

Jornal dos **Condomínios**

30 de Novembro
Dia do Síndico!

ANO 18 - Nº 216 - NOVEMBRO 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

TODO SÍNDICO DEIXA UM LEGADO, QUAL É O SEU?

Para comemorar o Dia do Síndico mostramos histórias de gestores que superam desafios, valorizam o condomínio e levam bem-estar aos moradores

Marcio Martins, síndico do Parque Flores da Estação

Páginas 10 e 11

EM SC
BALNEÁRIO CAMBORIÚ
Desabamento: seu condomínio está segurado?

Páginas 12 e 13

CENSO 2020
IBGE conta com o auxílio dos síndicos

Página 3

ECONOMIA
Tarifas competitivas atraem condomínios às cooperativas

Página 14

MERCADO
Portal Sul Energia: instalações elétricas do condomínio em dia

Página 17

Síndico(a)

COMPROMISSO E RESPONSABILIDADE PARA O BEM COMUM

Nossa homenagem para você que dedica seu tempo para manter as coisas em ordem e a harmonia entre moradores!

30 NOVEMBRO DIA DO SÍNDICO (A)

DUPLIQUE SANTA CATARINA
GABARITO DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS
PARABÉNS PELO SEU DIA!

HOMENAGEM DA

Um novo jeito de fazer portaria

A todos os **síndicos e síndicas** que zelam pela **segurança** e qualidade de vida de todos!

VENHA PARA ATENDE
(47) 2122-6118 | (47) 99696-6955
atendeportaria.com.br

Ampla
Questão de Confiança

Pintura e Reforma de Condomínios

(48) 3337.0889 / 3371.5512
Cml (48) 99163.7233 / 99175.9900
amplaempreiteira@gmail.com
www.amplase.com.br

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

Sensato
1969

PIONEIRISMO
COMPROMISSO
SOLIDEZ

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

FLORIANÓPOLIS: Rua Deodoro, nº 200 Pr. andar, Edifício Dahl Amin, Centro de Florianópolis / SC. (48) 3224.2585
ESTREITO: Rua São José, 472, Bairro do Estreito, Florianópolis/SC. (48) 3037.3200

/SensatoContabilidade
@SensatoContabilidade
Sensato.com.br

VAI PINTAR O PRÉDIO?

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

30/NOVEMBRO
DIA DO SÍNDICO

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

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

MULTI
SERVIÇOS DE LIMPEZA E ZELADORIA

COMPLETO ATENDIMENTO PREDIAL
LIMPEZA | PORTARIA | ZELADORIA

(48) 3209-6697 | (48) 99174-6697
www.multilimpservicos.com

EDITORIAL

Qual a memória você quer deixar dentro da sua posição de liderança?

No dicionário informal, legado é algo transmitido, é algo deixado para um todo e não só para um. Penso que essa definição se aplica muito bem no caso dos síndicos e síndicas e tudo aquilo que irão promover durante sua gestão para deixar ao seu sucessor e, acima de tudo, para todas as pessoas que no seu condomínio habitam. Um legado, é certo, não se constrói em um único dia, é uma experiência longa, construída dia após dia, durante a sua gestão. Fazem parte também desse contexto os fracassos e recuperações, principalmente se falando em gestão de



condomínios e, é por esse motivo que a resiliência e a responsabilidade são fatores muito importantes na construção desse legado. Nesta edição especial do Dia do Síndico trazemos exemplos de gestores condominiais que deixarão uma herança administrativa de destaque, muitas vezes, até revolucionária.

Também nesta edição trazemos a você, síndico leitor, que o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) prepara-se para o Censo Demográfico 2020. Saiba que obter autorização para entrar em condomínios e atualizar o cadastro de moradores pode ser um dos maiores

obstáculos que os recenseadores contratados pelo IBGE poderão encontrar para realizarem a pesquisa. Você sabia que todo o planejamento feito com base nos dados do censo traz um conjunto de informações que vão nortear as políticas públicas do país, influenciando também as decisões da iniciativa privada? Leia em matéria sobre o assunto que os condomínios são pontos-chave para a construção do Censo 2020 e saiba colaborar com esta importante pesquisa que é o retrato de nossa sociedade!

A equipe do Jornal dos Condomínios, junto às empresas apoiadoras, especialistas e colunistas, parabenizam a todos os síndicos e síndicas no seu dia!

Boa leitura!

Ângela Dal Molin

SUPORTE
Condomínios

- ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
- COBRANÇA GARANTIDA

48 3024.7275 www.suportecondominios.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

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



IBGE organiza Censo 2020

Nos condomínios, Censo deve atingir todas as unidades do edifício; IBGE conta com o auxílio dos síndicos para a pesquisa

Da redação

O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) prepara-se para o Censo Demográfico 2020 e finalizou a etapa de Santa Catarina em uma Reunião de Planejamento e Acompanhamento do Censo (REPACs) realizada na Câmara Municipal de Florianópolis.

O encontro teve a participação da direção e coordenadores do IBGE em SC, autoridades dos poderes públicos municipais, representantes da sociedade civil e entidades parceiras onde foram apresentadas as ações da instituição para o próximo ano.

O Censo 2020 será o 9º realizado pelo IBGE e o 13º da história brasileira. Estima-se que serão recenseados 71 milhões de domicílios, 2,5 milhões deles no estado. A coleta das informações vai acontecer ao longo de agosto, setembro e outubro de 2020. "Em Santa Catarina, teremos 7,7 mil agentes censitários caminhando para obter informações de nossa população", informou o coordenador Operacional do Censo 2020 em SC, Fabiano Rodolfo.

Segundo Saulo de Castro Lima, o Censo tem característica decenal e todo o planejamento feito com base nos dados do censo global

a visão de 10 anos para frente trazendo um conjunto de informações que vão nortear as políticas públicas do país, influenciando também as decisões da iniciativa privada. "São dados importantes para toda a sociedade e que vão nortear as ações de planejamento a partir de 2020. A pesquisa vai retratar o país como ele é. Quanto mais detalhado, quanto mais pessoas puderem se engajar e participar, mais fiel será o retrato de nossa sociedade", salientou o coordenador de Área do Censo 2020 em Florianópolis.

CONDOMÍNIOS

Obter autorização para entrar em condomínios e atualizar o cadastro de moradores pode ser um dos maiores obstáculos que os recenseadores contratados pelo IBGE poderão encontrar para realizarem a pesquisa.

"Grande parte da resistência em receber os recenseadores começa pelo próprio síndico do condomínio preocupado com questões de segurança", indica Leandro Vidal Morais, técnico de Informações Geográficas e Estatísticas do IBGE.

Segundo o técnico, o fato de alguns síndicos não conhecerem as pesquisas do IBGE e a desconfiança em relação à identidade dos entrevistadores acaba na recusa



A coleta das informações será nos meses de agosto, setembro e outubro de 2020

em prestar informações. "Para fazer o cadastro dos endereços, precisamos do primeiro nome dos moradores e saber se as unidades do condomínio estão ocupadas ou não para podermos atualizar a nossa base de dados e, muitas vezes, as portarias por não conhecerem essa pesquisa acabam se recusando a fornecer as informações", explica.

Para Morais, as portarias virtuais dificultam o contato com o responsável pelo condomínio para poder explicar a pesquisa e até mesmo direcionar o material de

divulgação para o síndico. "Quando temos o contato do síndico conseguimos enviar nosso material de divulgação e reverter essa recusa em prestar a informação, já que as pessoas entendem o trabalho que será desenvolvido", diz.

IDENTIFICAÇÃO

Nos condomínios, o Censo deve atingir todas as unidades do edifício. A vantagem é que um único recenseador vai estar responsável por aquele setor censitário, ou seja, será sempre a mesma pessoa que fará a pesquisa.

Σ XATO
CONDOMÍNIOS E CONTABILIDADE

Administração de Condomínios e Consultoria
Contabilidade Empresarial
Síndico Profissional
Seguros

www.portalexato.com.br
(48) 3322.3579 / (48) 3028.3579

O agente censitário vai estar identificado com boné, colete e o crachá do IBGE. No crachá terá a matrícula e um QR Code para remeter diretamente ao site específico para informações sobre a pesquisa no endereço www.respondendo.ibge.gov.br.

O síndico, porteiro ou responsável pela edificação pode entrar no site e verificar se aquela pessoa realmente trabalha para o IBGE. Ali vai aparecer a foto, nome completo e a matrícula do recenseador oferecendo a garantia ao condomínio de que realmente essa pessoa está credenciada pelo IBGE. "Temos muitos recursos para garantir a idoneidade e identidade do recenseador; basta os condomínios e síndicos conhecerem os canais que são o site, a linha 0800 721 8181 onde também é possível averiguar a identidade do recenseador", explica Morais.

Revestin
INDÚSTRIA DE TINTAS E TEXTURAS

GARANTIA E QUALIDADE
Revestin
DESDE 1995

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

QUALIDADE E PREÇO BAIXO

www.revestin.com.br

SOLUÇÕES PARA INADIMPLÊNCIA CONDOMINIAL

Personnalité
COBRANÇAS

INADIMPLÊNCIA NO CONDOMÍNIO?

www.personnalitecobrancas.com.br | 47 3368.5150

Eliana Caitano de Campos



Conhecimento é poder estratégico

Ao assumir um condomínio o síndico tem perspectivas distintas sobre o tipo de gestão que deve dispensar de acordo com o tipo de condomínio e suas necessidades, se o seu nível de experiência e conhecimento técnico assim o permitir.

Os motivos que o leva a escolher uma estratégia ou tática de gestão em detrimento de outra, está pautado na maioria dos casos no conhecimento tácito. Que é aquele inerente à pessoa, com base nas suas experiências, capacidades, conhecimentos e atitudes, únicos desse profissional.

Contudo, quanto maior o horizonte de conhecimento técnico e preparo, mais rapidamente o síndico se adaptará às necessidades de gestão de condomínios específicos.

Vamos exemplificar melhor. Um dado condomínio onde existe uma disputa pelo cargo de síndico de longa data entre duas ou mais pessoas acaba por ocorrer conflitos, onde o não eleito faz de tudo para atrapalhar a gestão daquele que foi eleito e assumiu o cargo. Ao longo do tempo essa rivalidade acaba influenciando os demais condôminos criando divisões de opiniões, que se refletem nas assembleias, decisões, e até a evolução do condomínio em termos de obras necessárias ou benfeitorias, processos operacionais, processos de gestão, e tudo o mais, mas, principalmente na qualidade de vida das pessoas, piorando a vida em condomínio a partir de conflitos.

Não que as diferenças de opiniões não sejam boas, afinal um condomínio é uma célula democrática onde todos têm voz. Mas, os conflitos chegam a um nível nocivo, onde se cria um clima interno de guerra entre as pessoas, onde a regra e a ética muitas vezes são negligenciadas. Isso pode ocorrer não tão somente entre rivais pretensos ao cargo de síndico, mas, também a partir de antissociais, que não descansam enquanto não prejudicarem o síndico de

forma gratuita, para abrir mão do cargo por pressão psicológica, ou ainda, síndicos corruptos ou incompetentes que encontram alguém disposto a lutar pela ética. Muitas são as possibilidades de conflitos.

O fato é que por todos serem donos, não existe hierarquia e nem um comitê responsável para controlar tais situações. O conselho deveria, talvez, ter essa incumbência, mas, o que acaba ocorrendo são soluções judiciais, que por se esgotar tanto os ânimos assim como as possibilidades de acordos entre as pessoas.

