

# Jornal dos Condomínios

ANO 17 - Nº 207 - FEVEREIRO 2019 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

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



## COMO FAZER UMA BOA TRANSIÇÃO DE SÍNDICO?

Especialistas do segmento orientam que as medidas de transição sejam colocadas em prática muito antes da convocação para a assembleia de votação

# Páginas 8 e 9

EM SC

**BALNEÁRIO CAMBORIÚ**  
Condomínios do litoral e a gestão do lixo no Verão

# Páginas 10 e 11

PAISAGISMO

Projetos paisagísticos colaboram com a segurança

# Página 6

MERCADO

Energiluz agora mais perto de você com uma loja na Beira-Mar/Trindade, em Florianópolis. Confira as ofertas do Outlet de Verão

# Página 5



**LÍDER EM GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS**  
GARANTIMOS O FIM DA INADIMPLÊNCIA E A FELICIDADE DO SÍNDICO AO MORADOR.

25 ANOS  
DUPLIQUE



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

48 3222 3500 / 48 3024 6666 / 48 3094 8500 • [www.duplique.com.br](http://www.duplique.com.br)

**MEGA**  
PINTURAS E CONSTRUÇÕES  
ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS  
(48) 99106.8446 / 99606.4508  
[mega.construcoes@hotmail.com](mailto:mega.construcoes@hotmail.com)  
Rua Cesar Zuchinalli, 12 - 02/03 - Serraria/SJ

**Sensato**  
PIONEIRISMO COMPROMISSO SOLIDEZ  
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS  
FLORIANÓPOLIS: Rua Deodoro, nº 209 P andar, Edifício Dohil Amm, Centro de Florianópolis / SC. (48) 3224.2585  
ESTREITO: Rua São José, 472, Bairro do Estreito, Florianópolis/SC. (48) 3037.3200  
@SensatoContabilidade  
Sensato.com.br

**ampla**  
Questão de confiança  
**Lavação, Restauração e Pintura predial**  
Especializada em Condomínios  
www.amplase.com.br  
(48) 3337.0889 / 3371.5512  
Dpto Cml (48) 99859.6044 / 99175.9900  
amplaempreiteira@gmail.com

**VAI PINTAR O PRÉDIO?**  
**Pequeno**  
EMPREITEIRA DE PINTURA  
30 ANOS  
ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA  
www.pinturasopequeno.com.br  
(48) 3269 1400 | 99991 0613 | 98426 3496  
contato@pinturasopequeno.com.br

**PONTUAL**  
COBRANÇAS  
www.pontualcobranca.com.br  
(48) 3084-8890  
Av. Osmar Cunha, 183 | Ceisa Center: Bl C - Sl 501  
Centro - Florianópolis/SC

A INADIMPLÊNCIA PREOCUPA SEU CONDOMÍNIO?  
NÓS GARANTIMOS A SUA TRANQUILIDADE!

- ▶ Equipe especializada em cobranças
- ▶ Garantia da receita do condomínio
- ▶ Assessoria administrativa

**MULTI**  
COMPLETO ATENDIMENTO PREDIAL  
LIMPEZA | PORTARIA | ZELADORIA  
(48) 3209-6697 | (48) 99174-6697  
www.multilimperservicos.com

**Direção Geral:**

Ângela Dal Molin

angeladalmolin@condominiosc.com.br

**Coordenação editorial:**

Vânia Branco

**Equipe de jornalistas:** Sibyla Loureiro,

Darlane Campos, Sicília Vechi

**Revisão:** Tony Rodrigues -

**Criação e suporte web:**

Ramiro Galan

**Diagramação:** Edson Egerland

**Redação:** (48) 3028 1089

contato@condominiosc.com.br

**Para anunciar:** (48) 3207 6784

comercial@condominiosc.com.br

**Impressão:** GRUPO RBS

**Tiragem Comprovada:**

13.000 exemplares

**Circulação:** Informe mensal veiculado

nas cidades de Balneário Camboriú,

Itapema, Itajaí, Criciúma e Grande

Florianópolis

Entrega gratuita e dirigida

Os artigos publicados com assinatura não traduzem necessariamente a opinião deste jornal

# EDITORIAL

# Mulheres inspiram!

## #beleza, força, competência

Nestes 18 anos à frente do Jornal dos Condomínios conheci muitas mulheres que desempenham diversificadas funções dentro do setor de condomínios... síndicas, conselheiras, gestoras e síndicas profissionais, zeladoras, administradoras, contadoras, representantes de entidades e empresárias. Sempre admirei a força e a determinação com que cada uma atua através do seu ofício na busca em contribuir para uma vida melhor nos edifícios, afinal atrás da palavra "condomínio", existem pessoas, famílias, e as mulheres são empáticas a isso.

Essas mulheres mostram todos os dias competência e resiliência para atuar em



um segmento que até então era marcado pela presença masculina. Com suas lutas e conquistas diárias na liderança de seus condomínios, desbravam seu espaço, mantêm sua beleza e cuidados que toda mulher gosta de ter e contribuem para o desenvolvimento do setor no estado. Elas nos inspiram em todas as frentes do nosso trabalho e queremos compartilhar essa inspiração. O evento direcionado ao Dia Internacional da Mulher que estamos realizando dia 8 de março na Fecomercio em Florianópolis, será o momento para isto.

**Participe conosco, as inscrições são gratuitas, um momento onde abordaremos o tema "O poder de ser mulher"**

**Mulheres inspiram!**  
#beleza, força, competência!  
Comemoração do Dia da Mulher, bate papo e palestra com Ana Claudia Vanzelli  
08/março | 18h30  
FECOMÉRCIO | FLORIANÓPOLIS  
Inscrição Gratuita!

com a especialista e palestrante Ana Claudia Vanzelli, além de um bate papo com mulheres que são referências inspiradoras em nosso setor. Para participar, basta acessar com o celular o QR code ao lado ou o link <http://twixar.me/q8C3> De uma mulher para mulheres, nos vemos no dia 8!



Ângela Dal Molin

**ONDE**

**ESTAMOS:**



@jornaldoscondominios



@JornalCond



facebook.com/jornaldoscondominios

Acesse o QR Code ao lado para conferir o nosso portal!



**COMPLETO ATENDIMENTO PREDIAL**

LIMPEZA ZELADORIA PORTARIA LIMPEZA EM ALTURA

**MULTI**  
SOLUÇÕES EM SERVIÇOS

[www.multilimp.com](http://www.multilimp.com) (48) 3209-6697

**UNIFORMES**

KOBRASOL | PALHOÇA  
FLORIANÓPOLIS  
BALNEÁRIO CAMBORIÚ  
CURITIBA  
@LOJADOCUARDAPÓ  
LOJADOCUARDAPÓ  
48 3247.4959  
Guárdia Pó  
Uniformes Profissionais  
[www.lojadocuardapo.com.br](http://www.lojadocuardapo.com.br)

**GTC**  
Contabilidade & Assessoria  
(48) 3223 5332

**CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS**  
DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA

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

O Cliente GTC Contabilidade conta com serviços diferenciados que auxiliam na gestão do condomínio. Solicite orçamento!

Av. Rio Branco, 404 Sl 506 Torre 1 - Centro Fpolis [www.gtccontabilidade.com.br](http://www.gtccontabilidade.com.br) [gtc@gtccontabilidade.com.br](mailto:gtc@gtccontabilidade.com.br)

**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.

[www.otis.com](http://www.otis.com)

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

Central de Atendimento ao Cliente  
**0800 704 87 83**



# Gestão condominial em debate

Lançamento do livro "Manual para síndicos, membros do conselho e administradores em 351 perguntas e respostas", de Zulmar José Koerich Jr, aproxima administradores condominiais em Florianópolis

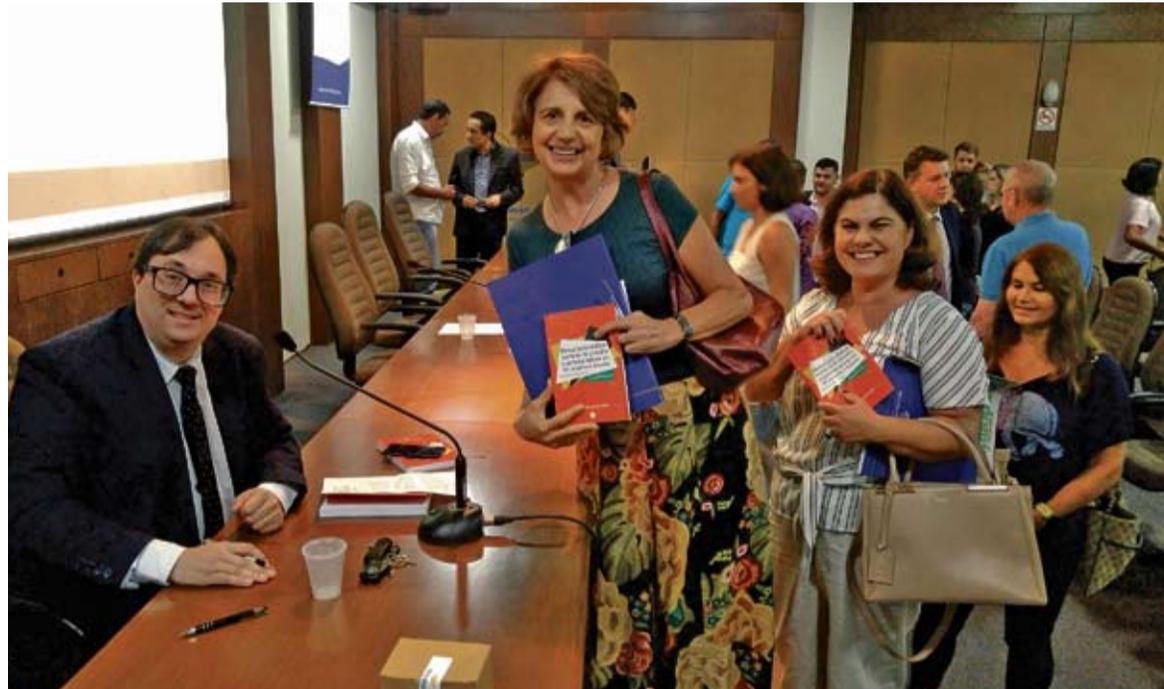
Dariane Campos

Foi em clima totalmente descontraído e de verdadeira troca de experiências que o advogado catarinense Zulmar José Koerich Jr lançou oficialmente o seu livro "Manual para síndicos, membros do conselho e administradores em 351 perguntas e respostas", no dia 21 de fevereiro, no auditório da Fecomércio, em Florianópolis. O evento contou com a presença de administradores condominiais da Capital e Região, que tiveram a oportunidade de sanar algumas dúvidas que acompanham o cotidiano da vida em condomínio e muitas vezes complicam o trabalho do síndico.

