

# Jornal dos Condomínios

Trabalhando por um condomínio melhor  
16 anos

ANO 16 - Nº 189 - AGOSTO 2017 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

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

## A reforma trabalhista e os condomínios

A partir de novembro deste ano entram em vigor as modificações introduzidas pela reforma trabalhista. A nova regulamentação foi sancionada pelo presidente Michel Temer na primeira quinzena de julho, após ser aprovada no Senado e no Congresso Federal. As mudanças e alterações sobre as leis que regulamentam os contratos de trabalho no Brasil devem afetar, diretamente, o dia a dia da administração de condomínios e vão exigir atenção e conhecimento de síndicos e administradores.

# Páginas 12 a 14

### MERCADO

**CONDOMÍNIO SUMMIT** traz time de especialistas ao CentroSul

# Páginas 10 e 11



### EM SC

**BALNEÁRIO CAMBORIÚ**  
**2º Workshop Inovacondo SC**  
reúne síndicos e especialistas em setembro

# Página 15

### LEGISLAÇÃO

**Condomínios devem obedecer às leis de trânsito**

# Página 3

### COMPORTAMENTO

**Agressão física nos condomínios: como agir?**

# Página 20



**NÃO ADMINISTRE COM A METADE: RESOLVA A INADIMPLÊNCIA E CONTE COM A RECEITA INTEGRAL DO SEU CONDOMÍNIO.**

O SERVIÇO DE COBRANÇA GARANTIDA OFERECIDO PELA DUPLIQUE POSSIBILITA A ANTECIPAÇÃO DA RECEITA INTEGRAL PARA O CONDOMÍNIO, ELIMINANDO A INADIMPLÊNCIA E FORNECENDO O CONTROLE FINANCEIRO PARA A REALIZAÇÃO DE OBRAS E OUTRAS BENFEITORIAS.



48 3024 6666 / 48 99681 1413 / 48 99153 6921 • WWW.DUPLIQUE.COM.BR

**20 ANOS**  
**Tech New**  
Arquitetura & Consultoria  
Especializada em Condomínios

- Pinturas prediais
- Laudos técnicos
- Tratamento estrutural

www.tn1.com.br  
(48) 99982 8141 / 3235 2379  
contato@tn1.com.br

**Sensato** 1969

**PIONEIRISMO COMPROMISSO SOLIDEZ**

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

FLORIANÓPOLIS: Rua Deodoro, nº 200 P andar, Edifício Dahl Amim, Centro de Florianópolis / SC, (48) 3224.2585

ESTREITO: Rua São José, 472, Balneário do Estreito, Florianópolis/SC, (48) 3037.3200

f / SensatoContabilidade  
@SensatoContabilidade  
Sensato.com.br

**GRUPO ADSERVI** TERCEIRIZAÇÃO COM EXCELÊNCIA

**Portaria Remota Vigilância e Portaria Limpeza, Conservação e Zeladoria**

Rua Gerônimo Thives, 196 Barreiros - SÃO JOSÉ/SC (48) 3346-7887 / (48) 99106-6551  
www.grupoadservi.com.br

**VAI PINTAR O PRÉDIO?**

**Pequeno** EMPREITEIRA DE PINTURA

**30 ANOS** ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA

www.pinturasopequeno.com.br  
(48) 3269 1400 | 99991 0613 | 98426 3496  
contato@pinturasopequeno.com.br



www.pontualcobranca.com.br  
(48) 3224-6669

### COMUNICADO

Com o objetivo de atender cada vez melhor nossos clientes, parceiros e síndicos a partir de **Setembro/2017** estaremos em nossa nova sede.

NOVO ENDEREÇO:

**Edifício Ceisa Center**  
Av. Osmar Cunha, 183 - BI C - SI 501  
Centro - Florianópolis/SC



(48) 3286.1677 / 99685.2727  
uniaoservicos@hotmail.com.br

Rua João Aldoff, nº100, Sala 2 - Ponte do Imaruim - Palhoça

- ♦ PORTARIA
- ♦ ZELADORIA
- ♦ LIMPEZA
- ♦ RECEPÇÃO

Condomínios e Empresas

**Qualidade com melhor preço. Solicite orçamento!**

# Oportunidades para atualização e desenvolvimento profissional

Confira nesta edição os eventos direcionados ao público condominial que acontecem em setembro nas cidades de Florianópolis e Balneário Camboriú. Em um setor em constante crescimento como o de condomínios, a busca por informação e soluções em manutenção, administração e tecnologias podem ser vivenciadas de perto nestes encontros, pois possibilitam mais conhecimento e a importante convivência entre síndicos, especialistas e profissionais do setor. Aproveite as oportunidades imperdíveis para atualização e desenvolvimento profissional que o período oferece.

A partir de novembro deste ano entram em vigor as modificações introduzidas pela reforma trabalhista. Redefinições nas leis que regulamentam os contratos de trabalho no Brasil vão exigir atenção e conhecimento de síndicos e administradores. Para ajudar em mais esta missão que chega às



mãos dos gestores, nossa equipe de jornalistas e colaboradores preparou uma matéria super especial que ajudará o leitor neste processo de adaptação à nova regulamentação.

Você sabia que o Código de Trânsito Brasileiro (CTB) também regulamenta as vias internas dos condomínios? Isto está previsto na legislação federal e deve ser cumprido por todos, inclusive os condomínios. Tire suas dúvidas sobre limites de velocidade, guinchamento, infrações de trânsito, sinalização, em matéria nesta edição.

O resultado do encontro dos síndicos com a Casan ocorrido em agosto na Capital foi muito positivo e poderá ser replicado a outras cidades do Estado. Os carros elétricos já têm seu espaço garantido em muitos condomínios da região. Saber como agir diante de agressões físicas nos condomínios, são outros temas abordados neste mês e que trarão importantes informações para o síndico leitor.

Boa leitura!  
Ângela Dal Molin

## Expediente

Jornal dos Condomínios  
**Direção Geral:**  
Ângela Dal Molin  
angeladalmolin@condominiosc.com.br  
**Coordenação editorial:**  
Vânia Branco  
jornaldoscondominios@terra.com.br  
**Equipe de jornalistas:** Graziella Itamaro,  
Sibyla Loureiro, Fabiane Berlese e Márcia  
Quartiero - **Revisão:** Tony Rodrigues -  
**Diagramação:** Edson Egerland  
**Redação:** (48) 3028 1089  
contato@condominiosc.com.br  
**Para anunciar:** (48) 3207 6784 /  
comercial@condominiosc.com.br  
**Impressão:** GRUPO RBS

**Tiragem Comprovada:** 13.000 exemplares  
**Circulação:** Florianópolis, São José, Palhoça,  
Biguaçu, Balneário Camboriú, Itajaí, Itapema  
e Criciúma

Entrega gratuita e dirigida

Os artigos publicados com assinatura não traduzem necessariamente a opinião deste jornal

**GOLDEN VIDROS**  
O Projeto com a Qualidade que você merece e a Segurança que você precisa.

ESPELHOS - BOX - FACHADA - COBERTURA DO HALL DE ENTRADA - MURO - FECHAMENTO DE ÁTICO.

REVENDEDOR AUTORIZADO  
**VIEW BLINDEX**  
FECHAMENTO DE SACADA

Solicite um Orçamento em  
☎ 48 3241 4676 ☎ 48 998 200 297  
Rua Theófilo de Almeida, 25 - Bom Abrigo, Florianópolis - SC

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

27 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



MONITORAMENTO DE  
CÂMERAS E ALARMES

RASTREAMENTO VEICULAR

PORTARIA VIRTUAL

e muito mais. Khronos, a primeira em segurança.

grupokhronos.com.br

**Khronos**  
SEGURANÇA



# Condomínios devem obedecer às leis de trânsito

Questão está prevista no Código de Trânsito Brasileiro que regulamenta as vias internas

Sibyla Loureiro

**R**esponsável por estabelecer normas de conduta, infrações e penalidades aos usuários do sistema de tráfego em vias terrestres urbanas e rurais, o Código de Trânsito Brasileiro (CTB) também regulamenta as vias internas dos condomínios. É o que está previsto na lei federal em seu artigo 2º, e que deve ser cumprida por todos. A informação é do gerente da Diretoria de Operações de Trânsito de Florianópolis (Diopre), Deivid Fernandes da Rosa. Segundo ele, a fiscalização pode ser feita pela prefeitura, através de convênio. Mas é o condomínio que define a questão, assim como as taxas aplicadas por alguma infração cometida pelos moradores, que devem ser deliberadas pelo regimento interno.

Além desse artigo, os condomínios também são citados no artigo 51 do CTB, que trata sobre a implantação da sinalização de trânsito. Sendo assim e classificadas como abertas à circulação, as vias internas são passíveis de fiscalização. “Mas isso só é possível se o condomínio fizer um projeto para implementar a sinalização de trânsito no local e submeter o planejamento ao órgão municipal para aprovação”, explica a agente de Trânsito da Prefeitura de Palhoça, Cláudia Marques de Andrade, citando que desde altura e local das placas, tudo é regido pela legislação.

Segundo ela, o ideal é que o projeto seja encaminhado junto com o da construção do prédio. “Do contrário, não temos como fiscalizar um sistema em que não participamos da instalação”, destaca Cláudia, lembrando que um dos principais problemas é de estacionamento, especialmente em prédios mistos com áreas comerciais.



O síndico Samuel da Silva Batista implantou a sinalização de trânsito nas vias internas do Residencial Moradas 2, condomínio com 2.200 moradores

## LIMITE DE VELOCIDADE

Um bom exemplo é do síndico Samuel da Silva Batista. Há cinco anos, quando foi morar no Residencial Moradas 2, no bairro Bela Vista, município de Palhoça, Samuel, depois de eleito, recebeu sua primeira missão: implantar a sinalização de trânsito nas vias internas do condomínio. Com a ajuda da prefeitura, foram instaladas placas de “proibido estacionar”, placas para travessia de pedestres e de limite de velocidade. Ao todo, cerca de 30 placas foram colocadas nas quatro vias – de 400 metros cada uma – no residencial.

Caracterizado como um condomínio plano, o empreendimento dispõe de 470 unidades e 2.200 moradores. De acordo com o regimento interno, que também definiu a velocidade de 20 quilômetros nas vias, as vagas para visitantes são em número de 50, sendo quatro para deficientes e idosos. Estas últimas, com cobertura.

Para orientar os condôminos quanto às regras estabelecidas pelo CTB, o condomínio mantém um boletim interno, que circula de três em três meses, com dicas e novidades da legislação, fornecidas pela Prefeitura de Palhoça. Além do trânsito, outros assuntos são abordados na publicação. Apesar de a maioria respeitar a sinalização, alguns moradores ainda infringem as leis. Segundo o síndico, os problemas mais comuns são relativos a estacionamento, ou seja, estacionar em local proibido. “Para essas e outras infrações, utilizamos o regimento interno que determina, dependendo da gravidade, a aplicação de até cinco taxas. Hoje, está em torno de R\$ 136 cada uma”. Para controlar o acesso de carros, que varia de 400 a 500 veículos diários, e inibir a presença de pessoas não autorizadas ao condomínio, o síndico está adaptando o portão de entrada com sistema de clausura.

## ADVOGADO RESPONDE ÀS PRINCIPAIS DÚVIDAS

**As vias internas dos condomínios (horizontais e verticais) estão sujeitas ao Código de Trânsito Brasileiro?** Apesar de as vias internas dos condomínios serem áreas comuns de propriedade dos condôminos e, portanto, privadas e não vias públicas, estão sujeitas ao Código de Trânsito Brasileiro, por expressa previsão de seu artigo 2º, parágrafo único.

**Placas de velocidade devem seguir o padrão do Código? Os condomínios podem instalar redutor de velocidade sem consultar o órgão municipal?** Cada município possui a sua legislação, de maneira que essa situação pode mudar de uma cidade para outra. Contudo, em regra, caberá ao condomínio a escolha dos equipamentos para impor regras quanto à redução da velocidade.

**Se o condomínio deve se sujeitar ao CTB, o síndico pode solicitar o guinchamento de um veículo estacionado irregularmente, por exemplo?** A infração cometida dentro de um condomínio poderá

se tratar apenas de uma infração administrativa (desrespeito a uma norma do Estado), apenas de uma infração às normas do condomínio (desrespeito ao regimento interno) ou, ainda, implicar em infração perante o condomínio e perante o Estado.

Se a infração cometida pelo condômino se caracterizar apenas como infração ao regimento interno, não será possível acionar o Estado. Já se vir a configurar também infração à norma oriunda do Estado o pedido de guinchamento poderá ser realizado.

**O condomínio pode estipular a velocidade de trânsito permitida em suas vias?** Sim. Importante ressaltar, apenas, que o desrespeito ao limite de velocidade estabelecido pelo condomínio só será punível por meio de multa convencional e não através de multa de trânsito (sanção administrativa), pois o particular (privado) não pode estabelecer regras à Administração Pública.

Fonte: Dennis Martins, advogado especialista em Direito Imobiliário.

**ARTEL**

Arras Telecomunicações

Venda, Locação, Instalação e Assistência Técnica

- Alarmes
- Antenas
- CFTV / Cerca Elétrica
- Cabeamento Estruturado
- Central de Condomínio/Interfone
- Iluminação de Emergência
- Elétrica
- Telefonia

Avenida Leoberto Leal, 04 - Sala 201 - Edifício Rachadel Barreiros | São José/SC | (48) 3240-8288 | (48) 9.9982-8288  
artel@arrastelecom.com.br | [www.arrastelecom.com.br](http://www.arrastelecom.com.br)

www.personnalitecobranças.com.br

CONDOMÍNIO AB C32 0000000243585096-273 AG 2345-7 ES 2 T 8 V: 10/05/2016

**Cobrar o condomínio não precisa ser uma dor de cabeça.**

Com nossos serviços, garanta o recebimento da sua receita, e antecipação de até 100% do valor do condomínio.

E o mais importante, todos são beneficiados: síndicos, condôminos e condomínios.

