

# Jornal dos Condomínios 21 ANOS

ANO 21 - N° 245 - MAIO 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



## FRAUDES E AUDITORIA EM CONDOMÍNIOS

Monitorar a movimentação financeira é uma forma de evitar que edifícios se tornem alvos de possíveis ações fraudulentas

# Páginas 08 e 09

EM SC

VALE DO ITAJAÍ

O condomínio está com dívida. E agora?

# Páginas 10 e 11

GRANDE FLORIANÓPOLIS

Desmoraonamentos, alagamentos, incêndios, como o síndico deve proceder?

# Página 13

COTIDIANO

Cultos religiosos em condomínios

# Página 05

LEGISLAÇÃO

Regras para realizar assembleia híbrida

# Página 16



## 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

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



## PEREIRA JORGE

contabilidade desde 1969

52 ANOS

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

Assessoria Contábil completa para Condomínios

PRESTANDO SERVIÇOS DE QUALIDADE E EFICIÊNCIA.

48 3225.1934 [www.pereirajorge.com.br](http://www.pereirajorge.com.br) [condominios@pereirajorge.com.br](mailto:condominios@pereirajorge.com.br)

Rua Hermann Blumenau, nº 253 - Sobreloja - Centro - Florianópolis - SC



## LojaCond

Equipamentos para Condomínios

SEU CONDOMÍNIO MERECE O MELHOR!

ATENDEMOS TODA A REGIÃO SUL



@f LOJACOND (48) 3247-8318 (47) 996812280

CONTATO@LOJACOND.COM.BR WWW.LOJACOND.COM.BR



## VAI PINTAR O PRÉDIO?

### Pequeno

EMPREITEIRA DE PINTURA

30 ANOS

ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA

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

(48) 99991.0613 | 98426.3496

contato@pinturasopequeno.com.br



## PONTUAL

GARANTIDORA

SEGURANÇA e COMODIDADE nas finanças do seu condomínio

- ✓ 100% da receita garantida
- ✓ Recuperação de valores atrasados
- ✓ Melhores taxas do mercado

0800 889 0088

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



## GRUPO GM

SERVIÇOS

TERCEIRIZAÇÃO PROFISSIONAL

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

[www.gmportaria.com.br](http://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](mailto:gmprestadoradeservicos@yahoo.com)



# Condomínios devem obedecer às leis de trânsito

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

Sibyla Loureiro

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

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



## Campanha Maio Amarelo

O Movimento Maio Amarelo é mundial, uma iniciativa da Organização das Nações Unidas (ONU) com a proposta de chamar a atenção da sociedade para o alto índice de mortes e feridos no trânsito em todo o mundo.

No Brasil, a campanha Maio Amarelo 2022, iniciou no dia 1 de maio com o tema "Juntos Salvamos Vidas".

O CÓDIGO DE TRÂNSITO BRASILEIRO também regulamenta as vias internas dos condomínios

## Advogado responde às principais dúvidas

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

**Placas de velocidade devem seguir o padrão do Código?** Os condomínios podem instalar redutor de velocidade

sem consultar o órgão municipal? Cada município possui a sua legislação, de maneira que essa situação pode mudar de uma cidade para outra. Contudo, em regra, caberá ao condomínio a escolha dos equipamentos para impor regras quanto à redução da velocidade.

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

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

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

**O condomínio pode estipular a velocidade de trânsito permitida em suas vias?**

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

Fonte: Dennis Martins, advogado especialista em Direito Imobiliário.



DESDE 2008

A demanda por energia elétrica cresce com a modernidade.

PORTAL Sul  
E n e r g i a

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





# RADAR

Notícias do mercado condominial • Economia • Empresas • Cidades

## Prédio residencial terá fachada interativa, com imagens e luzes 24 horas

Painel de 28 andares vai revestir a lateral de edifício no litoral catarinense

**E**quipamento que costuma fazer parte de imóveis comerciais, a fachada iluminada e interativa será agora inserida em um prédio residencial na orla de Balneário Perequê, no litoral catarinense.

As luzes serão alteradas de acordo com determinadas situações como datas comemorativas, e até mesmo para homenagear o aniversário dos moradores do prédio.

### Como funciona

Um mordomo virtual irá regular os cenários da iluminação e também a manutenção da fachada, além de acionar o administrador do condomínio quando necessário.

Além dos cenários pré-configurados, outros podem ser pedidos pelo administrador do edifício em contato com a empresa que vai pres-



tar o serviço de gerenciamento da fachada.

### Gasto de energia

O painel interativo vai funcionar 24 horas por dia. Toda a iluminação será abastecida

pela energia produzida pelo próprio empreendimento por meio da frenagem dos elevadores e painéis fotovoltaicos. Ou seja, como o próprio edifício vai produzir energia, a iluminação não vai gerar custo extra aos moradores.

## Condomínio indenizará ex-síndico por imputações falsas em ação de prestação de contas

Excessos na petição inicial configuram dano moral

A 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo deu provimento ao recurso de um ex-síndico contra um condomínio em ação de danos morais. O montante indenizatório foi fixado em R\$ 5 mil.

Consta dos autos que o condomínio ajuizou ação de prestação de contas contra o apelante que, na época, estava sendo questionado em relação a seu mandato.

Na petição inicial, o ex-síndico foi acusado de uma série de condutas irregulares, tais como uso indevido de receitas

auferidas, aplicação de multas descabidas, recolhimentos fiscais indevidos, contratação de serviços por preços excessivos, entre outras que, além de não terem sido comprovadas, repercutiram negativamente na imagem do recorrente.

A relatora do recurso, desembargadora Maria Lúcia Pizzotti, afirmou que houve abuso de direito por parte do condomínio ao apontar, em ação de prestação de contas, condutas do apelante que nada tinham a ver com a demanda, "mas que foram lá lançadas obviamente com o fito

de induzir acerca da índole do demandado".

A magistrada ressaltou que tais práticas não foram demonstradas nos autos da ação de prestação de contas, "tanto assim que as contas apresentadas pelo então síndico foram tidas como boas, apesar do déficit existente no valor de R\$ 3.869,24, inclusive em sede recursal". "De rigor concluir que houve excesso por parte do apelado quando da elaboração da petição inicial, o qual é passível de caracterização de dano na seara moral", concluiu.

## # OPINIÃO

ZULMAR JOSÉ KOERICH JUNIOR



## O condômino pode responder com seus bens pessoais por débitos do condomínio?

A possibilidade de um condômino ter sua conta bancária bloqueada ou se deparar com um oficial de justiça batendo a sua porta para penhorar seus bens por conta de dívidas contraídas pelo condomínio existe, embora pouca gente saiba.

Muitas vezes, nesses casos, o condômino desavisado nem mesmo sabia da existência da ação judicial contra o seu condomínio, não sendo, inclusive, necessária a sua citação pessoal para responder por esses débitos, bastando a citação inicial do condomínio.

Usualmente, trata-se de processos envolvendo questões trabalhistas e tributárias, em que os magistrados determinam que, na hipótese de não se encontrar patrimônio (bens móveis ou dinheiro) em nome do condomínio, recaia a penhora sobre os bens particulares dos condôminos.

Isso é possível porque o condomínio não detém personalidade jurídica, sendo produto da fusão e coalisão dos interesses de uma comunidade formada por número certo e determinado de pessoas. Diferentemente de uma sociedade comercial, em que a personalidade jurídica da sociedade não se confunde com a personalidade natural dos sócios, no condomínio não há duas personalidades jurídicas (a do condomínio e a dos condôminos) completamente distintas.

Assim, torna-se possível alcançar o patrimônio dos condôminos como pessoas físicas, invocando-se, para tanto, o disposto no art. 1.317 do Código Civil, que assim dispõe: "Quando a dívida houver sido contraída por todos os condôminos, sem se discriminar a parte de cada um na obriga-

ção, nem se estipular solidariedade, entende-se que cada qual se obrigou proporcionalmente ao seu quinhão na coisa comum", assim como o art. 3º da Lei nº 2.757, de 26 de abril de 1956, que não deixa margem de dúvidas: "Os condôminos responderão, proporcionalmente, pelas obrigações previstas nas leis trabalhistas, inclusive as judiciais e extrajudiciais"

Isso significa que o condômino chamado a responder com seus bens particulares por débitos contraídos pelo condomínio, responderá tão somente na exata medida de fração ideal que sua unidade representa, não sendo, portanto, colocado em uma situação de devedor solidário da totalidade do valor devido.

Entretanto, esse direcionamento só poderá ocorrer se o condomínio não possuir qualquer tipo de patrimônio, seja esse de bens móveis que possam ser penhorados (tais quais obras de arte, utensílios, maquinário etc) ou em espécie (valor em conta bancária, rendimentos decorrentes de locação de espaço, etc.).

Percebe-se, assim, que é muito importante que o condômino acompanhe a gestão financeira de seu condomínio, conhecendo os débitos e a existência de ações contra ele. Isso porque o risco de ter que responder com seus bens pessoais por essas dívidas existe e não é raro que as condenações judiciais ou execuções fiscais sejam superiores às reservas que os condomínios possam ter em caixa.

**Zulmar José Koerich Junior**, advogado, pós-graduado em Direito Civil e Empresarial. É autor de três livros na área de Direito Condominial.



**UPCOND**  
CONDOMÍNIOS

Soluções para condomínios,  
tranquilidade para os síndicos.

✉ [condominio@upcond.com.br](mailto:condominio@upcond.com.br)

☎ 48 3202-8855

# Cultos religiosos em condomínios

*Não há proibição legal de realizar atos religiosos nos condomínios se forem aprovados em assembleia*

Jorge Jr.