Por outro lado, os síndicos preparados saberão agir diante dessa situação de modo mais assertivo. Estabelecendo um plano de ação, após identificar os entraves para a gestão condominial, estabelecendo metas, recursos e aliados para “desinfectar” um condomínio.

Se for um profissional dedicado saberá ainda que cada condomínio terá uma necessidade de gestão diferente de acordo com o tipo de condomínio, poder aquisitivo, mas principalmente pelas pessoas que ali residem. Pois, de nada adianta ser o responsável por um condomínio se o síndico não é capaz de resolver os problemas desse ambiente.

Afinal, o síndico é como um capitão e se o navio afundar, o capitão afunda com ele. Por isso, o síndico que realmente tem poder deve conduzir os processos de mudança utilizando com inteligência estratégica o poder de gerir um condomínio satisfatoriamente.

Eliana Caitano de Campos, bacharel em Economia, pós-graduada em Economia Empresarial, MBA em Marketing pela FGV-RJ. Já atuou como consultora empresarial, professora universitária e de pós-graduação, diretora Financeira da ASBALC - Associação dos Síndicos de Balneário Camboriú, pesquisadora e síndica.

FAÇA CERTO

Condomínios se preparam para o Natal

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

Da redação

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

Entre os materiais mais usados hoje estão os conjuntos de mini-lâmpadas, atualmente todas de LED, apresentados em diversos formatos, como cortinas formando franjas de luzes e cordões usados para marcar contornos de fachada, sacadas, envolver colunas ou troncos de árvores. De acordo com Sérgio Luiz Barros Rolim, responsável técnico de empresa de materiais elétricos, as lâmpadas de LED são ideais para a decoração natalina. “Além de apresentarem uma significativa redução do consumo de energia, têm maior incidência luminosa, maior vida útil, não atraem insetos e não emitem raios ultravioleta, que são nocivos à saúde humana”, explica.

Para que a iluminação não cause acidentes, como choques, incêndios e curtos-circuitos, os principais cuidados devem ser com as conexões elétricas, ou seja, com a ligação do conjunto de luzes nas tomadas. “Em princípio, os conjuntos natalinos são fáceis de instalar, pois já vêm equipados com plugues para serem ligados às tomadas, mas é importante utilizar produtos confiáveis e garantidos, e ainda receber as devidas informações técnicas do seu uso, como por exemplo, se é para uso interno ou externo, e jamais expor materiais elétricos à umidade” orienta Rolim.

CUIDADOS AO INSTALAR ILUMINAÇÃO DECORATIVA

Muito cuidado na hora da instalação, manutenção e operação dos artefatos luminosos nata-



Na decoração externa o cuidado deve ser redobrado: água e umidade elevam a probabilidade de acidentes

linos. Confira as dicas de segurança do engenheiro eletricista Hilton Moreno, consultor do Programa Casa Segura:

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

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

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

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

- **Só ligue o equipamento** na tomada após a conclusão da montagem, para evitar acidentes por falhas na isolação de fios ou nas emendas. Em geral, apenas

um cordão deve ser ligado em cada tomada. Para ligar mais de um cordão, certifique-se que a tomada e a fiação elétrica do local têm capacidade para receber essa carga

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

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

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

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



PERSONAL EVOLUTION

ENVIDRAÇAMENTO DE SACADAS E ESQUADRIAS DE PVC

Valorizando seu bem-estar.

(48) 3341.0880

www.personalevolution.com.br

Loja do Guarda Pó
Uniformes Profissionais

PRONTA ENTREGA
Com aplicação/bordado de logotipo

Florianópolis | Palhoça | Itacorubi | Baln. Camboriú

☎ 48.3247.4959 ☎ 48.99138.7984

📍 lojadoguardapo
www.lojadoguardapo.com.br



Gerente predial: uma tendência na gestão dos condomínios

Com áreas de lazer cada vez mais sofisticadas e completas, os condomínios têm investido na contratação de um profissional que auxilie o síndico na administração do espaço

Dariane Campos

O gerente predial é uma figura já conhecida nos condomínios-clubes ou com grande número de unidades em todo o país. Ele atua como uma espécie de superzelandor, porém não executa funções operacionais de manutenção, apenas coordena esses trabalhos, liderando equipes e sendo o olho do síndico no dia a dia do condomínio.

Em Balneário Camboriú, este modelo de gestão foi bem aceito, principalmente porque a maioria dos síndicos proprietários não são moradores efetivos. Eles são investidores ou têm seus imóveis na praia como uma opção para descanso, ficando no prédio apenas em pequenos períodos, como férias ou feriados prolongados.

De acordo com Odimar Manoel, que presta assessoria na área de auditoria e treinamento condominial, a presença do gerente predial garante tranquilidade. “O edifício que opta por esse serviço está sempre bem cuidado, mesmo com a ausência física do síndico. Contratado pelo sistema de CLT, o funcionário tem que cumprir carga horária diária, deixando as manutenções e o funcionamento do espaço sempre em ordem”, avalia.

O especialista explica que a função do gerente predial não está prevista no Código Civil como a do síndico, porém faz parte de um modelo de gestão “importado” do



A gerente Simone Telles coordena atividades que vão desde a manutenção até o planejamento financeiro do edifício

meio empresarial. “Na prática, o síndico detém a legalidade de representação, liderança e autoridade, mas delega para o gerente predial a função operacional de gerenciamento. Tudo dentro de um limite estabelecido pelo próprio gestor, podendo o gerente predial ter autonomia para contratar funcionários, efetuar compras, planejar manutenções, entre outros. A cargo do administrador fica a parte financeira, autorizando pagamentos, controlando as contas bancárias e representando os condôminos na esfera civil e

nas assembleias”, explica Manoel.

HABILIDADES

Há quase três anos à frente de um *home club* na cidade, Simone Telles acredita que o segredo para ser um bom profissional está no jogo de cintura para lidar com funcionários, condôminos e síndico. O condomínio em que trabalha disponibiliza infraestrutura completa de lazer com piscina aquecida, hidro SPA, área gourmet que funciona na temporada, cinema, sauna, sala de jogos e salões de festas totalmente equipados, o

que exige uma atenção redobrada.

“Como braço direito do síndico, tenho a responsabilidade de coordenar atividades que vão desde a manutenção predial até o planejamento financeiro do espaço. E para isso é fundamental ter perfil de liderança e boa comunicação para saber administrar com maestria os conflitos diários, sendo o guardião do regulamento interno”, pontua Simone. Como dica para quem está pensando em entrar neste segmento do mercado, ela destaca a importância de investir em aperfeiçoamento e cursos da área.

TENDÊNCIA

Com a tendência do síndico profissional se tornar um padrão de mercado, cresce também a procura por gerentes prediais. Como os administradores normalmente atendem diversos espaços ao mesmo tempo e focam nas questões administrativas e de gestão, a figura desse funcionário se torna fundamental para dar sequência aos aspectos operacionais do prédio.

Segundo Manoel, entre as exigências para exercer a função estão competências como perfil de liderança, gestor de conflitos, capacidade de negociação, conhecimento de manutenção predial e noções de elétrica e hidráulica. “Em alguns condomínios o gerente predial é um funcionário que iniciou como porteiro, foi promovido a zelador e após ganhar a

confiança dos condôminos foi indicado para exercer a função. Temos até alguns casos em que após algum tempo de prestação de serviços o profissional foi convidado pelos moradores para ser candidato a síndico na assembleia”, relata.

CAPACITAÇÃO

Em Itapema, o gerente predial do Splendour Of The Seas Residence, Cassiano Macedo Ferraz, viu nesta área uma oportunidade de crescimento. Ele tinha uma prestadora de serviços que atendia o condomínio e foi convidado pelo síndico a integrar o quadro de funcionários do prédio. Entre os desafios da profissão ele destaca o de garantir a adequada manutenção das áreas comuns e de implementar melhorias continuamente, dando suporte ao síndico e aos condôminos.

“Para dar conta do compromisso que assumi na gestão do prédio busquei cursos e investi na minha capacitação. A demanda diária de um condomínio exige qualificação e conhecimento, que garantam planejamento e gestão tanto na execução dos projetos, quanto na gestão financeira. Não somos uma empresa e nem uma cidade, mas devemos ter um controle financeiro rígido como na iniciativa privada e uma prestação de conta transparente para o conselho fiscal e para todos os condôminos, imprescindível na administração pública”, explica Ferraz.

VOXBrazil.com.br



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.



PORTER
ACESSO SEGURO

Florianópolis | (48) 3258.5705
floripa.comercial@porter.com.br

Balneário Camboriú | (47) 2125.7770
floripa.comercial@porter.com.br

porter.com.br



Condômino inadimplente pode utilizar as áreas comuns?

Em épocas de crise esse é um assunto que assombra tanto moradores como síndico! Sempre gosto de iniciar meus textos com um exemplo porque acho que facilitam sobremaneira nossa vida.

Caso prático: Eu Carolina moro em condomínio (será por isso que essa área de direito imobiliário me fascina?). Vamos imaginar que eu tenha deixado de pagar a taxa condominial dos meses de junho, julho e agosto. E que no domingo tenha decidido tomar um sol na piscina. Coincidentemente encontro com o síndico que me proibe de ingressar no espaço porque estou inadimplente. Quando questiono sobre a proibição sou informada que ela está prevista no regulamento interno e foi aprovada em assembleia.

E pode isso? Não! O direito de uso das áreas comuns decorre do direito de propriedade pouco importando a que são destinadas tais áreas. O que eu quero que você entenda é: nossos filhos podem ficar de castigo sem usar a piscina, o condômino inadimplente não! Ainda que tal proibição tenha sido assemblear, ela é ilegal e abusiva.

O Código civil disciplina:

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

(...)§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

Art. 1.335. São direitos do condômino:

(...)II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais com-

possuidores;

Temos que lembrar que o proprietário do apartamento também é "dono" de parte das áreas comuns. Dessa forma, proibir que ele tenha acesso a uma dessas áreas viola o que se entende por condomínio, limitando, indevidamente, o direito de propriedade.

Importante frisar que não importa a destinação das áreas comuns, se de uso essencial, recreativo, social, lazer etc. O condômino inadimplente não pode ser proibido de frequentar nenhuma delas, ainda que seja o salão de festas. Volto a dizer, tal proibição é ilegal e abusiva.

Ah, mas não acho justo, fulano não paga conta e continua com a vida boa, é isso? As sanções para o condômino inadimplente são de ordem pecuniária. Existem meios próprios para cobrar os débitos sendo autorizado, inclusive, que a própria unidade seja penhorada para pagamento (Lei nº 8009/90).

Em um primeiro momento, a lei determina que o devedor seja obrigado a pagar juros moratórios de 1% ao mês e multa de até 2% sobre o débito.

Sou síndico e vou proibir mesmo assim, nada de pior pode acontecer, não acha? Vou ter que discordar mais uma vez. Tal proibição pode gerar uma ação judicial que implicará a contratação de um advogado pelo condomínio. Ao final o pedido do condômino será acolhido e o condomínio será obrigado a arcar com os honorários de sucumbência, custas e despesas processuais.

Carolina Gaspari, militante na área cível há mais de 10 anos. Pós-graduada em Direito Imobiliário pela Faculdade Legale. Membro da Comissão Estudando o Direito da Ordem dos Advogados do Brasil - Subseção São Catarinense do Sul.



