

Jornal dos Condomínios

ANO 18 - Nº 217 - DEZEMBRO 2019 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

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



COMO EVITAR ATRITOS COM VAGAS DE GARAGENS

O que é permitido ou não quando o assunto é vagas na garagem e como resolver problemas de seu uso no dia a dia do condomínio

Páginas 8 e 9

EM SC

JOINVILLE

Como ser assertivo
ao cobrar dívidas
condominiais?

Páginas 10 e 11

SEGURANÇA

Os riscos de botijões
de gás nas unidades

Página 3

FAÇA CERTO

Zelador não é
corretor de imóveis

Página 4

IMÓVEIS

Taxa condominial
alta pressiona valor
do aluguel

Página 5

Desejamos muito amor e prosperidade!

FELIZ NATAL E UM NOVO ANO CHEIO DE REALIZAÇÕES!

DUPLIQUE
SANTA CATARINA
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

SÃO OS VOTOS DOS AMIGOS DA DUPLIQUE AOS SÍNDICOS, CONDÔMINOS E ADMINISTRADORES!

atende portaria
Um novo jeito de fazer portaria

Desejamos a todos clientes e colaboradores um excelente final de ano e um **Feliz 2020**

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 1º andar, Edifício Dahl Amim, 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?

Pequeno
EMPREITEIRA DE PINTURA

30 ANOS
ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA

www.pinturasopequeno.com.br
(48) 99991.0613 | 98426.3496
contato@pinturasopequeno.com.br

Desejamos a todos um **Feliz Natal** e um **Ano Novo** repleto de sucesso e alegria!

PONTUAL
COBRANÇAS

www.pontualcobranca.com.br

MULTI
SERVIÇOS DE LIMPEZA E MANUTENÇÃO

COMPLETO ATENDIMENTO PREDIAL
LIMPEZA | PORTARIA | ZELADORIA

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

EDITORIAL

2020: solidariedade, compreensão e união para a nova década que vai chegar

A partir de dezembro aumenta a movimentação nos condomínios. Verão, calor, as praias cheias, as festas de final de ano e o Carnaval. Esse é o período preferido dos turistas que lotam o litoral catarinense e movimentam a economia, gerando renda extra para os proprietários que alugam suas unidades por temporada através de plataformas digitais e aplicativos. Saiba na coluna do IBRADIM que esta solução implica em comodidade para alguns, mas incômodo para outros e que está em curso no Superior Tribunal de Justiça (STJ) julgamento para decidir se o condomínio poderá impedir que o proprietário realize a locação de sua unidade imobiliária



via plataformas de economia compartilhada, a exemplo o AirBnb. Com a chegada do verão outro desafio nas regiões litorâneas é encontrar um local para estacionar, e a questão se agrava quando o assunto são as vagas da garagem do condomínio. Neste espaço conciliar os problemas relacionados às vagas tem sido uma das dores de cabeça para os síndicos, que precisam encontrar soluções para as reclamações de moradores. Na matéria especial desta edição veja medidas simples e informação sobre o que é permitido ou não nesse espaço e que ajudará a facilitar a vida de todos.

Esta edição também destaca a data 23 de Dezembro que faz homenagem à figura social existente desde os primórdios da hu-

manidade – o vizinho. A organização social, formada por grupos interdependentes, faz dessa relação um assunto mais antigo do que se imagina. Tema muito pertinente nesta época em que comemoramos o Natal e o espírito de solidariedade entre as pessoas, nossa equipe aproveitou a data para buscar orientações de psicólogos sobre como os síndicos podem manter a boa convivência e amenizar os desentendimentos, tornando a vida entre os vizinhos mais agradável e harmônica. Atitude como esta mostra o que o ser humano tem de melhor a oferecer ao próximo: solidariedade, compreensão e união, virtudes necessárias à vida coletiva. Entrar em 2020 com essa energia só tende a atrair amor e prosperidade para a nova década que vai chegar!

