

Jornal dos Condomínios 20 ANOS

ANO 20 - N° 232 - ABRIL 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



FOTO: Divulgação

Páginas 8 e 9

COMO LIDAR COM OS DIFERENTES PERFIS DE MORADORES?

A vida em condomínio reflete a diversidade da sociedade: pessoas de diferentes personalidades que precisam aprender a conviver civilizadamente, apesar das diferenças

EM SC

VALE DO ITAJAÍ

Condomínios de uso misto exigem novas soluções para a boa gestão

Páginas 10 e 11

LEGISLAÇÃO

Assédio moral em condomínio

Página 6

OPINIÃO

Favorecimento para contratação de serviços condominiais

Página 12

COTIDIANO

Excesso de barulho de obras vizinhas

Página 16



#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



SEU CONDOMÍNIO MERECE O MELHOR!

ATENDEMOS TODA A REGIÃO SUL



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

VAI PINTAR O PRÉDIO?



30 ANOS
ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA

WWW.PINTURASOPEQUENO.COM.BR
(48) 99991.0613 | 98426.3496
contato@pinturasopequeno.com.br



INADIMPLÊNCIA NO CONDOMÍNIO? NÓS TEMOS A SOLUÇÃO

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

0800 889 0088
WWW.PONTUALGARANTIDORA.COM.BR



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

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

Coordenação editorial:
Vânia Branco
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

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



A vida em condomínio é um aprendizado diário

A convivência com pessoas de diferentes personalidades pode ser comparada à vida em família: brigas, conflitos, reconciliações, discussões, tristezas e alegrias. Pessoas com gostos, idades e costumes distintos convivem no dia a dia, e no condomínio não é diferente. Nele coexiste uma diversidade muito grande de pessoas com personalidades e estilos de vida única no seu modo de existir e inserida em um mesmo espaço coletivo.

No centro deste cenário está o síndico e entre os inúmeros problemas que rondam o seu dia-a-dia, nenhum desses, certamente, atormenta mais os gestores

condominiais do que a dificuldade em administrar os mais diversos tipos humanos. Conheça nesta edição alguns dos personagens mais comuns no condomínio e confira dicas de especialistas de como solucionar os problemas ocasionados por seus temperamentos e como transformar essas dificuldades em virtudes.

Com aumento no número de casos, principalmente contra porteiros, o assédio moral entrou em nossa pauta. Condutas abusivas como autoritarismo, ameaça, ações preconceituosas, constrangedoras e humilhantes infelizmente podem ser presenciadas em qualquer ambiente, até mesmo dentro de um condomínio

contra síndico e funcionários e devem ser coibidas. Confira nesta edição o que caracteriza o assédio moral no condomínio, como prever sanções contra a conduta que pode causar danos irreversíveis para quem sofre a ação e trazer processos judiciais contra o condomínio.

Nossos colonistas trazem assuntos pertinentes para a gestão do síndico e nos mostram que a vida em condomínio é um aprendizado diário. Temas que vão desde segurança, corrupção e favorecimento na contratação de serviços condominiais, ao crescimento pessoal que é proporcionado a quem se dedica a exercer a função de síndico.

Boa leitura e fiquem bem!



A equipe do Jornal dos Condomínios recebeu o Manual do Síndico Profissional - 2ª edição de autoria do

advogado e professor, Mestre e Doutor em Direito Pela PUC de São Paulo, Vander Ferreira de Andrade. A obra publicada pela Editora Nelpa, tem como objetivo apresentar a administração de condomínios na figura do síndico tradicional e do síndico profissional, este último, em particular, um modelo de gestão para um negócio contemporâneo e arrojado, que deixou de ser uma tendência e passou a ser uma realidade dos dias atuais, apresentando-se como uma oportunidade de abertura e inserção de novos projetos ou negócios no mercado imobiliário.

A publicação conta agora com a sua 2ª edição, revista e atualizada e pode ser obtida através do whatsapp (11) 9.9361.9043

Tapete Higieniza

Tapetes personalizados

(48) 3375-4563 | 99146-1001

Kapermil

EDIFÍCIO CASABLANCA
RESIDENC

EDIFÍCIO PORTO RICO

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

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

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 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@adelantecobrancas.com.br

FILIAL • BLUMENAU
☎ (47) 3209 2684 ☎ (47) 9 8854 9175
gerenciablumenu@adelantecobrancas.com.br

Acessórios e equipamentos para condomínios

Placas, móveis, equipamentos de proteção e outros itens - obrigatórios ou não - compõem a infinita lista de itens para condomínios

Da redação

Mais estruturados, com novas opções de conforto, serviços e espaços diferenciados para lazer e atividades, a cada dia os condomínios acumulam novos itens na extensa lista de acessórios indispensáveis tanto para cumprir exigências básicas e obrigatórias como para as diversas necessidades diárias.

Empresas especializadas no ramo apontam que entre os produtos e equipamentos mais procurados estão as lixeiras, as capas protetoras acolchoadas para elevadores que ajudam a aumentar a durabilidade dos aparelhos, os suportes para organização de bicicletas, os sinalizadores e protetores de parede para garagens e as caixas individuais de correio.

Além disso, para ajudar a manter a ordem, o conforto, a estética e também a segurança de todos que circulam nos condomínios, os tapetes, cadeiras de rodas, quadros de aviso e kits de limpeza que facilitam o trabalho



AS LIXEIRAS estão entre os produtos mais procurados pelos condomínios

dos funcionários e sinalizam os espaços em manutenção também têm grande procura no mercado.

Advogada e especializada em planejamento e assessoria para condomínios, Dirlei Magro aponta que entre os acessórios que podem parecer supérfluos, mas são muito úteis na rotina do condomínio, está o carrinho de compras, o guarda-chuva, princi-

palmente nos condomínios onde a portaria é distante da entrada, assim como os sacos protetores de guarda-chuva, para evitar que o chão fique molhado e provoque acidentes. "Muitas vezes uma coisa simples como um guarda-chuva na entrada faz muita diferença em condomínios com característica de entradas distantes da portaria", explica.

Além destes, outros acessórios também ajudam muito na ordem do dia a dia do condomínio, como as placas indicativas de saída, entrada, localização de espaços e as que indicam piso escorregadio.

Segurança e limpeza

Na questão da limpeza são diversos os equipamentos que facilitam o trabalho dos funcionários. Para ajudar nas tarefas diárias, Dirlei sugere a aquisição de equipamentos que proporcionam mais agilidade e praticidade. "Temos visto, por exemplo, uma máquina elétrica para a limpeza das garagens, equipamento um tanto caro, mas que facilita o trabalho e reduz o tempo", cita.

Entre os itens obrigatórios prioritários estão o sistema de prevenção de incêndio, como mangueiras, extintores, iluminação de emergência e placas indicativas de saída. "Todos estes itens são essenciais para a segurança e devem ser verificados

com frequência para uma boa administração e manutenção da edificação", salienta.

Dirlei também destaca como itens obrigatórios as lixeiras container, que hoje são obrigatórias por lei. "Como regras a seguir, temos a Lei da Política Nacional de Resíduos Sólidos que exige a reciclagem do lixo. Em Florianópolis, por exemplo, a legislação culminou na determinação da COMCAP da exigência de containers específicos adaptados ao caminhão de coleta", orienta.

A profissional conclui pontuando outra questão que precisa ser observada com atenção pelos gestores. Necessidade de primeira ordem, a segurança dos funcionários também deve ser garantida com os acessórios específicos que estão relacionados aos Equipamentos de Proteção Individual (EPIs), indicados pela legislação trabalhista. "Podemos citar entre esses equipamentos as botas, luvas, e equipamentos que facilitam o trabalho como baldes com rodinhas e vassouras ergonômicas", conclui Dirlei.

PORTAL Sul

Energia

DESDE 2008

A demanda por energia elétrica cresce com a modernidade.

Seu condomínio está preparado?

- | | |
|--|---|
|  Retrofit/Reforma |  Subestação de energia |
|  Projetos elétricos e Preventivos de incêndio |  Serviços técnicos |
|  Laudos Bombeiros |  Ajustes de tarifação |
|  Manutenção preventiva /corretiva |  Assessoria técnica |
|  Gerenciamento de Obras |  Eficiência energética |



A melhor propaganda
É feita por clientes satisfeitos

A Portal Sul Energia completa 13 anos oferecendo segurança e qualidade para os seus clientes. Nos tornamos referência no mercado de engenharia elétrica e regularização de processos (Celesc e Bombeiros), sempre priorizando as normas técnicas e oferecendo serviços de qualidade.

Nossa empresa é devidamente registrada no CREA/SC com equipes contratadas respeitando a legislação, oferecendo alta qualidade e treinamento utilizando EPI's e prezando pela segurança das pessoas e do patrimônio.



