

# Jornal dos Condomínios

20 ANOS  
Jornal dos Condomínios

ANO 20 - N° 231 - MARÇO 2021 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

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

AO SÍNDICO



## CONDOMÍNIOS: O QUE MUDOU NOS ÚLTIMOS 20 ANOS?

O Jornal dos Condomínios completa duas décadas de história e traz um panorama de como foi a evolução do segmento condominial nesse período

SANDRA ALVES E JANDIR AMBROSI, síndicos e leitores do Jornal dos Condomínios

# Páginas 8 e 9

EM SC

### VALE DO ITAJAÍ

Como vencer o desperdício em condomínio?

# Páginas 10 e 11

GESTÃO

Quórum correto garante validade de assembleia

# Página 3

COMPORTAMENTO

Pandemia agrava sinais de estresse nos síndicos

# Página 6

DIREITOS

Garantia de construção em imóveis novos

# Página 16



**DUPLIQUE**  
SANTA CATARINA  
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS  
LÍDER EM GARANTIA  
DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

# #PROSPERE

VIVA A PROSPERIDADE NO SEU CONDOMÍNIO!

- Recebimento de 100% da receita mensal
- Recuperação das taxas anteriores
- Mais completa e especializada estrutura do mercado

48 3222.3500 • 48 3024.6666 • 48 3094.8500 • WWW.DUPLIQUE.COM.BR



**EFICAZ**  
SOLUÇÕES PREDIAIS

- PINTURAS PREDIAIS
- IMPERMEABILIZAÇÃO
- RESTAURAÇÃO

@eficaz.pinturas

48 3342.3044

99854.9596 • 99860.4262  
pinturas.empresaefficaz@gmail.com

**GRUPO MULTI**  
SOLUÇÕES EM SERVIÇOS  
**Asseio e Conservação**  
(48) 3209.6697 www.GRUPOMULTI.COM.BR

**LojaCond**  
Equipamentos para Condomínios  
**SEU CONDOMÍNIO MERECE O MELHOR!**  
ATENDEMOS TODA A REGIÃO SUL

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

**VAI PINTAR O PRÉDIO?**  
**Pequeno**  
EMPREITEIRA DE PINTURA  
**30 ANOS**  
ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA  
www.pinturasopequeno.com.br  
(48) 99991.0613 | 98426.3496  
contato@pinturasopequeno.com.br



0800 889 0088

www.pontualgarantidora.com.br



## INADIMPLÊNCIA NO CONDOMÍNIO? NÓS TEMOS A SOLUÇÃO

Há 20 anos no mercado como a melhor solução na recuperação de crédito para condomínios



**TERCEIRIZAÇÃO PROFISSIONAL**  
ZELADORIA ✓  
PORTARIA ✓  
LIMPEZA ✓  
VIGIA ✓

www.gmportaria.com.br

48 99805.2313 • 48 98435.7330 • gmprestadoradeservicos@yahoo.com

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

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

Coordenação editorial:  
Vânia Branco  
[coordenacao@condominiosc.com.br](mailto:coordenacao@condominiosc.com.br)

Equipe de jornalistas:  
Darlane Campos, Roberta Kremer,  
João Lucas Cardoso e Fabiane Berlese

Revisão: Tony Rodrigues

Criação e suporte web: Ramiro Galan  
Diagramação: Mídia Prime Editora  
Para anunciar: (48) 3207 6784  
[comercial@condominiosc.com.br](mailto:comercial@condominiosc.com.br)

Impressão: Gráfica Soller  
Tiragem Comprovada:  
13.000 exemplares

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

Entrega gratuita e dirigida a síndicos, conselheiros e administradores.

**ONDE ESTAMOS:**

@jornaldoscondominios

@JornalCond

/jornaldoscondominios

Accesse o QR Code ao lado para acessar o nosso Portal!



## # EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN @angeladalmolin@condominiosc.com.br



# 20 anos trabalhando por um condomínio melhor

#Contribuir #Informar #Respalda #Alertar #Inovar #Engajar

Há 20 anos foi lançada a primeira edição do Jornal dos Condomínios. Até aqui foram 231 edições e mais de 2 milhões e meio de exemplares distribuídos aos síndicos de oito cidades. No meio desse caminho, em 11 de março de 2020, conforme anúncio da Organização Mundial da Saúde (OMS) entramos em pandemia e a predominância das nossas pautas e preocupação tem sido o avanço da Covid-19. Nessa luta travada por todos, com o empenho de nossa equipe e o apoio de especialistas produzimos informações para balizar o síndico leitor nas tomadas de decisões em tempos difíceis nos edifícios.

E agora chegou nosso

aniversário e apesar de tantos motivos de orgulho pelo trabalho realizado até aqui, o Jornal dos Condomínios decidiu não festejar os seus 20 anos. Não haverá celebrações, apenas o registro de data tão importante para nós por meio desta edição. Para o jornal, é uma questão de respeito às famílias que convivem com a dor da perda e nos solidarizamos com aqueles que passam a provação dos tempos em que vivemos.

Foram 20 anos de muito trabalho e grandes desafios e decidimos comemorar apoiando o síndico leitor, trazendo sempre mais e melhor informação, fazendo bem feito, fazendo com amor, fazendo com propósito. Essa é a essên-

cia de nossa marca e o posicionamento que elegemos à frente do Jornal dos Condomínios desde o início de nossa jornada.

Mas uma grande história se faz com pessoas e o que vale um registro se não reconhecemos o valor daqueles que passaram por nossas páginas? Nosso respeito por todos aqueles que colaboraram com seu trabalho no incentivo à boa leitura, traduzindo assunto tão técnico em um texto claro e acessível a todos os perfis que permeiam esse setor tão rico em diversidade, especialistas generosos que compartilham do seu conhecimento por meio das matérias e colunas do jornal. Às jornalistas empenhadas, à editora criteriosa, ao diagramador criativo, ao revisor atento, ao setor web sempre antenado em nosso portal de notícias e redes sociais, às entidades apoiando nossas ações e às empresas parceiras que investem no conhecimento do seu cliente-alvo viabilizando a entrega gratuita da publicação nos condomínios. E, também, à nossa fiel equipe de logística, que faz chegar a publicação em 6 mil condomínios todos

os meses e aos porteiros e zeladores que engajados nessa parceria direcionam o exemplar aos gestores, nosso agradecimento.

E por fim nosso leitor, o síndico, que nos acompanha nestes 20 anos e atesta valor ao nosso conteúdo e, principalmente, se dedica à sua pequena comunidade que é o condomínio, ao seu bairro e por que não dizer à sua cidade, em função tão nobre aos nossos olhos. Todos unindo forças e formando parte de um ecossistema em que o resultado é o fortalecimento do setor de condomínios, onde todos atuamos.

O entusiasmo e o comprometimento são sentimentos que sempre nos moveram e, em tempos de pandemia, se juntam à esperança de ver tempos melhores. Apesar de tudo, devemos reconhecer o aprendizado dos tempos difíceis. Registramos nestas páginas nosso agradecimento a cada momento vivenciado nestas duas décadas e a todos aqueles que fazem parte de nossa história.

Boa leitura, fiquem bem, usem máscara!

Tapete Higieniza

## Tapetes personalizados

(48) 3375-4563 | 99146-1001

**Kapermil**

EDIFÍCIO CASABLANCA RESIDENC

EDIFÍCIO PORTO RICO

Serraria - São José/SC [www.kapermil.com.br](http://www.kapermil.com.br) [kapermil@kapermil.com.br](mailto:kapermil@kapermil.com.br)

**GTC**

## 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.gtccontabilidade.com.br](http://www.gtccontabilidade.com.br) [gtc@gtccontabilidade.com.br](mailto:gtc@gtccontabilidade.com.br)

**Temos a solução**

**para diminuição da**

**Inadimplência Condominial**

A inadimplência não precisa ser um problema para o condomínio e para os condôminos.

Conte com a equipe **Adelante Cobranças** e viva uma nova experiência em garantia de receita e em negociação.



**Diferenciais Adelante Cobranças**

**Aplicativo Adelante**  
Powered by Winker

**Processo de Cobrança Humanizado**

**Taxas Justas e Sustentáveis**

**Cobrança Retroativa**

**Notificação de Boleto por E-mail e Push**

**Acesso Gerencial pelo Aplicativo e Site**



**App Adelante**

MATRIZ • FLORIANÓPOLIS  
(48) 3222 5611 (48) 9 9623 6598  
[atendimento@adelantecobranças.com.br](mailto:atendimento@adelantecobranças.com.br)

FILIAL • BLUMENAU  
(47) 3209 2684 (47) 9 8854 9175  
[gerenciablumenu@adelantecobranças.com.br](mailto:gerenciablumenu@adelantecobranças.com.br)

# Mas afinal, qual é o quórum necessário?

Ponto relevante para aprovar pautas dos condomínios, o quórum das reuniões deve seguir normas específicas para garantir a validade

Da redação

Nesta época do ano é hora de retomar as assembleias nos condomínios e vários assuntos começam a ser discutidos, como o planejamento de reformas e melhorias que serão realizadas durante o ano. Mas afinal, qual é o quórum necessário para a votação e aprovação de cada item?

Com regras específicas para o tema, muitos síndicos têm dúvidas sobre o quórum necessário para aprovação das pautas. De acordo com a síndica profissional e advogada na área de condomínios Cíntia Maria Pasetto Gava, existem quóruns diferentes para os vários tipos de deliberações das assembleias. “A maioria das matérias discutidas em assembleia não necessita de quórum qualificado para aprovação, a não ser que a convenção ou o Código Civil reze diferente, como são os casos de eleição de síndico, aprovação das contas, aprovação de previsão orçamentária, discussão de atritos entre vizinhos, barulho, multas, rateio, entre outros”, explica.

Cíntia esclarece que o art. 1334 do Código Civil prevê que compete à convenção do condomínio estabelecer o quórum para diversos tipos de votação. “Porém, outros artigos do Código Civil fixam o quórum em função da matéria e, nesse ponto, prevalece a lei, que é maior que a convenção”, ressalta a advogada.

## Obras

Assunto polêmico, a alteração da convenção, por exemplo, deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços de votos de todos os condôminos. Com relação à realização de obras no condomínio depende do tipo,



O SÍNDICO deve seguir o Código Civil e a convenção do condomínio para a aprovação das pautas em assembleia

podendo ser classificadas como voluptuárias, úteis e necessárias.

As voluptuárias são as que não aumentam ou facilitam o uso do imóvel, mas podem torná-lo mais bonito ou mais agradável, tais como obras de jardinagem, de decoração ou alteração meramente estética.