"Sabemos que o síndico precisa ter um conhecimento vasto e amplo, que inclui noções de engenharia civil, elétrica e mecânica, além de direito, contabilidade, administração e, claro, psicologia. Por isso, e com tantas alterações na legislação, Reforma Trabalhista e novos entendimentos legais sobre diversos assuntos relacionados ao segmento, senti a necessidade de conjugar grande parte desses conhecimentos, dando subsídios para a tomada de decisão em assuntos que causam tantas dúvidas, até mesmo em profissionais experientes", comenta o autor, que é perito em questões condominiais.

## QUESTÕES POLÊMICAS

O encontro foi mediado por Odyrlei Rocha e também contou com a presença do trio de especialistas Dennis Martins, advogado e diretor do Instituto Brasileiro do Direito Imobiliário em Santa Catarina (IBRADIM), que falou sobre alteração de destinação de área comum; Fernando Willrich,



O advogado catarinense Zulmar José Koerich Jr autografa livro voltado ao público condominial

presidente do Secovi Florianópolis e Tubarão e advogado especialista em condomínios, que explicou questões referentes à cobrança de multas; e Walter João Jorge Jr, professor e consultor em condomínios, que compartilhou a sua vivência em assembleias, dando dicas de como banir o comportamento antissocial em reuniões.

Com a abordagem de questões polêmicas, que são amplamente tratadas no livro, o debate trouxe para o público uma visão geral das mais diversas decisões judiciais e administrativas praticadas pelo segmento. Tudo sob a análise criteriosa de profissionais com expertise de mercado. Entre os assuntos, destaque para a apresentação de Willrich, que defende que o condomínio deve seguir a mesma sistemática de órgãos de trânsito. "Toda advertência deve ter como resultado final uma multa. Só que, no período entre

a notificação e a aplicação da cobrança, o morador poderá recorrer administrativamente. A operação deve ser realizada de maneira formal, com requerimento por escrito e aprovação em Assembleia", explica o advogado.

Outro ponto importante da noite foi questionado pela plateia e é uma pedra no caminho de todo o gestor: como atingir o quórum de 2/3 em Assembleia. Para Jorge Jr a resposta é simples, procuração. De acordo com ele, o documento além de garantir a quantidade mínima de presença, ainda isenta o síndico de qualquer questionamento jurídico futuro, no que tange à participação de condôminos nas reuniões.

A alteração da Convenção também foi uma dúvida amplamente comentada pelos especialistas, que reforçaram a obrigatoriedade de aprovação por 2/3 do total de condôminos, ou seja, 66% dos proprietários têm de estar de

acordo com o texto proposto. Para exemplificar o processo, Martins comparou a gestão de um edifício à governança de um país. "Vocês já perceberam que no condomínio nós temos a presença dos três poderes? O executivo, co-

**Σ XATO**  
CONDOMÍNIOS E CONTABILIDADE

Administração de Condomínios e Consultoria  
Contabilidade Empresarial  
Síndico Profissional  
Seguros

[www.portalexato.com.br](http://www.portalexato.com.br)  
(48) 3322.3579 / (48) 3028.3579

mandado pelo cargo do síndico, o jurídico, normalmente desempenhado pelo conselho consultivo, e o legislativo, responsável pela aprovação da Convenção e as suas alterações posteriores. Todo esse processo acaba complicando qualquer tipo de mudança. Por isso, sou a favor de uma alteração na legislação, que facilite a atualização da Convenção", explica.

O evento foi uma realização do Jornal dos Condomínios com apoio cultural do Secovi Florianópolis e Tubarão, Associação dos Sindicatos de Santa Catarina - Asdesc, Portal CondomínioSC, Kiper Tecnologia e IBRADIM.

O lançamento contou com o apoio e patrocínio das empresas Multilimp Serviços, Ap Controle Sistema de gestão, Davinci Impermeabilizantes e Porter Tecnologia.



## SAIBA MAIS

Para os interessados em adquirir o livro, a solicitação pode ser feita ao autor através do email: [vendas@manualparasindicos.com.br](mailto:vendas@manualparasindicos.com.br)



Precisando de assessoria realmente completa? Fale com quem entende do assunto!  
Desde 1969 prestando serviços de qualidade e eficiência.

(48) 3225-1934



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

**Assessoria Contábil completa para Condomínios**

Rua Bento Gonçalves, 183 - Sala 202 / Centro Executivo Pedro Xavier - Centro - Fpolis / SC

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

CONDOMÍNIO AB C32 000000243585096-273 AG 2345-7 ES 2 T 8 V: 10/05/2016

**Cobrar o condomínio não precisa ser uma dor de cabeça.**

Com nossos serviços, garanta o recebimento da sua receita, e antecipação de até 100% do valor do condomínio.

E o mais importante, todos são beneficiados: síndicos, condôminos e condomínios.

Consulte-nos sem compromisso:  
47 3368.5150

**Personnalité**  
COBRANÇAS

# FAÇA CERTO

## Quais as funções do zelador?

É importante que as atribuições estejam expressas no contrato de trabalho

Da redação



O zelador é um grande parceiro do síndico, pois conhece de perto as rotinas e manutenções do edifício

O zelador, profissional bastante solicitado nos condomínios, ganhou um dia especial para ser homenageado: 11 de fevereiro, Dia Nacional do Zelador.

Considerado o braço direito do síndico, é ele quem está todos os dias circulando pelo prédio solucionando e coordenando as mais diversas tarefas, da entrega de correspondência à garantia do pleno funcionamento dos sistemas hidráulicos, elétricos e dos elevadores, além de fiscalizar o cumprimento do regimento interno.

Os serviços prestados por esses funcionários são essenciais, fazendo com que a vida da coletividade predial se torne melhor e mais agradável.

### ATRIBUIÇÕES

Mas muitos síndicos ainda se questionam: o que compete ao zelador? Pode fazer reparos elétricos no condomínio? Limpar piscinas? Dúvidas como essas são frequentes e polêmicas. De acordo com a advogada trabalhista Marina Zipser Granzotto,

o conceito de “zelar” é bastante amplo e sempre deve contar com bom senso. “As principais dúvidas dos síndicos são para saber quais os limites legais das atividades ligadas à função. Para evitar problemas, é importante que as atribuições estejam expressas no contrato de trabalho”, orienta.

Para Fernando Willrich, presidente do Sindicato de Habitação de Florianópolis, é fundamental não sobrecarregar o zelador com funções impróprias ao cargo. “É

comum encontrarmos zeladores acumulando a função indevidamente, realizando obras e serviços que extrapolam o conceito de ‘pequenos reparos’ ou ainda realizando serviços particulares aos condôminos”, aponta

De acordo com Willrich, o zelador é um grande parceiro do síndico e da administradora, conhece melhor do que ninguém as rotinas e manutenções periódicas e necessárias do edifício. Entretanto, na hora dos repa-

### SAIBA MAIS

O Sindicato dos Empregados em Edifícios de Florianópolis descreve algumas funções inerentes do zelador, confira:

- Transmitir as ordens emanadas dos seus superiores hierárquicos e fiscalizar seu cumprimento.
- Comunicar ao síndico ou à empresa administradora qualquer irregularidade no condomínio.
- Orientar seus auxiliares quanto à aparência pessoal e conduta.
- Comunicar aos setores competentes quaisquer irregularidades que ocorram próximo ao condomínio e que, eventualmente, possam ocasionar prejuízos ou danos ao imóvel ou moradores.
- Inspecionar corredores, pátios, áreas e instalações do prédio, verificando as necessidades de limpeza, reparos, condições de funcionamento de elevadores, parte elétrica,

hidráulica, e outros aparelhos para providenciar os serviços necessários.

- Cuidar da higiene das dependências e instalações, supervisionando os trabalhos de limpeza e remoção dos resíduos, para manter o edifício em condições de asseio.
- Providenciar serviços de manutenção geral, fazer pequenos reparos e requisitar pessoas habilitadas para as reformas nas áreas comuns, bombas, caixa d’ água, extintores e elevadores para assegurar as condições de funcionamento e segurança das instalações.
- Zelar pelo cumprimento do regimento interno do edifício, evitando ruídos em horas impróprias e o uso indevido das áreas comuns, levando à administração os problemas surgidos.
- Encarregar-se da aquisição, recepção, conferência, controle e distribuição do material de consumo e de limpeza.

ros e trabalhos de risco Willrich faz um alerta: “Os zeladores devem ser bem orientados pelos síndicos para que ele utilize corretamente os Equipamentos de Proteção Individuais. Fora is-

so, é importante que eles sejam motivados a se qualificar, pois um zelador competente e comprometido com o condomínio traz tranquilidade para todos”, sustenta

## Qualifique seus funcionários!

**Cursos básicos para: Porteiros, Zelador e Faxineiro**  
Capacitação com 4 horas aula, incluso apostila e certificado, também aos sábados, domingos e feriados.



Atendemos Grande Florianópolis, Vale do Itajaí e Criciúma

(48) 99647.1440 / 99686.1011 | blueworldcursos@gmail.com

**PARA CURTIR O VERÃO**

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

**(48) 3952-2500**

Rua Pintor Eduardo  
Dias, 334 - Jardim Atlântico

@atacadocatarinense

**IPTU SUSTENTÁVEL**

**DESCONTO ESPECIAL**  
Para ações sustentáveis!

QUER SABER MAIS? | 48 | 99107.0080

**ACQUAREDUZ.COM**



# Oscilação de energia exige cuidados e danos podem ser ressarcidos

*Síndicos devem ficar atentos à presença de pessoas nos elevadores e Celesc orienta sobre pedidos de reembolso por prejuízos com queima de equipamentos*

Sicilia Vecchi

O aumento de ocupação das cidades litorâneas durante o Verão traz consigo como problema recorrente o aumento do consumo de energia elétrica. As ocorrências de oscilação e queda de energia causam danos aos equipamentos eletrônicos e, nesses casos, o síndico tem preocupações específicas com manutenção de bombas, motores e outros equipamentos da estrutura das áreas comuns. Portões eletrônicos, elevadores e piscinas são exemplos de equipamentos essenciais ou muito demandados, cuja interrupção por problemas elétricos pode representar prejuízo ao condomínio.

A Celesc aponta como causas significativas de danos a equipamentos eletrônicos no Verão as tempestades com raios, roubos de energia e deficiências ou anormalidades no sistema elétrico da distribuidora, além de atos da companhia para a manutenção, operação e ampliação. Diante desses fatores prejuízos são passíveis de ressarcimento. Conforme o Jornal dos Condomínios apurou junto à empresa, foram reembolsados pela Celesc R\$ 4.444.854,30 na temporada de Verão de 2017 e R\$ 3.842.462,09 na de 2018.



Tempestades de verão, oscilações e queda de energia podem causar danos aos equipamentos

Elevadores estão entre os principais indicadores da instabilidade da energia na baixa tensão. O técnico Paulo Francisco dos Santos, que presta serviços de manutenção e montagem de elevadores em uma empresa de Itapema, explica que, para evitar a queima de placas e motor, os elevadores atuais contam com um inversor de frequência, que controla os comandos de subida e descida do elevador e pode ser programado para interromper seu funcionamento em quedas ou picos energéticos, evitando a queima de placas, por

exemplo, o que representaria um prejuízo mínimo de R\$ 16 mil.

