

# Jornal dos Condomínios 20

ANOS 20  
Condomínios

ANO 20 - N° 239 - NOVEMBRO 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



## SINDICATURA

### HABILIDADE OU APRENDIZADO?

No mês de comemoração do Dia do Síndico, especialistas explicam que capacitação, somada à experiência e inteligência emocional, é essencial para formar um bom síndico

# Páginas 08 e 09

EM SC

VALE DO ITAJAÍ

Cinco dicas para garantir eficiência nos sistemas de segurança

# Páginas 10 e 11

GRANDE FLORIANÓPOLIS

Primeiros socorros, um conhecimento que salva vidas

# Página 03

ECONOMIA

Inflação e previsão orçamentária, a conta não fecha?

# Página 04

NATAL

Cuidados ao instalar iluminação decorativa

# Página 06



30 DE NOVEMBRO

## DIA DO SÍNDICO

Parabéns a todos que zelam pelo patrimônio e tranquilidade de condôminos e moradores!

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



**EFICAZ**  
SOLUÇÕES PREDIAIS

- PINTURAS PREDIAIS
- IMPERMEABILIZAÇÃO
- RESTAURAÇÃO

@eficaz.pinturas  
48 3342.3044  
98451.7066 • 99860.4262  
pinturas.empresaefficaz@gmail.com



## basicoisas express

Seja um franqueado Basicoisas, entre em contato conosco!

A comodidade que seu condomínio precisa

Tenha um minimercado com autoatendimento **24 horas por dia, 7 dias por semana.**

48 98461.1361 • 48 99133.9909 • basicoisasespress@gmail.com  
www.basicoisas.com.br • @basicoisas



## LojaCond

Equipamentos para Condomínios

### SEU CONDOMÍNIO MERECE O MELHOR!

ATENDEMOS TODA A REGIÃO SUL

LOJACOND (48) 3247-8318  
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



## PONTUAL GARANTIDORA

30 / NOVEMBRO

### DIA DO SÍNDICO

Parabéns a você que trabalha para garantir a tranquilidade do seu condomínio!

0800 889 0088  
www.pontualgarantidora.com.br



## GRUPO GM SERVIÇOS

TERCEIRIZAÇÃO PROFISSIONAL

- ✓ ZELADORIA
- ✓ PORTARIA
- ✓ LIMPEZA
- ✓ VIGIA

www.gmportaria.com.br

Solicite orçamento, viabilizamos proposta de acordo com o perfil do seu condomínio!  
48 99805.2313 • 48 98435.7330 • gmprestadoradeservicos@yahoo.com



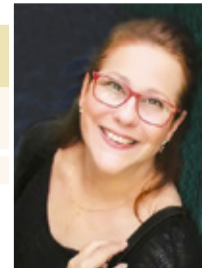
Acesse no QR Code acima o nosso Portal!

f @jornaldoscondominios

@JornalCond

## # EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN @angeladalmolin@condominiosc.com.br



# A sindicatura é um aprendizado diário

Todo condomínio precisa de um bom gestor, responsável por cuidar do patrimônio coletivo. Muitos síndicos, ocupam o cargo e desenvolvem o trabalho com satisfação, gostam realmente do que fazem. Interação com outros síndicos em uma rede de solidariedade e estão sempre buscando soluções para os problemas que surgem nos seus condomínios e também de outros prédios.

Muitas atividades que desenvolvem não são obrigatórias pela legislação, mas eles estão dispostos a ir além das obrigações através de

ações que buscam transformar para melhor aquele núcleo da sociedade. Exemplos disso são os cuidados com os idosos, as iniciativas na busca do convívio mais harmônico, as ações voltadas à sustentabilidade que motivam os moradores como as hortas coletivas.

E não é raro que os síndicos se envolvam para além dos muros do condomínio e se engajem em ações comunitárias para a melhoria dos seus bairros e até da cidade como um todo. Mais do que uma experiência de vida, ser síndico passa a ser um exercício de cidadania.

É fato que o cargo de síndico passou por uma profunda transformação nos últimos anos. Com o crescimento do mercado imobiliário e a mudança no perfil dos imóveis, cada vez mais arrojados, os condôminos buscam uma gestão mais competente para o seu patrimônio. Com isso, se antes, era difícil alguém se propor a assumir a gestão de um condomínio, hoje o cargo é disputadíssimo. Mesmo a pessoa que faz da paixão pela sindicatura uma profissão, ou o morador que por convicção tem a vontade de valorizar seu imóvel e dedicar seu tempo ao coletivo, busca

desenvolver habilidades na intenção de se posicionar de maneira mais assertiva diante dos desafios dessa função.

Em 30 de novembro comemora-se o Dia do Síndico e nesta edição especial trazemos a avaliação de especialistas sobre a evolução do papel do síndico, a sindicatura como uma oportunidade de carreira e quais características são essenciais para quem assume esta importante função no condomínio.

Desejamos a todos os nossos leitores, o foco principal do nosso trabalho há 20 anos, um ótimo Dia do Síndico!

**EFICIENT**  
Segurança Eletrônica e Energia

☎ 48 3364-5332   
[www.eficient.com.com.br](http://www.eficient.com.com.br)

SISTEMA DE **ENERGIA SOLAR**  
COM GARANTIA DE ATÉ **25 ANOS**  
DE EFICIÊNCIA ENERGÉTICA

- Motor de Portão e Periféricos
- Portas Automáticas
- Controles de Acesso
- Sistema de Interfonia
- Sensores Perimetrais
- Cercas Elétrica
- Sistemas de Alarmes
- Sistemas de Câmeras
- Alarme de Incêndio
- Iluminação de Emergência

**SUPORTE**  
Condomínios

- ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
- COBRANÇA GARANTIDA

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

**CONHEÇA O PLANO DE RECOMPENSAS PARA CONDOMÍNIOS!**

**MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO**

**FERRAMENTAS, HIDRÁULICA, ELÉTRICA, FERRAGENS E REPAROS**

**TINTAS E ACESSÓRIOS PARA PINTURA / LOJA COR TINTAS CORAL**

**ESTACIONAMENTO E AMBIENTE CLIMATIZADO**

**TELE ENTREGA**

☎ 48 3034.0853  
☎ 48 9.9139.3369

📍 Rua Adhemar da Silva, 753  
Kobrasol • São José • SC

**OTIS**  
United Technologies

## Soluções sob medida para o seu condomínio.

- Elevadores
- Escadas
- Esteiras rolantes

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

improve  
  
 efficiency™

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



Central de Atendimento ao Cliente

0800 704 87 83

www.otis.com



# Primeiros socorros: ação de porteiro salva vida de bebê em condomínio de São José

Iniciativa de porteiro com conhecimento em primeiros socorros foi fundamental para salvar a vida de um bebê que se engasgou com leite materno

Jorge Oliveira

**T**er conhecimento em primeiros socorros pode ser o diferencial na escolha de um profissional para atuar em condomínio. No início de novembro, um caso de engasgamento de bebê por leite materno teve um final feliz graças ao conhecimento do porteiro do prédio.

Sandro Francisco Vicente, 50 anos, teve papel fundamental para evitar uma tragédia no edifício em que trabalha como porteiro terceirizado, no bairro Campinas, em São José (SC). Um bebê de apenas seis dias de vida se engasgou com leite materno e parou de respirar. O profissional foi chamado pela família para ajudar, num momento de desespero, e para chamar também socorro do Corpo de Bombeiros. À reportagem, Sandro relatou o procedimento feito e de como ter algum conhecimento em primeiros socorros fez a diferença.

"Era um sábado, por volta de 4h da manhã quando os pais me chamaram. Estavam o pai e a mãe apavorados, com os avós juntos. O bebê estava no colo da avó, ele não respirava e não reagia. Como o Samu ia demorar, a mãe pediu pelo amor de Deus para que eu ajudasse. Peguei o bebê na mão, com a barriga para baixo. Vi uma vez os bombeiros mostrando como fazer em casos de engasgamento, bati quatro vezes nas costas e pedi para a avó fazer a sucção.



**SANDRO FRANCISCO VICENTE:** satisfação ao ajudar a salvar uma vida realizando os procedimentos recomendados pelo Corpo de Bombeiros

O bebê não reagiu, fiz outra vez e nada. Na terceira ela tossiu, abriu o olhinho, meio abrindo um sorriso, e começou a respirar. Mostrei para mãe que estava tudo bem, respirando, e desci pra portaria para esperar o Samu", relata.

O procedimento adotado pelo porteiro Sandro Francisco Vicente é o recomendado nos cursos que são oferecidos pelo Corpo de Bombeiros. Aliás, há outros profissionais que atuam em condomínios, como zeladores, síndicos e seguranças que podem realizar as formações.

Segundo o Tenente Luiz Gustavo Bonatelli, chefe da seção de Instrução e Ensino do Batalhão de São José, esse tipo de conhecimento serve como apoio ao trabalho dos agentes, principalmente em situações que envolvem risco de vida.

"Esses profissionais são muito importantes também na prevenção de incêndio, porque eles conhecem as estruturas, os moradores e quais problemas podem estar ocorrendo na estrutura. Se ele souber das ações que tem que fazer até a chegada das guarnições já nos poupa

um tempo e previne a evolução dos problemas. Se ele tiver uma noção de como identificar um morador que tenha sofrido um mal súbito ou uma queda, até mesmo ter a calma de acionar o 193, a informação já chega redonda e saberemos de que forma iremos chegar, seja com Samu ou Bombeiros".

## Curso de primeiros socorros

O Corpo de Bombeiros de SC tem cursos gratuitos de primeiros socorros para a população.

De acordo com o Tenente Bonatelli, é possível até se tornar um brigadista por meio do curso dos bombeiros.

