

Jornal dos Condomínios 20 ANOS

ANO 20 - N° 241 - JANEIRO 2022 - 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

PROMULGAÇÃO DO NOVO CÓDIGO CIVIL COMPLETA 20 ANOS:

O QUE MUDOU NOS CONDOMÍNIOS?

Alteração da legislação é apontada como responsável por garantir maior segurança jurídica na gestão dos condomínios

Páginas 08 e 09



EM SC

VALE DO ITAJAÍ

Problemas com o sorteio de vagas de garagens?

Páginas 10 e 11

MANUTENÇÃO

O que fazer em caso de incêndio?

Página 03

SEGURANÇA

Áreas de risco para as crianças em condomínios

Página 05

MERCADO

Florianópolis recebe em abril a SindExpo, maior feira de negócios para condomínios do Sul do Brasil

Página 13

Conte conosco!

ACABE COM A INADIMPLÊNCIA NO SEU CONDOMÍNIO

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

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



DUPLIQUE
SANTA CATARINA

LÍDER EM 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
CONTATO@LOJACOND.COM.BR

(48) 3247-8318

(47) 996812280

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

PONTUAL
GARANTIDORA



PROBLEMAS COM INADIMPLÊNCIA NO CONDOMÍNIO?

NÓS TEMOS A SOLUÇÃO

Antecipamos o valor integral da cota condominial todos os meses, incluindo rateios.

0800 889 0088

www.pontualgarantidora.com.br

GRUPO
GM
SERVIÇOS

TERCEIRIZAÇÃO
PROFISSIONAL

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

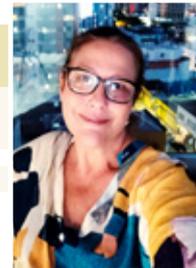
www.gmportaria.com.br

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



EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN @angeladalmolin@condominiosc.com.br



Condomínios adaptados ao tempo

Em janeiro de 2022 a promulgação da Lei n. 10.406/2002 que introduziu o novo Código Civil Brasileiro completa 20 anos. Na transição da antiga legislação para a nova, os condomínios passaram por mudanças. Anteriormente, os condomínios eram regidos pela Lei 4.951/64, que ainda possui validade em temas não conflitantes com a legislação atual. As disposições da lei dos condomínios foram aprimoradas pelos artigos 1.331 a 1.358 do novo Código Civil e passaram a vigorar em 11 de janeiro de 2003 e tratam sobre os direitos e as obrigações dos condomínios e dos síndicos, se tornando a base para todos os assuntos condominiais e trazendo maior vigilância sobre a atuação dos gestores.

As opiniões sobre as mudanças que ocorreram no setor variam entre os especialistas. Para uns, as modificações facilitaram a vida em condomínio trazendo maior segurança jurídica, para outros a legislação traz dificuldades no momento da execução administrativa e indicam que o melhor cenário seria haver um código específico para condomínios, fora do novo Código Civil. Nesta primeira edição do ano para lembrar a data, o Jornal dos Condomínios traz a participação de especialistas catarinenses e nacionais para compor opiniões sobre as principais alterações a Lei 4.951/64 e o panorama das novas necessidades do setor ao longo destes 20 anos.

Parapeitos, casas de máquinas, áreas de gás,

piscinas, garagens e terraços são alguns dos locais que oferecem riscos em um edifício. Confira na matéria sobre o assunto que os condomínios devem oferecer segurança, principalmente para crianças e adolescentes, e que a comunicação entre síndicos e moradores é fundamental para que acidentes sejam evitados.

Como diria Mario Quintana: "Bendito quem inventou o belo truque do calendário, pois o bom da segunda-feira, do dia 1º do mês e de cada ano novo é que nos dão a impressão de que a vida não continua, mas apenas recomeça".

É com essa motivação que iniciamos 2022: renovando as esperanças e aprendendo com o contato direto com nosso leitor.

Mensagem do leitor

A leitora do Jornal dos Condomínios Maira Pinto enviou para a redação um depoimento elogiando a gestão da sua síndica Laura Zimmermann Flores, do Condomínio Florença, localizado no bairro Coqueiros em Florianópolis. "Ela é ótima, mudou para muito melhor o clima do nosso condomínio. Através do Jornal, presto a minha homenagem!".



Quer fazer um elogio ao síndico do seu condomínio? Envie o depoimento e foto para a redação pelo e-mail contato@condominiosc.com.br ou whats (48) 9.8822.0155

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,
Jorge Oliveira 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
Circulação:
Informe mensal distribuído nos condomínios e administradoras das cidades de Balneário Camboriú, Itapema, Itajaí, Criciúma e Grande Florianópolis.
Entrega gratuita e dirigida a síndicos, conselheiros e administradores.



Acesse no QR Code acima o nosso Portal!

f @jornaldoscondominios
@JornalCond

29 ANOS

Serviços Elétricos e Hidráulicos

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.

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

United Technologies

Soluções sob medida para o seu condomínio.

www.otis.com

- 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

O que fazer em caso de incêndio em condomínio?

Não utilizar elevadores em ocorrências de fogo é uma das recomendações dos Bombeiros

Jorge Oliveira

O risco de um incêndio dentro de um apartamento se espalhar para todo o prédio está diretamente ligado à agilidade das decisões. Chamar o Corpo de Bombeiros, utilizar as rotas de fuga e não os elevadores faz parte do procedimento que síndicos e moradores devem adotar em caso de urgência.

Apesar de não ser obrigatório, o curso de brigada de incêndio é recomendado para síndicos, zeladores e profissionais que atuam em condomínio. Além disso, a manutenção de áreas de risco potencial, como centrais de gás e casas de máquinas, devem estar em dia. Sobre conhecimento para evitar prejuízos maiores, o major Fábio Fregapani Silva, da Diretoria de Segurança con-

tra Incêndio dos Bombeiros de SC, reforça a importância de síndicos e zeladores possuírem um curso sobre o assunto.

"Não é exigida a formação de uma brigada de incêndio em condomínios, mas todos os síndicos, zeladores e também moradores podem fazer o curso de atendimento básico de ocorrências dos Bombeiros. O CB recomenda aos profissionais a capacitação para ter noção em uma emergência".

Ações de emergência

Pedir ajuda

Dependendo da ocorrência, como em caso de algum móvel pegando fogo, pode-se utilizar extintores ou a mangueira de emergência. Em situações maiores, deve-se ligar para os Bombeiros (número

193) e buscar a rota de fuga. Jamais utilizar os elevadores, já que os sistemas elétricos podem ser desligados devido ao fogo. Use as escadas e feche sempre as portas corta-fogo para evitar que a fumaça invada o local.

"O que mais mata nos incêndios é a fumaça. A orientação é usar as escadas de emergência e se agachar por ter mais oxigênio, já que a fumaça sobe e demora a descer", explica o major Fábio.

Desligar energia e gás

Em prédios com sistema de gás central, o síndico, zelador ou o morador que conheça o ambiente deve fechar a distribuição no prédio, assim como a energia elétrica. Além disso, não se deve utilizar extintor de pó químico em caso de fogo em equipamentos eletrônicos.

Equipamentos

Extintores, hidrantes e mangueiras devem ser instalados conforme as normas técnicas. As portas corta-fogo, detectores de fumaça e sprinklers também são equipamentos importantes para diminuir os prejuízos em caso de fogo.

"Todos os condomínios devem ter iluminação de emergência e as rotas de saída. Em edificações acima de quatro pavimentos é necessário o sistema hidráulico preventivo, e as mais altas precisam ter sistema de alarme", reforça o major dos Bombeiros.

Prevenção

O síndico do condomínio pode distribuir materiais informativos e incentivar os moradores a buscarem conhecimento sobre o tema. Além disso, os equipamentos de segurança e as áreas de risco devem ser vistoriadas seguindo as normas dos Bombeiros. Em caso de irregularidade, o condomínio pode receber uma multa de até R\$ 160 mil.

"Pela legislação nova as multas vão variar entre R\$ 500 a R\$ 160 mil, dependendo da situação. Para chegar no valor máximo precisa ser uma edificação muito grande e com muitas infrações, um exemplo seria um condomínio com muitos blocos ou um shopping. Primeiro os Bombeiros recomendam a melhoria, e em caso de não adequação, a multa é aplicada", conta o major Fábio Fregapani.

Seguro

O seguro predial precisa estar em dia, já que ele evitará que o condomínio precise arcar com as despesas em caso de incêndio. Caso o condomínio não possua seguro, a responsabilidade será do síndico.

"Seguros em condomínios são fundamentais, até porque o custo não é alto e pode evitar um dano enorme para a massa condominial", destaca Milton Baccin, advogado especialista em direito condominial.

Prevenção de incêndios na rede elétrica

De acordo com Néia Lehmkuhl, administradora e especialista em gestão de segurança contra incêndio, deve-se cuidar das questões elétricas.

"Várias ações são importantes para evitar os riscos que iniciam em instalações elétricas, que são oito vezes mais letais que outros tipos de incêndio".

- Manter as manutenções preventivas sempre em dia
- Manter um plano de ações periódicas para análise do sistema
- Contratar sempre empresas especializadas
- Manter os sistemas do Preventivo Contra Incêndio em perfeito funcionamento
- Monitorar o adequado dimensionamento das instalações, evitando a sobrecarga
- Utilizar apenas materiais de 1ª linha nas instalações.