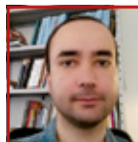
Antônio Carlos de Souza Júnior - Síndico

A empresa superou todas as minhas expectativas. Extremamente comprometida com a qualidade da obra e satisfação do cliente, transparentes e dedicados às necessidades do condomínio por completo. Única empresa que realizou a visita técnica inicial. Capaz de tirar todas as dúvidas e passar tranquilidade dos serviços e das manutenções necessárias para segurança do condomínio. Execução da obra exemplar conforme programação com cuidado e zelo pelo patrimônio condominial. Profissionalismo em toda condução do pré-projeto até a conclusão, com respaldo técnico em todos os questionamentos realizados.

Sandra Sousa - Síndica



Um dos condomínios que atuo apresentou problemas na parte elétrica e não sabia onde encontrar um fornecedor. Li no Jornal dos Condomínios uma reportagem sobre edifício que havia feito uma obra elétrica parecida com a que precisava e fiz contato com a Portal Sul Energia, que é anunciante da publicação. Desde então já pedi vários orçamentos e executamos algumas obras juntos. Trata-se de uma empresa parceira para todos os momentos, que quando precisamos está sempre junto.



Cristiano Terra Pimenta - Síndico

Cheguei à empresa através de uma matéria no Jornal dos Condomínios. Parecia que aquela matéria havia sido escrita para o nosso prédio. Estávamos com Assembleia Geral agendada para deliberar sobre reforma geral na rede elétrica, inclusive com retirada do transformador. Já tínhamos os orçamentos em mãos, mas pensei em buscar também com a Portal Sul, pois as referências eram ótimas. Pensei até que as referências eram meio exageradas, difícil encontrar uma empresa tão bem recomendada assim, mas, pra minha grata surpresa, era tudo isso e muito mais. Honestidade, comprometimento, clareza nas explicações técnicas, poderia fazer uma redação com as qualidades da Portal Sul Energia. Super recomendo, e desejo todo sucesso.

48 4105.3177 contato@portalsulenergia.com.br
99953.2265 www.portalsulenergia.com.br





Morador sem máscara pode ser multado pelo condomínio?

Artigo para evitar proliferação do coronavírus é considerado obrigatório em dependências, seja por legislação ou normas internas

João Lucas Cardoso

Da porta do apartamento para fora, o uso de máscara facial é tido como obrigatório em condomínios e a aplicação de multa é permitida. Entretanto, síndicos têm atuado mais na conscientização e no diálogo e têm a pena financeira como o último recurso.

Em Florianópolis, o Decreto Municipal n. 21.729/2020, art. 2º, torna obrigatória a máscara no interior dos condomínios, embora não determine aplicação de multa pela Prefeitura. Em todos os municípios, os condomínios têm autonomia para implantar a exigência, segundo o advogado especialista em direito condominial Rogério Manoel Pedro. “Trata-se de um caso omissivo nos regimentos internos dos condomínios, uma vez que não há como prever uma pandemia por vírus, como esta que acontece. Mas os artigos 1.277 e 1.336 do Código Civil, que citam saúde e segurança de moradores nesse tipo de instalação, podem ser utilizados para implantação de medidas obrigatórias”, argumenta.

O advogado ressalva que



SÍNDICOS podem impor o uso obrigatório de máscaras nas áreas comuns dos condomínios

deve haver bom senso ao estabelecer o valor de multa quando adotada. Um exemplo disso, é o condomínio com 120 apartamentos gerido por Gabriela Borba da Silva, no bairro João Paulo, em Florianópolis. A multa para morador sem máscara foi considerada infração pelo regulamento interno já existente, estabelecida em meio salário mínimo. Até agora não houve aplicação.

“É obrigatório em toda área e tivemos apenas casos isolados, como convidados e amigos de alguns poucos moradores. Adotamos a prevenção pela coletividade e há aceitação para fazer valer o regulamento. Inclusive

em espaços como a quadra e academia, que têm regras para evitar reunião de pessoas”, comenta. No administrado por Gabriela, assim como outros condomínios em Santa Catarina, máscaras são exigência para funcionários, prestadores de serviço, entregadores e visitantes.

Para a fiscalização, quanto ao uso de máscaras, os síndicos podem utilizar as imagens das câmeras de monitoramento das dependências e relatos de outros moradores. “Todos os meios rotineiros de fiscalização do cumprimento do regimento podem ser aplicados”, completa o advogado Rogério Manoel Pedro.

VIVER EM CONDOMÍNIO



MARTINHA SILVA
martinhasilvasbs@gmail.com



Como fica a segurança?

Todo síndico comprometido com o condomínio, tem como prioridade garantir a segurança dos moradores, visto que esse é um dos bons motivos que levam as pessoas a escolherem onde morar. Nos dias atuais é comum circular pelas redes sociais, vídeos das câmeras de segurança dos condomínios, onde se pode constatar a audácia dos meliantes.

Vemos desde pequenos furtos de bicicletas, furtos de cabos de cobre das fiações elétricas, tampas de caixas de passagem, enfim, pequenos danos materiais, mas que causam grandes transtornos e até revolta. No outro extremo, vemos ações de bandidos armados abordando moradores nas entradas das garagens ou até coisa pior, como sequestros e agressões.

Diante desse cenário de um verdadeiro “salve-se quem puder”, afinal, a segurança pública não consegue proteger o cidadão, cabe ao condomínio buscar um sistema de segurança que melhor lhes atenda.

Ele escolhe, geralmente depois de estudar o assunto à exaustão, uma empresa, ou um modelo de sistema de segurança para garantir tranquilidade aos moradores.

Os valores gastos com segurança levam uma boa fatia da arrecadação do condomínio. Os procedimentos são alinhados e discutidos em assembleia. Porém, por que tanta parafernália eletrônica, portaria 24 horas, e procedimentos mil não estão dando conta do recado?

A resposta é simples. A segurança é responsabilidade de todos!

É aconselhável que cada morador tenha seus dispositivos de acesso, como tags, controles ou senhas, mesmo que o condomínio disponha de pessoal da segurança nas portarias. O uso desses dispositivos deve ser padrão para todos os moradores, e não apenas para alguns enquanto outros se acham privilegiados e esperam que simplesmente as portas se abram para que eles passem, pois, no seu grande narcisismo imaginam que sua fama os preceda.

Não é papel dos vigilantes carregar sacolas ou chamar elevador. Eles devem

sim, estar atentos a tudo que se passa nos acessos. Quem se aproxima, como se aproximam, inclusive observar o comportamento dos próprios moradores caso cheguem com alguém desconhecido, pois estes podem estar sendo rendidos por criminosos. Enfim, não sou especialista em segurança, mas observo que aqueles que mais querem um tratamento diferenciado, são os que mais tornam o condomínio vulnerável nesta questão.

Os preguiçosos também têm sua participação na quebra da segurança. São aqueles que passam a senha para conhecidos, parentes e prestadores de serviços, ao invés de ir recebê-los na portaria. Ou ainda, aqueles que autorizam que o entregador de pizza, por exemplo, se dirija até a porta do apartamento, ao invés de ir até a portaria buscar sua encomenda.

Nas entradas de garagens é importante que se observe as movimentações e presenças suspeitas antes de acionar a abertura do portão, e ao sair, que se dê o comando para o fechamento do mesmo, não simplesmente sair e confiar no timer de fechamento, pois alguém pode entrar sorrateiramente neste íterim.

Outro momento de grande atenção é na entrada de pedestres. Caso perceba alguém aguardando ser atendido no interfone, não libere a entrada no afã de se mostrar solícito e bem educado. Deixe que ele conclua o procedimento de identificação, afinal, por mais que seja alguém de “boa aparência”, o condomínio todo estará em risco caso alguém mal intencionado consiga entrar. Nos dias atuais não existe mais como identificar os mau feitos pela aparência.

Diante das circunstâncias atuais, ninguém precisa se sentir ofendido por ter que seguir qualquer procedimento de segurança, muito pelo contrário, isso é totalmente natural. Ou você se ofende quando a porta giratória do banco trava quando você está passando?

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

GRUPO MULTI
SOLUÇÕES EM SERVIÇOS

Asseio e Conservação

(48) 3209.6697 WWW.GRUPOMULTI.COM.BR

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**

SUPORTE

Condomínios

- ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
- COBRANÇA GARANTIDA

48 3024.7275 www.suportecondominios.com.br

Recibo simples tem validade?

Todas as contratações de serviços devem ser feitas mediante emissão de nota fiscal. Isso garante os direitos do condomínio e evita incômodos com futuras fiscalizações

Dariane Campos

Consertos hidráulicos, jardinagem ou serviços na rede elétrica. Contratar fornecedores para o condomínio, mesmo que para pequenos reparos, exige cuidado redobrado. E a grande dúvida que fica para os síndicos é como proceder quando esses profissionais não possuem nota fiscal.