Os condomínios são ambientes plurais, com diversidade de moradores, mas com polêmicas quando o assunto é religião. Recentemente, o caso envolvendo a imagem de uma santa e uma bíblia em uma área comum foi parar na Justiça. No entanto, há dúvidas se os condomínios podem ou não liberar manifestações religiosas.

Realizar culto em condomínio é proibido por lei? Não é. O Brasil não possui nenhuma lei nesse sentido. O advogado

Gustavo Camacho, especialista na área condominial, explica:

"Se a convenção ou o regulamento interno não vedam a realização de atos religiosos nas dependências do condomínio e a promoção da atividade fora devidamente aprovada pela assembleia geral de condôminos, com pauta específica e respeitando os quóruns especiais, não há objeções. O foco não deve ser o tipo de crença processada, mas o ato em si e sua legalidade perante a massa condominial".

O advogado condominial Alexandre Marques ressalta que é preciso observar atentamente

o que diz a convenção. Ele acrescenta também a visão de que vivemos em um país laico.

"É muito importante a gente destacar que o condomínio é um ambiente laico, a exemplo do Estado brasileiro - isso está na Constituição Federal. Por haver uma diversidade muito grande de religiosidades entre os moradores, entendo que cultos e crenças não devem ser incentivados pela direção do condomínio em respeito a essa diversidade. Ou se abre um espaço para que todos possam professar a sua fé, e até mesmo a ausência de fé, ou não se libera nenhuma atividade desse tipo para evitar conflitos".

## Intolerância

Veladamente, no entanto, há intolerância contra algumas religiões. Nesse sentido, a Lei 7.716 do Código Penal explica que "os crimes resultantes de discriminação ou preconceito de raça, cor, etnia, religião ou procedência nacional" estão sujeitos à reclusão e são inafiançáveis.

"Vetar um ato por questões de incompatibilidade religiosa é uma atitude reprovável por si só, demonstra intolerância e poderá gerar passivos indenizatórios em face do condomínio. No entanto, a convenção ou regulamento interno poderão dispor sobre a impossibilidade de realização de atos religiosos, independentemente de religião. Tal proibição se aplicará tanto para os condôminos, quanto para a administração", relata o advogado Gustavo Camacho. A esse respeito, o advogado Alexandre Marques opina:

"Entendo que se o espaço



**GUSTAVO CAMACHO:** se a convenção ou o regimento interno não vedam atos religiosos no condomínio e for aprovada pela assembleia, não há objeções

for cedido, ainda que indevidamente, para um culto católico, protestante, judeu, espírita, deve da mesma forma ser cedido para as religiões de matrizes africanas como o candomblé. Se pode só para algumas religiões e não para outros constitui um caso de preconceito".

## Bom senso

O diálogo pode evitar que o condomínio seja levado à Justiça em casos de proibição de uma religião em favor da outra. Salvo alguma convenção mais rígida, a liberdade de cultura é garantida aos condôminos. Po-

rém, ela não pode extrapolar os limites de propriedade e nem afetar os vizinhos.

No entanto, Alexandre Marques lembra um caso curioso e que acabou resolvido devido ao bom senso entre síndico e familiares.

"Já fui surpreendido por uma família que queria velar um ente querido no salão de festas do condomínio. A justificativa era de que o local era cedido para cultos religiosos católicos, pentecostais e Natal. A questão foi vetada pelo bom senso porque o local era um salão de festas e não de luto".



**ALEXANDRE MARQUES:** é importante destacar que o condomínio é um ambiente laico, a exemplo do Estado brasileiro

**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

# Fundo de reserva X fundo de obra

Utilizados para auxiliar na administração dos condomínios, os fundos têm regras parecidas, mas destinação completamente diferente

Dariane Campos

Facilmente a administração de um condomínio é comparada à gestão de uma empresa, sendo que a maior diferença entre os dois está na entrada de receita. Ou seja, enquanto em um modelo existe a oferta de serviços ou produtos para terceiros, o que gera lucro e incrementa o caixa, no outro a receita normalmente depende exclusivamente dos seus próprios moradores, através do pagamento da taxa condominial. E dentre tantos desafios enfrentados diariamente pelo síndico, certamente o de manter as contas em dia, controlando as finanças de forma transparente, objetiva e eficaz, é o principal.

Para ajudar nesse trabalho, a criação de fundos é uma prática recorrente e que faz toda a diferença em casos emergenciais e extraordinários, que geram despesas não estimadas no orçamento anual. Ou ainda, em situações que irão demandar uma quantia mais significativa e que podem ser planejadas, como é o caso da pintura das edificações e obras no salão de festas. Mas mesmo assim, muitos síndicos ainda têm dúvidas legais e de ordem prática sobre a constituição do fundo de reserva e do fundo de obra.

De acordo com o advogado Rogério Manoel Pedro,

não existe referência aos tipos de fundo no novo Código Civil, por isso a sua aplicação está baseada nas determinações da convenção. Esta será responsável por definir se há a necessidade da criação e de que forma será feita a contribuição, entre outras questões. “Geralmente, os novos condomínios já incluem na minuta da convenção algumas regras, como por exemplo, se a taxa condominial será composta de despesas ordinárias, despesas extraordinárias, fundo de reserva e rateio. Mas, caso não haja essa previsão, e por se tratar de uma alteração nas regras do edifício, o quorum deve ser de dois terços dos condôminos. O mesmo vale para a criação de um fundo de obra, com ou sem fim específico”, explica.

A convenção também é responsável por disciplinar qual a porcentagem do fundo de reserva (geralmente 10% da taxa condominial da respectiva unidade), se será cobrado por prazo indeterminado, ou por algum tempo, ou ainda, se deve alcançar determinado limite (por exemplo, 100% da arrecadação mensal das taxas ordinárias). O pagamento de qualquer um dos fundos citados deve ser feito pelo proprietário, sendo que o seu acompanhamento deve ser realizado através dos balancetes, onde são demonstradas todas as movimentações financeiras.



**ROGÉRIO MANOEL PEDRO:** não há referência aos tipos de fundo no Código Civil, por isso a sua aplicação está baseada nas determinações da convenção

## ENTENDA MAIS DO ASSUNTO

- O fundo de reserva pode ser utilizado em despesas imprevistas emergenciais, como rompimento de tubulação, reparos emergenciais em elevador, entre outros. Também pode ser empregado para financiar aquisições e obras no condomínio, podendo ser reposto em parcelas o valor que foi usado
- O fundo de reserva pode ter sua cobrança por prazo indefinido, uma vez

que esteja previsto na convenção sua cobrança

- A cobrança do fundo de obra serve para fazer uma reserva, que será utilizada em obras no condomínio. Ele será disciplinado pela assembleia que a criou e recomenda-se embasar a decisão demonstrando a necessidade das obras
- Antes de começar a cobrança, é importante

determinar quais serão as obras e colher três orçamentos, isso servirá de parâmetro para determinar o valor da cota do fundo

- Para evitar incômodos, os síndicos devem administrar os fundos em contas ou aplicações separadas, principalmente da utilizada para o pagamento das despesas ordinárias, e suas movimentações devem ser disciplinadas em assembleia.

**INOVA**  
SISTEMAS DE SEGURANÇA

SEGURANÇA ELETRÔNICA  
MANUTENÇÃO 24H  
PARA CONDOMÍNIOS

» CONHEÇA OS NOSSOS PLANOS

SERVIÇOS	SILVER	GOLD	BLACK
Uma manutenção preventiva mensal	a partir de <b>R\$ 400</b> por mês	a partir de <b>R\$ 650</b> por mês	a partir de <b>R\$ 1500</b> por mês
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](http://www.inovasec.com.br)
 48 99144-8282

REFORMAS EM GERAL

Laudos, perícias, avaliações, projetos

(48) 98476-5606

Rogério Alt Lovisi Cravo  
Engenheiro Civil - CREA-SC 061.287-9

Acesse o QR Code e confira notícias relacionadas



SUPORTE

Condomínios

- ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
- COBRANÇA GARANTIDA

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



# Conte conosco!

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

**O síndico Milton de São Luiz/MA, pergunta como conduzir assembleias de forma eficaz.**

Quem responde é a nossa gerente Cleo Estevo. Inteligência emocional é fundamental para lidar com uma coletividade formada por diferentes formas de pensar e agir.

Um bom síndico, por princípio, precisa ser especialista em gerenciar conflitos e pessoas. É na assembleia de condomínio que os condôminos têm a oportunidade de exercer o seu direito a opinar e votar. O síndico tem que ter em mente que as críticas fazem parte do processo e é fundamental se manter calmo e sereno.

Outro ponto importante é deixar a condução da assembleia para o presidente da mesa e ficar a disposição apenas para responder possíveis questionamentos e quando lhe for dada a palavra, defender a pauta sugerida e propostas para a gestão do condomínio.

**Conte conosco!**



**CLEO ESTEVO**  
Gerente

Para acabar com os problemas causados pela inadimplência, procure o grupo Líder em Garantia de Receita para Condomínios.



**DUPLIQUE**  
SANTA CATARINA

# Fraudes e auditoria em condomínios

Monitorar a movimentação financeira é uma forma para evitar que esses espaços se tornem alvos de possíveis ações fraudulentas

Da redação

"Enganar outras pessoas para garantir benefício próprio" é a principal definição de fraude. Com base nisso, há quem considere Adão e Eva como os "primeiros fraudadores do mundo". Afinal, levada pela ganância para conquistar o poder do conhecimento, Eva fraudou a lei divina ao comer o fruto proibido, no caso a maçã. A quebra de confiança pode ser identificada desde os primórdios e válida o ato ilícito praticado, podendo ser vista de várias maneiras e em inúmeros segmentos, sendo um deles o setor condominial.

