

Jornal dos Condomínios

ANO 18 - Nº 214 - SETEMBRO 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

HORTAS URBANAS

Ação de sustentabilidade em condomínios ajuda na qualidade da alimentação, na integração entre os moradores e pode servir até como terapia



As moradoras Helena de Souza e Edite de Moraes na horta do Condomínio Mirante Quatro Estações

Páginas 8 e 9

EM SC

**BALNEÁRIO
CAMBORIÚ**

Conservação da fachada é vital para segurança e valorização dos imóveis

Páginas 10 e 11

GESTÃO

O morador conhece as regras do condomínio?

Página 3

PROJETO DE LEI

Voto eletrônico nas assembleias

Página 13



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

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

Sensato
PIONEIRISMO
COMPROMISSO
SOLIDEZ
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
FLORIANÓPOLIS: Rua Deodoro, nº 200 P andar, Edifício Dohé Amm, Centro de Florianópolis / SC. (48) 3224.2585
ESTREITO: Rua São José, 472, Bairro de Estreito, Florianópolis/SC. (48) 3037.3200
/SensatoContabilidade
@SensatoContabilidade
Sensato.com.br

Ampla
Questão de Confiança
Pintura e Reforma de Condomínios
ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS
(48) 3337.0889 / 3371.5512
Cml (48) 99163.7233 / 99175.9900
amplapreiteira@gmail.com
www.amplase.com.br

VAI PINTAR O PRÉDIO?
Pequeno
EMPREENHEIRA DE PINTURA
30 ANOS
ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA
www.pinturasopequeno.com.br
(48) 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.multilimpservicos.com

Direção Geral:

Ângela Dal Molin

angeladalmolin@condominiosc.com.br

Coordenação editorial:

Vânia Branco

Equipe de jornalistas: Sibyla Loureiro,
Darlane Campos, Carla Kempinski**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 NSC**Tiragem Comprovada:**

13.000 exemplares

Circulação: Informe mensal veiculado
nas cidades de Balneário Camboriú,
Itapema, Itajaí, Criciúma e Grande
Florianópolis
Entrega gratuita e dirigidaOs artigos publicados com assinatura
não traduzem necessariamente a
opinião deste jornalAcesse o QR Code ao
lado para conferir o
nosso portal!

EDITORIAL

**Hortas: alimentos mais saudáveis na
mesa e ambiente cooperativo nos edifícios**

A agricultura no meio urbano tem despertado cada vez mais o interesse da iniciativa pública e da população. Comer alimentos frescos e colhidos na hora já não é uma prerrogativa de quem vive no campo, hoje é possível criar e manter plantio de vegetais e frutas em hortas dentro do prédio. Ecologicamente sustentável, a agricultura doméstica pode gerar benefícios para os condôminos – preservar a saúde e a natureza, além de poluir menos e oferecer destinação diferenciada aos resíduos orgânico do condomínio através da compostagem. Em Santa Catarina, esta consciência está sendo trabalhada por vários síndicos e moradores. Para a matéria especial desta edição visitamos vários



condomínios que, através de práticas sustentáveis estão colocando na mesa alimentos mais saudáveis e, ao mesmo tempo, criando um ambiente cooperativo nos edifícios. Conheça essas iniciativas e veja as dicas de como implementar uma horta no seu prédio.

A Comissão de Constituição e Justiça do Senado aprovou o PL 548/2019, que possibilita à assembleia de condomínios votação por meio eletrônico ou por outra forma de coleta individualizada do voto dos condôminos ausentes à reunião presencial. Saiba nesta edição que o PL está em tramitação e ainda precisa cumprir um longo percurso até virar lei, mas o assunto já mobilizou síndicos e gestores – muitos favoráveis ao projeto – já que hoje é muito comum que assuntos de

grande interesse dos moradores não sejam aprovados devido à falta de quórum nas assembleias.

O cuidado com a conservação do edifício é vital e ganha força pelo envelhecimento dos edifícios – muitos construídos nas primeiras fases de verticalização das cidades. Sem manutenção permanente, com o passar dos anos, os sintomas demonstram o ‘estresse’ da estrutura e o método de recuperação pode se tornar muito mais caro. Ou pior, os edifícios podem apresentar riscos mais graves, como casos de deslocamentos ou desmoronamentos. Veja o desafio de uma síndica de um dos primeiros prédios construídos em Balneário Camboriú em 1974 que escapou por pouco de ter sérios problemas na fachada do condomínio.

Muitos outros assuntos de interesse contemplam as páginas desta edição, confira!

Boa Leitura!

Ângela Dal Molin

**ONDE
ESTAMOS:**

@jornaldoscondominios



@JornalCond



facebook.com/jornaldoscondominios

COMPLETO ATENDIMENTO PREDIAL

LIMPEZA ZELADORIA PORTARIA LIMPEZA EM ALTURA

MULTI SERVIÇOS E SERVIÇOS

www.multilimperservicos.com

(48) 3209-6697

**CONDOMÍNIO SEM
INADIMPLÊNCIA
E RECEITA 100% GARANTIDA
É COM A ADELANTE!****AGORA TAMBÉM
EM BLUMENAU.**

A Adelante assume todas as responsabilidades relativas à cobrança das cotas condominiais, aliviando assim as preocupações dos responsáveis pela administração do condomínio.

ADELANTECOBRANCAS.COM.BR

✉ contato@adelantecobrancas.com.br
☎ 48 3222 5611 . 48 99632 5900
📍 Felipe Schmidt . 249 . Sala 1211
Centro Comercial ARS . Florianópolis

✉ gerenciablumenau@adelantecobrancas.com.br
☎ 47 3209 2684 . 47 98854 9175
📍 XV de Novembro . 550 . Sala 702
Edifício Catarinense . Blumenau

**ADELANTE**
COBRANÇA DE CONDOMÍNIOS



O morador conhece as regras do condomínio?

Cada edifício possui normas internas específicas, mas fazer com que todos estejam cientes de cada uma delas exige criatividade, esforço e ferramentas aliadas da comunicação

Carla Kempinski

As normas do regimento interno e da convenção de condomínio ajudam na organização e boa convivência, estabelecendo limites e uma relação saudável entre os moradores. Mas, apesar de muito similares, cada condomínio pode adotar regras internas específicas, desde que não infrinjam nenhuma legislação em vigor.

Dessa forma, o que é regra em um condomínio, pode não ser em outro. Em alguns não é possível fazer mudança aos sábados, em outros não é permitido o livre acesso de entregadores aos apartamentos, somente até a portaria. Então, como fazer com que os moradores respeitem as normas? A palavra-chave é informação. Quem não conhece o regimento, tem mais dificuldade em cumpri-lo. Por isso, cabe ao gestor repassar as regras e estabelecer que os moradores as cumpram, evitando a aplicação de advertências e multas, previstas no art. 1336 do Código Civil.

CHEGADA DE NOVOS MORADORES

Para Leandro Heitor Becker, que além de ser empresário da área de tecnologia é síndico há 22 anos, a melhor hora para apresen-



Para Leandro Heitor Becker, a melhor hora para apresentar as normas ao condômino é durante a mudança

tar as normas ao condômino é durante a mudança. "Moradores novos sempre estão mais abertos a esse tipo de abordagem, depois fica mais difícil encontrá-los e muitos se tornam mais resistentes a esse procedimento". Elber Bittencourt Vieira, sócio-proprietário da administradora de condomínios Controll, também concorda que esse é o momento mais indicado para evitar que futuramente o morador acuse desconhecimento das regras por não possuir o regulamento em mãos.

Leandro, que administra atualmente cinco condomínios entre os

municípios de Biguaçu, São José e Florianópolis, explica que, além das normas, entrega também um kit de boas-vindas aos novos condôminos. "Neste kit há uma ficha cadastral para o morador preencher, o meu contato, peço também uma cópia do contrato de locação ou de compra e venda e, claro, aproveito para entregar uma cópia do regimento interno e convenção".

TECNOLOGIA E INFORMAÇÃO

Sistemas de gestão e softwares adotados por administradoras de

condomínio, e-mail e WhatsApp têm cumprido muito bem esse papel de informar os moradores, facilitando o contato com mais assiduidade em um mundo onde a relação entre vizinhos tem sido menos frequente. O síndico Leandro conta que utiliza sistemas de gestão ou, o que é mais comum, e-mail e WhatsApp para se comunicar com os moradores e lembrar o regimento, já que alguns ainda são resistentes às tecnologias mais específicas.

Porém, apesar das facilidades digitais, Elber lembra que o bom e velho uso do papel afixado em locais estratégicos, como elevadores e hall de entrada, ainda é eficiente e garante boa visibilidade. "Como o regimento é um documento extenso, regras de uso do salão, animais de estimação, mudanças e regras de segurança afixados em locais de fácil visualização ajudam

na prática do dia a dia".

Leandro, que não deixou totalmente de lado as formas mais tradicionais de divulgação, como até mesmo o antigo porta a porta, encontrou uma forma simpática de relembrar as regras e que tem agradado a todos os moradores: um jornalzinho. Ele mesmo elabora, a cada quatro ou seis meses, dependendo da necessidade. Junto com o regimento, Leandro divulga novidades boas ou ruins sobre o condomínio e aproveita para fazer uma enquete sobre pontos importantes que precisam ser decididos ou melhorados.

No final, não é só o empenho dos moradores em cumprir as regras que conta, a cordialidade e o esforço do síndico em mantê-los bem informados fazem toda a diferença para conservar a boa convivência no condomínio, seja com o apoio da tecnologia ou não.