RADAR

Notícias do mercado condominial • Economia • Empresas • Cidades

Santa Catarina é a sexta maior economia do país

Estado cresceu em ritmo superior ao Brasil, que avançou apenas 1,3%

Com um crescimento de 4%, o Produto Interno Bruto (PIB) de Santa Catarina chega a R\$ 277,19 bilhões e coloca o Estado com a sexta maior economia do país, posição antes ocupada pela Bahia. Os dados foram divulgados no início de novembro pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). A Indústria de Transformação, Comércio e Atividades Imobiliárias estiveram entre os destaques no desempenho catarinense. Os dados são relativos a 2017 e foram analisados pela equipe econômica da Secretaria de Estado do Desenvolvimento Econômico Sustentável (SDE).

O economista da SDE, Paulo Zoldan, reforça que a economia catarinense vem ganhando participação no cenário nacional desde 2002, quando representava 3,7% no PIB do país e, em 2017, subiu para 4,2%. Antes disso, houve retração em 2015 e 2016. "Somos o único estado do Sul do Brasil a ter este destaque durante o período", avalia. No período, Santa Catarina cresceu em ritmo superior ao Brasil, que avançou apenas 1,3%.

ATIVIDADES EM DESTAQUE

A Agropecuária representou 6,1% do valor adicionado bruto do Estado em 2017 e teve cres-



cimento em volume de 9,5%. O resultado foi influenciado pelo apoio à lavoura, pós-colheita, produção florestal, pesca e aquicultura, que variaram em volume 11% e 15% respectivamente.

A Indústria catarinense apresentou variação em volume 1,4% em 2017, afetada principalmente pelo crescimento da indústria de transformação - atividade de maior participação na economia estadual - com 20% devido à fabricação de produtos alimentícios, celulose, metalurgia e de peças e acessórios para veículos automotores. Já a construção civil se retraiu pelo terceiro ano consecutivo. Em 2017, a redução foi de 5,8% para 4,8%.

No setor de Serviços, o resultado em volume também foi

positivo, com crescimento de 3,9%, influenciado, sobretudo, pelo comércio, reparação de veículos automotores e motocicletas e atividades imobiliárias, duas das principais atividades de serviços. Em relação ao comércio, Santa Catarina foi o estado com maior variação em volume da atividade (10,8%), devido aos comércios varejistas de hipermercados, combustíveis, móveis e eletrodomésticos e equipamentos de informação e comunicação. Já em Atividades Imobiliárias, a variação foi de 2,9%, influenciada pelo aluguel de imóveis próprios. Os serviços de informação e comunicação cresceram 5,4% e os de alojamento e alimentação, 4,4%.

Fonte: Secom SC

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
ITAJÁ | Av. Abrahão João Francisco, 2000 | Bairro Dom Bosco | 47 3075-0333/ 9 8843 6734
JOINVILLE | Rua Dr. João Colín, 2013 | Bairro América | 47 3025-7222/ 9 8818 7356
CRICIÚMA | Av. Centenário, 2505 | Bairro Operária Nova | 48 3045-2532/ 9 9104 3092

Sensato 1969

PIONEIRISMO COMPROMISSO SOLIDEZ

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

FLORIANÓPOLIS
Rua Deodoro, nº 200 P andar
Edifício Dohé Amin
Centro de Florianópolis / SC.
(48) 3224-2588

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

f /SensatoContabilidade
@SensatoContabilidade
Sensato.com.br

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



Síndico(a)

**COMPROMISSO E RESPONSABILIDADE
PARA O BEM COMUM**

Nossa homenagem para você que dedica seu tempo para manter as coisas em ordem e a harmonia entre moradores!

30 NOVEMBRO DIA DO SÍNDICO (A) • PARABÉNS PELO SEU DIA!

Prevenção mantém piscinas seguras e limpas

Medidas preventivas ajudam a garantir a sanidade e a tranquilidade no uso das piscinas dos condomínios

Dariane Campos

Excelentes opções de lazer, as piscinas dos condomínios precisam de cuidados e atenção redobrada no verão. Com o aumento do fluxo de pessoas nas áreas comuns, este é o momento em que síndicos e moradores devem ficar atentos para que todos possam aproveitar seus momentos de lazer da melhor maneira possível. Além disso, também é fundamental tomar as providências necessárias para que a água esteja sempre limpa e pronta para o uso.

Com relação à segurança, o responsável pelo condomínio deve adotar alguns procedimentos. De acordo com a advogada Marina Zipser Granzotto, atitudes preventivas são a melhor alternativa para garantir a tranquilidade de todos. “Regras claras no regimento interno, informações em local visível, fiscalização por parte do síndico e funcionários, além do bom senso e responsabilidade dos adultos formam a combinação certa para evitar dissabores”, explica.

Para o cuidado com as crianças, alguns condomínios contratam salva-vidas particulares no



Em condomínios com uso intenso da piscina são recomendáveis quatro limpezas semanais durante o verão

período de verão, para que os pais não precisem ficar vigiando-as o tempo todo. Mas apesar de todos os cuidados, a advogada lembra que, a responsabilidade maior não deixa de ser dos pais.

Segundo ela, cada condomínio pode dispor livremente sobre as regras de uso das áreas comuns, dentro dos limites legais. As regras devem constar no regimento e poderão ser alteradas ao longo da vida do condomínio adaptando-se às necessidades dos moradores.

VIGILÂNCIA SANITÁRIA

Além disso, também é importante estar atento às condições sanitárias das piscinas, pois no verão a proliferação de doenças é maior, favorecendo os riscos para a saúde. Antes de qualquer coisa, todo local que possui piscina de uso coletivo deve seguir as normas da Diretoria da Vigilância Sanitária que podem ser encontradas na Resolução Nº 0003, de 15/02/2001 e possuir profissional da área química como responsável técnico.

Nos condomínios, o tratamento da piscina não é função apenas para o zelador ou para outros funcionários do condomínio. Esses podem até executar algumas tarefas que mantenham a água limpa e bem conservada, mas a responsabilidade da função é de um profissional químico.

Definido quem irá executar o tratamento da piscina cabe ao responsável determinar qual será a frequência semanal de execução dos serviços. Segundo Vinícius Teixeira dos Reis, diretor de empresa do ramo de piscinas, em geral, em condomínios de pequeno e médio porte, três limpezas semanais são o suficiente. Já nos condomínios

maiores, ou mesmo em condomínios de médio porte com intenso uso das piscinas, são necessárias, no mínimo, quatro limpezas semanais durante o verão.

Vinícius explica que um fator muitas vezes negligenciado é quanto à qualidade e o tempo de filtração. “Os filtros de areia, instalados nas piscinas brasileiras, quando com uma carga de areia adequada e em funcionamento durante o tempo necessário, são capazes de remover cerca de 50% da quantidade total de sujeira depositada nas piscinas, mas nem sempre os filtros estão funcionando corretamente”, explica o especialista.

REPAROS SEM ESVAZIAR A PISCINA

Com a chegada verão, o uso intenso das piscinas dificulta a realização de consertos necessários para a segurança dos moradores. Mas, com técnicas específicas realizadas por mergulhadores, os reparos podem ser feitos sem interditar o local e sem esvaziar a piscina, evitando o desperdício de água.

Denominado manutenção subaquática, o serviço permite recuperar diversas estruturas debaixo d’água, desde a troca de um simples ralo de fundo ou de qualquer peça de azulejo, até a colocação de pastilhas que garantam a integridade física da piscina e dos usuários. “Acidentes decorrentes da falta de azulejos, de peças quebradas ou trincadas são perigosos, pois podem provocar cortes incisivos, como se fossem ocasionados por um bisturi ou

navalha”, compara Duarte Junior, proprietário de empresa especializada em serviços subaquáticos.

O especialista explica que os serviços são realizados por mergulhadores profissionais treinados que utilizam equipamentos adequados para a prática. Além disso, as substâncias utilizadas não são tóxicas e não contaminam a água “Todos os serviços são realizados com a piscina cheia, ou seja, não é necessário esvaziá-la ou interdita-la, e logo após a conclusão do trabalho a piscina poderá ser utilizada normalmente. Além disso, é possível acompanhar todo o procedimento através de filmagens e fotos subaquáticas realizadas durante o processo, inclusive com acompanhamento em tempo real através de um monitor”, relata Duarte.

Reparo em piscinas, reservatórios e o nosso exclusivo método de limpeza de caixas d’água e cisternas **sem esvaziar!**



47 3083.8846

99943.5794 / 99687.5044

contato@intervencoesub.com.br

www.intervencoesub.com.br

DETECÇÃO E VEDAÇÃO DE VAZAMENTOS EM PISCINA CHEIA

REPOSIÇÃO DE REJUNTE, TROCA DE AZULEJOS E RALOS ANTI-SUCÇÃO DE PISCINAS



Condomínios
Empresas
Hotéis

Atendemos todo o estado

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

10 ANOS EXPERIÊNCIA

PLAC
PLANEJAMENTO E ASSESSORIA DE CONDOMÍNIOS LTDA.

31 anos de grandes conquistas e desafios.

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

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

Kit Academia **PROFISSIONAL** SANTANA



em 12X
R\$ 2.550,00

Frete e montagem grátis
Grande Florianópolis e Vale do Itajaí!

www.santanafitness.com.br santana.fitness santana.equipamentos.1

santanafitness@santanafitness.com.br **(48) 99926.3333**



A INTERSEPT, HÁ 20 ANOS TRAZENDO MAIS TRANQUILIDADE, SEGURANÇA E TECNOLOGIA PARA SEU CONDOMÍNIO E SUA EMPRESA.



Jardinagem e Paisagismo

Agora você pode contar com uma equipe especializada e pronta para sempre oferecer o melhor serviço de jardinagem e paisagismo para seu condomínio.



Limpeza e conservação

O Grupo Intersept oferece o melhor em terceirização de limpeza e conservação de ambientes, por intermédio de uma equipe capacitada e profissionais treinados.



Portaria, Vigia e Controlador de Acesso

Aqui na Intersept prezamos pela qualificação profissional de nossos porteiros, vigias e controladores de acesso, para que tragam a segurança e trabalhem dentro das boas normas de atendimento às pessoas.



Vigilância

Os vigilantes da Intersept são altamente capacitados e treinados nos centros de formação especializados em segurança e vigilância armada patrimonial.



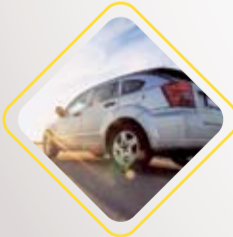
Mão de obra em geral

A contratação de empresas terceirizadas tem sido uma escolha cada vez mais frequente, especialmente por quem precisa de mais agilidade e produtividade na empresa.



Recepção e Telefonista

Os profissionais da recepção e os telefonistas muitas vezes são o primeiro contato, o cartão de visitas de uma empresa. Por isso, aqui na Intersept contamos com a qualidade e a experiência de profissionais especializados e capacitados para se adaptar às necessidades da sua empresa.



Rastreamento de Veículos

Acompanhe seu veículo em tempo real através do aplicativo de rastreamento Intersept.



Segurança Eletrônica

Fique conectado 24h com uma empresa de segurança e traga mais proteção para sua família e condomínio.

Desde 1999 oferecendo mais segurança, tranquilidade e tecnologia.

Conheça os nossos serviços!

Atendemos em todo estado de **Santa Catarina** | intersept.com.br | (47) 3026-1626

Todo síndico deixa um legado. Qual é o seu?

