que surge uma mudança legislativa, já que ela permanece válida nas partes em que não contrariar a lei nova. Mas as partes que contrariar a lei, o texto deve ser automaticamente interpretado à luz da

nova legislação.

No entanto, após uma série de mudanças relevantes na legislação, ou até mesmo em virtude do passar do tempo, torna-se recomendável realizar a atualização por dois motivos principais:

- Fazer com que a convenção e o regimento interno sejam instrumentos claros e suas normas possam ser facilmente compreendidas por todos que realizarem sua leitura, independentemente de conhecimento jurídico

- Introduzir nas normas condominiais instrumentos modernos para facilitar a administração e o dia a dia do condomínio. Uma lei fácil de compreender é uma lei fácil de cumprir.

Passo a passo para alterar

- Antes de tudo, é importante verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente quais são as exigências que se precisa atender para o registro de uma alteração na convenção. Isso representa a antecipação de uma



TUDO AQUILO que não esteja regulamentado, nem seja proibido pelo Código Civil, pode ser objeto de disposição na convenção

das etapas, mas certamente terá a função de prevenir muitas dores de cabeça posteriores;

- Após, é interessante constituir uma comissão interna para que se possa definir o que se pre-

tende alterar e, então, redigir as alterações;

- Levar as alterações sugeridas

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.



das à assembleia para deliberação, com ou sem a assessoria profissional, a depender da necessidade do condomínio. Aqui vale lembrar que o quórum para a alteração da convenção é o de 2/3 dos votos dos condôminos e não apenas dos presentes em assembleia. Já quanto ao regimento, a redação atual do Código Civil não especifica o quórum para a sua alteração. Dessa forma, o quórum que passa a valer é o estabelecido na convenção para esse fim e, na sua ausência, o de maioria dos presentes em assembleia;

- Realizada a votação, aprovados os novos textos, o documento pode ser levado ao Registro de Imóveis, observando as orientações do início do processo;

- Para os condomínios que não conseguem obter os quóruns necessários caberá, antes de qualquer coisa, identificar o real motivo da evasão. A situação pode representar, até mesmo, um desinteresse dos condôminos em promoverem a alteração dos instrumentos por concordarem com os existentes e entenderem que são suficientes e adequados.

Assessoria profissional

- A legislação não exige que os procedimentos de alteração da convenção ou do regimento tenham a assessoria de um profissional. Porém, ter alguma assessoria é muito recomendável.

- Dentre os papéis do profissional, os principais seriam o bom planejamento da atividade evitando o retrabalho ou até mesmo a não efetividade do trabalho desenvolvido. Além disso, ele contribuirá para a boa redação dos dispositivos de maneira a não lhes dificultar ou até mesmo inviabilizar a futura aplicação. Também, diante da preferível experiência, ofertar normativas que possam ser úteis e desejáveis aos condôminos.

Temas polêmicos

- Para garantir a harmonia entre os moradores usuários, é importante que as regras referentes a assuntos que normalmente são polêmicos estejam presentes de forma clara no regimento interno. Mas, nada impede, no entanto, que as questões mais relevantes, como por exemplo, escritório de trabalho em unidade residencial e locação por sites como AIRBNB (por dizerem respeito ao "fim

a que se destina a unidade" - art. 1.332, §5º, III, Código Civil), também constem da convenção.

Itens que não podem faltar no documento

- Tudo aquilo que não esteja regulamentado, nem seja proibido pelo Código Civil, pode ser objeto de disposição na convenção. O que é bom para um condomínio, não necessariamente será bom para outro, portanto, há que se questionar: "Qual a necessidade do nosso condomínio?"

- A maioria das convenções existentes é extensa, mas se limita a repetir aqueles dispositivos que já estão previstos no Código Civil, deixando de fora outras questões que poderiam ser relevantes ao condomínio. Um bom exemplo é o rateio da taxa condominial, que de acordo com a legislação será feita pela fração ideal, salvo disposição em contrário na convenção (art. 1.336, I). Ou seja, permite que um condomínio que possua uma realidade diferenciada possa estabelecer uma regra de rateio mais adequada

- Outra situação que segue o mesmo entendimento do item anterior é em relação à venda, locação e cessão de vagas privativas de garagem a terceiros estranhos ao condomínio, que são proibidas pelo Código Civil (art. 1.331, §1º), salvo autorização expressa na convenção de condomínio.

Itens de prevenção

A rigor, não é necessário constar na convenção a exclusão de qualquer responsabilidade do condomínio. Porém, é recomendável que seja colocada de forma expressa. Assim a norma fica mais clara aos condôminos e, também, para o Judiciário em caso de julgamento de uma ação.

Atualmente, prevalece na Justiça o entendimento de que o condomínio só é responsável por danos, como furtos de veículos, em áreas comuns, se a convenção expressamente admitirem essa responsabilidade. Ou ainda se o condomínio, através de atos como a contratação de empresa de vigilância (não mera portaria), câmeras de vigilância (diferentes da simples gravação de imagens), tenha assumido tacitamente o dever de guarda desses bens em área comum.