“Os elevadores demandam a rede trifásica, com fornecimentos de 380, 220 e 67 volts. No momento em que a entrega de energia pela companhia for inferior, o inversor está programado para paralisar o funcionamento e, assim, preservar os componentes. Mas, se houver um pico, elevando a energia a 440 volts, por exemplo, há a queima do inversor, de placas e do motor do elevador” explica o especialista.

A prevenção nos condomínios,

segundo Santos, é contar com seguro, realizar as manutenções preventivas obrigatórias, conhecer e saber colocar em prática as medidas de segurança para caso de pane, principalmente quando pessoas estiverem presas no equipamento.

O síndico do condomínio Coral Gables, em Meia Praia, Itapema, passou por isso 12 vezes na atual temporada de Verão. Foi acionado inclusive na madrugada, quando o elevador parou. “É preciso estar muito atento quando a energia cai, porque o tráfego de pessoas

é grande, então temos que lidar com situações envolvendo idosos, crianças que sobem sozinhas. É preciso ajudá-las a manter a calma e seguir todas as orientações técnicas e de segurança para não colocar vidas em risco” relata o síndico Luiz Paulo Machado Lima.

## INDENIZAÇÃO

Já para os casos envolvendo a queima de equipamentos do condomínio, como bombas, motores e elevadores, a Celesc prevê a indenização mediante vistoria no local. A unidade consumidora precisa estar em dia com as contas e o ressarcimento pode ser solicitado via Call Center (0800 48 0120) ou nas Lojas de Atendimento da Celesc. Será preciso informar a data e o horário prováveis da ocorrência do dano e relatar o problema do equipamento elétrico com detalhes do ocorrido.

Nos casos de deferimento, o ressarcimento poderá ocorrer por meio de depósito em conta bancária, cheque nominal ou crédito na própria fatura de energia. A verificação no local deve ser feita em 10 dias corridos. A análise do pedido leva mais 15 dias e, em caso de deferimento, o pagamento leva mais 20 dias para ser efetuado. Mais informações no link <https://goo.gl/TZEpkV>.

**Prevenir**  
Parceria pela vida

Especializada em instalações elétricas

comercial@prevenirsc.com.br Rua Professora Julieta Nicolich Costa, 30 - Jd Atlântico Fpolis

Todo grande acidente elétrico se origina de pequenas adaptações errôneas

Previna-se chamando a empresa certa

(48) 3304.2014  
(48) 99838.0343

**Newtec**  
GERADORES

A SUA ENERGIA EM BOAS MÃOS

Produtos e Serviços em Grupos Geradores

MANUTENÇÃO  
VENDA  
LOCAÇÃO

www.newtecgeradores.com.br  
newtecgeradores@newtecgeradores.com.br  
(48) 3304 6307 / (48) 3343 9313

Atendimento 24 horas

f ENERGILUZ @ LOJAENERGILUZ

LÂMPADA BULBO LED 9W 6500K - OUROLUX  
CÓD: 350164  
R\$ 7,50

LUMINÁRIA DE EMERGÊNCIA 2 FARÓIS - SEGURIMAX  
CÓD: 381218  
R\$ 139,90

MOTOBOMBA CENTRÍFUGA BC-91S 3/4CV MONOF SCHNEIDER  
CÓD 116026  
R\$ 869,00

LUMINÁRIA DE EMERGÊNCIA 30 LEDs - SEGURIMAX  
CÓD: 380009  
R\$ 11,90

SENSOR DE PRESENÇA 10M AQ21M - QUALITRONIX  
CÓD: 401953  
R\$ 34,56

VENTILADOR DE PAREDE 60CM PREMIUM VENTISOL  
CÓD 465564  
R\$ 145,90

OUTLET de verão

PROMOÇÕES VÁLIDAS ENQUANTO DURAREM OS ESTOQUES

BARREIROS  
AV. LEOBERTO LEAL, 1115  
SÃO JOSÉ/SC - 3211.7000

BEIRAMAR / TRINDADE  
RUA JUVÊNCIO COSTA, 290 - ESQUINA BEIRAMAR NORTE 6620  
FLORIANÓPOLIS/SC - 3029.7030

**ENERGILUZ**  
WWW.ENERGILUZ.COM.BR

## Paisagismo: segurança e bem-estar

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

Sibyla Loureiro

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

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



Para Geórgia Botelho, os espaços de uso coletivo devem ser atrativos e favorecer a conectividade entre as pessoas

circulação e ausência em áreas de pouco fluxo de pessoas.

Além da segurança material, Geórgia cita também a importância da segurança psicológica - que envolve o sentimento, atitudes e anseios dos frequentadores do local - no projeto paisagístico. “Este é um ponto de maior fragilidade entre os habitantes de locais urbanos. As doenças modernas, como ansiedades, estresse, depressões, síndromes, obesidades, ansiedades, dependência química têm

ligação direta com o ambiente em que se habita e frequenta”, diz, advertindo:

“A vida em condomínios requer atenção especial. Os espaços de uso coletivo devem estar cada vez mais convidativos, resgatando as conversas e a conectividade entre as pessoas. Muitos espaços sem uso ou antigos podem ser revitalizados atraindo o interesse dos moradores em usufruir do ambiente, sair do seu apartamento e espalhar a mente nos

jardins do residencial. Sentir-se seguro e feliz é uma maneira de inibir potenciais atos de violência, uma vez que pessoas felizes são firmes, criativas e não se permitem abalar com sentimentos negativos ou medos”, aponta.

### PARCERIA É FUNDAMENTAL

De acordo com o especialista na área, engenheiro André de Pauli, a prevenção do delito através do projeto ambiental está, inclusive, respaldada no Crime Prevention Through Environmental Design - CPTED, sigla em inglês para o conceito que propõe a redução da incidência de atividades criminosas e a sensação de medo através do ambiente construído. O trabalho se baseia em cinco princípios básicos que devem ser seguidos na hora de projetar um espaço seguro: vigilância natural; reforço territorial; controle natural de acessos; manutenção e participação comunitária.

“Olhar e ser olhado é um dos pilares do CPTED, no qual se destaca a condição da vigilância natural dos que vivem neste espaço”, explica.

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

A associação do paisagismo com iluminação também são fortes elementos de proteção, ressalta o engenheiro. “Locais que produzem volumes muito escuros podem causar insegurança ou facilidade ao crime. Portanto, tudo que é planejado e com cooperação de especialistas resulta em sucesso”.

### SAIBA MAIS

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

## Paisagismo

Jardim, a extensão do seu lar!

Valorize seu patrimônio e obtenha qualidade de vida!

Soluções modernas e inteligentes!

Entre em contato:  
48 999 676 338 (WhatsApp/Vivo)  
Conheça mais:  
@jardim.conceito (Instagram)

Projeto  
Execução  
Plantas  
Móveis de piscina  
Piscinas e SPA's  
Iluminação  
Pisos, Revestimentos, Toldos  
Decks e Pergolados  
Painéis em aço Corten  
Vasos e Objetos  
Jardim Vertical e Telhado Verde

Jardim Conceito  
Geórgia Botelho  
Paisagista  
Desde 2001

## Seu condomínio merece esta qualidade!

Mais de 4000 itens com a qualidade TRAMONTINA.

### CHURRASCO



### PANELAS E FRIGIDEIRAS



### COZINHA



VIA INOX REVENDEDOR TRAMONTINA  
www.viainox.com.br

FLORIANÓPOLIS | Av. Gov. Ivo Silveira, 3519 | Bairro Capoeiras | 48 3025-2556 / 9 8447 7901  
ITAJAÍ | Av. Abraão João Francisco, 2000 | Bairro Dom Bosco | 47 3075-0333 / 9 8843 6734  
JOINVILE | Rua Dr. João Colin, 2013 | Bairro América | 47 3025-7222 / 9 8818 7356  
CRICIÚMA | Av. Centenário, 2505 | Bairro Operária Nova | 48 3045-2532 / 9 9104 3092

## FÊNIX ENGENHARIA

Inspeção  
Laudo Técnico  
Recuperação de Estruturas

Especializado em estrutura  
de concreto armado

Trincas | Fissuras | Corrosão | Inspeção | Recuperação  
Reforço | Laudo Técnico de engenharia em geral

fenixeng@gmail.com

(48) 99958-5288



Dos Anjos  
Construção Civil

www.dosanjosconstrucaocivil.com.br

Especializada em lavação - Restauração e Pinturas de edifícios  
Impermeabilização - Revestimentos cerâmicos

Responsável Instalação e manutenção elétrica Eng° Civil  
Valterson de S. dos Anjos Antônio Augusto C. Borges  
dosanjosconstrucaocivil@gmail.com Crea 004710-0

(48) 99663-5662 / 3030-8550

f dosanjosconstrucaocivil

25 ANOS

**DUPLIQUE**  
QUALIDADE DE VIDA E FELICIDADE PARA TODA FAMÍLIA



**SERGIO MURILO MENDES**  
GERENTE DA CENTRAL  
DUPLIQUE SÃO JOSÉ

# EXPERTISE

"A BUSCA INCESSANTE PELO CONHECIMENTO E O APRIMORAMENTO CONSTANTE NA METODOLOGIA DE TRABALHO, SEMPRE FOI UMA MARCA DA DUPLIQUE. HOJE, COM A MAIS COMPLETA ESTRUTURA DO SEGMENTO E COM UMA METODOLOGIA EXCLUSIVA DE COBRANÇA, CONSEGUIMOS RESULTADOS MUITO SUPERIORES A MÉDIA DO MERCADO AINDA NA ESFERA EXTRAJUDICIAL. COM A RECEITA GARANTIDA E COM BAIXO NÚMERO DE AÇÕES DE COBRANÇA, O CLIENTE TEM A MELHOR RELAÇÃO CUSTO BENEFÍCIO DO ESTADO."

• **CENTRAL FLORIANÓPOLIS**

(48) 3222-3500

• **CENTRAL CANASVIEIRAS**

(48) 3266-6624

• **CENTRAL ESTREITO**

(48) 3024-6666

• **CENTRAL SÃO JOSÉ**

(48) 3094-8500

• **CENTRAL PALHOÇA**

(48) 3083-9150

• **CENTRAL CRICIÚMA**

(48) 3045-1505

• **CENTRAL BALNEÁRIO CAMBORIÚ**

(47) 3361-5099

• **CENTRAL JOINVILLE**

(47) 3031-0600



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

# Como fazer uma boa transição de síndico?

*A troca de gestão no condomínio demanda atenção com a prestação de contas e quadro de funcionários, sendo que toda a documentação deve estar em dia*

Dariane Campos

Administrar uma casa já é uma tarefa difícil e que requer organização. Agora, imagina administrar um lugar que abriga várias famílias juntas, compartilhando diferentes valores e necessidades em um mesmo espaço. Por isso, a troca de síndico é uma tarefa que exige muita atenção e, mais do que isso, demanda uma série de procedimentos a serem seguidos para que a nova gestão inicie de maneira correta e tranquila, deixando para trás quaisquer vícios administrativos ou legais que possam respingar na atual.