Gestores condominiais mostram como atuaram para valorizar o condomínio, integrar os moradores e fazer cumprir as regras

Roberta Kremer

Um condomínio é a reunião de vários lares, de muitas histórias e de investimentos. Como qualquer sociedade, nele precisa de um líder, que lutará pelos interesses de todos e buscará a harmonia do grupo. Eis o síndico. Essa figura, a qual exerce tantas tarefas e responsabilidades, que normalmente não mede esforços em prol do bem dos condôminos, quer, sobretudo, deixar um legado ao assumir o cargo. Pode ter certeza: este é um desejo comum. Em alusão ao Dia do Síndico, comemorado em 30 de novembro, trazemos exemplos de gestores condominiais que deixarão uma herança administrativa de destaque, muitas vezes, até revolucionárias.

SOLUCIONAR OS PROBLEMAS CONSTRUTIVOS

Alguns desafios, à primeira vista, podem parecer hercúleos. Mas há aqueles que não têm receio de se colocarem à frente de grandes desafios que demandam dedicação, mas que têm o condão de trazer benefícios para toda a vida útil do condomínio. Foi assim com a síndica do condomínio Park Sul Joana Fachini. O residencial de cinco anos fica em Joinville. Há dois no cargo, ela precisou resolver os problemas construtivos deixados pela construtora, que entrou com pedido de falência um ano após a entrega da obra. Para se ter ideia do prejuízo, o valor da ampliação e reforma passa de R\$ 1 milhão.

Mas Joana conseguiu mostrar aos condôminos a necessidade de encarar a adversidade. No Park Sul, que conta com 24 blocos e 384 unidades, as escadas estão sendo refeitas em alvenaria. Antes eram em ferro, a corrosão as deteriorou. Das 24, sete já foram construídas e o restante será entregue até o final de 2020. “Todos acham que tem que investir na obra, mas ninguém colocava a mão na massa. Eu tinha que fazer alguma coisa”, lembra Joana sobre sua motivação para ser síndica.

Também faz parte da grande obra, entre outras melhorias, o tratamento de rachaduras nos edifícios, o fechamento lateral dos blocos, a colocação de portas de vidro laterais e substituição das de entrada (com fechadura eletromagnética com sistema de tag). Como legado, a síndica do Park Sul sabe que deixará imóveis mais valorizados em cerca de 30%. Mas, para ela, o fundamental foi mostrar aos condôminos o poder da cooperação. “Quero sair sabendo que concluí o que me comprometi em fazer e que isso somente foi possível com ajuda de todos. Se não tivesse união, não tínhamos aprovado a chamada de capital, por exemplo. O mais importante foi conseguir fazê-los entender que a responsabilidade é de todos, somente dessa forma alcançaremos nossos objetivos e teremos uma boa convivência”, considera Joana.

CONSTRUÇÃO DIÁRIA

Tendo o gestor condominial como alicerce, essa confluência dos condôminos em prol do bem comum é uma construção diária, que, se bem edificada, permanecerá para além da gestão em curso. A gerente de Marketing e Planejamento na Lello Condomínios, Angélica Arbex, faz uma analogia à orquestra para explicar a importância dele. O síndico é “o maestro que dirige, organiza e faz com que as coisas aconteçam em harmonia, com cada um cumprindo o seu papel”, compara. Angélica aponta ainda que, assim como outros profissionais, a melhor qualidade dessa figura “é a de nunca perder a vontade de aprender e a genuína curiosidade por tudo que envolve seu mercado e sua atividade”.

Com conhecimento, plano de metas e colaboração dos condôminos (que, não raramente, precisam de todo um trabalho de conscientização) é possível traçar ações para a valorização do condomínio, um dos principais legados apontados como fundamentais para especialistas. “Tenho dito repetidas vezes que um síndico é um gestor de um fundo de investimentos. Cada condômi-



Marcio Martins, síndico do Parque Flores da Estação: desafio em administrar um condomínio de 46 blocos e 2.500 moradores

no é um investidor que entrega a este gestor a maior riqueza que tem: seu imóvel”, analisa a gerente da Lello.

Segundo Angélica, cerca de 90% das pessoas que têm imóveis próprios possuem apenas um. “Então o maior legado de um síndico em sua administração é entregar sua gestão fazendo com que o capital ou o imóvel desses seus investidores se valorize ao invés de se desvalorizar. E para fazer isso é preciso muito! Isso é muito mais do que não aumentar condomínio ou dar ‘tapinha nas costas’ no elevador. Para que o imóvel se valorize são necessárias decisões acertadas e, por vezes, impopulares, visão de futuro, planejamento financeiro e uma disciplina espartana”, elenca. Isso mostra a grande responsabilidade de que esse administrador tem em mãos, mas, após passar alguns anos no cargo, com certeza, é compensador saber que colaborou para que aquela comunidade tivesse uma boa convivência e seus bens tenham subido alguns andares de valorização.

VASTA HERANÇA DO PRIMEIRO GESTOR CONDOMINIAL

De tão grande e populoso, parece um bairro. São 736 apartamentos, divididos em 46 blocos, com cerca de 2.500 moradores. Há vias, jardins e muitos espaços de convivência. Uma viatura de segurança cuida do patrimônio. Tem até um jornal para informar a comunidade. Esse cenário se refere ao Parque Flores da Estação, em Areias, São José. Pela amplitude, não deve ser fácil comandar esse condomínio. Imagine se for o primeiro síndico? A tarefa é desafiadora. Mas Marcio Martins Junckes cumpre-a com maestria e deixará como herança aos sucessores uma administração organizada, com imóveis valorizados e uma forte integração social.

Com dois anos e meio, o condomínio que faz parte do Programa Minha Casa, Minha Vida conta com itens de lazer comum ao de *home club*. Há piscina, academia, espaço *kids*, quadra poliesportiva, duas churrasqueiras e dois salões de festa.

Além de portaria e vigilância 24h, possui câmeras espalhadas por todo o espaço. Nesse período, a lista de melhorias foi longa: catraca com controle de acesso por pulseira com tag na entrada da piscina, troca da iluminação e pintura da quadra, troca das lâmpadas comuns pelas de leds, compra de equipamentos para a academia, entre outras. A readequação do sistema hidráulico para bombear a água, por exemplo, gerou economia de R\$ 5 mil ao mês de energia elétrica. Para garantir recurso em caixa, o síndico tem como aliada uma empresa de cobrança garantida.

Entre os principais objetivos de Junckes está a integração entre moradores. Para isso, realiza diversas atividades, como festas de Páscoa, Dia das Crianças, Natal e celebração do aniversário do condomínio. Um jornal, com informações inerentes à vida condominial, circula com a impressão paga por patrocinadores. Uma vez por mês também é realizada uma palestra. “Neste o tema será sobre o Novembro Azul”, revela.

Todo empenho vale a pena e deixará uma bela marca. Junckes sabe que sua cuidadosa administração no *start* do Parque Flores da Estação renderá frutos por muito tempo. “Eu faço o meu melhor. Tudo o que fiz até hoje na minha gestão foi pensando nos moradores e na valorização do condomínio. Tive que explicar até como conviver nesse espaço coletivo, pois havia muita gente que até então só tinha vivido em casa. Aqui, temos até padrão de cortina, só pode ser cor neutra e clara. Um próximo síndico vai perceber o quão organizado é o condomínio, temos tudo registrado em planilhas”, conta orgulhosamente.



Joana Fachini, síndica do condomínio Park Sul teve de resolver problemas deixados pela construtora: reforma passa de R\$ 1 milhão

controllcondominios

Assessoria contábil condominial
Administração de condomínios
Síndico profissional

CONTROLL
CONDOMÍNIOS

SERVIÇO
16 ANOS
QUALIFICADO

(48) 3346-9956 | 3346-9946 | (48) 99623-8826
Paulino Pedro Hermes, 515, Sl 4, São José/SC



UMA GRANDE OBRA PRIVILEGIA A SUSTENTABILIDADE

Um prédio de 40 anos, há 20 sem reformas, nem sequer uma pintura. Era assim que se encontrava o Edifício Fontainebleau, na rua Almirante Lamego, no Centro de Florianópolis. Há pouco mais de três anos, uma comissão de moradores resolveu mudar o cenário e por em prática um plano de recuperação estrutural e de gestão. Dentre eles estava o atual síndico Silvio Rosa, há um ano e três meses no cargo, peça-chave para essa verdadeira revolução condominial. Sua gestão deixará marcas e a principal delas é ter contribuído para transformar o prédio em um condomínio sustentável.

Entre as ações que fizeram do Fontainebleau um amigo do meio ambiente está a instalação de um gerador de energia fotovoltaica e do sistema de captação de água de chuva, que pôs fim ao consumo de água e

de energia elétrica das concessionárias na área comum. Uma reformada nas instalações hidráulicas e a colocação de hidrometração por prumada também geraram economia. “Nosso condomínio é sustentável. Baixamos em 40% a fatura de água e zeramos o gasto com energia nas áreas comuns”, orgulha-se o gestor condominial.

A lista de ações desde o período em que Rosa estava na comissão até a atuação como síndico não para por aí. Os feitos mais expressivos concluídos ou em andamento são a recuperação estrutural interna do prédio, a modernização dos elevadores, pintura e recuperação da fachada. Além de cumprir com a responsabilidade ambiental, Rosa quer deixar como legado “um ambiente seguro, com o patrimônio preservado para lá na frente se investir somente em manutenção e não precisar repetir grandes reformas, como esta que estamos realizando nos últimos anos”, espera. Que os próximos síndicos sigam o exemplo.

PROMOÇÃO DE ACESSIBILIDADE E BEM-ESTAR PARA TODOS

A promoção do bem-estar deve estar na mira do síndico. Segundo o advogado da área condominial de São Paulo, Michel Rosenthal Wagner, esse fator resulta de uma subjetividade de cada condomínio. Por isso, é preciso ter uma boa percepção das necessidades dos condôminos e chamá-los para participarem das decisões.

Como síndica do Conjunto Residencial Rozane há 11 anos, Maria de Fátima Della Pasqua focou sua gestão até agora justamente no bem-estar dos moradores. O condomínio, localizado no bairro Trindade, em Florianópolis, construído em 1989, com 48 unidades, em três blocos, de quatro andares, não possuía elevadores. Muitos condôminos envelheceram e passaram a alugar seus apartamentos por conta da falta de acessibilidade. Maria insistiu nas assembleias sobre a importância da instalação dos equipamentos e conseguiu a aprovação. “Fizemos um rateio baixo, estendemos as parcelas por mais anos para que todos pudessem participar”, conta. Com a melhoria, a gestora afirma que as imobiliárias da região indicaram uma valorização de 15% a 20% nos imóveis. Agora está em andamento a manutenção de colunas e vigas, além da impermeabilização.

Além de zelar pelo patrimônio, o síndico deve ser exigente no respeito às normas, mas, para ser bem lembrado, também precisa saber ouvir o grupo. “Costumo caracterizar, genericamente, o síndico como administrador, pastor, xerife, psicólogo, mediador de conflitos, e assim por diante. Ele certamente deve ser o ‘guardião dos combinados’ (deliberação de assembleias e aplicação da lei, convenção e re-



Fátima Della Pasqua, síndica do Residencial Rozane: instalação de elevadores valorizou o imóvel e garantiu a permanência dos moradores no condomínio

gulamento interno), deve prover a inclusão de todos os condôminos, ter escuta ativa para os eventuais dilemas que apareçam, saber dialogar, ser empático e ter paciência ativa com resiliência”, enumera Wagner.

Conscientizar as pessoas para respeitarem as regras é um dos principais desafios que a síndica do Conjunto Residencial Rozane vivenciou no começo de sua gestão. “A gente faz comunicados quando tem renovação do regimento e orientamos as pessoas a terem bom senso. Mas já ocorreram problemas com barulho, fumaça de cigarro para sacada do vizinho, coisas que acabam incomodando. Quando há algum problema, ouvimos as partes. Mas sempre digo que somos todos vizinhos e que em algum momento podemos precisar da ajuda de alguém”, aponta.