Sem validade legal para a prestação de contas do condomínio, o recibo simples não deve ser aceito pelos gestores ao fechar um negócio. A recomendação é titular da Câmara de Fiscalização do Conselho Regional de Contabilidade de Santa Catarina (CRC/SC), José Mateus Hoffmann, que destaca principalmente a necessidade dos administradores só contratarem serviços de empresas ou pessoas físicas devidamente habilitadas, sendo que para cada caso há regra específica.

“Se for pessoa jurídica, sempre deve acompanhar a nota fiscal com a descrição do serviço e a devida identificação do tomador do serviço. Já no caso de pessoa física, os procedimentos são relativos à retenção dos tributos inci-



O GESTOR que aceita recibo simples corre o risco de ter as contas reprovadas em assembleia

dentes sobre serviço de autônomo e todo pagamento deve ter o tratamento tributário adequado. Ou, o condomínio estará infringindo a legislação vigente e contribuindo para a sonegação fiscal, o que caracteriza crime contra a ordem tributária”, avalia.

Há 32 anos atuando na área de gestão empresarial e contábil de condomínios na região de Bal-

neário Camboriú, Vitor Antônio Pinto também destaca que caso o prestador de serviço não esteja regularizado perante os órgãos oficiais municipais ou federais, cabe ao síndico exigir que o prestador solicite uma nota fiscal avulsa de serviço (NFS) na Prefeitura. “Na emissão da NFS será cobrado de imediato o ISS devido. Após, é necessário que o profis-

sional vá até o condomínio para que o síndico emita o Recibo de Pagamento de Autônomo (RPA), onde será retido o INSS (11%), e o condomínio ficará responsável pelo recolhimento dos 20%, que cabe ao contratante”, explica.

Como dica para evitar incômodos, o especialista destaca que os síndicos sempre devem contratar uma empresa regularizada ou no mínimo um Micro

Empreendedor Individual (MEI). Só assim é possível garantir que a administração não corra risco de ter suas contas reprovadas e ainda tenha que arcar com juros e multas para a regularização. “O gestor que contratar serviços mediante recibos simples colocará em risco o condomínio em casos de fiscalizações e suas contas poderão não ser aprovadas em assembleia”, afirma Vitor.

FIQUE POR DENTRO

As notas de profissionais autônomos retiradas na Prefeitura e das empresas do MEI devem ser entregues para o síndico, juntamente com cópia do RG, CPF e número do PIS. Esses documentos são exigidos pela nova legislação (eSocial) e para que o condomínio consiga efetuar o recolhimento do INSS do prestador

A Receita Federal, a Caixa Econômica Federal, a Previdência Social e o Ministério do Trabalho fazem o cruzamento e análise das informações prestadas. Por isso a necessidade de estar em dia e evitar que o con-

domínio seja fiscalizado e consequentemente multado por informações incompletas

Em casos de recibo inadequado, não fazer o pagamento, pois estará assumindo os riscos e reflexos tributários decorrentes da contratação. Para ficar isento de qualquer questão trabalhista, na nota fiscal deve conter dados do prestador como: nome completo, CPF, para que ele possa recolher os tributos envolvidos na operação.

Fontes: Vitor Antonio Pinto e José Mateus Hoffmann

O Governo está fazendo a sua parte para manter a escola segura. Faça a sua.



- >> 30 mil professores capacitados e equipados com EPI
- >> Respeito às regras sanitárias e de distanciamento.
- >> Opção de ensino presencial, misto ou remoto.



Se perceber sintomas de gripe, deixe seu filho em casa.

Em caso de descumprimento ou falta de equipamentos de proteção nas escolas, ligue:

0800 644 7890

Das 12h30 às 19h

Escola segura, educação em dia.



www.sc.gov.br

Assédio moral em condomínio

Com aumento no número de casos, principalmente contra porteiros, especialistas defendem que condutas abusivas devem ser coibidas

Dariane Campos

Autoritarismo, ameaça, ações preconceituosas, constrangedoras e humilhantes. Toda e qualquer conduta que cause constrangimento psicológico repetitivo a um indivíduo pode ser caracterizada como um exemplo de prática de assédio moral. E casos assim só vêm aumentando no último ano, muito em decorrência da estafa e estresse trazido pela pandemia.

Infelizmente essa situação pode ser presenciada em qualquer ambiente, independentemente se ele for escolar, familiar, no trabalho ou até mesmo dentro de um condomínio. Neste último, de acordo com a advogada Mariana Salum, há uma maior incidência já que é possível ocorrer situações tanto entre moradores, quanto condôminos e administração, colaboradores e administração ou ainda entre moradores e funcionários.

“Como exemplo de assédio moral em prédios podemos citar a conduta de um síndico ou um morador que é agressivo verbalmente e ofende com frequência

o porteiro ou zelador. Principalmente com palavras que ressaltam algum aspecto físico ou até a forma do seu trabalho”, explica a especialista em direito condominial. Outra possível situação que se enquadra nesse conceito são as ofensas de conteúdo machista contra uma funcionária mulher, com clara intenção de rebaixamento pela questão de gênero.

Mas a advogada faz um alerta: agressões pontuais, por mais que sejam extremas, não caracterizam assédio moral. É necessário que haja a repetição da ofensa por um período prolongado. O que não quer dizer que o agressor não possa ser punido por qualquer uma das suas condutas. “Nem toda ofensa é caracterizada como assédio moral, mas todas elas são passíveis de serem indenizáveis através das ações judiciais competentes”, explica Mariana. Há fatos isolados, com uma única conduta irregular, que podem ser enquadrados como dano moral. Como, por exemplo, chamar o síndico de ladrão em uma assembleia ou em um grupo de WhatsApp.

Dessa forma, a advogada defende que toda a conduta abusiva



ADVOGADA MARIANA SALUM: a conduta de um síndico ou de um morador que ofende com frequência os funcionários pode caracterizar assédio

contra os funcionários, moradores ou síndicos devem ser coibidas. Seja pelas sanções previstas no regimento interno ou por campanhas de conscientização, visto que as consequências para a saúde mental de quem sofre a ação são, muitas vezes, irreversíveis. Ela lembra ainda que, diante disso, o mais importante é que a gestão tenha uma comunicação assertiva, não só com os funcionários, mas também com todos os moradores, conscientizando-os acerca da necessidade do tra-

tamento respeitoso e cortês entre a coletividade condominial.

SÍNDICO DEVE DETER ASSÉDIO

Ideia também compartilhada pelo advogado Gustavo Camacho, que atua há 8 anos na área condominial. Ele ressalva que os síndicos podem ser responsabilizados quando, tendo ciência dos fatos, não tomem nenhuma providência para cessar com os comportamentos abusivos de moradores em relação aos fun-

cionários. Além disso, o especialista lembra que o condomínio pode processar ou ser processado judicialmente. Ou seja, a atitude lesiva praticada por um único condômino ou por um grupo de moradores poderá sim resultar em uma condenação de toda a coletividade ao pagamento de indenização decorrente de assédio moral. O mesmo pensamento vale para os terceirizados, exceto nos casos em que o ato ilegal seja praticado pelo empregador direto, ou seja, a empresa terceirizadora de mão de obra.

Já no que diz respeito aos condôminos, Camacho reforça que os moradores têm todo o direito de fazer cobranças ao síndico, quando acharem necessário. Mas isso não quer dizer que eles poderão abusar desta condição, uma vez que o assédio moral é caracterizado por condutas geradoras de intenso constrangimento psicológico ou físico à pessoa. “Trata-se de perseguições promovidas ao gestor em grupos de WhatsApp, redes sociais, assembleias e no próprio cotidiano condominial que venham a extrapolar o limite do razoável”, pontua o advogado.

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

47 3373-0693
47 98803-3068
comercial@krenke.com.br

Fabricação e instalação para todo o Brasil

www.krenke.com.br

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, garantia atendimento 24h!
48 3266.4003 - 99170.8008
santacruzbombas@gmail.com

Plantão de emergência com reparos de motores bombas e filtros

UPCOND
CONDOMÍNIOS

Soluções para condomínios, tranquilidade para os síndicos.

condominio@upcond.com.br 48 3202-8855

PEREIRA JORGE
contabilidade desde 1969

Assessoria Contábil completa para Condomínios

52 ANOS PEREIRA JORGE
PRESTANDO SERVIÇOS DE QUALIDADE E EFICIÊNCIA.

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

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

www.duplique.com.br



MARILDA FLORES
SÍNDICA
CLIENTE DUPLIQUE

#PROSPERE

VIVA A PROSPERIDADE NO SEU CONDOMÍNIO!

"Em um condomínio com muitas unidades a administração é sempre um desafio para o síndico. São pessoas que pensam de diferentes maneiras e com diferentes expectativas. Ser síndica exige muita dedicação, compreensão e disponibilidade para resolver os problemas e para atender as necessidades do condomínio. Desta forma, para conseguir mais tempo disponível e me dedicar às demandas do dia a dia, para garantir os recursos necessários previstos no orçamento anual e para tornar o processo de cobrança profissional, eficiente e transparente, contamos com a Duplique. Uma parceria antiga e que gera ótimos resultados."