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



Revestin
INDÚSTRIA DE TINTAS E TEXTURAS

GARANTIA E QUALIDADE
Revestin
DESDE 1995

QUALIDADE E PREÇO BAIXO

(49) 3433.6450
compras@revestin.com.br
Escolha A Cor e Compre Direto Da Fábrica

www.revestin.com.br



SOLUÇÕES PARA INADIMPLÊNCIA CONDOMINIAL

Personalité
COBRANÇAS

INADIMPLÊNCIA NO CONDOMÍNIO?

www.personnalitecobrancas.com.br | 47 3368.5150

RADAR

Notícias do mercado condominial • Economia • Empresas • Cidades

MP da liberdade econômica é sancionada

O e-Social que unifica o envio de dados de trabalhadores e de empregadores, será substituído por um sistema mais simples

O presidente da República sancionou no dia 20 de setembro, a Medida Provisória (MP) da Liberdade Econômica, agora convertida em lei. Entre as principais mudanças, a lei flexibiliza regras trabalhistas, como dispensa de registro de ponto para empresas com até 20 empregados, e elimina alvarás para atividades consideradas de baixo risco. O texto também separa o patrimônio dos sócios de empresas das dívidas de uma pessoa jurídica e proíbe que bens de empresas de um mesmo grupo sejam usados para quitar débitos de uma empresa.

O secretário especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital, Paulo Uebel citou ainda outras medidas previstos na nova lei, como o fim da validade de algumas certidões, como a de óbito, e a Carteira de Trabalho Digital.

Veja algumas mudanças:

REGISTRO DE PONTO

- Registro dos horários de entrada e saída do trabalho passa a ser obrigatório somente para empresas com mais de 20 funcionários. Antes, a legislação previa esta obrigação para empresas com mínimo de dez empregados

- Trabalho fora do estabelecimento deverá ser registrado

- Permissão de registro de ponto por exceção, por meio do qual o trabalhador anota apenas os horários que não coincidam com os regulares. Prática deverá ser autorizada por meio de acordo individual ou coletivo.

ALVARÁ E LICENÇAS

- Atividades de baixo risco, como a maioria dos pequenos comércios, não exigirão mais alvará de funcionamento

- Poder Executivo definirá atividades de baixo risco na ausência de regras estaduais, distritais ou municipais.



FIM DO E-SOCIAL

- O Sistema de Escrituração Digital de Obrigações Fiscais, Previdenciárias e Trabalhistas (e-Social), que unifica o envio de dados de trabalhadores e de empregadores, será substituído por um sistema mais simples, de informações digitais de obrigações previdenciárias e trabalhistas.

CARTEIRA DE TRABALHO ELETRÔNICA

- Emissão de novas carteiras de Trabalho pela Secretaria de Trabalho do Ministério da Economia ocorrerá "preferencialmente" em meio eletrônico, com o número do Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) como identificação única do empregado. As carteiras continuarão a ser impressas em papel, apenas em caráter excepcional

- A partir da admissão do trabalhador, os empregadores terão

cinco dias úteis para fazer as anotações na Carteira de Trabalho. Após o registro dos dados, o trabalhador tem até 48 horas para ter acesso às informações inseridas.

DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA

- Proibição de cobrança de bens de outra empresa do mesmo grupo econômico para saldar dívidas de uma empresa

- Patrimônio de sócios, associados, instituidores ou administradores de uma empresa será separado do patrimônio da empresa em caso de falência ou execução de dívidas

- Somente em casos de intenção clara de fraude, sócios poderão ter patrimônio pessoal usado para indenizações.

Fonte: Agencia Brasil

Projeto quer instituir brigada de incêndios em condomínios de SC

O Projeto de Lei 0071.5/2019 em tramitação na Alesc obriga a criação de uma equipe de brigada de incêndio formada por moradores dos condomínios de Santa Catarina. A medida também prevê um dia de instrução para a equipe brigadista devendo constar no calendário de programação do prédio.

A proposta, do deputado Kennedy Nunes (PSD), determina que os instrutores da brigada de incêndio devam ter formação condizente com a NBR 14.276. A medida prevê multa de um salário mínimo para os condomínios que descumprirem.

Na justificativa do projeto, o deputado alertou para uma pesquisa realizada em 2015 pela Geneva Association que colocou o Brasil entre os três países onde mais morrem pessoas por incêndios em todo mundo.

Segundo o texto do projeto de lei, as principais funções da brigada de incêndio são: orientar de forma coordenada a saída das pessoas da edificação para um local seguro; prestar os primeiros socorros às vítimas; combater os pequenos focos do fogo, avisar e orientar o Corpo de Bombeiros para o acesso ao local.



SUPORTE

Condomínios

- ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
- COBRANÇA GARANTIDA

48 3024.7275 www.suportecondominios.com.br



Assessoria contábil condominial
Administração de condomínios
Síndico profissional

SERVIÇO
16 ANOS
QUALIFICADO

(48) 3346-9956 | 3346-9946 | (48) 98473-7295

Rua: Paulino Pedro Hermes, 515, Sl 4, São José/SC

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



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





Pintura Predial Recuperação Estrutural Reformas e Construções

Sr. Síndico: solicite seu orçamento!

unicacentral@gmail.com (48) 99940.9210

Rua Tiradentes, 18
Sl 102 - São José/SC



31 anos
de grandes
conquistas
e desafios.

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

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

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



Seu condomínio está seguro?

Confira cinco dicas de especialistas para garantir eficiência do sistema de segurança do seu condomínio

Fabiane Berlese

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

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

CERTIFIQUE-SE DA INSTALAÇÃO ADEQUADA DAS CÂMERAS

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

Pauli aponta que as câmeras de vigilância têm cada vez mais recursos que podem contribuir com o dia a dia do condomínio promovendo agilidade e maior visibilidade. Mas, antes de adquirir um sistema, ele salienta a necessidade de definir claramente os objetivos do sistema. “Elas possuem três objetivos: detectar, reconhecer e identificar. A partir disso é que especificamos o grau de definição desejável” explica.

Pitta lembra também da importância de se contratar profissionais especializados. “Em primeiro lugar deve ser confeccionado um projeto por um especialista



As câmeras de vigilância têm cada vez mais recursos, mas devem ser instaladas nos locais certos

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

GERENCIE BEM SUA EQUIPE

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

sação de segurança”, aponta Pauli.

Ao encontro disso, Pitta recorda que promover capacitação é imprescindível à boa gestão. “Quando falamos em vigilante, existe legislação específica (Lei n. 7.102) que define a formação e suas reciclagens, que são a cada dois anos. Há necessidade de desenvolver programas de treinamento, acompanhar a assimilação do conhecimento por meio de testes e simulações, elaborar procedimentos e criar rotinas” afirma.

FIQUE ATENTO AO ENTORNO DO CONDOMÍNIO

Apesar de o entorno ser de responsabilidade dos órgãos públicos de segurança, é preciso ver além dos muros. Pauli avalia a necessidade de monitorar essas áreas

as a fim de antecipar tentativas de invasão, intrusão, dentre outras e sugere participação social como ferramenta. “É importante integrar ações sociais como: reuniões do CONSEG e fomentar a vigilância solidária”, comenta.

Já parcerias na rede de vizinhos e apostar na boa iluminação são as apostas de Pitta. “Os gestores dos condomínios devem manter relacionamento com os vizinhos para troca de informações de anormalidades e situações suspeitas, criando uma comunicação ágil e eficaz”, esclarece.

AVALIE PERIODICAMENTE SUA ESTRUTURA

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

rificação”, expõe Pauli.

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

ENGAJE OS MORADORES

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

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

Promoção do mês

SANTANA EQUIPAMENTOS FITNESS

Kit Academia

Frete e montagem grátis Grande Florianópolis e Vale do Itajaí

em 12X R\$ 2.090,00

www.santanafitness.com.br | [santana.fitness](https://www.instagram.com/santana.fitness) | [santana.equipamentos.1](https://www.facebook.com/santana.equipamentos.1)

santanafitness@santanafitness.com.br (48) 99926.3333



PORTARIA REMOTA PORTER

Tenha o controle da sua segurança

A entrada e saída das garagens nos condomínios é um ponto delicado em sua segurança. Por isso, **ter agilidade garante proteção para você e sua família**. Com o controle remoto anticlonagem Porter, além de aumentar a agilidade, você tem a tranquilidade de estar sempre protegido.

ACESSE O QR CODE ACIMA E VEJA TODAS AS VANTAGENS EM TER A PORTARIA REMOTA PORTER NO SEU CONDOMÍNIO.



Luz certa, no lugar certo

Iluminação tem como meta melhor eficiência energética, funcionalidade e beleza dos espaços

Fotos: NTZ Iluminação

Fabiane Berlese

Você pode não perceber, mas ao clicar no interruptor você aciona muito mais do que uma simples lâmpada. A iluminação é um dos recursos imprescindíveis, capaz de ressignificar as áreas de uso comum nos condomínios. Por isso desempenho, eficiência e qualidade estética são só mais alguns dos itens que precisam ser pensados nas propostas de projetos luminotécnicos. Essas são características que podem fazer a diferença e trazer sofisticação ou até mesmo depreciar um condomínio.

Com o intuito de valorizar os imóveis, investir em projetos luminotécnicos tem se tornado uma tendência no mercado. Com eles é possível pensar alternativas para reduzir os gastos com energia elétrica e ainda renovar a aparência dos ambientes sociais. “Um projeto bem elaborado é capaz de promover um melhor uso dos ambientes, tornar áreas mais bonitas e reduzir os gastos com energia. Os condomínios podem gastar menos, pois a iluminação é mais barata que um revestimento, por exemplo. É possível garantir o padrão só com o efeito do projeto luminotécnico”, ressalta o arquiteto Lighting Designer, especialista em iluminação, Ugo Nitzsche.