Feliz Natal e ótima leitura!

Ângela Dal Molin

santacruzbombas

Plantão de emergência com reparos de motores, bombas e filtros

- Montagem de Quadros de Comando e Sistema de Automação para Bombas de Incêndio
- Venda, Manutenção e Reparação de Bombas Hidráulicas
- Limpeza e Impermeabilização de Caixas D'Água

48 3266.4003 | 48 99170.8008
santacruzbombas@gmail.com

Contrato mensal, garanta atendimento 24h!

META
CONDOMÍNIOS & CONTABILIDADE

A SOLUÇÃO PARA A GESTÃO DO SEU CONDOMÍNIO

Solicite orçamento!

(48) 3028.4477 | 3223.2318 | 3028.1400

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



Diferenciais Adelante Cobranças

- Aplicativo Adelante** Powered by Winker
- Processo de Cobrança Humanizado**
- Taxas Justas e Sustentáveis**
- Cobrança Retroativa**
- Notificação** de Boleto por E-mail e Push
- Acesso Gerencial pelo Aplicativo e Site**

A inadimplência não precisa ser um problema para o condomínio e para os condôminos.

Conte com a equipe **Adelante Cobranças** e viva uma nova experiência em garantia de receita e em negociação.

Tranquilidade ao síndico. Empatia para com os condôminos. Respeito a todos.

Algumas funcionalidades dependem de integração de sistemas e/ou do plano contratado.





Os riscos de botijões de gás nos apartamentos

Corpo de Bombeiros exige de prédios antigos migração para central canalizada, mas em alguns casos aceita adaptações

Roberta Kremer

Embora não seja mais aceito em prédios novos, o uso de botijões de gás (P13) em apartamentos de edificações antigas ainda é uma realidade em muitos condomínios de Santa Catarina, o que requer cuidados redobrados para evitar acidentes provocados por vazamentos e, inclusive, a responsabilização civil e criminal do síndico. As medidas para garantir maior segurança vão da troca do sistema por central de gás canalizado a adaptações estruturais, dependendo de cada caso, conforme as exigências do Corpo de Bombeiros.

Desde novembro de 2013, com a publicação da lei estadual n. 16.157, que trata das normas de proteção contra incêndio, a corporação endureceu as exigências para edifícios anteriores à legislação. No caso de condomínio antigo, como o habite-se foi concedido antes de 2013, é analisada a situação na vistoria anual de funcionamento, a qual o síndico precisa solicitar periodicamente.

Em princípio, os prédios devem seguir a Instrução Normativa número 8 do Corpo de Bombeiros, de modo a substituir o modelo por central de gás. É mais segura por ser “uma construção



RODRIGO VIEIRA, síndico do condomínio Paula Maria: migração do botijão P 13 para central de gás tem custo de R\$ 170 mil

sob o solo, que deve ter itens de controle, como registro de corte e manômetro para medir a pressão, projetada por engenheiro ou arquiteto”, observa o chefe da Seção de Atividades Técnicas do Corpo de Bombeiros de Florianópolis, tenente Murilo Demarchi.

Conforme a gerente de Projetos de uma empresa especializada no setor, Néia Lehmkuhl Martinez, em prédios antigos uma das dificuldades para a instalação da central de gás canalizado diz respeito às tubulações, que não foram previstas no projeto inicial do edifí-

cio. “É possível fazer a tubulação embutida ou ainda, aparente, porém em ambos os casos os custos são bastante elevados para a realidade financeira de alguns condomínios”, expõe.

MIGRAÇÃO

O condomínio Paula Maria, em Campinas, São José, está em processo de migração do botijão P 13 para central de gás. Dos sete blocos, três não estavam de acordo com as exigências do Corpo de Bombeiros. O valor para a obra dos prédios de três andares é de

cerca de R\$ 170 mil. A tubulação está sendo instalada por fora dos edifícios e, mais tarde, a ideia é fazer uma cobertura. Para executar a obra, dois são os desafios: “primeiro foi aprovar o projeto no Corpo de Bombeiros. Agora estamos enfrentando resistência de muitos condôminos para fazermos os furos de ventilação (itens obrigatórios) na área de serviço”, conta o síndico Rodrigo Vieira. Mas, segundo ele, a mudança vale a pena. “Com certeza, a segurança vai ser reforçada a partir do atendimento das normas técnicas”, espera.