DUPLIQUE
SANTA CATARINA
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS



Como lidar com os diferentes perfis de moradores?

A vida em condomínio reflete a diversidade da sociedade: pessoas de diferentes personalidades que precisam aprender a conviver civilizadamente, apesar das diferenças

Da redação

Em condomínio a diversidade de pessoas com personalidades e estilos de vida diferentes, ligadas apenas pelo fato de dividirem um lugar parcialmente coletivo e em parte privado, muitas vezes é vista somente como geradora de conflitos.

São pessoas de idades, costumes, gostos, trabalhos, necessidades distintas. Porém, se o síndico souber iden-

tificar as particularidades de cada um e mostrá-las ao conjunto, poderá minimizar os impactos do que há de prejudicial nas diferenças e tirar proveito das benevolências para melhorar a convivência e a administração do condomínio. Cada morador tem sua particularidade, a psicologia comprova que as pessoas são únicas em seu existir.

O Jornal dos Condomínios consultou especialistas de áreas ligadas à vida condominial, como administradores

e advogados, além de uma psicóloga, para apontar os principais tipos de moradores e dar dicas de como solucionar os problemas ocasionados por seus temperamentos e como transformar essas dificuldades em virtudes.

PESSOAS com gostos, idades e costumes distintos vivem em condomínios e síndicos têm que administrar a boa convivência entre os diferentes perfis



O baladeiro

Qual o condomínio que não tem pelo menos um morador que gosta de oferecer festas para os amigos regularmente? Alguns não escolhem dia, nem hora. São capazes de chamar os colegas para uma cervejinha e ouvir um som em seu apartamento em plena segunda-feira. São os famosos baladeiros. Geralmente são pessoas descontraídas e mais jovens, que gostam de ter uma vida social agitada. Se para o baladeiro a festinha no apartamento é apenas um momento de diversão,

para os vizinhos pode ser uma tortura, se o barulho expandir para dentro das unidades alheias. Ainda mais em tempos de pandemia onde a aglomeração de pessoas não é permitida e pode colocar em risco a saúde dos outros moradores.

Solução

É preciso diferenciar. Se a pessoa está de aniversário e realiza um jantar com quatro, cinco pessoas em sua residência, é um momento especial e pode ser tolerado. Já aquele que todas as noites traz amigos e coloca música alta caracteriza-se como um excesso que deve ser coibido.

Na tarefa de conter o exagero dos barulhentos, a psicóloga Letícia Delpizzo defende que o diálogo é a melhor maneira de gerar a transformação de comportamento ao invés de gerar uma multa direta-

te. Conversar: "Sabia que seu vizinho tem que acordar cedo no outro dia, tem crianças e esse barulho interfere na vida dele, além de trazer um risco a saúde dos moradores?", sugere Delpizzo.

Ela observa que expor as regras é diferente do que agir severamente, pois o morador se sentirá respeitado e mais facilmente buscará considerar o resultado de suas atitudes para seus vizinhos.

Porém, se não adiantar, para a sócia e advogada da Plac Planejamento Assessoria de Condomínios, Dirlei Magro, o síndico deve respeitar o regimento e providenciar que seja aplicada a advertência ou multa.



O fofoqueiro

Um dos perfis de condômino que mais causa problemas no edifício é o fofoqueiro. Ele sempre está de olhos abertos para o que ocorre na vida alheia e repassa as informações, sem cunho verídico, aos funcionários, vizinhos e

síndico. As ações desse tipo de morador geram discórdia entre os residentes e até entre os funcionários e administração do prédio e pode causar danos a uma pessoa injustamente.

De acordo com especialistas em comportamento humano, o fofoqueiro é aquele que fala 'pelas costas e depois diz que nada fez'.

Solução

Não há fofoqueiro se não tiver quem o escute e o melhor a se fazer é não tomar partido. É importante procurar saber a verdade das informações, apenas se o problema for afetar o condomínio. Se for a respeito da vida individual de um morador, o síndico deve se abster e não passar as informações aos outros condôminos.

Se a fofoca passar dos limites pode até entrar na esfera judicial onde há previsão legal para aquele que causar dano a outra pessoa, inclusive de ordem moral. Portanto, o fofoqueiro deve pensar bem antes de acusar o síndico sem provas ou de atacar gratuitamente o seu vizinho.

É preciso prestar atenção também nos trabalhadores: os funcionários são a ponte de comunicação entre os moradores e a administração e o filtro dessas informações é indispensável na vida do síndico.



O implicante

Aquele que questiona a administração em tudo, nada está bom, toda a decisão foi pautada de forma errônea, este é o condômino implicante. É a pedra no caminho do síndico objetivo, que gosta de realizar o trabalho com eficácia. Quando um assunto parece estar deliberado na assembleia, logo surge o implicante com inúmeros questionamentos, muitos dos quais desnecessários e que parece surgir apenas da busca por contrariar a decisão de todos.

Solução

O ideal é trazer o condômino para o lado da administração, com convites para fazer parte do conselho, das reuniões informais com a administração, solicitar que apresente soluções ou o seu ponto de vista sobre futuras decisões.

A medida é sugerida pela psicóloga Letícia Delpizzo, que aponta o implicante como uma pessoa metódica, por isso é interessante chamá-lo para parti-



Assessoria contábil condominial
Administração de condomínios
Síndico profissional



(48) 3346-9956 | 3346-9946 | (48) 99623-8826
Paulino Pedro Hermes, 515, SI 4, São José/SC



Soluções em engenharia e projetos.

(48) 3374-5356

Projetos

- Arquitetônico | 3D | Plantas humanizadas
- Estrutural
- Elétrico | Subestação | Entrada de energia | Mini e Micro geração
- Telecom
- Cabeamento estruturado
- Hidrossanitário
- Preventivo
- Climatização

Laudos Técnicos

- Iluminação e sinalização de emergência
- Sonoridade de alarme e detecção | Central de alarme
- Resistência ôhmica (Para-raios)
- Teste de condutividade elétrica
- Inspeção elétrica
- Estanqueidade de gás

 ateliengenheraria
 www.ateliengenheraria.com





cipar em funções de secretariado e tesouraria. Pode pedir para ajudar a fazer os balancetes. “É um tipo de tarefa que é importante ter uma pessoa deste perfil e que usará sua ‘chaticé’ para algo que vai ajudar a todos”, recomenda. Também pode pedir para que faça as atas das reuniões, “assim ele não terá como criticar desprovidamente algo que ele mesmo fez”, explica.



A família problema

A família problema é aquela que vive em pé de guerra e os respingos das desavenças causam transtornos para os outros moradores. É muito desgastante se envolver em questões familiares, mas o síndico não pode se esquivar de chamar a atenção do morador quando seus entes começam a perturbar o sossego dos vizinhos com o barulho das discussões domésticas ou com comportamentos mais agressivos e descorteses na área comum do edifício.

Solução

A conversa é a medida mais interessante. A orientação é chamar o morador para uma conversa na administração para explicar a importância de respeitar os limites com os vizinhos e lembrá-lo de tomar conhecimento do que diz o Regimento Interno.

A psicóloga Letícia ensina um truque para iniciar um diálogo com a família sem ser de forma agressiva, ao invés de apontar que estão incomodando. “Percebo uma certa agitação no seu apartamento. Vocês precisam de alguma ajuda?”, sugere o ques-

tionamento. Segundo ela, oferecer colaboração fará com que a pessoa se sinta acolhida e estará “dando uma indireta mostrando que todos já sabem que eles estão com problemas”, acrescenta.



O louco por obra

O louco por obra é aquela pessoa agitada que busca sempre modificar algo em casa. Essa mania chega a deixar os moradores preocupados com a possibilidade do proprietário mexer tanto que atinja a estrutura do prédio. Qualquer condômino tem o direito de fazer quantas reformas quiser em sua unidade, porém é preciso respeitar alguns critérios. O louco por obras nem sempre controla o impulso e é capaz de começar a martelar a parede em um sábado à tarde em que os moradores estão descansando.

Solução

De acordo com o advogado Alberto Calgareo, na convenção ou no regimento interno deve constar a limitação de horários e dias da semana, a necessidade ou não de comunicação prévia ao síndico e de apresentação de projetos de acordo com a NBR 16.280 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que trata da gestão de reformas em edificações. E principalmente deve ser alertado aos moradores que o artigo 1.336, do Código Civil, estabelece ser dever de todos não realizar obras que comprometam a segurança da edificação, como mexer nas colunas do prédio.