PADRONIZAÇÃO

Outro direcionamento apontado pelo arquiteto é a padronização dos sistemas de energia com o uso de lâmpadas de LED. “Hoje em dia já há opções de lâmpadas e luminárias em LED suficientes que possibilitam desenvolver projeto luminotécnico inteiro de um condomínio com esse tipo de luz.



Escolher a iluminação certa valoriza os espaços de convivência

Há LEDs para luz de destaque, para luz em geral tanto quente quanto fria, para lustres, luz decorativa, postes e até mesmo para quadras que são sistemas que precisam de uma intensidade luminosa muito alta”, explica o arquiteto.

E, mesmo que escolher uma

lâmpada pareça uma tarefa simples, o entendimento da proposta para cada ambiente se faz necessário também nessa hora. Isso porque são as especificações ideais para cada lâmpada que darão ao ambiente as características que vão valorizar a arqui-

Do mesmo jeito, num salão de festas um espaço gourmet não pode, de maneira nenhuma, ter uma luz branca. Precisa ser luz quente”, exemplifica o especialista em iluminação.

Das possibilidades de trabalhar a luz, Nitzsche também destaca que a variedade no direcionamento e saída da luz também pode fazer a diferença nos ambientes. “O mais comum que vemos em condomínios sem projeto luminotécnico é, por exemplo, luzes e luminárias só no teto, sem fazer diferenciação da decoração desses ambientes e nem direcionar a luz para os espaços variados possíveis. O que acontece é que a iluminação fica muito pobre de soluções. O conjunto da decoração com mobiliário e iluminação tem um resultado muito mais rico quando existe equilíbrio de recursos com luminárias no teto, na parede, no chão e sobre as mesas”, diz.

ECONOMIA

Quando o assunto é retrofit a arquiteta especialista em iluminação Marina Makowiek aponta que o melhor caminho é aliar economia de energia, sustentabilidade e qualidade visual. “Sistemas de iluminação mais eficientes que iluminam mais e consomem menos energia, são os mais indicados para utilização nos dias de hoje”, observa. E, reforça que o principal cuidado é prestar atenção às necessidades de cada ambiente. “Cada espaço tem suas próprias características e funções e devem ser tratados de forma diferenciada. Tratá-los de maneira igual, gera desperdícios, principalmente no consumo de energia posterior”, completa.

tetura e garantir o melhor aproveitamento dos espaços. “A luz errada coloca tudo a perder. A gente vê casos de condomínios de alto padrão que, para economizar ou por desconhecimento, acabam instalando lâmpadas erradas. Isso afeta todo o conceito e desvaloriza o condomínio, além de prejudicar a finalidade e o uso dos espaços”, observa.

LUZ QUENTE E FRIA

Ele ainda explica que luzes quentes trazem características relaxantes e sofisticadas, enquanto luzes frias são estimulantes e mais rudimentares. “O projeto é obrigado a variar tonalidades. Por exemplos: luzes mais frias são ideais para as academias, espaços de treino, musculação, corrida e atividades de intensidade.

<p>BOIA ELÉTRICA SCHNEIDER MOTOBOMBAS</p> <p>R\$ 36,90 (UNIDADE)</p> <p>CÓD. 116028</p>	<p>MOTOBOMBA SUBMERSÍVEL SCHNEIDER MOTOBOMBAS BCS-S11/6CV MONOFÁSICO</p> <p>R\$ 679,90 (UNIDADE)</p> <p>CÓD. 116029</p>	<p>MOTOBOMBA CENTRÍFUGA SCHNEIDER MOTOBOMBAS BCR-2010 1/2CV MONOFÁSICO</p> <p>R\$ 572,99 (UNIDADE)</p> <p>CÓD. 116034</p>	<p>TUBO DE ÁGUA SOLDÁVEL AMANCO</p> <p>R\$ 10,49 (UNIDADE)</p> <p>CÓD. 800122</p>	<p>TUBO DE ESGOTO PVC AMANCO</p> <p>R\$ 43,90 (UNIDADE)</p> <p>CÓD. 800129</p>	<p>CAIXA DE GORDURA AMANCO</p> <p>R\$ 168,00 (UNIDADE)</p> <p>CÓD. 800145</p>
---	---	---	---	--	---

BARREIROS - TREVO DE BARREIROS
Av. Leoberto Leal, 1115
CEP: 88117-001 - São José/SC
(48) 3211-7000
contato.barreiros@energiluz.com.br

TRINDADE - PRÓXIMO AO TITRI
Rua Juvêncio Costa, 290 eq. Beira Mar Norte
CEP: 88036-270 - Florianópolis/SC
(48) 3029-7030
contato.trindade@energiluz.com.br

LOJAENERGILUZ
ENERGILUZ
WWW.ENERGILUZ.COM.BR

ENERGILUZ
nossa energia é você

25 ANOS

DUPLIQUE
QUALIDADE DE VIDA E FELICIDADE PARA TODA FAMÍLIA

FÁTIMA DO ROCIO GABARDO
DIRETORA GERAL

PROSPERIDADE

QUANDO DEI INÍCIO À DUPLIQUE SANTA CATARINA, HÁ 25 ANOS, ACREDITAVA QUE AUXILIAR OS SÍNDICOS E CONDÔMINOS PARA ELIMINAR OS PROBLEMAS GERADOS PELA INADIMPLÊNCIA CONDOMINIAL, COM QUALIDADE, ÉTICA E PROFISSIONALISMO, POSSIBILITARIA UMA EVOLUÇÃO NO SEGMENTO COMO UM TODO. AS DIFICULDADES FORAM MUITAS, MAS OS BENEFÍCIOS PARA OS CONDOMÍNIOS TAMBÉM SÃO ENORMES. SEMPRE TIVE UMA CERTEZA, A DE EXPANSÃO DA DUPLIQUE PARA QUE CADA VEZ MAIS CONDOMÍNIOS PUDESSEM PARTILHAR DOS BENEFÍCIOS QUE PROPORCIONAMOS. DESTA FORMA, PENSANDO SEMPRE NO CLIENTE EM PRIMEIRO LUGAR, CONSEGUIMOS GERAR PROSPERIDADE E PROSPERAR. E ESSE, SEMPRE FOI O NOSSO OBJETIVO.

• **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

OUTUBRO
ROSA

CÂNCER DE MAMA
É COISA SÉRIA!
SE CUIDAR É UM ATO DE AMOR



UM DIAGNÓSTICO NÃO
DETERMINA SUA VIDA!

DUPLIQUE SANTA CATARINA
NÓS APOIAMOS ESSA CAUSA!

Hortas urbanas: alimentos orgânicos em casa

Ação de sustentabilidade em condomínios ajuda na qualidade da alimentação, na integração entre os moradores e pode servir até como terapia

Dariane Campos

Em tempos de uso indiscriminado do agrotóxico, poder contar com produtos fresquinhos na mesa e ter a certeza de que estão livres de qualquer tipo de veneno é um privilégio, e tem incentivado o consumo de orgânicos. Tanto que segundo levantamento do Conselho Brasileiro da Produção Orgânica e Sustentável (Organis), a parcela de pessoas que tem consumido orgânicos pelo menos uma vez por mês subiu de 15%, em 2017, para 19%, em 2019. Em Santa Catarina, quarto maior produtor no Brasil de acordo com a Empresa de Pesquisa Agropecuária e Extensão Rural (Epagri), no início do ano o Estado implementou uma Política Estadual de Incentivo às Feiras de Produtos Orgânicos.



Ana Paula Palmezan, síndica do Residencial Garden Ville e o produtor de alimentos orgânicos Claudio Hoffmam

ECONOMIA VERDE

A qualidade na alimentação é apenas uma das vantagens quando se fala dos benefícios das hortas urbanas. Em São José, no bairro Forquilhas, os moradores do Residencial Garden Ville foram premiados. Além de morar em um espaço bem estruturado e com várias áreas de lazer, o condomínio ainda conta com mais uma vantagem: os condôminos podem receber produtos orgânicos colhidos na hora. E o melhor, sem precisar tirar o carro da garagem.

O edifício tem como vizinho o agricultor Claudio Hoffmam, morador do local há 20 anos e proprietário de um terreno de quatro hectares, onde planta vários tipos de hortaliças. Semanalmente ele prepara uma cesta com os alimentos que foram previamente encomendados, via grupo no Whatsapp, e entrega na porta do prédio ou os próprios condôminos pegam no local. O mix de variedades conta com mais de 20 tipos de hortaliças, entre elas alface e temperos em geral.

Por semana é colhido aproximadamente uma tonelada de alimentos, sendo que a maior parte da produção abastece duas grandes redes de supermercados de Florianópolis. Do condomínio, 50 famílias aproveitam essa facilidade, mas segundo a síndica Ana

Paula Palmezan, a ideia é investir ainda mais na divulgação formal e tornar o serviço mais conhecido entre os 16 blocos, que somam 512 unidades.

“A tranquilidade de poder comprar produtos naturais sem agrotóxicos, na porta de casa, não tem preço. Eu sou uma das freguesas do senhor Hoffmam e vejo a importância dos condomínios incentivarem e proporcionarem a criação de hortas comunitárias. Ou ainda buscar produtores da sua região que possam atender a essa demanda”, pontua Ana Paula.