Condomínios devem ter um plano de emergência para abandono em caso de incêndio



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



Quando é necessário convocar assembleia?

Advogado enumera decisões que devem passar por aprovação em assembleia, segundo o Código Civil

Sibyla Loureiro

O síndico foi escolhido para administrar o condomínio e, para isso, tem o aval dos moradores através de votação. Porém, ele está administrando com o dinheiro de todos e se o valor for mal utilizado ou utilizado em desacordo com o que diz a convenção, ele pode ser responsabilizado civilmente. Sendo assim, quais as decisões que devem passar por assembleia? De acordo com o Código Civil são onze deliberações: entre elas, alteração de convenção e regimento interno, obras não urgentes, eleição de síndico e conselheiros, aprovação de orçamento e prestação de contas (veja o box).

No entanto, a maioria das decisões administrativas - que não importem em grandes gastos - pode ser tomada isoladamente pelo síndico. O advogado Rogério Manoel Pedro apontou algumas delas: ordem das manutenções, demissão de funcionário, chamamento de prestadores de serviços para manutenções urgentes, pagamento de taxas judiciais de processos em andamento, cumprimento de ordens públicas ou judiciais sem possibilidade de recurso e multas por atraso no pagamento de quotas condominiais. Com relação à escolha ou troca de administradora, cabe ao síndico a opção de escolher a empresa de sua confiança dispensando aprovação pela assembleia, porém o advogado acredita ser mais prudente levar essa



GASTOS que não estão previstos no orçamento devem ser aprovados em assembleia

questão para deliberação em assembleia.

Conselheiros

Já as decisões que devem ser tomadas junto aos conselheiros - segundo o advogado - são aquelas eventualmente previstas na convenção, bem como as que implicam em gastos expressivos, e ainda as que envolvem questões mais delicadas e polêmicas que o síndico entenda prudente compartilhar com os conselheiros.

Em se tratando da escolha de fornecedores, a opção vai depender do limite de gastos previsto na Convenção. Se o limite for cumprido, o síndico poderá realizar a transação. Se

não houver previsão, deve ser marcada uma Assembleia Geral Extraordinária (AGE) para incluir o assunto. Segundo o advogado, entende-se como gastos de pequena monta, valores não superiores a um salário mínimo. "Para gastos não autorizados, o síndico poderá ser compelido a ressarcir o condomínio, desde que tal obrigação seja decidida em assembleia pelos condôminos", alerta.

Rogério Manoel também faz um alerta aos síndicos com relação às obras ou serviços que são feitas de forma emergenciais. "Pelo artigo 1341 do Código Civil, qualquer obra urgente pode ser realizada pelo síndico sem passar por Assembleia. Contudo, determinada sua realização, ele deverá marcar uma AGE para justificar a necessidade da obra e solicitar a ratificação de sua decisão".

Fundo de reserva

De acordo com o advogado, o síndico não pode utilizar o fundo de reserva sem aprovação dos moradores, ou utilizar para outros fins como, por exemplo, para pagar funcioná-

utilização necessita de prévia aprovação da assembleia.

"Contudo, se acontecer do síndico se deparar com valores insuficientes na conta corrente do condomínio para o pagamento de obrigações ordinárias (salários, impostos, terceiros), ele poderá sacar do fundo de reserva, comunicar os conselheiros dessa decisão, repor o valor ao fundo tão logo os valores retornem à conta corrente, e informar esse assunto na próxima AGE para ratificar sua atitude, bem como apresentar sugestões para que tal situação não volte a ocorrer", aconselha o advogado.

Além disso, ele lembra que os condomínios não têm finalidade econômica e eventuais verbas que ingressem não são receitas. São apenas aportes financeiros dos coproprietários destinados a cobertura das despesas da propriedade comum, tais como conservação, manutenção, segurança e outros serviços afins.

DECISÕES QUE NECESSITAM DE ASSEMBLÉIA CONFORME O CÓDIGO CIVIL

- Alteração de convenção e regimento interno (art. 1.333 e 1.351)
- Aplicação de multa (prevista no §2º do art. 1.336; multa prevista no art. 1.337)
- Declaração de condômino antissocial (art. 1.337, parágrafo único)
- Alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino (§2º do art. 1.339)
- Realização de obras voluptuárias e úteis (art. 1.341)
- Obras não urgentes (§3º do art. 1.341)
- Obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização (art. 1.342)
- A construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias (art. 1.343)
- Eleição de síndico e conselheiros (art. 1.347)
- Investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação (§1º do art. 1.348) e transferência total ou parcial de poderes de representação ou funções administrativas do síndico (§2º do art. 1.348)
- Destituição do síndico (art. 1.349)
- Aprovação de orçamento e prestação de contas (art. 1.350)
- Extinção do condomínio (art. 1.357).

INOVA SISTEMAS DE SEGURANÇA

SEGURANÇA ELETRÔNICA
MANUTENÇÃO 24H
PARA CONDOMÍNIOS

» CONHEÇA OS NOSSOS PLANOS

SERVIÇOS	SILVER a partir de R\$ 400 por mês	GOLD a partir de R\$ 650 por mês	BLACK a partir de R\$ 1500 por mês
Uma manutenção preventiva mensal	✓	✓	✓
Duas manutenções preventivas mensais			✓
Relatório online das visitas técnicas	✓	✓	✓
Desconto de 50% ARTs e laudos técnicos		✓	✓
ARTs e laudos técnicos gratuitos			✓
Planejamento estratégico para melhorias na segurança	✓	✓	✓
Chamados ilimitados de manutenção	✓	✓	✓
Motor de portão de backup			✓

www.inovasec.com.br

[48 99144-8282](https://api.whatsapp.com/send?phone=48991448282)

PLAC

PLANEJAMENTO E ASSESSORIA
DE CONDOMÍNIOS LTDA.

31 anos
de grandes
conquistas
e desafios.

Conheça o sistema mais moderno e seguro para administrar seu condomínio.

Rua Felipe Schmidt, 315 | Sala 601 | Ed. Aliança | CEP 88010-000 | Centro - Florianópolis | SC | 48 3223 5492 | plac.srv.br



Conheça as principais áreas de risco para as crianças em condomínios

Locais devem receber placas de sinalização para evitar acidentes

Jorge Oliveira

Casos de acidentes em condomínios não são raros, tanto que imagens de crianças em situação de risco aparecem com frequência na internet. Os riscos de ocorrências graves podem ser evitados não só por pais e responsáveis, mas também pelos profissionais que cuidam dos prédios.

Parapeitos, casas de máquinas, áreas de gás, piscinas, garagens e terraços são alguns dos locais que oferecem riscos, principalmente para crianças e adolescentes. Seja por curiosidade ou ingenuidade, histórias tristes podem ser escritas a partir de acidentes em condomínios. O engenheiro civil e consultor de segurança André de Pauli tem catalogado diversos locais que podem gerar algum risco. Ele cita, inclusive, um caso bastante comum.

"Você tem ameaças e elas possuem o seu risco. Por exemplo, locais em que há risco de queda ou afogamento. As garagens também oferecem perigo para crianças desacompanhadas. Tenho catalogado 151 ameaças em condomínios, então é preciso sempre investir em segurança e prevenção. Houve um caso em que funcionários de uma empresa faziam a manutenção no terraço e por algum motivo deixaram a porta de acesso à laje aberta. Crianças que estavam brincando desacompanhadas subiram

e havia o grave risco de queda. Essas áreas precisam ser bem fechadas e as empresas contratadas também precisam ser orientadas pelo síndico", relata.

E em casos de acidentes em áreas de risco o condomínio pode ser responsabilizado? Rodrigo Machado, administrador e professor em cursos de formação de síndicos, explica que pode, mas desde que seja constatada a negligência nas normas de segurança.

"É uma questão muito delicada, porque a criança, em um caso hipotético, pode não ser alfabetizada e não ler as placas de orientação. A sinalização é mais para 'proteger o condomínio' de ser o culpado por algum acidente, já que havia um aviso. Agora, se o local estiver aberto aí a responsabilidade é do condomínio. O condomínio em suas condições legais tem que oferecer segurança. Importante frisar que os pais devem sempre orientar os filhos", pondera.

Importância da sinalização

As áreas de risco precisam estar sinalizadas. Há casos de acidentes em piscinas ou por piso escorregadio. A cor das placas utilizadas também ajuda na orientação dos pais aos filhos, por exemplo. Em alguns casos até a presença de profissionais, como salva-vidas em piscinas, torna-se necessária para evitar acidentes. O administrador Rodrigo Machado



CRIANÇAS devem acessar a garagem somente acompanhada dos responsáveis

reforça a importância da comunicação entre síndicos e moradores para que essas ocorrências sejam evitadas.

"Todo lembrete que o síndico fizer vale como reforço de informação. Toda orientação é benéfica dentro da comunidade e não precisa ser feita apenas em assembleias. Mesmo não havendo obrigação, o síndico deve ser atuante para deixar claros os riscos e de como utilizar essas áreas".

O engenheiro André de Pauli destaca também outra situação que pode ocorrer, em caso de crianças e adolescentes até por desconhecimento: sabotagem.

Desse modo, o síndico deve inspecionar de forma rotineira as áreas para verificar se as portas e janelas estão fechadas, como em casas de máquinas.