OPINIÃO

FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA

fernandamp81@gmail.com



Nova atualização Monetária e Juros – Lei 14.905/24

Entra em vigor em 30 de agosto de 2024 a Lei 14.905 que busca uniformizar a forma de atualização monetária (índice de correção e juros), pois estabelece a nova taxa legal, que reflete diretamente na forma de cálculo da inadimplência condominial. As alterações estabelecidas pela Lei impactam diretamente a redação dos artigos 389, 406, 591 e 1336, §1º, todos do Código Civil.

Mormente a alteração trata da estipulação do IPCA como índice oficial para correção monetária e a taxa Selic - subtraído a atualização monetária do período - fica estabelecido como índice de juros moratórios (se a subtração der negativa os juros serão acatados como zero por cento), ambos a serem considerados no caso de não haver convenção entre as partes, tanto das relações cíveis em geral, quanto para os condomínios em suas convenções.

Com a alteração na forma de cálculo facilmente os juros alcançarão patamares inferiores a um por cento ao mês, isso atingirá diretamente as relações contratuais, bem como aos condomínios para adequação das suas convenções, com a finalidade de fugir da taxa legal, já que a Lei autoriza as partes convencionarem.

Aos condomínios que não possuem estipulação de índice e juros nas suas convenções serão submetidos a norma legal, senão vejamos o que passa a vigorar:

Código Civil - Art. 1.336 - § 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito à correção monetária e aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, aos juros estabelecidos no art. 406 deste Código, bem como à multa de

até 2% (dois por cento) sobre o débito. (grifo nosso)

Sendo assim, no que tange aos juros estes são definidos pela nova redação do artigo 406 do Código Civil, conforme vejamos:

Código Civil - Art. 406. Quando não forem convencionados, ou quando o forem sem taxa estipulada, ou quando provierem de determinação da lei, os juros serão fixados de acordo com a taxa legal.

§ 1º - A taxa legal responderá à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic), deduzido o índice de atualização monetária de que trata o parágrafo único do art. 389 deste Código. (grifo nosso)

§ 2º - A metodologia de cálculo da taxa legal e sua forma de aplicação serão definidas pelo Conselho Monetário Nacional e divulgadas pelo Banco Central do Brasil.

§ 3º - Caso a taxa legal apresente resultado negativo, este será considerado igual a 0 (zero) para efeito de cálculo dos juros no período de referência.

Já no que tange a atualização monetária ficam estipuladas as regras previstas no artigo 389 do Código Civil, vejamos o que segue:

Código Civil - Art. 389. Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros, atualização monetária e honorários de advogado. Parágrafo único. Na hipótese de o índice de atualização monetária não ter sido convencionado ou não estar previsto em lei específica, será aplicada a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado e divulgado pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ou do índice que vier a

substituí-lo. (grifo nosso)

Num primeiro momento parece confuso, mas o que o legislador busca é a uniformização da correção monetária para as relações cíveis, deixando autorizada a convenção entre as partes, em não sendo estes acordados entre as partes, será aplicada a taxa legal que consiste na correção pelo IPCA e juros pela Selic acumulada no período deduzindo o IPCA acumulado no período, como bem tentamos demonstrar acima.

Na prática, navegaremos num mar de incertezas momentâneo, sendo a melhor saída para os condomínios convencionar sua forma de atualização monetária. Porém, vale lembrar, que depois de 2002 com advento do Código Civil vigente, boa parte dos condomínios possuem previsão da forma de correção monetária em suas convenções, principalmente no tocante as cobranças extrajudiciais otimizadas pela gestão condominial conforme preceito legal que é imputada ao síndico tal diligência.

O legislador busca trazer maior segurança jurídica às relações no âmbito do direito privado, trazendo um movimento ao mercado condominial com a necessidade de regularização das suas convenções para atender seus interesses, com devido estabelecimento de critérios específicos de atualização monetária e juros para vigorar perante sua comunidade condominial.

Fernanda Machado Pfeilsticker Silva Advogada OAB/SC 29.431

Pós-graduação em Direito Imobiliário, Negocial e Civil. Pós-graduação em Direito Processual Civil. Experiência em Direito Imobiliário - ramo condominial.

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

PSICOTERAPIA ONLINE
PSICOTERAPIA PARA ADOLESCENTES, ADULTOS E IDOSOS

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

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

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

DE OLHO NO MERCADO



ROGÉRIO DE FREITAS
contato@condominiosc.com.br



Na assembleia o protagonista é o voto e não a ideia

Vivemos desejando uma significativa participação nas assembleias condominiais para que as decisões tomadas nessas reuniões tenham uma representação importante da massa condominial. Entretanto, a baixa assiduidade dos condôminos não só os afastam da responsabilidade da participação das decisões que determinarão o rumo que o condomínio deve tomar, mas também os afastam da boa prática dos ritos de uma assembleia. E quando presentes e dispostos a colaborar com idéias e decisões, há quem confunda uma assembleia com uma reunião de "brainstorming".