Úteis são as obras que aumentam ou facilitam o uso do imóvel, como por exemplo, a construção de uma garagem, a instalação de grades protetoras nas janelas ou fechamento de uma varanda, porque tornam o imóvel mais confortável. E necessárias são aquelas que se destinam à conservação do imóvel ou que evitem que ele se deteriore. São exemplos: reparos de telhado, substituição dos sistemas elétricos e hidráulicos danificados, portanto todas elas são necessárias com característica de uma manutenção ou conserto.

O Código Civil estipula o quórum de dois terços dos condôminos para a aprovação das obras “voluptuárias”, de uma maioria simples para intervenções “úteis” e até dispensa votação prévia em caso de “reparações necessárias”, ou seja, com caráter de urgência.

## Maioria dos votos

Para outro tema importante, como a destituição do síndico, por exemplo, a lei prevê que a assembleia, especialmente convocada para o fim estabelecido, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o condomínio. E para a convocação das assembleias, se o síndico não convocar, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

A advogada lembra que existem casos, porém, que não exigem quórum especial. Nesse caso, o artigo 1.352 do Código Civil estipula que as deliberações da assembleia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais. Sendo que, os votos serão proporcionais às frações ideais pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio. Em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes (50% mais um), salvo quando exigido quórum especial.

## SAIBA MAIS

PAUTA	OBSERVAÇÃO	VOTAÇÃO MÍNIMA
Aprovação de contas, aumento de taxa condominial e eleição de síndico	Em 1ª convocação, é preciso quórum de metade do todo; em 2ª, quórum livre	Maioria dos presentes
Obras necessárias	As que conservam a coisa ou impedem sua deterioração. Ex: Pintura ou limpeza da fachada (mantendo-se a mesma cor e padrão) e obras urgentes, como impermeabilização de um local com vazamento	1. Obras necessárias de pequeno valor não precisam de aprovação 2. Obras necessárias de grande valor devem ser levadas à prévia aprovação da Assembleia por maioria simples dos presentes 3. Obras necessárias e urgentes, mesmo de grande valor, podem ser providenciadas pelo síndico, que dará ciência à Assembleia Geral a ser convocada imediatamente
Obras úteis	As que aumentam ou facilitam o uso da coisa. Ex: Reforma da guarita	Maioria de todos os condôminos
Obras voluptuárias	As que não aumentam o uso habitual da coisa, constituindo simples deleite, embelezamento ou recreio. Ex: Nova decoração do hall	2/3 de todos os condôminos
Alterações na Convenção		2/3 de todos os condôminos
Alteração no Regulamento Interno		Maioria dos presentes Obs: Exceto se na Convenção tiver previsão de quórum especial para alteração do regimento
Destituição do síndico	Assembleia especialmente convocada por 1/4 dos condôminos	Maioria absoluta dos condôminos presentes na assembleia
Outros motivos	Desde que não exigido quórum especial pela Convenção, em 1ª convocação, é preciso a presença de metade do todo; em 2ª, quórum livre	Maioria dos condôminos presentes na assembleia

Fonte: Alberto Calgato, advogado especialista em condomínios

**PARA CURTIR O VERÃO**

**Atacado Catarinense**  
Descartáveis, Higiene e Limpeza.

**(48) 3952-2500**

Rua Pintor Eduardo Dias, 334 - Jardim Atlântico @atacadocatarinense

**INOVA 12**  
Sistemas de Segurança

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

**Contrato de Assistência 24h Inova**

**Instalação de Energia Solar**

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

**Um novo conceito para administrar seu condomínio.**  
Contrate um síndico profissional.

- ✓ Assessoria, Auditoria, Consultoria e Gestão Empresarial
- ✓ Gestão e Administração Propriedade Imobiliária
- ✓ Educação Corporativa, Treinamento Gerencial e Profissional

**M&C**  
CONSULTORIA EMPRESARIAL

**Éderson Maciel**  
administrador CRA 22511  
ederson.maciel@mconsultores.com.br  
TEL. +55 (48) 99144-1144



# FAÇA CERTO

## Vidros limpos e sem riscos

Faxina nas alturas: saiba como manter a higiene dos vidros do condomínio

Da redação

O Ministério do Trabalho e Emprego (MTE), por meio da Secretaria de Inspeção do Trabalho, aprovou em março de 2012 a Norma Regulamentadora N°35 que estabeleceu requisitos para o "Trabalho em Altura". Dessa forma, a limpeza da parte externa de vidros de edifícios realizada acima de dois metros de altura - por representar risco de queda - exige mais cuidados, bem como a qualificação técnica necessária de quem a realizar.

A regulamentação tem como objetivo estabelecer medidas de proteção para permitir o trabalho em altura garantindo a segurança dos trabalhadores. Os síndicos devem ficar atentos, conforme alerta o professor e consultor técnico que ministra treinamentos no ramo há 34 anos, Osmar Viviani: "Na ocorrência de algum acidente envolvendo empregado do condomínio realizando higiene de janelas acima da metragem arbitrada, o condomínio pode ser responsabilizado".

### Responsabilidade e capacitação

Além de especificar a metragem considerada como altura, a norma estabeleceu, ainda, as responsabilidades do empregador e dos trabalhadores, a necessidade de capacitação e treinamento e especificou os equipamentos de proteção individual, acessórios e sistemas de ancoragem. Os equipamentos necessários são o cinto de segu-



**A LIMPEZA** de vidros externos de edifícios realizada acima de dois metros de altura exige qualificação técnica

rança, dispositivo de emergência com trava quedas e plataformas adequadas. "Não cabe nada improvisado. É importante tomar cuidado com fios elétricos nas proximidades, pois os cabos dos extensores são metálicos e podem causar acidentes", alerta o professor.

O síndico deve, portanto, contratar empresa que conte com profissional habilitado para

realizar esta atividade ou capacitar adequadamente seu empregado, além de exigir que a equipe possua os recursos necessários para casos de emergências.

Segundo a legislação, o profissional é considerado capacitado para o trabalho em altura somente quando for submetido e aprovado em treinamento, teórico e prático, com carga horária mínima de oito horas.

### DICAS DE LIMPEZA

- A limpeza correta dos vidros deve ser feita somente com detergente neutro e água, pois será mais duradoura do que a realizada com limpa vidros.
- O uso de rodos com lã de carneiro facilita o trabalho, evita arranhões e deixa o vidro mais brilhante.
- O rodo deve ser manuseado em movimentos ritmados e circulares.
- Atualmente existem muitos extensores que facilitam a vida dos executores dos serviços, e os equipamentos de segurança, se forem adequados, não privam os movimentos.

## # VIVER EM CONDOMÍNIO

MARTINHA SILVA



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



## Estamos todos em apuros

Hoje me sentei para escrever a crônica do mês, e fiquei pensando nos temas que estão em voga atualmente, e não tem como não pensar em: pandemia, decretos, lockdown. Eu sempre tento abordar assuntos pertinentes aos condomínios e a função de síndico de forma bem humorada, aproveitando para levar um pouco de conhecimento de um jeito leve, porém, não tem como abordar de tal forma tudo isso que estamos passando. Estamos entrando no segundo ano de pandemia e, no Brasil já estamos na triste marca de 300 mil mortos. Essa doença sufoca nossas relações pessoais, sufoca nosso trabalho e deixa sem ar nossa rotina.

É preciso ter consciência, afinal trata-se de 300 mil famílias que choraram seus mortos. O pai de alguém, o irmão de outro, a grande amor da vida de muitos. No início ninguém tinha muita certeza de nada, o medo nos acuou, a dúvida nos paralisou e as mentiras e crendices tomaram uma proporção grande demais para um assunto tão grave. Sim, a doença existe e o tratamento é incerto. Os hospitais estão lotados, os médicos cansados e a população perdida.

Nos condomínios não é diferente, afinal, o condomínio é uma pequena amostra do que forma a sociedade. Decretos, informativos, medidas que tentam de forma precária proteger a todos, e ainda assim o síndico tem que se pres-

tar ao papel de babá de pessoas egoístas.

Diante dos decretos das autoridades de saúde, com o intuito de frear o contágio, há sempre aqueles que se divertem insistindo em fazer diferente. Sempre alguém traz argumentos rasos para justificar a festa, a aglomeração e o desrespeito aos demais.

Chegamos ao ponto em que o síndico, além de todas as obrigações que dizem respeito ao dia a dia do condomínio, precisa se atualizar semanalmente sobre os decretos em vigor, pois de uma hora para outra as regras mudam. O síndico sente nas costas o peso de repassar as regras e fazer que se cumpra. Mas como? Se as pessoas tivessem consciência, nem decreto seria necessário, mas infelizmente somos uma sociedade imatura, carente mesmo, no que se refere ao respeito ao próximo.

A única medida que está ao nosso alcance para frear o contágio é o distanciamento social, usar máscara, higienizar as mãos sempre, e evitar aproximação e aglomerações desnecessárias. Existe a vacina, mas ela chega timidamente, e se não aumentarmos o coro dos que exigem a vacina de forma universal, ela só vai ser eficaz para frear o avanço das contaminações, no ano que vem. Vacina já!

**Martinha Silva** é escritora, graduada em Administração, especialista em Gestão de Pessoas e gestora condominial em Itajaí.

**santa cruz bombas**

Montagem de Quadros de Comando e Sistema de Automação para Bombas de Incêndio  
 Venda, Manutenção e Reparação de Bombas Hidráulicas  
 Limpeza e Impermeabilização de Caixas D'Água

Contrato mensal, **garanta atendimento 24h!**  
 48 **3266.4003 · 99170.8008**  
[santacruzbombas@gmail.com](mailto:santacruzbombas@gmail.com)

**Plantão de emergência com reparos de motores bombas e filtros**

**SUPORTE**  
Condomínios

• ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS  
 • COBRANÇA GARANTIDA

48 **3024.7275** [www.suportecondominios.com.br](http://www.suportecondominios.com.br)



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

Há 50 anos prestando serviços de qualidade e eficiência.

(48) **3225-1934**



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

**Assessoria Contábil completa para Condomínios**

Rua Hermann Blumenau, n° 253, sobreloja - Centro- Fpolis/SC

# Paisagismo aliado à segurança e ao bem-estar

Projetos paisagísticos valorizam o patrimônio e colaboram com a segurança do local

Sibyla Loureiro

O paisagismo tem cumprido um papel importante nas zonas urbanas ao resgatar o convívio com a natureza e melhorar a qualidade de vida das pessoas. Além do bem-estar e da estética, um local com plantas e arborizado também cumpre uma função ambiental e, principalmente, transmite segurança. “Itens como iluminação e escolha de espécies apropriadas a partir do projeto paisagístico valorizam o patrimônio e colaboram com a segurança do local”, explica a paisagista Geórgia Botelho.