Para a psicóloga Letícia Delpizzo, modificar fora pode

ajudar a diminuir o interesse em alterar dentro do apartamento, por isso “pode-se convidar o louco por obra a participar de uma comissão de reforma ou decoração no prédio”, diz a psicóloga Letícia.



O dono de animal problema

As normas jurídicas não permitem que o condomínio proíba os moradores de ter animais, desde que não interfira no bem-estar do restante dos moradores do prédio. Mesmo assim, existem animais que latem a qualquer hora ou aqueles tutores de que não transportam seu pet de forma correta, às vezes, trazendo riscos para os outros. O dono de animal problema na verdade é o pivô das desavenças, já que é ele que não respeita as regras do edifício por não entender que existem pessoas que não têm a mesma afeição por animais.

Solução

Fazer reuniões com os donos de animais para esclarecer sobre a importância de seguir normas para a presença dos pets, como nas questões como o recolhimento de fezes, o barulho, o transporte no elevador ou mesmo ao deixar os animais circularem sozinhos nas áreas comuns do prédio. “É necessário disciplinar em regimento interno a forma de conviver com os animais no condomínio e distribuir circulares periódicas informando dessas normas – não havendo respeito, deve-se advertir e multar conforme determina o regimento interno”,

diz a advogada Dirlei Magro.



O ausente

O morador ausente é aquele que, como diz o ditado popular, paga para não se incomodar. Segundo o proprietário da Omega, empresa de contabilidade condominial em Balneário Camboriú, Vitor Antônio Pinto, o ausente é aquele que não participa de nada ou até frequenta as assembleias, mas não opina, para ele tudo está bem. “Não critica nada. Só assina e vai embora”, mostra. Porém, se muitas pessoas no condomínio têm esse perfil, o síndico fica sobrecarregado de tarefas, que devem ter a colaboração de todos. Outro problema dos que nem aparecem nas reuniões é a falta de quórum para deliberar medidas importantes.

Solução

De acordo com Vitor, o ausente geralmente não aceita convites para algo que gere responsabilidades. Mas, a única forma de fazê-lo ser mais participativo é incentivá-lo a participar do corpo diretivo do condomínio. “Ele precisa saber que todas as pessoas tem suas obrigações”, lembra.



O antissocial

O condômino mais difícil de lidar é o antissocial. Ele não respeita as normas do condomínio, não respeita os vizinhos,

funcionários e síndico. Segundo a advogada Dirlei Magro, é aquele popular “encrenqueiro” que prejudica os demais com barulho, maledicências, brigas com vizinhos ou outro tipo de prejuízo que torne insuportável a convivência entre vizinhos.

Solução

Neste caso as opiniões sobre a forma de desvencilhar são diversas. Alguns especialistas apontam que se não for um caso grave, o síndico pode tentar resolver os problemas de forma harmoniosa, com diálogo.

Se não houver diálogo, uma advertência ou uma multa podem resolver o problema. A advogada Dirlei Magro aponta as saídas legais contida no Art. 1337 do Código civil: o condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais.

O mesmo artigo do Código Civil ainda traz solução para aquele morador que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais moradores. “É possível convocar assembleia com pauta específica, onde poderá ser votada a aplicação de multa de até o décuplo do valor atribuído à contribuição mensal da taxa condominial”, explica.

Além disso, em casos graves quando a convivência com os demais moradores se torna perigosa ou prejudicial à coletividade e quando demonstrado que todas as medidas legais colocadas à disposição do condomínio não surtiram o efeito almejado, é possível conseguir a expulsão do condômino antissocial, explica o advogado especialista em condomínios, Zulmar Koerich Junior.

Atacado Catarinense
KIT PREVENÇÃO
Entregamos rápido e de forma eficiente, tudo para a sua segurança

JARDIM ATLÂNTICO
48 3952-2500
www.atacadocatarinense.com.br

ENTREGA SEGURA

UNICA
Serviços Construtivos

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

48 4042.1222

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

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

As melhores soluções para seu condomínio. Pode confiar.

- Contrato de manutenção 24h e preventiva
- Portas Automáticas
- Controle de acesso e Interfonia
- Câmeras e gravadores de segurança (CFTV)
- Redes e Wi-fi
- Prevenção e detecção de incêndio

interphon
SISTEMAS DE SEGURANÇA

48 3240.7936
www.interphon.com.br
@interphonsistemas
20 anos de mercado

Condomínios de uso misto exigem novas soluções para a boa gestão

Os diferentes objetivos de uso de imóveis comerciais e residenciais demandam atenção do síndico e suporte legal para lidar com a convenção

Sicilia Vechi

Os desafios urbanos ligados à moradia e ao aumento no tráfego de veículos nas cidades mexem com a oferta de consumo e habitação. Condomínios que mesclam atividades de comércio, serviços e áreas de estacionamento são exemplos comuns dessas mudanças, que refletem de modo crescente na ocupação de Balneário Camboriú e demais cidades da região no Litoral Norte do Estado.

Sobre o assunto, o Jornal dos Condomínios entrevistou o presidente da Comissão de Direito Condominial da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), subseção Balneário Camboriú, Allan Zanchett, e o especialista em Direito Condominial, também membro da comissão, advogado André Peixoto Abal.

Eles citam três das modalidades que estão em alta na construção civil: os home clubs, que oferecem uma infraestrutura comum diferenciada para uso dos próprios condôminos; os condomínios multiuso, desenvolvidos com o conceito de reunir trabalho, moradia e lazer em um só endereço, com parcial abertura de acesso ao público externo; e os condomínios de uso misto, onde apenas coexistem apartamentos para moradia e salas ou centros comerciais. É esta última modalidade, a mais comum em cidades como Balneário Camboriú e no Litoral Norte, que suscita uma série de desafios, na combinação de atividades como comér-



COMPLEXO MULTIUSO RIVIERA CONCEPT: unidades comerciais, residenciais e hotelaria na Praia Brava, em Itajaí

cio e serviços em prédios que também abrigam residências.

Condomínios home club, multiuso e mistos podem ter muito em comum, como, por exemplo, todas as estruturas dentro de uma mesma incorporação e do mesmo condomínio. Mas, dependendo das questões de uso e acesso é que os desafios aparecem.

Segundo Zanchett, muitas das edificações de uso misto mais antigas de Balneário Camboriú apresentam convenções com muitas lacunas e falhas, ocasionando problemas como

indefinição no rateio de despesas envolvendo as unidades de áreas residenciais e comerciais.

Três características do uso misto

A gestão nos condomínios de uso misto é determinada por pelo menos três características: os acessos, o nível de convivência e a convenção. A incorporação do imóvel pode ser residencial, comercial ou mista. Segundo os advogados, o tipo de incorporação é determinante, pois cada incorporação

demandava uma convenção, uma instalação de condomínio, um síndico e o próprio rateio das despesas condominiais. A convenção precisa detalhar as diferenciações de uso, cobranças de taxas, acesso e convivência para cada tipo de proprietário.

“As respostas para todos os tipos de problema devem estar na convenção, porque ela é a referência, inclusive, para decisões sobre conflitos que tenham de ser tomadas no âmbito judicial”, ressalta Abal.

A característica do acesso diz respeito à existência de entradas e saídas integradas ou separadas para o uso da área comercial e da área residencial. O nível de convivência determina se todos os condôminos usam e circulam nas mesmas áreas comuns.

“A maior parte dos problemas dessa modalidade de condomínio existe por falta de descrição na convenção, seja prevendo situações sobre o uso de áreas comuns, restrições e modo de divisão de taxas condominiais com a devida diferenciação”, alega Zanchett. E a maioria dos questionamentos é de ordem financeira.

Problemas comuns nas antigas convenções

O rateio das despesas condominiais é um dos grandes geradores de conflito em condomínios mistos, entre outros de ordem econômica. Segundo os especialistas entrevistados, questões comuns dizem respeito a comerciantes sem acesso ao interior do prédio que não querem arcar com despesas de elevadores e áreas de lazer, de moradores que reclamam de acessos compartilhados, entre outros.

“O que vale depende de cada imóvel, depende do que está determinado na convenção. Quem compra o imóvel de acordo com ela não pode reclamar depois. Por outro lado, se não estiverem previstas nessas regras de rateio de despesas, o condômino pode recorrer à Justiça contra o condomínio, reclamando restrição do direito à propriedade, mencionado na Constituição Federal (Art. 5º, inciso 22)”, explica Abal. Na prática, isso significa que ele se sente impedido pelo condomínio de fazer o uso da propriedade que adquiriu.

Condomínio repartido após três anos

O Condomínio Atlântico Shopping, de Balneário Camboriú, surgiu em 1996 como um condomínio misto, incorporando um residencial de 120 unidades residenciais e o shopping center, com o mesmo nome. Cerca de três anos depois, o imóvel teve a incorporação dividida e elegeu dois síndicos, um para o shopping, outro para as residências, cada área com o seu próprio condomínio e convenção. As unidades ainda dividem a mesma rampa de acesso ao estacionamento, mas quem vai ao shopping vai somente até o segundo pavimento.