Consulte-nos sem compromisso: 47 3368.5150

**Personnalité** COBRANÇAS

# Encontro com a Casan esclarece dúvidas de síndicos

Diretor da companhia aprovou a reunião e afirmou que outros encontros serão realizados em todo o Estado

Marcia Quarteiro

Problemas relacionados ao excesso no consumo de água ou de serviços prestados pela Companhia Catarinense de Águas e Saneamento (Casan) fazem parte da rotina de muitos condomínios. Para dirimir dúvidas em relação aos procedimentos que envolvem o fornecimento de água, bem como aproximar mais os síndicos da gestão operacional da empresa, foi realizado no dia 8 de agosto um encontro com a Casan, que contou com o apoio do Jornal dos Condomínios, Portal CondomínioSC, Conseg Bacia do Itacorubi, Grupo Adservi e SCOND Soluções para Condomínios. A iniciativa partiu da síndica Elisete Pacheco, do Condomínio Granville.

Realizado no auditório do Centro Integrado de Operação e Manutenção (CIOM) da Casan, no Balneário Estreito, em Florianópolis, o evento contou com a participação de aproximadamente 100 representantes de condomínios de Florianópolis, São José e outras cidades do Estado.

Foram abordados problemas e dúvidas referentes a assuntos como hidrômetro, cobranças indevidas, telemetria, medição individual e coletiva de consumo, canais de comunicação e abastecimento por caminhões-pipas, dentre outros (confira quadro ao lado).

A reunião, porém, foi além dos questionamentos. A partir de uma explicação sobre telemetria em empreendimentos residenciais, dada pelo gerente de Fiscalização e Medição da Casan, engenheiro Rodrigo Moure, ficou definida a constituição de uma comissão mista para verificar o interesse dos condomínios em assumir o custo desse serviço, pois foi esse fator que levou a Casan a paralisar o projeto.

Na avaliação dos participantes, as vantagens da telemetria, que permite trabalhar de forma preventiva o vazamento e o excesso de consumo nas unidades, compensam o investimento.

**AValiação POSITIVA** – Na abertura do encontro, o diretor de Operações e Meio Ambiente, Paulo Roberto Meller, parabenizou os organizadores pela iniciativa e adiantou que a intenção é promover encontros semelhantes por todo o Estado. “Temos o maior interesse em estreitar a relação com os síndicos, pois eles são fundamentais no trabalho que prestamos à comunidade”, disse.

Já a síndica profissional Elisete



A reunião lotou o auditório do Centro Integrado de Operação e Manutenção (CIOM) da Casan

Pacheco, também conselheira comunitária, agradeceu à Casan por abrir esse espaço de diálogo. “Tan-

to os síndicos e subsíndicos, que representam milhares de moradores de Florianópolis e São José, co-

mo a Casan, têm muito a aprender e a ganhar com a troca de experiências e informações que esse tipo de encontro vem a nos proporcionar”, observou. “É por meio do debate que conseguiremos encontrar respostas e construir soluções que permitam melhorar a gestão nos condomínios e, também, ajudar a aprimorar os serviços que nos são oferecidos.”

A Casan esteve representada também por Vinícius Ferreira, do Setor Comercial da Agência Florianópolis; Helton Krauss, da Divisão de Políticas Comerciais da empresa; e Juliano Maziero de Souza, responsável pelo Setor de Relacionamento com o Cliente.

## DÚVIDAS FREQUENTES

**Vazamentos** – A responsabilidade legal da Casan estende-se até o ponto de entrega de água, ou seja, o cavalete na testada do imóvel. Nas ligações em abrigo-padrão, de acordo com Norma da Companhia, a Casan se responsabiliza por vazamento até o registro de esfera. Atualmente é obrigatória a instalação do abrigo-padrão na testada do imóvel e a colocação de um registro na rede da unidade (distante até 30 cm do abrigo). Após o registro de esfera, os vazamentos são de responsabilidade da unidade. Solicitações de conserto deverão ser abertas via central de atendimento (0800.643.0195) e têm prazo de atendimento de 48 horas. Apenas a Casan poderá intervir nas instalações prediais até o registro de esfera da unidade.

**Vazamentos ocultos de difícil localização** – Não estão

contemplados nesta categoria, e passíveis de revisão do valor da fatura, quando ocorrerem em válvulas de descarga, torneiras e chuveiros; por fissura em reservatórios; por defeito nas válvulas de flutuador (boias) e por defeito no extravasor superior (ladrão). As solicitações de revisão de faturamento deverão ser abertas nos atendimentos presenciais pelo síndico ou representante legal. A Casan enviará fiscal ao local para confirmar a ocorrência do vazamento e o respectivo conserto. Se o processo for deferido, poderão ser revisadas duas faturas consecutivas num período de 12 meses.

**Verificação do hidrômetro por excesso de consumo na fatura** – É direito do síndico acompanhar o processo de aferição do medidor quando há questionamento sobre o valor impresso na fatura. Ao substi-

tuir o hidrômetro, o técnico deve avisar que é possível requerer este acompanhamento, feito no laboratório da Casan. Havendo desconformidade do equipamento (reprovação) poderão ser revisadas três faturas consecutivas anteriores à solicitação.

**Telemetria** – O serviço de telemetria oferecido aos condomínios foi suspenso devido ao alto custo. O sistema permite acompanhamento, em tempo real, do consumo fornecido ao imóvel.

**Reajuste nos serviços de água e esgoto** – A partir de 21 de agosto, haverá um reajuste de 6,08%, autorizado pela Agência Reguladora de Santa Catarina (Aresc). Em 2016, o aumento foi de 10,81%.

**Canais de comunicação** – Além da central de atendimento 0800.643.0195, a Casan conse-

lhou os síndicos a se utilizarem do Fale Conosco (formulário enviado via e-mail). Conforme a empresa, os pedidos são distribuídos para os setores responsáveis e há uma pessoa encarregada de cobrar um retorno. Para quem participou do encontro com a Casan, orienta-se iniciar a mensagem com a informação “Encontro Síndicos e CASAN”, visando maior celeridade nos casos pontuais apresentados.

**Tarifas** – A Casan está estudando mudanças na estrutura tarifária atual. Entre os pontos, está o fim da cobrança fixa mínima de 10 metros cúbicos/mês (mesmo quando o imóvel estiver fechado) e passar a faturar o efetivo consumo de cada unidade. Também está em análise a redução na diferença existente hoje entre as faixas 1 e 2, mantendo-se, porém, os incentivos ao consumo racional da água.

ACQUA  
REDUZ

SISTEMA DE MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA • BLOQUEADORES DE AR • KIT CONVERSOR HYDRA  
REAPROVEITAMENTO PLUVIAL • VÁLVULAS DE REGULAGEM AUTOMÁTICA DE VAZÃO DE ÁGUA

ATÉ **70%**  
DE REDUÇÃO  
NO CONSUMO  
IMEDIATA ECONOMIA DE ÁGUA

SOLICITE UMA VISITA GRATUITA

contato@acquareduz.com | 48 | 3028.0008   @ACQUAREDUZ



# PONTO DE VISTA

## Rediscutindo as deliberações já tomadas em assembleias

O síndico é o responsável legal do condomínio, tal posição lhe confere poderes para exercer as atividades executivas inerentes a gestão, mas também traz obrigações e deveres funcionais. Dentre as obrigações deve o síndico “cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia,” Art. 1.348, IV Código Civil.

As assembleias são norteadoras para a vida em condomínio e suas decisões são soberanas, o que for decidido ali deve ser seguido, desde que as formalidades legais para a convocação tenham sido seguidas, que os assuntos levados à tona tenham feito parte da ordem do dia e que as decisões não contrariem a lei. Porém, isso não acarreta em dizer que tais decisões tomadas em assembleia não podem ser modificadas ou reavaliadas.

Uma nova assembleia pode rever o posicionamento da assembleia anterior, mas tal medida pode trazer o dever de indenizar caso traga algum prejuízo a quem quer que seja.

Podemos dizer que uma assembleia que trouxe um assunto em pauta, pode em outro momento rediscutir o mesmo assunto e revogar a decisão anteriormente tomada, sempre tendo em vista o interesse coletivo do condomínio. Tal situação ocorre, por exemplo: se em determinado momento a deliberação foi tomada com base em alguma informação errada e por



isso deve rever o que foi deliberado anteriormente, por mudança de entendimento da situação anterior ou ainda pelo fato de em determinado momento em que uma decisão foi tomada, não existia uma informação técnica e por isso o corpo diretivo ou o síndico decidiu trazer novamente algum assunto para rediscussão.

Mesmo que a rediscussão seja pertinente, se trouxer algum prejuízo, a situação poderá acarretar em perdas e danos em favor de quem tenha sido prejudicado em função de uma rediscussão, como por exemplo: na autorização de fechamento de sacada de uma forma, e após a consulta de um arquiteto verificou-se que perante a prefeitura tal fechamento deveria ser feito de outra forma, porém, algumas unidades já haviam modificado da forma inicialmente sugerida, isso gerou um dano que deve ser suportado pelo condomínio.

Na lição De Biasi Ruggiero: “A resolução da assembleia geral não cria direito adquirido, podendo ser tornada insubsistente por resolução posterior. É evidente que há casos em que, pela sua peculiaridade, essa revogação gera perdas e danos. A revogabilidade das deliberações da assembleia, assim como a alterabilidade da convenção, integra o direito de propriedade.”

“As deliberações são eficazes até que sejam anuladas judicialmente ou alteradas por outra assembleia, a menos que trate de ato inexistente ou nulo de pleno direito. É válida a ratificação, por outra assembleia, de deliberação inquinada de vício.” (Ruggiero, Biasi. Questões Imobiliárias, Editora Saraiva, 1.997, fls. 26 e 27).

Desta forma, por mais que seja possível rediscutir algo é imprescindível que os gestores estejam munidos das informações necessárias para a tomada das decisões em assembleia, evitando assim que as mesmas possam ser rediscutidas desnecessariamente. Porém se for o caso de rediscussão é melhor que se faça rapidamente, do que ficar com uma situação pendente que poderá trazer prejuízo futuro ou que inadvertidamente seja resolvida sem nova deliberação em assembleia, mesmo com entendimento contrário já sacramentado em assembleia anterior.

**Rodrigo Karpat, advogado especialista em Direito Condominial e Imobiliário**

**Adm. de Condomínios**  
**Gestão Financeira**  
**Síndico Profissional**

www.upcondominios.com.br | Rua Des. Urbano Salles | 123 | Centro | Florianópolis/SC  
condominio@grupotecplan.com | Fone +55 (48) 3202-8855

GRUPO TECPLAN  
www.grupotecplan.com

Uma nova marca. A liberdade de sempre.

- ▶ Condomínios
- ▶ Cobrança Garantida
- ▶ Recursos Humanos
- ▶ Serviços e Vigilância

**GRUPO SUPORTE** (48) 3028 7023  
gruposuporteSC.com.br

# INFORME CONDOMÍNIOS



NOTÍCIAS DE CONDOMÍNIOS E MERCADO IMOBILIÁRIO | AGOSTO/2017

## SECOVI oferece cursos importantes para a área condominial, PARTICIPE!

Estar atualizado significa estar a frente de possíveis problemas com a solução em mãos. Se você já atua na área ou pretende ser síndico, conselheiro ou administrador de condomínios, sabe que um bom trabalho nesse campo precisa ter embasamento na legislação, conhecimentos de contabilidade e bastante jogo de cintura. Para atender as demandas e proporcionar capacitação que fará a área condominial atender cada vez melhor, o SECOVI Florianópolis/Tubarão oferece cursos durante todo o ano. Estes serão os próximos temas:

**29 e 30/09**  
(18h às 22h e 8h às 18h)

**Hotel Floph**  
Florianópolis/SC

**O impacto do novo CPC na cobrança condominial: aspectos administrativos, preventivos e judiciais**

### Conteúdo

**Aspectos Administrativos: Ações preventivas**  
**Aspectos Judiciais: A cobrança propriamente dita**

### Professores

**Fernando Amorim Willrich** - Advogado, professor do Curso de Pós-graduação em Negócios Imobiliários do CESUSC, Presidente do SECOVI e Vice-Presidente da FECOMERCIO.

**Gustavo Gesser** - Sócio fundador do escritório Gesser Advocacia, especializado em consultoria e assessoria jurídica em direito imobiliário e para empresas do segmento de inovação e tecnologia (startups).

**24 e 25/11**  
(18h às 22h e 8h às 18h)

**Hotel Floph**  
Florianópolis/SC

**O Direito do trabalho – abordando a reforma trabalhista**

### Conteúdo

Tratando do direito do trabalho, seus sujeitos e princípios norteadores | Aplicação da legislação previdenciária e trabalhista | Enfrentamento da questão das estabilidades, a questão da insalubridade nos condomínios, as formas de dispensa e aplicabilidade da dispensa por justa causa | As mudanças da reforma trabalhista no âmbito do direito material efetivamente | A possibilidade da negociação extrajudicial e intervenção sindical

### Professora

**Roberta Schneider Westphal** – Advogada, pós-graduada em Direito do Trabalho e Processo do Trabalho. Professora universitária, membro da Diretoria da ACAT.

Para saber mais informações e realizar sua inscrição acesse [www.secovifloripa.com.br](http://www.secovifloripa.com.br)

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

O melhor lugar para encontrar imóveis



## Condomínios investem em revitalização paisagística

*Nos mais variados formatos, a revitalização de áreas verdes traz qualidade de vida, beleza e valorização dos imóveis*

Fabiane Berlese

A natureza é vida, e disso ninguém discorda. Mas, fazer com que toda essa vida esteja presente nos centros urbanos é sempre um desafio. Uma tarefa árdua que também é responsabilidade dos condomínios. Para isso, a revitalização e a requalificação das áreas verdes são algumas das alternativas que podem trazer mais qualidade de vida nos condomínios, além da valorização de imóveis.

Conforme a arquiteta paisagista Luísa Ferrazoli, a requalificação de espaços paisagísticos vem se destacando e ganhando espaço no setor imobiliário. Ela explica que uma revitalização pode ser feita por diferentes

motivos: por ser um jardim muito antigo ou um jardim mal adaptado, para um novo uso ou nova configuração. E para isso, as possibilidades são inúmeras.