Segundo ela, para projetar um jardim que ajude a criar um ambiente seguro, é preciso avaliar todos os aspectos que norteiam o imóvel como muros, estruturas, equipamentos. “É preciso um planejamento prévio”, acrescenta, ao destacar alguns pontos que devem ser levados em consideração: árvores, arbustos e palmeiras próximos dos limites da propriedade que possam permitir o acesso de invasores; vegetação perto de câmeras de segurança e alarmes; iluminação inadequada com excesso em áreas de grande circulação e ausência em áreas de pouco fluxo de pessoas.

Além da segurança material, Geórgia cita também a importân-



**PARCERIA** entre o paisagista e o projetista do sistema de segurança promove segurança e evita desperdício de recursos

cia da segurança psicológica - que envolve o sentimento, atitudes e ansiosos dos frequentadores do local - no projeto paisagístico. “Este é um ponto de maior fragilidade entre os habitantes de locais urbanos. As doenças modernas, como ansiedades, estresse, depressões, síndromes, obesidades, anorexias, dependência química têm ligação direta com o ambiente em que se habita e frequenta”, diz, advertindo:

“A vida em condomínios requer atenção especial. Os espaços de uso coletivo devem estar cada vez mais convidativos, resgatando as conversas e a conectividade en-

tre as pessoas. Muitos espaços sem uso ou antigos podem ser revitalizados atraindo o interesse dos moradores em usufruir do ambiente, sair do seu apartamento e espairecer a mente nos jardins do residencial. Sentir-se seguro e feliz é uma maneira de inibir potenciais atos de violência, uma vez que pessoas felizes são firmes, criativas e não se permitem abalar com sentimentos negativos ou medos”, aponta.

## Parceria é fundamental

De acordo com o especialista na área, engenheiro André de Pau-

li, a prevenção do delito através do projeto ambiental está, inclusive, respaldada no *Crime Prevention Through Environmental Design - CPTED*, sigla em inglês para o conceito que propõe a redução da incidência de atividades criminosas e a sensação de medo através do ambiente construído. O trabalho se baseia em cinco princípios básicos que devem ser seguidos na hora de projetar um espaço seguro: vigilância natural; reforço territorial; controle natural de acessos; manutenção e participação comunitária. “Olhar e ser olhado é um dos pilares do CPTED, no qual se destaca a condição da vigilância natural dos que vivem neste espaço”, explica.

No entanto, o engenheiro destaca a importância do planejamento durante o projeto da obra. Segundo ele, deve-se promover uma parceria entre o paisagista ou arquiteto e o projetista do sistema de segurança condominial para evitar, principalmente, desperdício de recursos. “Muitas vezes, é necessário mexer na vegetação para instalar, por exemplo, as câmeras de videomonitoramento”, diz.

A associação do paisagismo com iluminação também são fortes elementos de proteção, ressalta o engenheiro. “Locais que produzem volumes muito escuros podem causar insegurança ou facilidade ao crime. Portanto, tudo que é pla-

nejado e com cooperação de especialistas resulta em sucesso”.

## SAIBA MAIS

- **Árvores de grande porte** devem estar a cinco metros de distância dos muros
  - **Na hora de posicionar câmeras** de segurança, verifique os pontos cegos e mantenha a vegetação podada
  - **A iluminação do perímetro** e áreas de pouco uso são essenciais para manutenção da segurança
  - **Evite áreas ociosas** e sem manutenção, áreas em desuso são propícias a invasões
  - **Ambientes vegetados** diminuem os ruídos, os gases nocivos e o calor do ambiente
  - **O paisagismo** transforma os ambientes promovendo a qualidade de vida e a conectividade entre os moradores;
  - **Os espaços de uso coletivo** devem ser convidativos
  - **Lugares** agradáveis e bem cuidados são pacíficos e aumentam o sentimento de segurança
  - **Produzir alimentos** no jardim é uma tendência mundial, cultive!
- Fonte: Geórgia Botelho



**Chame os especialistas**

**Terceirização**

**A melhor estratégia para seu condomínio**

Em tempos de incerteza, cresce a importância de quem faz o essencial. Colaboradores que se encaixam como luva, para você focar na gestão e assegurar a satisfação dos seus condôminos.



ICAEPS  
Instituto Catarinense de  
Educação Profissional

SEAC SINDESP



INICIATIVA

## Síndicos passam por período de mais estresse por conta da pandemia

Se gerenciar um condomínio já é estressante por si só, imagina durante um longo período de pandemia

Da redação

Por conta da pandemia provocada pelo Coronavírus as pessoas passam mais tempo em casa e, conseqüentemente, aumentam os problemas e queixas nesse período. Houve até mesmo um aumento no número de casos de violência doméstica. Tudo isso vira responsabilidade do síndico que recebe chamados a qualquer dia e hora.

São muitos os problemas para resolver. Entre as maiores queixas estão os barulhos fora de horário permitido, aglomeração em apartamentos que furam o isolamento social e pessoas circulando sem máscara. Além de se desdobrar para resolver todos esses problemas que pipocam no WhatsApp do síndico, ele ainda tem que pensar em alternativas para manter todos os moradores seguros, como o reforço de higienização em todas as dependências do condomínio.

Toda essa nova demanda e acúmulo de tarefas estressantes podem desencadear problemas de saúde para esses gestores durante a pandemia. Porém, Sofia Vargas, psicóloga, esclarece que “também é muito importante ter momentos para cuidar de si ao invés de estar disponível 24 horas por dia.

Estudos mostram que se desconectar do celular durante algumas horas, por exemplo, é uma boa maneira de cuidar da saúde mental.” Se você é síndico e tem vivido as dificuldades que esse momento traz, anote as dicas para controlar esse estresse e viver bem mesmo com tantos desafios. Veja algumas dicas:

### Peça ajuda

Gerenciar conflitos e resolver problemas, especialmente de terceiros, podem ser fontes de estresse. Se após um ano de pandemia você se sente esgotado é importante buscar ajuda. O síndico muitas vezes não tem para onde correr. Em-



NOVAS DEMANDAS e o acúmulo de tarefas podem desencadear problemas de saúde para os gestores

bora exista a administradora para ajudá-lo, contar com profissional especializado pode ser uma saída mais saudável. Nesse caso, buscar o apoio de um psicólogo pode trazer a segurança e tranquilidade necessárias para enfrentar esse período.

### Divida tarefas

Ninguém pode abraçar o mundo. E nem síndico não pode abraçar o condomínio sozinho. Delegar funções pode tirar um pouco do peso das

costas e essa postura é essencial para a saúde física e mental. Para isso, esse líder precisa contar com um bom subsíndico, ter uma equipe de trabalho alinhada com ele e manter um bom relacionamento com a administradora. Dividir as tarefas e comunicar os moradores das competências de cada um pode poupar muita dor de cabeça.

### Limite horários

Não há lei que obrigue o síndico a estar disponível 24 horas por dia. Embora sua fun-

ção exija alta disponibilidade, dividir e limitar horários é uma alternativa inteligente. Síndico e subsíndico podem combinar horários diferentes para estarem disponíveis aos condôminos. Os horários e formas como podem ser acionados dentro desse período devem ser esclarecidos em assembleia.

Dessa forma, a sobrecarga não acontece e é possível que o síndico faça um bom gerenciamento sem prejudicar sua saúde física e mental nesse momento difícil para todos.

Assessoria contábil condominial  
Administração de condomínios  
Síndico profissional

**CONTROLL**  
CONDOMÍNIOS

SERVIÇO QUALIFICADO 16 ANOS

(48) 3346-9956 | 3346-9946 | (48) 99623-8826

Paulino Pedro Hermes, 515, SI 4, São José/SC

O + completo guia de serviços condominiais!

Segurança, elétrica, hidráulica, acessórios, limpeza e conservação, e muito mais

Faça sua cotação, é online e gratuito!

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

**UNICA**  
Serviços Construtivos

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

48 4042.1222

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

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

29 ANOS

**GR**

DESTAQUE EMPRESARIAL DO SUL 2018

A segurança faz a diferença

- Instalação e Manutenção Elétrica e Hidráulica.
- Manutenção em Subestação.
- EMISSÃO DE LAUDOS: Para-Raio (SPDA), Alarme Contra Incêndio e Iluminação de Emergência.

Serviços Elétricos e Hidráulicos

24h PLANTÃO 48 99983.6500

Rua dos Biguás, nº 48 - Cidade Universitária Pedra Branca  
CEP 88137-285 - Palhoça-SC - [www.grservicoseltricos.com.br](http://www.grservicoseltricos.com.br)

48 3242.0064  
[contato@grservicoseltricos.com.br](mailto:contato@grservicoseltricos.com.br)

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



**RAIMUNDO AUGUSTO LEITE**  
SÍNDICO  
CLIENTE DUPLIQUE

# #PROSPERE

VIVA A PROSPERIDADE NO SEU CONDOMÍNIO!

"Antes de contratarmos a Duplique Santa Catarina, tínhamos um nível elevado de inadimplência que além de prejudicar as contas do condomínio, impedia a realização de obras necessárias, dificultava o depósito em dia do fundo de reserva e demandava um tempo enorme para tentarmos equalizar as finanças do mês, era um verdadeiro malabarismo. Com a chegada da Duplique houve uma alteração nas contas do condomínio, pois ela nos proporcionou o recebimento integral da receita mensal e a dedicação do nosso tempo apenas para a gestão do prédio. Assim, tivemos condições financeiras para a realização de obras importantes e tranquilidade para gerenciar de forma adequada o condomínio."



**DUPLIQUE**  
SANTA CATARINA  
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

# Condomínios: o que mudou nos últimos 20 anos?

Em 2021 o Jornal dos Condomínios completa duas décadas de história e traz um panorama de como foi a evolução do segmento condominial nesse período

Dariane Campos

Você já parou para pensar em todas as mudanças que aconteceram nas duas últimas décadas no segmento condominial? No mês de março o Jornal dos Condomínios completa 20 anos de criação e a ideia é justamente lembrar alguns fatos marcantes, que contribuíram diretamente para a evolução do setor nesse período. A começar pelo próprio posicionamento da publicação que sempre buscou ser um instrumento de apoio aos gestores na administração do condomínio. Antecipar tendências e levar informação de qualidade para síndicos e moradores é a base deste trabalho que começou em 2001.