COM AS MÃOS NA MASSA

Se nem todos têm a sorte de morar ao lado de uma grande horta urbana, vale lembrar que é possível criar iniciativas dentro do próprio condomínio. E é exatamente isso que estão fazendo vários síndicos e moradores que, através de práticas sustentáveis, estão colocando na mesa alimentos mais saudáveis e, ao mesmo tempo, criando um ambiente cooperativo nos edifícios. Para as pessoas que se envolvem com todo o processo, do plantio à colheita, mexer na terra ainda pode ter função terapêutica.

Também de São José, o Condomínio Mirante Quatro Estações,

localizado no bairro Serraria, cultiva uma horta comunitária desde 2016. Reivindicada pelos moradores, através do Conselho de Meio Ambiente do prédio, a estrutura foi construída em uma parte do boulevard onde já estavam instalados canteiros com grama. E o que começou com 30 m², hoje ocupa uma área de 120 m². O condomínio conta com um espaço total de 46 mil m², sendo seis torres com 240 apartamentos. Os quase 1.200 condôminos desfrutam de uma infraestrutura completa com salões de festas, brinquedoteca, cinema, piscina, academia, parques infantis, campo, quadra, pista de skate, espaço pet e pista de caminhada de 900m.

De acordo com o síndico Dalmo Tibincoski, que há quatro anos comanda o espaço, todos os moradores podem participar dos

cuidados com a horta, conforme a disponibilidade de cada um, sendo que as moradoras Helena de Souza e Edite Balem de Moraes são as responsáveis por coordenar as atividades. Com o apoio da administração e da empresa de jardinagem que atende ao condomínio, elas dão o ritmo ao trabalho, plantio, cuidados, colheita, entre outras demandas. Todos os alimentos produzidos são disponibilizados gratuitamente aos moradores e para incentivar ainda mais o consumo e o envolvimento de crianças e adultos no projeto, o síndico irá organizar aos sábados o “Dia da Colheita”, sempre que houver produtos prontos para o consumo.

“Independentemente do tamanho, da localização ou das características do condomínio, sempre há alguma melhoria que pode ser

implantada em relação ao cuidado com o meio ambiente e sustentabilidade. Convide os moradores para participar, peça a ajuda, ideias, comece e aos poucos com certeza todos irão contribuir de alguma forma”, avalia Tibincoski. O condomínio ainda desenvolve um trabalho de compostagem nos fundos do empreendimento, com o material orgânico coletado pelos condôminos. O adubo é utilizado como fertilizante natural na horta e em toda a área verde entre os prédios.

INICIATIVA DOS MORADORES

Outro bom exemplo de que o movimento das hortas comunitárias está crescendo e veio para ficar é de Florianópolis, no bairro Abraão, Condomínio Ilha do Sol. Sob o comando do síndico Carlos Brasil há três anos, o projeto do plantio teve seu início dois anos antes dele assumir o cargo, por iniciativa própria dos moradores. Mas foi só realmente este ano que ele ganhou força, quando mais pessoas abraçaram os cuidados necessários para manter o local. Construído há 41 anos, o empreendimento tem 92 apartamentos distribuídos em sete blocos.

Seguindo a risca o ditado popular ‘a união faz a força’, cada morador voluntário contribuiu com alguma coisa - tijolo pra cercar os canteiros, mudas, sementes, enxada, regadores - e o sonho se tornou realidade. Para montar a horta o condomínio aproveitou uma área verde que não estava sendo utilizada e hoje já tem temperos, legumes e verduras da época. Entre as opções de colheita no momento estão alface, cenoura, couve, brócolis, salsa e cebolinha. Os alimentos produzidos não são comercializados, sendo toda a va-

Se preocupe com aquilo que importa. O resto deixa com a gente!

Tudo para sua casa e escritório

48 3952-2500  **Atacado Catarinense**
atacadocatarinense.com.br Descartáveis, Higiene e Limpeza

R. Pintor Eduardo Dias, 334 - Jardim Atlântico - Florianópolis/SC

PORTAL Sul
E n e r g i a

48 4105.3177  48 99953.2265

contato@portalsulenergia.com.br

www.portalsulenergia.com.br

10
Anos



Modernização de quadros elétricos
Redimensionamento/atualização
Eficiência Energética | Grupos geradores
Manutenção em subestações
Serviços Técnicos | Ajuste de tarifação
Laudos PPCI | Gerenciamento de obras



A demanda por energia elétrica cresce com a modernidade. Seu condomínio está preparado?



riedade disponibilizada e dividida entre os moradores e funcionários do condomínio.

A iniciativa partiu dos moradores, mas a administração contribuiu com um sistema de captação de água da chuva com torneira e mangueira, que ajuda bastante nos períodos de estiagem. “O nosso próximo objetivo é plantar essa ideia nos que ainda não participam do projeto, oferecendo os resultados. Mais que um fornecedor de alimento, a horta tem atuado na sociabilização de todos. A relação entre os moradores não está somente na colheita, pelo contrário, existe um vínculo maior e isso é forte igual a uma raiz. O cuidado e o zelo deles é que faz a coisa funcionar”, comenta Brasil.

Entre os maiores incentivadores do projeto está a senhora Margarida Santi, que há 22 anos mora no edifício e é apaixonada pelo espaço. Filha de agricultores, ela sabe os benefícios que vêm da terra, ainda mais aproveitando um espaço, que estava ocioso, para o bem de todos. “Eu amo a horta e cuido um pouquinho todos os dias. Pra mim ela funciona como terapia, uma forma de desacelerar da correria do dia a dia. Gosto de plantar, ver os frutos nascendo, crescendo, tudo dentro do seu próprio tempo. Acho maravilhoso aproveitar a terra pra fazer algo



útil para os condôminos. Aqui nós temos a oportunidade de comer alimentos orgânicos, saudáveis e de graça”, salienta.

Como estratégia para envolver os demais moradores, entre os próximos passos do grupo está disponibilizar uma caixa com os produtos da horta na portaria. Assim, as pessoas que não têm o hábito de ir até o canteiro poderão conhecer um pouco mais do trabalho e quem sabe até despertar a vontade de participar do grupo.

A horta do Condomínio Mirante Quatro Estações ocupa uma área de 120 m² e as moradoras Helena de Souza e Edite de Moraes são as responsáveis por coordenar as atividades

COMECE UMA HORTA

- O primeiro passo é aprovar o projeto em Assembleia e definir como será o processo de implantação

- Escolha um local com o máximo de iluminação solar que não esteja sendo utilizado. Caso o condomínio não tenha áreas permeáveis, o indicado é construir ou comprar canteiros prontos. Ou ainda, se não tiver muito espaço, é possível montar uma pequena horta vertical

- No caso das hortas maiores, é recomendado que também seja criado um centro de compostagem. Além de adubo natural, os moradores terão um destino mais sustentável para todo o lixo orgânico

- Forme um grupo que será o responsável direto por todas as demandas do espaço. Isso é fundamental para garantir o bom andamento do projeto

- Na hora do plantio, es-

colha as espécies de acordo com o espaço, profundidade do solo e época do ano. Aproveite o momento para promover a sociabilização entre os moradores, além de promover um momento de relaxamento e de contato com a natureza;

- Nas hortas menores dê preferência para o plantio de ervas, temperos e chás. Em caso de hortaliças, opte pelas de cuidado mais simples, como alface, salsinha, cebolinha, coentro, entre outras;

- Não se esqueça de regar e fique de olho na manutenção: retire as ervas daninhas, previna contra pragas com receitas caseiras e faça a poda das plantas

- Tenha bom senso na hora de colher os alimentos. Vale definir em grupo se cada morador poderá pegar do canteiro ou se terá alguém responsável pela distribuição.



PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS APOIA PROJETOS DE AGRICULTURA URBANA

A agricultura no meio urbano tem despertado cada vez mais o interesse da iniciativa pública e da população. Em uma ação que incentiva o aproveitamento das áreas comunitárias para produzir alimentos orgânicos, quem sai ganhando é a população que de quebra leva um espaço de reconexão com a natureza e de convivência.

Em Florianópolis já são mais de 100 hortas urbanas espalhadas entre parques, escolas, postos de saúde e hospitais, que foram construídas pelo Programa Municipal de Agricultura Urbana (PMAU), criado há dois anos pela Prefeitura e que envolve 14 órgãos municipais. Entre os be-

nefícios da ação está a recuperação de terrenos, muitas vezes utilizados como local de descarte irregular de lixo, que foram transformados em canteiros com plantas alimentícias e medicinais, árvores nativas e pátios de compostagem.

Para Daiana Bastezini, gerente da Divisão de Gestão Ambiental da COMCAP, uma das responsáveis pelo projeto, as hortas trazem mais que uma alimentação mais saudável. “Elas promovem um espaço de crescimento pessoal, em que há troca de experiências e conhecimentos. Nas escolas, por exemplo, tudo é feito de forma pedagógica, com a participação da comunidade

escolar e acompanhamento da equipe de nutricionistas da Secretaria Municipal de Educação”, destaca.

E como incentivo para os condomínios que ainda não investiram nessa fonte de saúde, ela coloca o trabalho do projeto à disposição dos síndicos. O PMAU poderá disponibilizar os insumos iniciais, como o adubo orgânico e inoculante para a compostagem. Os interessados deverão enviar um ofício de pedido para o e-mail do projeto: agriculturaurbanafloripa@pmf.sc.gov.br. O mesmo contato vale para quem quiser mais informações sobre a horta urbana mais próxima da sua casa.