Segundo Luísa na hora de pensar em revitalização dos espaços através do paisagismo é imprescindível considerar as condições do local e as necessidades do condomínio. “Tudo vai depender do espaço e do uso que se pretende dar. Ambientes com pouca luminosidade podem ganhar vida com plantas de sombra como jardins de inverno. Caminhos podem ser mais acessíveis com iluminação e forrações baixas. Paredes verdes quando bem planejadas e executadas podem ser estratégias de



**Boulevard de Lyon, antes e depois da revitalização paisagística: aprovação e elogio dos moradores**

mar uma área ajardinada necessita de mais atenção, pois interfere em um ambiente externo já construído o que, a depender do projeto, pode restringir o paisagismo. “É feito um levantamento de dados com informações técnicas essenciais à elaboração do projeto adequado como o tipo de terreno, dimensões, a quantidade de insolação e ventilação que recebe, entre outros. E, sobretudo, as necessidades do cliente”. Mas, segundo ela, algumas vezes o que o cliente deseja pode não ser a escolha mais adequada ao espaço e por isso a função do paisagista é a de oferecer as melhores soluções para renovação do ambiente.

Para a arquiteta, no custo-benefício da renovação paisagística está desde a valorização do imóvel até mesmo a melhora das condições do ar no condomínio. “A grande mudança que percebemos é a percepção e utilização do

novo espaço que passa a ser valorizado por crianças, jovens, adultos e idosos. O contato com a natureza traz sensação de bem-estar e melhora a qualidade de vida tanto com a purificação do ar quanto pela beleza e energia revigorante que esse contato proporciona”, avalia.

### REFORMA

Para a subsíndica Katia Harens, do Boulevard de Lyon, localizado no bairro Trindade, em Florianópolis, as melhorias são facilmente percebidas no condomínio que recebeu a requalificação paisagística recentemente. “Está muito mais bonito e atrativo. Com certeza foi uma valorização de todo o nosso patrimônio. O jardim é a primeira impressão que se tem do prédio e, hoje, todos gostam muito do que veem. A transformação é nítida e

foi muito bem aceita”, comenta.

De acordo com Kátia, foi justamente a obra de revitalização de todo o condomínio que demonstrou a necessidade de se pensar no jardim. “O jardim estava bem antiquado e danificado pela obra de revitalização da fachada e percebemos a importância da contratação de um profissional”, lembra.

Ainda segundo ela, a aprovação do projeto aconteceu após a apresentação da proposta e foi facilmente aceita pelos moradores. “Muitos condôminos já tinham feito reformas para valorização dos seus apartamentos e entenderam que era importante não errar na escolha das plantas tanto pela estética como pela adaptação ao clima e posição solar”, comenta.



**O Sicredi é a instituição financeira especializada no atendimento em condomínio.**

Conheça o jeito mais moderno e humano de cuidar da vida Financeira do seu condomínio.

**Sicredi**

www.sicredi.com.br





# DUPLIQUE SANTA CATARINA:

## *A maior garantidora de receita para condomínios do país*

Com uma carteira composta por mais de 600 condomínios atendidos em todo o Território Catarinense, a Duplique Santa Catarina, EMPRESA INDEPENDENTE, fundada em 1994, consolida-se como a maior garantidora de receita para condomínios do país. Contendo em seu quadro funcional, profissionais altamente capacitados, dispostos em oito modernas Centrais de Atendi-

mento estrategicamente localizadas para melhor atender a demanda dos clientes, proporciona melhor acesso do condômino junto à empresa, facilitando o esclarecimento de dúvidas, solução de problemas, gerando maior rapidez e tranquilidade nas negociações. A Duplique Santa Catarina dispõe ainda, de corpo jurídico próprio, formado por profissionais de ponta, capazes de esclarecer e orientar síndicos,

administradores e condôminos quanto à cobrança das unidades em atraso. Com corpo jurídico externo formado por advogados experientes, especialistas nos mais diversos ramos do Direito, habilitam-na oferecer aos seus clientes, solução imediata quanto ao problema da inadimplência condominial.

Para facilitar a contratação dos seus serviços, seu departamento comercial está sempre disposto a auxiliar, orientar e comparecer às assembleias condominiais, esclarecendo dúvidas e apresentando soluções para o eterno problema de inadimplência existente no condomínio.



Entre em contato com um de nossos consultores, solicite uma proposta, ou agende um horário:  
FONES: (48) 3024 6666 (48) 99153 6921 (48) 99681 1413  
E-MAIL: [comercial.es@duplique.com.br](mailto:comercial.es@duplique.com.br)

## Como lidar com o barulho em condomínios

*Nesta edição decidimos abordar um assunto que infelizmente, nunca sai da pauta quando falamos de convivência em condomínio: o barulho*

Por mais que os condomínios tenham normas internas que regulamentem este tema, ele frequentemente vem a tona sendo motivo de intermináveis discussões entre vizinhos e uma das maiores dores de cabeças para os síndicos e condôminos. Abaixo você confere a nota publicada pelo Dr Luiz Fernando de Queiroz, sobre o tema.

### SILÊNCIO É LEI DIA E NOITE

O Código Civil não diz que o barulho deverá ser reduzido só no período da noite nem que, durante o dia, se esteja livre para elevar o som a níveis insuportáveis.

Hoje na hora do almoço, fiquei estarrecido com a história contada por minha filha sobre uma festa acontecida em condomínio fechado na cidade de Florianópolis. Chamou a atenção a total falta de respeito para com os vizinhos no quesito barulho, ao ponto de um deles ter chegado perto de cometer crime de homicídio.

Como fica, se nem em condomínio fechado se pode ter sossego? A polícia foi chamada, mas só depois que os ânimos estavam exasperados e que o barulho a muito tinha passado de todos os limites, com as caixas de sons abertas e, de propósito, alarmes de carros acionados.

Escrevendo no Boletim do Condomínio, sob o título "Problemas de convivência entre vizinhos", o administrador Márcio Porto chama atenção para um aspecto importante da "lei do silêncio", o qual, por tradição ou puro desconhecimento da maioria das pessoas, tem dado margem a abusos. Na íntegra: "Som alto: em primeiro lugar vamos já eliminar um tabu,



que é o de que até as 22:00h tudo é permitido. Em nenhum lugar do Código Civil nem na Lei 4.591/64 dos Condomínios consta esta afirmação. Acredita-se que se trata de cultura popular sem menor amparo legal. Portanto aquele que prejudica o sossego e a saúde de terceiros está cometendo uma infração, e como tal poderá ser punido, isto durante 24 horas por dia."

Confesso que também fui vítima da sabedoria popular. Embora já tenha feito dezenas de alusões ao artigo 1.277 do Código Civil, aquele que diz que "o proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança,

ao sossego e a saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha", nunca me ocorreu reforçar a ideia de que o respeito ao vizinho deve acontecer nas 24 horas do dia, como o faz tão incisivamente, o articulista citado.

Com razão, o Código Civil não diz que o barulho deverá ser reduzido só no período da noite nem que durante o dia se esteja livre para elevar o som a níveis insuportáveis. Existem, sim, muitas normas locais sobre o assunto, como posturas municipais que faziam limites de decibéis a serem suportados durante o dia e durante a noite, bem como regimentos

internos de condomínios, que preveem diferentes restrições a ruídos numa hora e noutra.

O problema, ao que tudo indica, tende a aumentar. Não que as pessoas estejam mais barulhentas, mas porque está aumentando o nível econômico e as exigências de quem mora em condomínio. Quem viajou para o exterior sabe o rigor com que as normas de convivências entre vizinhos são cumpridas, especialmente no tocante a poluição sonora, a ponto de se proibir as brincadeiras de crianças, mesmo no playground, em determinados horários (após o almoço e a noite).

Vale lembrar que existem ou-

tros barulhos que não agridem os ouvidos mas que afetam sensivelmente os nervos das pessoas. Embora baixos em decibéis, irritam profundamente, a ponto de deixar algumas pessoas à beira da loucura. Muitos deles provêm do apartamento de cima (ou de baixo) e podem ser produzidos por animais, máquinas, instrumentos musicais etc.

Diz o ditado popular: "Os incomodados que se mudem." Mas quem disse que os ditados populares tem sempre razão?

**Por Luiz Fernando de Queiroz  
- Advogado Especialista em Direito Imobiliário**

# Sem espaço para as bicicletas

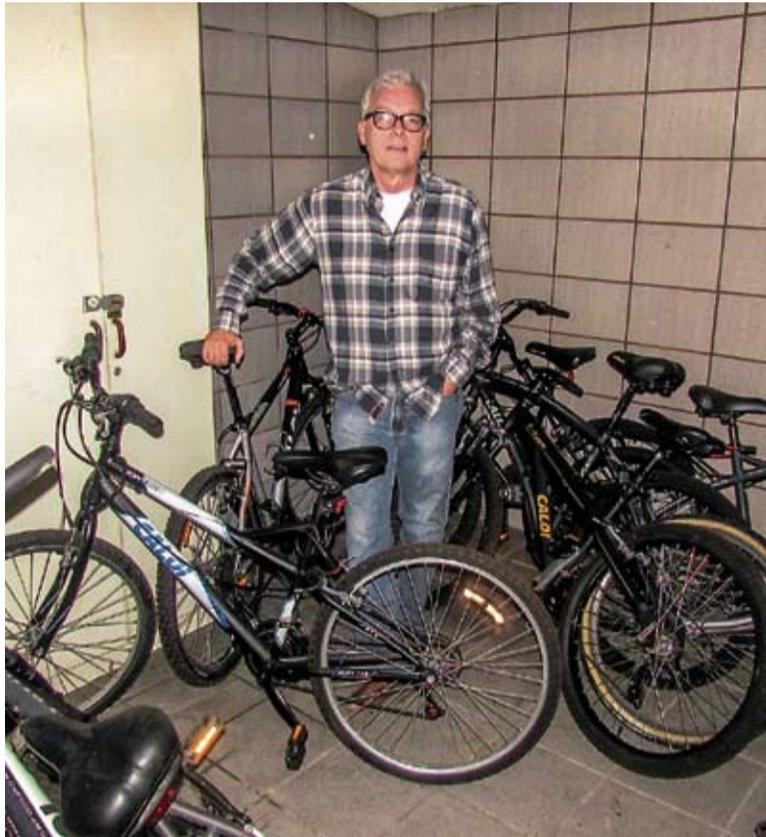
Aumento de bicicletas em garagens e áreas comuns preocupa síndicos

Márcia Quartiero

A preocupação com o meio ambiente, a mobilidade urbana e, também, com a saúde tem provocado um crescimento significativo no número de pessoas que adotam a bicicleta como meio de transporte. Em 2015, a primeira pesquisa nacional realizada para traçar o perfil do ciclista brasileiro, promovida pela ONG Transporte Ativo, constatou que 60% dos mais de cinco mil entrevistados aderiram a essa prática há menos de cinco anos. Essa é uma ótima notícia, mas que levanta um novo problema: onde guardar essas bicicletas dentro dos condomínios, que via de regra já enfrentam problemas de espaço e, muitas vezes, de objetos colocados indevidamente em áreas comuns ou garagens?

Vale lembrar que bicicleta, normalmente, já é uma questão problemática em edifícios residenciais. “A compra, em grande parte, se dá por impulso. Depois, o encanto é desfeito e a bicicleta fica esquecida em um canto”, afirma o síndico Marcos Antônio da Silva, do Condomínio Saint Simon, com 33 unidades, no centro de Florianópolis.

O síndico do Residencial Marbella, no Jardim Atlântico, com 80



**Marcos Antônio da Silva, síndico do Condomínio Saint Simon: Recadastramento e notificação aos moradores para que bicicletas não utilizadas sejam enviadas para doação**

unidades, Carlos Brasil, observa que existem duas datas em que proliferam bicicletas em qualquer condomínio: Dia das Crianças e no Natal. “Na primeira semana, tem a alegria pelo presente. Na sequência, porém, começa o es-

quecimento, principalmente no inverno, quando a maioria delas fica literalmente largada pelo condomínio”, destaca. “Outro fator que também contribui para o acúmulo de bicicletas é de ordem natural, pois a criança cresce e o

## SERVIÇO

### Quem recebe bicicletas:

**Centro de Educação Popular (CEDEP) / Projeto Fênix**  
Atende a meninas e meninos em situação de vulnerabilidade social, contribuindo para a inserção e permanência destes na escola.  
Contato: Maria Marlene  
Telefone (48) 3244-7497  
E-mail: coordenacaogeral@cedep-floripa.org.br

**Bike Anjo Floripa**  
Desenvolve atividades voltadas a incentivar o uso das bicicletas. Recupera bicicletas e doa a pessoas de baixa renda.  
Contato: Julio Fernandes  
E-mail: bikeanjoFloripa@gmail.com

modelo se torna pequeno para o seu tamanho. Os pais acabam se apegando a ela, até por ser uma lembrança da época em que o filho era menor, e não fazem a doação da antiga”.

Como agravante, o residencial não possui bicicletário. “Alguns moradores deixavam suas bicicletas estacionadas na área comum”, lembra Brasil. A solução surgiu em parceria com um dos moradores: recolher as bicicletas sem uso, consertá-las e doá-las a uma instituição sem fins lucrativos da Grande Florianópolis.

Antes de implementar a ideia, porém, ela foi discutida e aprovada em assembleia, sendo con-

cedido um prazo para os moradores se manifestarem se queriam manter a bicicleta ou se aceitavam colocá-la para doação. Muitos deles, além de aceitar, também concordaram em ajudar financeiramente em seu conserto ou até mesmo em peças que estavam faltando. “Foi muito positivo”, resume Brasil.

O síndico Marco Antônio da Silva diz que o seu condomínio está estudando uma fórmula parecida para abrir vagas no bicicletário. “De um lado há bicicletas sem uso ocupando espaço e, no outro, moradores que adquiriram uma recentemente e não têm onde guardá-la”, explica. Por enquanto, o assunto está sendo discutido no Conselho Fiscal, mas a intenção é levá-lo para apreciação em assembleia. “Queremos fazer tudo da forma mais transparente possível: primeiro um recadastramento, depois a notificação dos moradores e, vencido o prazo concedido, a doação para instituições ou pessoas a serem definidas pelos próprios moradores”, acrescenta.

Na hora de fazer o descarte do material, porém, é preciso bom senso. Não adianta nada doar bicicletas que estariam melhores em um ferro velho do que nas mãos de crianças e adolescentes atendidos por projetos sociais. “Em alguns casos, o conserto não compensa: com o que seria gasto, é possível adquirir uma bicicleta usada em boas condições”, observa Julio Fernandes, da Ong Bike Anjo. “A doação não pode e não deve ter como objetivo o simples descarte de entulhos”.