"Temos cursos de capacitação em primeiros socorros. O nível básico foi adaptado e é oferecido no formato online. Além dele, tem o treinamento base de atendimento à emergência, e esses dois cursos são pré-requisitos para o curso de formação de bombeiro voluntário, que tem 400 horas no formato presencial. Após formado, pode-se atuar junto às guarnições e também como brigadista particular".

O bebê salvo por Sandro está bem e teve acompanhamento médico logo após o trabalho de salvamento. O Samu chegou cerca de cinco minutos depois da ação. Além do orgulho de ter ajudado a salvar uma vida, o porteiro também quer guardar uma recordação.

"Eles (Samu) me falaram que fiz bem de ter feito aquilo, que não daria tempo de esperar. Meu irmão era bombeiro e me deu dicas sobre afogamento e engasgamento de bebê. Na hora eu estava apavorado também, mas fiz o procedimento e deu certo. Os pais quando me encontram sempre agradecem e vão levar o bebê para eu ver. Quero fazer uma foto para colocar no meu porta-retratos".

## Serviço:

Para informações e inscrições para o curso acesse o link: <https://ensinovirtual.cbm.sc.gov.br/>

**Para Gestão Condominial**  
**Chame os especialistas**

*Em tempos de mudança, 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*

**Terceirização**  
**A melhor estratégia para seu condomínio**

INICIATIVA  
**ICAEPS** Instituto Catarinense de Educação Profissional  
**SEAC SINDESP SC**  
**FEVASC**  
ODS



# As contas do seu condomínio estão fechando?

O aumento constante da inflação tem tirado o sono de muitos síndicos e moradores, que estão vendo os gastos ultrapassarem a previsão orçamentária do prédio

Dariane Campos

Os reflexos da pandemia não se restringiram apenas à área da saúde pública. A economia do mundo também tem sofrido diretamente com os impactos negativos, e isso tem elevado as taxas de juros. Em menos de um ano, as projeções do Banco Central para a inflação em 2021 passaram de 5,8% para 8,59%, sendo que a taxa Selic fechou em 7,75% em outubro.

Diante disso, quem teve de refazer as contas foram os síndicos. Com o pesadelo da inflação rondando a vida dos brasileiros, muitos gestores estão tendo dificuldades para fechar o caixa com base na previsão orçamentária e já discutem a necessidade de aumento na taxa mensal.

Nos condomínios administrados pelo síndico profissional Edgar Francis, que há 23 anos atua no mercado catarinense, há três meses as contas não estão fechando. "Com o aumento dos insumos fui obrigado a convocar uma assembleia para conversar com os condôminos e rever a planilha orçamentária de cada empreendimento. Temos um caso, por exemplo, que aplicamos um

reajuste de 20,64% na taxa de condomínio para dar conta dos gastos", explica.

Além disso, o gestor tem investido na renegociação de contratos. "Algumas empresas e fornecedores ainda têm margem para negociação. A ideia é equilibrar as contas para que sejam factíveis para o perfil de cada condomínio. Além disso, temos um rigoroso acompanhamento das contas, onde a planilha orçamentária, há anos, sempre foi bastante justa em relação às despesas, tentando poupar ao máximo para os condôminos. Não deixamos 'gordura' no orçamento", comenta Francis.

## Prioridades

Estratégias também adotadas por Rangel Correa Vargas, que há 13 anos atua como síndico profissional e atualmente está à frente de 17 empreendimentos. Para ele nenhum condomínio deixou de ser afetado e nenhum foi mais afetado do que o outro. Cada espaço está sofrendo os impactos proporcionais à sua realidade. Sejam eles residenciais, ou comerciais.

Além disso, ele aponta que o aumento generalizado dos custos e a inflação têm gerado uma tensão interna nos condomínios,

o que afeta tanto a relação entre os moradores, quanto entre os condôminos e a administração. "Como síndico busco conversar com os moradores, captar sugestões que possam contribuir para a diminuição das despesas, além de atuar como conciliador. Entender os anseios e as necessidades desta microssociedade chamada condomínio e, de certa forma, tentar manter a paz tem sido desafiador", pontua Vargas.

Nos espaços que administra, ele destaca que a principal medida que está sendo adotada é a reavaliação das despesas ou a real necessidade dos investimentos, dando assim foco às prioridades.

Mesmo com a necessidade dos ajustes, vale lembrar que os síndicos devem ficar atentos quando se trata de preços, pois o menor orçamento nem sempre é o mais indicado. Principalmente porque a qualidade dos serviços não pode ser impactada. E outro ponto que não deve ser adiado são as manutenções, já que podem trazer riscos aos moradores.

## Como gerir as contas na pandemia

Por se tratar de um momento financeiro delicado, com muitas



**SÍNDICO RANGEL CORREA VARGAS:** condomínios residenciais e comerciais estão sofrendo o impacto da alta dos custos

famílias impactadas por reduções no salário ou desemprego, a inadimplência se tornou um receio. E para evitar que este cenário se torne um problema ainda maior, tem síndico buscando orientação com especialista. Samara Lobo Cidade, sócia contadora de uma administradora de Florianópolis, conta que tem auxiliado muitos gestores na análise dos balancetes dos últimos meses, na tentativa de equilibrar as contas.

"Estamos juntos criando mecanismos para atender o movimento do mercado, sem aumentar muito a taxa. Entre as medidas, os síndicos têm preferido continuar com o reajuste via assembleia. Entretanto, há casos em que foram feitos dois reajus-

tes ao ano. Um na AGO e o outro logo após o dissídio dos funcionários, para os ajustes necessários", explica a especialista.

Além disso, Samara relata que para cortar despesas todos os processos dentro dos condomínios estão sendo revistos. Desde compra de materiais até contratação de serviços foram substituídos, sendo que agora são orçados exaustivamente até conseguir a melhor negociação. "A ideia é enxugar despesas, estudar os custos e avaliar todos os gastos", afirma Samara. A especialista indica ainda que os gestores verifiquem, junto às administradoras, prestadores de serviços que tenham nota fiscal e não sejam MEI. "Esse cuidado evita o pagamento de impostos mais altos", explica.

**TAPETES PERSONALIZADOS**  
PARA EMPRESAS E CONDOMÍNIOS PRODUTOS DE ALTA QUALIDADE

SUA MARCA AQUI

TAPETE HIGIENIZA

**48 3375.4563 | 9.9146.1001**

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

**Kapermil**

**UPCOND**  
CONDOMÍNIOS

Soluções para condomínios,  
tranquilidade para os síndicos.

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

**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

**ATELIÊ ENGENHARIA**

**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

[www.ateliengenaria.com](https://www.ateliengenaria.com)

[ateliengenaria](https://www.instagram.com/ateliengenaria)



# Síndico pode ter férias?

Antes de planejar o descanso é importante organizar tarefas e responsabilidades

Da redação

Uma época do ano em que todos esperam com ansiedade para poder relaxar e esquecer a rotina, os meses de verão para muitos são sinônimo de férias. E apesar de muitos moradores acreditarem que o síndico é alguém que trabalha 24 horas por dia à disposição do condomínio, este também pode se ausentar das funções, para alguns dias de descanso.

De acordo com Dirlei Magro, advogada da Plac Administração de Condomínios, não há previsão legal de férias ao síndico, por isso, para que ele possa tirar férias é importante se organizar de forma a efetuar as tarefas antecipadamente. “É importante contar com o auxílio do Conselho ou do subsíndico para as demais tarefas durante a ausência. Lembrando que isso deve ser de comum acordo entre as partes”, explica.

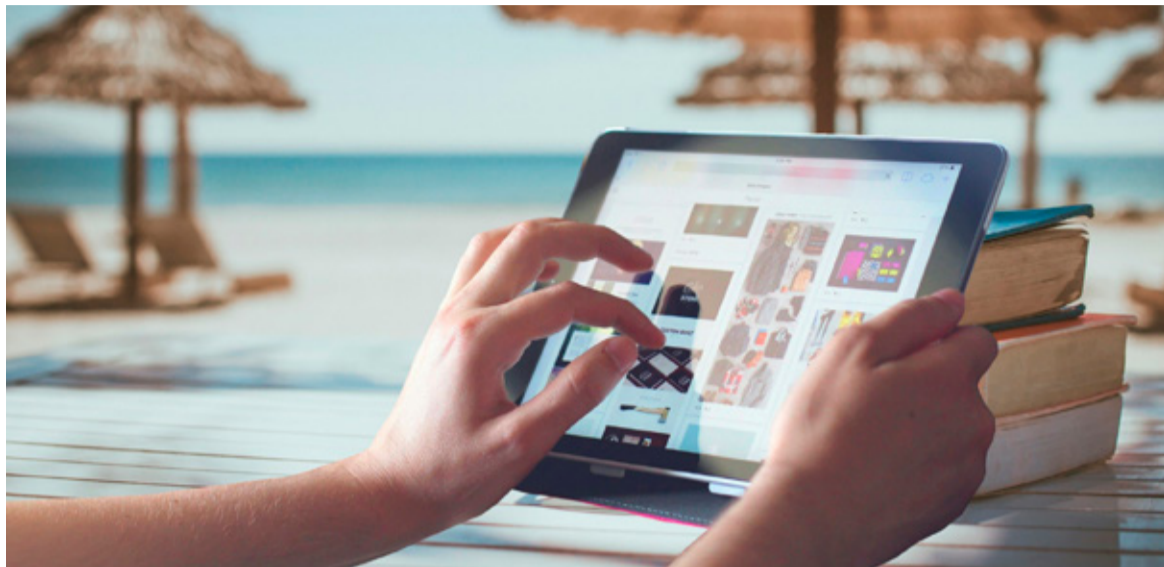
Antes de planejar as férias, é importante que o síndico programe em especial os paga-

mentos que devem ser efetuados durante sua ausência, pois somente ele tem esse poder. “O ideal é deixar um telefone de contato e uma pessoa que possa substituí-lo. E para que possa ter um descanso tranquilo é recomendável que não tenha nenhuma obra em andamento ou outras ocorrências excepcionais durante o período”, destaca Dirlei.