O crescimento demográfico das cidades aumentou o número de condomínios e edifícios no País. A verticalização foi a solução encontrada, principalmente nos grandes centros. Entre 1984 e 2019, a quantidade de prédios no Brasil cresceu 321%, com base nas edições anuais da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) contínua, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Com isso, os bilhões de reais movimentados todos os anos nesses locais tornam-se o motivo para ações fraudulentas.

Auditor independente e que trabalha no setor condominial, Claudio Ventura aponta que os tipos de fraudes aplicadas nos condomínios vão desde valores superfaturados com obras ou manutenções, por exemplo, chegando até mesmo a desvios de dinheiro para contas pessoais do responsável



OS BILHÕES de reais movimentados todos os anos nos condomínios tornam-se ambientes favoráveis para ações fraudulentas

pela administração do espaço.

"Os principais e mais corriqueiros tipos de fraudes estão relacionados a compras ou contratações de serviços envolvendo conluio entre a administração e os fornecedores. Valores superfaturados, concorrências fraudadas, serviços não prestados ou entregues com qualidade inferior à contratada. Há situações mais raras de desvio de recursos, como autenticações ou recibos de pagamentos fraudados e a transferência de dinheiro para contas pessoais pelo responsável pelos pagamentos", afirma Ventura.

Assim como são várias as maneiras possíveis de fraude

dentro do condomínio, também são inúmeros os meios para evitar que isso aconteça. Advogado, síndico profissional e administrador de condomínios, Inaldo Dantas, que presta assessoria atualmente para aproximadamente 150 condomínios pelo Brasil, destaca que a atuação de um auditor independente é importante para dar segurança aos condôminos em relação às contas.

"Uma auditoria independente, além de trazer segurança para a gestão séria, serve não apenas para identificar fraudes, mas também, e principalmente, para se evitar erros. Importante lembrar que, com

base no Código Civil, o síndico tem que prestar contas aos condôminos sempre que exigido", pontua Inaldo.

Auditora e CEO do Grupo Lordêlo, Doutora em Educação e Conselheira do Conselho Regional de Contabilidade do Estado da Bahia (CRC-BA), Michele Lordêlo, que atua desde 2004 com Auditorias para Condomínios, alerta para os cuidados que se deve ter ao contratar uma empresa ou um profissional para auditar o condomínio.

"A empresa deve possuir atividade de auditoria contábil, com registro junto ao Conselho Regional de Contabilidade (CRC) e o profissional indi-

vidual deve ser Bacharel em Ciências Contábeis, além de experiência em trabalhar com Auditoria para Condomínios", diz Michele, que também é autora do livro Manual Tributário para Condomínios.

A contratação de uma auditoria condominial geralmente é realizada com base em constatações que apontem para alguma irregularidade. De acordo com Lordêlo, quando isso ocorre, aproximadamente 30% dos condomínios auditados têm pelo menos algum tipo de fraude.

"Auditoria em Condomínios não advém de uma cultura impositiva, portanto, penso que cada agente (condômino, conselho, síndico, gerente, administradora de condomínio) deve estar cercado de constatações da ausência de pendências na prestação de contas. Isso depende de conhecimentos específicos, e por mais desejo, boa vontade, esforço que seja feito, o patrimônio não passará pelo monitoramento da Auditoria. Em 99% dos casos existem erros e, no mínimo, 1/3 dos condomínios que passaram por Auditoria apresentaram fraudes. É possível concluir que o risco assumido pela não contratação da Auditoria é muito alto, mesmo para contas aprovadas em assembleias", completa.

## Fiscalização ajuda no combate das fraudes

A falta de fiscalização e a ausência de controle rigoroso dos gastos condominial são ele-



31 anos de grandes conquistas e desafios.

PLANEJAMENTO E ASSESSORIA DE CONDOMÍNIOS LTDA.

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

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



SEU CONDOMÍNIO, NOSSA RESPONSABILIDADE

- Lavação por hidrojateamento
- Recuperações
- Impermeabilizações
- Texturas
- Pintura de Fachadas e Interiores

☎ 48 3207.4874    ☎ 48 99994.1317

✉ contato@amplax.net    @amplaxesteticapredial

📍 Tv Cinco de Outubro, 161 - Ingleses - Fpolis - SC

Só a



vai conseguir ORGANIZAR a reforma do seu CONDOMÍNIO de PONTA a PONTA

- Inspeção Predial
- Memorial Descritivo
- Memorial Quantitativo
- Plano de Obra
- Acompanhamento

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

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

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

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

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

APONTE A CÂMERA DO SEU CELULAR PARA O QR CODE





**INALDO DANTAS:** Assim como são várias as maneiras possíveis de fraude dentro do condomínio, também são inúmeros os meios para evitar que isso aconteça

mentos que podem propiciar o surgimento das fraudes. A participação ativa dos conselheiros é fundamental, principalmente quando existe desconfiança por parte dos condôminos. Estes, aliás, devem se atentar às movimentações nos balanços financeiros.

"Os condôminos devem ter acesso garantido às pastas de prestações de contas do condomínio. A maioria das administradoras disponibiliza toda documentação em portais para os condôminos. Mas é fundamental que todos tenham o hábito de acessar as prestações e, sempre que houver dúvidas, formalizar questionamentos para que a administração preste esclarecimentos. Quando há participação intensa dos condôminos o ambiente de controle é muito mais efetivo", explica o auditor Cláudio Ventura.

Por outro lado, Michele Lordêlo entende que a fiscalização deve ser realizada por um auditor fiscal, mas concorda que a participação ativa do Conselho Fiscal e dos moradores é essencial, pois são eles que aprovam ou reprovam as contas. Ou seja, inicialmente cabe a eles observarem elementos que indiquem possíveis ações

de fraudes.

"Ao conselho cabe dar um parecer sobre a aprovação ou reprovação das contas e aos condôminos o papel de acompanhamento e não de fiscalização. Fiscalizar advém de agentes públicos que representam as secretarias de fazenda, por exemplo, como o auditor fiscal. Este, porém, não deve ser confundido com o Auditor Externo Contábil Condominial", detalha Lordêlo.

### Conheça os principais modelos de auditorias

Seja para prevenir ou investigar, as auditorias são aliadas do condomínio. O modelo preventivo é usado, como o próprio nome sugere, para evitar que fraudes aconteçam dentro da administração. Nesse caso, o objetivo é encontrar possíveis erros contábeis através da análise das pastas de prestação de contas e dos orçamentos.

Michele Lordêlo recomenda que seja incluída na previsão orçamentária do condomínio a Auditoria Preventiva Mensal. Para ela, a ação demonstra um modelo de gestão correta, assim como ocorre com a contra-

tação de Assessoria Jurídica, da Assessoria da Engenharia Diagnóstica e do Técnico de Saúde e Segurança do Trabalho.

"Quando não houver essa ação de inclusão na previsão orçamentária, o condomínio contratará a Auditoria Revisional (por período específico), lembrando que esta última trabalhará com o que já passou há meses e anos, diferentemente da Auditoria Preventiva Mensal, que efetua constatações e recomendações de um mês para o outro", avalia.

Lordêlo também indica a necessidade da realização de auditoria a cada troca de gestão. Isso resguarda, através de demonstrativos e relatórios, a nova administração de problemas futuros.

"A auditoria é vista como essencial em cada troca de gestão do síndico e da contabilidade ou administradora de condomínio para evitar, inclusive, fraudes em saldos nas contas correntes e aplicações financeiras. O condomínio, o síndico, o gestor e o coletivo precisam tomar a decisão de que tipo de proteção será dada à prestação de contas", completa a auditora.

Outros tipos de auditorias são úteis para a prevenção ou identificação de possíveis fraudes nos condomínios. A Auditoria de Prestação de Contas, por exemplo, analisa se existem incoerências nos balanços financeiros. A Auditoria Trabalhista ou Previdenciária está relacionada à falta de pagamentos de impostos que o trabalhador tem por direito, como INSS e FGTS. Nesses casos também se encaixa o desvio de função.

O não pagamento das taxas condominiais pode ser conferido por meio da Auditoria de Inadimplência. Através dela, o síndico consegue entender de maneira mais fiel qual a necessidade do condomínio para evitar problemas de ordem financeira e que possam, no futuro, dar margem de dúvida de que isso tenha sido fruto de fraude. Já os pagamentos informais, aqueles sem emissão de nota fiscal, são alvos da Auditoria

Fiscal ou Tributária.

"Normalmente os condomínios procuram uma auditoria com duas motivações diferentes. A primeira, como uma prática de compliance. Essa é a melhor prática, contratar a auditoria como um instrumento preventivo e uma forma de revisar a qualidade da gestão durante um período encerrado. A segunda é quando há suspeita de irregularidade ou constatação de que houve algum prejuízo. Nesses casos, a auditoria tem como objetivo suportar eventuais processos judiciais. Esse é o pior cenário, porque o problema já existe e a recuperação é mais difícil", aponta o auditor Cláudio Ventura.