O que mais motiva a participação e manifestação do voto em assembleia é o interesse individual sobre o item em pauta e não deveria ser assim, mas isso é inegável. E o que venho percebendo nos últimos anos são os ajustes criativos que muitos condôminos buscam fazer para que a demanda discutida se molde aos seus interesses pessoais. Há quem promova um verdadeiro "toró de palpites" tentando provar que é receptivo a todas as possibilidades, mas desde que a de seu interesse prevaleça. Embora possam parecer um momento propício para discutir ideias de forma livre, como em um "brainstorming" (tempestade de ideias), é crucial entender que há uma distinção significativa entre essa ferramenta e uma assembleia de condomínio.

Caro colega de sindicatura, sabemos que enquanto o "brainstorming" é uma técnica criativa e muito usada no meio corporativo para gerar ideias, sem julgamento inicial, as assembleias de condomínio têm regras, objetivos específicos e uma estrutura que deve ser respeitada para o bom andamento do rito assemblear e tomada de decisões. As assembleias têm como principal objetivo a deliberação sobre questões importantes para a vida em comum dos condôminos. Isso inclui aprovação de orçamentos, eleição de síndico e conselho fiscal, decisões sobre obras e melhorias, e a resolução de conflitos inter-

nos. Tudo deve ser registrado em ata, e as decisões tomadas têm caráter vinculativo, ou seja, obrigam todos os condôminos, independentemente de sua presença, a acatarem as decisões.

Diferente de um "brainstorming", onde todas as ideias são bem-vindas e nada é descartado de imediato e o ambiente tende a ser descontraído, incentivando a participação espontânea. Nas assembleias de condomínio, existe uma estrutura formal que deve ser seguida. Essa estrutura inclui o quórum necessário para a deliberação, regras para apresentação de propostas e a condução dos trabalhos pelo presidente da mesa. O desrespeito a essa estrutura pode levar à nulidade de decisões ou à judicialização de questões que poderiam ser resolvidas internamente. Na assembleia de condomínio o protagonista é o voto e não a ideia, tanto é que a lei e as convenções trazem regras para dimensionar o peso dos votos de cada unidade, mas não há regras sobre a dimensão das ideias, o que dá a impressão que elas podem emergir no processo de deliberação sem nenhum tipo de filtro.

Participar de uma assembleia de condomínio exige responsabilidade. Os condôminos devem comparecer informados sobre os assuntos a serem discutidos e estar preparados para votar de forma consciente. Promover algo parecido com um "brainstorming" nesse momento, pode diluir a responsabilidade, pois não há comprometimento imediato com as ideias propostas. Nas assembleias, ao contrário, cada voto e cada decisão têm consequências reais. As assembleias não são um espaço para divagações criativas sem rumo, são momentos de seriedade e responsabilidade, onde o foco deve estar na resolução prática de problemas e na gestão eficiente do condomínio manifestada no voto.

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

Blumenau recebe o Tech Talks Khronos

Evento trouxe capacitação e apresentação de novas tecnologias para o setor condominial blumenauense

A edição do Tech Talks Khronos, que já conquistou sucesso em cidades como Florianópolis, Balneário Camboriú e Joinville, chegou a Blumenau no dia 1º de agosto, na sede do grupo no bairro Itoupava Norte.

O encontro promoveu uma noite dedicada à importância da comunicação como ferramenta essencial de gestão e networking para a construção de relacionamentos sólidos com moradores, fornecedores e profissionais do mercado.

Além disso, trouxe também apresentação de novas tecnologias para o setor condominial blumenauense. Na avaliação do síndico Vilmar Patrício, o Tech Talks Khronos traz novas possibilidades para melhorar a gestão de pessoas e também segurança.

"É um evento que sempre agrega muito aos síndicos, com novidades no mercado e equipamentos que trazem segurança e bem-estar aos moradores, facilitando a vida tanto de quem está na gestão como de quem é condômino. O formato faz com que a gente possa interagir e aprender muito com os palestrantes".

Letícia Duarte e Jonatas Duarte, que compartilharam seus conhecimentos e exemplos práticos, incentivaram os participantes a aprimorarem suas habilidades de comunicação e relacionamento profissional para alcançar melhores resultados de gestão.

"Trabalhar com condomí-



nios, é trabalhar com pessoas e a comunicação precisa ser a principal aliada do síndico. Conectar-se de forma eficiente com os moradores e utilizar a comunicação adequada é essencial", explicou Letícia Duarte, síndica, instrutora de cursos de formação e idealizadora do canal Síndicos de Coragem no Instagram.