Segundo a advogada, normalmente o síndico é substituído pelo subsíndico, porém não havendo subsíndico será o conselho que o substituirá, lembrando que essa substituição é apenas nas tarefas do dia a dia, pois somente o representante legal do condomínio, ou seja, o síndico, poderá assinar cheques e outros documentos legais, como admissão de empregados, rescisões etc. “Sempre deve ser observada a convenção do condomínio, que pode trazer outras determinações com relação ao assunto”, explica.

## Remuneração

Com relação à remuneração



**NÃO HÁ** previsão legal de férias ao síndico, mas para tirar alguns dias de descanso é necessário organizar as tarefas antecipadamente

no período de ausência, Dirlei explica que algumas convenções trazem a determinação de que seja passada ao substituto, quando a ausência for superior a dez dias, mas na lei não há menção sobre o assunto.

No caso dos síndicos profissionais deve ser cumprido o contrato ou o que for determi-

nado em ata de eleição. Não havendo cláusula sobre o assunto, não há direito a afastamento. “O que temos visto é o síndico profissional se organizando para se afastar alguns dias sem prejuízo no andamento do trabalho, adiantando a assinatura de cheques e deixando algumas pessoas de sobreaviso”, descreve.

Em caso de emergência no período de ausência, a responsabilidade será do substituto se houver um ato formal de repasse do cargo, do contrário o síndico responderá pelo condomínio e poderá mais tarde, mediante provas, entrar com ação regressiva contra o responsável de fato.

## EMISSÃO DE BOLETOS COM O MENOR CUSTO

Emita boletos com pagamento somente após a liquidação e com compensação no mesmo dia.



**Isonção** da taxa de manutenção de conta-corrente.



Pacote de tarifas com movimentações **sem custos adicionais.**



Consultores dedicados, **especialistas em condomínios**, para o seu atendimento personalizado.

**2,50** R\$\*

Custo gerado somente após a liquidação.

### FALE COM UM ESPECIALISTA:

✉ [trt12.atendimento@credijustra.com.br](mailto:trt12.atendimento@credijustra.com.br)

📍 /sicoobcredijustra

📍 Fórum Trabalhista de Florianópolis, R, Almirante Lamego, 1389, Centro.

📞 (48) 3223-0866 / (48) 3024-3217



**(48) 99138-4435**

**SICOOB**  
Credijustra

## Natal: cuidados ao instalar iluminação decorativa

Cordões luminosos, cascatas, lâmpadas Strobel, cortinas, pisca-piscas e figuras natalinas decoram condomínios no final de ano

Da redação

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

Entre os materiais mais usados hoje estão os conjuntos de minilâmpadas, atualmente todas de LEDS, apresentados em diversos formatos, como cortinas formando franjas de luzes e cordões usados para marcar contornos de fachada, sacadas, envolver colunas ou troncos de árvores.

De acordo com Sérgio Luiz Barros Rolim, responsável técnico de uma empresa de materiais elétricos, as lâmpadas de LED são ideais para a decoração natalina. "Além de apresentarem uma significativa redução do consumo de energia, têm maior incidência



**CUIDADOS:** Cordões de luz, mangueiras e pisca-piscas devem ser de boa procedência e certificados pelos institutos de qualidade

luminosa, maior vida útil, não atraem insetos e não emitem raios ultravioleta, que são nocivos à saúde humana", explica.

Para que a iluminação não cause acidentes, como choques, incêndios e curtos-circuitos, os principais cuidados devem ser

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

### Cuidados ao instalar iluminação decorativa

Muito cuidado na hora da instalação, manutenção e ope-

ração dos artefatos luminosos natalinos. Confira as dicas de segurança do engenheiro eletricista Hilton Moreno, consultor do Programa Casa Segura:

- Escolha com cuidado os cordões de luz, mangueiras e pisca-piscas. Eles devem ser de boa procedência e certificados pelos institutos controladores de qualidade. Dê preferência às mangueiras que possuem lâmpadas internas, onde não há contato direto delas com as pessoas

- Antes de instalar os artefatos, especialmente os já utilizados em anos anteriores, verifique sua condição geral e preste atenção às emendas e à película plástica isolante. Emendas e conexões devem estar protegidas com fita isolante

de boa qualidade

- Siga rigorosamente as instruções do fornecedor quanto à ligação elétrica das lâmpadas

- Confirme se a tensão das lâmpadas é compatível com a tensão da rede

- Só ligue o equipamento na tomada após a conclusão da montagem, para evitar acidentes por falhas na isolação de fios ou nas emendas. Em geral, apenas um cordão deve ser ligado em cada tomada. Para ligar mais de um cordão, certifique-se que a tomada e a fiação elétrica do local têm capacidade para receber essa carga

- Nunca toque na fiação nem substitua lâmpadas queimadas com o cordão ligado à fonte de energia

- Na ornamentação de exteriores (fachadas, jardins, varandas e grades), o cuidado deve ser dobrado. A umidade e a presença de água são fatores que elevam bastante a probabilidade de acidentes. Dê preferência às mangueiras e cordões que possuem as lâmpadas protegidas contra as intempéries

- Não instale objetos decorativos nas proximidades da rede pública de energia e jamais use os postes da companhia elétrica para ornamentação. As condições de tensão de operação e a intensidade da corrente elétrica que transita pelas redes podem provocar acidentes fatais

- Se para instalar o cordão for preciso realizar alguma modificação na instalação, contrate sempre um profissional habilitado.

**Assessoria contábil condominial**  
**Administração de condomínios**  
**Síndico profissional**

**CONTROLL**  
CONDOMÍNIOS

**SERVICO QUALIFICADO 16 ANOS**

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

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

**Cerca elétrica**  
**CFTV / Interfonia**  
**Alarmes / Sensores**  
**Controle de acesso**  
**Alarme de incêndio**  
**Iluminação de emergência**  
**Fechaduras eletromagnéticas**  
**Automação e manutenção de portões**

**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

**newtec**  
GERADORES

**ASSISTÊNCIA 24h**

**VENDA**  
**MANUTENÇÃO**  
**LOCAÇÃO**  
**DE GERADORES**

newtecgeradores.com.br

(48) 3304 6307  
(48) 3343 9313  
(48) 99956 9579

**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

48 3242.0064  
contato@grservicoseltricos.com.br

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



DAIANA JUSTINO  
SÍNDICA  
CLIENTE DUPLIQUE

**#PROSPERE**

VIVA A PROSPERIDADE NO SEU CONDOMÍNIO!

"Desde que assumi como síndica, a Duplique vem me dando todo suporte necessário. Estamos fazendo uma reforma grande no nosso condomínio e com a garantia de receita da Duplique Santa Catarina, fico tranquila em relação ao recebimento dos recursos para custear essa obra e as demais despesas mensais. Além disso, sei que todo gerenciamento de cobrança e controle da inadimplência está sendo feito de forma extremamente profissional, humanizada e assertiva. A equipe da Duplique está sempre pronta para nos auxiliar."



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



# Sindicatura é habilidade ou aprendizado?

Especialistas explicam que capacitação, somada à experiência e inteligência emocional, é essencial para formar um bom síndico

Da redação

**R**esponsável pela administração do condomínio, o síndico tem seu dia comemorado em 30 de novembro. A função passou por uma intensa modificação nos últimos anos, principalmente pela alta demanda. Dados do último Censo Demográfico do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) estimam que o país tem 6.157.162 apartamentos e 1.018.494 casas de vila ou em condomínios.

O crescimento do mercado imobiliário impulsionou a valorização da sindicatura por meio de salários bem atrativos e o cargo, que antes era difícil de ser ocupado - já que poucos moradores queriam ser síndicos -, passou a ser disputado. Muitos buscam qualificações para ter uma atuação alinhada com as necessidades dos condomínios. Outras, porém, apostam na habilidade e na experiência do dia a dia.

Especialista em Recursos Humanos e referência nacional em cursos de formação de síndico profissional, o diretor da Gábor RH, Ricardo Karpát, formado em Administração de Empresas pela FAAP e pós-graduado em Marketing pela Universidade Mackenzie, usou o futebol como exemplo para o debate.

"Eu considero que todas as funções que a gente exerce de forma profissional têm uma parte de aptidão, talento e desenvolvimento, mas também um pouco de aprendizado. Um jogador de futebol, por exemplo, o Neymar, tem um talento nato para a profissão que exerce. Com treinamento ele desenvolve mais, mas sem treinamento ele desenvolve menos. Se eu treinar futebol oito



**MARCIO RACHKORSKY:** mix de conhecimentos técnicos e inteligência emocional são habilidades necessárias para exercer a função

horas por dia, talvez eu vire um jogador profissional, mas nunca vou virar um Neymar", destaca Karpát.

## Responsabilidade do cargo

Especialista em planejamento estratégico de mercado, a publicitária Angélica Arbex, que há mais de 24 anos convive com a realidade dos condomínios paulistanos e gerencia o setor de relacionamento com clientes e comunicação da Lello Condomínios, considera que o síndico, seja ele profissional ou morador, deve estar ciente das atribuições que o cargo exige.