Nesse período muitas coisas significativas aconteceram e a percepção da comunidade em relação à imagem do síndico é uma das mais importantes para o segmento. Na década de 1990, era difícil encontrar quem quisesse dedicar seu tempo à gestão de um condomínio. Principalmente pelo fato de acumular várias responsabilidades, muito trabalho - sem o merecido respeito pelos moradores - e ainda, sem receber nenhum tipo de remuneração em troca. Quando muito se ganhava apenas a bonificação da taxa de condomínio. Diante desse cenário, quem sempre acabava assumindo a função de síndico era um dos moradores que, na maioria das vezes, era aposentado e dispunha de tempo para a gestão.

Durante muito tempo a imagem do síndico foi injustamente estereotipada e desvalorizada. Mas, de acordo com Rosely Schwartz, professora do curso de Administração de Condomínios e Síndico Profissional da Fundação Escola de Comércio Álvares Penteado (FECAP), em São Paulo, nos



**JANDIR AMBROSI** administra o condomínio há 10 anos: antes a gestão girava em torno de manter as contas em ordem, hoje há novas responsabilidades

últimos 10 anos essa situação vem mudando. Ela diz ter percebido uma maior presença e interesse do público jovem assumindo o cargo. Da mesma forma que, muitas mulheres também começaram a perceber o segmento como um campo de trabalho e hoje a área está muito diversificada.

## Mudança no perfil dos síndicos

Nas últimas décadas, o crescimento registrado no setor da construção civil impulsionou o anseio de conforto dos consumidores e surgiram imóveis com grandes áreas de lazer, condomínios-clubes e aparatos tecnológicos que exigiram uma mudança também no perfil dos síndicos. Com isso, entraram em campo os gestores profissionais e acompanhando a tendência, os síndicos moradores passaram a receber remuneração para administrar os empreendimentos. Dessa forma, criou-se um nicho de mercado que

antes não existia e, com isso, a frase de que 'ninguém quer ser síndico' repetida tantas vezes ficou para trás. Hoje o cargo é disputado e a função adquiriu respeito, além de ter uma boa remuneração.

Um bom exemplo disso é a síndica Sandra de Souza Alves, que há 15 anos atua como gestora, sendo sete desses como profissional. Ao se apaixonar pelo trabalho quando ainda o exercia como moradora, buscou qualificação e hoje administra sete condomínios na Grande Florianópolis. Ela conta que uma das diferenças que sentiu ao logo do tempo foi o crescimento, tanto de oferta de cursos quanto de profissionais buscando conhecimento. "Antigamente o síndico agia muito por instinto na resolução do problema. Agora ele já consegue ter um conhecimento prévio, com possíveis soluções para resolver o impasse", diz.

Outro ponto que Sandra sentiu uma certa mudança está na relação com os condôminos, principalmente porque os condo-

mínios não estão em busca de um profissional qualificado apenas para colocar o caixa em dia. A mediação de conflitos tem sido um grande diferencial. "Quando lidamos com pessoas, cada um pensa de um jeito e cada um quer resolver da sua maneira. Por isso é tão importante ter uma metodologia para se aproximar das pessoas e conseguir convencê-las da importância de pensar no coletivo", reforça a gestora.

Já o síndico morador Jandir Ambrosi, que há 10 anos administra o Villes de France, em Florianópolis, destaca que houve uma evolução muito grande na forma de atuação do gestor, principalmente pela amplitude do funcionamento de um empreendimento. Se antes a responsabilidade girava em torno de manter apenas as contas em ordem, hoje podemos dizer que o seu compromisso abrange questões tributárias, adequação da estrutura a novas legislações, questões ligadas à sustentabilidade e segurança, entre tantas outras.

Aliado a isso, ele ressalta também o envelhecimento da população condominial como outro processo que gerou impactos na administração e na estrutura dos próprios empreendimentos.

No residencial que ele administra 70% dos moradores têm acima de 60 anos e moram sozinhos, o que demanda uma maior atenção em fatores como mobilidade e segurança, por exemplo.

Além disso, ele aponta como benefício dos últimos anos a mudança na visão em relação a parcerias, seja com fornecedores de serviços ou até mesmo com outros condomínios do bairro. "O nosso condomínio participa de uma associação, que tem como principal objetivo manter a Praça Celso Ramos e seu entorno. Sozinhos não temos muita força, mas com a união dos demais prédios da região conseguimos fazer o monitoramento completo da vizinhança com mais de 40 câmeras e ainda promover ações sociais para ajudar famílias carentes do bairro.



**SANDRA ALVES** atua há 15 anos na função de gestora: antigamente o síndico agia por instinto na resolução do problema, agora ele tem conhecimento



# PORTAL

## E n e r g i a

Sul



A demanda por energia elétrica cresce com a modernidade. Seu condomínio está preparado?


**Retrofit/Reforma**


**Laudos Bombeiros**


**Gerenciamento de Obras**


**Serviços técnicos**


**Assessoria técnica**


**Projetos elétricos e Preventivos de incêndio**


**Manutenção preventiva/corretiva**


**Subestação de energia**


**Ajustes de tarifação**


**Eficiência energética**

(48) 4105.3177  99953.2265

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









**ROSELY SCHWARTZ:** presença maior de mulheres e jovens na gestão de condomínios

Essa união aumenta a sensação de segurança e traz qualidade de vida para todos”, conclui Ambrosi.

## Gestão com conhecimento

A própria administração de um condomínio trazia muitos desafios para os síndicos, já que não havia muita informação disponível a respeito do assunto e, de certa forma, o senso comum não percebia a importância de uma gestão condominial, apesar da crescente verticalização das cidades. O presidente do SECOVI Florianópolis/Tubarão, Fernando Willrich, lembra que no início os cursos e palestras perdiam muito tempo explicando aquilo que todos já deveriam ter conhecimento ao assumir a administração de um condomínio.

Mas essa realidade também mudou e hoje os encontros ao invés de abordarem questões básicas de cobrança, ou de multa, por exemplo, trazem temas mais elaborados,

com assuntos que normalmente só quem estava por dentro era o advogado. “A gente não precisa mais perder tanto tempo discutindo o bê-á-bá. Felizmente os gestores já trazem uma certa bagagem e podemos abordar assuntos que são mais complexos na administração condominial. Ao invés de ensinar os motivos, agora conseguimos aprofundar mais o assunto, analisar suas possíveis consequências e ver qual o melhor caminho para ter o menor impacto para o condomínio”, destaca Willrich.

Além disso, para quem buscava informação sobre o setor há 20 anos, só existiam algumas raras publicações que se dedicavam ao assunto. Entre elas, o Jornal dos Condomínios, que desde aquela época já destacava a importância do conhecimento para administrar um condomínio. Para Rosely, a publicação foi vanguardista ao identificar lá atrás o desserviço que a falta de conhecimento estava fazendo e, a partir disso, abrir

um novo nicho focado na qualificação. “Compartilhar informação de qualidade é o primeiro passo. Mas, a linha editorial não se contentou apenas com a elaboração de matéria e investiu também na promoção de cursos para, principalmente, promover uma formação mais qualificada para gestores. Não é informar por informar, mas sim realmente se aprofundar, com a preocupação de passar o que é da maneira mais correta”, avalia.

Já de acordo com Ângela Dal Molin, diretora da publicação, o Jornal dos Condomínios foi pioneiro no Estado ao apostar na oferta de informação dirigida aos condomínios. Além de trazer para Florianópolis o primeiro curso focado em gestão condominial e promover inúmeras palestras com temas de interesse dos síndicos.

“Desde o início nós sentíamos que era preciso criar a cultura de que o síndico precisa estar bem informado e ter trocas constantes para não parar no tempo. Com isso, observávamos que o setor tinha algumas lacunas de informação e fazíamos reportagens ou trazíamos um especialista para falar sobre o tema”, pontua Ângela. Com público inicial de poucos participantes, os encontros promovidos pelo jornal hoje têm auditórios lotados de pessoas buscando conhecimento sobre o assunto.

## No judiciário

Já na área jurídica, alguns fatores ocorridos nos últimos 20 anos transformaram também a advocacia condominial, fazendo com que não houvesse mais espaço para a atuação de generalistas que fazem “bico” atendendo condomínios. Segundo Zulmar Koerich, advogado especialista em questões condominiais, o primeiro deles foi o advento do Código Civil de 2002, que substituiu a Lei n. 4591/1964. Este foi um marco que trouxe principalmente uma nova visão sobre o que é o segmento condominial e seus desafios, ao definir novas atribuições e deveres aos síndicos.

Outro ponto para ele veio com a profissionalização da função de síndico. À medida que estes foram se aperfeiçoando, a exigência se tornou muito maior: “É normal encontrar síndicos profissionais ou mesmo aqueles que estão há anos à frente de seus condomínios com conhecimento muito superior a advogados que não atuam com regularidade na área”, pontua Koerich. Por isso, os advogados que optaram por atender condomínios tiveram que se especializar, caso contrário não dariam o retorno esperado pelos seus clientes.



**ZULMAR KOERICH:** hoje síndicos experientes tem conhecimento superior a advogados que não atuam com regularidade na área



**FERNANDO WILLRICH:** hoje não mais é necessário explicar o básico da gestão, os síndicos já têm uma bagagem de conhecimento

## Mercado imobiliário e tecnologia

A modernização imobiliária aliada ao grande salto tecnológico percebido na última década gerou um impacto significativo na gestão de condomínios. Hoje é de conhecimento de todos que uma boa administração valoriza o imóvel, traz retorno pelo capital investido pelo proprietário, evita desperdícios de recursos, traz bem-estar para os moradores daquele edifício e até contribui para a boa estrutura urbanística do bairro.

Com tantos aparatos tecnológicos à disposição dos gestores, Willrich destaca que hoje não faz mais sentido o síndico ficar com um ‘talão de cheques do condomínio na carteira’. “Apesar de não ser uma empresa, o condomínio precisa ser gerido como tal, e o grande desafio para o setor está em virar essa chave de uma vez”, avalia. Para ele, com o fortalecimento da internet e a chegada das redes sociais é imprescindível que os gestores prezem pela transparência. “Os moradores precisam ter acesso aos demonstrativos financeiros e às informações do que acontece no condomínio de maneira facilitada, rápida e digital”, diz.

Willrich acredita que em um futuro não muito distante, os condomínios já serão entregues com facilidades em que a telemetria e a internet das coisas estarão em evidência. Tanto do ponto de vista da segurança, com controles de acesso, quanto em confortos, principalmente nas áreas compartilhadas do condomínio.