E para facilitar esse momento, especialistas do segmento indicam que as medidas de transição sejam colocadas em prática muito antes da convocação para a assembleia de votação. Levando sempre em consideração que, de acordo com a determinação do Código Civil, o mandato tem duração máxima de dois anos, podendo ser estendido pelo mesmo período em reeleição.

## SEM INTERRUPTÕES

De acordo com o advogado condominial Alexandre Marques, que também atua na vice-presidência da Comissão Especial de Direito Condominial da OAB/SP, ao assumir o cargo, o novo síndico – seja ele profissional ou não – deve primeiramente se informar sobre as atividades que estão em andamento no condomínio. Além disso, ele indica que a transição de gestão deva acontecer de forma continuada, sem interferir na vida do condomínio, onde os moradores e prestadores de serviços não percebam nenhuma interrup-



Alexandre Marques, vice-presidente da Comissão Especial de Direito Condominial da OAB/SP

ção nos processos do dia a dia.

“O primeiro passo pós-eleito é ficar informado sobre a real situação do condomínio. Quem esteve à frente na última gestão deve entregar um resumo da situação financeira, de operação, quadro de funcionários, manutenções e conservações de áreas comuns, sendo que o item bancário exige uma atenção especial. O banco deve ser o primeiro a ser informado da mudança de gestão e por consequência o titular da conta. A mudança de representatividade não pode impedir o acesso aos recursos do prédio, uma vez que a vida do espaço não para e as contas a serem pagas também não”, explica.

Outro ponto observado por Alexandre é a necessidade que o novo gestor tem de conhecer a Convenção e o Regimento Interno, além de ler as atas dos últimos

cinco anos, fazendo uma análise criteriosa de todos os pontos. Ele defende que só assim o síndico terá propriedade para responder em nome do condomínio, sendo que em caso de dúvidas, o indicado é recorrer à administradora ou ao antigo gestor.

## TRANSPARÊNCIA

A vida em condomínio depende de colaboração e da figura que leva em frente as questões administrativas do grupo. E para isso, o síndico tem que ter clara a sua responsabilidade em gerenciar funcionários, fornecedores e por manter os interesses comuns em primeiro lugar. Para o advogado Alberto Luís Calgaro, cada administrador é responsável pelos atos de sua gestão e, assim como em qualquer mandato eletivo (Prefeito, Governador ou Presidente),

quanto mais pacífica for a transição, mais rápido o novo síndico conseguirá iniciar seu trabalho.

“Se a prestação de contas da gestão anterior ainda não foi realizada, por exemplo, deverá o novo síndico solicitar que os balanços sejam entregues para análise e parecer do Conselho Fiscal/Consultivo e posterior convocação de uma Assembleia Geral para sua aprovação pelos condôminos. E, caso ele encontre eventuais irregularidades, que tenham sido praticadas em outros mandatos, deverá levar os fatos ao conhecimento de todos, sempre tomando o cuidado de não fazer acusações prematuras contra qualquer pessoa”, avalia. Nessas situações, o especialista ainda recomenda a consulta de um profissional da área para auxiliar o condomínio na tomada de decisões.

Para o síndico que está encerrando seu mandato, a principal dica é organizar toda a documentação do condomínio que estiver em

sua posse (livros, atas, balancetes, cheques, cartões de banco etc.), preparar um recibo discriminado e entregar todos os documentos ao novo gestor mediante assinatura do recibo. Essa é a garantia de que toda a documentação foi entregue e, a partir de então, estará sob nova responsabilidade.

Já ao eleito, é recomendável a conferência de todos os documentos que foram entregues pela gestão anterior, sempre acusando o recebimento. Na falta de qualquer informação, é preciso formalizar uma solicitação ao antecessor e, caso não seja atendido, deve informar o fato na próxima Assembleia Geral. “Caso esteja faltando alguma documentação na prestação de contas do síndico anterior, é recomendável buscar certidões negativas, em nome do condomínio, referente às suas principais obrigações (INSS, FGTS, concessionárias de serviços públicos etc.), de modo a assegurar que elas estejam em dia”, avalia Calgaro.



Alberto Luís Calgaro, advogado e especialista em condomínios

**PLAC**  
PLANEJAMENTO E ASSESSORIA DE CONDOMÍNIOS LTDA.

27 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

**Solução definitiva para limpeza e impermeabilização de caixas d'água**

GARANTIA DE 5 ANOS!

- Sistema para impermeabilização em laminado de PVC flexível
  - Caixas D'água
  - Lagoas e lagos artificiais
  - Telhados verde
- Impermeabilização convencional
  - Muros de arrimo
  - Baldrame
  - Lajes
  - Piscinas
  - Calhas de chuva

**CVS**  
Prestadora de serviços

SOLICITE ORÇAMENTO!

contato.cvs@hotmail.com (48) 3065.5416 / 98812.0186

**UP**  
CONDOMÍNIOS

- Adm. de Condomínios
- Gestão Financeira
- Síndico Profissional

www.upcondominios.com.br Rua Des. Urbano Salles | 123 | Centro | Florianópolis/SC  
condominio@grupotecplan.com Fone +55 (48) 3202-8855

GRUPO TECPLAN  
www.grupotecplan.com

**META**  
CONDOMÍNIOS & CONTABILIDADE

A SOLUÇÃO PARA A GESTÃO DO SEU CONDOMÍNIO

Solicite orçamento!

(48) 3028.4477 | 3223.2318 | 3028.1400

www.metacondominios.com.br Av: Rio Branco, 825 – 4º andar - Fpolis/SC



## Papel da administradora

De acordo com Rosely Schwartz, escritora e professora do curso de Administração de Condomínios e Síndico Profissional da Escola Paulista de Direito (EPD), as administradoras têm um importante papel no processo de transição. São elas que vão conduzir, dar apoio e fornecer orientação sobre todas as dúvidas, principalmente expondo ao novo gestor o plano de contas que o condomínio utiliza. Assim, quem assumir o comando terá uma noção do contexto e saberá onde encontrar os demonstrativos da receita e das futuras despesas.

“É fundamental que a empresa passe o diagnóstico financeiro, uma vez que o orçamento do ano provavelmente já foi aprovado antes da posse. Acredito que mesmo o síndico tendo dado uma procuração digital para a administradora, não é recomendado deixar tudo na mão dela. Faça um acompanhamento da movimentação, isso evita saldo negativo ou qualquer outra questão com relação ao desenvolvimento ao longo do ano”, avalia. Vale lembrar que, cabe também às administradoras o dever de orientar como o síndico deve proceder para ter o máximo de transparência em seu mandato.

Como medida preventiva, a especialista sugere que na época das eleições a aprovação das contas fique suspensa. A intenção é que o novo gestor tenha total conhecimento do que está acontecendo no condomínio, para que só depois convoque uma assembleia de



**Rosely Schwartz, professora do curso de Administração de Condomínios e Síndico Profissional da EPD/SP**

prestação de contas. “Ele não deve ficar atento apenas a questões financeiras. É preciso conferir itens como vistoria do corpo de bombeiros, brigada de incêndio, limpeza da caixa d’água, questões estruturais, além da contratação de funcionários, próprios e terceirizados”, destaca.

Outra recomendação para essa fase é que nenhuma mudança muito drástica seja feita, como a troca de administradora ou conta bancária. Para Rosely, qualquer movimento nesse sentido só traz burocracias e demanda mais atenção. Entre os principais documentos que devem ser entregues pelas administradoras estão as apólices de seguro, folhas-ponto de funcionários, contratos de possíveis manutenções e obras, planilhas de orçamentos, certificados operacio-

nais e ocupacionais (higienização das caixas d’água, desobstrução das caixas de gordura, desinsetização), ata da votação assinada e preferencialmente registrada em cartório, entre outros.

### PREPARAÇÃO

Para Marques, estabelecer um roteiro escrito para a troca de gestão é determinante para evitar que pontos importantes sejam esquecidos pelo novo ou pelo antigo gestor. Além disso, é uma excelente maneira de formalizar o fim do mandato e o início de uma nova gestão, sendo que o mesmo pode ser incluído no Regimento Interno para futuras transições de gestão.

Além disso, ele destaca que seria interessante para o processo que cada candidato fizesse uma breve apresentação dos seus atos

### CERTIFIQUE-SE ANTES DE ASSUMIR O CARGO

- Ter em mãos um Raio-X do condomínio, com toda a movimentação: contas a receber, contas a pagar, obras e ou serviços extraordinários em andamento, troca de informações bancárias, atualização de dados junto à Receita Federal, entre outros
- Deverá ter conhecimento de todos os contratos de manutenção firmados (elevadores, inter-fones, administração, bombas, CFTV, mão de obra terceirizada se for o caso), quadro de funcionários, problemas com estrutura elétrica, hidráulica ou estrutural, problemas entre vizinhos, inadimplência
- Avaliar se a receita está compatível com as despesas, verificar a evolução da inadimplência, contenção de despesas e saber se existem ações em que o condomínio é autor ou réu
- Conferir se está ativo o seguro do prédio e de vida dos empregados, certificado digital e

de informações quanto à regularidade trabalhista dos empregados vinculados à administração

- É imprescindível conhecer os direitos e deveres presentes na Convenção e Regulamento Interno. Caso haja o suporte de uma administradora, poderá também solicitar essas informações à empresa quando necessário
- Dê preferência para que a aprovação das contas do síndico anterior seja realizada depois das eleições. De 30 e 40 dias após assumir. A medida evita o desgaste caso seja identificado algum tipo de erro e haja a necessidade da reabertura das contas
- Normalmente as pessoas se preocupam apenas com o saldo em caixa. Mas, para conhecer a real situação financeira do condomínio, é importante saber quais são os compromissos que já estão empenhados nesse valor.

de gestão, caso estejam tentando a reeleição, ou uma defesa de porque ele acredita que seria um bom gestor. “A sabatina é um processo saudável para que cada um possa defender a sua candidatura e os motivos pelos quais se considera a melhor opção. Aqui vale uma análise de quais problemas que ele enxerga como morador e qual ação inovadora usaria para resolver as questões”, explica o advogado.

Para Rosely, antes de assumir o

cargo, o futuro síndico deve buscar conhecimento através de cursos e livros, participar de palestras e ler jornais específicos do segmento, que tragam o máximo de orientação que facilitem a gestão e o dia a dia no condomínio. Além disso, ela destaca a importância do gestor entender que está gerindo recursos que não são seus, mas sim de todos os moradores. Daí a necessidade e obrigatoriedade da transparência na prestação de contas.

## ENTRE PARA O MUNDO EM EVOLUÇÃO

Porter, a referência em portaria remota no Brasil oferece para o seu condomínio mais segurança, possibilitando controle total dos acessos de moradores, prestadores de serviços e convidados.

O sistema Porter também origina uma **economia em torno de 50% nos custos com a portaria**. O futuro da portaria remota está aqui, abra suas portas para a evolução.