"A disputa se tornou mais acirrada de acordo com o maior entendimento da abrangência e importância do papel do síndico. Ele não é apenas um representante legal do prédio - e isso não é pouco. Ele é gestor de um ativo muito muito importante que é o

imóvel, o patrimônio dos condôminos. A partir das decisões dele esse patrimônio se valoriza ou desvaloriza no tempo. O síndico é também uma grande liderança na formação de comunidades harmônicas, mudando para melhor a vida das pessoas", explica.

Comentarista do Jornal SP1 da TV Globo e colunista sobre vida em condomínio na Folha de S. Paulo, Marcio Rachkorsky, que tem mais de 20 anos de atuação como síndico, destaca a importância de se aperfeiçoar com cursos, mas ressalta a necessidade de estar por dentro dos processos que a sindicatura exige.

"Muitas pessoas migraram para essa área por necessidade, outras por se sentirem hábeis e depois se deram mal. Fazer curso é importante, mas não é o mais importante. O síndico aprende com o tempo e com a prática. Além de fazer curso é importante ter uma vivência prática, atu-

ar como gerente predial, como preposto de um síndico que tenha uma estrutura maior; fazer imersões, mentorias, participar de eventos, simpósios, palestras e de grupos para ter experiência de outros síndicos", explica.

Para o especialista tem muita gente ganhando dinheiro e vendendo a esperança de que é muito fácil ser síndico, quando na verdade envolve uma infinidade de responsabilidade legal. "Assim como pode ser uma grande carreira, também pode ser um grande abacaxi se não fizer direito. Se aprende com o tempo e com a prática", afirma Rachkorsky.

Síndica profissional e instrutora de curso de formação de síndicos em Balneário Camboriú, Letícia Duarte, que é formada em

gestão de RH e técnica em administração, reconhece que alguns novos postulantes ao cargo o enxergam como modelo de negócios para ter uma renda extra.

"Eu vejo que despertou nas pessoas a visão de que a sindicatura pode ser uma oportunidade de desenvolver uma atividade paralela, conseguindo equilibrar com outras demandas pessoais e ter uma segunda renda. É possível ser bem remunerado no mercado e acredito que é por isso que entendo haver essa grande procura, mas eu sempre digo que ser síndico é uma missão, tem que ter um propósito e não adianta iniciar na carreira de síndico por dinheiro. O ideal é encontrar um propósito, porque não é uma carreira fácil", justifica Letícia.



**RICARDO KARPAT:** na função de síndico é muito fácil criar um propósito, porque você está representando uma coletividade



DESDE  
2008

A demanda por energia elétrica cresce com a modernidade.

PORTAL  
E n e r g i a Sul

Seu condomínio está preparado?

- Retrofit / Reforma
- Manutenção em subestações
- Eficiência energética
- Medição de cargas elétricas
- Análise termográfica
- Projetos elétricos
- Alarme de incêndio
- Iluminação led de alta eficiência
- Mercado livre de energia
- Processos CELESC
- Manutenção preventiva
- Manutenção corretiva
- Gerenciamento de obras
- Laudos Corpo de Bombeiros
- Laudos de instalações elétricas
- Projeto Preventivo de Incêndio
- Portas corta-fogo
- Grupo gerador
- Processos Corpo de Bombeiros
- Energia fotovoltaica







**ANGÉLICA ARBEX:** A disputa se tornou mais acirrada de acordo com o maior entendimento da importância do papel do síndico

riência, trarão as habilidades necessárias para a formação do síndico. "Os principais pilares para uma boa sindicatura envolvem conhecimento da legislação, gestão financeira e administrativa, ter um olhar para a sustentabilidade dos condomínios, boa comunicação e relacionamento com seus funcionários e moradores. Hoje em dia, é necessário também estar atualizado com a transformação digital nos condomínios, que já faz parte do dia a dia dos moradores", destaca Arbex.

No entendimento de Angélica, para se tornar um bom profissional na gestão condominial é preciso dedicação, aperfeiçoamento através de cursos, mas também vivenciar na prática as situações cotidianas.

"Apesar do desafio, creio que com dedicação, todos que buscam podem ser bons síndicos. O bem-estar daquela comunidade passa pela boa gestão do síndico. A sindicatura é um aprendizado diário. Claro que o curso é importante para o conhecimento técnico, mas estar ali no cotidiano do condomínio é tão importante quanto. Todas as habilidades podem ser adquiridas com experiência do dia a dia e estudo", explica Arbex.

O responsável por administrar o condomínio precisa estar atualizado. Em muitas situações, o trabalho a ser realizado se assemelha ao feito em uma empresa. Um bom desempenho requer algumas competências e também habilidades específicas. O síndico é a pessoa que precisa estar sempre atento à coletividade condominial.

"Eu acredito que qualquer pessoa para ser um bom profissional precisa de um propósito e, se o objetivo for ganhar o dinheiro, ele muito dificilmente vai ser um bom profissional. Dentro da função de um síndico é muito fácil você criar um propósito, porque você está representando

uma coletividade e pode exercer, de maneira micro, o que os nossos políticos na maioria das vezes não conseguem representar de maneira macro. Você pode mudar o mundo daquela coletividade, mudar o mundo daquelas pessoas, principalmente nos quesitos segurança, conforto, valorização patrimonial, além de conscientização e sustentabilidade", aponta Ricardo Karpát.

## Habilidade multidisciplinar

Marcio Rachkorsky, por outro lado, acredita que nem todas as pessoas conseguem exercer a sindicatura pelo que considera ser a falta de inteligência emocional para lidar com os problemas recorrentes que surgem durante a gestão.

"Pouquíssimas pessoas conseguem ser bons síndicos. O síndico bom requer um mix de

bom síndico", diz o especialista.

Possuir competências interpessoais, principalmente por lidar com um espaço com inúmeras pessoas dos mais variados perfis, também é um dos pontos fundamentais. Trabalhando na formação de síndicos há 10 anos, Letícia Duarte entende que muitos fazem da função quase uma missão e, por isso, desenvolvem a sindicatura com satisfação.

"O síndico precisa entender o desejo daquela coletividade e conseguir visualizar quais são as falhas que existiram de outras gestões e que trouxeram insatisfações aos condôminos para que possa ajustar a rota, criar uma dinâmica para que o objetivo seja alcançado. Talvez, seja entregar mais bem-estar, comodidade e segurança e isso será conquistado engajando moradores, funcionários e prestadores de serviços. Tudo isso vai trazer um conforto e envolver a comunidade", expli-

## Busca por síndicos profissionais

O crescimento do mercado imobiliário possibilitou também o surgimento da sindicatura profissional. A situação levou os condomínios a buscarem soluções próprias, elevando o investimento em administração adequada e, conseqüentemente, com uma remuneração aos gestores muitas vezes acima da média de outras profissões.

Marcio Rachkorsky elenca três fatores que elevaram a concorrência para a função de síndico: zelo ao patrimônio, vaidade e remuneração.

"O mercado geral de condomínios passou por uma transformação grande e o cargo de síndico virou concorrido, mas por três motivos. O primeiro deles é porque tem muita gente querendo cuidar do lugar em que mora. Segundo porque há a síndrome de pequeno poder, algo que envolve

muita vaidade, muito ego, o que é péssimo. E terceiro porque existe a possibilidade de ter à disposição um bom síndico profissional, o que gera uma concorrência com os síndicos moradores. De modo geral, essa concorrência é boa", diz.

O especialista destaca ainda que acabou aquela história de o síndico só cumprir os dois anos e passar para o próximo. Hoje tem um propósito, um comprometimento e metas. "O compromisso é com o resultado, tanto que quando o síndico vai tentar a reeleição, eles mostram o resultados e os avanços obtidos e apresentam um plano de metas para o próximo biênio, tal qual se faz em grandes companhias", explica Márcio.

## Práticas para ser um bom síndico

Angélica acredita que os aprendizados, somados à expe-



**LETÍCIA DUARTE:** não adianta iniciar na função de síndico por dinheiro. O ideal é encontrar um propósito, porque não é uma carreira fácil

habilidades, algo multidisciplinar. Muitos não conseguem ser cordiais, pacientes, tolerantes ou ter espírito de grupo. Eu não estou falando de habilidades técnicas. Claro que é bom o síndico ter um pouco de conhecimento em engenharia, jurídico, RH, contabilidade, finanças, administração, psicologia. É bom o mix de conhecimentos técnicos, mas a maioria não consegue ser um bom síndico por não ter a inteligência emocional necessária em passar por uma situação de embate, estresse ou crítica. Logo perde a paciência ou falta firmeza quando necessário. Então, essas habilidades são muito importantes para ser um

ca Letícia.

A capacitação das pessoas pode torná-las bons síndicos, porém, a boa vontade para seguir aprendendo fará com que elas sejam acima da média e se destaquem como em qualquer outra profissão.

"Ser um bom síndico vai depender exclusivamente do desejo, da boa vontade, do interesse da pessoa de evoluir constantemente. O síndico precisa se conhecer para entender aquilo que ele já tem grande aptidão e aquilo que ele precisa aprimorar para atender o que não é tão bom e buscar capacitação", completa Letícia.

**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](mailto:santacruzbombas@gmail.com)

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

**ECOND**  
ENGENHARIA PARA CONDOMÍNIOS

## POR QUE O SÍNDICO DEVE CONTRATAR A ECOND 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.

- **primeiro** detecta as patologias, suas causas, soluções e responsabilidades.
- **segundo** quantifica e indica quais materiais utilizar.
- **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](https://www.instagram.com/econdengenharia)

# Cinco dicas para garantir eficiência nos sistemas de segurança

Mais do que equipamentos, para promover a segurança do condomínio é preciso planejamento e conhecimento

Da redação

**M**orar em edifícios é a opção de muitos brasileiros que buscam segurança, principalmente nas grandes cidades. Mas o seu condomínio é seguro? Talvez não. Mais do que grades, câmeras, alarmes, para promover a segurança do condomínio é preciso planejamento e conhecimento.