Ideia compartilhada por José Roberto Graiche Junior, presidente da Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (AABIC), que diz ter percebido muitas mudanças no mercado condominial. “Ao longo desses últimos anos foi possível

ver grandes avanços tanto na concepção dos prédios, com a criação e ampliação de espaços compartilhados, onde as pessoas passaram a fazer mais coisas dentro da sua casa, quanto na área tecnológica, no que diz respeito à operação de sistemas e controles de portaria, equipamentos de segurança e demais recursos que precisam da internet, onde as pessoas podem tratar todas as questões de infraestrutura de um modo digital”, pontua.

Além disso, ele destaca uma série de processos burocráticos, adaptações de equipamentos e do uso de recursos mais sustentáveis como tarefas que foram ampliadas para atender toda a demanda extra que veio com a evolução dos condomínios. Tanto no aspecto técnico e físico do espaço, quanto também no lado pessoal. Segundo Graiche, síndicos, moradores e conselheiros ficaram mais interessados em conhecer o funcionamento de toda a infraestrutura e a melhor maneira de desfrutar de todos os benefícios. “Ao longo do tempo houve um maior engajamento da comunidade condominial e isso consequentemente acabou resultando em uma maior troca de experiências. Tanto com as empresas administradoras, como com os próprios operadores de dentro do condomínio”, pontua o especialista.a



**JOSÉ ROBERTO GRAICHE JUNIOR,** presidente da Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo



## POR QUE O SÍNDICO DEVE CONTRATAR ENGENHARIA ANTES DE REALIZAR OBRA?

O **Laudo de Inspeção Predial**, o **Memorial Descritivo** e o **Relatório de Acompanhamento de Obra** são itens essenciais para uma reforma bem feita, sem dor de cabeça e econômica.

- O primeiro** detecta as patologias, suas causas, soluções e responsabilidades.
- O segundo** quantifica e indica quais materiais utilizar.
- O terceiro** certifica que a reforma foi realizada de acordo com o contratado.

Assim o síndico fica respaldado com a Anotação de Responsabilidade Técnica e o condomínio mais seguro e valorizado. **Invista no seu patrimônio, facilite seu trabalho.**

APONTE A CÂMERA DO SEU CELULAR PARA O QR CODE ABAIXO E SAIBA MAIS:



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

48 9.8820.5405

econdengenharia

# Como vencer o desperdício em condomínio?

Especialistas orientam sobre medidas que prometem tornar a gestão economicamente e ambientalmente sustentável

Roberta Kremer

O desperdício é um dos grandes vilões da administração, seja pública, de empresa ou de condomínio. É resultado da má gestão, falta de planejamento, uso de recursos materiais, naturais e até mesmo humanos acima do necessário. Mas é possível rever as condutas administrativas, assim como as culturais (relacionada aos moradores) para melhor aproveitar a verba proveniente das cotas, em um gerenciamento economicamente e ambientalmente sustentável. E é no começo do ano o período ideal para adequar ações e rotinas.

O administrador e professor da Universidade do Vale do Itajaí (Univali), Alexandre de Sá Oliveira, ensina que o síndico pode espelhar sua atuação em boas práticas desenvolvidas em empresas. “Administração é uma prática genérica, se aplica para tomar decisões sobre as melhores maneiras de alocar recursos para um determinado fim, vale para empresa, setor público ou condominial”, explica.

Como qualquer administrador, o síndico deve ter como meta reduzir custos, sem diminuir a qualidade. Para adquirir algum produto ou serviço, geralmente as convenções preveem a necessidade de fazer três orçamentos. Mas, segundo Oliveira, isso não significa que deve-se escolher inexoravelmente o mais barato, pois, caso não haja qualidade, pode ser necessário retrabalho, o que sai mais caro.

“Às vezes, a melhor opção é a de valor intermediário, por aliar custo-benefício”, ressalta Oliveira. Nesses casos, o professor orienta

ao síndico pedir apoio do conselho fiscal para avaliação e, assim, evitar questionamentos. Nos grandes investimentos, que geralmente exigem assembleia, o desafio do gestor condominial é esclarecer aos condôminos sobre a necessidade de considerar os dois quesitos.

Uma gestão eficiente de recursos humanos contribui para a economia do condomínio. Nesse sentido, a escolha de modelos de contratação conforme a necessidade também faz a diferença. “Caso os salões de festas forem muito usados em um prédio, pode-se contratar uma funcionária intermitente para trabalhar apenas aos fins de semana, possibilidade advinda da reforma da CLT (Consolidação das Leis do Trabalho)”, exemplifica Oliveira.

Conforme o presidente da Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (Aabic), José Roberto Graicche Júnior, os gastos com mão de obra representam até 60% do orçamento. Para enxugar esses custos, “é importante ter uma escala de trabalho bem organizada para evitar horas-extras desnecessárias”, recomenda o advogado.

## Manutenção e revisão de contratos

A manutenção do espaço e equipamentos é um dos itens que mais mexem na variação do orçamento. “Uma boa manutenção preventiva evita a necessidade de intervenções profundas e de maior desembolso”, esclarece a engenheira civil e professora do curso de Arquitetura da Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC) Lisiane Ilha Libre-



**GESTÃO SEM DESPERDÍCIOS NOS CONDOMÍNIOS:** síndico deve ter como meta reduzir custos, sem diminuir a qualidade dos serviços

lotto. Ela adverte que o serviço deve ser sempre acompanhado por profissionais capacitados e credenciados junto aos órgãos competentes

Entre as ações preventivas, de acordo com Librelotto, estão atividades de limpeza, repintura, inspeção de tubulações, acompanhamento do consumo de água e energia. Elevadores e bombas também merecem atenção. Para aliar a sustentabilidade econômica com a ambiental, “sempre que possível, deve-se optar por materiais de menor impacto ambiental (mais naturais), com menos energia incorporada e menor emissão de CO2 no processo de fabricação”, orienta a professora.

No geral, é importante o síndico fazer pelo menos uma vez por ano uma revisão de orçamento para detectar e eliminar gastos supérfluos e conferir se os contratos estão adequados ao valor de mercado. O presidente da Aabic observa que nos últimos tempos os condomínios passaram a “se preocupar mais em ter um maior controle das contas para evitar uma taxa condominial muito alta, pois interfere no valor de mercado do imóvel e nas condições de negócios das locações”. Assim, além da guerra contra o desperdício poder gerar uma sobra para reverter em melhorias ao prédio, também colabora para manter o equilíbrio nas quotas.

## Apoiar-se em assessorias reduz custos

Ao buscarem uma gestão sem desperdícios, há muitos síndicos que se perdem e acabam por gerar o efeito oposto. É o que diz o advogado de São Paulo especializado na área condominial Alexandre Callé. Isso ocorre quando optam por economizar sem levar em conta a responsabilidade técnica necessária (muitas

vezes, obrigatórias) para execução de atividades ou serviços em condomínios, decisão tomada muitas vezes sob pressão dos condôminos que desejam taxas mais baixas, mas não entendem a responsabilidade de administrar um prédio.

“Um condomínio precisa da assessoria de engenheiro, contador, advogado e até de um RH (recursos humanos), caso tenha muitos funcionários. O síndico não pode dar uma de super-herói, querer fazer tudo, mas se valer de bons profissionais. Caso contrário, o barato sai caro”, avalia Callé, que é palestrante e articulista em jornais da área.

Segundo Callé, um contador contribui na conferência do recolhimento de impostos, pois atrasos podem resultar em dívidas enormes. Na questão jurídica, o condomínio precisa ser bem assessorado, existem os quóruns qualificados (exemplo: obras voluptuárias), que muitas pessoas e síndicos têm dificuldade de compreender. Assinaturas de contratos de grandes montas financeiras, como modernização de fachada, precisam de um apoio para verificação do contrato e



**ALTIPIOS®**

CONDIÇÕES ESPECIAIS PARA CONDOMÍNIOS EM ATÉ 48X

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

**QUADRAS POLIESPORTIVAS**

IDEAL PARA CONDOMÍNIOS, ESCOLAS E CLUBES  
GARANTINDO MUITO LAZER E DIVERSÃO

**INSTALAÇÃO EM ATÉ 48 HORAS SEM DETRITOS NA OBRA**

**REVESTIMENTO EPÓXI PARA GARAGEM**

PINTURA E REFORMA PARA PISOS DE GARAGEM

NOSSOS SERVIÇOS:

-  QUADRA
-  REVESTIMENTO PARA GARAGEM
-  PISO MODULAR
-  ALVENARIA
-  EQUIPAMENTO ESPORTIVO
-  LIMPEZA
-  MANUTENÇÃO

**LIGUE AGORA E PEÇA SEU ORÇAMENTO**

☎ 48 3346.3454  
☎ 48 98816.9587

📱 @altipisos



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

**Serviços para Condomínios**

Fone: (47) 3366 3562 / 3366 7013

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

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

idoneidade da empresa. Esses cuidados podem evitar prejuízos.

O advogado recorda do caso de um condomínio ao qual a poda drástica de 13 árvores, por descuido, resultou em uma multa de R\$ 130 mil. “O síndico pediu para o ‘Seu Zé’ fazer o serviço e não deu certo. Se tivesse contratado um engenheiro ambiental, este saberia da necessidade de homologar o projeto na prefeitura e o quanto das plantas poderia ser podado”, ressalta Callé.

### Compras de produtos e materiais

Outro ensinamento da área empresarial que cabe trazer para o meio condominial é o conceito de manufatura enxuta, filosofia japonesa criada para eliminar desperdícios. Muito aplicada em logística, pode contribuir para economia relacionada à aquisição de produtos e operacionalização de estoque em condomínios.

O professor de Logística e Gestão de Materiais do curso de administração empresarial da Universidade do Estado de Santa Catarina (Udesc), Felipe Gontijo, observa que comprar grandes quantidades de produtos não vale a pena, salvo se houver desconto. “O dinheiro gasto poderia ser utilizado de outras formas ou ser mantido em caixa, o que é importante para casos de emergên-



para a empresa. “O condomínio pode manter a fidelidade e, como moeda de troca, pedir desconto e ter garantia de disposição maior de produto em caso de imprevisto”, comenta.

#### KÊNIO DE SOUZA

**PEREIRA** faz um alerta para evitar a inadimplência: atualização da convenção e aplicação de juros de até 10% no caso de atraso da cota

### Gargalo por conta da inadimplência

Uma fonte perigosa de desperdício é a inadimplência. Além de sobrecarregar quem paga as contas em dia, caso não haja a cobrança em cinco anos, cai na prescrição, ou seja, perde-se o direito de exigir o pagamento. Nessa situação, o síndico pode ser responsabilizado.