**PORTER**<sup>®</sup>  
PORTARIA REMOTA

A REFERÊNCIA EM  
PORTARIA REMOTA  
NO BRASIL

48 3258-5705 . FLORIANÓPOLIS, SC . [porterdobrasil.com.br](http://porterdobrasil.com.br)

# Como condomínios do litoral lidam com a gestão do lixo no Verão

Adaptações na logística de coleta, conscientização para os recicláveis como moeda e zelo na identificação e separação dos materiais são boas práticas em Balneário Camboriú e Itajaí

Sicilia Vechi

O elevador de serviço com sacos de lixo acumulados até o teto foi uma cena comum para os funcionários do edifício Camboriú Park, em Balneário Camboriú, da última semana de 2018 à primeira deste ano. No período ápice do turismo no Litoral Norte, os funcionários chegaram a recolher uma tonelada de lixo em um só dia no prédio de 128 apartamentos.

O crescimento no volume de lixo no condomínio acompanha uma combinação que já é histórica na cidade: semana de festas, turismo aquecido e maior produção de resíduos. Apenas no dia 1º de janeiro de 2019, a Ambiental Limpeza Urbana e Saneamento, responsável pela coleta no município, recolheu 399 toneladas de resíduos sólidos comuns, ou seja, que foram das lixeiras direto para o aterro sanitário em Itajaí.

Mas, bem antes da passagem do caminhão da coleta, que é diária no Centro durante a alta temporada, muito trabalho e despesas estão sob a responsabilidade dos condomínios. Eles precisam estar



No condomínio Villa Rica, em Balneário Camboriú, os recicláveis são separados e geram moeda consciente ao condomínio

preparados para o inchaço populacional e uma gestão sustentável dos resíduos. Enquanto para muitos moradores a atividade é quase invisível, muitos condomínios identificam, separam, destinam e até arrecadam recursos com os resíduos produzidos. Quanto mais atitudes o síndico adota nesse sentido, mais os moradores parecem aderir.

A coleta interna no Camboriú Park é feita por duas pessoas da zeladoria. Elas esvaziam os compartimentos com as lixeiras de

coleta seletiva nos 16 andares e descem com o material por um elevador que já é reservado para a tarefa. Os moradores devem levar ao depósito de cada andar os resíduos já separados e bem embalados, inclusive garrafas pet com óleo de cozinha utilizado. Mas, no Verão, com a frequência das pessoas que desconhecem ou ignoram as regras do condomínio, a gestão do lixo vira um desafio.

“Depois do Natal, o volume de lixo produzido foi tamanho, que precisamos contratar um funcio-

nário temporário para essa função. O volume de lixo também aumenta a necessidade de limpeza de corredores, depósitos. Além disso, foi necessário reforçar a gramatura dos sacos de lixo, porque muitos estavam se rompendo”, relata o síndico Emerson Capri.

O condomínio está projetando uma nova central para os resí-

duos no segundo pavimento, com um mecanismo para a retirada do lixo com diferentes destinações (orgânico e reciclável) e separadores até a lixeira externa. O objetivo é separar melhor, facilitar a operação para os funcionários do prédio e expandir entre os moradores e turistas a responsabilidade e a consciência com o lixo que geram.

## Resíduos se tornam “moeda consciente” para o condomínio

Em um condomínio fechado de casas, com ruas que permitem a passagem do caminhão de coleta, como o Villa Rica, em Balneário Camboriú, a administração poderia apenas deixar a coleta ao encargo dos moradores, sem maiores transtornos. Mas, há um ano, o ato de separar resíduos ganhou aliados e se reverteu em moeda. Nas quartas-feiras de coleta seletiva, os funcionários da manutenção passam antes do caminhão em frente às residências e resgatam materiais com valor para empresas de reciclagem.

Alumínio, papelão e papel, por exemplo, são vendidos a uma em-

presa e pagam despesas do condomínio relacionadas ao manejo do lixo, como materiais usados nas áreas comuns.

O dinheiro também serve para outras benfeitorias ao local e à equipe. Em 2018, contribuiu com a festa de fim de ano dos 16 funcionários e seus familiares. O gestor predial Gustavo Bonissoni, que auxiliou na implantação da medida, diz que a atenção com a separação é percebida pelos moradores e atrai o engajamento de muitos. O síndico Luiz Alberto Ziembeck considera a iniciativa uma “moeda consciente” para equilibrar o meio ambiente.



- Serviços de contabilidade e administração de condomínios, com estrutura completa para atender nossos clientes.
- Auditório equipado, sala de reuniões, sala de espera e demais dependências.
- Profissionais qualificados na área Jurídica, Administrativa, Recursos Humanos e Financeira.

**Entramos no mercado com o objetivo de inovação, oferecemos cursos profissionalizantes e workshops na área de contabilidade e condomínios, como o curso de síndico gestor profissional.**

(47) 3366-0860 / 99673-5310 / 99189-5310 Rua 246, nº 606, 2º andar - Meia Praia, Itapema/SC

“A parceria que equilibra custos em benefício da vida condominial”



Assessorando financeiramente e mantendo o percentual da inadimplência controlada.

**Lorelai**

Recuperadora de crédito para condomínios

47 3268-6059 | 47 99906-0969

contato@lorelaicond.com.br

www.lorelaicond.com.br

Balneário Camboriú / SC



 **Cartões**

 **Crédito**

 **Conta-corrente**

 **Investimentos**

 **Boletos**

 **Seguros**

Somos a Primeira Instituição financeira Cooperativa do Brasil.



Especialistas na Gestão Financeira do seu Condomínio.

Muito prazer, somos o Sicredi

## LIXO TEM OUTRO NOME NO BRAVA HOME RESORT

Rejeito é a palavra usada no condomínio de alto padrão Brava Home Resort, em Itajaí, para identificar o que não pode ser reutilizado e será descartado para o caminhão da coleta municipal. Percorrendo as áreas comuns do condomínio de 14 torres e 323 apartamentos, na cidade vizinha a Balneário Camboriú, leem-se plaquinhas com o nome de diversos tipos de materiais reaproveitáveis, menos a palavra lixo.

A gestão de resíduos do condomínio vai muito além do orgânico/reciclável. Com os recipientes todos identificados por tipo de descarte, cerca de 25 pessoas do quadro de funcionários são envolvidas diretamente na coleta dentro do condomínio. Não há um funcionário específico para cuidar da separação. Óleo, lâmpadas, remédios, pilhas e baterias, papel e papelão, plásticos, vidro, metais, objetos cortantes, cada coisa tem o seu lugar. As lixeiras são identificadas, o material separado é levado ao depósito até se obter certo volume para comercializar.

As lixeiras identificadas estão em cada andar e, no térreo e na garagem, existem "Ecopontos" para que materiais maiores, como monitores, caixas e outros volumes para descarte sejam depositados. A cada quinzena durante o verão, em média, são recolhidos 400 kg de papelão, 40 kg de embalagens pet e até 500 lâmpadas, baterias e pilhas.

Os rejeitos são uma pequena parte de todos esses resíduos coletados no condomínio. Até os alimentos orgânicos, como cascas de frutas e legumes, servem para a grande composteira que nutre a horta do Brava Home Resort. São considerados rejeitos orgânicos, apenas os derivados de leite, de carnes e restos de alimentos cozidos. Um vídeo elaborado pelo condomínio explica to-



Horta e composteira do Brava Home Resort, em Itajaí, mantidas com os resíduos orgânicos de 50 dos 323 apartamentos

das as regras. O Gerente predial do Brava Home Resort, Carlos Roberto Borba, explica que 50 moradores aderiram à separação de resíduos específicos para a compostagem.

Nessa cadeia da gestão de resíduos estão de empresas de coleta em resíduos especiais até catadores de recicláveis cadastrados. Os materiais vendidos a empresas geram recursos para placas, adesivos e materiais relacionados à coleta, campanhas e eventos educativos e descontos na aquisição de material de limpeza.

### AMBIENTAL FAZ RECOMENDAÇÕES AOS SÍNDICOS

Em Balneário Camboriú, onde o volume de lixo aumenta a cada feriado ou período de férias e festas, duas recomendações básicas são feitas aos síndicos pela Ambiental Limpeza Urbana e Sanea-

mento: zelar pela separação dos resíduos recicláveis dos comuns e manter a atenção para os horários em que a coleta passa pelo prédio. O depósito nas lixeiras após a passagem da coleta gera odor, atrai animais e outros problemas.

"O condomínio deve adequar a lixeira com contentores para armazenar os resíduos sólidos comuns separados dos recicláveis. As cooperativas de triagem cadastradas pela prefeitura estão sofrendo com falta de material, por isso solicitamos a todos o engajamento na coleta seletiva municipal", explica Thiago Munhoz, gerente na companhia.

A Ambiental oferece palestras e cursos de educação ambiental com ênfase na coleta seletiva, que podem ser ministrados nos condomínios.

**Informações:**  
**(47) 3169-2900**



## # VIVER EM CONDOMÍNIO

Martinha Silva



### Escolha por quais causas lutar

Companho constantemente as queixas dos síndicos com assuntos que vão desde vizinhos que não se entendem, à normas da ABNT que impactam os condomínios.

Muitos condôminos têm um interesse genuíno pelo condomínio, afinal é sua casa e seu patrimônio. Porém, muitas vezes o volume de situações que as pessoas criam e depois exigem providências do síndico, acabam sufocando e tirando o foco daquilo que realmente importa.

Quem nunca se sentiu irritado com barulho vindo do apartamento ao lado? Alguns, pasmem, têm que lidar com a fumaça da maconha que sobe sacada acima. Ainda tem as famosas situações nas garagens por estacionamentos irregulares, uso inadequado na piscina, academia, e não menos esgotante, as reclamações referente limpeza, pois alguns realmente "procuram" algo para reclamar, e quando não encontram, inventam.

Algumas queixas revelam mais do reclamante do que da própria situação, isso acontece por que as pessoas são carentes, tem um narcisismo exagerado e pensam que tudo gira em torno delas, e que tudo que não vai bem é para lhes atrapalhar a vida.

Se não bastasse tudo isso, ainda há as manutenções, as responsabilidades, as questões legais.

O síndico é eleito para proporcionar organização no condomínio, a que se refere aos recursos, à segurança e ao cumprimento das normas para assim garantir a boa convivência e valorização do empreendimento.

Caso o síndico procure atender e satisfazer todas as situações e queixas que lhe chegam, irá se sobrecarregar de tal maneira que toda sua gestão po-

derá ficar comprometida. Contudo, é necessário saber ser político, deixar as portas abertas, ouvir, ser empático, e finalmente decidir se a reclamação é coisa de momento, é um conflito latente que possa vir a se tornar grande, ou é urgente que seja resolvido a fim de evitar desdobramentos nocivos para o condomínio.

Todos tem o desafio diário de escolher de que maneira os acontecimentos, que nem sempre são agradáveis, irão lhe afetar. É preciso ser filtro e não esponja. É preciso saber escolher quais lutas valem a pena e poderão trazer melhorias para o coletivo, e quais são apenas fruto de falta de educação ou necessidade de atenção das pessoas.