Entrevistamos os consultores de segurança André de Pauli e Elton Pitta e, com a ajuda deles, listamos os cinco pontos da gestão de segurança que você não pode perder de vista.

## Certifique-se da instalação adequada das câmeras

Esta é uma escolha que pode contribuir e muito com a gestão de segurança, na opinião dos especialistas.

Pauli aponta que as câmeras de vigilância têm cada



**PARA QUE** a segurança seja eficiente, certifique-se da instalação adequada das câmeras de vigilância

vez mais recursos que podem contribuir com o dia a dia do condomínio promovendo agilidade e maior visibilidade. Mas, antes de adquirir um sistema, ele salienta a necessidade de definir claramente os objetivos do equipamento. “Elas possuem três objetivos: detectar, reconhecer e identificar. A par-

tir disso é que especificamos o grau de definição desejável” explica.

Pitta lembra também da importância de se contratar profissionais especializados. “Em primeiro lugar deve ser confeccionado um projeto por um especialista em segurança (engenheiro), considerando as

melhores soluções de mercado, condição e interesse de investimento por parte do condomínio, finalizando com um efetivo acompanhamento da implantação das soluções contratadas e seu funcionamento conforme especificações do projeto”, frisa.

## Gerencie bem sua equipe

Liderança proativa e treinamento são palavras-chaves para uma gestão eficiente. “Uma gestão eficaz da equipe, a comunicação efetiva entre a gestão e os colaboradores; um efetivo registro das informações e testes sistemáticos para manter a atenção, foco e correção de posturas minimizam possibilidades de invasões, roubos ou furtos e aumentam a sensação de segurança”, aponta Pauli.

Ao encontro disso, Pitta recorda que promover capacitação é imprescindível à boa gestão. “Quando falamos em vigilante, existe legislação espe-

cífica (Lei n. 7.102) que define a formação e suas reciclagens, que são a cada dois anos. Há necessidade de desenvolver programas de treinamento, acompanhar a assimilação do conhecimento por meio de testes e simulações, elaborar procedimentos e criar rotinas” afirma.

## Fique atento ao entorno do condomínio

Apesar de o entorno ser de responsabilidade dos órgãos públicos de segurança, é preciso ver além dos muros. Pauli avalia a necessidade de monitorar essas áreas a fim de antecipar tentativas de invasão, intrusão, dentre outras e sugere participação social como ferramenta. “É importante integrar ações sociais como: reuniões do CONSEG e fomentar a vigilância solidária”, comenta.

Já parcerias na rede de vizinhos e apostar na boa iluminação são as orientações de Pitta.

POUPANÇA  
FUNDOS DE INVESTIMENTO  
RENDA FIXA  
PREVIDÊNCIA

# Invista com o Sicredi.

Aqui seu investimento rende mais do que dinheiro.

Fale com seu gerente ou acesse [sicredi.com.br/investimentos](https://sicredi.com.br/investimentos)

**Por que investir com a gente?**

Pode ser porque reinvestimos recursos na sua região, impulsionando a economia local. Ou porque somos uma instituição sólida, com mais de 115 anos de crescimento.

Seja qual for o seu motivo, investir com o Sicredi é a melhor alternativa.

 **Sicredi**

SAC - 0800 724 7220 / Deficientes Auditivos ou de Fala - 0800 724 0525. Ouvidoria - 0800 646 2519. Consulte disponibilidade com a sua cooperativa.

“Os gestores dos condomínios devem manter relacionamento com os vizinhos para troca de informações de anormalidades e situações suspeitas, criando uma comunicação ágil e eficaz”, esclarece.

### Avalie periodicamente sua estrutura

Cada condomínio requer um plano de ação personalizada e para que a eficácia da metodologia seja garantida, os especialistas apontam que é preciso se reinventar. “Como na medicina tudo começa com o diagnóstico e exames, resulta em um prognóstico e recebemos soluções apropriadas a cada ambiente, porém é preciso testes frequentes no sistema e

um plano anual de verificação”, expõe Pauli.

Atenção às melhorias de equipamento é a recomendação de Pitta. “A cada dia surgem alternativas de ferramentas. Os condomínios que não se adaptaram ficam mais vulneráveis a ações de meliantes”, considera.

### Engaje os moradores

Sem a adesão dos moradores, não há sistema seguro. Regras claras de procedimentos e mobilização dos condôminos são fundamentais. “Segurança em condomínio vai muito além de roubos e furtos com origem externa. Aliás, a maioria das ameaças encontra-se mais próxima dos moradores do que se imagina”, diz Pauli.



Para Pitta, a solução para conscientizá-los pode ser a realização de reuniões periódicas. “Os moradores devem estar cientes das regras, procedimentos e definições que constam do regulamento interno para poder colaborar comunicando quaisquer anormalidades ou falhas operacionais do sistema”.

## # VIVER EM CONDOMÍNIO



MARTINHA SILVA  
martinhasilvasbs@gmail.com



### Dia do Síndico

Temos por cultura dedicar um dia do ano para homenagear minorias, profissionais, pais, mães. Temos até Dia dos Avós, temos Dia da Consciência Negra e, temos o Dia do Síndico.

Como esse canal é dedicado a falar de condomínios, portanto síndicos, e como dia 30 de novembro é o dia dedicado a comemorar essa figura fundamental para todo e qualquer condomínio, vamos falar de todos os tipos de síndicos.

Existe aquele síndico cruel que adora subjugar funcionários e até condôminos. Talvez esse comportamento seja para esconder um terrível complexo de inferioridade. Com o tempo ninguém quer trabalhar com ele e o clima no condomínio se torna pesado, mesmo que ninguém identifique pontualmente que o problema é o comportamento do próprio síndico. Tem também aquele síndico que se tornou síndico por pura vaidade. Esse tipo geralmente parece muito bonzinho, mas no fundo o que ele quer é elogios para alimentar seu ego. Um síndico assim, logo perde o controle sobre os procedimentos necessários para manter o condomínio um lugar organizado.

Outro tipo terrivelmente pernicioso é aquele que tem como único interesse o retorno financeiro pessoal. Esse é o famoso oportunista. Ele vai se envolver com corretagem, ele vai cobrar “pedágio” de fornecedores, ele vai receber por indicar prestadores a moradores, ele vai correr tanto atrás de vantagens financeiras que em pouco tempo o condomínio estará abandonado e com muitas dificuldades financeiras. Existe também aquele síndico que busca vantagens para si e para aqueles que são da sua panelinha. Afrouxa normas, quebra regras, faz vista grossa para comportamentos que desorganizam o condomínio, enfim, ele pode tudo pois ele é o “síndico”.

Como falar assim do síndico

co numa coluna que deveria ser para homenageá-lo? Bom, acredito que o tipo de síndico mencionado acima dificilmente vai ler minha coluna, pois uma característica comum a eles é que eles não se atualizam, não buscam aprender, não interagem com o meio e nunca, jamais, irão vestir a carapuça. Um síndico nocivo é aquele que não acredita em diploma, nem quer aprender. Ele acha que tem o “dom”. Acreditem, eu já ouvi isso.

Mas como em todos os segmentos da nossa sociedade, existem vários patamares onde as pessoas escolhem se colocar através de suas atitudes, suas vivências e seu comportamento. Há certamente síndicos dedicados, que estudam, que procuram sempre fazer o melhor pelo condomínio. Lembrando que condomínio não é somente o prédio inerte de alvenaria e com alguma decoração. Condomínio é, mais que um lugar, um conjunto de pessoas, é uma forma de viver. Uma forma que tem seus ônus e bônus, e isso é o primeiro fator a ser levado em conta.

Não há milagres, não há condomínio perfeito, não há gestão impecável e não há síndico infalível e, principalmente, nada é para sempre. A função que você exerce hoje é transitória e outros virão depois de você. Então eu pergunto: que marcas você quer deixar de sua passagem nessa função? Qual seu propósito? Ou, se propósito é um algo muito forte, responda apenas, qual seu objetivo?

Parabéns a todos os síndicos pelo seu dia, e que todo e qualquer louro venha através do mérito. Faça com que sua passagem seja lembrada por seus bons feitos, e saia pela porta da frente.

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

## SEGURANÇA NAS GARAGENS, UMA RESPONSABILIDADE DE TODOS

Medidas simples no acesso para automóveis ajudam a evitar a entrada de intrusos e reforçam a segurança nos condomínios

Quando o assunto é segurança nos condomínios, é comum que a primeira imagem projetada seja a da portaria do prédio. A garagem, no entanto, também merece atenção, já que por ela é possível que intrusos tenham acesso livre a vários ambientes internos. Assim, é de extrema importância que medidas preventivas sejam tomadas para evitar surpresas desagradáveis, que possam até mesmo oferecer risco à vida dos moradores.

“Felizmente existem vários sistemas de prevenção. Contudo, só se tornam viáveis com a conscientização quanto à responsabilidade de cada um. Todos devem saber, por exemplo, que podem ser considerados legalmente corresponsáveis pela entrada de alguém mal-intencionado e pelo que esse possa fazer dentro do condomínio, decorrente de negligência ou não aceitação dos procedimentos de segurança adotados”, destaca José Carlos Noronha de Oliveira, graduado em Engenharia pela Academia



**NEGLIGÊNCIA** dos moradores é um fator de risco para que intrusos tenham acesso livre aos espaços internos dos prédios

Militar das Agulhas Negras e especialista em gestão estratégica na segurança pública.