**PEREIRA JORGE**  
condomínios desde 1969

Precisando de assessoria realmente completa? Fale com quem entende do assunto!  
Desde 1969 prestando serviços de qualidade e eficiência.

(48) 3225-1934 [www.pereirajorge.com.br](http://www.pereirajorge.com.br)

**Assessoria Contábil completa para Condomínios**  
Rua Bento Gonçalves, 183 - Sala 202 / Centro Executivo Pedro Xavier - Centro - Fpolis / SC

**NewTec**  
GERADORES

A SUA ENERGIA EM BOAS MÃOS  
Produtos e Serviços em Grupos Geradores

MANUTENÇÃO  
VENDA  
LOCAÇÃO

[www.newtecgeradores.com.br](http://www.newtecgeradores.com.br)  
newtecgeradores@newtecgeradores.com.br  
(48) 3304 6307 / (48) 3343 9313

Atendimento 24 horas

**COBRAC**  
COBRANÇAS DE CONDOMÍNIOS

Cobrac Cobranças de Condomínio  
Há 30 anos no mercado trazendo soluções aos problemas financeiros que refletem na inadimplência dos condomínios

**Cobrança Garantida de condomínio | Receita integral antecipada**

Planeje a sua gestão com segurança: (48) 3241.0380 / 99143.1904  
Av. Presidente Kennedy, 698 - Bl. B Sala 419 - Ctro Cml de Campinas - São José/SC  
[www.cobraccobranças.com.br](http://www.cobraccobranças.com.br) | [atendimento@obraccobranças.com.br](mailto:atendimento@obraccobranças.com.br)

**Aquavita**  
Laboratório de Análises

Um novo conceito em análises ambientais

**Você está de acordo com a Legislação Vigente?**  
Fique tranquilo nós podemos te ajudar!

**Realizamos análises de Piscina, Potabilidade (Caixa D'água e Cisterna) e Efluentes.**

Relatório online | Coletas Gratuitas na Grande Florianópolis  
Profissionais Qualificados | Comprometimento com a Qualidade  
48 3258.3819 / 3246.5037 [www.laboratorioaquavita.com.br](http://www.laboratorioaquavita.com.br)



(48) 3269.9227

Rua Recanto do Parque, 120 - Rio Vermelho | [atendimento@onixjp.com](mailto:atendimento@onixjp.com)

## ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS, CONTABILIDADE E SINDICO PROFISSIONAL

Qualidade e rapidez nos serviços prestados  
Atendemos empresas e condomínios na Grande Florianópolis

Há **15** Anos a sua melhor escolha  
[www.onixjp.com.br](http://www.onixjp.com.br)

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

## # DE OLHO NO MERCADO

ROGÉRIO DE FREITAS  
contato@condominiosc.com.br



## QUEBRA GALHO

Neste mês me apresentaram o serviço de aluguel de uma máquina que transforma galhos de árvores e resíduos volumosos do jardim em um material fracionado com 30% do volume inicial. Esse processo gera a valorização desse tipo de resíduo que geralmente gera custos com destinação em caçambas de entulho, sacos de lixo ou mão de obra dos jardineiros. A principal vantagem ambiental é não destinar esse material orgânico para aterros sanitários, onde o impacto ambiental é maior. Outra vantagem é a eliminação de

montanhas de galhos, evitando a proliferação de insetos e animais peçonhentos. A trituração gera um produto que pode fazer parte do processo de compostagem de resíduos orgânicos domiciliares ou ser usado como cobertura de solo para acabamento em jardins e hortas.

O mais curioso é que a empresa que oferece o serviço encontrou em uma corriqueira demanda, comum em muitos condomínios, uma interessante oportunidade de negócios, que gera uma solução e benefício significativo ao cliente.

## VENDER COMO ÁGUA

O colega síndico Leandro Pandolfo Bonapaz me falou de uma oportunidade de negócios que eu não poderia imaginar: a venda de água potável nas dependências do condomínio. Sei que o leitor não ficou muito impressionado com o que leu na minha última frase, mas se eu falar que se trata da instalação de uma máquina, em que o condômino pode abastecer a sua própria bombona de até 20 litros de água mineral, e pagar por ela um valor inferior a 50% do preço de mercado, já fica mais interessante, não é?

A criativa solução me chamou a atenção para determina-

das necessidades do mercado condominial que poderiam ser atendidas com esses tipos de equipamentos e serviços. Sempre penso na quantidade de utensílios domésticos que poderiam ser alugados conforme a necessidade do uso, onde entram painéis, móveis, eletrodomésticos, etc. Só em pensar que não seria necessário adquirir um determinado bem - aqueles que custam uma fortuna e despertam o desejo - mas poder tê-los disponíveis no momento da necessidade só pelo fato de você fazer parte de uma coletividade que gera oportunidade de negócio é incrível.



No evento Síndicos e Casan, grande oportunidade de adquirir conhecimento sobre a concessionária de abastecimento de água e esgoto de nossa região e confraternizar com os colegas.



## 2ª Edição do Workshop Inovacondo SC reúne síndicos em Balneário Camboriú

Em 20/09 os síndicos e administradores de condomínios terão um encontro de profissionais que se reúnem com o propósito de desenvolvimento e inovação na administração condominial através da partilha de técnicas, ferramentas, e soluções que permitam destacar e profissionalizar o serviço dos síndicos no mercado condominial.

Um dia inteiro com palestras de especialistas renomados de Santa Catarina, em formato de breves debates para que os participantes se conectem entre si e compartilhem dúvidas e vivências, e as enriqueçam com as trocas de experiências sobre os mais variados temas, na presença de profissionais, entidades, empresas e fornecedores de produtos e serviços.

Uma excelente oportunidade de ampliar networking e trocar experiências sobre serviços, produtos e soluções para condomínios.

Programe sua agenda e participe da 2ª Edição do Workshop Inovacondo SC!

**Dia 20 de setembro das 9hs às 18hs no Casa Hall Shopping, Avenida do Estado Dalmo Vieira, 4770 - Balneário Camboriú.**

**Garanta a sua vaga e desconto especial para inscrições antecipadas!**

**Veja programação de palestras e faça já a sua inscrição acessando: [www.facebook.com/inovacondosc/](http://www.facebook.com/inovacondosc/)**

## Convite AO SÍNDICO

Setembro será um mês especial para a Pontual Cobranças, com a inauguração de uma nova e moderna sede, no centro de Florianópolis. Os dias 12 e 14, das 16h às 20h, serão dedicados especialmente para os clientes e síndicos conhecerem as melhorias no atendimento e também para tirarem dúvidas com nossos especialistas. Os eventos terão ainda sorteios de brindes. Para participar, basta se inscrever em



eventos@pontualcobranca.com.br.

A Pontual Cobranças atua desde 2001 no segmento de condomínios, na recuperação dos créditos por meio dos serviços de cobranças garantida e extra judicial, que assegura a receita do condomínio pela antecipação de contas pagas ou não pelos condôminos. Além disso, presta atendimento completo a empresas e marinas.

## # QUALIFICAÇÃO



Presidente do CRASC, o administrador Evandro Fortunato Linhares, visita curso de preparação de síndico profissional. Durante o encontro, o mandatário falou sobre o Conselho, a importância do Registro Profissional e como funciona a fiscalização do exercício da profissão. O curso é realizado pela Liderança Administradora de Condomínios em São José, e está em sua décima edição.



**Advocacia e Consultoria Jurídica para Condomínios e Administradoras de Condomínios**

**Direito Civil e Trabalhista Plano mensal e por atos isolados**

**Manzi & Koerich Advogados associados**

(48) 3241.4890 / 9844.94400 [zulmar@manzikoerich.adv.br](mailto:zulmar@manzikoerich.adv.br)

Av. Presidente Kennedy, 698, sala 332, Campinas, São José-SC

# Um olhar diferente sobre os condomínios da Capital

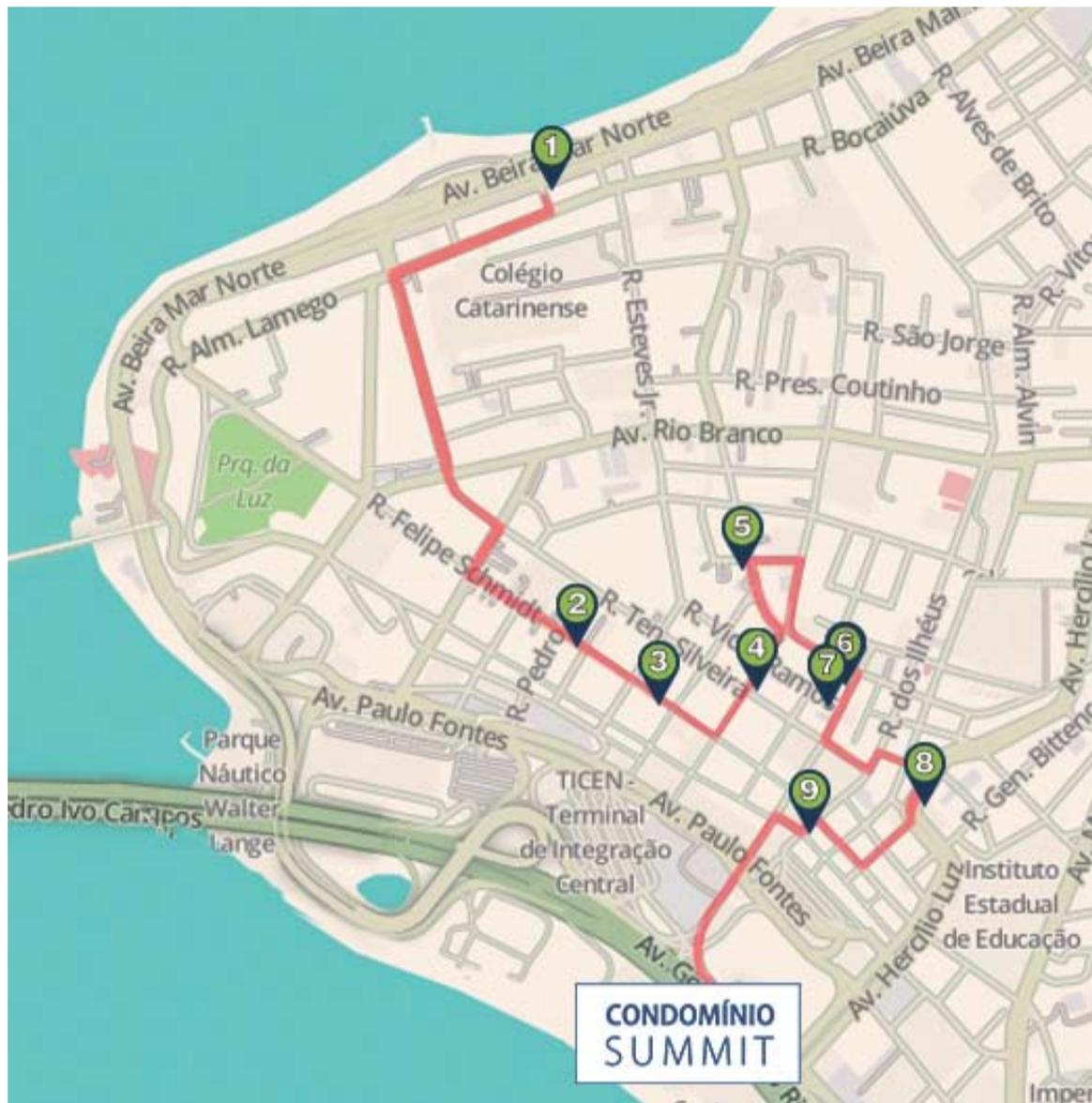
Profissionais indicam um roteiro para apreciar a arquitetura modernista do Centro de Florianópolis

Quem trabalha ou mora no centro de Florianópolis passa diariamente por pelo menos um grande exemplar da arquitetura modernista e provavelmente nunca se deu conta da importância de sua presença.

A arquitetura conta a história de uma cidade, seus costumes, hábitos e há inúmeras edificações em Florianópolis que merecem ser apreciadas. Para incentivar um olhar diferente sobre os prédios comerciais e residenciais localizados no Centro da Capital, o Jornal dos Condomínios convidou as arquitetas da Associação Brasileira de Escritórios de Arquitetura de Santa Catarina (AsBEA/SC)

para elaborarem um roteiro que mapeia os principais edifícios modernistas que contam parte importante da história da cidade.

Confira o roteiro que encerra com o local onde será realizada a 6ª edição do CONDOMÍNIO SUMMIT, evento voltado para síndicos, subsíndicos, conselheiros e profissionais do setor e que será realizado dia 30 de setembro, no CentroSul, na Capital. No evento será possível discutir assuntos relacionados a condomínios em workshops e palestras com especialistas renomados do País e de Santa Catarina, além de conhecer as empresas de produtos e serviços para condomínios apoiadores do encontro.



**1 Edifício Panorama**  
Av. Beira-Mar Norte, esquina com Pizzaria Paparella

A inauguração da Avenida Beira-Mar Norte, no início dos anos 1970, possibilitou a ocupação da lateral urbana por edifícios em altura, destinados quase que exclusivamente a habitações coletivas de alto padrão. Projeto de Moysés Liz e Edson O. T. Goeldner foi finalizado em 1981.



**2 Palácio da Indústria**  
Rua Felipe Schmidt com Sete de setembro

Inaugurado em 1963, está associado a um momento de verticalização do Centro da Capital, inspirado em ideais de modernização difundidos principalmente pela construção de Brasília, concluída em 1960. Em seu hall, no térreo, há um mural em pastilhas do artista plástico Martinho de Haro, declarado patrimônio cultural do Estado de Santa Catarina em 2007. Projeto de Calvy de Souza Tavares.



**3 Edifício Zahia**  
Rua Felipe Schmidt, 291

Com a densificação do centro, surge a necessidade da verticalização e o projeto do Edifício Residencial Zahia rompe com a volumetria predominantemente horizontal. A ousadia no uso das cores amarela e verde é intensificada na aplicação dos elementos vazados. Projeto de Wolfgang Ludwig Rau, inaugurado em 1959, é um marco da arquitetura modernista no centro da cidade.