Desde o primeiro mandato como síndica, Maria foi escolhida com unanimidade. Ela não sabe quando sairá da função, mas

tem consciência que deixará um belo legado. “Gostaria muito que as pessoas percebessem todo o esforço depositado na administração do condomínio. A gente muitas vezes deixa de estar com a família para estar presente em situações relacionadas ao condomínio. É muito trabalho, muita persistência, muita responsabilidade, mas é muito gratificante também”, revela.

O advogado da área condominial observa que além de o síndico cumprir suas tarefas com zelo em prol da valorização do condomínio, o mais importante é a lida com as pessoas. “Legado neste contexto, penso que podemos resumir em poucas palavras: ele deve deixar boas lembranças, ser lembrado com honradez e saudades. Mas além, penso que um bom legado é saber unir as pessoas para promoverem mais do que desejem. Costumo sempre dizer que em administração com mais ‘sim’ que ‘não’ tem mais satisfação”, reflete Wagner.



Síndico Silvio Rosa administra o prédio de 40 anos que estava há 20 sem reformas: recuperação estrutural completa, modernização e sustentabilidade

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



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

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?

Desabamento: seu condomínio está segurado?

A contratação do seguro condominial é uma responsabilidade do síndico e deve ter a cobertura mais ampla possível. Especialistas alertam que apólices mal feitas podem custar caro

Dariane Campos

O termo “inspeção predial” nunca foi tão pesquisado no Google e debatido entre moradores de condomínios como neste último mês, após o desabamento do edifício Andrea em Fortaleza (CE), que custou a vida de nove pessoas e deixou marcas emocionais em tantas outras. Tragédia já anunciada conforme relato de ex-funcionários, e até mesmo de proprietários que reclamavam da falta de manutenção, o condomínio apresentava problemas estruturais visíveis nas colunas de sustentação. Um fato que poderia ter sido evitado se fossem cumpridas algumas ‘regras de ouro’ de todo condomínio: vistoria, manutenção, obras de recuperação, cuidados com a segurança e, sobretudo, a consciência de síndicos e moradores de que é preciso investir na ‘saúde’ da edificação.

Resta saber agora se o seguro do condomínio, obrigatório por lei, cobre a reconstrução da estrutura. Para isso, o professor da Escola de Negócios e Seguros (ENS) de São Paulo, Bruno Kelly, que há 30 anos atua como corretor de seguros, lembra que todos estarão amparados desde que tenha a co-



Desabamento do edifício Andrea causou a morte de nove pessoas, em Fortaleza

bertura corretamente contratada, principalmente em relação a desmornamento. “Hoje no Brasil temos os seguros condominiais de cobertura simples e ampla, sendo que na básica é necessário adicionar o que cada gestor deseja cobrir. Para garantir que haja algum tipo de ressarcimento em caso de queda do edifício, é necessário que o síndico tenha incluído no contrato esse tipo de cobertura”, explica.

Ele lembra ainda que o problema desse tipo de cobertura em contratações simples é que as seguradoras costumam estabelecer limites financeiros de garantias para os adicionais em relação à básica. “O percentual varia de seguradora para seguradora, mas, por exemplo, em um prédio que vale R\$ 30 milhões e que o limite máximo de cobertura em caso de queda é de 30%, o máximo que se poderia con-

tratar seria algo em torno de R\$ 9 milhões. E isso em alguns casos pode ser pouco”, avalia Kelly. Sendo assim, a indicação do especialista é que os gestores optem pela cobertura ampla, que inclui 100% dos riscos por danos materiais.

MANUTENÇÕES EM DIA

Vale lembrar que o seguro é um contrato de “boa-fé”, então

sempre que uma apólice nova é emitida, parte-se do pressuposto que o prédio está em boas condições, manutenções e laudos técnicos em dia. Para Alex Angelo, que atua há mais de cinco anos no ramo de corretagem de riscos patrimoniais, um edifício que não cumpre o básico em termos de segurança e preservação das estruturas não está apto para ser segurado e as companhias se resguardam nesse ponto através das condições gerais, onde preveem exclusão da má qualidade do risco, deterioração gradativa, manutenção deficiente ou inadequada.

“É importante ressaltar que o seguro deve ser contratado para fatalidades, ou seja, ele não exime a responsabilidade do síndico de manter as edificações em boas condições. Se o edifício possui problemas na estrutura isso precisa ser corrigido o quanto antes, para que nada mais grave ocorra”, comenta. Ele lembra ainda que a ausência dos sistemas protecionais - hidrantes, extintores, sprinklers, entre outros - não necessariamente desabilita o edifício. Mas, a presença deles além de ajudar para aceitação do risco também proporciona desconto no prêmio.



**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



www.litoraneaseguros.com.br

**Garantindo a tranquilidade
do síndico e a segurança dos
moradores do condomínio**

Balneário Camboriú - Centro/ Rua 916 nº 401
(47) 99136.4449 / 3514.6616

Itapema - Meia Praia / Rua 310 nº 360
(47) 99902.6006 / 3268.0051

**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



FIQUE ATENTO AOS SINAIS

No Brasil existem muitas edificações com sérios problemas estruturais, e em Balneário Camboriú não é diferente. De acordo com o engenheiro Anderson Silva, com mais de 10 anos de experiência na área da construção civil, é comum encontrar prédios que necessitam de obras urgentes para que não causem acidentes ou que cheguem ao ponto de tornar inviável a sua recuperação. E essa realidade não vale apenas para construções mais antigas, de acordo com o especialista muitos edifícios novos também enfrentam o mesmo problema.

“Recentemente me deparei

com uma edificação em que o pilar do térreo estava a caminho do colapso, reflexo da negligência dos gestores. Aqui na cidade temos muitos casos críticos devido à falta de manutenção ou imperícia por parte dos síndicos, que muitas vezes esquecem que temos o fator maresia que acelera o processo de deterioração da estrutura”, explica o especialista. Ele lembra ainda que a utilização errada da edificação também compromete todos os sistemas envolvidos.

Como dica para evitar situações críticas, Silva destaca a importância de moradores e administração ficarem atentos aos primeiros sinais de que algo não vai bem: queda de disjun-



tores, tanto no quadro elétrico da unidade quanto no geral do condomínio; manchas no teto e paredes provenientes de infiltrações, fissuras ou rachaduras; surgimento de odores fortes de gás; e a oscilação no consumo das contas de água e gás.

ENTENDA COMO FUNCIONA**SEGURO**

De acordo com Kelly, todo condomínio é obrigado por lei federal (artigo 1.346 do Código Civil) a contratar um seguro do imóvel. “O síndico tem a responsabilidade de fazer essa contratação e em caso de negligência o prédio ficará em situação ilegal. Além disso, ele responderá civil e criminalmente por todas as consequências do ato”, orienta.

EXIGÊNCIAS

As seguradoras normalmente exigem que o condomínio esteja em bom estado de conservação, que não tenha gambiarras, fiação aparente, que haja manutenção preventiva nos elevadores e que não só a parte elétrica, mas a estrutural esteja bem conservada. Além disso, cada edifício deve ser construído dentro das regras impostas pelo seu município. Segundo Kelly, estruturas irregulares ou que já apresentam algum tipo de comprometimento normalmente não conseguem

passar pela vistoria prévia, que avalia o risco antes da emissão da apólice.

COBERTURA

O seguro condominial só oferece cobertura para a estrutura física do prédio, áreas comuns e tudo aquilo que consta no memorial descritivo do empreendimento. O que faz parte do interior de cada unidade é de responsabilidade do proprietário e deve ter um seguro específico.

INDENIZAÇÃO

Em teoria, todos os moradores têm direito à indenização quando há dano estrutural ou desmoronamento de um edifício que está devidamente assegurado para esse tipo de sinistro. Mas antes de assinar os cheques, a seguradora abrirá uma investigação para apurar os motivos do acidente. E, caso seja identificado algum ato de má-fé ou dolo, ou ainda uma situação irregular ou ilegal, o pagamento poderá ser

cancelado.

Segundo o corretor de seguros William Godoi, que há 10 anos atua na área, um dos principais motivos que causam a perda da cobertura é a falta de conhecimento sobre as regras ao contratar uma apólice. Não adianta você ter um prédio em excelentes condições e contratar coberturas ineficientes. A orientação dele é para que o síndico procure um profissional especialista em seguro predial, que possa orientá-lo de maneira honesta e assertiva.

Ainda de acordo com Godoi, o tempo do ressarcimento exato é difícil apontar, pois vai depender do tempo de processo de apuração das causas e entrega da documentação. “Mas, uma vez entregue 100% dos documentos exigidos, o prazo ficaria em torno de 30 dias. Lembrando que depois da vistoria no local, a seguradora precisa da documentação em mãos para dar início à análise do caso”, comenta.

VIVER EM CONDOMÍNIO

MARTINHA SILVA
martinhasilvasbs@gmail.com

**Dia do síndico**

O barulho do rompedor estava enlouquecendo a Denise, e ela enlouquecendo a mim. Já fazia uma semana que o novo morador do 304 estava com obra no apartamento. Segundo o projeto e ART que ele me passou, todo o piso estava sendo trocado, e aquele equipamento horrível que produzia um barulho infernal não dava trégua. Denise sofria de enxaqueca, e morava no 204. Era o tipo de pessoa que quando você pergunta se está tudo bem, ela diz que não, e faz questão de explicar o porquê.

Eu estava praticamente fugindo dela, pois não sabia mais o que fazer. A execução da obra estava dentro das normas do Regimento Interno do condomínio, e por mais que fosse desagradável, eu não tinha como barrar o serviço. A própria Denise no ano passado fez algumas alterações e produziu igual transtorno ao Guido do 104, que suportou tudo calado.

Outro dia eu escapuli pra dentro da guarita para não cruzar com ela outra vez. Na primeira vez, naquele mesmo dia, ela me parou no pátio e descarregou toda sua luta inglória com a medicina e conhecimento da analgesia e como aquele barulho a estava deixando pior.

Ontem para não encontrá-la, entrei no salão de festas quando a vi caminhando na minha direção com a mão massageando a têmpora. Para minha surpresa, o salão de festas estava cheio de caixas com docinhos, brigadeiros e canapés. Eu não me recordava de nenhuma reserva, e pra piorar, duas funcionárias cochichavam e não puderam disfarçar.

Ficamos as três paralisadas, até que a Rosi respondeu ao meu olhar inquisidor, dizendo que era festa da Dona Denise. Como assim? Pelo que

entendi, ela está numa semana terrível... O cheiro de mentira ficou no ar. No que eu saí do salão de festas encontro o piscineiro equilibrando três refrigerantes de dois litros. Mais um que ficou assustado ao me ver e eu já indignada pois o trabalho dele é só nas primeiras horas do dia e não pra ficar zanzando pelo condomínio naquela hora da tarde. Ele disse “desculpe Dona Maria, acabei demorando”. Eu não fazia ideia do que ele estava falando.

Outros funcionários já vinham se aproximando. Jardineiro, porteiro, zelador. Alguns moradores também, inclusive a Denise e a Célia do conselho. “Você não para quieta Maria, estragou a surpresa”, me disse o Jeremias do décimo primeiro. Segui pra dentro do salão de festas novamente, quase arrastada por toda essa gente, até que eles me cercaram e cantaram um parabéns a você, com direito a um “viva nossa síndica”. Só aí percebi que eles queriam comemorar o dia do síndico com uma surpresa pra mim. Fiquei tão emocionada e eles exigiram “discurso, discurso”.