Segundo Noronha, não importa o sistema adotado pelo condomínio, com porteiro presencial, portaria virtual ou controles remotos: o principal quesito é a conscientização e atenção de todos no acesso a esse espaço comum. Feito isso, ele lista medidas que reforçam a segurança na entrada e saída das garagens, entre elas a instalação de câmeras e dispositivos eletrônicos.

“Como não se pode estar fisicamente em todos os lugares, a instalação de câmeras é fundamental. Dessas que possuem boa resolução de imagem, com pouca luz e que ligam quando há movimento no interior das garagens. Assim, o porteiro presencial ou virtual é alertado sobre a movimentação”, diz o especialista em segurança, ao acrescentar que carros deixados abertos e possíveis furtos são da responsabilidade do condômino.



SOLUÇÃO COMPLETA PARA A GESTÃO DO ELEVADOR DO SEU CONDOMÍNIO EM UM ÚNICO LUGAR

- MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA
- MODERNIZAÇÃO TECNOLÓGICA E ESTÉTICA
- CONTRATOS DE MANUTENÇÃO OU EXECUÇÃO DE REPAROS
- VENDA DE NOVOS EQUIPAMENTOS

**PLANTÃO 24H**

Serviços com qualidade e comprometimento

17 ANOS DE EXPERIÊNCIA

@lgelevadores

47 9.9110.5769  
47 9.8811.5080

ATENDEMOS:  
Balneário Camboriú,  
Itapema e Itajaí

www.lgelevadores.com.br



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

## Serviços para Condomínios

Fone: (47) 3366 3562 / 3366 7013

www.balnear.com.br/condominio

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

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

## # DE OLHO NO MERCADO



ROGÉRIO DE FREITAS  
contato@condominiosc.com.br



### Muito além da ética no mercado condominial

Ano passado, no início da pandemia, logo quando surgiram as primeiras assembleias telepresenciais, identificamos no SindHub uma insegurança nos colegas de sindicatura em participarem de assembleias de eleição de síndicos e se apresentarem para as câmeras. Na oportunidade ajudamos muitos colegas promovendo um encontro telepresencial que intitulamos de Mentoria Síndico High Tech, onde cada um simulava a sua apresentação para os demais colegas e contava com a mútua ajuda para aperfeiçoá-la. Era comum nessas apresentações os colegas listarem os pontos fortes de sua gestão. E um dos itens mais relacionados por todos os colegas era a "ética".

É evidente que a frequência com que esse conceito aparece listado pelos colegas, em suas apresentações, como ponto forte e fundamental no exercício da função de síndico, aponta que a ética é um princípio bem avaliado pelos condôminos que o elegerão. Porém poucos se dão conta que existem princípios fundamentais que, mesmo que se não forem listados, serão pretendidos por qualquer um para qualquer função. Ou seja, não é necessário listar princípios como ética, honestidade, competência, probidade, integridade... O que a massa condominial espera de uma pessoa em que ela possa confiar o poder de repre-

sentá-la e guiá-la durante o período da sindicatura são valores que remetem a virtudes.

Uma virtude é algo conquistado com muito esforço, ela se diferencia de valores como a ética, que para exercê-la não é necessário fazer algo extraordinário se não o mínimo esperado para uma determinada situação. Porém a virtude é algo conquistado com propósito, determinação e perseverança. Ela se diferencia dos outros valores por serem raros e inesperados, porém se equipara a eles por serem também valorizados. Costuma-se dizer que a conquista de uma virtude é como esculpir mármore com uma agulha. Ou seja, ela não é tão acessível e imediata como os valores mais comuns.

Chegamos ao ponto da questão: o que se espera de um síndico de excelência? Valores que representam o mínimo, ou que transcende o perfil do estereótipo do síndico. Não canso de afirmar que estamos construindo o perfil do síndico do futuro, e na jornada desse edifício é preciso identificar, espolhar e conquistar virtudes e assim se destacar de forma excelente, pois o mercado condominial merece e espera algo que vai muito além da ética.

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

## Dr. Glass, profissionalismo na manutenção e instalação de envidraçamentos

A Região Sul, Santa Catarina, em especial Balneário Camboriú, tem na construção civil seu principal setor econômico com obras de destaque, arrojadas e inovadoras, tornando-se um centro de desenvolvimento desse segmento.

Por esse motivo, Balneário Camboriú é a sede do Dr.Glass, e foi a partir dela que a empresa iniciou a operação e expansão de forma espiral, testando e aprovando métodos e soluções.

O Dr.Glass é a primeira franquia de serviços para manutenção e instalação de envidraçamentos. Por meio de profissionais qualificados, que passam por processos de seleção e treinamentos em atendimento personalizado, o Dr.Glass existe para transformar o mercado de prestação de serviços, visando materializar sonhos e gerar segurança para os parceiros.

A Dr. Class é uma franquia que atende aos mais diversos modelos de sistemas de envidraçamento, inclusive tem autorização da marca Reiki para execução dos serviços. Através do propósito de entregar qualidade e segurança, a empresa tem unidades em cidades de Santa Catarina e São Paulo.

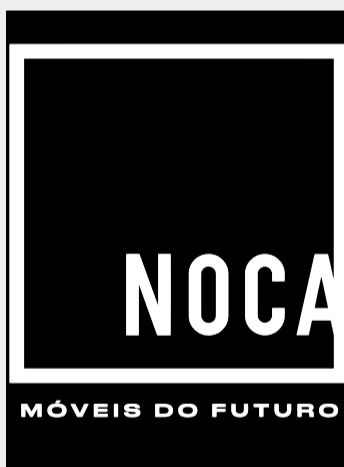


A Conjel Contabilidade, destaca a importância da parceria com a empresa: "É sempre muito difícil ter profissionais de manutenção de sistemas de envidraçamento, que estejam disponíveis e que atendam às exigências de qualidade de nossos clientes. Ficamos muito satisfeitos com a proposta do Dr.Glass, que é profissionalizar ao máximo esta atividade, com segurança e garantia."

Por meio de serviços com

apresentação padronizada, técnicos identificados e central de relacionamento com o cliente, o Dr.Glass é mais que uma franquia: surgiu para transformar o mercado de prestação de serviços.

Entre em contato e solicite um atendimento:  
(47) 9.8825.9948  
| atendimento@doutorglass.com  
| www.doutorglass.com  
| @drglassoficial



## Noca Móveis Chega a Grande Florianópolis

Móveis duráveis, livre de mofos e com a qualidade Sierra



Com a proposta de disponibilizar móveis que unam durabilidade, sustentabilidade e desing inovador, a Noca Móveis chegou a Grande Florianópolis. A loja, que dispõe de um showroom completo, está localizada no Kobrasol, em São José, e pronta para entregar produtos que são revestidos com aparência de madeira, utilizando como matéria-prima o polyvinyl, que é totalmente sustentável, resistente e durável.

O polyvinyl (também conhecido como cloreto de vinila ou policloreto de vinil, mais conhecido pelo acrônimo PVC), além de não elevar o custo final do produto, ainda tem como principais benefícios a resis-

tência à água, pois não mofa, não enferruja e pode ser lavado sempre que precisar; é totalmente saudável porque não adere bactérias e fungos; é resistente ao calor e não propaga chamas; e é 100% reciclável, contribuindo para a sustentabilidade do meio-ambiente.

A Noca (abreviação de nossa casa), empresa credenciada

pela Sierra, uma marca com mais de 40 anos no mercado brasileiro e internacional, atesta a qualidade única dos móveis através da garantia de cinco anos, mesmo para locais que são afetados pela maresia. Um dos motivos é que o polyvinyl tem em sua composição 60% de sal, o que inibe a

deterioração mesmo exposto a umidade do litoral. O material é ideal para as áreas comuns dos condomínios, como halls de entrada, salão de festas e espaços gourmet já que a durabilidade é garantida.

Visando uma maior comodidade e atendimento personalizado aos clientes, a loja



- 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



## Dia do Síndico: garanta a gestão inteligente para o seu condomínio



Cuidar das complexidades de um condomínio, focando no bem-estar de seus moradores, proprietários e funcionários, não é uma tarefa fácil. Contratar serviços, organizar assembleias, fiscalizar a manutenção do imóvel e ainda mediar conflitos internos demanda do síndico habilidades de administração, comunicação e muito jogo de cintura. Para tornar o trabalho de gestão ainda mais eficiente existem ferramentas tecnológicas que, além disso, geram economia nas contas.



Uma delas é a plataforma de Gestão Inteligente de Condomínios, que não só facilita a comunicação entre condôminos, prestadores de serviços e o síndico como também concentra diversas funções indispensáveis para a administração condominial, como relatórios

de consumo de água e gás, acesso ao sistema de segurança, monitoramento dos reservatórios de água e armazenamento de documentos, como contratos e orçamentos, na nuvem.

Para reduzir as contas de consumo, valorizar os imóveis, coordenar o dia a dia dos condomínios e garantir a eficiência hídrica e energética, o sistema de Gestão Inteligente de Condomínios é o braço direito de que a administração do seu condomínio precisa.

Especialista em tecnologias voltadas para a eficiência e sustentabilidade, a LouTility oferece serviços de individualização de água e gás, automação e sistemas de segurança, energia solar, condomínios inteligentes e desenvolve e implementa o sistema de Gestão Inteligente de Condomínios, em todo Brasil.

Aos gestores de condomínios, a LouTility deseja um Feliz Dia do Síndico!

Para saber mais sobre as soluções da LouTility para o seu imóvel, fale conosco ou solicite um orçamento pelo [comercial@ioutility.com.br](mailto:comercial@ioutility.com.br) ou pelo site [www.ioutility.com.br](http://www.ioutility.com.br)

## # OPINIÃO

GUSTAVO CAMACHO



### A arte real da responsabilidade social dos síndicos

O intenso êxodo rural havido a partir dos anos 1950 gerou grande adensamento populacional junto aos núcleos urbanos, à época, em fase de consolidação.