As pessoas folgadas estão por toda a parte. No trânsito quando estacionam sobre as calçadas sem se importar com os pedestres, no ônibus quando não são capazes de dar o lugar para um idoso, no supermercado quando furam filas. E não é diferente no condomínio. Quando estacionam nas vagas que não são suas, quando levam os carrinhos de compras para sua unidade e não devolvem no lugar, quando ligam uma furadeira num domingo as sete horas da manhã.

Quando o síndico consegue entender que é preciso criar uma barreira emocional para esses assuntos corriqueiros, e que esses problemas são de quem os criou e não seu, sua gestão será mais tranquila e por isso, muito mais eficaz. Quanto mais se dá atenção a assuntos miúdos, mais eles crescem. É preciso deixar alguns problemas morrer de inanição.

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



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

## Serviços para Condomínios

Fone: (47) 3366 3562 / 3366 7013

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

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

## VAI SUBIR?

Vendas de Elevadores Novos  
Instalação, Manutenção  
e Modernização



(47) 3363-0695

(47) 9 9653-9612

Rua 2550, nº 55 Centro  
Balneário Camboriú / SC

@PhenixElevadores

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



## O MERCADO TECNOLÓGICO DITANDO REGRAS

É aguardada com grande expectativa a aprovação do PL 548/2019, que pretende viabilizar o voto dos condôminos ausentes nas assembleias, para itens que demandam quórum qualificado. A intenção da Senadora Soraya Thronicke (PSL-MS), autora do PL, é facilitar a deliberação de ações eliminando a exigência da presença física dos condôminos votantes nas assembleias que exigem quórum especial. Caso aprovado o PL, que prevê que o voto possa ser pela internet ou por meio eletrônico congênere e idôneo, irá necessitar de uma entidade que viabilize esse mecanismo auditando os votos. Tal possibilidade já está sendo contemplada pelas empresas do ramo de tecnologia, tão presentes no mercado condominial.

Uma solução eletrônica para votação em assembleias de condomínios, desenvolvida por uma empresa do RS, só que na forma presencial, mostra que o mercado está pronto para apresentar soluções viáveis para essa necessidade. Com o foco no sigilo dos votos, como forte argumento para aumentar o comparecimento

nas assembleias, a empresa vem ganhando espaço e enfrentando as objeções de quem não vê com bons olhos o voto secreto. A discussão sobre esse aspecto deixamos para mais tarde, lembro que aqui falamos de mercado. Na prática cada condômino votante recebe um terminal eletrônico, semelhante a um controle de portão, que ao ser acionado contabiliza o voto em um painel eletrônico exposto na assembleia.

Voltando ao PL 548/2019 percebi que conversando com alguns colegas e acompanhando as discussões nos fóruns das redes sociais, é inevitável não perceber o entusiasmo com que todos receberam esse PL como um grande avanço. Já nas palavras da Senadora autora do projeto: "Além do mais, soa desconectado com a sociedade contemporânea idealizar a assembleia como uma ágora grega, como se entre os costumes contemporâneos se mantivesse o de aglomerar-se para debater temas." Percebemos que os usos e costumes, impulsionados nesse caso pelo mercado tecnológico, influenciaram na autoria do PL.



ADMINISTRADORA DIGITAL

## # SINDICO, JÁ PENSOU EM FAZER A ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

*Chegou no mercado a MX8, uma administradora 100% digital que tem tudo que as outras têm, sem demora, sem papel, sem dor de cabeça*

**100% DIGITAL**

O mercado de condomínios muda vertiginosamente. As pessoas mudaram, estão mais exigentes, estão mais cientes e participativas. A legislação mudou, e até o síndico mudou. Agora chegou a vez da administradora mudar. Chegou a **MX8 Administradora Digital**.

Uma plataforma que utiliza tecnologia de ponta e permite a eliminação total de papel, além de garantir agilidade e transparência em todas as operações. Com alguns clics o síndico tem a administradora completa no seu celular ou computador; na hora em que quiser. Um síndico com mais autonomia e informação terá muito mais tempo para se dedicar aos condôminos, às manutenções e com isso garantir uma excelente gestão. Tudo isso com auxílio de pessoal especializado, oferecendo todo amparo que o síndico necessita.

Com a **MX8 Administradora Digital**, o síndico controla desde o planejamento orçamentário, arrecadação, pagamentos, prestações de contas, além de co-



branças, notificações, controles de manutenção e mais uma série de funções, sem gastar seu tempo e com um custo muito menor para o condomínio.

Possuímos uma tabela fixa para pequenos condomínios, que é o nosso foco de atuação. Consulte-nos!

[condominio@mx8.com.br](mailto:condominio@mx8.com.br) / (47)99760.7250 / [www.mx8.com.br](http://www.mx8.com.br)

## É HORA DE COMEÇAR A TRATAR SUA LIMPEZA COMERCIAL COMO UM INVESTIMENTO E NÃO UMA DESPESA!

Alguns gerentes condominiais, gerentes de facilidades, diretores financeiros, presidentes, diretores de operações, têm a impressão que ter equipe própria de limpeza comercial economizará dinheiro, principalmente se comprar os produtos químicos diretamente.

Na realidade, ao não terceirizar sua limpeza comercial com a JAN-PRO, se incorre alguns riscos, como por exemplo:

- O custo será maior ao calcular corretamente todas as variáveis envolvidas, como o próprio tempo de gestão e custo da folha do contador.
- A qualidade da limpeza nunca será a mesma. Um exemplo é, comprar saneante no supermercado e não desinfetante hospitalar para usar nos banheiros e outros ambientes contaminados ou até mesmo em áreas com grandes índices de toque.

**JAN-PRO**

Nós Sabemos Limpar

Limpo. Confiável. Garantido.



- Toda a responsabilidade civil pelo serviço passa a ser do gestor.

- O gestor se tornará responsável por todo treinamento e assumirá as responsabilidades (compliance) impostas pelas NR relativas à limpeza.

- Monitorar a equipe de limpeza o desviará de tarefas mais importantes.

- A qualidade do ar interno e a saúde dos funcionários/usuários não será levada em conta.

- Assume sozinho todo o risco de ações trabalhistas em caso de acidentamentos.

- Como proprietário do imóvel, o uso de produtos químicos e processos agressivos irá afetar a vida útil dos acabamentos e o valor do patrimônio líquido pode cair.

A Jan-Pro é a maior franquia de limpeza de comercial e utiliza a padronização, técnicas e produtos testados por processos rígidos de qualidade. Estamos prontos para lhe atender:

[www.jan-pro.com.br](http://www.jan-pro.com.br) | (48) 3205-9709

Convenção de condomínios e gestão da manutenção de elevadores foram debatidos por cerca de 80 pessoas entre síndicos, gestores e profissionais da área de condomínios em palestra de Zulmar Koerich Jr e Vitor Capistrano, no mês de novembro último em Florianópolis. A organização do encontro foi de CASP Contabilidade e Condomínios, C D'Ávila Corretora de Seguros, +CREDSC Soluções Financeiras, Manzi & Koerich Advocacia e Opinião consultoria. O evento teve o patrocínio de Elevacon Elevadores, Pradescalvi Sanitização Ambiental, Pereira Material de Limpeza, J Porto Embalagens e Cintel Tecnologia em Automação.



## Curso

# Síndico Gestor Profissional

### em Balneário Camboriú

**Data:** Sábados, no dia 09 e 16 de março, das 8h30 até as 18h00  
**Local:** Pacífico Empresarial - Av. do Estado, 2425 - Balneário Camboriú  
**Incluso:** Apostila impressa, certificado e coffee break  
 Será ministrado pelo professor Odimar Manoel da UpCondo auditoria e Treinamentos e pelo advogado especialista em condomínios Gustavo Camacho.

**Inscrições e informações:** (47) 98822.3773  
 ou pelo email: [odimar@upcondo.com.br](mailto:odimar@upcondo.com.br)

**PREPARE-SE PARA O MERCADO**  
[www.upcondo.com.br](http://www.upcondo.com.br)

## PIONEIRISMO

## COMPROMISSO

## SOLIDEZ

**ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS**

**FLORIANÓPOLIS**  
Rua Deodora, nº 200 P andar  
Edifício Didi Amim  
Centro de Florianópolis / SC  
(48) 3224-2588

**ESTREITO**  
Rua São José, 472  
Balneário do Estreito  
Florianópolis/SC  
(48) 3037-3200

[/SensatoContabilidade](https://www.facebook.com/SensatoContabilidade)  
[@SensatoContabilidade](https://www.instagram.com/SensatoContabilidade)  
[Sensato.com.br](http://Sensato.com.br)

## DROGAS

**Estamos revisando a convenção no meu condomínio e gostaríamos de inserir a Lei 11.343 que fala sobre drogas, pois temos problemas no prédio. É possível incluir na convenção ou somente no regimento interno?**

Rose Alcântara | Itajaí

A Lei 11.343/2006, que instituiu o Sistema Nacional de Políticas Públicas sobre Drogas - Sisnad, bem como prescreveu medidas para prevenção do uso indevido, atenção e reinserção social de usuários e dependentes de drogas entre outras providências é direcionada a uma política mais ampla, instrumentalizando o Estado e instituições públicas para adotarem medidas preventivas e punitivas em relação a utilização de drogas ilícitas, incluindo plantio, cultura, utilização de vegetais e substratos para a produção de entorpecentes.

Mas no âmbito condominial, essa questão se restringe em indicar na convenção (de forma mais ampla) e regimento interno (de forma mais específica) quais as medidas que o síndico pode adotar quando deparar-se com usuários de drogas no condomínio, que vai desde convocar o usuário e/ou seus respon-

sáveis para conversar sobre o assunto, aplicação de advertência e multas, responsabilização por eventuais danos materiais por eventual excesso do adicto, entre outras medidas que as peculiaridades da vida daquele condomínio possa permitir.

E vale frisar: o uso de drogas no condomínio é incompatível com as normas de boa convivência, salubridade e segurança, que podem gerar inclusive multa de até 10 vezes a taxa condominial da respectiva unidade, conforme determina o parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil.

**Pedro e Reblin Advogados**  
**Rogério Manoel Pedro**  
**OAB/SC 10.745**  
**(48) 3224 7951**



**Estou com uma dúvida sobre se a proprietária da administradora de condomínios, mesmo morando em nosso condomínio, pode ser síndica do nosso prédio?**

Celeste Almeida | Criciúma

Não há qualquer proibição legal da dona da administradora ser candidata e eleita síndica do Condomínio.

O Código Civil Brasileiro dispõe expressamente no artigo 1.347 que "A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se".

Vale frisar, ainda, a Lei n. 4.591/64 (Lei de Condomínio) também abraça a referenciada

## ADMINISTRADORA

temática dispondo: "Artigo 22 - Será eleito, na forma prevista pela Convenção, um síndico do condomínio, cujo mandato não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição. § 4º Ao síndico, que poderá ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, será fixada a remuneração pela mesma assembleia que o eleger, salvo se a Convenção dispuser diferentemente."

Neste contexto, a cláusula da Convenção Condominial que proibir inquilino de ser síndico do Condomínio não tem validade legal, porquanto as convenções não podem contradizer legislação municipal, estadual ou federal., com espeque no princípio da hierarquia

das normas.