O ex-síndico do condomínio, Mário Amaral de Andrade explica que a divisão dissolveu exigências da convenção antiga como a obrigação para quem comprasse um apartamento, de também comprar uma sala no shopping, por exemplo. “Hoje a gestão é completamente dividida, com boa convivência”, explica.

Equipes gerenciais

Para se adaptar a novas demandas e tendências de mercado, alguns novos empreendimentos da região são gerenciados por uma equipe de profissionais, ao invés de apenas um síndico. É o caso do complexo multiuso Riviera Concept, na Praia Brava, em Itajaí, que foi inaugurado em dezem-



CONDICÕES ESPECIAIS PARA CONDOMÍNIOS EM ATÉ 48X

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:








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

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



ADVOGADOS ANDRÉ PEIXOTO ABAL E ALLAN ZANCHETT da Comissão de Direito Condominial da OAB de Balneário Camboriú

bro de 2018. Com três torres, o complexo tem 325 unidades comerciais e de hotelaria em funcionamento e o prédio residencial está em conclusão.

A composição do empreendimento, envolvendo uma aprofundada base jurídica, resultou no estabelecimento de um condomínio central com conselho fiscal e de três subcondomínios, todos sob a mesma convenção, mas cada um com seu próprio

regimento, conselho fiscal e subsíndico. O condomínio central fiscaliza os subcondomínios, estabelece e gerencia o rateio de despesas comuns a todos. São elas: segurança, seguro, limpeza externa, jardinagem, paisagismo e custos com alvarás de bombeiros.

Segundo a ex-gestora do Riviera Concept, Patricia Bertolo, a forma de gestão reflete em benefícios como uma autonomia financeira, administrativa e de operação em cada subcondomínio. "O condomínio central cuida da previsão orçamentária e é quem tem a responsabilidade civil, criminal e trabalhista sobre os atos de todos os sub-



condomínios. Com os papéis e as regras todos bem definidos na convenção, a convivência é perfeitamente gerenciável", diz a ex-administradora do condomínio que se tornou referência multiuso no Estado.

EXIGÊNCIAS NA ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS MISTOS

Quase nada é regra específica ou obrigação para a administração de condomínios caracterizados como mistos, isso porque cada imóvel tem suas próprias particularidades e usos. Nem mesmo o Código Civil traz muitas especificidades sobre o assunto, pois a prioridade das decisões sobre essas áreas é da convenção estabelecida com a ajuda dos condôminos.

Os advogados da Comissão de Direito Condominial da OAB de Balneário Cambo-

riú fazem algumas recomendações sobre as exigências para quem precisa administrar este perfil de imóvel:

- Uma convenção bem redigida pode nunca precisar ser atualizada, mas o síndico observar que conflitos existentes não têm resolução prevista no documento é mais do que um sinal de que a convenção precisa ser atualizada em assembleia. Quanto mais cedo, logo após a incorporação, tanto melhor. Se a atualização não for bem planejada e definitiva,

é provável que o condomínio precise fazer muitas revisões.

- Em áreas concebidas com objetivos de uso distintos em um mesmo imóvel, é saudável para a convivência dos condôminos que cada setor tenha seu próprio acesso, como rampas e elevadores e, se possível, sua própria gestão.

- Quando o condomínio tiver de ser o mesmo, devido à incorporação do imóvel ser uma só, a recomendação é que pelo menos um representante de cada área, a residencial e a

comercial, auxiliem o síndico no levantamento de informações para que ele tenha a melhor tomada de decisão.

- O síndico, por sua vez, precisa compreender muito bem as duas áreas pela qual está responsável, seguindo rigorosamente a legislação vigente, especialmente o Código Civil e a convenção, atuando com imparcialidade pela melhor convivência e preservação do bem comum.

- Pela complexidade das relações interpessoais e as di-

ferenças físicas e de objetivo de uso de cada imóvel, incorporadoras que colocam condomínios de uso misto no mercado devem abandonar um velho hábito, o de usar modelos prontos para entregar a convenção juntamente com o imóvel.

- Tanto às incorporadoras quanto aos síndicos, é recomendável que procurem o auxílio de um advogado antes de definir as mudanças da convenção. Modelos prontos deixam de atender necessidades particulares dos condôminos.

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

Câmara de São José aprova PL que obriga condomínios a comunicar casos de violência doméstica

Na Sessão Ordinária do dia 14 de abril, a Câmara Municipal de São José (SC) aprovou o Projeto de Lei nº 041/2020 que obriga os condomínios residenciais, comerciais ou mistos do município de São José a comunicar aos órgãos de segurança pública a ocorrência ou indício de episódios de ocorrência de violência doméstica contra mulheres, crianças, adolescentes ou idosos.

A comunicação da violência deve ser realizada de imediato nos casos de ocorrência em andamento e nas demais hipóteses, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após a ciência do fato.

Ainda de acordo com o pro-



jeto, os condomínios deverão afixar nas áreas de uso comum, cartazes ou comunicados divulgando o disposto na lei. O objetivo é incentivar condôminos a

para aprovação do prefeito do município.

Fonte: Câmara de Vereadores de São José

notificarem ao síndico ou administrador quando tomarem conhecimento da ocorrência ou de indícios de episódios de violência doméstica no interior do condomínio.

O PL aprovado pelos vereadores segue

STJ decide que edifício no RS pode proibir moradora de locar apartamento pelo Airbnb

Tribunal analisou caso específico, mas decisão pode ser seguida por outras instâncias

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu que um condomínio em Porto Alegre (RS) pode proibir uma moradora de locar o apartamento dela por meio do aplicativo Airbnb. O tribunal analisou esse caso específico, mas a decisão pode ser seguida pelas demais instâncias da Justiça.

No entendimento da maioria dos ministros da Quarta Turma, a destinação desse tipo de locação não é residencial e pode ser proibida pelo condomínio.

O julgamento começou em 2019 com o voto do relator, Luís Felipe Salomão, que se posicionou pela derrubada da proibição. Na ocasião, o ministro Raul Araújo pediu vista, isto é, mais tempo para analisar o caso.

O caso

O caso analisado aconteceu em Porto Alegre (RS). Uma mulher foi proibida pelo con-



domínio de sublocar o imóvel para temporadas porque isso feria as normas internas impostas aos moradores. A justiça local deu razão ao condômino, e ela recorreu ao STJ.

Na retomada do julgamento, o ministro Raul Araújo divergiu do relator, defendendo a autonomia do condomínio para definir as regras e proibir as locações. "Essas movimentações que afetam a segurança devem

respeitar as normas condominiais", disse.

Segundo o ministro, nos condomínios, a locação não é apenas da unidade, mas de "toda parte comum do condomínio", causando inquietação nos condôminos. Para Araújo, a melhor solução seria que os próprios condomínios inserissem essa proibição em suas convenções.

Fonte: G1

OPINIÃO

FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA

@fernandamp81@gmail.com



Favorecimento para contratação de serviços condominiais: presente x comissão x propina

A corrupção está instalada na sociedade brasileira, evoluímos muito neste sentido, mas não raras vezes nos deparamos com situações onde refletimos sobre os benefícios que recebemos e acabamos sucumbindo a "corrupção". Coisas simples do nosso cotidiano, que muitas vezes nem levamos a sério, mas que tiramos proveito, também são atos de corrupção.

No mercado condominial não é diferente, muitas empresas que prestam serviço para condomínios abordam os síndicos ofertando favorecimento, ou do outro lado, pessoas cobram favores para ofertar ou "indicar" empresas para condomínios contanto que recebam "comissão" em troca, algumas vezes nomeadas de parcerias.

Para evitar este tipo de prática no seu condomínio, instituir alguns procedimentos pode ajudar, tais quais:

- Definir normas internas de controle para contratação de prestadores de serviços;
- Exigir mais de um orçamento;
- Exigir nota fiscal pelo serviço prestado;
- Contratar empresas diversas para prestar serviços, possibilitando que uma "fiscalize" o trabalho da outra;
- Evitar contratação emergencial para reparos e manutenção;
- Exigir o registro das prestações de contas nos balancetes;
- Evitar a pessoalidade na administração dos recursos do condomínio, bem como acesso a conta bancária.

Várias rotinas e procedimentos podem ser instituídos para coibir a corrupção no condomínio, mas o prin-

cipal meio de repressão é a participação dos condôminos. Os condôminos têm o poder de fiscalização.

Constatada a suspeita podem convocar assembleia, contratar uma empresa especializada e idônea para auditar a gestão condominial e quando forem verificadas práticas equivocadas, podem requerer a destituição do síndico (que poderá responder civil e criminalmente pela má gestão) ou rescisão contratual com a empresa que operacionalizou tal prática.