Comecei a falar no exato momento que ligaram o rompedor no 304. Falei o quanto eu estava cansada de estar sempre tendo que fazer milagres e como seria bom se todos fossem mais compreensivos. Desabafei mesmo. Mas ninguém ouviu por causa do barulho vindo lá de cima. Quando terminei de falar todos sorriram e aplaudiram, como se meu discurso tivesse sido meigo e doce. Fiquei grata pela festa e pelo rompedor.

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

systemar
INFORMÁTICA APLICADA

Sistemas para Administração de Condomínios e Escritórios de Contabilidade



SGC ONLINE APP
GERENCIAMENTO DE CONDOMÍNIOS

“Presente em mais de 80% das Administradoras de Condomínios entre Piçarras/SC e Bombinhas/SC, além de outras cidades do Brasil”

30 DIAS GRÁTIS EXPERIMENTE!!!

(47) 3367-4093

www.systemar.com.br | www.sgconline.com.br | www.preventivopredial.com.br



ASA Coelho
Tubo e acessórios em todos os tipos

- CONTRATOS MENSAL DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA
- QUADROS ELÉTRICOS DE COMANDOS AUTOMÁTICOS
- MANUTENÇÃO E VENDA DE BOMBAS D'ÁGUA
- SERVIÇOS COM GARANTIA TOTAL DE 18 MESES



FAMAC
MOTORBOMBAS
ASSISTÊNCIA TÉCNICA ESPECIALIZADA

BOMBAS DE PISCINAS - INSTALAÇÃO DE BOTÃO DE EMERGÊNCIA



BOMBAS D'ÁGUA: PISCINA, RESIDENCIAL, ESGOTO E PLUVIAL

BOMBAS D'ÁGUA PREDIAIS E RESIDENCIAIS EMERGÊNCIA: 9 9614-9101 - 9 9631-2414
BALNEARIO CAMBORIU-SC FONE (47) 3367-4570 - WWW.ELETROCOELHO.COM.BR

Tarifas competitivas atraem condomínios às cooperativas

Emissão de boletos de pagamento é um dos serviços com taxas mais baixas e pode gerar economia de 269,4%

Roberta Kremer

Na administração de um condomínio, há uma regra de ouro: buscar reduzir custos. Dentre os diversos gastos, um deles é com as tarifas de movimentação bancária e emissão de boletos de pagamento da taxa condominial. Mas os bancos em média vêm aumentando o valor dos seus serviços a quase o dobro da inflação. Nesse cenário, as cooperativas de crédito se mostram atrativas por oferecerem taxas que podem apresentar economia de até 269,4%.

O coordenador da Pós-graduação em Gestão de Cooperativas de

Crédito da Universidade do Sul de Santa Catarina (Unisul), João Antolino Monteiro, observa que as altas taxas no setor financeiro são reflexos da concentração bancária, que dificulta concorrência. Um estudo do Instituto Brasileiro de Defesa do Consumidor (Idec), realizado entre abril de 2017 e março de 2019, apontou reajuste médio nas tarifas em bancos de 12%, enquanto a inflação no período foi de 7,4%. “Como os ganhos com crédito diminuíram, os bancos recebem menos e compensam nas tarifas”, avalia Monteiro. Já as cooperativas oferecem tarifas competitivas por não terem fins lucrativos. São mais de 60 instituições

no Estado, segundo a Organização das Cooperativas de Santa Catarina (Ocesc).

Dos 12 condomínios em que o síndico profissional de Florianópolis Rafael Irani da Silva atua, oito têm contas em cooperativas. Há cerca de três anos, “vi que estavam entrando no mercado condominial, oferecendo melhores condições. Apresentamos em assembleias planilha de comparação de valores, que demonstrou vantagens”, explica Silva sobre a grande adesão.

Para se ter ideia da diferença entre valores de taxas, pode-se tomar os praticados para emissão de boletos. Em um dos bancos custa R\$ 5,90, já em uma das cooperativas da Grande Florianópolis é R\$ 2,19, ou seja, menos 269,4%. “Quando o prédio tem muitas unidades, a diferença é grande”, observa a síndica profissional Ione Slaviero, que gerencia seis condomínios em São José, quatro deles associados às cooperativas. Um dos edifícios tem 144 apartamentos, que resulta em gasto anual de R\$ 3.784,32 com boletos emitidos por cooperativa, enquanto custaria R\$ 10.195,20 da outra forma.

RETORNO DE LUCROS

A procura por cooperativa de crédito é crescente. Segundo a diretora administrativa de uma das empresas de Administração de



Nos 12 condomínios em que o síndico Rafael Irani atua, oito têm contas em cooperativas

Condomínios de São José, Gisele Pickler Cattoni, mais de 50% de seus clientes optaram por transferirem suas contas para cooperativas. Ela elenca como vantagem a distribuição de sobras anuais (retorno de parte do lucro), depositadas na conta-corrente do cooperado ao fim do ano.

Para se associar, o condomínio deve integralizar uma cota-parte, que varia conforme a cooperativa, podendo chegar a R\$ 2.000 (valor restituído quando o associado sai da instituição). Com isso, poderá abrir conta-corrente, fazer apli-

cações, adquirir financiamentos e outros serviços com taxas inferiores aos dos bancos.

Por se tratar de uma sociedade, há o risco, embora mínimo, de perdas com possível quebra da entidade. Mas, como as cooperativas são integrantes do Sistema Financeiro Nacional (SFN), as contas-correntes dos associados possuem garantia automática de até R\$ 250 mil. “Casos de quebra são raros, pois o cooperativismo em Santa Catarina e no Brasil está bem solidificado”, assegura o professor da Unisul.



Síndica Ione Slaviero: economia na emissão de boletos em prédios com muitas unidades

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

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

30 DE NOVEMBRO DIA DO SÍNDICO

Parabéns a todos os profissionais que dedicam seu tempo para manter a segurança e conforto a todas as famílias!



SENSOR DE PRESENÇA PAREDE
Q421M | QUALITRONIX

R\$ 27,90
(UNIDADE)

CÓDIGO: 401953



TARTARUGA POLICARBONATO
BCO PP BOCAL E27 | PLASLUMI

R\$ 9,90
(UNIDADE)

CÓDIGO: 179180



SINALIZAÇÃO DE SAÍDA SLIM
FU C/ ADESIVO | SEGURIMAX

R\$ 34,90
(UNIDADE)

CÓDIGO: 566910



LUMINÁRIA DE EMERGÊNCIA
30 LEDS 100LM | SEGURIMAX

R\$ 9,90
(UNIDADE)

CÓDIGO: 380009

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 esq. 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



Manutenção preventiva dos elevadores deve ser respeitada

Maneira correta de utilização também garante segurança aos usuários

Da redação

Depois que os elevadores foram inventados quase ninguém mais quer usar escadas. Mas, nem todos dão a devida importância aos prazos de manutenção e à sua correta utilização.

Foi o que descobriu um condomínio de Brasília, condenado a indenizar em R\$ 39 mil a família de uma menina de pouco mais de um ano de idade que teve um dos dedos da mão dilacerado pela porta do elevador. Segundo os pais da menina, o condomínio foi indolente com a segurança do equipamento, pois, mesmo após o laudo técnico da empresa responsável pela manutenção do equipamento ter afirmado o estado crítico do aparelho, o condomínio não tomou nenhuma providência.

Casos desse tipo são mais comuns do que se imagina, uma simples pesquisa na internet traz dezenas de casos, imagens e vídeos de acidentes em elevadores.

“É uma questão de segurança que não pode ser ignorada. O próprio contrato, da maioria das empresas do ramo, traz obrigações de manutenção preventiva



A manutenção preventiva e o uso correto do equipamento evita mortes e acidentes

mensal além de ações corretivas que por ventura surgirem. Elevadores transportam vidas humanas e o funcionamento correto destes equipamentos merece toda a atenção por parte de síndicos e administradores”, afirma Argeu Genovez Gomes, diretor técnico de uma empresa de manutenção de elevadores.

A maior parte das ocorrências acontece com as portas de pavimento, que são as portas localizadas em cada andar do edifício, mas problemas causados pela queda de energia elétrica também são responsáveis por muitos aci-

dentos, pois é quando a luz retorna e os elevadores podem entrar em funcionamento com as portas abertas.

“Os acidentes acontecem por três motivos: fatalidade, negligência e a ideia de resolver os problemas por conta própria. Mas, se acontecer alguma falha ou acidente, o síndico é corresponsável”, completa Gomes.

FISCALIZAÇÃO

Em Florianópolis não existe lei municipal que fiscalize a manutenção correta de elevadores, mas cidades como São Paulo, Rio

de Janeiro, Porto Alegre e Belo Horizonte já possuem órgãos de fiscalização e corpo técnico especializado para vistorias condominiais, além de obrigar as empresas prestadoras de serviço a fornecerem um relatório anual sobre suas atividades.

Mas, a responsabilidade não é só de síndicos e administradores. Os próprios moradores também têm um papel importante. Técnicos recomendam que para o elevador funcionar normalmente é

preciso respeitar o limite de carga evitando a superlotação de pessoas. É importante também que os pais ensinem para os filhos que os botões do elevador não são brinquedos.

Para os síndicos, além de verificar a manutenção preventiva, a recomendação é manter as portas da casa de máquinas bem fechadas e a chave guardada em local seguro, uma vez que só técnicos qualificados devem ter acesso aos controles.

O QUE EXIGIR DE EMPRESA DE MANUTENÇÃO?

- Ao contratar uma empresa de manutenção de elevadores, exigir o registro na Prefeitura e desconfiar de preços muito abaixo dos oferecidos no mercado
- Fazer constar do Contrato de Manutenção revisão preventiva mensal dos elevadores e uma vez por ano uma vistoria completa
- Pedir, a cada inspeção, a ordem de serviço devidamente assinada
- É obrigatório que a empresa tenha um engenheiro responsável com registro no CREA

- Quando o elevador estiver em manutenção, as chaves de energia elétrica devem ser desligadas e o local em manutenção deve ser sinalizado para informar moradores e funcionários
- Pesquisas mostram que é no dia da manutenção que ocorre a maior incidência de acidentes e todo o cuidado é pouco, principalmente com a troca de horário de funcionários. Placas de sinalização devem ser colocadas na garagem e no térreo, avisos devem ser afixados nas portas dos elevadores.

UNICRED.COM.BR

COM A UNICRED,
a segurança financeira

VAI BATER NA PORTA
DO SEU CONDOMÍNIO.

SOLUÇÕES COMPLETAS E TAXAS EXCLUSIVAS
PARA CONDOMÍNIOS, COM INVESTIMENTOS
GARANTIDOS PELO FGC*.

- Seguro do Condomínio
- Emissão de Boletos
- Cesta de Relacionamento
- Cartões

*Fundo Garantidor de Crédito.

CANAIS DE
ATENDIMENTO:



Internet Banking



Central de Relacionamento



Caixas 24 horas

UNICRED

DE OLHO NO MERCADO


ROGÉRIO DE FREITAS
 contato@condominiosc.com.br



O síndico e o dono da dor

Uma das coisas que as pessoas mais valorizam e tem verdadeira necessidade é alguém que entenda as suas dores. Somos eternamente carentes de atenção, carentes de empatia. Veja bem, esse tipo de atenção é tão importante que não conseguimos concebê-la de forma mecanizada, ou robotizada. Se você confidenciar para um robô que está com o coração partido, e ele responder “entendo!”, você sabe que ele está programado para responder isso, mas que na verdade ele não entende não! A nossa carência é de uma atenção cada vez mais humanizada.