Findando, o síndico poderá ser qualquer pessoa física ou jurídica, sendo irrelevante se é proprietário, inquilino, morador, ou não, assim como deverá seguir todas as prerrogativas atribuídas ao cargo, prestar contas, respeitar a legislação vigente e a convenção condominial.

**Geraldo Gregório Jerônimo**  
**Advogados Associados Ltda.**  
**Diogo Silva Kamers**  
**OAB/SC 29.215**  
**(48) 3222 25 05**



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

Fale conosco  
 (48) 98408-7909

**JOMANI**  
 CORRETORA DE SEGUROS

Administração *premium* para seu condomínio

São mais de 20 anos de sucesso e experiência que permitem que cada condomínio administrado tenha soluções personalizadas com um atendimento impecável, sem complicação e com tecnologia.

Síndico profissional Suporte administrativo  
 Suporte pessoal Suporte financeiro e contábil

**CORRETA**  
 CONDOMÍNIOS

www.corretacondominios.com.br  
 Fone: (48) 3241.1223

**CRYSTAL BOX** VIDROS TEMPERADOS

- Envidraçamento de Sacadas e de Ambientes;
- Box para Banheiros;
- Espelhos;
- Esquadrias em Alumínio e PVC;
- Muros e Coberturas em Vidro.

Rua Kurt Ramtour, 97, Estreito, Florianópolis/SC | (48) 3244 2844 | www.crystalbox.com.br

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

SERVIÇO QUALIFICADO 16 ANOS

(48) 3346-9956 | 3346-9946 | (48) 98473-7295  
 Rua: Paulino Pedro Hermes, 515, Sl 4, São José/SC

**INOVA** Sistemas de Segurança

Contrato de Assistência 24h Inova

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

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

10 ANOS EXPERIÊNCIA

Soluções completas e personalizadas para o seu condomínio!

**Aliança**  
 Gestão e Administração de Condomínios

Serviços:

- Gestão Administrativa
- Gestão Síndico Profissional
- Gestão Recursos Humanos
- Gestão Prestação de Contas
- Gestão Financeira

**48 3364-6701**

Rod. Admar Gonzaga, 755 – Sala 504 - Florianópolis – SC  
 alianca@administradoraalianca.com.br  
 www.administradoraalianca.com.br | www.alianca.floripa.br

**A melhor solução em Envidraçamento de Sacadas**

**PERSONAL EVOLUTION**

**48 3341-0880**

www.personalevolution.com.br

MAIS DE 40.000 CLIENTES SATISFEITOS

**COBRAC** COBRANÇAS DE CONDOMÍNIOS

Cobrac Cobranças de Condomínio  
 Há 30 anos no mercado trazendo soluções aos problemas financeiros que refletem na inadimplência dos condomínios

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

Planeje a sua gestão com segurança: (48) 3241.0380 / 99143.1904  
 Av. Presidente Kennedy, 698 - Bl. B Sala 423 - Ctro Cml de Campinas - São José/SC  
 www.cobraccobrancas.com.br | cobrac.cobracccondominios@gmail.com

## # O SÍNDICO NO DIVÃ



Danilo Lopes  
danilo.lpz@hotmail.com



### A variável socioambiental

Existem vários fatores e variáveis que determinam, impactam e influenciam nossa personalidade, temperamento, caráter, nossas emoções, nosso humor, a maneira como reagimos e nos comportamos em determinadas situações e circunstâncias, enfim, na forma como enxergamos e percebemos o mundo, as pessoas e a realidade.

Sendo assim existe um fator, uma variável, que normalmente e frequentemente nos passa despercebido e que nem por isso é menos importante e relevante. A variável socioambiental. Somos sem dúvida o produto de uma herança genética somada a influências socioambientais, em suma, somos isso.

Compreende-se por variável socioambiental todos os fatores sociais, de relacionamentos, de relações interpessoais inseridos em determinado ambiente, arquitetura, domicílio, condomínio, bairro, cidade, estado, país, continente, cultura. Logo, estamos inseridos e diretamente influenciados por todos esses fatores.

Em um condomínio, somos direta e diariamente influenciados pelas relações que ali construímos, inseridas em lugares e espaços ornamentados de acordo com uma determinada arquitetura. Um pequeno exemplo disso é de como um amplo apartamento, de cores leves, com poucas paredes, com um teto alto, pode nos proporcionar uma sensação de liberdade, frescor e perspectiva, trazendo consigo bem-estar e oxigenação, influenciando inclusive o nosso sistema endócrino.

A sensação de aprisio-

namento que um ambiente claustrofóbico pode proporcionar logo tem um impacto significativo em nossas emoções, no nosso humor e em nosso sistema endócrino, tornando nosso organismo mais lento, tóxico e disfuncional. E em um condomínio, onde as inter-relações pessoais são razoavelmente intensas e estão inseridas dentro de uma determinada arquitetura, não poderia ser diferente. Espaços lúgubres, deteriorados, mal conservados e mal asseados, podem sugerir uma percepção de decadência, de desvalorização, que por sua vez podem deprimir o humor, desencadeando uma baixa na autoestima e no amor-próprio de cada um, podendo causar dessa forma um quadro ansioso ou depressivo, trazendo fatalmente consigo sensações de mal-estar, desconforto e insegurança.

Em virtude disso, certamente que os espaços comuns de um condomínio adequadamente iluminados e asseados, com cores leves, com uma pintura conservada, espaços recreativos devidamente construídos e conservados, com uma jardinagem bem conservada e ornamentada, melhoram nosso estado de humor e consequentemente promovem uma sensação de bem-estar, segurança e conforto, corroborando desta forma a melhora da qualidade de vida e das relações interpessoais que ali se constroem e se estabelecem.

**Danilo Lopes é psicólogo clínico e psicoterapeuta de orientação analítica.**

# RADAR

Notícias do mercado condominial • Economia • Empresas • Cidades

## Últimos dias para a Consulta Pública da NOVA ESTRUTURA TARIFÁRIA DA CASAN

*A nova tarifa pode elevar a fatura de água e esgoto de condomínios residenciais que não dispõem de medição individualizada*

Está quase encerrando o prazo para a Consulta Pública Aresc nº 016/2018 que dispõe sobre a aprovação da Nova Estrutura Tarifária da CASAN. O objetivo é fornecer as informações e esclarecimentos que se fizerem necessários para o bom entendimento deste processo de alteração da estrutura tarifária da concessionária. O prazo para a consulta vai até dia 28/02/2019.

Conforme a apresentação da proposta do estudo tarifário em que mostra o novo modelo de cobrança que está sendo estudado pela a Agência de Regulação de Serviços Públicos de Santa Catarina-ARESC, visa beneficiar usuários que consomem água de forma racional. Hoje a tarifa mínima é R\$ 46,28 reais, mais R\$ 4,62 por m<sup>3</sup> usado para quem consome até 10m<sup>3</sup>. Independente se o usuário consumiu 3 ou 10m<sup>3</sup>, paga esse valor de tarifa mínima.

Com o novo modelo de proposta estudada, a tarifa mínima cai para R\$30,41 reais e mais R\$2,04 por m<sup>3</sup> (para até 10m<sup>3</sup>/



mês) usado. Por exemplo: se o usuário (da categoria residencial) consumiu 3 m<sup>3</sup> de água, vai pagar R\$36,53 (R\$2,04 x 3=R\$6,12 +R\$30,41) que resulta em R\$36,53 de tarifa.

De acordo com a Gerência de Regulação da Aresc, 60 % dos usuários da Casan estão na faixa de consumo de até 10m<sup>3</sup>, estes consumidores inclusive serão os mais beneficiados com esse novo modelo, que vai estimular a economia e a sustenta-

bilidade ambiental e econômico-financeiro.

Após o término da Consulta Pública a Aresc publicará a nova Resolução e sua respectiva Nota Técnica detalhando, aprovando e autorizando a empresa a aplicar a nova estrutura tarifária após 30 dias de sua publicação. Serão realizadas audiências públicas logo após publicação da Resolução que aprova a nova estrutura.

Fonte: ARES

### Problemas no seu condomínio?

#### Vazamentos?

Erros de rateio de água?

Dúvidas de consumo?



**CONTAJUSTA**  
MEDIÇÃO E GESTÃO DO CONSUMO DE ÁGUA E GÁS

(48) 9.9831.6759

contajusta@sanova.com.br

### Compra de medidores de água e gás?

Precisa individualizar?

Marque uma visita gratuita!

**JAN-PRO**

SERVIÇO DE LIMPEZA CONDOMINIAL

**Reduza seu custo com limpeza!**

A higienização que o seu condomínio precisa feita por uma equipe especializada e equipamentos adequados

**Razões para escolher a JAN-PRO**

- ✓ Equipe de limpeza bem treinada e experiente
- ✓ Comunicação Proativa
- ✓ Limpeza Verde (Green Cleaning)
- ✓ Limpeza com EnviroShield exclusividade JAN-PRO

E muito mais!

(48) 3205-9709

douglas.pena@jan-pro.com.br

www.jan-pro.com.br

SÍNDICO SOLICITE ORÇAMENTO!

## EFICÁCIA

Vidros, Espelhos e Molduras

- Box e Espelhos
- Muro e Telhado de Vidro
- Fechamento de Sacadas
- Portões em Vidro e Alumínio

(48) 3307.9767

(48) 98482.7286 / 99907.3166

eficiavidros@gmail.com

Prof. Dib Cherem, 3039 - Capoeiras / Fpolis

### VIDRAÇARIA

- Vidro Comum em geral
- Manutenção em Portas, Janelas e Sacadas em geral



Atendemos todo o Estado

# GUIA DE FORNECEDORES



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

## CORRIMÃOS E PROJETOS EM AÇO INOX



TELEVENDAS  
(48) 3343-1225

WHATSAPP  
(48) 98472-7803

Especializado em corrimãos,  
guarda-corpos e projetos especiais  
executados em aço inox



www.artecurvas.com.br

vendas@artecurvas.com.br | Rua: Benjamin Gerlach, 739 - Fzda Sto. Antonio, São José - SC

## CURSOS E TREINAMENTOS

**BEUTER**

Treinamento e reciclagem de Zeladores e Porteiros

Cursos de Qualificação  
Profissional

(48) 3222 2911 | eliobeuter@yahoo.com.br  
Felipe Schmidt, 303 Sl. 1001 - Ed Dias Velho - Centro - Fpolis/SC

Indicamos profissionais  
treinados para cobrir férias ou contratação  
permanente sem custos.

## ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS



**CYMACO**  
ENGENHARIA

www.cymaco.com.br

Recuperação Estrutural  
Retrofit de Fachadas  
Pintura Predial  
Impermeabilizações  
Colocação de Revestimento Cerâmico

[48] 3348-0047

Recupere e valorize o seu imóvel com a especialista em Retrofit



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

48 98454-3466 / 984326143 /  
contato@condor.srv.br

CREA/SC:150.365-0.