Segundo o presidente da Comissão de Direito Imobiliário da Ordem dos Advogados do Brasil de Minas Gerais (OAB-MG), Kênio de Souza Pereira, não são poucos os casos de grandes prejuízos, para mais de R\$ 100 mil, por conta da prescrição. “Acaba que os apartamentos são desvalorizados em razão de quotas de

cia”, observa.

Pela manufatura enxuta, ter um grande estoque é um problema porque o material pode se perder no caminho ou, devido à abundância, pode ser utilizado de forma indiscriminada. Assim, deve-se levar em conta a frequência de uso e a disponibilidade do produto no mercado para planejar a quantidade a ser comprada. Material de limpeza, por exemplo, é algo de fácil acesso, por isso não precisa de grande estoque. Caso falte, pode-se encontrar do mercado à distribuidora.

Situação clássica de desperdício está relacionada às obras. Segundo o professor da Udesc, geralmente a compra é má dimensionada. Para evitar as sobras, é importante que o engenheiro civil ou arquiteto faça um gerenciamento do fluxo da obra. Não deve comprar tudo de uma vez. “Se ainda está na fase do fundamento, não precisa comprar as telhas”, observa.

Conforme Gontijo, a melhor estratégia é ter um bom fornecedor. Desse modo, se transfere o esforço gerencial do estoque



condomínio elevadas, que poderiam ser menores, caso a inadimplência fosse combatida de forma técnica”, afirma Pereira.

Para vencer a inadimplência, o representante da OAB orienta a atualização das convenções. Conforme Pereira, mais de 90% delas seguem regras ultrapassadas, com juro de 1% ao mês e multa moratória de 2%, penalidades considerada por ele irrisórias.

Ao elaborar uma nova convenção, é importante contar com o apoio de um profissional da área jurídica. “É ignorado pela maioria da população que os Tribunais de Justiça Estaduais e o Superior Tribunal de Justiça confirmaram ser legal a cobrança de juros de até 10% ao mês no caso do atraso da quota de condomínio e que diante da inadimplência contumaz é possível que o devedor seja punido com a multa de 500% do valor da quota, graduada conforme a convenção, com base no artigo 1.337 CC”, revela Pereira.

Algum dia você  
imaginou que

# ZERO

valeria tanto?

**Conta Especial condomínios.**

Custo zero para boletos.

Custo zero para TED/DOC

Cesta de Relacionamento de R\$ 29,90



Consulte as condições com o seu gerente.  
\* Para ter acesso a cesta de relacionamento de R\$ 29,90 o condomínio deverá ter uma aplicação mínima de R\$ 500,00 em Sicredinvest (CDI). O valor original da cesta é de R\$ 39,90.  
\*\* Condições válidas até 31/12/2021, exclusivamente para as agências da Sicredi Vale Litoral SC.



# RADAR

Notícias do mercado condominial • Economia • Empresas • Cidades

## ABADI lança Manual do Síndico

O manual traz informações sobre gestão, finanças, manutenção predial, assembleias e prestação de contas

A Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis (ABADI) está lançando o Manual do Síndico. O material, totalmente gratuito, aborda assuntos como Implantação do Condomínio, Gestão de Pessoas, Finanças, Manutenção Predial, Assembleias e Prestação de Contas. A publicação foi desenvolvida por especialistas do mercado imobiliário que compõem a diretoria da associação.

Segundo Rafael Thomé, presidente da ABADI, o material tem como objetivo informar e, ao mesmo tempo, melhorar a relação entre síndicos e administradoras de imóveis e condomí-

nios. "Acreditamos que quando o síndico é mais bem informado sobre suas atribuições, direitos e deveres, essa relação com a administradora naturalmente melhora. Um síndico mais consciente vai ter tratativas mais eficientes e pontuais com a sua administradora e, dessa forma, o trabalho de todos evolui, impactando também os moradores, os conselheiros e até a própria administradora e o mercado como um todo", explica Thomé.

O manual foi desenvolvido por especialistas do mercado imobiliário.

O manual pode ser baixado no site [www.abadi.com.br](http://www.abadi.com.br) ou acesse o QR Code



## Balneário Camboriú: prazo para declaração de regularidade sanitária termina em abril

A lei municipal prevê multa para quem descumprir o prazo

A Lei Municipal nº 4.260/2019 instituiu a obrigatoriedade da Declaração de Regularidade Sanitária de edificações para todos os imóveis localizados em áreas contempladas pelo sistema de esgotos no Município de Balneário Camboriú, com exceção dos imóveis unifamiliares residenciais. O prazo para entrega dos documentos encerra em 30 de abril de 2021.

O descumprimento deste prazo, acarretará a aplicação de multa, no valor equivalente a 1 UFM (uma Unidade Fiscal Municipal) por unidade autônoma



O PRAZO para entrega da declaração termina em 30 de abril

do imóvel limitada a 10 UFM por (trinta) dias e enquanto perdurar a omissão. edificação, renovável a cada 30

**GRUPO MULTI**  
SOLUÇÕES EM SERVIÇOS

**Asseio e Conservação**

(48) 3209.6697 [WWW.GRUPOMULTI.COM.BR](http://WWW.GRUPOMULTI.COM.BR)

**UPCOND**  
CONDOMÍNIOS

Soluções para condomínios,  
tranquilidade para os síndicos.

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

## # OPINIÃO

FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA

@fernandamp81@gmail.com



## Criança tem o direito de brincar

A Constituição Federal/88, bem como o Estatuto da Criança e do Adolescente - Lei 8.069/1990, buscam resguardar às crianças o direito ao lazer, brincar, dentre outros.

Sendo assim, o Regimento Interno do Condomínio jamais poderá proibir tal prática, podendo apenas impor limites a ela. Pois, é uma obrigação da sociedade, do Estado e da família, primar pelos direitos de desenvolvimento das crianças e dos adolescentes, tornando possível a integração das crianças e sua inclusão neste "mini" sistema social que é o condomínio.

Portanto, não se pode cercar o desenvolvimento da criança em prol do silêncio absoluto, que muitas vezes é requerido pelos vizinhos, mas pode-se limitar os horários, os locais e o volume dos impactos sonoros.

É bastante importante que um adulto sempre esteja supervisionando a atividade da criança na área comum autorizada para lazer e brincadeiras, a fim de resguardar sua segurança e o cumprimento das regras.

O Estatuto da Criança e do Adolescente indica que até 12 anos são considerados como crianças e neste caso é responsabilidade dos pais acompanhar e supervisionar as atividades dos filhos nas áreas comuns.

A regra básica de conviver em condomínio é a política da boa vizinhança e o bom senso, pois crianças

fazem barulho, mas os pais devem ter entendimento que as áreas comuns do condomínio não são o quintal de casa e que mesmo podendo utilizá-las há regras a serem cumpridas. Inclusive, é responsabilidade dos pais, minorar os impactos sonoros, ocasionados por suas crianças dentro dos apartamentos, como por exemplo, criança que joga brinquedos no chão, colocar um tapete que minore o volume do impacto, dentre outros.

A proibição da utilização das áreas comuns não é permitida conforme CF/88 e Estatuto da Criança e do Adolescente, mas as limitações devem acontecer.

Deve-se observar as regras do condomínio. Sendo ausente a previsão desses limites é interessante ter uma assembleia para alteração do Regimento interno (quórum maioria dos votos presentes na assembleia - arts. 1350 e 1353 do Código Civil).

Jamais devemos esquecer que em condomínio devemos primar pela empatia, crianças precisam brincar, outros precisam descansar, por isso é tão importante regras claras, debatidas e de conhecimento comum a todos que integram o condomínio.

**Fernanda Machado Pfeilsticker Silva** é Advogada, Pós-graduada em Direito Imobiliário, Negocial e Civil e Pós-graduada em Direito Processual Civil. Atua na área do Direito Imobiliário - ramo condominial.

**KRENKE**

Produtos certificados em conformidade com as normas da ABNT (NBR 16071/2012)

☎ 47 3373-0693  
☎ 47 98803-3068  
[comercial@krenke.com.br](mailto:comercial@krenke.com.br)

Fabricação e instalação para todo o Brasil

[www.krenke.com.br](http://WWW.KRENKE.COM.BR)

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

## # DE OLHO NO MERCADO



ROGÉRIO DE FREITAS  
contato@condominiosc.com.br



### Segredos de um síndico F.O.D.A.!

Quando um colega me pede uma sugestão de leitura, eu de pronto respondo: Já leu a obra "Seja Foda" de Caio Carneiro?

É claro que como de hábito, nas próximas linhas deste artigo, farei um paralelo dessa obra com a minha humilde visão do bom exercício da função de síndico.

A função de síndico é naturalmente um exercício de liderança, e para aqueles que oferecem seus préstimos com especialidade profissional, sugere a busca da excelência e da alta performance. Muito mais que familiaridade com conteúdos jurídicos e de gestão, entre outros pertinentes ao simples exercício da boa sindicatura, o síndico de excelência precisa ser, segundo o autor, FELIZ, OTIMISTA, DETERMINADO e ABUNDANTE. Esses quatro adjetivos formam o anacrônico F.O.D.A. indispensáveis para uma jornada de sucesso.

Então, colega síndico, se acaso algum desses adjetivos não são sensíveis a sua resposta para pergunta: "Como você se vê como síndico?" Talvez o sucesso nessa carreira possa estar ameaçado ou distante. Mesmo porque a função de síndico requer muito equilíbrio emocional e distanciamento de crenças inadequadas e posturas impróprias como: excesso de preocupação; vitimismo; falta de concentração; descontrole emocional; falta de preparação; falta de visão e objetividade; negatividade; falta de ambição; crença no demérito.

Para os colegas síndicos que se identificaram até aqui, eu sinceramente recomendo a leitura do livro, mas como complemento eu vou abordar de forma resumida os princípios indicados pelo autor em cinco pilares que sustentam a jornada da busca do sucesso profissional e pessoal. De forma didática o autor relaciona os fundamentos com cada um dos dedos da mão. Vamos lá:

**Polegar** - Positivismo e Otimismo: Muitas coisas podem dar erradas no decorrer dos vários processos que compõem uma sindicatura. Manter-se otimista e com o pensamento positivo mesmo com tropeços ou resultados frustrados edifica a personalidade e fortalece o caráter do síndico vencedor.

**Indicador** - Visão e Direção: O síndico deve extrair da massa condominial o objetivo que ela quer alcançar e o caminho que ela quer seguir. No momento em que isso estiver claro, instintivamente aqueles que o elegeram como representante do condomínio o irão seguir com firmeza e segurança. O único caminho que serve é aquele que leva para onde se quer ir.