"Se você deixar uma área

dessas desprotegida há risco de acidente e sob responsabilidade do condomínio, mas essas áreas com restrição de acesso têm também por objetivo evitar casos de sabotagem".

PRINCIPAIS ÁREAS DE RISCO EM CONDOMÍNIOS

- Casa de máquina
- Central de gás
- Central elétrica
- Escadas
- Fosso de elevador
- Fosso de luz e ventilação
- Lixeiras
- Parapeitos
- Piscina
- Garagem
- Sacadas
- Terraço

KRENKE

AONDE TEM CRIANÇA, TEM KRENKE!!!

ACESSE NOSSO SITE: KRENKE.COM.BR

[@KRENKEBRINQUEDOS](https://www.facebook.com/krenkebrinquedos)

PLAYGROUNDS PARA CONDOMÍNIOS, CRECHES E ESPAÇOS COMERCIAIS

AQUI VOCÊ ENCONTRA!

PRODUTOS DE HIGIENE - DESCARTÁVEIS
ESCRITÓRIO - LIMPEZA GERAL - ALIMENTÍCIOS

[@ATACADOCATARINENSE](https://www.instagram.com/atacadoctarinense)

Atacado Catarinense

RUA PINTOR EDUARDO DIAS, 334 - JARDIM ATLÂNTICO - FLORIANÓPOLIS - SC

48 3952.2500

TAPETES PERSONALIZADOS

PARA EMPRESAS E CONDOMÍNIOS PRODUTOS DE ALTA QUALIDADE

SUA MARCA AQUI

TAPETE HIGIENIZA

Kapermil

48 3375.4563 | 9.9146.1001

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

Reforma em apartamentos devem seguir regras

Da redação

Trocar o piso, portas e janelas, fazer uma nova pintura ou modernizar a rede elétrica e hidráulica, além de deixar o apartamento mais aconchegante e seguro, na certa o torna mais atraente para o mercado imobiliário. Dependendo da reforma, a valorização pode ultrapassar os 30% do preço da unidade.

Mas além de contratar os prestadores de serviços e comprar os produtos de construção, na hora de realizar uma obra os condôminos também devem seguir algumas regras sobre manutenção dentro do prédio e assim evitar desavenças com vizinhos. As normas devem estar previstas na convenção e regimento interno.

Entre as polêmicas mais comuns está a questão do barulho que deve ser tolerado dentro do horário estipulado. Segundo a advogada e sócia da empresa PLAC (Planejamento e Assessoria de Condomínios) Dirlei Magro, geralmente nos condomínios residenciais o horário de obras é das 8h às 12h e das 14h às 18h – e nas edificações comerciais é no período oposto. O objetivo é evitar ruídos e também a circulação de trabalhadores e material de construção nos momentos em que mais têm pessoas nas unidades.

No entanto, a legislação limita o nível de ruídos provocado por uma unidade, mesmo durante o dia, como prevê



A NBR orienta os condôminos a informar ao síndico todos os detalhes sobre as intervenções que serão realizadas nas unidades

o Código Civil, artigo 1.336, que especifica os deveres do condômino: “Dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes”.

De acordo com Dirlei, nem tudo pode ser mudado em um apartamento. “É proibido mexer na parte estrutural, para não pôr em risco a segurança da edificação”, esclarece a advogada. Como também aponta o art. 1336, do Código Civil, a fachada não pode ser alterada, desde forma, cor e esquadrias externas, a não ser que seja aprovado em assembleia.

Com a realização de manutenção em apartamentos, o prédio passa a receber os pro-

fissionais responsáveis pela obra e o edifício deve ter um sistema para cadastrar essas pessoas estranhas ao convívio diário dos moradores. “Tem condomínios que somente aceitam se os próprios moradores descenderem até a portaria para identificarem os trabalhadores”, ressalta Dirlei.

O condômino também é o responsável pelos resíduos das construções, que não podem ser colocados nas lixeiras do prédio. Entre as opções está a contratação de uma caçamba papa entulho.

NBR 16.280

A partir de 18 de abril de 2014 entrou em vigor a NBR 16.280 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que trata da gestão

de reformas em edificações, estabelecendo requisitos de processos, projetos, execução e segurança de reformas tanto em áreas comuns quanto privadas.

De acordo com a norma, reformas e intervenções nos edifícios exigem uma Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), assinada por engenheiro ou arquiteto que, então, irá assumir toda a responsabilidade legal pela execução da obra ou serviço. A norma vale tanto para as unidades quanto para as áreas comuns das edificações.

A NBR também orienta os condôminos a informar ao síndico todos os detalhes sobre as intervenções que serão realizadas nas unidades. O síndico ou a administradora,

por sua vez, poderão autorizar, permitir com ressalvas ou até mesmo proibir a reforma, caso entendam que a obra poderá colocar em risco a edificação.

DICAS

- Quando em grande quantidade, não deixe restos da obra na lixeira comum. Contrate uma empresa que fará o descarte correto dos materiais

- Certifique-se de que a empresa contratada dará encaminhamento correto e peça a documentação de funcionamento e legalidade da empresa comprovando seu cadastro na prefeitura

- Ao contratar a empresa que trará a caçamba para o recolhimento, confira se essa foi estacionada corretamente para evitar eventuais transtornos e para não atrapalhar o trânsito local

- Se necessário, solicite que o entulho seja embalado, assim as áreas comuns não ficarão sujas

- Analise se os materiais não poderão ser reaproveitados. Pastilhas, por exemplo, podem se transformar em obras de arte, como mosaicos; e telhados, quando em bom estado, podem ser doados

- Fique atento: é responsabilidade do gerador de entulho dar a destinação adequada aos resíduos, conforme determina a Resolução nº 307, de 5 de julho de 2002 do Conselho Nacional do Meio Ambiente (Conama); ou seja, previna-se e mantenha a documentação em dia para evitar multas desnecessárias.



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



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

☎ 48 3364-5332 
www.eficient.com.com.br



ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

COBRANÇA GARANTIDA

☎ 48 3024.7275 www.suportecondominios.com.br

   duplique.com.br



Conte conosco!

Duplique Santa Catarina, a parceria certa para o seu condomínio!

A Duplique Santa Catarina inicia 2022 com algumas novidades!

A primeira é que estamos de cara nova, com uma nova logomarca e identidade visual, mais leve e moderna. Essa mudança tem a ver com a nossa busca permanente pelo aprimoramento dos processos internos e perante aos nossos clientes; síndicos, condôminos e parceiros, pois, somos uma empresa em constante evolução e obcecados pela excelência.

A segunda é que, para atender a demanda crescente de condomínios localizados em outras regiões do país, que procuram a garantia da Duplique como solução para a inadimplência, criamos o Grupo DSC, que irá administrar a DSC Condominial, empresa que já nasce grande, com uma estrutura sem igual no segmento. São 11 escritórios em diversas regiões do país.



Fátima do Rocio Gabardo
Diretora Geral do Grupo DSC

Agora você já sabe, para acabar com os problemas causados pela inadimplência, procure o grupo Líder em Garantia de Receita para Condomínios.



DUPLIQUE
SANTA CATARINA



Promulgação do novo Código Civil completa 20 anos: o que mudou nos condomínios?

Alteração da legislação é apontada como responsável por garantir maior segurança jurídica na gestão dos condomínios

Da redação

A legislação específica para os condomínios teve uma importante mudança há 20 anos, a partir da promulgação do novo Código Civil (Lei n. 10.406/2002). Até então, o setor era regido através da Lei dos Condomínios (n. 4.591/1964). Os 27 artigos (do 1.331 ao 1.358), que passaram a vigorar em 11 de janeiro de 2003 sobrepondo a regra anterior, tratam sobre os direitos e as obrigações dos condomínios e dos síndicos.

Uma das determinações é relacionada à convenção do condomínio, que será considerada nula se não seguir o novo Código Civil. A destituição de síndico, a redução do percentual de multa para inadimplentes, a conduta antissocial do condômino e a multa por descumprimento dos deveres foram outras modificações que surgiram com a mudança da lei. Essas situações, do ponto de vista de especialista, são consideradas benéficas.

Segurança jurídica

Advogado e professor de Direito Condominial, Thiago Badaró destaca que o principal benefício para os condomínios a partir do novo Código Civil foi ter uma maior segurança jurídica. Para ele, a legislação em vigor desde 2003 se tornou a base para todos os assuntos condominiais. O especialista, porém, alerta para a necessidade de algumas adequações ao texto original ou ainda a elaboração de uma codificação que trate especificamente de assuntos relacionados aos condomínios.

"Quando temos uma lei que normatiza determinado fato, isso é produtivo, pois define como deve ser obedecida. Ainda existe amadorismo na gestão de condomínio, muitos



ZULMAR KOERICH: o Código não previu a figura do subsíndico e do Conselho Consultivo, mas nada impede que essas funções continuem a existir

síndicos aventureiros que fazem o mau uso da utilização da legislação, e isso gera um prejuízo. Acredito que o melhor cenário é que tivéssemos um código específico para condomínios, fora do novo Código Civil. As relações dentro dos condomínios são diferentes do que eram em 2002. Muita coisa mudou e, por isso, seria interessante uma codificação própria", destaca Badaró.