### Saiba as fraudes mais comuns e como evitá-las

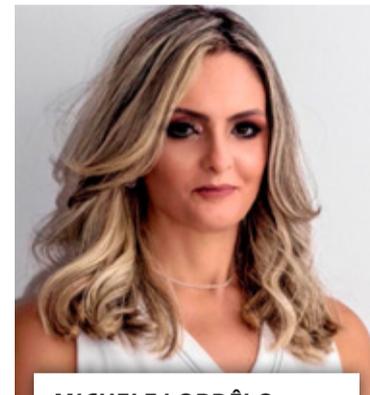
Conhecer as fraudes que podem ocorrer em uma gestão condominial é, também, um meio eficaz para saber como lidar com elas e, principalmente, evitá-las. Com mais de 35 anos de sindicatura e prestando consultoria especializada aos condomínios, Inaldo Dantas fala com propriedade sobre os casos mais corriqueiros que tem identificado.

"O sobrepreço é, disparado, o primeiro lugar entre as fraudes mais comuns. Depois, posso destacar as compras em dobro ou em duplicidade, bem como comissões aos síndicos e administradoras e, não tão raro, omissão na receita, que nada mais é que o pagamento das taxas de condomínio feito em carteira e esses recursos não são depositados nas contas dos condomínios", afirma Inaldo Dantas.

Um dos mecanismos para evitar notas fiscais com valor maior do que o realmente gasto é a verificação do Conselho Fiscal, que deve observar sempre se há, pelo menos, três orçamentos de empresas diferentes. No caso de pagamento em duplicidade, o indicado é exigir sempre notas fiscais originais e conferir o número de cada uma delas, enquanto os desvios de fundo de reserva ou taxas condominiais devem ser averiguados por meio da análise

de extrato bancário mensal. Ou seja, é preciso estar atento e monitorar.

"Mesmo não tendo obrigatoriedade de escrituração contábil em condomínios, o básico dos controles precisa ser implementado, dessa forma os desvios podem começar nos orçamentos, classificações erradas, ausência de identificações de pagamentos nos extratos bancários, dentre outros. Tudo com base no monitoramento constante", destaca a auditora Michele Lordêlo.



**MICHELE LORDÊLO:** Aproximadamente 30% dos condomínios auditados têm pelo menos algum tipo de fraude

Ter um Conselho Fiscal proativo faz toda a diferença no momento de evitar fraudes. O auditor Cláudio Ventura trata como essencial a atuação alinhada entre conselheiros e síndicos, uma vez que, no caso de algo comprovadamente ilegal, o síndico pode responder civil e criminalmente pelos atos cometidos na gestão.

"Para prevenir situações como essas é muito importante a divisão de funções entre quem aprova o gasto previamente, quem atesta o fornecimento, quem prepara o pagamento bancário e quem faz a liberação final no sistema do banco. Daí também a importância de um Conselho Fiscal proativo e diligente, fazendo um acompanhamento constante e não apenas na época da aprovação das contas", finaliza Ventura.



Acesse o QR Code e confira notícias relacionadas



**UNICA**  
Serviços Construtivos

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

**48 4042.1222**

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

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

**AQUI VOCÊ ENCONTRA!**

PRODUTOS DE HIGIENE - DESCARTÁVEIS  
ESCRITÓRIO - LIMPEZA GERAL - ALIMENTÍCIOS

[@ATACADORCATARINENSE](https://www.instagram.com/atacadorcatarinense)



**Atacado Catarinense**

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

**48 3952.2500**

**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**



# O condomínio está com dívida. E agora?

Para a segurança do síndico e dos condôminos, todo condomínio deve ter contabilidade regular, diz conselheiro do CRCSC

Sibyla Loureiro

Um dos maiores problemas para o condomínio é a inadimplência dos moradores. Mas, e quando a situação é inversa e o condomínio é que está devendo? O que fazer? “Trata-se de um desafio recorrente no dia a dia dos síndicos e que causa grandes impactos na administração, seja pela questão financeira no orçamento ou pelo aspecto moral”, avalia o contador e conselheiro do Conselho Regional de Contabilidade de Santa Catarina (CRCSC), contador Marcello Seemann. Para esclarecer as principais dúvidas na hora de resolver as despesas condominiais, o *Journal dos Condomínios* entrevistou o conselheiro do CRCSC e o advogado Alberto Luís Calgaro, especialista em Direito Imobiliário.

Mas o que leva o condomínio a chegar a essa situação? Acumular pequenas dívidas? Pagar contas e tributos em atraso? Falta de planejamento? “Pela lógica, não deve faltar dinheiro para as contas, pois a arrecadação mensal da taxa de condomínio deve ser o necessário para cobrir todas as suas despesas



O ACÚMULO de dívidas pelo condomínio é causado pela inadimplência ou pela má gestão do síndico

mensais. Afinal, o condomínio não é uma empresa, não exerce atividade econômica e não possui lucro, mas tão somente realiza o rateio mensal das suas despesas entre os condôminos”, atesta Alberto Calgaro.

Segundo ele, o acúmulo de dívidas pelo condomínio, via de regra, é causado por má gestão do síndico - que gasta mais di-

nheiro do que poderia -, ou que calcula mal a previsão orçamentária para fixação do reajuste anual do valor da taxa condominial. Mas, de outro lado, afirma ele, há também as situações inesperadas como, por exemplo, um aumento imprevisível do percentual de inadimplência da taxa condominial, do reajuste de despesas com terceiros acima da

inflação (salários de empregados, água, luz etc.).

Na verdade, diz Calgaro, é importante destacar que ser síndico é uma atividade complexa, pois ele administra o patrimônio de terceiros, assumindo inúmeras obrigações e, consequentemente, responsabilidades. “Ele é responsável pelo funcionamento do condomínio e, em alguns casos, pelos pagamentos e recebimentos. Sua responsabilidade é fazer a parte financeira de forma correta e prestar contas da arrecadação e utilização dos valores aos condôminos”, emenda Seemann.

## Como evitar transtornos

Para Alberto Calgaro, é recomendável que o síndico busque o auxílio de profissionais para lhe assessorar na gestão. Uma boa empresa do ramo de administração e contabilidade condominial, por exemplo, saberá orientar o síndico sobre todas as obrigações legais, além de fazer o controle de folha de pagamento dos empregados do condomínio e a emissão das guias de recolhimento dos tributos e contribuições devidas.

Mesmo contando com a

assessoria de uma empresa ou profissional, é importante destacar que o síndico continua sendo responsável pela administração do condomínio, motivo pelo qual - auxiliado por um Conselho Fiscal atuante - deve sempre conferir as guias emitidas e pagamentos realizados, de modo a se certificar que todas as obrigações estão sendo corretamente cumpridas.

“De tempo em tempo o síndico também pode solicitar certidões negativas junto aos órgãos públicos (INSS, Receita Federal e Municipal etc.) de modo a se assegurar de que não há nenhuma obrigação pendente, ou, se houver, para que possa resolvê-la o mais cedo possível”, alerta o advogado.

Ele lembra também que todos os anos as despesas condominiais sofrem reajuste e, igualmente, a taxa condominial deve ser reajustada, sob pena de ficar defasada e faltar dinheiro para o pagamento das despesas. “Caso o síndico perceba que vai faltar dinheiro para as despesas mensais, deve imediatamente dar conhecimento ao Conselho Fiscal, para que se identifique se é uma situação excepcional, ou se há a necessidade de reajustar a con-



## Financiamento de energia solar para condomínios



Conte com a gente para adquirir o sistema de energia solar para o seu condomínio com condições especiais, taxas justas e pagamentos em até 60 meses.

Visite uma de nossas agências e saiba mais.

 **Sicredi**

[sicredi.com.br](http://sicredi.com.br)

tribuição condominial”, ressalta Calgaro.

Nesse segundo caso, destaca o advogado, o síndico deve convocar uma Assembleia Geral Extraordinária, apresentando aos condôminos o déficit existente e propondo formas de aumentar a arrecadação do condomínio. Agindo assim, o síndico dá conhecimento da situação a todos e pode encontrar uma solução para fazer frente às despesas, dividindo a responsabilidade com a Assembleia Geral e não podendo ser acusado no futuro



**ALBERTO LUÍS CALGARO,**  
advogado e especialista em  
Direito Imobiliário

**MARCELLO SEEMANN**  
contador e  
Conselheiro  
do CRCSC



de ter omitido tal fato dos condôminos.

“Para a segurança do síndico e dos condôminos, todo condomínio deve possuir contabilidade regular, com Livros Diário e Razão, sendo o Livro Diário registrado em cartório, pois a contabilidade registra todas as operações ocorridas no CNPJ do condomínio”, aconselha o contador Marcello Seemann, lembrando que as administradoras e os escritórios de contabilidade precisam encaminhar ao condomínio, após o processamento das informações, toda a documentação, para que esta fique sob a guarda do condomínio.

“Documentos trabalhistas não devem ser descartados. Demais documentos como extratos

bancários, despesas, etc. devem ser guardados por no mínimo cinco anos. Quando houver contratações de terceirizados, o condomínio deve exigir da empresa que foi contratada a cópia dos documentos do trabalhador. Esse processo é importante para verificar se a empresa terceirizada está pagando o salário correspondente, recolhendo o FGTS e INSS, pois como o trabalhador realiza suas atividades nas dependências do condomínio, este se torna corresponsável”, explica Seemann.

## CONFIRA AS COMPLICAÇÕES PARA O CONDOMÍNIO

- **Se o condomínio estiver com dívidas**, estas estarão registradas no seu CNPJ, portanto não será possível emitir certidões negativas. Isso pode prejudicar as operações com bancos e fornecedores. Os impostos e contribuições como PIS sobre a folha de pagamento, INSS, FGTS, impostos retidos na fonte, ISS, IPTU, quando em aberto, são encaminhados posteriormente para Dívida Ativa. Esses impostos podem ser quitados de uma só vez ou, em alguns casos, podem ser parcelados.