Edição do evento em Criciúma

O sucesso do Tech Talks Khronos continua neste segundo semestre. Prometendo continuar a capacitação e troca de ideias entre síndicos e administradores de condomínios o evento já tem confirmada uma edição em Criciúma, dia 10 de setembro, na sede do Grupo Khronos. O projeto tornou-se refe-



HOBERTY FERRAZ, gerente operacional do Grupo Khronos e Vilmar Patrício, síndico do condomínio Eco Village em Blumenau

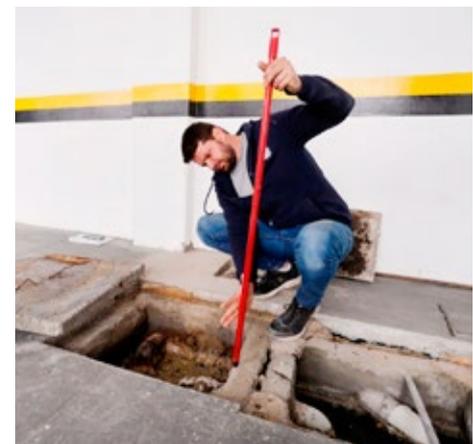
rência pelos profissionais envolvidos, estrutura oferecida, troca de ideias e capacitação para quem atua no mercado condominial.

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

Casan faz orientação sobre caixas de gordura em edifícios de São José

A Casan, através do programa Trato pelo Araújo, está intensificando em São José as orientações sobre a importância da instalação adequada de caixas de gordura, especialmente em edifícios. Com 60% das inadequações identificadas em vistorias relacionadas a esse equipamento, a empresa está orientando 100 prédios a instalarem caixas de gordura em série, uma solução que requer cálculos específicos e evita a

execução de obras internas nos apartamentos. O programa oferece consultoria gratuita a moradores e síndicos, auxiliando na adequação das instalações e garantindo o bom funcionamento do sistema de esgoto. Para que o edifício seja autorizado a adotar essa solução, é imprescindível apresentar Laudo Técnico.



Os moradores e/ou síndicos interessados devem entrar em contato com o programa Trato Pelo Araújo pelo telefone (48) 99203-6873

CD'Avila Corretora de Seguros celebra 25 anos de atuação

Trajatória é marcada pelo foco em inovação e soluções personalizadas para o setor condominial

A CD'Avila Corretora de Seguros comemora 25 anos de atuação no mercado em setembro, destacando-se como referência no setor, mesmo em um cenário cada vez mais competitivo. Desde 1999, a empresa tem se consolidado oferecendo uma ampla gama de seguros e serviços personalizados para seus clientes.

"Oferecemos seguros e vistas sob medida, além de um plano 24 horas, lançado em 2006, que nos torna a única corretora disponível a qualquer hora para atender síndicos e administradoras de condomínios", afirma a CEO Cláudia D'Ávila. No universo condominial, a CD'Avila se destaca pelo atendimento humanizado e ágil, fornecendo o suporte necessário para a gestão de síndicos, incluindo seguros de responsabilidade civil com mais de 11 coberturas, garantindo segurança e tranquilidade aos profissionais.

A empresa também é especializada em seguros obrigatórios para condomínios, conforme



CLÁUDIA D'ÁVILA, celebra 25 anos de dedicação ao mercado

o Art. 1.346 do Código Civil, que exige cobertura mínima contra incêndio ou destruição, total ou parcial, sendo o síndico o responsável pela contratação. A CD'Avila revisa e renegocia seguros existentes, oferecendo melhores condições e vantagens ao condomínio. Para os moradores, a corretora também disponibiliza seguros residenciais.

Com uma estrutura que conta com 25 colaboradores e 12 setores, a CD'Avila tem se destacado pela inovação em produtos

e serviços, apostando na tecnologia para ampliar sua presença no mercado e melhorar a eficiência. "Nossa trajetória de 25 anos é marcada pela evolução constante e pelo compromisso com a excelência", conclui Cláudia D'Ávila.

Para entrar em contato com a CD'Avila Corretora de Seguros, ligue para (48) 3954-3300, visite o site www.cdavila.com.br ou faça uma visita à nossa sede, localizada na Rua Desembargador Pedro Silva, 2890, no bairro Coqueiros, em Florianópolis.

Playground seguro e divertido em condomínios é possível

Krenke Brinquedos é referência na fabricação de playgrounds infantis com tecnologia e segurança

As áreas de lazer valorizam os condomínios, uma delas é o playground. No entanto, quem planeja instalar o famoso "parquinho" precisa contar com uma empresa que cumpra os mais rígidos processos de segurança para não colocar em risco as crianças que utilizam o espaço. Nesse sentido, a utilização de materiais tecnológicos e métodos mais seguros de construção são fatores que o síndico deve levar em conta.

Desde 1987 no mercado, a Krenke Brinquedos, de Guararimirim, é referência no mercado brasileiro na fabricação de playgrounds infantis com ênfase na segurança e no desenvolvimento infantil.

Atualmente a Krenke Brinquedos tem investido em criar estruturas inovadoras, que proporcionam diversão, segurança e desafios para as crianças desenvolverem a parte cognitiva, afeti-



ATRAVÉS de estruturas inovadoras, que proporcionam diversão, segurança e desafios as crianças desenvolvem a parte cognitiva, afetiva e social

va e social. A empresa prioriza a durabilidade, segurança e baixo impacto ambiental, garantindo a qualidade dos produtos enquanto os riscos são minimizados para as crianças e o meio ambiente.