Apesar de muitas inclusões ao que era previsto na

Lei dos Condomínios, o novo Código Civil não incluiu todos os elementos tidos como importantes para uma administração. Nesse caso, quando não ocorre uma contrariedade de artigos, seguem como válidos os que foram determinados pela legislação anterior. O entendimento, porém, requer muitas vezes um debate mais aprofundado. O também advogado Zulmar Koerich Júnior, autor de três livros na área de condomínios, aponta dois de-

les: o cargo de subsíndico e a existência do Conselho Consultivo.

"Temos duas correntes. A primeira que entende que todos os artigos da lei foram revogados pelo Código Civil, e uma segunda que entende que somente os dispositivos conflitantes é que foram revogados. Na minha visão, essa última é a mais acertada. Mas segue inalterada a Lei n. 4.591/1964 naquilo que não conflitar com o novo Código Civil. Algumas mudanças foram bastante sensíveis. O novo Código Civil, por exemplo, não previu a figura do subsíndico e do Conselho Consultivo, mas nada impede de que tais funções sejam criadas ou continuem a existir, seja por previsão na lei anterior, válida quanto a esses assuntos, seja nas regras internas de cada condomínio", detalha Koerich.

Responsabilidade

A promulgação do novo Código Civil fez os síndicos buscarem conhecimento a respeito da legislação vigente. Esse ponto é considerado importante para barrar situações que possam em algum momento gerar prejuízos ao condomínio. Além disso, os síndicos, por serem os gestores diretos, podem responder civil, criminal ou judicialmente a depender do que for comprovado de irregular na administração. Especializado em condomínios, o advogado Alexandre Callé destaca que a partir de 2002 a atuação do síndico teve

uma maior vigilância.

"Antes do novo Código Civil, a sensação que nos dava era de que o síndico não tinha toda essa responsabilidade, que a cada dia aumenta com base nas exigências do cargo. O que houve foi uma atenção maior à legislação e às obrigações que devem ser cumpridas. Há o surgimento de novas exigências que tornam o condomínio uma verdadeira empresa. O caminho vai muito para a profissionalização, abrindo espaço para as administradoras, pois os condomínios têm receitas imensas e precisam ser administrados por profissionais da área, gestores. Isso foi um impacto bom da legislação", afirma Callé.

AS PRINCIPAIS MUDANÇAS

Alteração da convenção (artigo 1.351)

Muitos condomínios adequaram suas convenções com o que passou a determinar o novo Código Civil. O motivo é que o documento deve seguir a legislação vigente, caso contrário, é considerado nulo. Para realizar tal alteração, porém, é preciso aprovação de dois terços dos votos dos condôminos. O quórum exigido é considerado inviável para alguns especialistas, enquanto outros alertam para o risco de manter a convenção desatualizada.

"É um risco altíssimo com reflexo financeiro a depender

 **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

 **PEREIRA JORGE** 52 ANOS
contabilidade desde 1969

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

Só a **ECOND**
ENGENHARIA PARA CONDOMÍNIOS
vai conseguir
ORGANIZAR
a reforma do seu
CONDOMÍNIO
de PONTA a PONTA

Inspeção Predial

Detecta manifestações patológicas e irregularidades, apurando causas, gravidade, urgência, responsabilidades

Memorial Descritivo

Indica soluções com materiais e técnicas ideais para obras úteis e/ou emergenciais à segurança e valorização

Memorial Quantitativo

Mensura o serviço a ser realizado, dando uma base sólida para a orçamentação

Plano de Obra

Classifica os orçamentos através de reuniões com as empresas e análise minuciosa das propostas

Acompanhamento

Análise, planejamento, comunicação e acompanhamento da reforma contratada durante toda a sua execução

APONTE A CÂMERA DO SEU CELULAR PARA O QR CODE





da situação. Sempre recomendo que as convenções sejam atualizadas a cada 10 anos. A legislação é um instrumento orgânico e quando ela muda, também muda a sociedade. Tivemos mudanças consideráveis nos últimos anos, como a liberação de assembleia virtual e a prorrogação do mandato do síndico, esses pontos em razão da pandemia. O condomínio que tem uma convenção antiga limita os poderes do síndico, e o mesmo não consegue aplicar a sanção que não esteja na convenção. O prejuízo se vira contra o condomínio, que precisa contratar advogado para resolver de maneira judicial uma medida não prevista na convenção", comenta o advogado Thiago Badaró.

Alexandre Callé considera que o quórum determinado no novo Código Civil para a alteração da convenção é difícil de ser atingido.

momento, mas por outro lado engessa. Poderia ser algo como 50% + 1 ou qualquer maioria dos presentes em assembleia. Por exemplo, uma mudança de convenção é impossível ser feita em um condomínio com 500 unidades, pois seria necessário 333 apartamentos assinando uma ata. É importante alterar a convenção para adequar o documento à realidade, como por exemplo para conseguir ter um síndico profissional na função, pois muitos condomínios ainda mantêm na convenção a obrigação que só moradores podem atuar como síndico", fala Callé.

O que diz o artigo 1.351 do CC: Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos.



ALEXANDRE CALLÉ: quórum determinado para a alteração da convenção é difícil de ser atingido

"A crítica que faço aqui é que o legislador foi tímido, pois ficou um quórum muito alto. Poderia ter flexibilizado e colocado algo mais razoável, como maioria dos presentes na assembleia. Porém, há dois posicionamentos sobre isso: pessoas da área jurídica vão dizer que é bom ter um quórum alto para não ficar alterando a todo

Destituição do síndico (artigo 1.349)

O novo Código Civil alterou para a necessidade de formar a metade absoluta (50% metade + 1) dos condôminos presentes na assembleia para a destituição do síndico de seu

cargo, desde que comprovada alguma irregularidade. O quórum anterior, com base na Lei dos Condomínios, era de no mínimo dois terços dos votos.

"A destituição do síndico era regulada pela aprovação de 2/3 dos presentes em assembleia, sem que fosse necessário apresentar um motivo. Isso mudou com o novo Código Civil que alterou o quórum em questão, passando a ser de maioria absoluta dos presentes, demandando, agora, a existência de um dos três fundamentos: praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o condomínio", avalia Zulmar.

O que diz o artigo 1.349 do CC: A assembleia, especialmente convocada para o fim estabelecido, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

Inadimplência (artigo 1.336)

A Lei dos Condomínios determinava que o morador inadimplente em relação ao condomínio deveria pagar uma multa de até 20%. A partir do novo Código Civil, a multa passou a ser de no máximo 2%. Num primeiro momento, a regra desagradou os gestores e condôminos adimplentes, porém, se viu a possibilidade de deliberar sobre o percentual atribuído a título de juros de mora, ficando esse percentual acima de 1% ao mês. Diminuir o valor cobrado pela multa também é considerado pelos especialistas como uma medida de conscientização.

"É a alteração mais emblemática, porque a redução fez a inadimplência aumentar, mas também teve cobranças na Justiça. O imóvel vai a leilão através de hasta pública, e a pessoa corre o risco de perdê-lo mesmo sendo o único bem de família. A gente observou que nesses 20 anos houve aumento da inadimplência, mas depois se tornou uma conscientização. Os síndicos não gostaram da mudança, pois muita alta as pessoas pagavam, enquan-



THIAGO BADARÓ: o principal benefício para os condomínios a partir do novo Código Civil foi ter maior segurança jurídica

to que a multa baixa muitos optam em não pagar e isso aumentou a inadimplência", detalha Alexandre Callé.

O que diz o artigo 1.336 do CC: O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

Conduta Antissocial (artigo 1.337)

A convivência social nos condomínios é um dos principais dilemas, principalmente pelo comportamento daqueles que não respeitam o regimento interno, a lei do silêncio ou ainda que realizem alterações estruturais sem prévia autorização e, assim, coloquem em risco a segurança dos demais moradores. Entre outros exemplos da denominada conduta antissocial podem ser destacados: atentado violento ao pudor; comportamento violento, exercício de atividade profissional nociva em imóvel residencial e brigas ruidosas. O novo Código Civil prevê multa de até cinco vezes o valor da taxa condominial.

Quando o comportamento é reiterado e gerar incompatibilidade de convivência, a multa pode atingir até dez vezes o valor da taxa.

"Outra disposição trazida pelo artigo 1.337 foi aquela referente à aplicação de penalidades ao condômino por descumprimento reiterado de suas obrigações e por comportamento antissocial, que inexistia na antiga Lei dos Condomínios, permitindo a aplicação de multa de cinco e dez vezes, respectivamente. Isso se tornou importante para combater os condôminos que mantêm um comportamento incompatível com o entorno", pontua Zulmar.

O que diz o artigo 1.337 do CC: 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 quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

newtec GERADORES

ASSISTÊNCIA 24 h

A SUA ENERGIA EM DOIS MÃOS

VENDA
MANUTENÇÃO
LOCAÇÃO

DE GERADORES

newtecgeradores.com.br

[48] 3304 6307
[48] 3343 9313
[48] 99956 9579

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**

ACESSE O
QR CODE
E CONFIRA NOTÍCIAS
RELACIONADAS



Problemas com o sorteio de vagas de garagens?

Especialistas dão dicas de como proceder nesses casos e evitar conflitos entre os moradores

Dariane Campos

Eterna fonte de discórdia entre os condôminos, o tema garagem está no topo da lista de situações que podem causar desarmonia no condomínio. Da demarcação ao aluguel, passando por detalhes como tamanho ou uso indevido, este é sempre um assunto controverso. E em cidades como Balneário Camboriú a situação ainda pode ser pior, já que muitos edifícios antigos não têm espaço suficiente para tantos carros.