- **O síndico responderá civil e criminalmente** caso seja comprovada alguma má-fé de sua parte em relação à administração. Sobre cobrar algo do síndico, sempre será na esfera civil ou criminal, para tentar reaver valores, caso o encarregado tenha causado algum dano ao condomínio.

- **Quando o condomínio contrata uma administradora**, ela fará o papel

do financeiro, de arrecadar e pagar as contas, portanto terá as mesmas implicações que o síndico. Se houver alguma má-fé por parte da administradora do condomínio, ela sofrerá processos cíveis e criminais. De qualquer forma, as dívidas continuam sendo no CNPJ do condomínio.

- **As dívidas do condomínio estão atreladas ao seu CNPJ.** Se o proprietário do imóvel quiser vender seu apartamento e houver débitos no condomínio, o novo proprietário estará assumindo essa dívida.

- **Em caso de dívidas de impostos**, as contas irão para Dívida Ativa. Em caso de débitos com fornecedores, bancos, tais débitos constarão no Serasa e SPC. É importante frisar que as dívidas podem impedir operações bancárias e com os fornecedores.

Fonte: Marcello Seemann, contador

## ENCARGOS

O condomínio possui inúmeras obrigações fiscais e previdenciárias, seja como contribuinte ou como substituto tributário. Os encargos, segundo Alberto Calgaro, podem variar conforme cada caso, mas em geral pode-se citar:

- Recolhimento de INSS sobre o pró-labore do síndico

- Recolhimento de INSS, FGTS, PIS sobre o salário dos funcionários

- Retenção e recolhimento de INSS, PIS/COFINS/CSLL e ISS quando da contratação de prestadores de serviços (essas obrigações podem variar conforme o enquadramento da empresa de prestação de serviços).

Acesse o QR Code e confira notícias relacionadas



## # OPINIÃO

FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA  
@fernandamp81@gmail.com



## Preconceito, discriminação e violência contra mulheres em condomínio

Tem se tornado cada vez mais comum mulheres serem abordadas por vizinhos por alegação de má-conduta simplesmente por serem praticadas por mulheres. A questão do decoro e bons costumes estão sendo interpretados de forma equivocada quando se trata único e exclusivamente da figura feminina em atender a estes preceitos.

Historicamente a sociedade se defronta com a questão do preconceito, discriminação e violência contra a mulher. Não raras vezes não conseguimos entender o que uma pessoa que sofre preconceito sente, ou o que isto significa para ela, meramente porque não conseguimos colocar no lugar da vítima e “julgamos” a situação a partir das nossas experiências.

A sociedade condominial é um micromundo onde o veneno do preconceito escorre em seu interior.

Quando tratamos do preconceito contra mulher, vamos além da questão do julgamento de vizinhos pela roupa “inadequada” que ela circula pelos corredores quando vai para academia, vamos além do julgamento do “nossa como ela recebe visitas”, vamos nas profundezas do transtorno que é o julgamento de uma mulher apenas por ela ser uma mulher, tanto moradora, quanto profissional que atua no âmbito condominial. O pudor que a sociedade impõe à mulher não é, nem de longe, proporcional ao imputado aos homens.

Esse tipo de pensamento e cerceamento imputado a mulher é anacrônico e não condizente com a realidade que vivemos. Ou pelo menos não deveriam condizer.

Não há qualquer previsão na legislação civil ou penal que determine sanções para mulheres no âmbito condominial

no tocante a sua conduta humana, isso se trata exclusivamente de discriminação, haja vista, que facilmente não verificamos o mesmo tratamento para homens. Muito pelo contrário, a legislação assegura igualdade aos condôminos na perseverança da segurança e dos bons costumes para todos e por todos (artigo 1336, inciso IV, do Código Civil/02).

Jamais uma mulher (condômina) poderá ser cerceada de exercer seus direitos de proprietária ou possuidora tal qual um homem exerceria, simplesmente pelo fato de ser mulher. Há convenções muito antigas que aplicam normas de costumes de outra época. Essas convenções devem ser atualizadas ou as sanções (previsão de multa e afins) devem ser desconsiderada por afrontar o ordenamento jurídico vigente.

A administração condominial deve agir com rigor e austeridade no sentido de combater dentro do condomínio a instauração do moralismo falso e machista, bloqueando o preconceito que pode levar ao assédio ou outras consequências maiores.

Decoro e bons costumes devem ser atendidos por todos, o que é considerado bom costume em um País em outro pode não ser, mas jamais devemos conceber que a discriminação, a intimidação e a violência de gênero sejam consideradas a “defesa dos bons costumes”, porque não é! Os legisladores vêm buscando mecanismos legais para proteção de minorias em condomínio, envolvendo a sociedade condominial neste dever de proteger.

**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



**DUPLIQUE**  
SANTA CATARINA

LÍDER EM GRANTIA DE RECEITA  
PARA CONDOMÍNIOS

duplique.com.br

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

## # DE OLHO NO MERCADO



ROGÉRIO DE FREITAS  
contato@condominiosc.com.br



### Os players do mercado condominial

Caros players do mercado condominial, fornecedores de produtos e serviços, bem como colegas de sindicatura que acompanham estas linhas a cada edição. A ideia que vou tratar neste texto não tem nenhuma base científica, ou faz parte de algum estudo acadêmico, nem tão pouco é defendida por alguém em alguma obra literária. Trata-se apenas de mais uma reflexão a partir da ótica que tenho no mercado condominial e do perfil dos players que a compõem. De antemão gostaria de deixar claro que não há nada que a sustente, então vamos concordar que ela é apenas um embrião de uma possível tese.

Imerso no ambiente condominial há mais de uma década, ora atuando como síndico, ora às margens das soluções de mercado como conector desses dois lados. Sempre me pego querendo identificar o perfil de comportamento dos players deste ambiente. O meu medo nesse exercício é criar um rótulo que de alguma forma gere um preconceito que possa setorizar determinado player e engessá-lo num perfil e assim estigmatizá-lo por tempo demais. Porém, a definição de perfis me traz um pouco de conforto na tarefa de mapear o ambiente mercadológico condominial, e na falta de uma escala padrão criei a minha própria métrica.

Preciso deixar claro que os comportamentos dos perfis que irei apresentar costumam encontrar tanto nos colegas de sindicatura, quanto nos fornecedores de produtos e serviços que atendem o mercado condominial e também costumam me identificar. Em alguns momentos de forma latente e expressiva e em outros de forma sutil e tímida. Em alguns momentos, o comportamento de determinado perfil é a característica marcante de um determinado player e em outros o conjunto de todos ou alguns deles. Vamos apresentá-los na sequência que vai do menos positivo ao mais positivo ao mercado.

O player mercenário - Este player tem um comportamento parasita, onde não se compromete com os resultados de suas atuações. Enxerga o ambiente condominial como mero ambiente de negócios e negligência a potencial função social que o ambiente condominial carrega. Tira proveito das dores dos condomínios, muitas vezes as criando ele mesmo para vender os remédios que ele também criou. Muitas vezes são nômades, pulam de praça em praça fugindo da imagem desgastada que seus insucessos trouxeram. Sendo assim sua permanência não é duradoura, mas as consequências de suas ações costumam ser negativas, inconsequentes e

prolongadas.

O player tóxico - Está sempre em destaque e sua presença é marcante de uma forma negativa. Geralmente impede a presença de congêneres no mesmo ambiente. Busca sempre ditar as regras e os caminhos do mercado confrontando de forma contundente os congêneres posicionando-os como antagonistas. Seu comportamento dificilmente é percebido pelo público que atende sendo até bem avaliado por eles. É evidentemente arreio a pluralidade, deixando claro que ele é a única opção viável e aceitável.

O player ativista - Facilmente identificável por defender ou apoiar uma ou diversas causas. Este posicionamento é o fio de conexão dele com o público alvo. Gosta de apoiar-se em conceitos como humanização, diversidade, pluralidade, consciência social, mas os resultados das ações, ora estão mais comprometidos com as causas e muito pouco com as dores que propõem resolver, ora estão distantes do próprio discurso que emanam caracterizando como uma simples narrativa bem aceita pelo senso comum. O player ativista só causa prejuízo ao setor quando efetivamente seu posicionamento não está sustentado por pilares de integridade. Ou quando se concentrou mais na causa do que na solução que deveria proporcionar. Exemplo: o player pode ser humanizado, mas nem por isso tem que ser uma instituição de caridade, o que tiver que ser feito para cumprir o propósito deve ser feito. É íntegro de sua parte sustentar um comportamento humanizado possível na busca do seu objetivo.

O player virtuoso - Está em amplo desenvolvimento. O seu comportamento flertou em alguns momentos com o comportamento dos players apresentados anteriormente, mas o amadurecimento e a consciência do mercado condominial como ambiente de desenvolvimento, sobretudo desenvolvimento social, lhe trouxe amadurecimento suficiente para ter e trazer prosperidade com o público alvo. Geralmente o identificamos por comportar-se de forma plural, desenvolvida e preocupada com o ambiente de negócios. Não só tem consciência que o crescimento do setor está diretamente ligado a sua prosperidade, como também luta por isso.

Então, está régua serve para você? Com que perfil você se identifica como síndico ou fornecedor?