A moradora Helena de Souza mostra a área de compostagem do condomínio



HÁ 20 ANOS A INTERSEPT TRAZ MAIS TRANQUILIDADE, SEGURANÇA E TECNOLOGIA PARA SEU CONDOMÍNIO

SERVIÇOS TERCEIRIZADOS

- + AGILIDADE
- + PRODUTIVIDADE
- + QUALIDADE
- + CUSTO-BENEFÍCIO
- + PROFISSIONAIS TREINADOS

SEU CONDOMÍNIO MAIS SEGURO COM A INTERSEPT!



A fachada do prédio está em risco?

Previsto em lei, o cuidado com a conservação da estrutura é vital para segurança e valorização dos imóveis

Darlane Campos

Mais que o cartão de visitas do edifício, a fachada é um ótimo termômetro para identificar se a manutenção da estrutura está em dia. Prédios com fissuras, trincas, bolhas e descascamento são o retrato de que algo não vai bem e a situação está merecendo uma atenção especial do síndico e moradores. Para garantir a qualidade das fachadas é fundamental seguir um programa de cuidados periódicos, sendo que a manutenção envolve uma série de serviços, partindo dos mais básicos como uma simples lavagem predial ou uma nova pintura, até serviços mais complexos como a troca de revestimentos, tratamento de fissuras ou até mesmo a troca de todo o reboco da fachada. Tudo isso para manter não só a valorização do patrimônio, como a segurança de todos.

Em Balneário Camboriú, um dos primeiros prédios construídos na cidade em 1974 escapou por pouco de ter sérios problemas na fachada. Com sacadas suspensas, que se deterioraram com o passar do tempo, o condomínio Animaria só passou por uma avaliação técnica após muita



Construído em 1974, o condomínio Animaria passou por uma grande reforma, já que apresentava rachadura e problemas nas ferragens de sustentação das sacadas

séria, aproveitando-se da falta de conhecimento dos administradores. Com o passar dos anos, os sintomas demonstram o 'estresse' da estrutura e aí o método de recuperação pode se tornar muito mais caro que o imaginado. Ou situações mais graves, como casos de deslocamentos ou desmoronamentos. No caso do edifício Animaria, conseguimos fazer as obras necessárias, sem perder os padrões arquitetônicos", explica Michael Willian Chulek, diretor da empresa responsável pela obra no empreendimento.

Entre as dicas para não se incomodar no futuro ele destaca três cuidados: manutenção preventiva é mais barata que a corretiva; antes de sanar os efeitos, é necessário eliminar as causas; e a mais importante, procure referência do prestador a ser contratado - como obras executadas, conhecimento técnico para execução e quadro de colaboradores qualificados. "Nossa região é litorânea, com fatores climáticos consideráveis. A cada ano contate

insistência da síndica Sandra Chidiac, que há 10 anos administra o local. E o primeiro sinal de que as coisas não estavam muito bem veio justamente do apartamento dela, que identificou há pelo menos um ano uma rachadura hori-

zontal na estrutura. Consequência da falta de ferragens de sustentação.

Para convencer os condôminos da necessidade do reparo, a síndica contratou um engenheiro para a elaboração de um laudo oficial. E foi só com as fotos e o documento em mãos que ela conseguiu a aprovação da obra. "O prédio é muito antigo e como estamos praticamente na frente do mar, temos fatores que aceleram a deterioração. As nossas sacadas são suspensas e estavam cedendo. Pela falta de estribo, o pouco de ferragem que tinha estava começando a envergar. Talvez se os outros administradores tivessem dado mais atenção, não teríamos

chegado a essa situação mais grave", comenta Sandra. No projeto de retrofit de fachada, com recuperação estrutural, foi investido cerca de R\$ 168 mil, sendo que os moradores aproveitaram a obra para fazer a troca das janelas de metal para PVC, material com maior durabilidade.

HISTÓRICO DE MANUTENÇÕES

Todo prédio tem um histórico de manutenções efetuadas durante sua existência. O desafio do gestor está em saber se elas foram bem executadas e dentro prazo correto. "Infelizmente alguns maus prestadores de serviço apenas 'maquiam' quando é necessária uma intervenção mais



**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

Mais do que oferecer serviços e produtos, nós cuidamos da vida financeira do seu condomínio.

Aqui você encontra taxas justas, abaixo da média do mercado.



Conta-Corrente Seguros Investimentos
Boletos Cartões Crédito

Conte também com a facilidade de usar nossos canais de relacionamento:

Internet banking

Aplicativo

Agentes credenciados

Serviços por telefone

Caixas eletrônicas / Rede Banco24 Horas

Balneário Camboriú
Av. dos Estados,
4910 - Estados
47. 3263-6800

Itajaí
Rua Brusque,
1226 - Dom Bosco 47. 3390-0000
Rua Estefano José Vanolli,
284 - São Vicente 47. 3390-7900

Itapema
Av. Gov. Celso Ramos,
444 - Centro 47. 3267-5800
Rua 250, 500 Esq. c/
3ª Av. - Meia Praia 47. 3267-1150
Rua 412 A, 265 Esq. c/
Rua 422 - Morretes 47. 3267-2600



um profissional para uma vistoria visual da fachada e estrutura. De acordo com os sintomas, faça a manutenção necessária o mais breve possível, isto irá refletir em economia e longevidade ao seu patrimônio”, reforça Chulek.

PRECISA DE REFORMA?

Em média, a manutenção do acabamento externo deve ser feita a cada cinco anos. Entretanto, esse prazo pode variar de acordo com as condições ambientais, qualidade de material utilizado na construção do empreendimento e limpeza. De acordo com o arquiteto Thiago Hanemann, cada tipo de acabamento exige um tipo de manutenção periódica, conforme norma técnica que rege o desempenho de cada material utilizado numa edificação. Desde 2014 a NBR 15.575 orienta nesse sentido e cabe aos profissionais da área, fornecedores e aos síndicos atenderem às suas especificações.

“Se tomarmos como exemplo uma pintura, a norma recomenda que a durabilidade mínima seja maior que oito anos. Mas para que se atinja essa durabilidade é necessário utilizar materiais e mão de obra qualificada para executar o serviço. Da mesma forma que o usuário deve realizar as manutenções mínimas recomendadas pelo fabricante em seu manual técnico”, comenta o especialista. Ele ainda destaca que nem sempre é necessário ter uma patologia para que se faça uma reforma. Existe também a possibilidade de fazer o retrofit, que consiste basicamente em trazer novas tecnologias e um design atual para o prédio, preservando as principais características do projeto original.

Os problemas mais comuns são descolamento de revestimentos, infiltrações, trincas, fissuras e oxidação de armadura, dentre outras, sendo que na maioria dos casos são ocasionadas pela falta de manutenção. “O descuido com a estrutura pode comprometer a segurança das pessoas e ocasionar consequências incalculáveis ao condomínio. Essa segurança não se limita apenas aos seus usuários, como também na queda de partes da fachada do prédio na calçada, que pode colocar em risco todos os pedestres em trânsito nas imediações da edificação”, destaca. Como dica, ele aponta



A síndica Sandra Chidiac contratou um engenheiro para elaborar um laudo técnico e conseguiu a aprovação da reforma em assembleia

que os gestores deveriam investir em um plano de manutenção de todo o empreendimento, que deve ser elaborado sob a orientação de um arquiteto ou engenheiro, contemplando as exigências das Normas Técnicas.

DE OLHO NA LEGISLAÇÃO

Para não correr riscos com ações judiciais, o advogado Gustavo Camacho reforça que a reforma profissional é fundamental, também para que as intervenções feitas na fachada sejam executadas dentro da lei. “A primeira providência é a realização de um projeto junto a um engenheiro ou arquiteto. Com o estudo pronto, é obrigatória a realização de uma assembleia especialmente convocada para aprovar a realização da benfeitoria pretendida com quórum de 100% dos condôminos, em caso de alteração da estrutura ou arquitetônica da fachada do prédio, e de maioria simples dos presentes quando não houver mudanças na estética do edifício”, explica.

Além disso, toda e qualquer alteração no projeto arquitetônico deverá ser autorizada por seu criador. Entre outros pontos que deverão ser observados pelo síndico está o manual do proprietário (NBR 14037) elaborado pela incorporadora/construtora, além de seguir a NBR 5674, que estabelece o plano de manutenções preventivas para a edificação. Todos os danos ocasionados às unidades autônomas e a terceiros decorrentes de ausência de manutenção e o não cumprimento da norma implicarão em responsabilidade civil do condomínio.

VIVER EM CONDOMÍNIO



MARTINHA SILVA
martinhasilvasbs@gmail.com



Como posso ajudar meu vizinho?

Tenho falado aqui que o condomínio é a primeira comunidade depois da família. Como comunidade e como sociedade, estamos todos integrados, e quando algo de grave acontece num condomínio, as marcas podem ser sentidas por todos.

Os casos de suicídios em condomínios são frequentes. Acredito que pela facilidade de um método eficaz para se tirar a própria vida, que não requer instrumentos, como arma de fogo, veneno ou corda, os prédios têm se tornado cenário dessa triste realidade.

Num impulso, e já não há mais o que se fazer. Não tenho capacidade para comentar o estrago que isso causa nas vidas dos familiares e amigos, mas o que sei é que o condomínio ficará para sempre com essa marca. A marca de que um de seus membros teve tanta dor que chegou a esse extremo.

São pessoas vivendo tão próximas e ao mesmo tempo tão distantes. Não há como saber se o vizinho está passando algum drama, ou depressão que o leve a ato de tamanho desespero.