Mas antes de entrarmos de fato nessa questão, é importante diferenciarmos os tipos de vagas existentes. O advogado Gustavo Camacho, especialista em questões condominiais, explica que existem três possibilidades de espaço para acomodar os carros em um condomínio: as unidades autônomas, as vinculadas e as que fazem parte da área comum.

O primeiro caso compreende aqueles locais que possuem uma matrícula própria junto ao cartório de registro



ALBERTO CALGARO: caso o prédio tenha vagas melhores do que outras, a recomendação é que o sorteio seja realizado de maneira periódica

de imóveis. Ou seja, é uma propriedade privativa e individual, que pode ser comercializada à parte do imóvel. Já nas vinculadas, a unidade imobiliária é composta tanto pela área privativa do apartamento quanto da vaga, motivo pelo qual a garagem não pode ser vendida separadamente da unidade.

O último tipo compreende

o espaço de estacionamento disponibilizado na área comum do condomínio, via de regra locais rotativos existentes em condomínios mais antigos. Nesse caso, o impasse gerado pela não definição da garagem poderia facilmente ser resolvido pelo sistema de rodízio de veículos, se este não fosse um dos principais motivos de bri-

ga entre vizinhos. Por isso, o sorteio de vagas de garagem se torna a melhor saída.

Como o sorteio deve ser realizado?

Para que esse sistema faça parte da dinâmica do condomínio, o primeiro passo é que seja realizada uma reunião de assembleia convocada especialmente para tratar do assunto.

Além disso, para que todo o processo seja realizado da maneira mais eficiente e transparente possível, o advogado Alberto Luís Calgaro recomenda que a administração do condomínio discuta previamente o assunto com os moradores e aprove a regulamentação. Não apenas da forma de uso das vagas a serem sorteadas, mas também do próprio sorteio, com a definição se ele será definitivo ou se ocorrerá de maneira sistemática.

“Caso o prédio tenha algumas vagas melhores do que outras, a recomendação é que o sorteio deverá ser realizado de maneira periódica. Como

por exemplo, a cada dois ou três anos, de modo que possa haver uma rotatividade. Assim, evitamos que aconteça qualquer tipo de incômodo, tanto em uma situação benéfica, quanto em uma prejudicial decorrente do sorteio”, explica o especialista em questões condominiais.

Da mesma forma, conforme complementa Dennis Martins, advogado atuante no direito imobiliário, é recomendado que o síndico faça uma análise prévia dos instrumentos internos do condomínio para verificar se já existe algum tipo de regimento pré-definido. E para isso, os primeiros documentos a serem analisados são a convenção e o regimento interno.

Se nesse material existir algum tipo de orientação sobre como deve ser o uso das vagas comuns, a Assembleia Geral só poderá deliberar de forma diversa se houver quórum suficiente para realizar uma alteração desses documentos normativos. Já ao contrário, se não houver qualquer tipo de

PROMOÇÃO

Verão Premiado

Sicredi Vale Litoral SC

De 13/12/21 até 20/04/22



Participar é fácil:

Poupança: deposite e concorra a prêmios instantâneos nas raspadinhas.

Aplicações financeiras: invista e ganhe números da sorte para concorrer aos prêmios especiais.

Poupe ou invista no Sicredi =
Ganhe* raspadinhas ou números da sorte

*Consulte o regulamento

São mais de **1.500** prêmios!

Sicredi



GUSTAVO CAMACHO: existem três tipos de garagem em condomínio: as unidades autônomas, as vinculadas e as que fazem parte da área comum

determinação nos documentos, poderá o grupo, através da maioria de seus membros, deliberar a respeito dos critérios de utilização das vagas comuns, sendo uma das providências mais comuns o sorteio.

“Outro cuidado importante e que vai tornar o trabalho mais objetivo é extrair cópias das plantas dos pavimentos de garagem arquivadas no Cartório de Registro de Imóveis, para se realizar uma conferência das vagas existentes. É comum identificamos casos em que uma vaga demarcada e aparentemente regular simplesmente não existe juridicamente. Ou seja, encontra-se em condição irregular”, comenta Martins.

Ademais, Calgaro destaca ainda que esse é um assunto bastante complexo e comporta muita divergência. Especialmente pela necessidade de se analisar as particularidades de cada condomínio, que podem resultar em respostas diferentes para uma mesma pergunta. Um ponto que ele levanta é que se as vagas a serem sorteadas não forem pré-existentes, mas estiverem sendo criadas em um espaço comum, será necessário observar um quórum qualificado. Este pode variar e, conforme o caso, ser até mesmo da unanimidade dos condôminos. Fora isso, o advogado reforça que o síndico deve ficar atento à convocação para o sorteio, para que esta seja realizada com a devida publicidade.

Reserva de vagas especiais

Na hora de organizar o sorteio, o síndico pode levar em conta as necessidades dos moradores idosos e com deficiências físicas para sugerir algum tipo de prioridade nesses casos. Contudo, conceder vagas de fácil acesso a essas pessoas é opcional, mas garante o bem-estar na vida em comunidade, além de ser uma questão de cidadania.

Juridicamente, conforme explica Calgaro, vale observar

a legislação de cada estado e município. Entretanto, sobre a legislação federal, ele lembra que o Estatuto do Idoso determina a reserva de vagas apenas em edificações públicas ou privadas, de uso coletivo e aberto ao público. Como, por exemplo, em shopping centers e edifícios comerciais, não sendo aplicável às vagas de garagem em edifícios exclusivamente residenciais multifamiliares.

Já o Estatuto da Pessoa com Deficiência, regulamentado pelo Decreto n. 9.451/2018, passou a exigir a reserva de vagas em edificações privadas de uso multifamiliar. Mas, somente para os projetos aprovados após a sua entrada em vigor, que ocorreu apenas em 2020. Para as edificações anteriores não há tal obrigatoriedade.

SAIBA MAIS SOBRE O ASSUNTO

- O sorteio deve ser público e o mais transparente possível, de modo que não haja motivos para um condômino prejudicado pedir a sua anulação na via judicial
- O sorteio pode ser realizado de três maneiras: através de um software para sorteio de vagas de garagem em condomínio; via sorteio eletrônico de vagas de garagem, geralmente através de um site; ou ainda ao bom e velho estilo bingo, retirando os números um por um
- Os condôminos inadimplentes devem participar normalmente do sorteio, pois não se trata de simples voto em assembleia, mas de regulamentação sobre um direito inerente à sua posse/propriedade
- Não há qualquer impedimento para que dois ou mais condôminos realizem a troca de vagas entre si após o sorteio. Trata-se de um simples regramento do direito de uso e não um di-

reito de propriedade

• Juridicamente falando não há distinção entre garagem coletiva ou rotativa. Entretanto, cada município tem a liberdade de, na sua legislação urbanística, tratar os termos de maneira idêntica ou não

• A vaga autônoma é aquela que possui uma matrícula própria, independente e, portanto, é de uso exclusivo de seu titular. Já a determinada será a vaga de propriedade comum, mas cujo uso será possível a um ou mais condôminos, por determinação nos instrumentos que regulam o condomínio

• A princípio não pode existir vaga de garagem menor do que o tamanho de um veículo, pois as dimensões são definidas por lei. Porém, se a realidade do condomínio for de vagas pequenas, onde não couber o veículo do condômino, restará a ele buscar trocá-la com outro morador.



“Entendo que não há a obrigação de reserva de vagas especiais, até mesmo porque em muitos dos casos, como dos idosos, as vagas existentes não serão suficientes para todas as situações especiais. No entanto, sugerimos que a Assembleia Geral avalie e atenda, por ocasião do estudo e definição das regras do sorteio/distribuição de vagas, eventuais situações, agindo com bom senso para encontrar uma forma de atender àqueles que possuem maior dificuldade de locomoção”, pondera o advogado.

ACESSE O
QR CODE
E CONFIRA NOTÍCIAS
RELACIONADAS



OPINIÃO

FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA



É hora de organizar a “casa” com Compliance

Iniciando mais um ano é hora do gestor condominial organizar a “casa”, ou melhor, realizar a previsão orçamentária para a próxima vigência e isto significa diretamente em revisar os contratos vigentes junto ao condomínio (prestadores de serviço, funcionários, manutenção, dentre muitos outros), adaptar rotinas e normas em favor da legislação e das normas internas condominiais (convenção e regimento interno).

Atualmente muito se fala em Compliance, que é justamente adequar as práticas internas (uso das áreas, manutenção do patrimônio coletivo condominial, convívio e outros) e as práticas externas (contratações), em conformidade com a legislação vigente - inclusive LGPD, convenção, regimento interno e condutas pautadas na ética, profissionalismo e transparência.

A aplicação do Compliance no condomínio ou qualquer base de organização que se opte, visa instituir regras de conduta, análise de risco, análise de contratação, procedimentos estratégicos buscando ressaltar e evidenciar a transparência na gestão que atua com profissionalismo.

A gestão condominial que busca instituir uma administração normativa e transparente, conseguirá prevenir eventuais percalços no âmbito contratual das prestações de serviço, tributário e trabalhista, inclusive a adaptação em conformidade a Lei Geral de Proteção de Dados - LGPD que entrou em vigor

ano passado - 2021.