MEDIDAS COMPENSATÓRIAS SE HOVER INVIABILIDADE

Caso o responsável técnico comprove em laudo a inviabilidade da obra da central de gás, o Corpo de Bombeiros autoriza a

realização de adaptações, estabelecidas pela Instrução Normativa número 5. Como medida compensatória, está a necessidade de se fazer aberturas de ventilação na parte superior e inferior da área onde fica o botijão para dar saída a possíveis vazamentos. “Pequenos vazamentos são normais e precisam extravasar. Por isso, os locais devem ter ventilação permanente”, explica o tenente Demarchi.

A gerente de Projetos Néia adverte que a obra de aberturas para ventilação pode se mostrar com custo dispendioso nos casos em que somente for possível fazê-la pela parte externa do edifício, o que exige contratação de serviço de rapel. “Uma saída é optar pelo uso de fogão elétrico, que elimina todo o transtorno e é mais seguro, pois deixa de ter gás circulando no prédio”, observa.

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
Energia

48 4105.3177 48 99953.2265
contato@portalsulenergia.com.br
www.portalsulenergia.com.br

11
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?

SOLUÇÕES PARA
INADIMPLÊNCIA CONDOMINIAL



INADIMPLÊNCIA NO CONDOMÍNIO?

www.personnalitecobrancas.com.br | 47 3368.5150

Eduardo Junqueira Bertoncini



Locação "Airbnb": o condomínio pode impedir?

Prática cada vez mais comum está em julgamento no STJ e merece atenção dos condomínios.

Altas temperaturas, céu azul e férias. A chegada do verão traz consigo expectativas de lazer e turismo, especialmente em estados litorâneos. Representação típica da estação são as locações por temporada, potencializadas nos últimos anos com plataformas digitais e aplicativos, como é exemplo o Airbnb. Solução e comodidade para alguns, incômodo para outros, certo é que o uso de contratos digitais para ocupação de bens imóveis nas plataformas de economia compartilhada está longe de ser um consenso.

Nesse sentido, está em curso no Superior Tribunal de Justiça (STJ) julgamento para decidir se o condomínio pode impedir que o proprietário realize a locação de sua unidade imobiliária via plataformas digitais, normalmente por curto ou curtíssimo período, mas podendo ultrapassar 90 dias de duração, como permite o Airbnb, por exemplo.

Em outubro de 2019, o relator do caso, ministro Luis Felipe Salomão, entendeu ser permitida a locação da unidade imobiliária objeto do litígio, veiculado em recurso oriundo do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul.

Ao fundamentar seu voto, o relator entendeu que a locação via Airbnb não configura exploração comercial, que é vetada na convenção de condomínio exclusivamente residencial, pois ausentes os requisitos do que seria um contrato de hospedagem, regulado em lei e que deve possuir diversos serviços atrelados. Assim, argumentou tratar-se de um contrato não regulado, mas com aproximação ao contrato de locação por temporada, que está na Lei de Locações.

O julgamento está suspenso pois o ministro Raul Araújo pediu vista para analisar melhor o caso, mas deve ser retomado em breve.

A questão central do debate, a princípio, é relacionada com a possibilidade ou não de a convenção de condomínio vetar o aluguel via plataformas do tipo Airbnb. Em defesa do amplo exercício do direito de propriedade, o STJ já se manifestou anteriormente no sentido de que normas condominiais restritivas devem passar pelos critérios de razoabilidade, proporcionalidade e legitimidade para serem aplicadas.