A empresa tem atendimento personalizado, conta com feedback contínuo e atua com práti-

cas sustentáveis respeitando as regulamentações ambientais. Os designs buscam oferecer desafios graduais, interação social, estímulo sensorial e espaços que promovam a criatividade e a inclusão, reconhecendo o papel vital do ato de brincar para o crescimento infantil.

PONTO DE VISTA

LEOPOLDO VINTER



A Importância dos Cuidados com as Fachadas

As fachadas dos edifícios são mais do que apenas a "cara" de uma construção; elas desempenham um papel crucial na proteção e conservação da edificação como um todo, tendo função comparável com a da pele no corpo humano. Formadas por elementos que estão constantemente expostos às intempéries, as fachadas estão sujeitas a uma degradação mais acelerada em comparação com outros sistemas da edificação. Por isso, é imprescindível que os síndicos tenham uma atenção especial com a manutenção preventiva delas.

A falta de inspeções e manutenções regulares pode resultar em sérios riscos para o patrimônio, segurança e vida dos ocupantes do condomínio. Elementos de fachadas comprometidos podem se desprender e cair de grandes alturas, causando acidentes graves. Além disso, manifestações patológicas, tais como fissuras e presença de agentes biológicos (fungos, bactérias, algas), comprometem a estanqueidade e a vida útil das fachadas, abrindo caminho para infiltrações e até danos estruturais.

É fundamental que os síndicos estejam atentos a esses sinais de comprometimento nas fachadas dos edifícios sob sua responsabilidade. Entre os sinais mais comuns, além das fissuras e presença de agentes biológicos já citados, estão o embolamento da pintura, deslocamento de revestimentos e o desprendimento volumétrico dos materiais que compõem as fachadas.

Embora a técnica construtiva aliada à aplicação de bons materiais durante a construção seja importante para a durabilidade e segurança das fachadas, a manutenção preventiva é ainda mais crucial, independentemente da concepção do sistema. Seguir rigorosamente o Manual de Uso, Operação e Manutenção da Edificação e as normas técnicas vigentes é essencial para garantir a eficácia das manutenções.

O uso de produtos adequados nas correções, indicados por profissionais habilitados, é indispensável para evitar intervenções ineficazes com a aplicação de materiais inadequados e que muitas vezes implicam apenas no desperdício dos recursos financeiros do condomínio.

Os benefícios de uma manutenção correta e sistemática são evidentes. Além de conservar a edificação e prolongar a vida útil, uma fachada bem cuidada valoriza o imóvel, aumentando o valor de mercado das unidades autônomas. Portanto, investir na manutenção das fachadas não é apenas uma questão de preservação e estética, mas também uma estratégia inteligente para garantir a segurança dos moradores e a valorização do patrimônio individual e coletivo.

Leopoldo Vinter é Engenheiro 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



CANAL ABERTO

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

SÍNDICO EXTERNO

A convenção do nosso condomínio exige que o síndico seja um condômino. Isso foi estabelecido há tempos, porém agora ninguém quer se candidatar ao cargo e sugerem um síndico externo. Seria necessário alterar a convenção para poder fazer a eleição e ter validade?

Márcio Conselheiro / Florianópolis

O artigo 1.347 do Código Civil preceitua que a "assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se".

Portanto, salvo disposição expressa em contrário na convenção do condomínio, é viável eleger uma pessoa externa como síndica, que, por

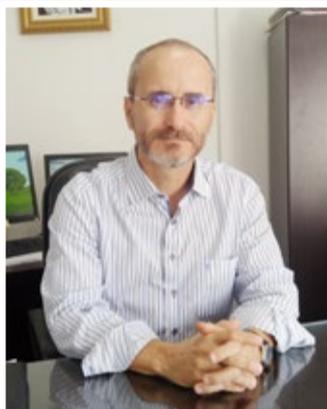
sua vez, deverá seguir as limitações ou condições específicas para o referido cargo.

Mas, como na pergunta do leitor se infere que a convenção exige que o candidato seja condômino, essa regra deve ser respeitada, em que pese a norma do Código Civil acima mencionada, de modo que haverá a necessidade de alterar a convenção para permitir candidaturas de pessoas não condôminas.

No caso, não há conflito entre a convenção e o Código Civil, pois a lei genérica concede uma faculdade (poderá) e não uma obrigação. De fato, o legislador permite que cada condomínio possa ter regras específicas desde que não conflita com algum dispositivo legal.

Assim sendo, se a convenção expressamente exige que o candidato a síndico

seja um "condômino morador", a norma geral do artigo 1.347 não se aplica, de forma que para eleger um síndico não condômino, deverá ocorrer a alteração da convenção através da tramitação prevista no Código Civil (art. 1351) a fim de evitar qualquer invalidade na eleição.



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

VAGA ESTACIONAMENTO

Em um estacionamento que fica na frente do prédio pode ser deixado um carro de morador por mais de dois anos sem sair do lugar? O estacionamento é do prédio, mas tira a vaga de outras pessoas que precisam estacionar. Qual é o procedimento se o morador não aceitar fazer a retirada do veículo?