**4 Edifício das Diretorias**  
Rua Tenente Silveira, 162 esquina com a Rua Deodoro

O *brise-soleil* da fachada, dispositivo arquitetônico utilizado para impedir a incidência direta de sol, já demonstrava a preocupação com sustentabilidade e conforto térmico. A marquise no térreo encanta por suas formas e técnica, convidando as pessoas à aproximação da edificação. A linguagem modernista caracterizava o processo de modernização cultural pelo qual passava o País. Foi projetado por Domingos Trindade nos anos de 1950 e inaugurado em 1961, é um dos mais importantes exemplares modernistas da Capital.



**5 Ceisa Center**  
Rua Osmar Cunha, 183

O prédio foi uma atração durante o lançamento de salas comerciais oferece uma galeria de lojas e amplo pé-direito.

A estrutura é em concreto armado em forma de espiral, as escadas em forma de hélices e grelhas nas fachadas. O edifício é um dos mais marcantes da cidade e tem a arquitetura inspirada no edifício Copan, em São Paulo, e lembra o mar. Projeto do Escritório Liz Cassol Monteiro Azevedo, em 1975 e inaugurado em 1978.

**Fonte:** GTI - Grupo de Trabalhos de Interiorização, Associação Brasileira de Escritórios de Arquitetura de Santa Catarina - AsBEA/SC, representado e pesquisado pela Arq. Maria Aparecida Cury Figueiredo.



**6** **Edifício Cidade de Florianópolis**  
Rua Vidal Ramos,  
esquina com Arcipreste Paiva

Inaugurado em 1960, com doze pavimentos, contrastava visivelmente com a Catedral na época de sua construção. Um marco na arquitetura modernista e que foi projetado por Carlos Francisco Valente.



**7** **Edifício José Daux**  
Rua Arcipreste Paiva,  
esquina com Vidal Ramos

Construção de arquitetura moderna foi o primeiro edifício com apartamentos amplos, dando cada unidade um andar inteiro. Segundo o arquiteto Moysé Liz "era uma reificação da sociedade provinciana da época que queriam edifícios altos". Projeto de Carlos Francisco Valente.



**8** **Clube 12 de Agosto**  
Avenida Hercílio Luz, 626

O tradicional Clube Doze de Agosto, projeto de José Rui Soares Cabral, desenvolvido no ano de 1956, tornou-se um marco da cidade devido à linguagem nas formas e o uso de novas técnicas construtivas. Colunas em V destacam-se entre os elementos modernistas.



**9** **Edifício Meridional**  
Rua João Pinto com Praça XV

Foi a primeira construção vertical da capital com elevador. Arquitetura austera projetada em 1954 por Theodoro Brüggemann, foi inaugurado em 1959. Seu pavimento térreo foi desenvolvido para abrigar um banco e o restante com apartamentos residenciais.



**10** **CentroSul**  
Avenida Gustavo Richard, 850

O aterro da Baía Sul abriga o centro de eventos onde será realizada a 6ª edição do CONDOMÍNIO SUMMIT, dia 30 de setembro a partir das 13hs. Síndico, participe, contribua, aprimore a sua gestão!

O edifício possui um...  
...uosa, com...  
...das. O pré-  
...arquitetura  
...a as ondas  
...Associados

ores da  
...itetura  
...o nesta  
...eiredo.

# CONDOMÍNIO SUMMIT

OS MELHORES EVENTOS PARA SÍNDICOS ACONTECEM AQUI!

# CICLO DE PALESTRAS & WORKSHOPS

30 de setembro | Florianópolis | 13h

Referências nacionais e estaduais irão compartilhar seu conhecimento e inspirar mais de 1.000 síndicos e profissionais que buscam transformar e aprimorar sua gestão.

Conheça os palestrantes, especialistas e apoiadores do **Condomínio Summit 2017!**



**ANA CLAUDIA VANZELLI**

PALESTRA  
**Comprometimento com o Condomínio: uma questão de escolha**



**RODRIGO KARPÁT**

PALESTRA  
**Redes sociais em Condomínios: liberdade de expressão ou calúnia e difamação?**



**EVERTON PITZ IVO JUNKES**

WORKSHOP  
**Tecnologias a favor da Segurança em Condomínios**



**ISRAEL FERNANDO FONTANELLA JOSÉ LUIZ**

WORKSHOP  
**Importância da Segurança Patrimonial**



**ROSELY SCHWARTZ**

WORKSHOP  
**A importância do conhecimento para uma gestão de qualidade**



**WALTER JUNIOR RODRIGO MACHADO**

WORKSHOP  
**Condomínio e Condôminos, quais responsabilidades cabem a cada um?**



ESPAÇO **INTELBRAS**

No espaço Intelbras você tira todas as suas dúvidas sobre segurança

**Participe, contribua, faça parte da elite condominial!**



**QUERO FAZER PARTE**

Dia 30 de setembro | 13h - 20h | CentroSul  
Avenida Gustavo Richard, 850 | Centro | Florianópolis  
[www.condominiosummit.com.br/eventos](http://www.condominiosummit.com.br/eventos)  
Facebook Instagram /condominiosummit

### EMPRESAS QUE FAZEM ACONTECER

Patrocinador **Diamante**



Patrocinador **Ouro**



Patrocinador **Prata**



Apoio



Organização



# Reforma trabalhista vai afetar administração de condomínios

Alterações sobre as leis que regulamentam os contratos de trabalho no Brasil vão exigir atenção e conhecimento de síndicos e administradores

Fabiane Berlese

A partir de novembro deste ano entram em vigor as modificações inseridas pela reforma trabalhista. A nova regulamentação foi sancionada pelo presidente Michel Temer na primeira quinzena de julho, após ser aprovada no Senado e no Congresso Federal. No texto, a reforma traz redefinições para questões como férias, jornada de trabalho e até mesmo formas de remuneração. Mudanças essas que devem afetar, diretamente, o dia a dia da administração de condomínios.

As novas formatações nos sistemas de jornada de trabalho estão entre as principais alterações para a rotina administrativa predial. Com a possibilidade de acordos diretos, empregado e empregador não precisarão da interferência de sindicatos para estabelecer modelos de escalas de trabalho diferenciadas. Cargos como o de zelador, porteiro e faxineiro poderão ter regimes de jornada 12 x 36, por exemplo. Os acordos diretos ainda devem afetar as formatações para férias, intervalos e até mesmo rescisões.

Para o especialista em direito condominial, o advogado Zulmar Koerich Junior, o atual modelo é mais flexível. A exemplo disso, ele cita as modificações que vão afetar o gerenciamento do banco de horas. “Se um dia os empregados da limpeza, por exemplo, terminarem suas atividades mais cedo, eles pode-



**Rosely Schwartz acredita que o processo de adaptação a nova legislação será longo e vai exigir muito cuidado dos administradores**

rão ir para suas casas antes do encerramento da jornada. Com isso, o condomínio fica com um crédito de horas não trabalhadas. O saldo poderá ser utilizado quando houver necessidade de um trabalho extraordinário”, exemplifica.

Koerich destaca também as mudanças quanto à rescisão contratual. No cenário da atual legislação, apenas eram permitidas demissões por justa cau-

sa, sem justa causa ou pedido de demissão, o que tornava ilegal qualquer acordo de interesse mútuo. “Diante da reforma, se as partes estiverem de acordo, poderão rescindir o contrato por vontade mútua, recebendo o empregado, nesse caso, metade do valor do aviso prévio e da multa do FGTS”, avalia.

O especialista esclarece que os contratos diretos vão demandar maior atenção por parte do

empregador. “Ao contrário do que se propaga, não será concedido ao empregador e empregado poder geral de negociação sobre direitos trabalhistas”, aponta. Segundo ele, o campo de negociação direta entre as partes ainda continuará restrito e em alguns casos dependentes das negociações coletivas entre sindicatos patronal e profissional.

Apesar das inúmeras modificações na lei, o advogado ainda garante que os direitos básicos previstos pela Constituição Federal serão mantidos. “Nenhum direito básico, como aviso prévio, férias mais um terço, 13º salário, FGTS e adicional de insalubridade, poderá ser excluído por acordo entre as partes ou interferência de sindicatos. Haverá, sim, possibilidade de

acordos diretos para estabelecer questões como condições de trabalho ou rescisão amigavelmente. Mas sem ferir os direitos básicos”, observa.

Aos síndicos, o especialista orienta que será preciso muita atenção para evitar interpretações erradas. “Haverá um maior rigor quanto ao descumprimento de regras mínimas. Assim, condomínios que forem surpreendidos com empregados sem as devidas anotações em carteira, podem ser obrigados ao pagamento de multa de R\$ 3 mil. Os sindicatos também terão maior poder de negociação, o que requer que os síndicos estejam mais informados sobre negociações coletivas”, aconselha.

Para a contabilista, professora e autora do livro “Revolucionando o Condomínio”, Rosely



**O advogado Zulmar Koerich Junior diz que apesar das alterações na lei, nenhum direito básico poderá ser excluído por acordo entre as partes**

**OTIS**  
United Technologies

Soluções sob medida para o seu condomínio.

• Elevadores • Escadas • Esteiras rolantes

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

improve  
efficiency™

Solicite uma visita técnica gratuita de nossos consultores.  
Florianópolis e região (48) 3205 8200

Central de Atendimento ao Cliente  
0800 704 87 83

www.otis.com



Benevides Schwartz, o processo de adaptação à nova legislação ainda será longo e vai necessitar de muito cuidado e organização por parte da administração do condomínio. "Se por um lado as mudanças são positivas por flexibilizar as formas de contrato, por outro, os síndicos precisarão ter um controle muito mais rigoroso sobre toda a escala dos funcionários do prédio", analisa.

Quanto aos acordos trabalhistas, a especialista entende que será necessário que as partes tenham pleno conhecimento sobre todas as cláusulas do contrato. "Mais do que nunca é importante que, tanto empregador quanto empregado, tenham amplo domínio sobre as determinações de cada acordo. Assim, poderão cumpri-los com rigor e sem que nenhuma das partes seja prejudicada", pondera.

Rosely coordena os cursos de Administração de Condomínios e Síndico Profissional da Escola Paulista de Direito (EPD), e expõe que a partir de agora as capacitações também precisarão se atualizar. "Estamos readaptando o conteúdo do curso também para poder orientar melhor os síndicos. Com certeza, todas as pautas da reforma trabalhista vão demandar uma discussão única e bastante minuciosa sobre a aplicação da nova lei. Nossa certeza é de que com informação e atenção será possível atender a todas as modificações sem maiores problemas" ressalta.

## CONFIRA ALGUMAS DAS MUDANÇAS QUE VÃO AFETAR O DIA A DIA DOS CONDOMÍNIOS:

### FÉRIAS

#### Antes da Reforma

30 dias  
Divisão em até dois períodos  
Um deles não podia ser menor que 10 dias

#### Depois da Reforma

30 dias  
Divisão em até três períodos - determinado por meio de negociação  
Um dos períodos não poderá ser inferior a 14 dias corridos  
Demais período não poderão ser inferiores a 5 dias corridos cada

### JORNADA

#### Antes da Reforma

8 horas diárias  
44 horas semanais  
220 horas mensais  
máximo de 2 horas extras por dia

#### Depois da Reforma

12 horas com 36 horas de descanso  
44 horas semanais  
(ou 48 horas, com as horas extras)  
220 horas mensais

### TEMPO NA EMPRESA

#### Antes da Reforma

O período em que o empregado estivesse à disposição do empregador era considerado parte da jornada de trabalho

#### Depois da Reforma

Atividades como descanso, alimentação, higiene pessoal e troca de uniforme não serão contabilizadas como jornada de trabalho

### DESCANSO

#### Antes da Reforma

Direito à, no mínimo, uma hora e a no máximo duas horas de intervalo para repouso ou alimentação para jornadas de 8 horas

#### Depois da Reforma

O intervalo poderá ser negociado. O mínimo passa a ser de 30 minutos. Se o empregador não conceder intervalo mínimo para almoço ou concedê-lo parcialmente, a indenização será de 50% do valor da hora normal de trabalho apenas sobre o tempo não concedido

### REMUNERAÇÃO

#### Antes da Reforma

A remuneração por produtividade não poderia ser inferior à diária correspondente ao piso da categoria ou salário mínimo. Comissões, gratificações, percentagens, gorjetas e prêmios integram os salários

#### Depois da Reforma

O pagamento do piso ou salário mínimo não será obrigatório na remuneração por produção. Trabalhadores e empresas poderão negociar as formas de remuneração que não precisam fazer parte do salário

### TRABALHO INTERMITENTE (POR PERÍODO)

#### Antes da Reforma

Não constava entre as regras

#### Depois da Reforma

O trabalho intermitente poderá ter remuneração por horas ou por diária. Incluem os direitos da jornada intermitente: férias, FGTS, previdência e 13º salário proporcionais. O valor da hora deverá constar no contrato e não pode ser inferior ao salário mínimo ou conflitar com a isonomia de cargos. O empregado deverá ser con-

vocado com, no mínimo, três dias corridos de antecedência. No período de inatividade, pode prestar serviços a outros contratantes

### NEGOCIAÇÃO

#### Antes da Reforma

Convenções e acordos coletivos poderiam estabelecer condições de trabalho diferentes das previstas na legislação apenas se conferirem ao trabalhador um patamar superior ao que estiver previsto na lei

#### Depois da Reforma

Convenções e acordos coletivos poderão prevalecer sobre a legislação, mas sem a necessidade de um patamar melhor para os trabalhadores. Em negociações sobre redução de salários ou de jornada, deverá haver cláusula prevendo a proteção dos empregados contra demissão durante o prazo de vigência do acordo. Esses acordos não precisarão prever contrapartidas para um item negociado.

### PRAZO DE VALIDADE DAS NORMAS COLETIVAS

#### Antes da Reforma

As cláusulas dos acordos e convenções coletivas de trabalho integram os contratos individuais de trabalho e só poderiam ser modificados ou suprimidos por novas negociações coletivas. Passado o período de vigência, permanecem valendo até que sejam feitos novos acordos ou convenções coletivas.

#### Depois da Reforma

O que for negociado não precisará ser incorporado ao contrato de trabalho. Os sindicatos e as empresas poderão dispor livremente sobre os prazos de validade dos acordos e convenções coletivas, bem como sobre a manutenção ou não dos direitos ali previstos quando expirados os períodos de vigência. E, em caso de expiração da validade, novas negociações terão de ser feitas.