A tendência, portanto, é de que se tenha um julgamento favorável à permissão de locação via plataformas virtuais, tendo como ponto que merece atenção a possibilidade ou não de o condomínio estabelecer em sua convenção a proibição.

São muitos os reflexos que podem surgir da posição final do STJ, especialmente no mercado de aluguel por temporada e principalmente nas relações entre condôminos e condomínios, já que são conhecidas diversas iniciativas dos condomínios em vetar a prática de locação por plataformas do tipo Airbnb.

Vale toda a atenção ao que decidirá o STJ, tribunal que possui competência para estabelecer precedentes que devem ser seguidos pelos demais tribunais estaduais, formando assim um entendimento mais concreto e que trará alguma segurança quanto ao polêmico tema.

Eduardo Junqueira Bertoncini, Advogado, associado ao Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário - IBRADIM, Mestrando em Direito pela UFSC.

FAÇA CERTO

Zelador não é corretor de imóveis

Irregularidade cresce no verão e síndicos e administradores devem ficar atentos

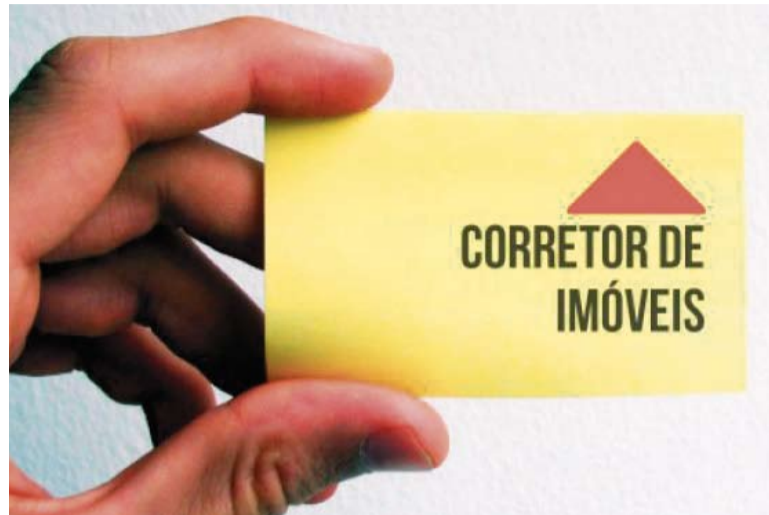
Cesar Dias

O nome já diz tudo: o zelador é o profissional encarregado de zelar pelo bom andamento de todas as atividades de um condomínio, seja residencial ou comercial. Além de coordenar os demais funcionários do local, também deve cuidar de todas as demandas, diárias, semanais e mensais de uma lista de obrigações que cresce cada vez mais.

Mesmo assim, alguns deles estão excedendo suas funções e assumindo o papel de corretores de imóveis, mostrando apartamentos, captando clientes e até fechando contratos como se fossem imobiliárias. A prática acontece por todo o litoral catarinense durante o ano inteiro, mas cresce especialmente durante a alta temporada.

"A locação de imóveis não é trabalho do zelador, que tem funções muito específicas dentro dos condomínios. Muitas vezes são transações formalizadas apenas com um contrato de gaveta e essa é uma situação que não tem amparo legal algum", adverte o corretor José Carlos Muller. "Esta atitude atrapalha a atuação das imobiliárias que são corresponsáveis por qualquer tipo de problema que aconteça, além de ser uma atividade que não é fiscalizada", completa.

A informação é verdadeira. O zelador que assumir as funções de corretores de imóveis está cometendo o crime de exercício ilegal da profissão e pode até responder criminalmente por suas ações,



uma vez que exerce uma atividade regulamentada sem permissão. O Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) tem, desde 2009, um convênio com a Secretaria de Segurança Pública de Santa Catarina e vem realizando blitz de verão pelo litoral catarinense buscando fiscalizar e coibir essa prática.