Karina Síndica / São José

Primeiramente é necessário verificar o que dispõe a convenção e o regulamento interno do Condomínio. Normalmente, esses documentos estabelecem regras sobre o uso das vagas de estacionamento. Alguns condomínios têm regras que proíbem o estacionamento prolongado de veículos em vagas comuns

ou estabelecem que as vagas devem ser usadas de forma rotativa para garantir que todos os moradores tenham acesso.

Se o regimento ou a convenção não permitir que um veículo permaneça na vaga por tanto tempo, o síndico deve notificar (aplicar advertência) ao proprietário do veículo, solicitando a remoção do carro ou a utilização adequada da vaga. A notificação deve ser feita por escrito, seguindo o regimento, informando um prazo para a remoção e as possíveis consequências em caso de não cumprimento.

Se o morador não atender ao pedido de remoção, o condomínio pode aplicar uma notificação de multa, conforme o que estiver estipu-

lado no regimento. É importante que o síndico siga os procedimentos estabelecidos para a aplicação de multas, garantindo que tudo esteja documentado.

Se todas as tentativas anteriores não forem exitosas, o condomínio pode recorrer à via judicial.



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

PONTO DE VISTA

JOÃO MESQUITA DI NAPOLI



Plano de Manutenção de Edificações

Já existe um consenso quanto ao grau de importância, da Manutenção das Edificações. Devido a sua importância, este assunto foi disciplinado através da norma ABNT NBR 5674, sendo sua última edição em vigor, de 2012.

Manutenção das Edificações - É o conjunto de atividades que devem ser realizadas ao longo de toda a vida da edificação, para conservar ou recuperar a sua capacidade funcional e de seus sistemas constituintes, visando atender às necessidades e segurança dos seus usuários, bem como perseguir a Vida Útil de Projeto (VUP) dos Empreendimentos. Servirá também de apoio para o planejamento das despesas necessárias às intervenções.

Vida útil de projeto (VPU) - É o período de tempo em que um sistema é projetado para atender aos requisitos de desempenho estabelecidos, desde que cumprido o programa de manutenção previsto no manual de operação, uso e manutenção de cada Edificação. A VUP sofre influência direta positiva ou negativa pelas ações de manutenção, intempéries e outros fatores internos de controle do usuário e externos (naturais) fora do seu controle.

Em edificações novas, os prazos de garantia das edificações, pressupõe também implantação do Sistema de Gestão de Manutenção, e execução das manutenções recomendadas no Manual de Uso, Operação e Manutenção (MUOM). Caso não atendidas as prescrições e prazos de manutenção indicados, é importante registrar que haverá perda da Garantia.

Conforme a ABNT/NBR 5674:2012, a manutenção não deve ser feita de modo improvisado, esporádico ou casual. Ela deve ser entendida como um serviço técnico perfeitamente programável e como um investimento na preservação do valor patrimonial.

As atividades de manutenção deverão ser, preferencialmente, de caráter preventivo e preditivo, com vistas a

possibilitar a otimização das atividades e dos gastos e redução de custos.

Plano de Manutenção das Edificações

É importante que as edificações tenham um "Plano de Manutenção" e Operação abrangendo a edificação como um todo, com indicação dos sistemas da edificação e respectivos prazos de vistoria e manutenção e as intervenções devidamente registradas.

O Programa consiste na determinação das atividades essenciais de manutenção, periodicidade, responsáveis pela execução, documentos de referência e recursos necessários, devendo ser atualizado periodicamente.

Por meio do planejamento e implantação de um sistema de manutenção predial com inspeções periódicas, é possível minimizar a degradação precoce dos sistemas construtivos e, conseqüentemente, evitar a ocorrência de acidentes em edificações.

A **manutenção** deve atender um conjunto de diretrizes que:

- leve em consideração a idade da edificação;
- preserve o desempenho previsto em projeto ao longo do tempo, minimizando a depreciação patrimonial;
- estabeleça as informações pertinentes e o fluxo de comunicação;
- estabeleça as incumbências e a autonomia de decisão dos envolvidos;

Assim sendo, é importante a elaboração e implantação de um Plano de Manutenção, que servirá de apoio aos responsáveis pelas Edificações, para o planejamento das despesas necessárias às intervenções bem como sua execução em si.

João Mesquita Di Napoli, Eng. Civil CREA SC 3292-8, IBAPE SC 00348 - Elaboração de planos de Manutenção para Edificações, abrangendo um período de 60 meses (60 planilhas mensais).