Continua pag. 14

# ENTRE PARA O MUNDO EM EVOLUÇÃO

Porter, a referência em portaria remota no Brasil oferece para o seu condomínio mais segurança, possibilitando controle total dos acessos de moradores, prestadores de serviços e convidados.

O sistema Porter também origina uma **economia em torno de 50% nos custos com a portaria**. O futuro da portaria remota está aqui, abra suas portas para a evolução.

**PORTER**<sup>®</sup>  
PORTARIA REMOTA

A REFERÊNCIA EM  
PORTARIA REMOTA  
NO BRASIL

48 3258-5705 . FLORIANÓPOLIS, SC . [porterdobrasil.com.br](http://porterdobrasil.com.br)

CONFIRA ALGUMAS DAS MUDANÇAS QUE VÃO AFETAR O DIA A DIA DOS CONDOMÍNIOS:

GRAVIDEZ

Antes da Reforma

Mulheres grávidas ou lactantes estavam proibidas de trabalhar em lugares com condições insalubres. Não havia limite de tempo para avisar a empresa sobre a gravidez.

Depois da Reforma

É permitido o trabalho de mulheres grávidas em ambientes considerados insalubres, desde que a empresa apresente atestado médico que garanta que não há risco ao bebê nem à mãe. Mulheres demitidas têm até 30 dias para informar a empresa sobre a gravidez.

BANCO DE HORAS

Antes da Reforma

O excesso de horas em um dia de trabalho poderia ser compensado em outro dia, desde que não exceda, no período máximo de um ano, à soma das jornadas semanais de trabalho previstas. Há também um limite de 10 horas diárias

Depois da Reforma

O banco de horas pode ser pactuado por acordo individual escrito, desde que a compensação de jornada ocorra no período máximo de seis meses ou ainda no mesmo mês.

DEMISSÃO

Antes da Reforma

Quando o trabalhador pedisse demissão ou é fosse demitido por justa causa, não teria direito à multa de 40% sobre o saldo do FGTS nem à retirada do fundo. Em relação ao aviso prévio, a empresa deveria avisar o

trabalhador sobre a demissão com 30 dias de antecedência ou pagar o salário referente ao mês sem que o funcionário precisasse trabalhar

Depois da Reforma

O contrato de trabalho poderá ser extinto de comum acordo, com pagamento de metade do aviso prévio e metade da multa de 40% sobre o saldo do FGTS. O empregado poderá ainda movimentar até 80% do valor depositado pela empresa na conta do FGTS, mas não terá direito ao seguro-desemprego.

RESCISÃO

Antes da Reforma

A homologação da rescisão contratual deveria ser feita em sindicatos

Depois da Reforma

A homologação da rescisão pode ser feita na empresa, apenas com a presença de um representante do empregador e o funcionário. A presença de representantes dos sindicatos é opcional e poderá ser acionada conforme interesse das partes.

MULTA

Antes da Reforma

A empresa estaria sujeita a multa de um salário mínimo regional, por empregado não registrado, acrescido de igual valor em cada reincidência.

Depois da Reforma

A multa para empregador que mantém empregado não registrado é de R\$ 3 mil por empregado, que cai para R\$ 800 para microempresas ou empresa de pequeno porte



OUTRAS MUDANÇAS

Sofrem mudanças, também, temas como a eleição de funcionários representantes em empresas com mais de 200 empregados; a contribuição sindical, que teve sua obrigatoriedade extinta; além dos cenários para processos trabalhistas.

Em caso de danos morais, a proposta impõe limitações ao valor a ser pleiteado pelo trabalhador. A nova lei estabelece um teto para os pedidos de indenização. Ofensas graves cometidas por empregadores devem ser de no máximo 50 vezes o último salário contratual do ofendido.

Já para processos trabalhistas em andamento, o trabalhador será obrigado a comparecer às audiências na Justiça do Tra-

balho e, caso perca a ação, terá de arcar com as custas do processo. Para os chamados honorários de sucumbência, devidos aos advogados da parte vencedora, quem perder a causa terá de pagar entre 5% e 15% do valor da sentença.

O advogado terá de definir exatamente o que ele está pedindo, ou seja, o valor da causa na ação. E, o trabalhador que tiver acesso à Justiça gratuita estará sujeito ao pagamento de honorários de perícias se tiver obtido créditos em outros processos capazes de suportar a despesa. Caso contrário, a União arcará com os custos. Da mesma forma, terá de pagar os honorários da parte vencedora em caso de perda da ação.

R\$ 4,4 BILHÕES INVESTIDOS. São 178 obras em todo o estado para Santa Catarina ir mais longe.

Os catarinenses estão ganhando mais qualidade de vida com a ampliação, recuperação e pavimentação de quase 30% da malha viária do estado. São obras que atraem investimentos, melhoram a competitividade de Santa Catarina e trazem mais mobilidade para as pessoas.

Acompanhe todas as obras em: 178obras.com.br



# Queda de partes da estrutura dos prédios

Queda de aparelhos de ar-condicionado, vidros ou desprendimento de partes da fachada são algumas situações que podem causar acidentes

Graziella Itamaro

No final de 2016, uma estrutura de vidro despencou de um prédio em Balneário Camboriú e atingiu um pedestre que, por sorte, teve apenas ferimentos leves. No dia do acidente, ventava muito, o que teria motivado a queda da mureta de vidro localizada na cobertura do prédio, segundo informações da Polícia Civil. A imagem da queda viralizou na internet e deixou muitos síndicos apreensivos.

Recentemente, a vereadora de Balneário Camboriú, Juliethe Nitz, protocolou um Projeto de Lei que torna obrigatória a realização de vistorias periódicas aos suportes e compressores de aparelhos de ar-condicionado tipo split instalados no exterior de edifícios privados e públicos com altura superior a dois metros do solo. O projeto foi protocolado após a vereadora presenciar a queda de um aparelho de ar-condicionado nas dependências da Câmara Municipal.

Essas são apenas algumas das situações que podem causar graves acidentes envolvendo quedas de objetos ou parte da estrutura de edifícios. Segundo o engenheiro André Matte Sagave, fatos como esses acontecem, pois em geral os síndicos não possuem conhecimentos aprofundados sobre engenharia, e por isso devem se organizar e programar manutenções preventivas do prédio para evitar a ocorrência de acidentes. "Grande parte dos acidentes pode ser evitada mediante trabalhos de prevenção que o síndico, como gestor, deverá organizar, podendo então dar a sua contribuição".



Giovan Nardelli diz que, em caso de acidente, o síndico deve comprovar que fez a preservação do prédio e não foi negligente

O especialista explica que no Brasil o assunto está claramente regulamentado desde o ano de 2013 pela NBR 15575, onde são estabelecidos os requisitos e critérios de desempenho das edificações habitacionais para cada necessidade do usuário e condição de exposição.

## FACHADAS, MARQUISES E VIDROS

De acordo com o engenheiro, em fachadas, por exemplo, devem ser observados problemas como fissuras, manchas de umidade, descascamentos de pintura, pontos com som cavo (som de oco), deformações e despla-

camentos. Nos revestimentos cerâmicos devem ser observados os problemas em relação ao envelhecimento e desgaste dos rejuntas e juntas de dilatação horizontais e verticais.

Nas marquises, o engenheiro explica que devem ser verificados, em especial, os problemas de fissuras, deformações, manchas de umidade ou gotejamentos, falhas na impermeabilização, fissuras na região de encontro com a parede e sistema de drenagem. "Esses são os principais pontos a serem verificados", afirma.

Segundo o especialista, se houver qualquer problema de

som cavo nos revestimentos cerâmicos ou argamassados, ondulações ou pequenos destacamentos, mesmo que pontuais, o sistema pode estar comprometido. Além disso, fissuras e manchas esbranquiçadas indicam que está passando água por trás do revestimento e pode haver degradação e perda da eficiência da aderência dos revestimentos com risco de quedas.

O especialista lembra que vidros também necessitam de atenção especial, pois podem quebrar ou explodir por diversas situações. "O incorreto dimensionamento dos vidros e uso de material inadequado é sempre muito arriscado e são os principais motivos dos acidentes, além, é claro, dos sistemas de fixação nas estruturas. Além disso, existem diversos tipos de vidro, como os comuns, os temperados e os vidros de segurança, como os laminados e aramados, todos com diversas resistências e espessuras", esclarece.

O engenheiro explica que haverá responsabilidade civil do síndico, sempre que houver negligência ou omissão quanto ao cumprimento das atribuições do cargo. "As funções e deveres do síndico estão definidas no art. 1.348 do Código Civil que

afirma que compete ao síndico diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores. Portanto, o síndico deverá sempre zelar pela segurança e salubridade podendo responder por omissões, caso as medidas preventivas ou corretivas não forem implementadas", lembra.

## SEGURO

Juridicamente, de acordo com o advogado Giovan Nardelli, a responsabilidade do síndico sobre quedas de parte da estrutura do prédio estará relacionada ao fato de não ter dado a correta manutenção nas estruturas, porém há a necessidade do dano ser provado. "O síndico deve comprovar que fez a preservação do prédio, naquilo que é área comum, e não foi negligente", salienta.

Giovan completa destacando também a importância da contratação de um seguro predial, pois conforme o artigo 1346 do Código Civil é obrigatório para toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial, especialmente em condomínio vertical. "A recomendação é a de que o síndico contrate também o seguro contra terceiros", orienta.

Dr. Benedito Andrade OAB/SC 44491

## Advocacia e Consultoria

CÍVEL, IMOBILIÁRIA, CONDOMINIAL

- Defesa na Esfera Judicial Trabalhista e Cível
- Cobranças Judiciais e extrajudiciais
- Assessoria Jurídica Completa Mensal
- Demandas Judiciais por Vícios de Obras

(47) 99286.5339

Rua 3310, 31 - Sl 05  
Balneário Camboriú

www.beneditoandrade.com.br | contato@beneditoandrade.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



## Assessoria Condominial

37 anos servindo de referencial de qualidade



Com a Contabilidade Gêmeos o síndico dispõe de modernos recursos de gestão, transparência e redução de custos, com equipe qualificada e dedicada às necessidades do condomínio.

Entre em contato conosco: condominios@gemeosnet.com (47) 2104.2088

3ª Avenida, 1113 - Centro, Balneário Camboriú www.contabilidadegemeos.com

## A melhor solução em Envidraçamento de Sacadas



PERSONAL  
EVOLUTION

48 3341-0880

www.personalevolution.com.br

MAIS DE  
40.000  
CLIENTES  
SATISFITOS



IMPERMEABILIZAÇÕES  
MATERIAL E MÃO DE OBRA  
FONE: (48) 32410431 / 32413966  
Rua Altamiro di Bernardi 57  
Campinas - São José

REALIZAMOS SERVIÇOS EM:

- ✓ Caixa d' água
- ✓ Piscinas
- ✓ Manutenção em Telhados
- ✓ Cisternas
- ✓ Terraços
- ✓ Venda de Material
- ✓ Lajes
- ✓ Banheiros
- ✓ Reformas em Geral

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO email: improjel@ig.com.br

## LOCATÁRIO

**Moro em apartamento alugado e gostaria de saber se posso participar de reunião que tem como pauta o aumento da taxa de condomínio e reforma. Já solicitei uma procuração à imobiliária, mas não tive êxito. Posso participar das reuniões? Em que posso votar?**

**Fany Wojcikiewicz**

A questão não foi regulamentada pelo Código Civil de 2002, razão pela qual alguns especialistas entendem que não há possibilidade de participação de inquilinos em assembleias de condomínios sem a devida procuração, outorgada pelo proprietário da unidade, baseando-se no artigo 1335 do Código Civil: "São direitos do condômino: (...) III- votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite."

Entretanto, filiamo-nos a corrente que aplica o chamado diálogo de complementaridade, em que há uma verdadeira reunião de legislações que se complementam em matérias afins, cabendo aqui a aplicação do art. 24, parágrafo 4, da lei 4591/64, que dispõe que: "Nas decisões da assembleia que não envolvam despesas extraordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça."

Assim, no nosso entendimento, poderá o locatário votar independentemente de apresen-

tar procuração, desde que o proprietário não se faça presente, nas questões que envolvam despesas ordinárias: salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio; consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum; limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum; manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança de uso comum; manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer; manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas; pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum; rateios de saldo devedor - salvo se referentes a período anterior ao início da locação; reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, (salvo se referentes a período anterior ao início da locação), uma vez que será o responsável direto pelo pagamento de tais despesas, nos termos do art. 23, XII da lei n. 8245/91.

**Zulmar José Koerich Junior  
Manzi & Koerich Advogados  
Associados  
(48) 3241 4890**

## INFILTRAÇÃO

**Quer saber se existe alguma jurisprudência sobre o percentual na taxa extra ou ordinária condominial no comprometimento de renda de condômino? Pois a maioria mais favorecida economicamente quer costumeiramente criar taxas extras que dificultam à minoria o pagamento prolongado dessas taxas.**

**Marcílio Lima Peixoto**

Apropriado frisar que "condomínio" significa uma propriedade comum, isto é, reunião de direitos e obrigações atrelados à propriedade privativa de uma ou mais unidades, em um único prédio, no qual as unidades atribuem-se em frações ideais - artigo 1.332 do CC. A taxa condominial é uma imposição para que todos os condôminos dividam as despesas do condomínio, sendo documento produzido unilateralmente pelo condomínio.

Explanando, a taxa de condomínio é cobrada periodicamente e possui caráter propter rem, ou seja, é vinculada ao imóvel e decorre única e exclusivamente da condição de proprietário do imóvel.

O próprio brocardo "propter rem" já define perfeitamente a natureza da taxa de condomínio, uma vez que "propter" significa "em razão de" ou "por causa de" e "rem" significa "coisa" (sinônimo de bem imóvel).

É na assembleia condominial que se coloca em aprovação/votação a previsão orçamentária, reajuste da taxa de condomínio e eventuais rateios. Tais aprovações devem ser realizadas pela maioria dos proprietários presentes na assembleia.

Vale lembrar que, salvo eventual especificidade contida na convenção condominial, reajustes que não foram aprovados pelos condôminos, não podem ser cobrados, visto que irregulares.