**Médio** - Atitude e Execução: Iniciativa e "acabativa", como também postura de vencedor. O síndico de alta performance realiza aquilo que se propõe a fazer. E aqueles que o cercam, que o elegeram, identificam isso nele. Então assumam as responsabilidades e conclua seus deveres.

**Anelar** - Compromisso e Valores: Ser síndico é representar o interesse de alheios, se o síndico não estiver comprometido com esses interesses na medida do limite dos seus valores faltará com a integridade que reveste o manto da boa sindicatura.

**Mínimo** - Controle Emocional e Detalhes: No exercício da função de síndico as frustrações são constantes, mas passageiras. É preciso ter inteligência emocional para saber que elas não deixam cicatrizes, a menos que você as alimente. Por fim, construa sua sindicatura tijolo a tijolo, com dedicação a todos os detalhes, pois a excelência está no detalhe.

**Rogério de Freitas, graduado em Administração de Empresas, pós-graduado em Marketing e Gestão Empresarial, Síndico Profissional.**

## # COMO IMPLANTAR

### A GESTÃO INTELIGENTE NO SEU CONDOMÍNIO

Administrar um condomínio é como gerir uma microcidade, com todas as necessidades e complexidades de seus moradores e prestadores de serviços. Para tornar o dia a dia mais fácil, melhorar a comunicação e agilizar processos, o aplicativo de **Gestão Inteligente de Condomínios** elimina a necessidade de dezenas de ferramentas, centralizando todas as informações em uma mesma plataforma.

Por meio de armazenamento na nuvem, o software arquiva documentos, laudos, contratos, que podem ser acessados pela administração de qualquer dispositivo - smartphone, tablet e computador -, conectado à internet.

A ferramenta de **Gestão Inteligente de Condomínios** ajuda a manter a transparência dentro da comunidade. Além da função "bate-papo", que permite a troca de mensagens entre síndico, moradores e portaria, é possível organizar assembleias on-line, com validação e certificação seguras de presença e do voto, por meio de token. O app permite ainda a divulgação da prestação de contas na seção de informativos, que também pode ser usada para divulgações sobre a manutenção do condomínio.

Podendo ser customizado de acordo com o perfil do condomínio, esse sistema concentra a administração diária na palma da



sua mão: um painel de controle possibilita o acesso às câmeras de segurança, aos relatórios de consumo de água e gás individualizados, e aos diversos sensores do condomínio, tenham eles a função de monitorar os reservatórios de água ou a qualidade de energia elétrica, sejam eles equipamentos de detecção de fumaça ou de presença.

Além de eliminar o uso e acúmulo de papel, a solução de-

envolvida para a LouTility aproxima o condomínio, mantendo os moradores atualizados sobre tudo que acontece e facilitando a gestão com processos mais ágeis e automatizados.

Solicite um orçamento pelo [comercial@ioutility.com.br](mailto:comercial@ioutility.com.br)



### ATELIÊ ENGENHARIA AMPLIA ESTRUTURA DE PROJETOS E SERVIÇOS AOS CONDOMÍNIOS

A empresa Ateliê Engenharia está situada em Palhoça, Santa Catarina e atua em todo o território nacional na prestação de serviços de engenharia com experiência comprovada há mais de 16 anos. A empresa vem ampliando e diversificando suas áreas de atuação, em projetos, assessoria, laudos e acompanhamento de obras, investindo sempre na capacitação de sua equipe e em novas tecnologias.

Demonstrando a capacidade de se reinventar e transmitir ao mercado a evolução e o contínuo desenvolvimento, a Ateliê Engenharia reformulou este ano a sua nova identidade visual, procurando transmitir em sua comunicação os princípios que a empresa busca como inovação, organização e qualidade.

Com a busca incessante em aperfeiçoar todos os processos e garantir a melhor experiência para todos os clientes, hoje a Ateliê Engenharia conta com diversos serviços como: projetos arquitetônicos, projetos estruturais; projetos de climatização; projetos elétricos de entrada de energia e subestações com aprovação na concessionária Celesc e outras; eficiência energética; projetos elétricos internos; pro-



jetos de cabeamento estruturado/ telecomunicações.

A Ateliê Engenharia também desenvolve Projetos Preventivos Contra Incêndios com aprovação no Corpo de Bombeiros e Projetos Hidrossanitários com aprovação

na Vigilância Sanitária e Casan.

Sua segurança nas mãos de quem entende do assunto, uma gama de serviços de engenharia com profissionais capacitados para atender da melhor maneira a necessidade do seu condomínio.

Entre em contato com a nossa equipe:  
(48) 3374.5356 | 99628.3398 • [www.atelieengenharia.com](http://www.atelieengenharia.com)



**TRANQUILIZA**

Garantindo a tranquilidade do seu condomínio

- Garantia de 100% da receita do condomínio
- Recuperação da inadimplência pré-existente
- Cobrança e atendimento humanizados
- Aplicativo de autogestão Gratuito

48 • 3029 3320  
saojose@tranquiliza.com.br

Rua Irmãos Vieira, 967, Ed. Berlin Office,  
Sala 803 - Campinas - São José - SC

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

## ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO

**Se uma assembleia para alterar a convenção do condomínio não atingiu o quórum mínimo de aprovação, pode o síndico buscar os votos posteriormente "porta a porta"?**

Amanda Figueiredo, Florianópolis

A questão da leitura resume-se em saber se as assinaturas posteriores dos condôminos (ratificação da decisão assemblear) tem ou não o condão de suprir a falta de quórum verificada em assembleia realizada para a alteração da convenção condominial.

No entendimento atual do Superior Tribunal de Justiça, não. Como se sabe, a alteração da convenção exige uma ampla discussão entre os condôminos e é na assembleia, por ser um

órgão eminentemente deliberativo, que as discussões, vontades e votos dos condôminos são expressadas.

Não por acaso o art. 1.354 do Código Civil determina que "a assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião".

Como já decidiu o STJ, "sob os influxos das ponderações dos condôminos é que se chega àquela deliberação que melhor reflete vontade geral e, nesta extensão, orienta com mais propriedade as escolhas da vida condominial. Não se olvide, na espécie, o relevo do diálogo na tomada de decisões, porquanto é por meio do confronto entre os argumentos e os contra-argumentos, ao sopro dos debates, que os condôminos exercem seu legítimo

direito de expor opiniões, de ouvir as mais variadas posições e de, enfim, proclamar o seu voto, já maturado pelo fortalecedor ambiente de contraditório e ampla defesa que deve imperar no ciclo de debates congregacionais." (REsp 1120140 / MG).

Assim, no entendimento da Corte Superior admitir a colheita de votos e assinaturas individuais fora da seara da assembleia significa negar a própria razão de existir da gestão coletiva.

Portanto, a aprovação da alteração da convenção deve ocorrer em assembleia, com a presença dos condôminos ou de seu procurador, não sendo possível a posterior ratificação do ato "porta a porta".



Pedro & Reblin Advogados Associados  
Rogério Manoel Pedro OAB/SC 10745  
(48) 3223.6263

## VOTO NA ASSEMBLEIA

**Um condômino do edifício estava inadimplente, fez acordo e está pagando a dívida em parcelas. A minha dúvida: ele é considerado apto a votar em assembleia ou não?**

Sérgio de Souza, Itapema

Uma vez que o condômino tenha obtido junto ao condomínio o parcelamento de seu débito, já tenha feito o pagamento da entrada/primeira parcela e esteja em dia com as parcelas seguintes, terá direito a participar normalmente da assembleia e votar.

Isso porque, a partir do momento em que foi concedido o parcelamento ao condômino e ele pagou a entrada/primeira parcela, ele deixou juridicamente de estar inadimplente, ainda que não tenha quitado todo o débito em aberto.

Contudo, para que isso ocorra, deve haver um acordo entre condomínio e condômino para o pagamento parcelado do débito, não

bastando que o condômino passe a efetuar pagamentos esporádicos ao condomínio, ainda que com certa periodicidade. Caso um condômino, por exemplo, esteja em atraso com três verbas condominiais, e passe a pagar uma por mês, cada vez solicitando a emissão de boleto específico, isso não se confunde com acordo e parcelamento do débito, e somente após o pagamento da última parcela é que cessará sua inadimplência.

Da mesma forma, uma vez concedido o parcelamento, a inadimplência apenas cessará após o pagamento da entrada/primeira parcela.

Assim, caso o condômino tenha obtido o parcelamento por escrito dos débitos junto ao condomínio, tenha efetivado o pagamento da entrada/primeira parcela e esteja em dia com as demais parcelas, bem como com as verbas condominiais não abrangidas pelo par-

celamento, poderá participar regularmente da assembleia e votar.

Ressalva-se, contudo, que o Tribunal de Justiça de Santa Catarina, ao julgar a apelação cível n. 0502609-75.2013.8.24.0008, em 20.10.2020, decidiu que um condômino, que havia acertado o parcelamento de seu débito no mesmo dia da assembleia, quando pagou a primeira parcela, quitando a segunda e última alguns dias após, continuava inadimplente e não poderia participar do ato.

Trata-se, como se vê, de uma situação específica ou pontual que demonstra a necessidade de assessoramento jurídico na realização das assembleias, evitando posteriores questionamentos que podem levar à nulidade do ato, devendo para tanto ser contratado advogado de confiança do condômino.



Baccin Advogados Associados OAB/SC 238/96  
Milton Baccin OAB/SC 5.113  
(48) 3222.0526



# PLAC

PLANEJAMENTO E ASSESSORIA DE CONDOMÍNIOS LTDA.

31 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



A SUA ENERGIA EM BOAS MÃOS

Produtos e Serviços em Grupos Geradores

✓ MANUTENÇÃO  
✓ VENDA ✓ LOCAÇÃO

www.newtecgeradores.com.br  
newtecgeradores@newtecgeradores.com.br  
48 3304.6307 • 3343.9313 • 9.9956.9579



## Soluções sob medida para o seu condomínio.

• Elevadores
• Escadas
• Esteiras rolantes

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



Solicite uma visita técnica gratuita de nossos consultores.

Florianópolis e região (48) 3205 8200



Central de Atendimento ao Cliente  
0800 704 87 83

www.otis.com



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

# GUIA DE FORNECEDORES

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



## ADMINISTRAÇÃO / SÍNDICO PROFISSIONAL

**GOLDSÍNDICOS.CO**  
ASSESSORIA CONDOMINIAL

"CONECTE-SE COM UM NOVO MUNDO, CONECTE-SE CONOSCO."

Assessoria & Gestão Condominial

48 9.9623.7952 | @goldsindicos.co | goldsindicos@gmail.com

**Prolare**  
SÍNDICO PROFISSIONAL

A Prolare tem como diferencial o profissionalismo, a busca pela redução de custos e a ética nos negócios.