Atualmente há empresas que prestam serviços ou assessorias aos condomínios que também instituíram em suas organizações o Compliance e o absoluto comprometimento com a LGPD, transparência, conduta ética e profissional, para atuar em consonância com o anseio da gestão do condominial que também busca tais critérios.

Portanto, a hora de arrumar a casa é agora com a previsão orçamentária - geralmente realizada no início do ano (mas, que também pode acontecer em outra época do ano) - a gestão condominial pode e deve buscar empresas que atuam com a mesma verdade e com os mesmos objetivos que o condomínio contratante, buscando a qualidade, muitas vezes, em desfavor do preço. Porque objetivo a se alcançar é a excelência. Conheça o contrato que será estabelecido, revise-o, busque referências, conheça o produto e a estrutura da empresa que será contratada ou do contrato será mantido advindo de outra gestão.

A gestão condominial deve primar sempre pela excelência e a ética em favor da comunidade condominial a qual é responsável, para isso busque parceiros com o mesmo designio.

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.



**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

ENGENHARIA & CONDOMÍNIOS

MÁRIO FILIPPE DE SOUZA
 @mariofilippe@gmail.com



O efeito das chuvas e intempéries nas fachadas

Assim como na Medicina, na Engenharia o termo patologia é descrito como o estudo de anomalias ou problemas do edifício e as alterações anatômicas e funcionais causadas no mesmo. No seu estudo, precisa-se considerar, normalmente, as possíveis causas, mecanismos, gravidade, urgência e tendência de desenvolvimento a curto, médio e longo prazo.

As manifestações são sintomas das patologias existentes. Se uma dor no peito pode significar princípio de infarto ou alteração de pressão arterial, fissuras em fachadas podem representar de risco estrutural a simples retração do reboco. Nesse contexto, uma das patologias que mais prejudica as edificações é a presença de chuvas e intempéries - vento forte, temporal, seca, calor tórrido etc -. Em um curso de síndicos que lecionei ano passado, esse foi o tema que mais gerou interesse e questionamentos. Nas Inspeções Prediais que realizo, igualmente.

A presença de micro-organismos como fungos, mofo e algas é uma das manifestações mais comuns em fachadas e se deve especialmente à junção de três fatores: presença de matéria orgânica, umidade e variação térmica.

Na Grande Florianópolis, por exemplo, o clima é subtropical úmido, com altas variações de temperatura e umidade atmosférica com médias de 80 a 90% durante o ano. A abundância de chuvas é outra característica deste clima, o que não apenas agrava variação térmica e índices de umidade como traz consigo substâncias tóxicas e poluentes - em índices elevados e crescentes em grandes cidades - que encontra pela frente quando está caindo. Ou seja, o clima e as características demográficas da capital catari-

nense são propícios à presença de fungos, mofo e algas em fachadas, além de originar ou agravar também exposição de armaduras em estruturas, descolamento de tinta, reboco, pastilhas etc.

Por isso, cuidados no projeto, execução e manutenção devem ser dobrados e não apenas obedecer a requisitos mínimos, mas ser fruto de estudo dedicado a cada edificação para que esses problemas - que podem causar sérios danos à saúde -, sejam evitados, ou pelo menos minimizados. O primeiro passo é buscar mecanismos que diminuam os possíveis danos.

Para reduzir a umidade, é preciso entender sua origem, identificar em quais pontos ela ocorre - vazamentos, condensação, inundações, pingadeiras, telhado, solo etc - e cessá-la. Já a variação térmica pode ser reduzida com a utilização de materiais que diminuam o excesso de calor e atitudes que aumentem a ventilação. Por fim, a presença de matéria orgânica pode ser reduzida mantendo ambientes limpos e arejados, e com materiais adequados às condições locais.

Vale, e muito, lembrar que tinta não é apenas estética. Ela está ali para proteger. Em construções e reformas, poucas vezes se estuda a fundo o tipo de tinta e outros materiais a utilizar. Reduzir umidade, presença de matéria orgânica, variações térmicas e outras patologias são ganhos à segurança e valorização da edificação e da qualidade de vida dos condôminos. Por isso é tão importante planejar e contar com o profissional certo nessa hora.

Mário Filipe de Souza, graduado em Engenharia Civil pela Universidade Federal de Santa Catarina. Diretor Executivo da Econd Engenharia para Condomínios.

Internet das Coisas: economia e sustentabilidade para seu condomínio

O ano novo chegou e com ele, uma extensa lista de metas: garantir um bom relacionamento entre os condôminos, reduzir os gastos das áreas comuns, contribuir para um condomínio sustentável, modernizar os sistemas, automatizar tarefas e muito mais. Tudo em benefício de um condomínio harmonioso, equilibrado financeiramente e preocupado com o meio ambiente.

A Internet das Coisas (do inglês Internet of Things ou IoT) ajuda a acelerar os objetivos de 2022, garantindo eficiência hídrica e energética e, consequentemente, economia e sustentabilidade para o seu imóvel. Com baixo custo de implantação, essa tecnologia permite a integração de diferentes dispositivos e aparelhos a partir de redes de comunicação modernas e equipamentos de última geração.

Entre as melhorias que a Internet das Coisas possibilita estão:

- a individualização de



água e de gás, com leitura remota e acompanhamento do consumo por meio de aplicativo personalizado;

- implantação de sistema fotovoltaico para a produção de energia solar para as áreas comuns;

- sistemas de segurança com monitoramento por meio de software acessível em dispositivo on-line;

- sensores para administrar as regas dos jardins, a qualidade da água das piscinas e dos reservatórios e a qualidade da energia recebida por equipamentos, como os motores dos elevadores, antecipando falhas elétricas e evitando acidentes;

- software de Gestão Inteligente do Condomínio, para facilitar a comunicação do condomínio, o agendamento de assembleias, a organização de documentos na nuvem e ainda eliminar o uso de papel.

A IouTility desenvolve o *Plano de Gestão Sustentável* com soluções de tecnologia de Internet das Coisas personalizadas para atender as metas de cada cliente. Fale conosco pelo comercial@ioutility.com.br ou pelo site www.ioutility.com.br e acelere a transformação do seu condomínio com economia e sustentabilidade.

Manutenções preventivas nas instalações elétricas dos condomínios

As manutenções preventivas são essenciais na gestão de um condomínio, principalmente se tratando da parte elétrica. Elas garantem mais segurança à estrutura do prédio e às pessoas que ali estão, evitando maiores problemas e acidentes decorrentes de desgastes e mau funcionamento de equipamentos, garantindo também uma redução de despesas com manutenções corretivas que podem ocorrer inesperadamente, sem que o condomínio esteja preparado. Além disso, existem normas técnicas que exigem a manutenção preventiva nos seguintes equipamentos/sistemas: **Subestação de Energia, Quadros de medição e distribuição, Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA)** - para-raio, Sistema de Alarme de Incêndio e Iluminação de Emergência.

Sabe-se que por ser de tamanha importância, todos estes equipamentos e sistemas devem estar sempre em perfeito funcionamento, e para garantir isso as manutenções pre-



ventivas devem ser realizadas periodicamente.

Portanto, a GR Serviços Elétricos e Hidráulicos está aqui para te ajudar! As manutenções preventivas fazem parte da sua longa lista de serviços prestados da parte elétrica e hidráulica.

Além disso, a empresa está a mais de 30 anos no mercado e conta com os mais qualificados profissionais da área, garantindo eficiência e eficácia em seus serviços, sempre seguindo todas as normas de segurança, fazendo jus ao seu lema "A segurança faz a diferença".

Entre em contato conosco! Telefones: (48) 3242.0064 / (48) 9.9983.6500 E-mail: contato@grservicoseltricos.com.br



Florianópolis recebe entre os dias 6 e 7 de abril a SindExpo

Público terá a oportunidade de acompanhar o trabalho de 40 expositores, além de importantes palestras, na maior feira de negócios para condomínios do Sul do Brasil

Maior feira de negócios para condomínios do Sul do Brasil, a SindExpo estará em Florianópolis entre os dias 6 e 7 de abril, no CentroSul, com a garantia de proporcionar amplo conhecimento ao público, que terá a oportunidade de acompanhar de perto o trabalho de 40 expositores, além de assistir palestras de especialistas no segmento de gestão, sustentabilidade, gerenciamento de crise e rodadas de negócios.

Ana Paula Franco, diretora-executiva da Conecta Feiras & Eventos, empresa que organiza a feira, aponta que Florianópolis foi escolhida por ser considerada referência pelo índice de expansão do setor imobiliário e condominial. O objetivo do evento é conectar síndicos e expositores para apresentar as novidades do setor e assegurar informações técnicas para o público dos condomínios.

Novas tecnologias serão apresentadas por fornecedores de produtos e empresas prestadoras de serviços para condomínios, algo de interesse para os representantes do setor. Na edição de Florianópolis, a SindExpo terá um workshop especial para zeladores e porteiros, profissionais de extrema importância na gestão condominial. Eles terão a oportunidade de conhecer mais sobre boas práticas e inteligência emocional.