Assim, caso a previsão orçamentária, o reajuste da taxa de condomínio e/ou eventuais rateios foram devidamente aprovados em assembleia condominial, deverão ser adimplidos.

**Diogo Silva Kamers  
Geraldo Gregório Jerônimo  
Advogados  
Associados Ltda.  
(48) 3222 2505**



PORTARIA REMOTA  
E CONTROLE DE ACESSO  
**ORSEGUPS**

REDUZA EM ATÉ  
**80%** AS DESPESAS  
DO SEU CONDOMÍNIO



SISTEMA INOVADOR DE  
GERENCIAMENTO DE  
ACESSO EM CONDOMÍNIOS



MAIS CONTROLE E  
SEGURANÇA PARA  
OS MORADORES





# Inquilinos mais participativos

Locatários têm os mesmos direitos e deveres de uso de espaço que os condôminos

Da redação

A relação do inquilino com o condomínio demanda uma atenção extra do síndico, principalmente nos prédios em que há apartamento com alta rotatividade de locatários. Situações de falta de zelo pelo patrimônio, dúvidas sobre o que pode ou não ter direito a voto em assembleia são questões que os gestores condominiais enfrentam.

O síndico Albert Peres, do edifício Metropolitan Park 1, no Itacorubi, costuma manter um trabalho de conscientização que vem dando certo. O diálogo e a disponibilidade de informação são os grandes aliados neste processo. Sempre que chega um novo inquilino, Peres dá as boas-vindas e entrega o regimento interno. Frisa as questões de horários de mudança e de silêncio para o novo morador tomar conhecimento do dia a dia do condomínio.

O síndico observa que acontece de locatários não terem tanto cuidado com o bem e as normas do prédio, mas isso não é uma regra geral. "Alguns acham que podem usar e abusar. Uns passam batendo com o carrinho de supermercado nas paredes, mas isso ocorre até com proprietários. Mas têm também muitos inquilinos que querem preservar o condomínio, pois naquele período é a casa deles. Normalmente, as famílias com crianças são mais conscientes em cuidar da estrutura", explica.

Por isso, Peres busca dialogar e esclarecer bem as questões dos deveres e direitos no condomínio aos inquilinos mais jovens. "Já ocorreu de vir um grupo grande de jovens para locar um único apartamento e querem utilizar como sua, a vaga de garagens de vi-



No edifício Metropolitan Park 1, o síndico Albert Peres dá boas-vindas e entrega o regimento interno aos novos inquilinos

sitantes, ou vem de festas de madrugada fazendo barulho. Mas até hoje consegui resolver na conversa e com algumas advertências", explica.

## IMOBILIÁRIAS

A síndica Paula Telles Pereira, do condomínio Ilhas do Sul, no Centro de Florianópolis, costuma pedir apoio das imobiliárias para conscientizar os inquilinos sobre o cuidado com a estrutura do prédio. "Alguns tratam como se fos-

sem proprietários, outros não têm muitos cuidados, por não se tratar de patrimônio deles. Usamos bastante a intermediação da imobiliária", explica. Em caso de vazamentos, por exemplo, Paula lembra que quem arca é o dono do apartamento, mais o locatário é quem percebe e deve buscar a solução, seja com a imobiliária ou com o proprietário. Conforme a síndica, quando o inquilino não busca resolver esse tipo de situação, é solicitado o apoio da imobiliária, que

também é responsável por entregar ao novo morador o regimento interno e a convenção.

O advogado Rogério Manoel Pedro ressalta que dentre suas obrigações, o locatário deve servir-se da coisa alugada para os usos convencionados conforme a natureza dela e tratá-la com o mesmo cuidado como se fosse sua, conforme determina o artigo 569 do Código Civil. A Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91) também estipula em seu artigo 23 da mesma forma. "Portanto, cabe ao inquilino desfrutar a posse do bem, como se dono fosse, inclusive defendendo-o", observa Pedro.

Por outro lado, Pedro alerta aos síndicos que o condomínio não pode limitar o direito dos inquilinos a utilizar as áreas comuns. De acordo com o advogado, os condomínios que impedem em seus regimentos e convenções inquilinos de utilizarem partes das áreas comuns, como salão de festas, agem em desacordo com a lei.

## ASSEMBLEIAS

Assim como na maioria dos condomínios, no Metropolitan Park 1 uma das questões mais difíceis na relação com os inquilinos é conseguir despertar o interesse de participar das assembleias. No edifício, apesar dos locatários serem chamados, prin-

cipalmente para darem ideias, a participação é inexpressiva.

O advogado Rogério Manoel Pedro ressalta que, se o inquilino estiver adimplente e o proprietário não estiver na assembleia, pode participar e votar em questões relativas às despesas ordinárias e direitos de vizinhança. Já nas questões de despesa extraordinária e alteração de área comum cabe apenas ao proprietário. "O Código Civil indica que a única forma de coibir a participação em assembleia é a impropriedade da taxa condominial", explica.

O inquilino tem a possibilidade, inclusive, de ser síndico. O advogado observa que isso já está previsto por força da interpretação do art. 1.347 do Código Civil, "que prevê que a assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio", aponta.

Para fomentar a participação dos inquilinos e condôminos ausentes, Pedro sugere que o síndico divulgue os direitos e obrigações de todos. Também contribui na realização de uma administração transparente e ativa, "demonstrar a boa aplicação dos recursos angariados pelas taxas condominiais e conclamar todos os moradores a participarem do dia a dia do condomínio".

**Linha Condomínio**

**SANTANA** EQUIPAMENTOS FITNESS

em 10x CARTÃO

Frete grátis p/ Fpolis e região

Bike Spining	Elíptico Magnético	Bike Magnética
R\$ 2.250,00	R\$ 2.350,00	R\$ 2.290,00

www.santanafitness.com.br    Whatsapp: (48) 3348.7879 / 99926.3333  
santanafitness@santanafitness.com.br

**META** CONDOMÍNIOS & CONTABILIDADE

A SOLUÇÃO PARA A GESTÃO DO SEU CONDOMÍNIO

Solicite orçamento!

(48) 3028.4477 | 3223.2318 | 3028.1400

www.metacondominios.com.br    Av: Rio Branco, 825 - 4º andar - Fpolis/SC

LIMPEZA MÁXIMA, POR MUITO MENOS!

**Simple Clean**

www.simpleclean.com.br

48 3364.4770 / 99848.2626

R Walter Mussi 1, Loja 16 - Sta Mônica - Florianópolis/SC

**CORRETA** CONDOMÍNIOS

Zelando por você

Desde 1996 Administrando Condomínios com Excelência

- ✦ Suporte Administrativo
- ✦ Suporte Financeiro e Contábil
- ✦ Suporte Pessoal / Suporte Jurídico
- ✦ Síndico Profissional

Quer fazer parte de nossa família? Solicite-nos uma proposta!

(48) 3241 1223

www.corretacondominios.com.br

**Sensato** PIONEIRISMO COMPROMISSO SOLIDEZ

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

FLORIANÓPOLIS: Rua Deodoro, nº 200 F andar, Edifício Dahl Amim, Centro de Florianópolis / SC, (48) 3224.2585

ESTREITO: Rua São José, 472, Bairro do Estreito, Florianópolis/SC, (48) 3037.3200

/SensatoContabilidade @SensatoContabilidade Sensato.com.br

**INOVA** Sistemas de Segurança

Contrato de Assistência 24h Inova

- Chamados 24 horas sem custo
- Manutenção Preventiva Mensal
- Treinamento para funcionários
- Manutenção Corretiva
- Plano Preventivo de Gastos
- Help Desk

Ligue e faça já o seu contrato: (48) 3371.6000

10 Anos EXPERIÊNCIA NO MERCADO

# Veículos elétricos ganham espaço

Condomínios já se preparam para receber os chamados modelos “verdes”

Sibyla Loureiro

Os carros elétricos ainda não são muito populares no Brasil, mas alguns condomínios já estão preparados para receber os veículos não poluentes e incentivam seu uso com locais para abastecimento. É o caso da Cidade Pedra Branca, um bairro do município de Palhoça, na Grande Florianópolis, conhecido pelo conceito urbano de sustentabilidade. Apostando no crescimento de modelos considerados “verdes”, o bairro já mantém em seu estacionamento rotativo, por exemplo, as melhores vagas para abrigar os veículos elétricos.

“Nossa visão é de que essa tendência realmente vai acontecer e já está se tornando uma realidade. Portanto, o objetivo é estimular a prática pelo consumo consciente e também pela questão da sustentabilidade”, diz o diretor executivo do Pedra Branca, Marcelo Gomes. Ao todo, são 12 vagas distribuídas nos empreendimentos comerciais Atrium e Office Green, além de o bairro dispor de um posto movido a energia solar para abastecer os veículos.

Marcelo, que é proprietário de um carro elétrico, só tem elogios para o veículo e destaca várias vantagens. “Estou há um ano e meio circulando com uma BMW i3, um modelo bem urbano, para uso na cidade. Não faz barulho, para escutar som é fantástico e tem um motor superforte”, diz o diretor que já rodou mais de 20 mil quilômetros com o veículo. De acordo com Marcelo, o carro tem autonomia de 120 quilômetros.

Para se ter uma ideia do custo-benefício, Marcelo diz que se o ve-



Cidade Pedra Branca: 12 vagas de estacionamento e ponto de abastecimento para os veículos elétricos

ículo percorrer 700 quilômetros o gasto em média com eletricidade chega a R\$ 60. Além de carregar a bateria no posto de abastecimento da Cidade Pedra Branca, Marcelo também conta com outro ponto de recarga. Ele instalou na garagem do seu condomínio uma tomada direta ao seu medidor de energia elétrica. “Vamos dizer que a conta da ‘gasolina’ vai direto para o meu registro de luz”, brinca, ao afirmar que é um consumo pequeno diante de tantas vantagens proporcionadas pelo modelo. “Sou fã do carro e acredito que a única desvantagem é a autonomia”, completa.

Na sua avaliação, o mercado no Brasil vai apresentar um con-

siderável crescimento depois de o Governo Federal aprovar lei que isenta de imposto os automóveis movidos a eletricidade. “Com preços mais acessíveis, com certeza será uma revolução”, avalia Marcelo, ao afirmar que o valor do veículo hoje está em torno de R\$ 169 mil.

## ADAPTAÇÃO

Outros condomínios em Florianópolis também estão se adaptando à nova tecnologia. Entre eles, o Condomínio Techno Towers, edifício comercial localizado na SC401, no bairro João Paulo. Segundo o síndico Ronaldo Rodriguez Alvez Junior, o prédio, de conceito inteligente, já foi pro-

jetado com tomadas para abastecimento nas vagas de garagem. Composto de cinco blocos, o primeiro deles – de sete andares – já foi entregue.

Ronaldo também administra o Condomínio Santorini na Avenida Beira-Mar, um empreendimento formado por onze andares, sendo um apartamento por andar. Apesar de o projeto não planejar local adequado para recarga de bateria, uma moradora – que adquiriu um carro elétrico há três anos – solicitou permissão ao condomínio para instalar uma tomada na garagem do edifício. O pedido foi aceito, desde que o consumo de energia fosse de sua responsabilidade.



**LEVEL ONE**

Sistemas de Segurança e Automação para condomínios.

Solicite um orçamento, ligue: (48) 3025.3579

## IMPOSTO ZERO

O Governo Federal zerou o Imposto de Importação para automóveis movidos unicamente a eletricidade ou hidrogênio, que tinham alíquota de 35%. A resolução foi publicada em outubro de 2015 pela Câmara de Comércio Exterior (Camex) no Diário Oficial da União. De acordo com a Camex, a decisão foi tomada após amplo debate sobre o tema e a medida busca inserir o Brasil em novas rotas tecnológicas, disponibilizando ao consumidor veículos com alta eficiência energética, baixo consumo de combustíveis e reduzida emissão de poluentes.

Os carros “verdes” emitem pouquíssimos ou nenhum poluente na atmosfera, em comparação com os movidos a gasolina ou diesel, mas o preço alto de aquisição é ainda a maior barreira para a popularização.

Exemplos internacionais mostram que é possível mudar esse quadro, com a isenção total de impostos. No Brasil, o Projeto de Lei n.415/2012, do senador Eduardo Amorim (PSC-SE), que propõe a isenção de impostos como o IPI para tais carros, está tramitando na Câmara desde 2012.

(Fonte: G1 e Revista Exame)



REFORMAS PREDIAIS

(48)  
3257.1919

Há mais de 30 anos



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



Dedetização, Desinsetização,  
Desratização e Descupinização

Controle Integrado de Pragas



Atendemos Condomínios, Residências e Comércios em todo o Estado

Solicite Orçamento!
[www.ciprag.com.br](http://www.ciprag.com.br)

(48) 3232.1781 / 99139.6779
[operacional@ciprag.com.br](mailto:operacional@ciprag.com.br)



CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS

DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA

- 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. Solicite orçamento!