Solicite agora mesmo uma visita e conheça todas as vantagens de se trabalhar com um Síndico Profissional em seu condomínio.

48 3028.4808 | 48 9.9962.0974 | adriane@prolaresindicoprofissional.com.br | www.prolaresindicoprofissional.com.br | Rua Antônio Costa, 33 - Sala 403 Itacorubi - Florianópolis - SC

## ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

**ALTO PADRÃO DRS**  
REFORMA PINTURA PREDIAL E CONDOMINIAL  
Qualidade com compromisso

SEMPRE DISPOSTA A OFERECER AOS SEUS CLIENTES **QUALIDADE E SEGURANÇA**

- Restauração e Pintura Predial e Condominial
- Manutenções, Lavação de Fachada, Impermeabilizações, Etc.

48 9.9961.8239 | altopadraodrs@gmail.com | altopadraodrs

**CYMACO**  
ENGENHARIA

SOLICITE SEU ORÇAMENTO: (48) 3348-0047  
OU APONTE A CÂMERA DO SEU CELULAR NO QR CODE PARA SABER MAIS:

RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL • RETROFIT • PINTURA PREDIAL • IMPERMEABILIZAÇÃO

**Ampla**  
Questão de Confiança

Pintura e Reforma de Condomínios

www.amplase.com.br | amplaempreiteira@gmail.com | (48) 3337.0889 / 3371.5512 | Cml (48) 99163.7233 | 99175.9900

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

**DARCI PINTURAS** 14 Anos

Pintura Predial | Lavação | Reformas

Eng. Resp. Rafael Silva de Souza Cruz

Especializado em Condomínios

\_darci\_pinturas\_ | darciempreiteira@yahoo.com | (48) 99161.3057

**CONDOR**  
EMPREITEIRA

PINTURA, REFORMA E CONSTRUÇÃO  
ALVENARIA, CERÂMICA E TELHADO  
LAVAÇÃO DE FACHADA E IMPERMEABILIZAÇÃO

48 98454-3466 | contato@condor.srv.br

CREA/SC:150.365-0.

**Grellert**  
Empreiteira

- Lavação predial • Recuperação estrutural
- Impermeabilizações • Pinturas e Restaurações
- Projetos de Revitalização de Fachadas

Cuidar do seu patrimônio é o nosso objetivo

contato@grellertempreiteira.com.br | www.grellertempreiteira.com.br | (48) 3206 8363 | 99110.5926 | Prof. Maria do Patrocínio Coelho, 188 / Fpolis

**RH**  
EMPREITEIRA

PINTURA E REFORMA PREDIAL

(48) 3024.5277

25 anos

www.rhempreiteira.com.br | rhempreiteira@gmail.com

✓ PINTURA E MANUTENÇÃO PREDIAL  
✓ REVESTIMENTOS EM GERAL  
✓ RETROFIT  
✓ IMPERMEABILIZAÇÕES  
✓ CONSTRUÇÕES E REFORMAS

**PADRÃO**  
SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

A CERTEZA DO MELHOR ATENDIMENTO!

48 3029.8929 | 99629.5101 | padraoserv

www.padraoserv.com.br

**Schnel**  
SOLUÇÕES PREDIAIS

REFORMAS PREDIAIS

(48) 3257.1919

www.schnelsolucoesprediais.com.br

Há mais de 30 anos

**Tech New**  
Arquitetura e Pinturas

(48) 9 9982 8141

Pintura Predial | Laudos  
Lavação de fachadas  
Impermeabilizações

Soluções técnicas para Construção Civil.

Resp. Téc: Arq. Armando Felipe da Silva - Mestrado/ Patologia da Construção

20 Anos

## ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS

**CS**  
ENGENHARIA QUALITATIVA  
LAUDOS E PERÍCIAS

Eng. Claudio L. Skroch  
Especialista em Cálculo Estrutural

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

(48) 99919.1211 | 3238.9631 | claudiolsk@gmail.com | www.csengqualitativa.com

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

Daniel Santos Farias • Diretor Técnico / CREA/SC 060.093-7

(48) 99985.3938 | contato@fossengenharia.com.br | www.fossengenharia.com.br

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

**MAPA**  
ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO

LAUDOS TÉCNICOS DE VISTORIA E PERÍCIAS EM CONDOMÍNIOS

FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DE OBRAS EM CONDOMÍNIOS

48 99982.1196 • 98406.5470 | lineofilho@gmail.com | Engenheiro Lineo

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

INSPEÇÃO PREDIAL E LAUDO TÉCNICO

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

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

48 3223.6363 | 48 9.9980.9377 | pravalienharia@gmail.com | www.pravalienharia.com.br

## CONDOMÍNIOS

Crédito direto na conta do condomínio.

Linhas de crédito, sem garantias, em até 90 meses.

A mais ampla oferta de crédito condominial num só local.

## PRESTADOR DE SERVIÇOS

Apresente junto com o seu orçamento a nossa simulação.

Antecipe os contratos de serviços já prestados com taxas competitivas.

Melhore o seu fluxo de caixa e amplie seus negócios fechados.



SIMULE O EMPRÉSTIMO PARA O SEU CONDOMÍNIO NA MAIOR PLATAFORMA FINANCEIRA DO SEGMENTO.

(48) 9.9906.5809 | [www.emprestacondo.com.br](http://www.emprestacondo.com.br) | @emprestacondo





# Garantia de construção em imóveis novos

Vícios ou defeitos de construção podem ser reclamados em até cinco anos para imóveis novos

Por Graziella Itamaro

Assim como com outros bens, quem compra imóvel também tem direito a um período de garantia. Serviços mal executados, equipamentos e materiais de qualidade inferior à prometida, instalações e acabamentos malfeitos, tudo pode contribuir para que a tão sonhada casa própria se transforme em fonte de problemas. Porém, determinar o responsável pelas falhas não é tarefa simples e muitas vezes exige a contratação de especialistas para fazer um laudo técnico.

De acordo com especialistas, é obrigação da construtora fazer os reparos, respeitados os prazos de garantia. Se os con-

tratos não forem cumpridos, o comprador pode, inclusive, pedir judicialmente a devolução do dinheiro pago e indenização pelos danos causados.

## Prazos

Advogado e membro da Comissão de Direito Imobiliário da OAB/SC, Guilherme Campos Zapelini, explica que o Código Civil determina que tanto a construtora quanto o incorporador devem responder durante cinco anos sobre os vícios ocultos, ou seja, aqueles que vão surgindo ao longo do tempo, como rachaduras ou defeitos nas instalações hidráulicas.

O prazo pode ser contado da data da entrega da obra ou da data de expedição do habi-

te-se, o que ocorrer por último. “É necessário esclarecer que o prazo para entrar com uma ação na justiça para obter ressarcimento por defeitos da obra é de 20 anos de sua constatação. E ainda, esse prazo de garantia poderá ser ampliado por vontade das partes, mas nunca reduzido”, explica o especialista.

O engenheiro eletricista, advogado e procurador-chefe do CREA-SC, Claude Pasteur de Andrade Faria indica que, se os defeitos forem aparentes, deverá se reclamar já na entrega do imóvel. “Se os defeitos forem ocultos, deverá reclamar assim que apareçam. Quanto mais cedo tomar as providências, melhor”, orienta.

De acordo com o engenheiro, entre os itens que possuem garantia estão materiais inapropriados ou de qualidade inferior, falta de profundidade nas fundações, insuficiência de ferragens, mistura de outras substâncias ao cimento, cálculos de engenharia errados, tubulações com vazamento, entre outros. “Alguns materiais sujeitos ao desgaste normal não se incluem na garantia, mas as tubulações, sim”, explica Claude.

O engenheiro também lembra que é importante que os síndicos façam as manutenções periódicas do imóvel de acordo com as instruções passadas pela construtora no Manual de Manutenção, procurando sempre empresas e profissionais legalmente habilitados e com registro no CREA para aumentar a vida útil da edificação. “Se



**IMÓVEIS NOVOS MERECEM ATENÇÃO:** se o síndico ou proprietário descuidar da manutenção, a construtora poderá tentar se eximir da responsabilidade da garantia

o síndico ou proprietário descuidar da manutenção, conforme orientado pela construtora, esta poderá tentar se eximir da responsabilidade da garantia”, alerta o especialista.

## VÍCIO OU DEFEITO DE CONSTRUÇÃO?

O advogado Guilherme ressalta ainda que é importante diferenciar vícios e defeitos. Consideram-se vícios os problemas que tornam o imóvel impróprio para o uso a que se destina. Por isso deve-se conhecer o memorial descritivo,

pois nele constará o material usado. Se for diferente do oferecido inicialmente, pode-se considerar vício. Já os defeitos tratam da má aplicação dos materiais na obra ou seu mau uso.

Os produtos e equipamentos usados na obra, como metais, tubulações e outros itens, devem constar nos projetos e nos memoriais descritivos. “Esses documentos, além de fornecidos ao condomínio, deverão permanecer nos arquivos do Cartório de Registro de Imóveis competente”, orienta.

Apesar de todas as precauções, problemas em imóveis novos são comuns. O importante, segundo o advogado, é informar os problemas formalmente ao vendedor, por meio de uma notificação que pode ser dirigida por Cartório de Notas, com registro de recebimento e acompanhada dos laudos técnicos com fotos e, se for em nome do condomínio, é necessário incluir a ata da assembleia.



O ELO MAIS FORTE ENTRE CONDOMÍNIOS E PESSOAS

**TRATO**  
GESTÃO DE CONDOMÍNIOS

Av. Santa Catarina, nº 1197.  
Salas 202/204 - 2º andar  
Balneario | Florianópolis | SC  
Fone: (48) 33818100



**33 ANOS JOMANI**  
CORRETORA DE SEGUROS

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

FALE CONOSCO  
48 9.8408.7909



**COBRAC**  
COBRANÇAS DE CONDOMÍNIOS

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

Há 30 anos no mercado garantindo a receita mensal do condomínio e proporcionando aos síndicos e moradores segurança, tranquilidade e credibilidade, para um bom planejamento orçamentário.

Planeje a sua gestão com segurança. Planeje com Cobrac Cobranças.

Av. Presidente Kennedy, 698 - Bl. B Sala 423  
Centro Comercial Campinas - São José/SC

(48) 3241.0380 / 99143.1904  [www.cobraccobrancas.com.br](http://www.cobraccobrancas.com.br) | [atendimento@cobraccobrancas.com.br](mailto:atendimento@cobraccobrancas.com.br)