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

## intelbras complementa portfólio de automatizadores de portão com lançamento de diferentes modelos

Soluções, que são fabricadas em SC, seguem o planejamento estratégico da companhia de atender a necessidade de todos seus clientes

A Intelbras (INTB3), empresa brasileira desenvolvedora de tecnologias com 46 anos de história, amplia seu portfólio de automatizadores de portão com o lançamento de modelos da linha Strat, com melhor custo-benefício e atendendo o mercado de forma mais ampla. Toda a linha de automatizadores é produzida na unidade fabril da Intelbras, em São José (SC).

As novas soluções vêm para complementar a linha Strat, inicialmente lançada em outubro do ano passado, que conta com mais de 30 produtos no portfólio, categorizados em linha Deslizante e linha Basculante, que atendem a maior demanda de mercado, além dos automatizadores com abertura rápida do portão, como a linha FAST. Esses produtos proporcionam alta segurança, agilidade e performance a projetos de controle de acesso residenciais, condominiais e corporativos – e possuem integração com outras soluções da Intelbras.

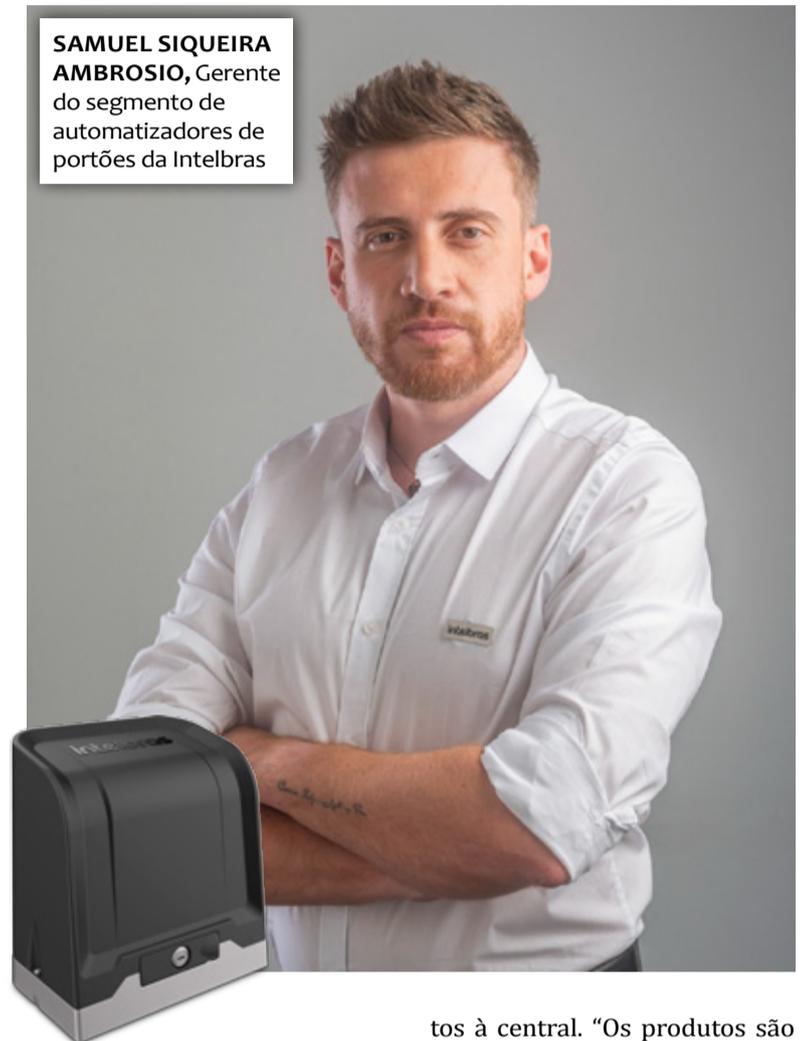
### Linha Strat

A linha Strat é certificados pelo Inmetro e os produtos são indicados para várias aplicações: casas e condomínios de pequeno porte, que têm portões leves e baixo fluxo de veículos; condomínios de médio porte, que necessitam de portões leves e têm fluxo moderado de carros; e até os grandes condomínios, com portões pesados e alto fluxo de veículos.

A linha Strat é composta por acessórios como controles remotos e linha de centrais e está disponível em duas versões: automatizadores deslizantes (padrão, fast e industrial) e basculantes (padrão e fast). Ambas oferecem segurança com robustez, potência e qualidade para projetos de controle de acesso condominiais, corporativos e residenciais.

Os produtos atendem cenários de baixa complexidade a

**SAMUEL SIQUEIRA AMBROSIO**, Gerente do segmento de automatizadores de portões da Intelbras



projetos mais robustos e corporativos, todos os modelos têm alta durabilidade, o que reduz a necessidade de manutenções, além de garantia de um ano. Também têm protetor de surto integrado, que proporciona segurança e proteção contra picos de energia, além de sensores que evitam superaquecimento, conferindo durabilidade aos produtos e economia, já que evitam a troca frequente da placa.

Os modelos deslizantes estão disponíveis em duas versões: com base e engrenagem de nylon ou de alumínio. Eles têm case protetor de placa transparente que bloqueia a entrada de insetos, oferecendo proteção extra na hora de configurar e evitando danos dire-

tos à central. “Os produtos são fáceis de programar através de chaves tact, LEDs e sinais sonoros, o que proporciona aplicação rápida e configuração prática e permite que os instaladores otimizem o tempo de instalação de todos os modelos da linha”, explica Samuel Siqueira Ambrosio, Gerente do segmento de automatizadores de portões da Intelbras.

### Serviço

A linha Strat pode ser encontrada nas revendas autorizadas Intelbras de todo o país. Os produtos têm um ano de garantia, e o preço pode ser obtido sob consulta. O cliente Intelbras também conta com pós-venda e assistência técnica especializada, além de peças de reposição disponíveis nas revendas e instaladores.



SEU CONDOMÍNIO  
24 HORAS  
PROTEGIDO

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



Use o sol  
ao seu favor,  
economize com  
**ENERGIA SOLAR**



**EFICIENT**  
Segurança Eletrônica e Energia

☎ 48 99190-0385

☎ 48 3209-7608

www.eficient.com.br



# Os principais pilares da ESG e as boas práticas no seu condomínio



Cada vez mais os condomínios tendem a ser administrados como uma empresa e o conceito e pilares da ESG (Environmental, Social and Governance), vem sendo incorporados nos mesmos, trazendo grandes benefícios como reduzir impactos socioambientais, contribuir para um condomínio sustentável, reduzir custos a médio e longo prazo, aumento da qualidade de vida dos moradores e colaboradores, valorização patrimonial e ainda a conscientização de boas

práticas. Tudo em benefício de um condomínio harmonioso, equilibrado financeiramente e preocupado com o meio ambiente.

Entre as melhorias que a IouTility atua 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.

## EduCondo realiza o 1º City Tour do Síndico

Organizado pela plataforma de educação condominial, síndicos da Grande Florianópolis conhecem a Cidade Parkseg em Palhoça/SC

Visando ampliar o conhecimento sobre tecnologias de segurança eletrônica, controle de acesso e muitas novidades relacionadas ao segmento de condomínios, um grupo de síndicos visitou a Cidade Parkseg em maio.

Organizado pela EduCondo (a recém lançada plataforma de cursos da EmprestaCondo), o evento contou com demonstração de como funcionam equipamentos de controle de acesso, portaria remota e armários digitais para armazenamento (lockers), dentre outros.

“A atualização constante é uma necessidade do síndico, saber o que tem de mais moderno no segmento de segurança permite melhores escolhas”, explica o CEO da EduCondo, Murialdo Crescencio.

Com 400m<sup>2</sup> de área construída, a cidade da Parkseg foi construída para se aprender ‘fazendo’. As aulas em laboratórios entregam todo conhecimento para que na cidade os alunos tenham uma verdadeira imersão em diferentes ambientes de instalação, seja para cancelas, rede de monitoramento, controle de acesso, portaria, automação residencial e comercial.

“A Parkseg atua há quatro



anos no mercado de treinamentos, mas a cidade foi inaugurada há pouco mais de um ano, no meio da pandemia”, explica Márcio Rosin, diretor da Parkseg e anfitrião do evento.

### Capacitação para síndicos

Além do city tour, a novidade para o setor de condomínios é a parceria entre o marketplace de conhecimento EduCondo e o laboratório de treinamentos Parkseg que trará uma extensa programação de cursos e eventos programadas para os próximos meses.

O primeiro convidado foi Henrique Castro, advogado, professor e especialista em direito condominial, que tem atuação no Distrito Federal e veio a Santa Catarina ministrar o curso sobre a nova lei de assembleias virtuais e permanen-

tes aos síndicos participantes do encontro. Em breve esta e demais capacitações estarão disponíveis na plataforma de EAD da Parkseg, que vai hospedar todo o conteúdo produzido na parceria.

#### Conheça mais sobre a parceria nos canais:

- @parksegoficial
- @edu.condo
- https://www.youtube.com/parksegvtv
- ou entre em contato com (48) 9.8824.6148 (Parkseg)



Acesse o QR Code e confira os treinamentos

## # ELÉTRICA CONDOMINIAL



NÉIA LEHMKUHL  
neia@portalsulenergia.com.br



### Desmoronamentos, alagamentos, incêndios e outras emergências em condomínios. Como o síndico deve proceder?

A chegada de um ciclone extratropical no Sul do Brasil no início do mês causou chuvas intensas, enchentes, deslizamentos e estragos em diversas regiões de Santa Catarina, inclusive atingindo condomínios e provocando uma dúvida recorrente no meio condominial: o que o síndico deve fazer?