Não vou aqui levantar responsabilidades, o papel do síndico, da família ou do condomínio. Nem tampouco fazer juízo de valor sobre quem é acometido por esse grave infortúnio. Não posso também levantar as causas, que acredito serem das mais diversas e variadas. O que pretendo aqui é levantar uma pequena reflexão sobre como vivemos, reclusos em nossos mundos particulares. Distantes a ponto de não perceber que nosso vizinho de porta corre o risco de resvalar para uma ati-

tude extrema.

Há sem dúvida o direito à privacidade, mesmo em época de redes sociais, em que aparentemente todos acabam expondo suas vidas, a realidade nua e crua nem sempre está publicada lá. Mas atitudes como um “bom dia”, um “boa noite” e principalmente um sorriso dão abertura para o início de um diálogo, uma conversa. Uma conversa que pode salvar uma vida.

Quando eu era criança não morava em condomínio, mas conhecia todas as famílias da rua. Todas as crianças frequentavam a mesma escola e depois da aula brincávamos na rua todos juntos. Quando algum vizinho estava doente os demais iam visitar, havia troca de receitas de chás e remédios caseiros para grande número de enfermidades.

O mundo mudou, isso é certo, mas não vejo o porquê de não podermos continuar nos preocupando uns com os outros.

Convido todos a fazer a experiência de puxar assunto no elevador, preparar um bolo e levar para seu vizinho, ou oferecer carona, caso sigam para o mesmo lado. O resgate de gentilezas é o primeiro passo para nos lembrarmos de que somos todos humanos, e feitos do mesmo material. Gentilezas aproximam as pessoas e pessoas próximas se ajudam, e ajuda é capaz de salvar uma vida. Pense nisso!

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

UNIFORMES

KOBRASOL | PALHOÇA
FLORIANÓPOLIS
BALNEÁRIO CAMBORIÚ
CURITIBA

LOJADOCUARDAPÓ
48 3247.4959

Guarida Pó Uniformes Profissionais
WWW.LOJADOCUARDAPÓ.COM.BR

DUPLIQUE
SANTA CATARINA
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

WWW.DUPLIQUE.COM.BR



PERSONAL EVOLUTION

ENVIDRAÇAMENTO DE SACADAS E ESQUADRIAS DE PVC

Valorizando seu bem-estar.

(48) 3341.0880

www.personalevolution.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

DE OLHO NO MERCADO



ROGÉRIO DE FREITAS

contato@condominiosc.com.br



Poder político, pilar da gestão condominial

Conduzir a coletividade aos fins desejados e desviá-la dos fins indesejados, é esta a finalidade do poder político. A função de síndico como entidade representativa dessa coletividade sugere a prerrogativa de promotora do bem comum, às vezes valendo-se da autoridade que naturalmente a posição lhe confere, às vezes valendo-se de qualificações técnicas que lhe conferem essa autoridade, sendo a autoridade do síndico um importante ícone de liderança para este processo.

Essa liderança emerge de uma decisão de assembleia, conforme está previsto no Art. 1.347 c.c., onde fala 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". E a escolha desse líder pode ser feita pela vontade da maioria, ou pela escolha de um grupo menor, porém mais engajado e menos representativo. Ou ainda, de um único indivíduo detentor da maioria dos votos.

A função de síndico exige responsabilidades que derivam da observação de conformidades, onde os fins desejados pela coletividade, ou de quem lhe colocou no cargo, devem estar em harmonia com essas conformidades. Por isso o síndico não deve se deixar sucumbir a pressões, mandos e desmandos de uma pouca representatividade que o colocou nessa posição. Figura a sombra dos detentores dessas vontades, já que toda responsabilidade da inobservância das conformidades e prejuízos à coletividade recaem sobre ele.

As metas e os fins desejados modificam-se de acordo com o grupo organizado que os deseja, bem como o tempo e as circunstâncias. A coletividade em determinado tempo pode desejar uma portaria presencial, por exemplo, porém devido a circunstâncias econômicas essa preferência pode migrar para o desejo de uma portaria remota. Ter a exata leitura do grupo, circunstâncias e anseios em cada tempo, formatam uma boa atuação política no exercício da função de síndico.

A análise Swot, que é uma ferramenta de gestão de planejamento estratégico, pode ser utilizada para mapear esse perfil. Essa ferramenta consiste em identificar as forças e fraquezas, oportunidades e ameaças do ambiente, por meio de uma matriz onde as forças e fraquezas correspondem aos condôminos mais próximos, ou seja, os apoiadores. E as oportunidades e ameaças correspondem aos condôminos mais afastados, externos, ou seja, os opositores. É preciso posicioná-los nessa matriz conforme as suas preferências de determinada situação, e ver se a preferência beneficia a gestão como força ou oportunidade, ou prejudica a gestão como fraqueza ou ameaça. De resto é só neutralizar as fraquezas e ameaças e potencializar as forças e oportunidades, para conduzir a coletividade aos fins desejados.

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

VISATECH INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

SEU LAUDO DO BOMBEIRO ESTÁ EM DIA?

Sem o **laudo do bombeiro**, um espaço como uma torre comercial, condomínio, indústria, escolas e ou até mesmo um circo, por exemplo, corre um sério risco de estar sujeito a incêndio sem que ninguém saiba.

É este documento, o laudo do bombeiro, que assegura e certifica que o espaço está em plenas condições de segurança para funcionar dentro de suas especificações. É o laudo do bombeiro que garante, durante a vistoria realizada por um profissional especializado, que o espaço está em conformidade com os padrões de Segurança Contra Incêndio exigidos pela norma.

Importante lembrar que para o **laudo do bombeiro** ser submetido e aprovado pelo corpo de bombeiros, é necessário que o espaço tenha sido planejado com Projeto de Segurança Contra Incêndios. Para tal, é contratada uma empresa que conte com um time de profissionais especializados.

A VISATECH há mais de seis anos, oferece soluções e agilidade nos processos junto ao CBM e tem



como diferencial todo acompanhamento e processo do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB, facilitando o dia a dia de seus clientes. Contamos com uma equipe de profissionais para vistoriar, realizar serviços de medições, ensaios e testes em campo garantindo o perfeito funcionamento do sistema.



Visatech é uma empresa especializada em:

- Projetos elétricos, Telecom e Preventivo;
- Instalações elétricas de alta e baixa tensão; (montagens de subestações, transformador em poste e toda montagem e instalação elétrica em baixa tensão).
- Manutenções corretivas e preventivas; (limpeza de subestações, manutenção geral em toda rede de baixa tensão e contrato de manutenções).
- Medições de grandezas elétricas e relatórios técnicos; (termografia, análise de energia, correção do fator de potência, luminotécnica, testes de isolamentos, medições de aterramento, etc.).
- Montagens, manutenção e instalações de SPDA; (através da estrutura ou na parte externa da edificação e execução com solda exotérmica).
- Laudos técnicos para bombeiro e acompanhamento de todo processo junto ao CBMSC; (alarme de incêndio, SPDA, iluminação de emergência, rota de fuga e hidrantes).

Entre em contato e conheça nosso trabalho:
(48) 9 9937-5441 /WhatsApp (48) 3342-2446
Instagram: @visatechinstalacoeselétricas

PAPA PILHA:

DÊ O DESTINO CERTO PARA AS PILHAS E BATERIAS DO SEU CONDOMÍNIO

No relógio, no controle remoto, no celular e na câmera fotográfica, as pilhas e baterias são indispensáveis para o funcionamento dos aparelhos, mas quando elas se tornam desnecessárias é que vem o risco. Os usuários devem dar um descarte ecologicamente correto, pois são potencialmente danosas ao ambiente e à saúde humana e não devem ser jogadas no lixo comum.

Na Grande Florianópolis, a empresa Maceda Comércio e representação preocupada com a preservação do meio ambiente apresenta o Papa Pilha, coletor de mesa para portaria. Recipiente feito em material de metal reaproveitável, com 35 cm alt. e 45 cm de diâmetro, oferece comodidade e praticidade aos condôminos no descarte de pilha e baterias e opera com o serviço de coleta no condomínio dando destinação final ambientalmente adequada a esse material. **Solicite através dos contatos:**



E-mail: he.maceda@gmail.com / Watsapp (48) 99998.9070
Maceda Com. e representação

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



Voto eletrônico nas assembleias é quase uma realidade

Projeto de lei em tramitação quer aumentar a participação dos moradores nas votações, facilitando a aprovação de resoluções importantes

Carla Kempinski

É muito comum que assuntos de grande interesse dos moradores de um condomínio não sejam aprovados devido à falta de quórum nas assembleias. Mas um projeto de lei, aprovado pela Comissão de Constituição e Justiça (CCJ) do Senado, quer mudar essa realidade. O PL n. 548/2019, apresentado pela senadora Soraya Thronicke (PSL-MS), permite a contagem de voto mesmo depois da realização de assembleias que exigem quórum especial. De acordo com o projeto em tramitação, o voto poderá ser dado por meios eletrônicos ou de forma manual em até 30 dias. Para isso, a votação deverá ser comunicada nas convocações das assembleias e os moradores devem receber a transcrição dos argumentos apresentados na reunião antes dos votos serem recolhidos.

Para a relatora do projeto, senadora juíza Selma (PSL-MT), devido aos recursos tecnológicos e de comunicação existentes não há razão para que as decisões de condomínio fiquem restritas à votação em assembleia presencial. "A possibilidade de se votar posteriormente sobre os temas debatidos é uma alternativa muito bem-vinda para aumentar a participação democrática das deliberações".