Palestras

A vida em condomínio também estará no foco das palestras. Especialista em Conflitos



PALESTRANTE ALESSANDER MENDES, especialista em gestão de conflitos



A ORGANIZAÇÃO aguarda aproximadamente 1,2mil pessoas na Sindexpo Florianópolis

Familiares e Mestre em Direito e Gestão de Conflitos, Alessandro Mendes será um dos palestrantes na SindExpo. Outro presente em Florianópolis é Albélio Dias, síndico geral do Condomínio Parque Avenida com certificação AQUA-HQE de Alta Qualidade Ambiental de Condomínios em operação no eixo Gestão Sustentável. Marcia Montalvão e Michele Lordelo completam a lista de palestrantes confirmados. As palestras acontecem nos dois

participantes seja a prospecção de bons negócios. Aliás, a SindExpo foi percussora para a liberação de público em Porto Alegre durante a pandemia. A edição de 2020 da feira foi evento-teste para a Prefeitura determinar sobre ações presenciais.

Inscrições

Para participar da SindExpo de Florianópolis é preciso validar a inscrição através da plataforma Sympla. O acesso ao evento é 1kg de alimento não perecível para ser entregue às entidades da capital catarinense. Para acompanhar os dois dias de palestras o valor é de R\$ 120, enquanto o custo do workshop especial para zeladores e porteiros é de R\$ 40.

A organização espera a presença de aproximadamente 1,2mil pessoas, entre síndicos, zeladores, administradores e interessados pelo setor condominial durante a realização da feira no CentroSul.

Faça sua inscrição para o evento acessando o link <https://bit.ly/33BaOzl> ou QR Code abaixo.



Quer ser um expositor? Entre em contato com a organização do evento pelo email comercial@sindexpo.com.br ou (51) 9 8166.3865

ELÉTRICA CONDOMINIAL

NÉIA LEHMKUHL

@neia@portalsulenergia.com.br



A história após os grandes incêndios

É lamentável constatar que é somente após grandes incêndios que em geral existem as mudanças significativas em normas e procedimentos, visando aumentar a segurança nas edificações, o que nos reporta a importância das ações preventivas como fundamento para mantermos as pessoas e o patrimônio em segurança.

Um dos maiores incêndios registrados no Brasil, ocorreu no Gran Circo Norte-Americano (1961 - Niterói, RJ), que deixou 250 mortos e mais de 400 feridos. Em apenas 3 minutos, as chamas tomaram conta do espaço e o toldo caiu sobre a plateia de 2.500 pessoas. A grande causadora de tantas perdas, foi a falta ou a incompatibilidade dos sistemas preventivos.

Outra ocorrência marcante, ocorreu na indústria da Volkswagen (1970 - São Bernardo do Campo, SP), com a perda total da ala 13, que era o prédio da produção.

Os incêndios na cidade de São Paulo, SP ocorridos no Edifício Andraus (1972) que resultou em 16 mortos e 336 feridos, além do Edifício Joelma (1974) deixando 179 mortos e 320 feridos, pois ambos os edifícios não possuíam escada de segurança, acabaram sendo o marco para a reformulação das medidas de segurança contra incêndios no Brasil.

Na mesma cidade, em 1981 outro grande incêndio: no Edifício Grande Avenida, deixou 17 mortos. Na

história mais recente, não podemos esquecer o incêndio ocorrido na Boate Kiss (2013 - Santa Maria, RS) que matou 242 pessoas e deixou 636 outras feridas, pois o local não tinha saídas de emergência e, ainda, em 2018, o Museu Nacional do Rio de Janeiro foi atingido pelas chamas, onde quase a totalidade do acervo de mais de 20 milhões de peças e documentos, foi perdido.

Diante de todo o histórico, em 2013 o Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina - CBMSC registrou uma das mais importantes mudanças na legislação, passando a ter "poder de polícia" através da Lei 16.157 de 07 de novembro de 2013 e do Decreto Estadual 1.957 de 20 de dezembro de 2013, alterando por consequência, suas Instruções Normativas - INs, fazendo com que as ações da Corporação passassem a apresentar resultados muitos mais eficientes e eficazes. A atualização das normas também tem sido uma constante e vislumbra um horizonte onde não sejam necessárias perdas tão significativas, para que efetivamente se cumpram as medidas de segurança em vigor.

E o seu condomínio, está regular junto ao Corpo de Bombeiros? Vale a reflexão.

Néia Lehmkuhl é Administradora, Especialista em Gerenciamento de Projetos, Pós-graduada em Gestão da Segurança Contra Incêndio e Pânico e Gerente de Projetos na Portal Sul Energia.

LIVRO DE OCORRÊNCIAS

O síndico pode reter o livro de ocorrência e só disponibilizar quando solicitado por algum morador ou o livro deve ficar na portaria do edifício? Qualquer morador pode ler o livro ou somente quem vai fazer uma anotação?

Luciana Duarte,
Florianópolis

O síndico pode reter o livro de ocorrências caso autorizado pela assembleia condominial, mas qualquer morador pode ter acesso ao seu conteúdo.

O livro de ocorrências não tem previsão legal e não é obrigatório, mas é um importante instrumento de comunicação entre o síndico e os condôminos, moradores e funcionários do condomínio, podendo inclusive servir como prova em caso de litígio entre vizinhos e como base para a imposição de multas condominiais.

Uma vez que sua institui-

ção não é obrigatória, não há necessidade de previsão na Convenção de Condomínio nem no Regimento Interno; o livro de ocorrências pode ser instituído e ter suas regras alteradas por meio de assembleia condominial.

O ideal é que a assembleia condominial, ao instituir a utilização do livro de ocorrências, discipline a forma de acesso, onde será guardado e de que forma e a quem poderá ser disponibilizado.

Para facilitar o acesso ao livro de ocorrências aos interessados ou autorizados, é usual que fique na portaria do condomínio, local por onde todos circulam, mas nada impede que, como o livro de ocorrências se destina priori-

tariamente a dar conhecimento ao síndico sobre situações que acontecem no condomínio, a assembleia condominial decida que sua guarda fique com o síndico.

Independentemente do local onde fique guardado, e apesar de destinado ao síndico, o livro de ocorrências diz respeito à convivência entre condôminos, moradores e empregados, e por tal motivo pode ser acessado por todas as pessoas autorizadas, tanto para consulta como para anotações e até mesmo para extração de cópias, desde que autorizado pela assembleia.

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



SÍNDICO SE RECUSA A ENTREGAR O CARGO

Quanto tempo um síndico pode ficar na função? Após 4 anos de gestão foi feita uma assembleia para eleger outro síndico, o qual foi eleito. Porém, o síndico atual não quer entregar o cargo alegando que o candidato eleito ficou inadimplente há 2 anos atrás, mas hoje está em dia. Isso o impede de assumir?

Sandra Gomes, Itapema

O artigo 1347 do Código Civil estabelece que o mandato do(a) síndico(a) não poderá exceder o limite de 2 (dois) anos, podendo ser renovado sucessivamente.

Portanto, caso a convenção condominial seja omissa quanto ao prazo de duração do mandato do síndico, o mesmo será de até 2 (dois) anos, conforme mencionado pelo citado artigo 1347 do Código Civil.

No entanto, a convenção condominial poderá determinar que o prazo de duração do mandato será inferior ao teto máximo de 2 (dois) anos disposto em lei, sendo cabível, por exemplo, enunciar que o mandato do síndico terá duração de 1 (um) ano.

Escoado o prazo de mandato, caso a assembleia de eleição não seja convocada espontaneamente pelo síndico nos termos do artigo 1348, inciso I, do Código Civil, nos moldes do Parágrafo Primeiro do artigo 1350 do mesmo Código Civil, com fundamento no artigo 1355 deste diploma legal, 1/4 de condôminos

poderá promover a convocação da respectiva assembleia de eleição.

Mesmo que a massa condominial não logre êxito em obter o quórum de 1/4 dos condôminos para promover a convocação da assembleia de eleição se escoado o prazo de chamamento espontâneo pelo(a) síndico(a), na forma do Parágrafo Segundo do já citado artigo 1350 do Código Civil, qualquer condômino, de maneira autônoma, poderá promover uma ação judicial a fim de que o magistrado determine a realização da convocação compulsoriamente.

Eleito(a) o(a) síndico(a) em assembleia, caso a ata seja omissa em relação à data de posse, para os condôminos, o mandato inicia-se imediatamente independentemente de registro da mesma junto ao Cartório de Registro Civil e Pessoas Jurídicas (RCPJ), de modo que o ato registral apenas possui o objetivo de tornar o ato assemblear oponível perante terceiros (bancos, Receita Federal, judiciário, fornecedores, etc.)

Portanto, sendo o ato assemblear válido, existente e produzindo efeitos, os condôminos, ainda que não concordem com o seu resultado, deverão acatá-lo e cumpri-lo, a menos que uma ação de anulação e/ou nulificação da assembleia seja manejada e obtenha uma tutela jurisdicional favorável para tanto.

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



RATEIO DE ÁGUA

Nosso condomínio não tem medidor individual e a cobrança é feita por unidade. Porém, os condôminos querem ratear a fatura pela quantidade de pessoas de cada unidade. É possível, tem amparo legal?

Eduardo Meyer, São José

A situação proposta pelo leitor é muito comum, principalmente nos condomínios mais antigos que não dispõem de medição individual do consumo da água.

No condomínio do leitor o critério estabelecido para ratear as despesas comuns, inclusive o consumo da água, é por unidade, certamente estabelecido na Convenção, conforme autorizado pelo art.

1.336, I do Código Civil.