Vejam a previsão legal:
Art. 1.355 - CC/2003 - Assembleias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos.

Art. 1.348 - CC/2003 - Compete ao síndico:

V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessam aos possuidores.

Proibidade, ética e transparência devem ser pressupostos para qualquer pessoa, principalmente quando desempenha cargo que envolve recurso de terceiros. Deve-se valorizar as empresas que atuam no mercado condominial com idoneidade, pois se elas se negam a prática de "presentinhos" certamente cuidarão com transparência dos recursos do seu condomínio, prestando serviço de qualidade.

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.

29 ANOS



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

48 3242.0064 contato@grservicoseltricos.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



Um síndico além de seus limites

Quem me acompanha nesses 4 anos de coluna sabe o quanto eu gosto de explorar o crescimento pessoal que é proporcionado a quem se dedicou a exercer a função de síndico.

Gosto também de harmonizar os conceitos consolidados por diversos teóricos do mundo acadêmico e corporativo, com situações do cotidiano da gestão condominial. E uma das ideias mais relevantes é que, em qualquer que seja a área de atuação, aquele indivíduo que atua próximo de seus limites, e por vezes os transgredindo, é aquele indivíduo que atua em alta performance. A grande questão é saber identificar os limites e conhecê-los tão bem ao ponto de não confundir os com simples crenças que acabam nos impondo limites irrealistas e assim desbloquear seu potencial ilimitado.

Um dos gurus de grandes personalidades que performam com excelência nas mais diversas áreas, Jim Kiwk, escreveu em seu livro "Sem Limites" que todos nós podemos desbloquear nosso potencial ilimitado. Mas, afinal de contas, o que é isso? É simplesmente progredir além do que acredita ser possível. E segundo esse autor isso é possível com a combinação de três fatores: Mentalidade, Motivação e Métodos.

Mentalidade - Se você não está vivenciando todo o seu potencial é porque existe uma barreira que está impedindo essa evolução. Você não acredita em si mesmo, nas suas capacidades, muito menos no que você merece, ou em tudo que é capaz de alcançar. É preciso identificar as suas crenças, os limites que elas inconscientemente lhe impõem, e fazer o exercício de ressignificar essas ideias. Lembre-se que crenças limitantes são frases que você costumemente repete para si. Dê novos sentidos para essas frases. "Sim, eu

sou capaz de..."

Motivação - É o combustível da ação. É o gás, a energia que faz acontecer o que parece não ser possível. O autor até apresenta uma fórmula (Motivação = Propósito X Energia X S3). Propósito não é uma simples meta. "Meta é um sonho com uma data", como já dizia Napoleon Hill. Propósito é a razão pela qual almejamos alcançar um ou mais objetivos na vida. A energia está diretamente ligada a nossa saúde, atividade física, boa dieta, boas noites de sono, serenidade e paz de espírito. O S3 refere-se a três palavras em inglês: *Simple* (simples), *Small* (pequenos), *Steps* (passos). São pequenas ações que aproximam você do seu objetivo e com o tempo vão se tornando bons hábitos.

Métodos - O método é o trilho do trem. É observando a proximidade ou distanciamento dele que você tem um termômetro de quanto esforço terá que exercer para alcançar o seu objetivo. Nesse sentido é que percebo que nossas escolas de gestão de condomínios estão carentes. Muitas são ricas em conteúdos específicos e contam com os mais preparados professores para ensiná-los, mas poucas oferecem um método de exercer a função de síndico. Na verdade, eu desconheço algum curso que defenda um método de gestão. Isso não desqualifica nenhum curso existente, mas serve de alerta para aqueles que se dedicam a produzir conteúdos de capacitação.

Por fim, colega síndico, se seu desejo é exercer a função de síndico de forma ilimitada, mude sua mentalidade, busque energia e na falta de um método que não lhe foi apresentado, desenvolva o seu próprio e seja fiel a ele.

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

ALTA NOS CUSTOS CONDOMINIAIS? SAIBA COMO REDUZIR OS GASTOS DO SEU CONDOMÍNIO



Com a pandemia e a adoção do trabalho home office e dos estudos em casa, os condomínios consequentemente registraram um aumento do consumo de água, gás e energia elétrica, despesas que representam cerca de 30% das taxas condominiais. Essa mudança resultou em uma alta de 7,46% do Índice de Custos Condominiais (Icon), em 2020, uma variação acima da inflação medida pelo IPCA, que encerrou o ano em 4,52%.

Outro fator que contribuiu para o crescimento do índice foram os gastos com manutenção de equipamentos e com conservação e limpeza, com altas de 23,14% e 20,48%, respectivamente.

Neste cenário, quais medidas podem ser tomadas para reduzir os custos do condomínio? Confira

cinco formas eficazes de diminuir os gastos condominiais:

1. Implantação de sistema fotovoltaico: produzir a própria energia elétrica a partir da captação dos raios solares garantem economia e ainda possibilitam uma autonomia maior em relação à concessionária.

2. Instalação de sensores de monitoramento de qualidade de energia: ao verificar a energia fornecida pela distribuidora, esses sensores ajudam a antecipar problemas de sobrecarga de circuitos e nos motores de equipamentos, gerando uma economia de até 35% no consumo das áreas comuns, além da redução de custos de manutenção.

3. Individualização de água: além de permitir uma cobrança mais justa para cada unidade, a instalação de hidrômetros indivi-

duais incentiva o consumo consciente em todo condomínio.

4. Instalação de sensores de presença e movimento nas áreas comuns: essa medida contribui com uma conta de luz mais econômica e com o melhor aproveitamento da vida-útil das lâmpadas.

5. Medição individualizada de gás: por meio do software de monitoramento do medidor é possível acompanhar de maneira remota as variações de consumo, facilitando ajustar os gastos e a descobrir e consertar indesejados vazamentos.

A **IouTility** é uma empresa de tecnologia, com soluções voltadas à eficiência hídrica e energética, desenvolvendo projetos personalizados para condomínios residenciais e comerciais em todo Brasil.

Agende uma visita técnica ou solicite um orçamento pelo comercial@ioutility.com.br.

TRATO GESTÃO: PRATICIDADE NA ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

Há 40 anos traçamos uma jornada para se tornar experts em simplificar e tornar prático aquilo que deve ser prático.

A Trato Gestão de Condomínios é especialista em gestão eficiente de condomínios e tem um mix completo de possibilidades para a administração dos edifícios.

De acordo com o diretor administrativo da Trato, Moises Tavares, a profunda experiência no mercado permite decifrar, esclarecer e indicar soluções técnicas para a gestão das mais variadas áreas de um condomínio - dos menores aos grandes complexos. Necessidades administrativas, contábeis, pessoais, jurídicas e financeiras serão atendidas por equipes especializadas.

"Hoje oferecemos solução ao condomínio. Quando falamos



que vamos solucionar tudo, é tudo mesmo. Para nós, não faz sentido dar o suporte e o auxílio a você em um pilar, deixando outros sem a devida atenção. Da contabilidade, passando pela elaboração eficaz da Previsão Orçamentária até chegar ao criterioso

controle do RH, nossos setores prezam sempre pela eficácia", salientou o diretor.

A Trato Gestão de Condomínios está instalada no mais moderno condomínio de Florianópolis, o Black Office Class, na Avenida Santa Catarina, 1197, Estreito.

Entre em contato conosco: 48 3381.8100 | www.tratogestao.com | [@tratogestao](https://www.instagram.com/tratogestao)



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

MULTA

Qual o prazo para um morador recorrer de uma multa aplicada pelo síndico? Faz dois meses que a multa foi aplicada (barulho) e o condômino quer reverter, é possível?

Fátima Peixoto, Florianópolis

Inicialmente, é importante destacar que a convenção e regimento devem prever claramente os procedimentos a serem adotados para as penalidades (advertências e multa), inclusive estipulando a forma e

o prazo para a defesa e eventual recurso do infrator, de modo a garantir o direito constitucional da ampla defesa e contraditório (inciso LV do art. 5º da Constituição Federal). Assim sendo, o(a) síndico(a) deverá consultar estes estatutos para saber se é possível receber a defesa no prazo indicado na pergunta.

Contudo, caso não haja previsão específica, é recomendado que o próprio aviso de multa indique um prazo razoável para a defesa e/ou recurso e quem irá

apreciá-la (síndico/conselho ou a assembleia geral).

Vale citar que é comum a convenção/regimento interno concederem um prazo de 15 (quinze) dias para a defesa do infrator a ser apreciada pelo síndico/conselho, embora sujeita à análise posterior pela assembleia geral, que irá ratificar ou anular a penalidade. Mas o prazo indicado é apenas sugestivo.