O advogado Zulmar Koerich Júnior explica que a intenção não é excluir a assembleia presencial, mas oferecer mais opções aos condôminos. "O projeto de lei tem por finalidade possibilitar que condôminos ausentes à assembleia tenham a possibilidade de acompanhar as deliberações, manifestarem-se através de voto, ter conhecimento do voto dos demais e



Gilberto Perassa acredita que o meio eletrônico não vai eliminar a assembleia física, pelo contrário, vai torná-la mais viável devido à participação de mais moradores

as justificativas apresentadas, por meio da internet ou de outro meio idôneo escolhido pelo condomínio".

A mudança, se implantada, beneficiará também os gestores de condomínio, que teriam mais facilidade em atingir o quórum necessário para que decisões importantes sejam deliberadas. "Nas mais diversas situações a administração do condomínio se vê engessada, incapaz de realizar obras e serviços, ou mesmo promover modificações que trarão benefícios aos moradores por esbarrar na ausência de quórum para sua aprovação", afirma Zulmar.

A CCJ aprovou a matéria em caráter terminativo e, se não houver recurso no Senado, segue para análise da Câmara dos Deputados para ser aprovada. Ainda não há previsão de tempo para que essa votação ocorra, mas mesmo com esse longo caminho até virar lei

projeto já mobilizou síndicos e moradores, a maioria favorável à sua aprovação.

O síndico Gilberto Batista Perassa é um deles. Quando não há quórum suficiente nas assembleias, ele busca alternativas atento às jurisprudências para resolver alguns problemas do edifício, o que nem sempre é possível. Ele ressalta que o meio eletrônico não vai eliminar a assembleia física, pelo contrário, vai torná-la mais viável devido à participação de mais moradores. "Existem vários quóruns que são praticamente impossíveis de serem alcançados em uma assembleia normal e, com o voto eletrônico, isso deve ser resolvido. É um assunto que ainda gera muitas dúvidas, afinal, acabou de ser votado, mas vejo muitos benefícios".

CAMINHO SEM VOLTA

Atualmente, o que se observa na prática, segundo Zulmar, é a

realização de obras ou serviços mesmo sem a aprovação de um quórum mínimo de moradores, o que pode trazer riscos de impugnação e anulação em juízo pelos condôminos contrários. "Alguns administradores também colhem assinaturas após a realização da assembleia, ato que gera controvérsias pelos nossos tribunais. Hoje, a medida mais segura para 'driblar' o pouco interesse dos condôminos são as procurações".

A síndica Eliana Caitano de Campos conta que procura morador por morador para que par-

ticipa da assembleia quando necessita de uma presença mínima. "Quase sempre não passamos de um quórum de 30%, porque a maioria não quer se incomodar, sair de seu compromisso ou de sua casa para discutir um tema de interesse comum a todos".

Síndica há quase seis anos e administradora de três condomínios em Balneário Camboriú e Itajaí, ela afirma que esse processo é muito desgastante, por isso se diz uma grande incentivadora da votação eletrônica. "É um caminho sem volta, uma mudança necessária e a maioria dos moradores com que converso também é muito receptiva".

Zulmar lembra que há em muitos o receio de que essa transformação esvaziará ainda mais as assembleias presenciais, perdendo sua natureza participativa e democrática. "Entretanto, penso que existe uma situação que não pode ser ignorada, a participação ínfima dos condôminos, que se agrava a cada passar dos anos e, com o projeto, tende a ser resolvida", conclui.

CONFIRMA ALGUNS TEMAS QUE EXIGEM QUÓRUNS ESPECIAIS

- Alteração da parte externa do prédio: dependendo da alteração, exige unanimidade ou 2/3 de todos os condôminos
- Obras voluptuárias, como construção de piscina ou academia de ginástica: 2/3 de todos os condôminos
- Alteração de convenção: 2/3 de todos os condôminos
- Construção de novo prédio para novas unidades: unanimidade

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



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](https://www.facebook.com/dosanjosconstrucaocivil)

PEREIRA JORGE
condomínios desde 1969

Precisando de assessoria realmente completa? Fale com quem entende do assunto!
Há 50 anos prestando serviços de qualidade e eficiência.

(48) 3225-1934



www.pereirajorge.com.br

Assessoria Contábil completa para Condomínios
Rua Hermann Blumenau, n° 253, sobreloja - Centro- Fpolis/SC

DEMONSTRATIVO MENSAL

É obrigatório incluir o demonstrativo de receitas e despesas no boleto mensal do condomínio?

Jairo Queiroz, Criciúma

O síndico do condomínio deverá anualmente convocar uma assembleia geral ordinária objetivando, dentre outras deliberações, aprovar a prestação de contas, o orçamento das despesas e as contribuições dos condôminos, com espeque no artigo 1.350 do Código Civil.

No artigo 1.348, inciso VIII, do referenciado diploma legal, há disposto que compete ao síndico prestar contas à assembleia anual-

mente e quando exigidas.

Neste sentido, interpretando o texto da legislação vigente, pode-se afirmar que não é obrigatório o condomínio incluir o demonstrativo de receitas e despesas no boleto mensal dos condôminos.

Porém, a convenção do condomínio pode estabelecer que em todos os meses a taxa condominial deve contemplar expressamente as receitas e despesas, tendo em vista que a parte final do inciso VIII, do artigo 1.348 do Código Civil dispõe/possibilita que o síndico preste contas "quando exigidas".

Vale lembrar que, mesmo que a convenção condominial não disponha da obrigatoriedade, os con-

domínios podem incluir no boleto todas as receitas e gastos, tornando mais transparente a prestação de contas e a gestão, bem como, quiçá, facilitando o relacionamento entre os condôminos.

Para finalizar, além de todas estas informações que a lei positiva, importante aduzir que em qualquer momento os moradores podem e devem acompanhar/analisar as contas do condomínio.

Geraldo Gregório Jerônimo
Advogados Associados
Diogo Silva Kamers
Advogado OAB/SC
29.215
(48) 3222 2505



ANIMAIS

Existe alguma previsão legal de que os moradores que tenham animais domésticos coloquem redes de proteção nas janelas? No caso de uma moradora ter sido avisada várias vezes que seu animal estava em risco - e não colocar rede - se o animal cair, o condomínio pode multá-la?

Rafaela P. Mozzi, Florianópolis

Inicialmente, é pertinente ressaltar que a recente jurisprudência vem consolidando o entendimento de que a instalação de telas de proteção não configura alteração da fachada predial e/ou transgressão da harmonia arquitetônica do condomínio, as quais são vedadas pelo artigo 1.336, II, do Código Civil. Trata-se, na realidade, de medida que beneficia o aumento da segurança daqueles que habitam e frequentam aquela unidade habitacional.

De todo modo, vislumbrando a organização da coletividade condominial, recomenda-se que seja convocada uma assembleia condominial para delimitar formas e definir padrão para a instalação das telas de proteção que, embora possam ser deliberados por quórum simples, devem ser respeitados por todos os condôminos, por tratar-se de ato soberano.

Feito este breve esclarecimento, passando propriamente para a resposta do questionamento, inexistente qualquer previsão legal que obrigue os condôminos proprietários de animais domésticos a instalarem telas de proteção. Eventual assembleia que estabeleça esse tipo de obrigação estaria eivada de vício e seria passível de anulabilidade mediante decisão judicial, pois violaria o direito de propriedade do condômino previsto no artigo 1.228º do Código Civil e no artigo 5º, inciso XXII, da Constituição Federal de 1988.

Por fim, caso o animal eventualmente caia da sacada, mesmo com as notificações prévias emitidas pelo condomínio dando ciência ao condômino dos riscos, não só pode como deve ser exigido o pagamento de multas regimentais e também possíveis perdas e danos pelo disposto no artigo 938 do Código Civil: "Aquele que habitar prédio, ou parte dele, responde pelo dano proveniente das coisas que dele caírem ou forem lançadas em lugar indevido".

Geraldo Gregório Jerônimo
advogados associados
Paulo Henrique de Moraes Júnior
Advogado - OAB/SC
39.992
(48) 3222 2505



CRIANÇAS E ADOLESCENTES

Surgiu um debate no meu condomínio sobre tirar fotos de criança e adolescente que esteja descumprindo alguma regra ou questionar a criança pessoalmente. Gostaria de saber até que ponto isso é possível sem ferir direitos legais das crianças e adolescentes.

Andrea Barros, São José

São duas situações: tirar foto da criança que esteja, supostamente, infringindo a convenção ou regimento e/ou questionar diretamente a criança pelo síndico ou preposto. O Estatuto da Criança e Adoles-

cente (ECA) garante o respeito a preservação da imagem e da dignidade da criança, protegendo-a de situações vexatórias e constrangedoras (art. 17 e 18). Além disso, o art. 247 do ECA proíbe a divulgação de imagem de menor, sem autorização, sob pena de multa, sem olvidar ainda da proteção a imagem da pessoa estabelecida pelo Código Civil e Constituição Federal

Portanto, no caso de captação de imagens de atos infracionais de crianças no condomínio, penso que não podem ser divulgadas de forma geral (grupos de whatsapp, assembleias, e-mail etc), podendo,

no entanto, ser armazenadas em local/computador restrito ao uso do síndico para eventual necessidade de comprovação somente ao responsável legal pelo menor, se necessário.

Quanto ao questionamento em relação ao ato infracional, deve ser feito diretamente ao responsável legal, salvo situação emergencial que evite dano físico ao menor e/ou material ao condomínio e condôminos.