MORADORES

A atitude de moradores que aproveitam os serviços de zeladores para intermediar a locação de imóveis e garagens, muitas vezes é motivada pela economia na comissão que corretores habilitados pelo CRECI recebem em cada negociação imobiliária, que em alguns casos pode ultrapassar 50% do valor.

Mas essa prática, que a princípio pode parecer vantajosa, pode trazer problemas para síndicos e outros condôminos e o mais sério deles é a segurança. Em boa parte dos casos, durante o processo de captação irregular de locatários a atenção às referências pessoais é

deixada de lado na busca por mais um negócio fechado, comprometendo, assim, o controle das pessoas que entram em apartamentos vagos e frequentam as áreas internas de um prédio.

Outra situação potencialmente preocupante é a ausência do zelador de seu posto de trabalho, deixando outro funcionário, normalmente o porteiro, em seu lugar. Neste caso, o porteiro que acumulou funções pode requerer seus direitos trabalhistas na justiça causando uma despesa inesperada ao condomínio.

"Ninguém pode atuar como corretor se não possuir o registro no CRECI. Cabe aos síndicos orientar os moradores que muitas vezes incentivam o zelador a negociarem seus imóveis, pois o zelador não atuará como corretor sem autorização do proprietário. Também deve-se alertar o zelador sobre o exercício ilegal de uma profissão", alerta Flavio Melara, advogado especialista em direito civil e professor de gestão imobiliária em Florianópolis.

- 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

● 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

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

SUPORTE
Condomínios

- ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
- COBRANÇA GARANTIDA

48 3024.7275 www.suportecondominios.com.br



Taxa condominial alta pressiona valor do aluguel para baixo

Conta de água e gastos com funcionários são os principais custos, mas má gestão também pode elevar cota

Roberta Kremer

Quantos quesitos são observados para se alugar um apartamento? Quem está em busca de um lar observa localização, posição solar e estrutura. Mas a lista não para por aí. Um item de grande relevância é o valor da taxa condominial, que influencia diretamente na escolha. O aumento significativo da cota, que ocorre em muitos condomínios na Grande Florianópolis, tem feito proprietários reduzirem o preço do aluguel para evitar que seus imóveis permaneçam fechados.

A taxa de condomínio alta tende a afugentar potenciais inquilinos. Quem está em busca de uma unidade, seja residencial ou comercial, não analisa os valores separadamente, mas de forma global. "Custos relativos a aluguel, condomínio, taxa de lixo, IPTU e seguro da unidade fazem parte da mesma fatia do orçamento. Fatalmente, se a taxa de condomínio ou IPTU começam a crescer, o candidato a inquilino buscará compensar no aluguel junto ao proprietário que se vê, muitas vezes, forçado a baixar o valor para não perder o negócio", observa o presidente do Secovi (Sindicato Patronal da Habitação) das regiões de Florianópolis e Tubarão, Fernando Willrich.

CUSTOS

O gerente comercial da Agên-



TAXA DE CONDOMÍNIO elevada pode afugentar potenciais compradores ou inquilinos de unidades residenciais ou comerciais

cia Matriz da Imobiliária Ibagy, José Maurício Franz, pontua que há um excesso na oferta de imóveis ao passo que as taxas de condomínios têm aumentado por conta da alta no preço dos serviços e outros custos corrigidos pela inflação, como o salário de empregados. Nesse contexto, a redução no preço do aluguel se torna necessária. "Sempre digo aos proprietários que é mais dolorido ficar com o imóvel fechado e ter de tirar dinheiro do bolso para pagar despesas com taxa condominial

e IPTU do que baixar o valor do aluguel", comenta Franz.

A manutenção de muitas áreas comuns de lazer no edifício onera a cota condominial. Mas, conforme o presidente do Secovi, os custos que mais impactam a taxa são os da conta de água (nos prédios sem hidrômetro individual) e aqueles relacionados à mão de obra de pessoal, nesse último caso de forma mais representativa nos condomínios com poucas unidades (nos maiores fica mais diluído). Além disso, Willrich lembra que

prédios mais antigos naturalmente terão taxas mais elevadas por terem mais despesas com reforma e manutenção.