No universo corporativo há uma pergunta de ouro que todo empreendedor deve responder como premissa: Você conhece as dores do seu público? Há uma vasta literatura acadêmica a respeito que contempla este tópico, quem quiser conferir é só procurar na internet sobre o tema “coloque-se na pele do cliente”. Eu acredito que não seja necessário eu reunir e apresentar argumentos para convencê-lo de que quando você é atendido por alguém que já passou pela sua situação, conheceu de perto a sua dor, você é bem melhor atendido.

Então, afinal de contas, o que a função de síndico tem a ver com isso?

Não é raro que o especialista na função de síndico, conhecido pelo jargão comercial de síndico profissional, tenha migrado de uma experiência de síndico orgânico. Também não é raro que o síndico orgânico tenha se candidatado ou se voluntariado, situação cada vez menos comum nos dias de hoje, devido à necessidade de pôr a mão na massa para resolver uma dor pessoal da sua experiência de vida em coletividade.

O que eu estou querendo dizer é que o síndico na sua essência é um conhecedor das dores dos seus representados. E quanto menos ele negligenciar essas dores, mais sucesso sua sindicatura terá.

A busca pela qualificação e capacitação da função não deve perder de vista algumas habilidades originais e essenciais. Eu sempre digo que quem adquiriu um imóvel para morar ou trabalhar comprou um sonho. Muitas vezes persuadido pelas ofertas comerciais do empreendimento, que não raro se distanciam da realidade de viver em coletividade. O bom desempenho na função de síndico, neste requisito, exige a habilidade de compreender esses sonhos, perpetuá-los se for possível, ou acordar a massa condominial, de forma menos dolorida possível, para a realidade que ela ainda não enxerga.

“O dono da dor sabe o quanto dói.” Esse dito popular nos lembra que para verdadeiramente entender a dor do nosso público, neste caso os condôminos, é preciso um esforço muito grande. Com a velocidade das evoluções tecnológicas, nos acostumamos com soluções na mesma velocidade, e não atentamos que determinados diagnósticos requerem tempo. Para medir a febre de um condomínio é preciso um termômetro com escala em dias, ou meses, não em graus. E com a habilidade de uma leitura humanizada, para não cairmos no erro de responder de forma robotizada “entendo!”, e nada fazer.

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



Lavanderias compartilhadas em condomínios

Tendência pautada na sustentabilidade reduz custos e otimiza recursos em espaços projetados para o conforto e serviços aos moradores

A economia compartilhada já é uma realidade no Brasil e vem crescendo a cada dia. Quando decidiu iniciar a implantação de lavanderias coletivas em condomínios, Bruno Gauch diretor da Bubble Box apostou nesta tendência trazendo esta novidade a toda região Sul do País. Tendência já validada em SP e Rio de Janeiro.

O serviço de lavanderia compartilhada possibilita que o morador realize no momento em que desejar e de forma rápida, prática e econômica a lavagem e secagem das roupas. “Utilizamos apenas máquinas

industriais de autoatendimento de altíssima qualidade em nossas lavanderias. Isso significa que as roupas são lavadas e secadas em apenas 1h15”, informou.

Segundo Bruno com o impacto positivo no consumo de água e de energia, as lavanderias coletivas, também podem ser instaladas em prédios mais antigos, ou que ainda não contam com esta melhoria, para trazer mais economia de tempo e recursos aos moradores. “As máquinas são extremamente sustentáveis. Enquanto uma máquina tradicional consome R\$12 de energia e 200 litros de água para lavar e secar, nossas máqui-



Bruno Gauch da Bubble Box e síndica Vera Tasca: A parceria que trouxe economia de tempo, água e energia para o condomínio Cittadella

nas consomem R\$ 2,50 de energia e 70 litros de água”, enfatizou.

O condomínio Cittadella, no centro de Florianópolis, é um dos adeptos ao sistema de lavanderia compartilhada. Antes de aderir ao sistema Bubble Box o espaço da lavanderia do prédio contava com dois jogos de máquinas domésticas e mais dois jogos reserva, para em caso de defeito, fazer o revezamento. “Com as máquinas domésticas nós utilizávamos em média 200 ciclos por mês. Com as máquinas novas, utilizamos agora em média 600 ciclos mês”, indicou a síndica Vera Tasca.

Para Vera a economia de tem-

po, água e energia foram as maiores vantagens. “Os condôminos ficavam 4 horas para lavar uma maquina de roupa e hoje em torno de uma 1h15 lava e seca. Com a troca dos equipamentos praticamente triplicou a utilização das máquinas pelos moradores, mas a taxa de água do condomínio se manteve, diminuiu a conta de energia e a manutenção também foi otimizada”, comemorou a síndica.

Segundo Vera o espaço da lavanderia foi projetado para trazer ao ambiente um clima diferenciado. “Montamos um espaço bem acolhedor, muitos moradores enquanto esperam o ciclo de lavagem costumam ler um livro”, comentou a síndica.

Segundo Bruno, diretor da Bubble Box, os equipamentos foram desenvolvidos para aumentar significativamente a durabilidade das roupas por um custo muito atraente. “A Bubble Box oferece este serviço colocando as máquinas em comodato sem gerar nenhum custo ao condomínio”, informou o diretor.

Será que essa tendência colabora para a praticidade e sustentabilidade do seu condomínio? Vale levar o assunto das lavanderias compartilhadas para a pauta da próxima reunião!

Entre em contato com a Bubble Box e leve este conceito ao seu condomínio:

Bruno Gauch  48 99911.6527 / bubbleboxlavanderia@gmail.com / www.bboxlavanderia.com.br




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



 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

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

AGENDE-SE

NATAL SOLIDÁRIO ACCK

A Diretoria da Associação de Condomínios dos Bairros Campinas e Kobrasol (ACCK), em mais uma ação voltada ao bem estar social, acaba de lançar sua já tradicional Campanha de Natal Solidário "Criança Feliz", versão 2019. A campanha tem o objetivo de coletar brinquedos novos para doação a entidades que atendem crianças carentes e será realizada até o dia 13 de dezembro.

A presidente da ACCK, Michelle Cardoso, explica que qualquer condomínio associado à ACCK pode participar da campanha. "Produzimos várias caixas cole-

toras que já estão prontas para distribuição", destaca. Ela informa que os condomínios associados interessados em participar da campanha podem retirar suas caixas coletoras de brinquedos novos na Rua Papa João XXIII, 55 - Edifício Ômega, no bairro Campinas. A entrega será de segunda a sexta-feira, das 8 as 12 horas ou das 14 as 17h30. Interessados ainda podem tirar suas dúvidas por Whatsapp, pelo número: (48) 99135 8724.

Participe: Seja solidário neste Natal! As crianças agradecem

PALESTRA

O ENVELHECIMENTO E O RISCO DE DESABAMENTO EM EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS

Evitar uma tragédia é bem mais nobre que discutir as causas e responsabilidades depois de um desastre.

Assunto de interesse de toda a classe condominial será discutido dia 3 de dezembro a partir das 19h, no auditório da Associação de Engenheiros de Santa Catarina, no bairro Coqueiros, em Florianópolis.

Palestrantes: Eng^o Civil Gilberto Luiz (Joinville - Master Internacional em Patologia Avançada), Cel. João Batista Cordeiro Jr. (Defesa Civil-SC), Advogado Gustavo Camacho (ASDESC - Associação de Síndicos de Santa Catarina).

O encontro reunirá síndicos, conselheiros, condôminos, engenheiros, arquitetos, agentes de segurança pública e advogados para debater o tema junto a especialistas do setor de engenharia e de condomínios.

O evento é uma realização do IBAPE/SC e conta com o apoio do Jornal dos Condomínios, Associação de Engenheiros de Santa Catarina - ACE, Defesa Civil de Santa Catarina e ASDESC - Associação de Síndicos do Estado de Santa Catarina

As inscrições são gratuitas e podem ser feitas pelo telefone (48) 3223-1689 ou pelo email ibapesc@terra.com.br



A ASBALC objetiva a aliança, o fortalecimento e a representatividade da classe

PORTAL

Energia Sul

11 ANOS

SEGURANÇA É COISA SÉRIA E DE RESPONSABILIDADE DO SÍNDICO

PORTAL SUL ENERGIA cuidando da segurança das instalações elétricas do seu condomínio

O verão está chegando e com ele, o aumento de carga sobre as instalações elétricas, especialmente pelo uso, cada vez maior e mais prolongado dos condicionadores de ar.

É fato que ninguém aguenta passar calor, tendo se popularizado cada vez mais a instalação de aparelhos de ar-condicionado. Esses equipamentos retornam ao topo da lista de consumo de energia neste período do ano e encontramos frequentemente, aparelhos instalados até nas cozinhas de apartamentos!

O problema é que, mesmo fazendo uma adequada instalação destes equipamentos dentro das unidades, é comum as instalações que ficam na área condominial serem "esquecidas", causando uma concentração de carga muito acima do projetado, especialmente em edifícios com mais

A SÍNDICA Roseane Reuter com o engenheiro Andres Martinez da Portal Sul Energia: reforma de todos os quadros elétricos do edifício Monte Carlo I em São José



de 10 anos.

Lembre-se: a importância de fazer manutenções preventivas nas instalações elétricas a cada dois anos deve estar na pauta de ações do síndico para o funcionamento seguro do sistema de energia do condomínio!

A PORTA SUL ENERGIA, em-

presa Catarinense, devidamente registrada no CREA/SC, atua há mais de 11 anos com equipes de Engenharia e Técnicos altamente capacitados para identificar e tratar situações de risco, ou mesmo atuar de forma preventiva/corretiva, buscando a segurança de pessoas e do patrimônio.

QUER SABER MAIS?

Entre em contato pelas redes sociais, site www.portalsulenergia.com.br,

(48) 4105.3177 ou pelo email contato@portalsulenergia.com.br

Criação da

ASSOCIAÇÃO DE SÍNDICOS DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ

fortalece categoria

Em outubro foi instituída a Associação de Síndicos de Balneário Camboriú - ASBALC, em assembleia realizada na sede do Secovi-SC. Na presença de síndicos e sub-síndicos da cidade foi eleita por seis meses a Diretoria Executiva e o Conselho Fiscal e Consultivo, compostos por síndicos moradores e síndicos profissionais dentre estes advogados especialistas no setor de condomínios, administradores e engenheiros.

Os membros definitivos serão eleitos em assembleia geral com data prevista segundo estatuto da entidade e através de edital.

Para Carlos César Spillere, eleito presidente, a entidade tem o objetivo de fortalecer e gerar representatividade da classe perante instituições. "A união dos síndicos na busca do conhecimento contínuo, na segurança da gestão, na troca de experiências, na luta em prol da sociedade e na vigilância da gestão pública é fundamental e necessária. A ASBALC nasce forte, unida e em benefício de toda uma sociedade", pontuou.

Os síndicos de Balneário Camboriú que tiverem interesse em associar-se devem entrar em contato através do email: asbalc@hotmail.com

COMPLETO ATENDIMENTO PREDIAL

LIMPEZA

ZELADORIA

PORTARIA

LIMPEZA EM ALTURA

www.multilimp.servicos.com

(48) 3209-6697

UNICA

Serviços Construtivos

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

48 4042.1222

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

www.unicasc.com.br

contato@unicasc.com.br

Rua Tiradentes, 15 Kobrasol - São José - SC



FIAÇÃO ELÉTRICA

Foi aprovada em assembleia a reforma elétrica em nosso prédio até a caixa dos apartamentos e consta que foi contratada a mesma empresa para fazer a troca da fiação elétrica dentro de todos os apartamentos. Minha dúvida é se os condôminos são obrigados a contratar essa empresa ou posso contratar meu eletricista de confiança (ele emite a ART).