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



ASSESSORIA ESPECIALIZADA A CONDOMÍNIOS

● [jnapoliengenharia](http://jnapoliengenharia.com)
jmdinapoli@gmail.com

(48) 3206.4594 | 98402.0700

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



GUIA DE FORNECEDORES

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

Confira mais no Qr Code ao lado



CARPETES E GRAMADOS PARA CONDOMÍNIOS

CORREA TAPETES

Tapetes Kapachos, Tapetes

48 98453-4290

luizricardocorreacorrea

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

CONTROLE DE PRAGAS

BIOFLY

LICENCIAMENTO AMBIENTAL E CONTROLE DE PRAGAS

48 99631-6222

Serviços de controle de pragas

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

dedetizadorbiofly.com.br

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

AMPLA

Questão de Confiança

www.amplase.com.br

amplaempreiteira@gmail.com

Pintura e Reforma de Condomínios

(48) 3337.0889 / 3371.5512

Cml (48) 99163.7233 99175.9900

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

DECERI

CONSTRUÇÕES

www.decericonstrucoes.com.br

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

PINTURA • REFORMAS • CONSTRUÇÃO

Comercial | Residencial | Condominial | Industrial

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

48 9918.97425 • 49 9995.54842

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

DARCI PINTURAS 14 Anos

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

Especializado em Condomínios (48) 3066.8425

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

Viana

Pintura - Reformas - Manutenção

48 3234.1245 48 9.8410.6049 empreiteiraviana@gmail.com

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

- ✓ PINTURA
- ✓ REFORMAS
- ✓ MANUTENÇÃO PREDIAL

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS



ENGENHARIA QUALITATIVA

LAUDOS E PERÍCIAS

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

Eng. Claudio L. Skroch • Especialista em Estruturas de Concreto e Fundações

48 9.9919.1211 3238.9631 claudiolsk@gmail.com • www.csengqualitativa.com

Soluções de Engenharia para o seu Condomínio

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



econdengenharia.com.br
(48) 3093-3595

ECOND
ENGENHARIA PARA CONDOMÍNIOS

MAPA

ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO

FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DE OBRAS EM CONDOMÍNIOS

48 99982.1196 • 98406.5470

lineofilho@gmail.com

Engenheiro Lineo

LAUDOS TÉCNICOS DE VISTORIA E PERÍCIAS EM CONDOMÍNIOS



PRIME LEVER

ENGENHARIA

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

ENGENHARIA CIVIL & DIAGNÓSTICA:

- ENGENHARIA E CONSULTORIA CONDOMINIAL • LAUDOS TÉCNICOS
- VISTORIA CAUTELAR • LAUDOS DE INSPEÇÃO PREDIAL
- VISTORIA E INSPEÇÃO COM DRONE • ENSAIOS DE TERMOGRAFIA
- FISCALIZAÇÃO E GESTÃO DE OBRAS
- PERÍCIAS E ASSISTÊNCIA TÉCNICA JUDICIÁRIA
- EXECUÇÃO, INSPEÇÃO, REABILITAÇÃO E REFORÇO DE ESTRUTURAS DE CONCRETO ARMADO
- PROJETOS: INSTALAÇÕES E ESTRUTURAS DE CONCRETO ARMADO

MOBILIÁRIOS ECOLÓGICOS PARA ÁREAS EXTERNAS

LANCI

MADEIRA PLÁSTICA

Mobiliário Ecológico



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

BANCOS DE JARDIM • DECKS • BICICLETÁRIOS • LIXEIRAS • PERGOLADOS • FLOREIRAS • MESAS E CADEIRAS • PLAYGROUNDS



(47) 9 9232 3393
(47) 3363 4143

lanci@lanci.eco.br
lanci.eco.br

TREINAMENTO PARA PORTARIA E ZELADORIA PREDIAL



Treinamento profissionalizante para Portaria e Zeladoria Predial

- Aulas detalhadas e exemplos práticos
- Suporte com professor on line
- Lista de tarefas diárias, semanais e mensais
- Link de síndicos para candidatos formados

Síndico, indicamos profissionais treinados para cobrir férias ou contratação permanente sem custos!

(48) 98419.1918

cursosbeuter@gmail.com | Desde 1997 formando profissionais de condomínios com excelência

AGENDE-SE

1º FÓRUM CATARINENSE DE ENGENHARIA CONDOMINIAL

18 e 19 OUT HOTEL CASTELMAR FLORIANÓPOLIS FACHADAS DE EDIFÍCIOS

LAWTON PARENTE

MATHEUS LEONI

PAULO SILVA

RENATO SAHADE

INSCRIÇÕES



OS NOVOS PATOLOGISTAS



Realização: ASDESC Patrocinadores: CONFEA, CREA-SC, mutua SC, atlas, nano4you, DOWSIL, Apoio: Condomínio, LED, ENGECON, Argapoll

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

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



SUPERMATEC

CASA & CONSTRUÇÃO

40 ANOS

CASA & CONSTRUÇÃO É AQUI

NÃO DEIXE A OBRA PARAR POR FALTA DE MATERIAL!