Assim, sem consultar a convenção e/ou regimento do condomínio da leitora é impossível

afirmar se o prazo de 60 (sessenta) dias é aceitável para admitir o recurso da multa. Pode até parecer exagerado, mas, caso a convenção/regimento interno ou o aviso da multa sejam silentes quanto ao prazo de defesa, sugiro que seja admitido o recurso do infrator para a devida análise, acautelando-se na próxima oportunidade de se aten-

der ao prazo previsto nos regimentos do condomínio ou, caso silentes, seja indicado expressamente o indigitado prazo no respectivo aviso da penalidade, sob pena da probabilidade do infrator obter a anulação judicial por descumprimento do preceito constitucional da ampla defesa e contraditório.



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

DEVEDORES

Um condômino quer ter acesso a lista de inadimplentes do prédio, inclusive saber o apartamento, nome do devedor e o valor da dívida. O síndico pode informar?

Aderbal Machado, São José

O artigo 1.350 do Código Civil determina que ao menos uma vez ao ano ocorrerá assembleia geral de condôminos, por meio da qual será realizada a previsão orçamentária e, também, a prestação de contas do exercício vigente, o que, não obstante, é ratificado pelos incisos VI e VIII do artigo 1.348 do mesmo Código Civil, que dispõem que o síndi-

co deverá elaborar anualmente a previsão orçamentária, assim como deverá prestar contas a assembleia anualmente e sempre que lhe for exigido.

Ademais, o condomínio é um ente cuja personalidade jurídica se a figura como *sui generis*, isto é, possui um CNPJ, mas não detém personalidade jurídica, posto que o condomínio nada mais é do que a massa de condôminos que o compõe.

Desta forma, os condôminos, como integrantes da massa condominial, assemelham-se a sócios de uma sociedade empresária, mas que, no entanto, não possuem *affectio societatis* (von-

tade de serem sócios).

Os condôminos, assim como em alusão a qualquer sociedade empresária, possuem total direito a terem acesso aos livros de prestação de contas do condomínio e, inclusive, ao extrato das inadimplências, fato que, no entanto, não é gerador de verbas indenizatórias morais aos inadimplentes, conquanto o condomínio estará no mero exercício regular de seu direito (leia-se dever), conforme disposto pelo artigo 188, inciso I, do Código Civil.

Ao analisarem os livros de prestação de contas, os condôminos solicitantes terão acesso

às informações das receitas, despesas e inadimplências do condomínio.

Frise-se que o fato gerador da responsabilidade civil constituída pelo abalo moral em prol dos devedores é a exposição dos mesmos ao ridículo quando da realização de cobranças, conforme interpretação analógica do artigo 42 do Código de Defesa do Consumidor, tais como: (a) afixar a listagem de inadimplentes nos murais do condomínio; (b) encaminhar a listagem de

devedores por email aos condôminos; (c) impedir o uso de áreas comuns do condomínio; (d) interromper o abastecimento de água; (e) interromper o abastecimento de gás.

Portanto, o síndico poderá apresentar os livros de prestação de contas ao condômino solicitante, a fim de que o mesmo extraia as informações pretendidas sem receio de que este fato gerará aos devedores qualquer abalo moral passível de indenização.



Karpat & Camacho Advogados Associados
Gustavo Camacho OAB/SC 32.237
(47) 3278.9026

31 anos
de grandes
conquistas
e desafios.

PLAC

PLANEJAMENTO E ASSESSORIA DE CONDOMÍNIOS LTDA.

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

9 ANOS NO MERCADO

24 HORAS ATENDIMENTO

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

GUIA DE FORNECEDORES

Aqui o síndico encontra produtos e serviços para condomínios | **Encontre mais fornecedores acessando** 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

Especializado em Condomínios

Eng. Resp. Rafael Silva de Souza Cruz

_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

Tech New®
Arquitetura e Pinturas

(48) 9 9982 8141

20 Anos

Pintura Predial | Laudos
Lavação de fachadas
Impermeabilizações

Soluções técnicas para Construção Civil.

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

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 | pravaliiarenharia@gmail.com | www.pravaliiarenharia.com.br

Não encontrou o que buscava?
Acesse nosso portal e encontre fornecedores de diversas cidades e áreas de atuação para o seu condomínio!
<http://www.condominiosc.com.br/guia-de-fornecedores>

EMPRESTA CONDO

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 | @emprestacondo

Como lidar com o excesso de barulho de obras vizinhas

Legislação prevê multa financeira para construções que descumprem o limite máximo sonoro permitido ou qualquer ruído fora do horário estabelecido

Da redação

O crescimento em ritmo acelerado das cidades é algo evidente nos tempos atuais e que tende a aumentar ainda mais com o processo de verticalização dos grandes centros. A construção civil, por exemplo, foi um setor que praticamente não parou nem mesmo com a pandemia da Covid-19. Junto à necessidade de mudança, chegam também problemas que podem durar meses, como conviver com uma obra no terreno vizinho.

Máquinas trabalhando, caminhões, betoneira, poeira, queda de materiais são os transtornos mais comuns e que necessitam de muita paciência. Regulamen-

tações para que as atividades não extrapolem os limites da boa vizinhança existem. Em Florianópolis, por exemplo, está presente na forma da Lei Complementar CMF N. 03/1999, em vigor desde 05/04/1999.

O horário diário para a execução do serviço é um dos itens da lei, já que ruídos urbanos afetam a proteção do bem-estar e do sossego público. As obras são permitidas de segunda a sexta-feira, entre às 7h e 19h, e aos sábados das 7h às 13h. Para atividades não confináveis (aquelas realizadas a céu aberto), o limite sonoro máximo é de 85dB (decibéis). Para atividades confináveis (aquelas executadas em ambientes mais fechados), o limite sono-



A ATIVIDADE da construção civil segue legislação municipal e havendo abusos é possível denunciar a obra na prefeitura

ro máximo pode variar de 45dB até 70dB, dependendo da localização da obra. Há uma tolerância de 5dB a mais para os dias úteis.

“Uma betoneira em operação gera 90dB, uma serra circular gera 100dB e um bate estacas gera 100dB. Tais medições referem-se ao local de geração do som, que tende a se atenuar mediante afastamento. A localização da obra é referenciada à classificação de atividades permitidas, começando em estritamente residencial, para tolerâncias sonoras mais baixas (50dB), indo até zonas estritamente industriais ou de serviços que apresentam tolerância sonora mais alta (75dB)”, destacou o engenheiro civil Aécio de Miranda Breithaupt.

DENÚNCIAS

O diálogo e o bom senso são os meios mais indicados para a solução do problema, mas se o síndico considerar a necessidade de formalizar uma denúncia pelo excesso de barulho, ele deve procurar a Fundação Municipal do Meio Ambiente de Florianópolis (Floram), responsável pela aplicação dessa lei. É por meio dela que chegam as reclamações de

perturbação do silêncio. A checagem do descumprimento é feita pelo Departamento de Fiscalização de Obras da Prefeitura de Florianópolis.

“A Floram recebe a denúncia e nos encaminha. Nossa equipe é constituída em 12 fiscais e ao menos um deles fará a constatação do que foi denunciado no local indicado. O mais comum no caso do barulho é em relação ao horário não permitido para a execução da obra, ou seja, antes das 7h e depois das 19h em dias úteis e antes das 7h e depois das 13h aos sábados”, explicou o gerente de fiscalização de obras, Francisco Carlos da Cunha.

As penalidades podem variar de notificação por escrito; multa simples ou diária; embargo da obra, interdição parcial ou total do estabelecimento ou atividades; cassação imediata do alvará de licenciamento do estabelecimento e até a perda ou restrição de incentivos e benefícios fiscais concedidos pelo Município e paralisação da atividade.

“A Lei estabelece multa para infrações a esta legislação, que inicia em 23 UFIRs (R\$ 25,00) e vai até 11.500 UFIRs (R\$

12.340,00), variando em função da gravidade da infração, classificada como leve, grave e gravíssima”, completou Aécio de Miranda Breithaupt.

Em São José, as obras são permitidas todos os dias, inclusive sábados, domingos e feriados, porém, àquelas que emitem ruídos sonoros tem o horário limitado das 7h às 20h.

Em relação à rede de proteção para evitar queda de materiais da obra, não há uma lei específica na cidade que exija o uso na construção civil, o que ocorre é a orientação do departamento de fiscalização para a colocação caso seja comprovado o risco de acidentes. As informações são da fiscal de obras do município, Daniella Scheithauer.

As denúncias em Florianópolis podem ser encaminhadas à Floram pelo telefone (48) 3234-8483 ou diretamente para o Departamento de Controle de Emissões Sonoras (Deson), setor ligado ao órgão, através do número (48) 3251-6509. Em São José, as reclamações são centralizadas pela Ouvidoria 0800 644 9040, que repassa ao departamento responsável pela fiscalização.



O ELO MAIS FORTE ENTRE CONDOMÍNIOS E PESSOAS

TRATO
GESTÃO DE CONDOMÍNIOS

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

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 | atendimento@cobraccobrancas.com.br