As orientações são bastante amplas e dizem respeito a cada tipo de ocorrência, mas alguns pontos são fundamentais e devem ser destacados:

- Manter a calma e orientar os profissionais do condomínio sobre suas condutas;
- Ter sempre em mãos os números de emergência (nesse caso, Corpo de Bombeiros - 193 e Defesa Civil - 199);
- Acionar as autoridades competentes sempre que houver suspeita de risco iminente de alguma ocorrência de emergência;
- Manter isolados locais afetados ou em risco, até a chegada das autoridades que farão a análise da situação e darão as instruções pertinentes;
- Manter os moradores e demais pessoas em alerta e tomar as ações determinadas pelas autoridades, minimizando os danos e os riscos;
- Preventivamente, efetuar o corte de energia elétrica e gás canalizado, aguardando novas instruções do Corpo de Bombeiros e Defesa Civil;

Mas, em que tipo de ocorrência devemos acionar o Corpo de Bombeiros?

As principais situações são: inundação e desabamento, incêndio, afogamento, choque elétrico, acidente com vítima, acidente com animal peçonhento, resgate de pessoas ou animais, vazamento de produto perigoso, queda e acidente doméstico; Já a Defesa Civil deve ser chamada para atendimento de situações tais como: alagamento, inundação, desabamento, queda de árvore, incêndio e explosão, deslizamento, destelhamento, colisão, tombamento ou queda de veículo de transporte, ruptura ou colapso de via pública, ruptura ou vazamento em duto, galeria ou reservatório, sinais de risco em geral (trincas, deformações, fumaça, odores ou ruídos incomuns, etc.) e fenômeno ou evento estranho e suspeito quanto a riscos.

Até aqui, estamos falando das medidas práticas que devem ser adotadas pelos síndicos nestas situações de emergência, mas tão importante quanto estar atento e

ser proativo no momento da ocorrência, é o trabalho de prevenção!

Manter as manutenções preditivas e preventivas em dia, as instalações e sistemas em perfeito funcionamento, as equipes orientadas, são as mais importantes atitudes que a administração condominial deve ter, pois serão estas ações que darão o suporte necessário para atendimento de ocorrências emergenciais. Vamos citar alguns exemplos com indicação dos prazos habituais:

- Sistema de gás canalizado (teste de estanqueidade anual);
  - Sistema elétrico de baixa tensão (manutenção preventiva a cada 2 anos);
  - Sistema elétrico de alta tensão (manutenção preventiva anual);
  - Sistema de para-raios (manutenção preventiva anual);
  - Elevadores (manutenção preventiva mensal);
  - Outros sistemas do preventivo contra incêndios:
    - o Extintores, iluminação de emergência e sinalização de saída (inspeção mensal que geralmente pode ser feita pelo zelador e inspeção anual, por profissional habilitado);
    - o Mangueiras de incêndio, saídas de emergência, alarme de incêndio e demais sistemas (inspeção anual);
    - o Hidrantes (inspeção semestral);
  - Análise estrutural (o intervalo das inspeções varia de 1 a 5 anos, de acordo com a idade da edificação e de outras características de risco);
- Os prazos aqui relacionados, dizem respeito a maioria das edificações, mas seu condomínio pode ser a exceção, por isso é fundamental que para cada área de atuação, o síndico busque empresas e profissionais habilitados que possam fazer a análise específica daquele condomínio, garantindo assim uma maior eficiência e eficácia de suas ações e mantendo o condomínio seguro.

Que tal fazer uma análise criteriosa de seu condomínio e verificar se todos esses pontos estão atendidos? Fica a dica.

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



## Notícias ALESC

### Os filhos do coração têm o DNA da alma

Para celebrar o Dia Nacional da Adoção, comemorado em 25 de maio, a Assembleia Legislativa e o Tribunal de Justiça (TJ/SC) lançaram uma série de reportagens especiais. Em pauta, histórias sobre apadrinhamento afetivo, família acolhedora e o sistema de busca ativa, que em dois anos de funcionamento possibilitou um aumento surpreendente de adoção de adolescentes. O material completo foi publicado nos sites do TJ /SC e da Alesc.

### Ajustes na legislação podem alterar ICMS

Foi admitida uma medida provisória que ajusta a legislação estadual à federal e eleva para 17% a alíquota do ICMS de produtos de outros estados que sejam comprados pela internet, o e-commerce. A medida prevê, ainda, a isenção de ICMS da energia elétrica para hospitais filantrópicos. A matéria segue para análise das comissões permanentes.

### Prioridade à pessoa com deficiência

Os deputados aprovaram um projeto que dá prioridade no atendimento à pessoa com deficiência para a atualização de laudos médicos nos estabelecimentos credenciados ao Sistema Único de Saúde (SUS). O agendamento para a atualização desses documentos, conforme o texto do projeto, deverá estar disponível por telefone ou pela internet.

### Diagnóstico precoce salva vidas

A Comissão de Constituição e Justiça acatou a proposta que inclui o ecocardiograma fetal, capaz de verificar anomalias no coração do feto, na lista de exames de pré-natal obrigatórios. Pela proposta, a norma vale para maternidades públicas e privadas conveniadas pelo SUS, garantindo tratamento precoce e mais assertivo. A matéria segue tramitando.

### Santa Catarina sem febre aftosa

A Assembleia sediou o 5º Fórum Catarinense de Prevenção à Febre Aftosa. Desde 2007 a Organização Mundial de Saúde Animal reconhece SC como livre da doença sem vacinação, o que garante, além do bem-estar dos rebanhos, um importante incremento às exportações, passando de 360 milhões de dólares em 2006, para US\$ 5 bilhões em 2021.

## FOTO DA SEMANA

FOTO: Bruno Collaço/ Agência AL



**CELEBRAÇÃO** | Uma sessão especial também marcou os 15 anos da certificação de SC como área livre de febre aftosa. Foram homenageadas as instituições que atuaram ativamente para que o estado obtivesse o referido status sanitário. Na foto os deputados Altair Silva, Moacir Sopelsa e Coronel Mocellin, com o prefeito de Lages, Antônio Ceron.

## CANAL ABERTO

Suas dúvidas respondidas por profissionais da área • **Mande sua pergunta para:** [contato@condominiosc.com.br](mailto:contato@condominiosc.com.br)

### PADRONIZAÇÃO DAS SACADAS

*O nosso edifício é antigo, mas somente agora realizamos uma assembleia para padronização do fechamento das sacadas. Aqueles condôminos que já fizeram o fechamento devem seguir a decisão da assembleia ou quem já fez tem direito adquirido e não precisa mudar?*

Andréia Vieira, São José

A questão proposta pela leitora não é de fácil resposta pela ausência de maiores detalhes quanto à padronização do fechamento da sacada aprovada na assembleia e quais as alterações anteriores toleradas.

Contudo, a jurisprudência admite que algumas inovações na sacada não são consideradas alterações na fachada por não comprometerem a harmonia da edificação, dentre elas o fechamento de varandas com vidros incolores,

chegando até a substituição de esquadrias com material diverso do original, quando este não se encontra mais disponível no mercado.

Portanto, como o Código Civil brasileiro preceitua que um dos deveres do condômino é não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas (art. 1.336, III), será preciso verificar em cada caso concreto se o fechamento realizado antes da referida assembleia é muito diferente do aprovado e/ou admitido pelos Tribunais.

Assim, dependendo do tipo e do momento do fechamento de sacada anterior a aprovação assemblear, o condomínio deverá avaliar todas as situações anteriores e identificar: (a) aquelas semelhantes à

padronização agora aprovada; (b) aquelas bem diversas da padronização aprovada e provavelmente consideradas como alteração de fachada.

Deste modo, no primeiro caso, pode-se tolerar as alterações anteriores, mas exigir, em caso de reforma ou alteração do fechamento, que siga o padrão atual agora aprovado. Já no segundo caso é possível requerer a retirada do fechamento e/ou adequação a padronização atual, de modo a manter a harmonia da edificação, visto que houve, em tese, a alteração na fachada externa sem prévia aprovação.



**RMP Advocacia**  
**Rogério Manoel Pedro**  
**OAB/SC 10745**  
**(48) 9.9654.0440**

### ANIMAIS COMUNITÁRIOS

*Tem uma moradora que alimenta um gato de rua que anda pelo condomínio. Ela deixa ração e água na área comum todos os dias. O condomínio pode proibir ou dar uma advertência?*

Fernando de Matos,  
Florianópolis

A questão apresentada é interessante e controversa. Se a Convenção do Condomínio ou o Regimento Interno proibirem, a alimentação de animais na área comum do condomínio implicaria em descumprimento e, portanto, justificaria a aplicação das penas previstas nessas normas. Todavia, é possível discutir em juízo a validade de proibição nesse sentido.

A título de informação, recente decisão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal, concedeu tutela de urgência para suspender a aplicação de multa imposta a condô-

mina por alimentar animal.

No caso, a condômina afirmou que havia mais de três anos que colocava, todos os dias, pequenas porções de comida para dois gatos de rua que ali passavam diariamente, e que não causava sujeira nem prejuízo à saúde dos moradores.

Apesar de negada em primeira instância, a tutela que ela requereu foi concedida em grau de recurso, tendo a desembargadora relatora considerado "a proteção assegurada aos animais pela Constituição Federal, bem como pela lei Distrital 6.612/20, e o perigo da demora, uma vez que a não alimentação dos gatos, já habituados pelo vínculo estabelecido com a agravante, configura maus-tratos".