(48) 3223 5332
Av. Rio Branco, 404 Sl 506 Torre 1 - Centro Fpolis
[www.gtcontabilidade.com.br](http://www.gtcontabilidade.com.br)
[gtc@gtcontabilidade.com.br](mailto:gtc@gtcontabilidade.com.br)



# GUIA DE FORNECEDORES

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

## ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

**cattoni**  
CONTABILIDADE E CONDOMÍNIOS

Venha nos conhecer e se surpreenda!  
[www.cattonicontabilidade.com.br](http://www.cattonicontabilidade.com.br)

Empresa com mais de 10 anos de experiência, dedicada exclusivamente a Administração de Condomínios, comprometida com a satisfação do cliente.

adm@cattonicontabilidade.com.br (48) 3034.1915 / 99641.3736 (TIM)  
Av. Presidente Kenedy, 698, sala 442 - Campinas - São José

## ÁGUA / SISTEMAS DE TRATAMENTO / CAPTAÇÃO

**Faça uma escolha inteligente!**

**AIRTON BOMBAS**

- ✓ Vendas e Consertos de Motobombas
- ✓ Limpeza de Caixa d'Água (com certificado)
- ✓ Dedetização

PLANTÃO 24 HORAS

Assistência Autorizada Schneider

Impermeabilização com garantia

48 3282-5427  
contato@airtonbombas.com

(48) 99171-2169

## ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

**INNOVVA**  
SOLUÇÕES EM ENGENHARIA

Atendimento diferenciado  
Solicite uma visita técnica  
contato.innovva@gmail.com

Preço, Qualidade e Rapidez

Especializada em: Projetos  
Reformas • Restauração  
Lavação • Pintura  
www.innovva.com.br

Construção em geral

Contate o engenheiro: (48) 98481 1002 | 3206 5782

**CYMACO**  
ENGENHARIA

Recuperação Estrutural  
Retrofit de Fachadas  
Pintura Predial  
Impermeabilizações  
Colocação de Revestimento Cerâmico

www.cymaco.com.br [48] 3348-0047

Recupere e valorize o seu imóvel com a especialista em Retrofit

## ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS

**J. NAPOLI**  
ENGENHARIA E ANÁLISE DE EDIFICAÇÕES

Inspeções Prediais | Vistorias de Vizinhança  
Vistorias de Entrega | Vistorias de Garantia  
Assessoria na Contratação de Serviços  
Fiscalização de Obras e Serviços  
Assessoria Continuada a Condomínios

(48) 3206.4594 (48) 98402.0700 www.jnapoli.com.br jmdinapoli@gmail.com

**MAPA**  
ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO

(48) 9982 1196 / 8406 5470  
Eng. Lineo  
LINEOFILHO@GMAIL.COM

Laudos técnicos de vistoria e perícias em condomínios

Fiscalização e Gerenciamento de obras em condomínios

**KWALTRAN**  
Engenharia & Consultoria  
CREA-SC135867-1  
www.kwaltran.com.br

CONSTRUÇÕES, REFORMAS E PERÍCIAS

- Engenheiro Civil especialista em patologias e reforço estrutural;
- Arquitetas especialistas em reformas, fachadas e retrofit;
- Mestre de obra e técnico de edificações no acompanhamento da obra;
- Laudo técnico com apontamento dos reparos e grau de urgência.

Obras até 10 mil só paga na entrega  
Inglês, Florianópolis-SC

Atenção síndico - Solicite orçamento sem compromisso e, em caso de contratação, o laudo técnico de inspeção predial, com nossos especialistas, fica por nossa conta.

48 3879.3336 / 98809.7346 Parcelamento em até 12x sem juros no cheque, boleto ou cartão de crédito

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

Inspeção Predial e Laudo Técnico

- Laudo de Vistoria (Judiciais e extrajudiciais)
- Laudo Técnico de Edifício em Garantia
- Laudo de Inspeção Predial (Restauração do condomínio)
- Elaboração Programa de Manutenção Preventiva

Márcio A. Lunardelli Cavallazi  
Eng° Civil de Seg. do Trabalho  
Responsável Técnico - CREA/SC 017036-4

(48) 3223 6363 | 99980 9377  
pravaliiarengharia@gmail.com | www.pravaliiarengharia.com.br

**TO Engenharia Diagnóstica**

Consultoria em Segurança de Edificações

Tel: [48] 3024-9836 | [48] 99911-0369

- ▶ Vistoria de Entrega de Apartamentos/Casas
- ▶ Vistoria de Prédios no Período de Garantia
- ▶ Inspeção Predial e Perícias
- ▶ Consultoria de fundações e Obras de Terra

Agora o Síndico encontra todas as notícias do jornal e mais fornecedores para o condomínio também na internet, acesse:  
[www.condominiosc.com.br](http://www.condominiosc.com.br)

## SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

**JG**

www.jgmanutencaopredial.com.br

INSTALAÇÃO, LIMPEZA E MANUTENÇÃO EM:

Pisos | Azulejos | Pintura | Elétrica  
Hidráulica | Alvenaria | Jardinagem  
Ar - Condicionado

• MANUTENÇÃO PREDIAL E RESIDENCIAL •  
Ligue e agende seu orçamento!

(48) 3094.1398 / 98419.6090 jgmanutencaopredial@gmail.com

## MATERIAL DE LIMPEZA/DESCARTÁVEIS

**LPSR Distribuidora Independente**

- ✓ Sacos de lixo
- ✓ Químicos
- ✓ Papéis
- ✓ Equipamentos
- ✓ Descartáveis
- ✓ Material Escritório

São José/SC

Tel.: 48 3047.1919 www.lpsr.com.br comercial@lpsr.com.br

## MEDICINA DO TRABALHO

**EQUIPE CLASSE**  
MEDICINA DO TRABALHO

Exames Admissional e Demissional  
PPRA/LTCAT - PCMSO - PPP  
Cursos (CIPA) e Treinamentos (EPI)

(48) 3241-1946 / (48) 3222-2399  
equipeclassea@outlook.com | www.equipeclassea.com.br

Unidade I: Rua Álvaro de Carvalho, 267, Ed. Mapil, sala 302, Centro, Florianópolis - SC.  
Unidade II: Rua Jair Hamms, 38, Ed. Atrium Offices, sala 404A, Pedra Branca, Palhoça - SC.

## PORTÕES FABRICAÇÃO / MANUTENÇÃO

**SP Portões**

- ✓ Fabricação de Portões Sob Medida
- ✓ Instalação e Manutenção de Portões e Motores
- ✓ Contrato de Manutenção Preventiva de Portões e Motores
- ✓ Equipe Especializada em Portões Automáticos Ultra rápidos

Solicite Orçamento [www.spportoes.com](http://www.spportoes.com)

(48) 3365.6929 / 98811.9125 sp\_portoes@hotmail.com

## SISTEMA DE SEGURANÇA

**PJ Seg**  
Segurança Eletrônica  
www.pjseg.com.br

Contrato mensal de manutenção 24 horas

- ▶ CFTV
- ▶ Controle de Acesso
- ▶ Portões Eletrônicos
- ▶ Cerca Elétrica
- ▶ Alarmes
- ▶ Interfonia

(48) 3034-0974 (48) 98411-2022 / 98415-5077

## IMPERMEABILIZAÇÃO

**Solução definitiva para limpeza e impermeabilização de caixas d'água**

- Sistema para impermeabilização em laminado de PVC
- Facilidade na Limpeza
- Totalmente atóxico e inodoro
- Durabilidade e higiene
- Instalação em 1 dia
- Garantia de 8 anos

Consulte também sobre revestimentos em lagoas e lagoas artificiais

**Caixa D'água**  
(48) 3207 8235

[www.caixadaguarevestimentos.com.br](http://www.caixadaguarevestimentos.com.br) | carlos@caixadaguarevestimentos.com.br

## CURSOS E TREINAMENTOS

**BEUTER**  
Cursos de Qualificação Profissional

Treinamento e reciclagem de Zeladores e Porteiros

(48) 3222 2911 | eliobeuter@yahoo.com.br  
Felipe Schmidt, 303 Sl. 1001 - Ed. Dias Velho - Centro - Fpolis/SC

Indicamos profissionais treinados para cobrir férias ou contratação permanente sem custos.

## CLASSI EMPREGO

Os profissionais que se apresentam abaixo são qualificados em curso de porteiro e zelador e buscam colocação em condomínios:

LUCAS HORN (48) 98842 1197	LEONARDO VALLES (48) 99901 7364	GABRIEL BARTDIM (48) 98439 0446	ENIO KOTTVITZ (48) 9964 32553
ERNES CANTON (48) 99927 3231	DEUZIEL MOREIRA (48) 98438 8659	LUCAS DA LUZ (48) 99658 7483	EDER ELESBÃO (48) 93204 8155
MARCELO JORGE MOTA (48) 99628 6848	ROSANE NOGUEIRA (48) 98457 9567	JOSÉ FALEIRO (48) 98412 0151	LUCIANO RODRIGUES (48) 99618 9220

**Esteja aonde o síndico está!**

Anuncie no classificados do Jornal dos Condomínios e leve a mensagem da sua empresa diretamente ao seu público alvo

12 mil exemplares mensais entregues diretamente nos condomínios e administradoras de 7 cidades

48 3028 1089 / 3207 6784 | contato@condominiosc.com.br

# Agressão física nos condomínios: como agir?

Como lideranças, síndicos têm o papel de promover a ordem e boa convivência no condomínio

Graziella Itamaro

**M**orar em condomínio requer saber viver em coletividade, respeitando o espaço alheio e seguindo regras básicas de convivência, como civilidade, educação, cordialidade e respeito mútuo. Muitas vezes discussões banais acontecem e acabam se transformando em grandes dores de cabeça, gerando um clima desagradável entre os moradores.

Mas, e quando as regras são quebradas e acontece uma agressão física entre moradores? Para o advogado Gustavo Camacho, o síndico, na qualidade de líder, deve atuar na resolução do conflito, já que é seu dever cumprir a Convenção e aplicar o Regulamento Interno, mas sugere que dependendo da gravidade do fato, o síndico acione a polícia, como autoridade competente nesses casos. Caso a briga tenha gerado transtornos e danos ao condomínio, é recomendado que se faça um boletim de ocorrência em nome do próprio condomínio, indicando como autores do fato todos os envolvidos no atrito. "Vale elaborar um comunicado, sem citar nomes, informando a todos os demais condôminos que a administração não compactua com eventos dessa natureza e que os responsáveis serão penalizados", recomenda.

O especialista lembra ainda que, caso o Regulamento Interno não preveja uma penalidade específica para casos de agressão física, não se pode esquecer que o Código Civil regula genericamente a vida em condomínio,



**O advogado Gustavo Camacho diz que se o conflito gerar transtornos e danos ao condomínio, é recomendável que se faça um boletim de ocorrência**

podendo ser aplicada uma multa, com base no artigo 1.336, inciso IV, do Código Civil, aos responsáveis pelas agressões. "Nos casos mais graves, pode-se levar a situação para uma assembleia especialmente designada para esse fim, visando à aplicação da penalidade por conduta antissocial, contida no artigo 1.337, do Código Civil, que poderá variar de cinco a dez quotas condominiais", orienta.

Caso algum morador solicite as gravações da câmera do condomínio para comprovar uma agressão, ou anexar as imagens a um processo judicial, o advogado salienta que não existe qualquer lei federal que obrigue os condôminos a terem sistema de monitoramento, sendo esta uma mera faculdade do condomínio.

De acordo com o advogado, a instalação de câmeras possui o único objetivo de preservar o patrimônio e a segurança do con-

domínio e de seus moradores e as imagens obtidas através das câmeras de segurança são de titularidade do condomínio. Por-

tanto, recomenda-se que, diante de uma briga havida entre os condôminos, a administração do condomínio não disponibilize as gravações das câmeras de segurança que possam, eventualmente, ter registrado o evento. "A Constituição Federal dispõe que a intimidade e a vida privada devem ser preservadas, ou seja, disponibilizar imagens de uma agressão a terceiros e aos próprios envolvidos pode dar embasamento de uma demanda indenizatória ao condomínio e ao síndico". Gustavo orienta que o melhor modo para resguardar tanto o condomínio quanto o síndico é a disponibilização das gravações apenas mediante ordem de uma autoridade policial ou judicial e, em hipótese alguma, entregar as imagens aos condôminos, pois as gravações pertencem exclusivamente ao condomínio.

## QUANDO O SÍNDICO É O AGRESSOR

Se a agressão partir do síndico, seja ele morador ou não, o especialista orienta que o condômino agredido deverá registrar um boletim de ocorrência, bem como manejar as demandas criminais ou cíveis, se assim lhe convier. "O fato de uma agressão física ter partido de um síndico dá ensejo à sua destituição, já que este deveria zelar pelo cumprimento da Convenção e do Regulamento Interno. Diante de um fato dessa gravidade, cabe moralmente aos condôminos, em especial aos conselheiros, em função da confiança que lhes é depositada pelos demais condôminos, capitanear o procedimento de destituição conforme disposto no Código Civil".

## DICAS PARA PROMOVER A HARMONIA NO CONDOMÍNIO

*Coaching* especialista em liderança, Bel Mattos destaca que o condomínio é uma representação da sociedade, com toda a diversidade de pessoas e pensamentos convivendo num espaço comum, por isso, o síndico precisa se reconhecer e ser reconhecido como líder assumindo uma postura de responsabilidade pelos interesses do condomínio.

De acordo com a profissional, com regras claras, boa parte dos conflitos pode ser minimizada se o síndico, assim como cada morador, desenvolver duas habilidades essenciais ao bom con-

vívio. "Primeiro, perceber que as pessoas são diferentes e por isso agem de forma tão diferente diante de um conflito e, segundo, estar consciente de que a única coisa que ele pode controlar é a forma como reage às mais diversas situações". Sabendo disso e buscando reagir sempre com o objetivo focado no bem comum, a relação entre síndico e moradores tende a ser mais saudável. Veja algumas dicas:

- **Ter uma comissão** de ocorrências para analisar mensalmente todos os casos de dano ao patrimônio, agressões, barulho excessivo, condutas antissoc-

ciais, excesso de velocidade na condução de veículos nas garagens do condomínio, e outros

- **Ter uma postura firme**, segura e imparcial na aplicação de penalidades e advertências

- **Conscientizar os condôminos** acerca de seus direitos, mas principalmente, seus deveres, fato que pode ser estimulado por meio de circulares, palestras, informativos, entre outros

- **Promover eventos coletivos** nas dependências do condomínio, como confraternizações de final de ano, festas juninas, entre outras, para socialização dos moradores.

**Tapetes personalizados**  
(48) 3375-4563 | 99146-1001

**Kapermil**

EDIFÍCIO PORTO RICO | EDIFÍCIO RIO TEVERE | IOS RESIDENCE | EDIFÍCIO CASABLANCA

Serraria - São José/SC | www.kapermil.com.br | kapermil@kapermil.com.br

**Ampla**  
gestão de conflitos

Ampla Serviços Especializados

**Lavação, Restauração e Pintura predial**

Especializada em Condomínios | 48 3337.0889 / 3371.5512 / 99175.9900  
amplapreiteira@gmail.com | www.amplase.com.br

**Cobrança Garantida de Condomínio**  
**Orientações e Consultoria Especializada**  
**Receita Integral Antecipada**  
Prestamos Serviços Para Todo o Estado

25 anos trabalhando com qualidade

48 3222-5611 | www.adelantecobrancas.com.br

**ADELANTE**  
COBRANÇA DE CONDOMÍNIOS

48 3222-5611 | www.adelantecobrancas.com.br