- ✓ VARIEDADE EM PRODUTOS
- ✓ PAGAMENTO FACILITADO

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

ENTREGA GRÁTIS



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



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

supermatec

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





O que fazer quando a intimidade tira o sossego dos vizinhos

Por se tratar de um tema mais delicado, administrar reclamações sobre barulhos íntimos que ultrapassam as paredes é um desafio para qualquer síndico

O ambiente dos condomínios, por sua própria natureza, impõe desafios constantes à convivência harmoniosa entre vizinhos. E um dos problemas que, embora não seja amplamente discutido, afeta significativamente o cotidiano de muitos moradores, é o barulho sexual. Esse tipo de incômodo, além de constrangedor, coloca em pauta questões de privacidade, respeito mútuo e limites de convivência.

Os casos de barulho gerado por “namoros” que ultrapassam as paredes do apartamento são comuns. Mas qual seria o limite permitido? Para Walter João Jorge Júnior, mentor jurídico condominial, o limite é subjetivo e o vizinho incomodado é que poderá defini-lo. Contudo, segundo ele, existem basicamente duas hipóteses de quebra da subjetividade: quando o volume do barulho gerado ultrapassar os limites em decibéis ou quando houver gritarias e afins.

Assim aconteceu no condomínio administrado pela síndica Cláudia Medeiros Soares, de Joinville. Ela conta que, em um dos empreendimentos em que atuou como gestora, um casal recém-casado passou a incomodar os demais moradores com os barulhos da cama batendo na parede e com gemidos. Para driblar a situação, a síndica, de maneira leve e descontraída, deu algumas dicas ao casal e acabou ganhando o respeito dos moradores.

“É uma situação recorrente e, muitas vezes, as pessoas não se dão conta do que está acontecendo.

Para eles não ficarem constrangidos, eu trabalhei de uma maneira bem natural com a questão e ainda fiz algumas sugestões para amenizar o problema”, avalia Cláudia.

Mas não para por aí. Colecionadora de bons casos, a síndica conta que, em outro momento, outros casais ficaram conhecidos em seus condomínios pelas frases que eram ditas na hora H.

Diante disso, a síndica chamou o responsável pela unidade, explicou o ocorrido e multou o apartamento também pela recorrência das reclamações. “Com uma boa mediação e sempre falando a verdade dá certo, pois as pessoas passam a nos entender. Nesse caso, por exemplo, acabei ficando mais próxima dos moradores, mesmo aplicando a punição”, reforça a gestora.

Como driblar a situação

Ouvir eventualmente os barulhos das tarefas cotidianas do vizinho não é, em regra, um problema. Faz parte do dia a dia da moradia coletiva. Os excessos podem ser combatidos mediante a adoção de pequenos cuidados pelos “amantes” em geral. Por exemplo, pode-se fechar a janela do banheiro que dá para o fosso de ventilação ou para o parquinho das crianças. Só esse cuidado já diminuirá a propagação de som do interior das unidades.

Júnior recomenda que o síndico deve intervir quando os barulhos incomodarem os usuários que estejam nas áreas co-



SÍNDICA CLÁUDIA MEDEIROS SOARES conta algumas das histórias curiosas que vivenciou

muns. Fora isso, a atuação deve ser comedida e necessária quando houver impasse entre os vizinhos. “O incomodado deve fazer contato direto e privado com o emissor dos barulhos, quer seja por interfone, telefone ou notificação escrita”, explica.

Ele ainda complementa orientando que os condôminos que estiverem com esse proble-

ma podem utilizar como base o art. 42 das Leis das Contravenções Penais para a emissão de um Boletim de Ocorrência por meio da Delegacia Virtual da Polícia Civil. E, para as notificações pessoais, poderão se embasar no arts. 1.277 e 1.336 do Código Civil.

Outro fato que chama a atenção são as salas de massagem em edifícios comerciais. Com a alta rotatividade de colaboradores e clientes, a dinâmica do negócio acaba comprometendo o sossego dos demais condôminos. Só que para esse impasse a solução é mais simples, explica Júnior.

“Os prejuízos e dificuldades no uso de salas comerciais para atividades de alta rotatividade de colaboradores e clientes podem ser evitados se houver um maior controle de acesso das áreas comuns, principalmente na portaria do edifício, preferencialmente com o uso de tecnologias. Além disso, o investimento na arquitetura interna das salas poderá mitigar possíveis perturbações aos vizinhos”, pontua o especialista.

Para ele, a situação é semelhante à das escolas de música, que funcionam fora do horário comercial, com grande fluxo de pessoas e com emissão de ruídos. Dessa forma, a recomendação é para que se desenvolvam medidas de controle tanto pelo condomínio quanto pelo condômino, relativas aos acessos e às perturbações sonoras.



MENTOR JURÍDICO WALTER JOÃO JORGE JÚNIOR explica as possíveis punições

SC PISOS
TECNOLOGIA EM CONCRETO

☎ 48 3343.7519

☎ 48 9 8423.1482

📷 @scpisos

🌐 www.scpisos.com.br

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

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

📦 Recuperação de pisos |
Pintura e demarcação

📦 Soluções em revestimentos
Epóxi para garagens

📦 Projeto, execução e reforma
de quadras poliesportivas

📦 Recuperação estrutural
de concreto armado



NOSSAS SOLUÇÕES

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



Khronos
0800 - 642 - 0222