REFORMAS PREDIAIS

(48)  
3257.1919

Há mais  
de 30  
anos

www.schnelempreiteira.com.br

**DARCI PINTURAS**

Pintura Predial | Lavação | Restauração

14 Anos

f /darcy.camargo.731 | darcipinturas@yahoo.com | (48) 99161.3057

Especializado em Condomínios



Tradição, Qualidade, Eficiência  
Contamos com uma equipe altamente  
qualificada para atender o mais alto  
padrão de serviço

Solicite seu orçamento gratuito  
(48) 3029.3017 / 9 9663.1948  
contato@retoquefinal.com.br



Somos especialistas em:

- Pintura Predial
- Manutenção Predial
- Impermeabilização
- Lavação e Restauração de Fachadas
- Reformas em geral



PINTURA E REFORMA PREDIAL

(48) 3024.5277

25  
anos

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



Pintura Predial | Revestimentos em geral  
Impermeabilizações | Construções e Reformas

Especializados em Retrofit

(48) 9 96295101 SC | (11) 9 72526502 SP

comercial@padraorevestimentos.com.br | www.padraorevestimentos.com.br

30  
Anos

**Tech New**  
Arquitetura e Pinturas

(48) 9 9982 8141  
(48) 9 3235 2379  
www.tn1.com.br

20  
Anos

Pintura Predial - Lavação de fachadas - Laudos - Impermeabilizações  
Resp. Téc: Arq. Armando Felipe da Silva - Mestrado/ Patologia da Construção



Serviços

- Restauração, Pintura e Lavação Predial
- Execução de Assentamentos de Revestimentos de Fachadas
- Reformas de Apartamentos e Casas em Condomínio

TUDO PARA O SEU CONDOMÍNIO!

Solicite seu Orçamento Gratuito!

48 99810-7329

r3.empresendimentos@hotmail.com



## INSTALAÇÕES ELÉTRICAS / PREVENTIVO CONTRA INCÊNDIOS



www.dantersolucoeselétricas.com

(48) 98800.3113 | 99633.3484  
São José/SC

Especializada em serviços

- Sistema de iluminação e tomadas em geral;
- Quadros de comando;
- Redes elétricas baixa e média tensão;
- Subestação;
- Sistema Preventivo (iluminação de emergência, alarme de incêndio, para-raios/SPDA);
- Emissão de laudos técnicos e ART.



CREA 15476-4/SC

Instalações Elétricas

/visatechsc  
contato@visatechsc.com

(48) 3342-2446 / 9 9937-5441

- Montagens e Instalações Elétricas de Alta e Baixa tensão;
- Elaboração de projetos Elétricos, Telecom e Preventivos;
- Manutenções Corretivas, Preventivas e Contrato de Manutenções;
- Relatório e laudos elétricos;
- Instalações de Gerador / No-break;
- Montagens do sistema de SPDA;
- Elaboração dos laudos técnicos para alvará do bombeiro;

## ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS



48 3025-1023 / 99165.1177

condado@condado.eng.br

Rua Delminda Silveira, 640 - Fpolis/SC

Vistorias e Inspeção Predial;  
Laudos Técnicos de Engenharia (reforma, garantia, SPDA, conclusão de obra, vizinhança,..);  
Perícias Judiciais e Extrajudiciais;  
Assistência Técnica Judicial;  
Projetos / Gerenciamento e Execução de obras.



ENGENHARIA QUALITATIVA  
Claudio L. Skroch - Eng. Resp.  
(48) 9.9919-1211 / 3238.9631

Consultoria Técnica / Análise Técnica  
Relatório de Análise Técnica / Inspeção Predial  
Perícia de Engenharia / Vistoria de Vizinhança  
Fiscalização de Obras e Serviços  
Avaliação Imobiliária  
Vistoria Predial em Garantia  
claudiolsk@gmail.com



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

Consultoria técnica | Manutenção preventiva e corretiva

(48) 99985.3938 | fossengenharia@gmail.com

- Inspeções e Vistorias Prediais
- Inspeção Cautelar de vizinhança
- Laudos Técnicos de Engenharia
- Assessoria de Engenharia a Condomínios
- Perícias Judiciais e Extrajudiciais
- Avaliações imobiliárias / Regularização de obras
- Gestão, Execução e Auditoria de obras
- Planejamento e Controle de obras



(48) 99982 1196 / 98406 5470

Eng. Lineo  
LINEOFILHO@GMAIL.COM

Laudos técnicos de vistoria e  
perícias em condomínios

Fiscalização e Gerenciamento  
de obras em condomínios



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  
Engº Civil de Seg. do Trabalho  
Responsável Técnico - CREA/SC 017036-4

(48) 3223 6363 | 99980 9377  
pravalienegenharia@gmail.com | www.pravalienegenharia.com.br

## VIDRAÇARIA

- Vidros Comuns, Temperados
- Espelhos, Tampo de mesa
- Bisotê, Tampa de Mesa
- Sacada - Reiki, Box para banheiro



(48) 99625.6001 | Márcio

Rua Santa Vitória, s/nº - Agrônoma - Fpolis/SC

montevidros224@gmail.com

## BALNEÁRIO CAMBORIU

### PORTARIA REMOTA



Tenha o controle total do seu  
condomínio com nosso  
Sistema de Portaria Remota

www.portech.com.br

47 3081 5508

contatosul@portech.com.br

Rua Tailândia, número 500, sala 501  
BALNEÁRIO CAMBORIU/SC

# Demissão em condomínios: o que mudou com a Reforma Trabalhista?

*As alterações impactaram diretamente no dia a dia da administração e trouxeram novas possibilidades na hora de rescindir um contrato trabalhista*

Dariane Campos

Você sabe se seu condomínio está de acordo com a Reforma Trabalhista? As últimas alterações na legislação trouxeram novidades e algumas dúvidas para as assembleias, principalmente no que diz respeito à demissão de funcionários. Entre as mudanças, além da demissão unilateral (com ou sem justa causa) e do pedido de desligamento por parte do trabalhador que já eram previstos, entrou em cena a rescisão do contrato em comum acordo.

Segundo o advogado Gustavo Villar Mello Guimarães, do Sindicato da Habitação de Florianópolis/Tubarão (Secovi), outra importante mudança tem a ver com o fim da obrigatoriedade de homologação perante o sindicato de empregados, independentemente do tempo de duração da relação trabalhista. Antes da Lei 13.467/2017, o término de contrato com mais de um ano de duração deveria ser obrigatoriamente reconhecido na entidade de classe correspondente.

“Vale lembrar que no caso dos condomínios, algumas Convenções Coletivas de Trabalho vão



Gustavo Villar Guimarães, assessor jurídico do Secovi Florianópolis/Tubarão

contra a nova determinação e disciplinam a necessidade de homologação perante o sindicato. Por isso, é importante que o gestor observe as regras que constam no documento, para verificar se dispõem de alguma obrigação neste sentido”, destaca.

Além disso, a lei também unificou em 10 dias o prazo para pagamento das verbas rescisórias, sendo que na consensual os valores a serem pagos sofrem significativa redução. “O Art. 484-A traz esta novidade e prevê o pagamen-

to pela metade do aviso prévio, se indenizado, e da indenização sobre o saldo do FGTS. O saque do FGTS será de apenas de 80% do valor dos depósitos e o empregado não terá direito a se habilitar para receber parcelas do seguro-desemprego. As demais parcelas serão devidas de forma integral”, explica o especialista.

## IMPACTO NO DIA A DIA

Para Mariana Silveira, supervisora de departamento pessoal e contadora na Correta Condomí-

nios, de São José, o maior desafio até o momento foi repassar de maneira clara e objetiva aos síndicos todas as especificidades da reforma. Principalmente as relativas à rescisão em comum acordo, campeã de dúvidas entre gestores e funcionários.

“Para evitar prejuízos, é fundamental que ambas as partes compreendam os seus direitos. E como reflexo disso, percebemos que a maioria dos síndicos sentiu a necessidade de estreitar relação com a administradora, para entender melhor do assunto antes de efetivamente acordar algo com o contratado”, comenta. Entre as vantagens das novas regras, Mariana destaca o aumento da autonomia dos condomínios em realizar acordos com seus funcionários, o que torna o processo mais democrático.

Como recomendação para evitar conflitos legais, Guimarães aponta que além da orientação especializada, o síndico também deve estar ligado à prevenção. Estatísticas estaduais revelam uma queda de 30% a 40% no volume de novas ações trabalhistas ajuizadas no ano de 2018, se comparado ao mesmo período de 2017. “Seja durante a relação de emprego, ou nos procedimentos para a rescisão de contrato, é de suma importância que a relação trabalhista, pagamentos, adicionais e demais deveres e obrigações estejam amparados pela legislação e dentro das normas coletivas da categoria. Observadas tais regras, as chances de enfrentar qualquer tipo de problema ficam bastante reduzidas”, avalia.

## PARTICULARIDADES

- A rescisão por comum acordo dá a possibilidade de se chegar a um consenso quando não há mais o interesse em continuar no trabalho, buscando sempre conciliar as necessidades de ambas as partes. Por isso é importante que todos os procedimentos sejam bastante claros e precisos
- O prazo para pagamento das verbas rescisórias, independentemente do tipo de afastamento, passou a ser de 10 dias. Com isso, o condomínio ganha a possibilidade de planejar melhor os gastos
- As mudanças trouxeram inúmeros reflexos nas ações trabalhistas, como por exemplo, a possibilidade do empregado ter que pagar os honorários do advogado da parte ré, em caso de sucumbência. As novas regras fizeram com que se tenha mais cautela na distribuição de novas demandas judiciais.
- A lei não disciplinou o local onde devem ser feitas as homologações. Assim, não havendo previsão na CCT no sentido de que a rescisão deve ser homologada no sindicato, ela pode ser feita no próprio condomínio. Se houver regra diversa na CCT da categoria, esta deverá ser observada

**Tapetes personalizados**  
(48) 3375-4563 | 99146-1001

**Kapermil**

EDIFÍCIO PORTO RICO | EDIFÍCIO RIO TEVERE | IOS RESIDENCE | EDIFÍCIO CASABLANCA

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

**20 anos IMPROJEL**

IMPERMEABILIZAÇÕES MATERIAL E MÃO DE OBRA  
FONE: (48) 32410431 / 32413966  
Rua Altamiro di Bernardi 57  
Campinas - São José

REALIZAMOS SERVIÇOS EM:

- Caixa d' água
- Piscinas
- Manutenção em Telhados
- Cisternas
- Terraços
- Venda de Material
- Lajes
- Banheiros
- Reformas em Geral

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO | email: improjel@ig.com.br

**SUPORTE Condomínios**

- ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
- COBRANÇA GARANTIDA

48 3024.7275 | www.suportecondominios.com.br

**Cobrança Garantida de Condomínio**  
**Orientações e Consultoria Especializada**  
**Receita Integral Antecipada**  
**Prestamos Serviços Para Todo o Estado**

25 anos trabalhando com qualidade

**ADELANTE**  
COBRANÇA DE CONDOMÍNIOS

48 3222-5611 | www.adelantecobrancas.com.br