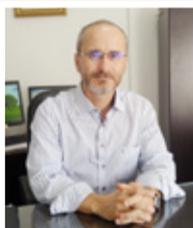
Esse critério realmente pode trazer injustiça, visto que o número de ocupantes de cada unidade pode variar consideravelmente. Contudo, não há um método universalmente justo para dividir a despesa da água enquanto não instalada a medição individualizada.

Mas para se dar legalidade à adoção da sugestão do leitor, o síndico fará constar este tema expressamente no edital da convocação da assembleia geral, ao qual deverá ser aprovado obrigatoriamente por

2/3 (dois terços) das unidades ou frações ideais (dependendo do critério de votação previsto na Convenção), e não somente pelos presentes, conforme determina o art. 1.351 do Código Civil.

Vale registrar que a adoção deste critério pode ser dificultoso em condomínios com muitas unidades pela complexidade de manter-se um cadastro atualizado dos moradores.

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



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

48 3223.5332

gtc@gtccontabilidade.com.br



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



GERADORES / MANUTENÇÃO E INSTALAÇÃO / TREINAMENTOS

POWER GEN
Grupos geradores

- 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

☎ 48 9.9631.6263

Power Gen Grupos Geradores www.powergeneradores.com
✉ Alexandre.moraes@powergeneradores.eng.br ✉ contato@powergeneradores.eng.br

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

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

LPR pinturas
Serviços especializados

- MANUTENÇÃO PREDIAL, RESIDENCIAL E INDUSTRIAL
- LAVAÇÃO DE FACHADAS E VIDRAÇAS COM ACESSO POR RAPEL
- PINTURAS ESPECIALIZADAS: Texturas | Grafiato | Travertino | Espatulado | Projetado
- IMPERMEABILIZAÇÃO

Conhecimento em todas as etapas na construção civil e comprovação de LTCAT e PPRA

Qualidade do fino acabamento e com o preço justo do mercado de trabalho!

lpr_pinturas 48 9.9842.2631 | 44 9.9731.6130

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

CONDOR
EMPREENHEIRA

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

48 9.8454.3466
condoralpinismoindustrial@gmail.com

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

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 48 999340064 www.esplendorsc.com.br esplendorsc @esplendorsc

Grellert
Empreiteira

Cuidar do seu patrimônio é o nosso objetivo

- 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
grellertempreiteira@gmail.com

(48) 3206 8363 | (48) 99110.5926
Rua José Aurino de Matos, 115 /São José

PADRÃO 30
SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

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

www.padraoserv.com.br padraoserv

48 3029.8929 99629.5101

A CERTEZA DO MELHOR ATENDIMENTO!

Tech New
Arquitetura e Pinturas

(48) 9 9982 8141

Pintura Predial | Laudos
Lavação de fachadas
Impermeabilizações

Soluções técnicas para Construção Civil.

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

20 Anos

Schnel
SOLUÇÕES PREDIAIS

REFORMAS PREDIAIS
Elétrica, Hidráulica e Reformas

(48) 3257.1919 99978.8719

www.schnelsolucoesprediais.com.br

Há mais de 30 anos

Viana
Empreiteira

Pintura - Reformas - Manutenção

- ✓ PINTURA
- ✓ REFORMAS
- ✓ MANUTENÇÃO PREDIAL

48 3234.1245 48 9.8410.6049 empreiteiraviana
Rua Olga Lacerda, 128 - Florianópolis - SC jeanempreiteira@gmail.com

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS

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
pravaliiarengenharia@gmail.com www.pravaliiarengenharia.com.br

ENGENHARIA QUALITATIVA
LAUDOS E PERÍCIAS

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

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

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

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

FOSS
ENGENHARIA E CONSULTORIA
VALORIZANDO O SEU PATRIMÔNIO

- | 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

Daniel Santos Farias • Diretor Técnico / CREA/SC 060.093-7
(48) 99985.3938 contato@fossengenharia.com.br
www.fossengenharia.com.br

O + completo guia de serviços condominiais!

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

CondomínioSC
Informando o Síndico Catarinense

Faça sua cotação, é online e gratuito!

www.condominiosc.com.br



O mandato do síndico expirou, e agora?

Mesmo com as funções administrativas comprometidas, os gestores seguem respondendo civil e criminalmente pelo condomínio até a escolha de um novo administrador

Sibyla Loureiro

Eleito democraticamente em assembleia condominial pelo período máximo de até dois anos (conforme prevê o Art. 1.347 do Código Civil), o síndico tem como missão trabalhar em prol do bem coletivo. Defendendo e zelando pelo patrimônio físico, bem como mantendo o ambiente favorável à boa convivência de todos. E durante esse tempo ele será o representante legal para todos os fins, incluindo obrigações administrativas e jurídicas, como a responsabilidade pelas finanças, manutenções, gerenciamento dos funcionários, conciliação dos interesses dos condôminos, obras e também pela convocação das próximas eleições.

Mas e quando este último item não é cumprido, como fica a situação do condomínio? Segundo o advogado Marcelo Fonseca, membro da Comissão de Direito Condominial da OAB/SP e especialista em direito imobiliário, nesses casos os próprios condôminos poderão fazer a solicitação. "Se o gestor não fizer a convocação da reunião, o quórum de um quarto dos condôminos poderá fazê-la, conforme o art. 1.350 do Código Civil, que também designa para esse encontro a aprovação das despesas, contribuições dos condôminos e a prestação de contas", explica.

Entretanto, se não for possível obter as assinaturas dos condôminos, ele destaca ainda que qualquer proprietário de imóvel no prédio poderá ingressar com ação judicial, solicitando o encaminhamento da situação em juízo.

Responsabilidades

Mas, quem é o responsável legal pelo condomínio neste período de tempo? Enquanto o mandato estiver vencido, e partindo do princípio que o condomínio não pode ficar sem um representante, o gestor pode continuar gerindo o espaço,



MANDATO EXPIRADO pode causar o bloqueio de movimentação financeira e prejudicar a contratação de serviços nos condomínios

mas assumirá uma nova nomenclatura diante da condição: ele passará a ser considerado o síndico de fato, e não mais de direito. Ou seja, a pessoa permanece com toda a responsabilidade civil inerente ao cargo, mas deixa prejudicada a atuação em questões administrativas como contratação de prestadores de serviço e realização de obras, atos que futuramente poderão ser contestados. E, além disso, a situação também pode acarretar a revogação da procuração do banco e o bloqueio de movimentação financeira, o que geraria impacto direto no pagamento de contas.

"Não há previsão legal para punição do síndico ao não convocar assembleia, mas, caso sua conduta omissa gere algum prejuízo ao condomínio ou a outrem, ele poderá ser responsabilizado civil e criminalmente. Da mesma forma que em situações que surjam no decorrer do processo, caso ele siga exercendo a função até que seja realizada assembleia para eleição de um novo gestor", comenta Fonseca.

Vale lembrar que enquanto a ata da nova eleição não for protocolada no Cartório de Registro de Títulos e Documentos e entregue a terceiros (bancos, administradoras etc.), o novo eleito ainda não estará reconhecido oficialmente como representante legal do espaço. E, os contratos firmados de boa-fé com o condomínio na pessoa do síndico de fato terão seus direitos garantidos, por força da teoria da aparência, arcando o condomínio com as despesas contratadas. Caso os moradores se sintam lesados, poderão buscar ressarcimento perante o gestor não autorizado.

Impacto no condomínio

De acordo com advogado Alberto Luís Calgato, especialista em Direito Condominial, o primeiro problema que costuma surgir com a expiração do mandato do síndico é junto ao banco. "A cada dia os bancos vêm se tornando mais rígidos com a questão documental de condomínios e, vencido o prazo de mandato, muitos já bloqueiam automaticamente as senhas de cartões do síndico e deixam de receber cheques por ele assinados, até que a situação seja regularizada com a apresentação de uma nova ata

registrada em cartório, com o resultado da eleição", explica.

Como dica para os administradores que quiserem evitar preocupações desse tipo, ele lembra que não há problema em definir o próximo síndico em uma assembleia geral antes do prazo de encerramento do mandato. "Basta formalizar em ata que o novo ciclo se iniciará dali a uma ou duas semanas. Em caso de eleição de pessoa diversa do atual gestor, a antecipação ajuda até mesmo para que o processo de transição na administração do condomínio seja realizado de maneira mais tranquila", destaca Calgato.

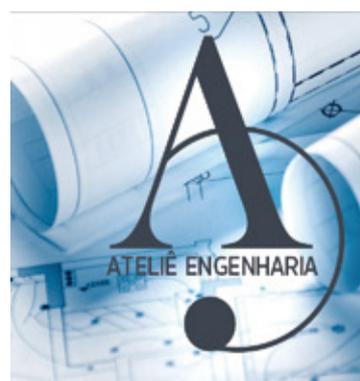


UPCOND
CONDOMÍNIOS

Soluções para condomínios,
tranquilidade para os síndicos.

✉ condominio@upcond.com.br

☎ 48 3202-8855



Soluções em engenharia e projetos.

Projetos
Preventivo Contra Incêndio
Subestações de Energia
Elétrico Interno - Telecomunicações
Hidrossanitário - Estrutural
Climatização

Laudos Técnicos
Inspeção Elétrica
Bombeiros

16
anos

📍 [ateliengenharia](https://www.instagram.com/ateliengenharia)

☎ 48 99628-3398 | 48 3374-5356

🌐 www.ateliengenharia.com