Note-se que se trata de

decisão isolada e provisória, que ainda pode ser alterada ao se julgar o mérito do processo, mas não há como se descartar a possibilidade de se deparar com entendimento idêntico em outros tribunais, lembrando que aqui em Santa Catarina temos a Lei Estadual nº 18.058/2021, que assegurou o fornecimento de alimentação e/ou água aos animais que estão na rua, por qualquer pessoa física ou colaborador de pessoa jurídica no espaço público.

Assim, a questão se mostra controversa e vai depender muito das circunstâncias específicas de cada caso, não havendo como formular uma regra geral aplicável indistintamente a todas as situações.



**Baccin Advogados Associados - OAB/SC 238/96**  
**Adolfo Mark Penkuhn - OAB/SC 13.912**  
**(48) 3222.0526**

### SOLUÇÃO PARA SEU PLAYGROUND

#### GRAMA SINTÉTICA DECORATIVA KAPERMIL

- ✓ FÁCIL MANUTENÇÃO
- ✓ DECORATIVA
- ✓ TOTAL SEGURANÇA
- ✓ REDUÇÃO DE IMPACTO
- ✓ RÁPIDA INSTALAÇÃO
- ✓ BAIXO CUSTO





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)



## CURSOS E TREINAMENTOS PARA CONDOMÍNIOS



### CURSOS BÁSICOS PARA ZELADOR, PORTEIRO E FAXINEIROS

- Turmas aos sábados, domingos e feriados pela manhã e à tarde, com apostila e certificado.
- Capacite-se com quem já ajudou mais de 2 mil pessoas a se profissionalizar e ingressar no mercado de trabalho.
- Em um mercado cada vez mais complexo e dinâmico, quem tem conhecimento, sai na frente!

☎ 48 9.9647.1440  
@magalidasilveira.curso  
magalidasilveira05@gmail.com



## ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS



**ampla**  
Questão de Confiança  
[www.amplase.com.br](http://www.amplase.com.br)  
amplaempreiteira@gmail.com

### Pintura e Reforma de Condomínios

(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



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

48 9.8454.3466  
condoralpinismoindustrial@gmail.com

CREA/SC: 150.365-0

## 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



[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



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



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

48 30541395 48 999340064  
www.esplendorsc.com.br  
esplendorsc@gmail.com

### PARCELAMENTO DIRETO EM ATÉ

# 30x

PARA FACILITAR A REALIZAÇÃO DA OBRA TÃO ESPERADA!

esplendorsc @esplendorsc



[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!



(48) 9.9982.8141

## LAUDOS TÉCNICOS DE VISTORIA E REPINTURAS EM CONDOMÍNIOS

20 anos

Responsável Técnico: ARQUITETO ARMANDO FELIPE DA SILVA  
Mestrado/Patologia da Construção



Empreiteira **Viana**  
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



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](http://www.pravaliiarengenharia.com.br)

### 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



ENGENHARIA QUALITATIVA  
LAUDOS E PERÍCIAS

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



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

(48) 99985.3938 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

# O + completo guia de serviços condominiários!

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

# Quais são as regras para realizar uma assembleia híbrida ou virtual?

Nova legislação traz mais segurança aos atos, mas síndicos precisam conhecer a fundo todos os seus direitos e deveres

Dariane Campos

Sancionada recentemente, a Lei 14.309/2022 regulamenta e dá segurança jurídica para a realização de assembleias nas modalidades virtual e híbrida, desde que sejam assegurados os direitos de voz e voto que os condôminos teriam em uma reunião presencial. Lembrando que, independentemente da modalidade de reunião, todos devem ter o mesmo tempo de fala, se ela for pertinente ao item da pauta discutido.

Além disso, ela possibilita a sua realização na forma permanente, podendo as reuniões serem estendidas por um prazo maior, condição que permite atingir os quóruns legais exigidos para as deliberações de determinados assuntos. Sendo que, o voto de condôminos inadimplentes segue as regras antigas e não deverá ser computado, sob pena da votação ser anulada.

Dessa forma, os síndicos precisam se preparar e conhecer a fundo as regras atuais para não enfrentarem problemas como anulação ou impugnação da assembleia. De acordo com a advogada Lívia Furlan, especialista em Direito Condominial e Imobiliário, os gestores devem ficar atentos às novas formalidades trazidas pela legislação.

Entre os principais pontos de atenção, a especialista destaca que além de se atentar às possíveis vedações existentes em convenção condominial, é



**JOÃO JORGE JUNIOR:** O uso de plataformas gratuitas pode trazer diversos transtornos, como a limitação de tempo da reunião

importante que o síndico realize as convocações no tempo e modo previsto na convenção. Indicando, com clareza, a forma de realização da assembleia e o caminho para acesso à reunião.

“Para garantir validade do ato, os síndicos deverão dar especial atenção à elaboração dos editais de convocação e das atas. Especialmente no caso de assembleias permanentes, para que as formalidades sejam seguidas com o rigor necessário”, pontua Lívia.

## Outros pontos de atenção

Mas não para por aí. As formas de votação e de contagem de votos são questões que também devem ser observadas na convenção. Contudo, a nova lei estabelece que, se o encontro for na modalidade virtual ou híbrida, a forma de coleta

desses votos, que podem ser via manifestação pessoal, aplicativo, e-mail ou urna, deverá constar do edital convocatório.

“Os novos tipos de assembleia seguem os mesmos moldes da presencial, onde o presidente tem que dar a palavra para os condôminos, um por vez, para que as manifestações importantes constem na ata. E, dessa forma, a coleta de votos pode acontecer primeiro de maneira presencial e depois na virtual”, pontua Lívia.

A advogada lembra ainda que os votos geralmente não são sigilosos, mas algumas convenções podem determinar que seja feito dessa forma. Se este for o caso, o ideal é que na parte do aplicativo seja construída uma enquete, onde as pessoas cadastradas poderão dar o seu voto, de forma que só o administrador do sistema te-

ria acesso a essas informações. “Após contabilizados, esses votos são somados com os que foram coletados, de maneira presencial, através de urnas, por exemplo”, explica.

## Atenção com a tecnologia

Em caso de problemas técnicos com a plataforma, segundo a advogada, a lei não traz de forma expressa qual seria o procedimento a ser adotado. Por esse motivo, a orientação é que o ato seja interrompido e a ata contemple todos os pontos que foram abordados até a interrupção.

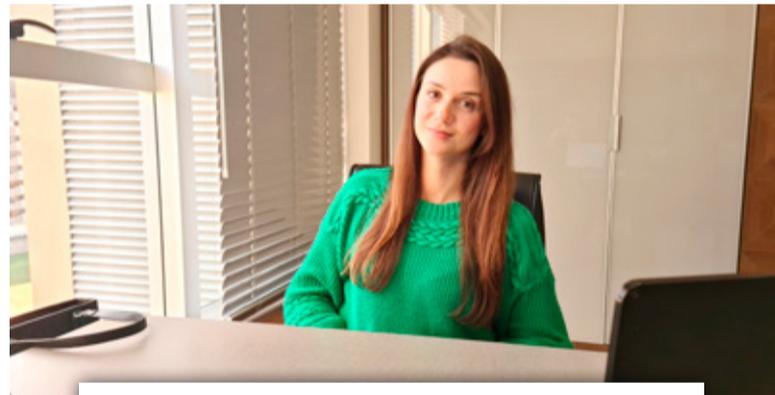
Além disso, o síndico deverá convocar nova assembleia para deliberar os itens que não foram tratados a tempo. E, para dar maior segurança ao procedimento, essa orientação deve estar expressa no edital de con-

poderá ser responsabilizado por questões que não estejam sob o seu controle. Apenas deverá cumprir o que diz a lei, garantindo os direitos de voz e de voto.

## Assembleias híbridas e virtuais

Você já sabe o que precisa para realizar uma assembleia virtual ou híbrida? Segundo o mentor condominial João Jorge Junior, com 25 anos de atuação no segmento, além de equipamentos como microfone, caixas de som e uma tela, os síndicos precisam ter atenção na escolha da plataforma.

“O uso de plataformas gratuitas pode trazer diversos transtornos, como, por exemplo, limitação de tempo da reunião. Por isso, além dos demais custos para a realização dos



**LIVIA FURLAN:** O síndico deve realizar as convocações no tempo e modo previsto na convenção

vocação e ser reforçada no início da assembleia.

Agora, se a falha for por parte dos condôminos, Lívia explica que o condomínio não

encontros, é importante prever esse item no cálculo. Mas, vale lembrar que, a maioria das administradoras já fornece aos seus condomínios o uso dos sistemas on-line”, pontua Junior.

O especialista acredita ainda que o desenvolvimento de assembleias híbridas poderá ampliar a participação dos condôminos, porém as dificuldades técnicas poderão contaminar a assembleia, tornando o processo ineficaz e até ilegal. Por isso, ele indica que os síndicos evitem a realização de assembleias híbridas, pela fragilidade que elas possuem e deem preferência a reuniões nas modalidades presencial ou totalmente on-line.



**CONDOTA**  
COBRANÇAS

SEGURANÇA E TRANQUILIDADE  
PARA SEU CONDOMÍNIO

(48) 3090-9913  
[comercial@condutacobrancas.com.br](mailto:comercial@condutacobrancas.com.br)



**KRENKE**

AONDE TEM CRIANÇA, TEM KRENKE!!!

ACESSE NOSSO SITE:  
[KRENKE.COM.BR](https://www.krenke.com.br)

@KRENKEBRINQUEDOS

PLAYGROUNDS PARA CONDOMÍNIOS,  
CRECHES E ESPAÇOS COMERCIAIS



Accesse o QR Code e confira notícias relacionadas