Visando conferir maior segurança jurídica aos empreendedores do mercado imobiliário e também aos adquirentes de unidades na planta, o saudoso professor Caio Mário da Silva Pereira elaborou a lei de incorporações imobiliárias e condomínios, a qual fora promulgada no ano de 1964 sob o número 4591.

A entrada em vigor da Lei 4591/64, de fato, foi um fator determinante para a verticalização dos centros urbanos, ao passo que, atualmente, ao menos 30% da população brasileira reside em condomínios edifícios. Este número tende a aumentar significativamente, já que, objetivando o melhor aproveitamento do solo urbano, as cidades estão cada vez mais verticalizadas.

Além de estimular o desenvolvimento das cidades, a Lei 4591/64, em seu artigo 22, oficializou e regulamentou a figura do síndico, tendo, inclusive, disposto a respeito de suas responsabilidades básicas de gestão dos processos operacionais concernentes à guarda e à conservação das áreas comuns dos condomínios e seus respectivos serviços.

No entanto, o grande desafio daquele que ocupa o cargo de síndico e visa a geração de valor e a entrega de experiências positivas, relaciona-se imediatamente com a gestão de pessoas, uma vez que os condomínios não são a estrutura física das edificações que os compõem, mas sim o ente imaterial constituído pela massa de condôminos titulares das respectivas unidades autônomas.

O síndico, neste influxo, deve aperfeiçoar-se constantemente, tanto moralmente quanto tecnicamente, a fim de que seja um fator de transformação positiva do ambiente social no qual encontra-se inserido.

A função do síndico é das mais importantes para a transformação do meio humano, posto que a operação se dá no âmbito da menor célula existente na sociedade: os lares dos indivíduos.

Um mau líder inspira negativamente os seus liderados, de forma que um mau síndico, por intermédio de uma reação mimética natural, faz com que os condôminos e moradores dos empreendimentos por si administrados tornem-se, potencialmente, seres humanos piores em seus lares, rodas de amigos e ambientes profissionais, criando, desta forma, um nefasto ciclo vicioso da autotutela.

O contrário também é uma realidade, pois, pelo mesmo processo de espelhamento, um síndico valoroso moralmente, poderá inspirar seus condôminos a se tornarem seres humanos melhores, criando, ao revés, um ciclo virtuoso de prosperidade consciencial.

É por este motivo que, quanto mais verticalizadas as cidades, mais relevante será a função dos síndicos, sejam estes profissionais ou não, que possuem uma grande responsabilidade de transformar o mundo um lugar melhor para viver.

A função de síndico é destinada àqueles idealistas que despertaram sinceramente para o seu propósito de expressar o ideal de justiça nos lares de outros seres humanos.

**Gustavo Camacho** é advogado e presidente da ASDESC (Associação de Síndicos do Estado de Santa Catarina)



da Noca, em São José, oferece móveis sob medida com consultoria gratuita, simulação de ambientes e atendimento diretamente no condomínio ou residências. Na loja, o usu-

ário ainda encontra os espaços montados, como cozinha, banheiro, sala de estar, sala de jantar e quarto. E confere de perto a resistência do material utilizado.

A Noca fica na Avenida Delamar José da Silva, 180, no bairro Kobrasol. O horário de funcionamento é de segunda a sexta-feira, das 9h às 19h, e aos sábados até às 12h.

Ente em contato e conheça os móveis do futuro para seu condomínio ou residência:

☎ 48 98860.1882 / [nocamoveissaojoseflorianopolis@gmail.com](mailto:nocamoveissaojoseflorianopolis@gmail.com)



## TRÁFEGO EM CONDOMÍNIOS

**Sabemos que praticar direção perigosa em via pública é crime e temos dispositivos legais para indiciamento. Quando acontece dentro de um condomínio, podemos acionar a polícia?**

Elaine Otto,  
Florianópolis

Para responder o questionamento da leitora, é preciso destacar inicialmente que o Código Nacional de Trânsito (CNT) considera como via terrestre "as vias internas pertencentes aos condomínios constituídos por unidades autônomas" (parágrafo único do art. 2º da Lei n. 9503/97). Portanto, as condutas realizadas nas vias internas dos condomínios estão sujeitas à fiscalização dos órgãos de trânsito e às suas medidas administrativas, inclusive aquelas tipificadas como criminosas, de acordo com os arti-

gos 291 e seguintes do mesmo Código.

No caso indicado, o termo genético "direção perigosa" pode ser tipificado pelos artigos 308 e/ou 311 da referida lei, ou seja, "(realizar) exibição ou demonstração de perícia em manobra de veículo automotor, não autorizada pela autoridade competente, gerando situação de risco à incolumidade pública ou privada", e/ou "trafegar em velocidade incompatível com a segurança nas proximidades de escolas, hospitais, estações de embarque e desembarque de passageiros, logradouros estreitos, ou onde haja grande movimentação ou concentração de pessoas, gerando perigo de dano", atribuindo

as penas indicadas na legislação indicada.

E não se pode esquecer que se o motorista praticar homicídio culposo ou lesão corporal culposa, as penas aplicadas ao infrator serão maiores (parágrafos primeiro e segundo do art. 308).

Assim, quando um motorista trafega perigosamente por vias internas de um condomínio, que notadamente abriga uma grande movimentação ou concentração de pessoas, e gerando risco aos seus vizinhos, estará cometendo os crimes indicados nos art. 311 e 308 do Código Nacional de Trânsito, o que autoriza o síndico ou qualquer pessoa a acionar as autoridades para a devida autuação do infrator.

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



## VACINAÇÃO

**Seria possível solicitarmos aos moradores do condomínio que apresentassem as carteirinhas de vacinação visando o maior controle sanitário e auxiliando na campanha de vacinação no Brasil? Teríamos amparo legal?**

Cleusa Lopes,  
Florianópolis

É possível o condomínio restringir a utilização de áreas de lazer, salões de festa, salas de jogos, piscina e academia a condôminos que comprovem terem sido vacinados. Essa restrição não pode, de forma alguma, impedir ou dificultar o acesso do condômino à sua unidade autônoma, garagem, halls, corredores, escadas e elevadores.

O STF diferenciou vacinação forçada de vacinação compulsória, autorizando que a União, Estados,

Distrito Federal e Municípios adotem medidas indiretas para fomentar a vacinação, tais como a restrição ao exercício de certas atividades e à frequência de determinados lugares, respeitando a dignidade humana e os direitos fundamentais das pessoas. Essas restrições devem estar previstas em lei.

Solução parecida pode ser adotada pelos condomínios, que através de assembleia geral extraordinária podem alterar o regimento interno e proibir condôminos que, sem justificativa não comprovem terem sido vacinados, de usar áreas de lazer, salões de festa, salas de jogos, sauna, piscina e academia.

Tais restrições não

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



podem, de forma alguma, impedir ou dificultar o acesso e a utilização das unidades autônomas, de modo que não há como restringir o acesso a hall de entrada, garagem, elevadores, escadas, portaria e corredores. Contudo, nada impede que se leve a discussão ao crivo do Poder Judiciário, a quem cabe decidir em última análise.

As restrições, portanto, ao nosso ver, devem sempre ficar dentro do razoável, visando o bem comum de todos os moradores e funcionários do condomínio, mas sem interferir na utilização da unidade autônoma de cada condômino.

## REGRAS PARA ÁREAS COMUNS

**Com a chegada do fim de ano, os moradores querem usar mais o salão de festas e áreas comuns, quais são as regras sanitárias de ocupação que devemos seguir?**

Marilene Freitas, São José

Diante da publicação do Decreto Estadual nº 1.578, publicado em 24.11.2021 e com base no Informativo de Avaliação de Risco Potencial, a utilização de todas as áreas comuns dos condomínios não terá limitação de horário, em que deverão ser observados os regramentos contidos no regimento interno e convenção de condomínio. No entanto, para uso do salão de festas, alguns cuidados serão necessários:

I. Manter o distanciamento interpessoal mínimo de 1,0 metro;

II. Disponibilizar álcool a 70%;

III. Permitir somente a entrada e circulação de pessoas que estiverem utilizando máscara de proteção facial de forma adequada cobrindo nariz e boca;

IV. Informar obrigatoriamente sobre o uso obrigatório de máscaras, distanciamento social, etiqueta da tosse e higienização das mãos;

V. Afixar próximo a todos os lavatórios instruções sobre a correta higienização das mãos, além do uso do álcool gel;

VI. Manter os ambientes sob ventilação natural, com portas e janelas abertas para aumentar o fluxo de ar externo.

Acerca das assembleias condominiais, a orientação é de que sejam convocadas por meio digital. Caso sejam reali-

zadas presencialmente, deverão ser observados todos os mesmos cuidados para a utilização dos salões de festa citados anteriormente.

Diante da publicação do Decreto Estadual nº 1.578, de 24.11.2021, o uso de máscara deixa de ser obrigatório em ambientes abertos dos condomínios. Entretanto, o uso obrigatório continua em vigor para espaços fechados, como hall de entrada, corredores, elevadores, devendo-se dar preferência às máscaras do tipo PFF2 ou N95.

Com o novo decreto em vigor, os condomínios podem liberar as áreas comuns sem a limitação do número de pessoas, como academias, salões de festas, sala de jogos, brinquedotecas, churrasqueiras, assim como os locais onde acontecem as assembleias. Entretanto,

a obrigatoriedade do uso de máscaras continua em vigor para esses espaços fechados, devendo-se dar preferência às máscaras do tipo PFF2 ou N95.