Hamilton Mendes, Joinville

É cediço que um condomínio edilício é constituído de áreas privativas e áreas comuns. As áreas privativas são aquelas de uso independente e exclusivo do proprietário, como por exemplo, apartamentos, salas comerciais e vagas de

garagem. Já as áreas comuns são aquelas que compõem o prédio e suas instalações, em que o uso e o domínio são comuns a todos, como, por exemplo, hall de entrada, escadaria, corredores internos, as paredes e elementos das fachadas, espaço dos elevadores, dentre outras.

Pois bem. Conforme o artigo 1.348, II do Código Civil, o síndico deve representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns, todavia o mesmo não pode impedir que um condômino contrate determinado profissional para realizar uma obra/manutenção/reparo na sua área privativa (apartamento), uma

vez que o prestador de serviço contratado pelo proprietário não possui relação jurídica com o condomínio e sim com o condômino contratante. Assim, na hipótese da necessidade de manutenção na fiação elétrica nos apartamentos (área privativa), caberá ao condômino escolher a empresa ou profissional para realizar os reparos necessários.

**Diogo Silva Kamers
Geraldo Gregório
Jerônimo advogados associados
Advogado OAB/SC 29.215
(48) 3222 2505**



BALANCETES

Gostaria de saber como analisar um balancete da prestação de contas do mês?

Celeste Vargas, Florianópolis

A análise da pasta de prestação de contas mensal é importantíssimo para fundamentar a aprovação das contas na assembleia geral ordinária, além de ser um ótimo instrumento de acompanhamento dos gastos mensais, verificando a transparência da gestão e se a saúde financeira do condomínio vai bem.

Algumas contabilidades emitem relatórios muito técnicos que dificultam a compreensão do condômino que não é da área financeira ou contábil, por isso seu questionamento é pertinente, pois não há no mercado condominial um padrão de pastas balancetes, segue abaixo

minha dica, para uma verificação básica nas contas mensais:

- Verificar se a pasta se encontra encadernada e com suas páginas numeradas;
- Verificar se constam os relatórios de receitas, de despesas e saldos das contas bancárias; além do relatório de inadimplência;
- Conferir se os saldos das contas fecham com os saldos existentes nos extratos bancários;
- Na seção de despesas, acompanhar se cada despesa possui o documento comprobatório, ou seja, uma nota fiscal, fatura de água, energia ou guia de recolhimento de impostos, os recibos simples não são mais aceitáveis nos dias de hoje;
- Verificar se os pagamentos estão ocorrendo na data de

vencimentos e se não há pagamento de juros por atrasos.

Após estas verificações, se você fizer parte do conselho e tiver ainda alguma dúvida sobre as contas, registrar na página de apontamentos do conselho, geralmente fica nas primeiras páginas dos balancetes.

Se você for condômina, e continuar com dúvida ao verificar a pasta física ou até mesmo as pastas digitais, você deve pedir esclarecimento ao síndico.

**Odimar Manoel
Upcondo - Auditoria e Treinamento
Condominial
Itajaí, SC
(47) 98822 3773
3349 7280**



INADIMPLÊNCIA

No condomínio há uma unidade com inadimplência de três anos e a dívida é bem alta. Agora, o proprietário alugou a unidade. O condomínio pode exigir, por via judicial, que o valor do aluguel seja utilizado para quitar a dívida?

Dionísio Tavares, Criciúma

Em princípio, é necessário esclarecer que o Código de Processo Civil de 2015, por meio do artigo 784, inciso X, elevou às despesas ordinárias e extraordinárias de condomínio edilício (taxa condominial) à categoria de título executivo extrajudicial. Ou seja, não há mais a necessidade de se propor uma ação de conhecimento com o objetivo de se constituir um título executivo, no caso judicial, na forma de sentença condenatória, o que torna todo o procedimento de cobrança das despesas condominiais mais céleres.

Feita esta breve introdução, a jurisprudência é pacífica no sentido de que, nos termos dos artigos 825, III, 834 e 867, todos do CPC, é perfeitamente cabível a penhora sobre os frutos dos imóveis, dentre eles os alu-

gues, desde que essa não seja a única propriedade do condômino devedor e os valores não se revertam para a subsistência ou a moradia da sua família (vedação imposta pela sumula 486 do STJ).

Nesse cenário, a fim de evitar esses maiores embates no curso processo, recomenda-se que o Condomínio proceda com a penhora imediata do próprio apartamento (e eventualmente da garagem) que gerou a dívida condominial, por tratar-se de procedimento mais rápido, ainda que incida sobre bem de família, pois, como sabido e ressaltado, não há impenhorabilidade quando o débito versar sobre taxa de condomínio, em razão deste débito constituir obrigação real de natureza propter rem (art. 1336, I, CC) - incide sobre a coisa e perseguindo-a para onde quer que ela vá.

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





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



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

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

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

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

EFICAZ SOLUÇÕES PREDIAIS **PINTURAS PREDIAIS IMPERMEABILIZAÇÃO RESTAURAÇÃO**
 (48) 3342.3044 99854.9596
 @eficaz.pinturas
 Rua João de Barro, 67 (Pedra Branca - Palhoça) pinturas.empresaeficaz@gmail.com

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

Tech New Arquitetura e Pinturas
 (48) 9 9982 8141 (48) 9 3235 2379
www.tn1.com.br
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 claudiolsk@gmail.com
 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

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
 • 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 pravaliiengenaria@gmail.com | www.pravaliiengenaria.com.br

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
CVS Prestadora de serviços contato.cvs@hotmail.com
 SR. SÍNDICO, SOLICITE ORÇAMENTO! (48) 99151.8747 / 98812.0186

CLASSI EMPREGO
 Os profissionais que se apresentam abaixo são qualificados em curso de porteiro e zelador e buscam colocação em condomínios:

ANGELITA SEEBER (48) 99117 9706	VANESSA TAVARES (48) 98460 2284	ADROLDO CAMARGO (48) 99184 3822
JEAN FELIPE DE JESUS (48) 99142 4523	JOB PIERRE (48) 99644 0341	RODOLFO SOUZA (48) 99104 8707
JOSÉ DA SILVA (48) 98402 0765		ALEXANDRE MACHADO (48) 98495 2031

GTC **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!
 (48) 3223 5332 Av. Rio Branco, 404 Sl 506 Torre 1 - Centro Fpolis www.gtccontabilidade.com.br gtc@gtccontabilidade.com.br



Economia compartilhada se destaca como tendência para moradia

Movimento tem feito novas gerações adiarem a compra do imóvel

Fabiane Berlese

Um dos mais recentes setores a sentir os efeitos da inovação é o imobiliário, que assiste às novas gerações se desmotivarem diante da compra daquela que já foi a “tão sonhada casa própria”. Para isso, o mercado se reinventa e tenta atender às demandas por novos conceitos de economia compartilhada, sustentabilidade, funcionalidade e qualidade de vida.

Em sua essência, o valor de um produto ou serviço sai do tradicional lugar de posse e se apoia na experiência. Essa é a lição que os modelos de negócios como a Uber vêm demonstrando com a oferta por serviços flexíveis que permitem ao usuário garantir sua locomoção de maneira confortável e eficaz, sem ter altos custos pela compra, manutenção ou se-

guro do carro.

A mesma demanda começa a ganhar força quando o assunto é moradia. Diferente do que se perpetuou por gerações, morar não é mais simplesmente ter um “cantiño para chamar de seu”. Em vários casos, alugar se sobressai como a opção mais compatível diante do dinamismo da vida atual.

“Isso se fortalece, pois morar precisa atender às necessidades de cada pessoa. Essa tendência atinge principalmente os jovens em razão da liberdade geográfica, pois permite a eles desfrutarem da liberdade de mudar de emprego ou de cidade, por exemplo, sem precisar se limitar a um único lugar. Ou seja, eles se sentem mais livres para aproveitar as oportunidades profissionais ou de estudo, sem para isso perder sua qualidade de moradia”, explica o contador e desenvolvedor de negócios, André de Jesus.

A maior adesão dessa tendência entre os jovens o analista atribuiu à popularização de conhecimentos sobre finanças e investimentos. “As novas gerações estão mais interessadas em saber como administrar melhor suas finanças e isso faz com que esse movimento se fortaleça. A verdade é que não há escolha certa ou errada. Independente de comprar ou alugar um imóvel, o necessário é estudar, procurar orientação, analisar e se planejar para que isso não tenha efeitos negativos na vida” comenta.

ESPAÇOS COMPARTILHADOS

Na experiência do compartilhamento, os espaços dos condomínios também seguem a tendência. As áreas comuns, antes ignoradas por muitos moradores, hoje passam a ser o grande diferencial de residenciais modernos. “Os



Apartamentos compactos e funcionais ganham a preferência do público mais jovem

empreendimentos começam ter apartamentos menores e áreas de convivência compartilhadas”, explica o especialista em inovação e diretor comercial Odirley Felício Rocha.

Entre as soluções mais comuns nos empreendimentos, o especialista aponta espaços de coworking, salas de estar e lavanderias coletivas como alguns dos exemplos de compartilhamentos. “Tudo que você imaginar pode ser compartilhado, então a pessoa vai ter o apartamento apenas para dormir. Enquanto no condomínio ficam disponíveis as várias áreas comuns para fazer desde o happy hour, trocar o pneu da bicicleta ou jantar e interagir com os vizinhos

ou amigos”, observa.

De acordo com Rocha, a nova proposta também leva em conta o melhor uso dos recursos financeiros individuais. “As pessoas perceberam que o uso compartilhado é muito mais viável. Uso de case o exemplo de uma fabricante de produtos de limpeza que montou uma estrutura de lavanderia em alguns condomínios do país. Ela disponibiliza as máquinas, faz manutenção e repõe os produtos de lavagem. Para usar, há um valor de R\$ 10 por lavagem. Nessa conta, uma pessoa que lava suas roupas cinco vezes no mês, gasta R\$ 50 reais. Algo mais viável do que se gastaria com uma máquina de lavar”, expõe.

Problema com barulho?



Precisando trocar porta ou janela sem alterar a fachada do imóvel?

Noite mal dormida afeta a qualidade da vida.

(48) 3247.6714
lohnesquadrias.com.br

Sistema Retrofit by
Lohn
Esquadrias e Vidros

Tapetes personalizados

(48) 3375-4563 | 99146-1001

Kapermil



Serraria - São José/SC

www.kapermil.com.br

kapermil@kapermil.com.br



Dos Anjos
Construção Civil



www.dosanjosconstrucaocivil.com.br

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

Responsável Instalação e manutenção elétrica

Valterson de S. dos Anjos

Eng° Civil
Antônio Augusto C. Borges

dosanjosconstrucaocivil@gmail.com

Crea 004710-0

(48) 99663-5662 / 3030-8550

f dosanjosconstrucaocivil



COBRAC
COBRANÇAS DE CONDOMÍNIOS

Cobrança Garantida de condomínio Receita integral antecipada

A sua dedicação é essencial para a harmonia e manutenção do bem comum!

Uma homenagem da Cobrac a todos os síndicos e síndicas pelo seu dia



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

(48) 3241.0380 / 99143.1904

www.cobraccobranças.com.br | atendimento@cobraccobranças.com.br

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