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



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

Sensato

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

FLORIANÓPOLIS
Rua Decoreira, nº 200 F. andar
Edifício Dóhli Amim
Centro de Florianópolis / SC.
(48) 3244.2888

ESTREITO
Rua São José, 472,
Bairro do Estreito
Florianópolis/SC
(48) 3037.3200

PIONEIRISMO
COMPROMISSO
SOLIDEZ

/SensatoContabilidade
@SensatoContabilidade
Sensato.com.br

Soluções sob medida para o seu condomínio.



• Elevadores • Escadas • Esteiras rolantes

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



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



Central de Atendimento ao Cliente
0800 704 87 83

www.otis.com

GUIA DE FORNECEDORES



Aqui o síndico encontra produtos e serviços para condomínios | **Encontre mais fornecedores acessando** www.condominiosc.com.br/fornecedores

CURSOS E TREINAMENTOS

BEUTER
Cursos de Qualificação Profissional
Treinamento e reciclagem de Zeladores e Porteiros
(48) 3222 2911 | 99111.2634
Felipe Schmidt, 303 Sl. 1001 eliobeuter@yahoo.com.br
Indicamos profissionais treinados para cobrir férias ou contratação permanente sem custos!

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

CYMACO
ENGENHARIA
Recuperação Estrutural
Retrofit de Fachadas
Pintura Predial
Impermeabilizações
Colocação de Revestimento Cerâmico
www.cymaco.com.br
[48] 3348-0047
Recupere e valorize o seu imóvel com a especialista em Retrofit

ASSIS PINTURAS
Restauração, Manutenção e Estética Predial
(48) 99186.5357 | 99159.8931
www.assispinturas.com.br
empresaassispinturas@gmail.com
Rua José Correia, 803 Tapera - Fpolis - SC

Grellert
Empreiteira
• Lavação predial • Recuperação estrutural
• Impermeabilizações • Pinturas e Restaurações
• Projetos de Revitalização de Fachadas
Cuidar do seu patrimônio é o nosso objetivo
contato@grellertempreiteira.com.br (48) 3206 8363 | 99110.5926
www.grellertempreiteira.com.br Prof. Maria do Patrocínio Coelho, 188 / Fpolis

CONDOR
EMPREITEIRA
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.

DARCI PINTURAS 14 Anos
Pintura Predial | Lavação | Reformas
Especializado em Condomínios
Eng. Resp. Rafael Silva de Souza Cruz
_darci_pinturas_ | darcipinturas@yahoo.com | (48) 99161.3057

RH EMPREITEIRA
PINTURA E REFORMA PREDIAL
(48) 3024.5277
www.rhempreiteira.com.br | rhempreiteira@gmail.com
25 anos

Padrão Revestimentos 30 Anos
Pintura Predial | Revestimentos em geral | Retrofit
Impermeabilizações | Construções e Reformas
Limpeza de Caixa D'água
(48) 99629.5101
comercial@padraorevestimentos.com.br | www.padraorevestimentos.com.br
Novidade! Dedetização Profissional

Schnel
SOLUÇÕES PREDIAIS
REFORMAS PREDIAIS
(48) 3257.1919
www.schnelsolucoesprediais.com.br
Mais de 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

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS

ENGENHARIA QUALITATIVA
Eng. Claudio L. Skroch
Especialista em Cálculo Estrutural
(48) 99919.1211 / 3238.9631
Vistorias Prediais com Auxílio de Drone e Câmera Térmica / Avaliação Imobiliária
Relatório de Análise Técnica
Perícia de Engenharia / Vistoria de Vizinhança
Fiscalização de Obras e Serviços
Vistoria Predial em Garantia
claudiolsk@gmail.com

MAPA
ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO
(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

FOSS
ENGENHARIA E CONSULTORIA
VALORIZANDO O SEU PATRIMÔNIO
Daniel Santos Farias - Diretor Técnico / CREA/SC 060.093-7
(48) 99985.3938 | contato@fossengenharia.com.br
www.fossengenharia.com.br
Laudos técnicos prediais e condominiais
Laudos cautelares de vizinhança
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

PRAVALIAR
Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Inspeção Predial e Laudo Técnico
Márcio A. Lunardelli Cavallazi
Engº Civil de Seg. do Trabalho
Responsável Técnico - CREA/SC 017036-4
(48) 3223 6363 | 99980 9377
pravaliiarengenharia@gmail.com | www.pravaliiarengenharia.com.br
Laudo de Vistoria (Judiciais e extrajudiciais)
Laudo Técnico de Edifício em Garantia
Laudo de Inspeção Predial (Restauração do condomínio)
Elaboração Programa de Manutenção Preventiva

IMPERMEABILIZAÇÃO

IMPERMEABILIZAÇÃO DEFINITIVA PARA CAIXA D'ÁGUA!
Sistema para impermeabilização em laminado de PVC flexível
Caixas D'água | Lagoas e lagos artificiais | Telhados verde
Impermeabilização convencional
Muros de arrimo | Baldramas | Lajes | Piscinas | Calhas de chuva
SR. SÍNDICO, SOLICITE ORÇAMENTO! (48) 99151.8747 / 98812.0186
CVS
Prestadora de serviços
contato.cvs@hotmail.com

GTC
CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS
Contabilidade & Assessoria
■ Acompanhamento on line da contabilidade
■ Acesso individualizado para cada condômino
■ Controle diário da inadimplência
(48) 3223 5332
DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA
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 gtc@gtccontabilidade.com.br



Declaração de quitação de débitos

Antes de comprar um imóvel é fundamental exigir do vendedor uma declaração atualizada. Caso contrário, existindo débito, a dívida passa automaticamente para o novo proprietário

Dariane Campos

Mais que buscar referências sobre a localização do imóvel e avaliar o estado de conservação, o comprador de um apartamento ou sala comercial em condomínio deve ficar atento a outros detalhes importantes que podem prevenir incômodos futuros. E solicitar a prova de quitação de débitos, emitida normalmente pelo síndico, é um deles.

Conforme o artigo 1.345 do Código Civil, "o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios". Desta forma, o futuro proprietário deve buscar informações junto à administração para saber se há alguma dívida. A declaração é a garantia de que a unidade não es-



Para ter validade legal a declaração deve ser assinada pelo síndico ou pela administradora

tá com nenhuma pendência financeira, e para ter validade legal deve estar assinada pelo síndico, ou administradora responsável, e com firma reconhecida.

De acordo com o advogado Sandro Barreto, não existe nenhuma lei específica que obrigue o con-

dômino a emitir a declaração ao condomínio, mas seria interessante que o síndico incorporasse o procedimento na sua rotina. "Se o condômino solicitar a prova de quitação o síndico deve emitir até para ter maior transparência e organização dos dados contábeis", avalia.

✓ CUIDADOS COM A DECLARAÇÃO

- Antes de emitir a declaração, o síndico deve fazer uma consulta minuciosa do relatório no sistema para ter certeza que não existem débitos do condômino. A declaração só deve ser fornecida para quem não tem nenhum tipo de despesa com o condomínio

- Geralmente quem assina o documento é o síndico, mas as administradoras, empresas de contabilidade ou as que garantem os pagamentos da taxa de condomínio também podem emitir. O procedimento ideal seria o síndico assinar em conjunto com essas empresas

- Se o síndico não assinou o documento e o relatório apresentou pendências com débitos, quem emitiu passa a ser o responsável pela informação errada. Por isso é importante todos estarem conectados e assinarem em conjunto, até mesmo o departamento jurídico

- O síndico tem por obrigação saber de tudo que acontece no condomínio e ter o controle financeiro é uma delas. Por isso, o gestor deverá constantemente requerer informações caso não seja ele quem detém o sistema de controle na administração do condomínio.

Fonte: Advogado Sandro Barreto

Adm. de Condomínios
Gestão Financeira
Síndico Profissional

www.upcondominios.com.br
condominio@grupotecplan.com

Rua Des. Urbano Salles | 123 | Centro | Florianópolis/SC
Fone +55 (48) 3202-8855

GRUPO TECPLAN
WWW.GRUPOTECPLAN.COM

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

QUITAÇÃO ANUAL DE DÉBITOS: LEI NÃO VALE PARA CONDOMÍNIOS

- Em vigor desde 2009, a Lei 12.007 ainda causa muitas dúvidas entre síndicos, administradoras e condôminos. Com o objetivo de regulamentar a prestação de contas e facilitar a vida dos pagadores, o texto prevê que pessoas jurídicas prestadoras de serviços públicos ou privados são obrigadas a emitir e a encaminhar ao consumidor declaração de quitação anual de débitos. Com isso, as pessoas não precisam mais guardar os comprovantes impressos ou digitalizados todo mês. Mas, segundo Barreto, os condomínios não se enquadram nesta lei. "Nesse caso, a obrigatoriedade recai somente para pessoas jurídicas que tem relação de consumo, ou seja, que visa lucro. E a relação entre o condomínio e seus proprietários não se configura em nenhum momento prestação de serviço", explica.



Cobrança Garantida de condomínio Receita integral antecipada

Há 30 anos no mercado garantindo a receita mensal do condomínio e proporcionando aos síndicos e moradores segurança, tranquilidade e credibilidade, para que haja sempre um bom planejamento orçamentário e seguro.



Planeje a sua gestão com segurança. Planeje com Cobrac Cobranças.

(48) 3241.0380 / 99143.1904
www.cobraccobrancas.com.br | atendimento@cobraccobrancas.com.br

Av. Presidente Kennedy, 698 - Bl. B Sala 423
Centro Comercial Campinas - São José/SC