Ademais, a utilização de todas as demais áreas comuns dos condomínios, tais como academias, piscinas, salões de jogos, home cinema, espaço pet, entre outros, deverão seguir as normas sanitárias no que diz respeito à utilização de álcool em gel ou outro sanitizante e o distanciamento de 1 metro.

Os ambientes internos que possuírem sistema de climatização contemplado no Plano de Manutenção, Operação e

Controle (PMOC) devem garantir boa qualidade do ar e a adequada taxa de renovação do ar, conforme Resolução RE nº 9, de 16 de janeiro de 2003, da Agência Nacional de Vigilância Sanitária (ANVISA).

Por fim, ressalta-se que o Decreto 1.578/2021 estendeu o estado de calamidade pública no Estado de Santa Catarina até 31 de março de 2022, devendo ser observados todos os decretos, portarias da Vigilância Sanitária e demais orientações vigentes até o período destacado, enquanto não tiver outra norma em sentido contrário."

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



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

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

**PEREIRA JORGE**  
contabilidade desde 1969  
52 ANOS

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

Assessoria Contábil completa para Condomínios

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

PRESTANDO SERVIÇOS DE QUALIDADE E EFICIÊNCIA.



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)



## GERADORES / MANUTENÇÃO E INSTALAÇÃO / TREINAMENTOS



**POWER GEN**  
Grupos geradores

☎ 48 9.9631.6263

Power Gen Grupos Geradores [www.powergeneradores.com](http://www.powergeneradores.com)  
✉ [Alexandre.moraes@powergeneradores.eng.br](mailto:Alexandre.moraes@powergeneradores.eng.br) ✉ [contato@powergeneradores.eng.br](mailto:contato@powergeneradores.eng.br)

- Manutenção Preventiva e Corretiva em Grupos Geradores
- Treinamentos de operação e manutenção de grupos geradores e seus controladores
- Instalação de grupos geradores e painéis de transferência

## ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS



**ampla**  
Questão de Confiança

[www.amplase.com.br](http://www.amplase.com.br)  
[amplaempreiteira@gmail.com](mailto:amplaempreiteira@gmail.com)

*Pintura e Reforma de Condomínios*

(48) 3337.0889 / 3371.5512

Cml (48) 99163.7233  99175.9900 

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS



**CYMACO**  
ENGENHARIA

RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL • RETROFIT • PINTURA PREDIAL • IMPERMEABILIZAÇÃO

SOLICITE SEU ORÇAMENTO: (48) 3348-0047

OU APONTE A CÂMERA DO SEU CELULAR NO QR CODE PARA SABER MAIS:





**CONDOR**  
EMPREENHEIRA

**PINTURA, REFORMA E CONSTRUÇÃO ALVENARIA, CERAMICA E TELHADO**

**LAVAÇÃO DE FACHADA E IMPERMEABILIZAÇÃO**

**48 9.8454.3466**

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

CREA/SC:150.365-0

**DARCI PINTURAS**

Pintura Predial | Lavação | Reformas

**Especializado em Condomínios**

[\\_darci\\_pinturas\\_](https://www.instagram.com/_darci_pinturas_) | [darciempreiteira@yahoo.com](mailto:darciempreiteira@yahoo.com) |  (48) 99161.3057

**14 Anos**

Eng. Resp. Rafael Silva de Souza Cruz



**ESPLENDOR**  
Reformas Prediais

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS:

- Limpeza e restauração de fachadas prediais
- Limpeza e restaurações de telhados
- Impermeabilizações diversas
- Recuperação estrutural, Elétrica, Hidráulica
- Construções e reformas em geral

PARCELAMENTO DIRETO EM ATÉ **30x**

PARA FACILITAR A REALIZAÇÃO DA OBRA TÃO ESPERADA!

☎ 48 30541395 [www.esplendorsc.com.br](http://www.esplendorsc.com.br)  esplendorsc  
☎ 48 999340064 [esplendorsc@gmail.com](mailto:esplendorsc@gmail.com)  @esplendorsc



**Grellert**  
Empreiteira

*Cuidar do seu patrimônio é o nosso objetivo*

(48) 3206 8363 | (48) 99110.5926 

Rua José Aurino de Matos, 115 / São José

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

**FINANCIE SUA OBRA EM ATÉ 60X FIXAS**

 grellertempreiteira  
[www.grellertempreiteira.com.br](http://www.grellertempreiteira.com.br)  
[grellertempreiteira@gmail.com](mailto:grellertempreiteira@gmail.com)



**Schnel**  
SOLUÇÕES PREDIAIS


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

**REFORMAS PREDIAIS**


Elétrica, Hidráulica e Reformas


(48) 3257.1919  99978.8719 

**Há mais de 30 anos**



**PADRÃO**  
SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

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

48 3029.8929  99629.5101

- ✓ LAVAÇÃO DE FACHADAS E VIDRAÇAS COM ALPINISMO
- ✓ PINTURA E MANUTENÇÃO PREDIAL
- ✓ REVESTIMENTOS EM GERAL
- ✓ RETROFIT
- ✓ IMPERMEABILIZAÇÕES

A CERTEZA DO MELHOR **ATENDIMENTO!**



**Tech New**  
Arquitetura e Pinturas

Soluções técnicas para Construção Civil.

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

**(48) 9 9982 8141**

**Pintura Predial | Laudos**

**Lavação de fachadas**

**Impermeabilizações**

**20 Anos**



**Viana**  
Empreiteira

Pintura - Reformas - Manutenção

☎ 48 3234.1245  48 9.8410.6049  empreiteiraviana

Rua Olga Lacerda, 128 - Florianópolis - SC ✉ [jeanempreiteira@gmail.com](mailto:jeanempreiteira@gmail.com)

- ✓ PINTURA
- ✓ REFORMAS
- ✓ MANUTENÇÃO PREDIAL

## ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS



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

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

**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

☎ 48 3223.6363  [pravalienharia@gmail.com](mailto:pravalienharia@gmail.com)  
☎ 48 9.9980.9377 [www.pravalienharia.com.br](http://www.pravalienharia.com.br)



**ENGENHARIA QUALITATIVA**  
LAUDOS E PERÍCIAS

48 9.9919.1211  3238.9631  [claudiolsk@gmail.com](mailto:claudiolsk@gmail.com) • [www.csengqualitativa.com](http://www.csengqualitativa.com)

**Vistorias Prediais com Auxílio de Drone e Câmera Térmica**

**Avaliação Imobiliária • Relatório de Análise Técnica**

**Perícia de Engenharia • Fiscalização de Obras e Serviços**

**Vistoria de Vizinhança • Vistoria Predial em Garantia**

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



**MAPA**  
ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO

FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DE OBRAS EM CONDOMÍNIOS

48 99982.1196 • 98406.5470  [lineofilho@gmail.com](mailto:lineofilho@gmail.com) Engenheiro Lineo

**LAUDOS TÉCNICOS DE VISTORIA E PERÍCIAS EM CONDOMÍNIOS**



**FOSS**  
ENGENHARIA E CONSULTORIA

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

(48) 99985.3938  [contato@fossengenharia.com.br](mailto:contato@fossengenharia.com.br)  
[www.fossengenharia.com.br](http://www.fossengenharia.com.br)

- | Laudos técnicos prediais e condominiais
- | Laudos cautelares de vizinhança
- | Inspeções 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

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>



## CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS

- ✓ Acompanhamento on line da contabilidade
- ✓ Acesso individualizado para cada condômino
- ✓ Controle diário da inadimplência

**O Cliente GTC Contabilidade conta com serviços diferenciados que auxiliam na gestão do condomínio.**

DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA

Av. Rio Branco, 404 - Sl 506 - Torre 1 - Centro - Fpolis

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

☎ 48 3223.5332

 [gtc@gtccontabilidade.com.br](mailto:gtc@gtccontabilidade.com.br)



# Como gratificar funcionários de acordo com a lei?

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

Da redação

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

A advogada trabalhista Janine Gerent Mattos Lehmkuhl alerta que a gratificação só poderá ser dada se a previsão

orçamentária do condomínio prever despesas extras de pequeno valor e se realmente houver disponibilidade no orçamento. “Não existindo essa possibilidade, o síndico deve convocar uma assembleia para a aprovação do uso de valores da previsão orçamentária ou aprovação de reforço de caixa para este fim”.

## Frequência

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



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

e se ele é habitual ou não.

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

tiver exercendo essa atividade gratificada, esclarece Janine.

## Acúmulo de função

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

Gustavo lembra que a jurisprudência trabalhista tem reconhecido o acúmulo de função em situações como esta, condenando o empre-

gador ao pagamento de adicional, podendo variar entre 20% e 40% do salário base do empregado. “O mais importante é estar atento ao texto da CLT e sempre que possível procurar a assessoria jurídica antes de implementar alterações que impactem na folha de pagamento ou nas rotinas dos empregados do condomínio”, orienta.

## ENTENDA MELHOR

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

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

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

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



**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](http://plac.srv.br)



Você sabia que pode ter acesso ao seu boleto e tirar dúvidas pelo nosso APP?

**TRATO COBRANÇAS**

Trato Cobranças é especializada em cobranças condominiais e surge no mercado trazendo mais **inovação, segurança e tecnologia** para os condomínios.

- COBRANÇA GARANTIDA.
- NEGOCIAÇÃO FACILITADA.
- ANTECIPAÇÃO DE VALORES.

CONTATOS:

- @tratocobrancas
- +55 (48) 99149-2588
- 0800-728-0801

[www.tratocobrancas.com.br/](http://www.tratocobrancas.com.br/)  
[contato@tratocobrancas.com.br](mailto:contato@tratocobrancas.com.br)  
**R. Dom Jaime Câmara, 49**  
 Centro, Florianópolis - SC,  
 88015-120



**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)