Em relação à administração do condomínio, a má gestão e a existência de maus pagadores também refletem no aumento da cota. "Se alguns moradores deixarem de pagar a taxa, automaticamente sobe o valor para os outros. Por isso, muitos condomínios têm optado pela cobrança garantida", revela o supervisor de Condomínios da Ibagy, Roberto Andrade. Franz

Administração de Condomínios e Consultoria
Contabilidade Empresarial
Síndico Profissional
Seguros

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

acrescenta que o grau de onerosidade de uma administração inadequada pode ser tanto que faça a taxa condominial superar ao aluguel. "Em um dos prédios da região, chegou a esse ponto", revela o gerente comercial.

CONTROLE

Para enxugar o valor da cota, o controle no consumo de água é uma das medidas que devem ser adotadas. Andrade ainda recomenda sempre fazer um bom número de cotações dos serviços de manutenção, o que vale também para a contratação de portaria 24 horas, item de maior influência na taxa. Claro, sem perder de vista a qualidade do trabalho ou produto e a segurança do prédio. "Tem que fazer boas cotações de todos os serviços, desde a recarga do extintor de incêndio até a jardinagem e a limpeza da caixa da água, em busca do máximo de economia levando-se em conta a relação custo-benefício", pondera o supervisor de Condomínios da Ibagy.

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

Somos todos vizinhos

Psicólogos orientam sobre como os síndicos podem manter a boa convivência e amenizar os desentendimentos entre moradores

Da redação

O dia 23 de dezembro faz uma homenagem à figura social existente desde os primórdios da humanidade – o vizinho. A organização social, formada por grupos interdependentes, faz dessa relação um assunto mais antigo do que se imagina. Atritos entre vizinhos nos condomínios são comuns, isso porque são reunidos interesses, gostos e comportamentos totalmente diferentes dentro de um mesmo espaço físico. São típicas ocorrências: o barulho da furadeira, o cachorro que late, o vizinho que deixa de pagar o condomínio, o fumante ou aquele denominado antissocial. Tal realidade acaba afastando as pessoas umas das outras e, com o tempo, são deixados de lado, hábitos de cumprimentos sociais básicos, como: bom dia, boa tarde, como vai?

O Jornal dos Condomínios aproveitou a data para buscar orientações de psicólogos sobre como os síndicos podem manter a boa convivência e amenizar os desentendimentos, tornando a vida entre os vizinhos mais agradável, confira:

O ETERNO PROBLEMA DO BARULHO

Qual o condomínio que não tem pelo menos um morador que gosta de oferecer festas para os amigos regularmente? Alguns não escolhem dia, nem hora e isso pode atrapalhar a vida do morador ao lado. Na tarefa de conter o exagero dos barulhentos, a psicóloga Letícia Delpizzo defende que o diálogo é a melhor maneira de gerar a transformação de comportamento ao invés de gerar uma multa diretamente. Conversar com o



SEGUNDO A VISÃO dos especialistas, a paz não é a ausência de conflito, é o equacionamento das tensões e a capacidade de resolver atritos

morador e explicar: “o seu vizinho tem de acordar cedo no outro dia, tem crianças e esse barulho interfere na vida dele”, sugere Delpizzo. Ela observa que ao negociar as regras é diferente do que agir severamente, pois o morador se sentirá respeitado e mais facilmente buscará considerar o resultado de suas atitudes para seus vizinhos.

INTEGRAÇÃO ENTRE MORADORES

O síndico, como líder dentro de um condomínio, pode fomentar o caminho para que ocorra mais integração entre os moradores. Estudiosos da psicologia enfatizam que a integração comunitária é ferramenta importante para reduzir os atritos entre vizinhos e podem estimular os moradores a adotar uma visão diferente na convivência, pois o bom senso passa a prevalecer. Além das rotinas burocráticas, a gestão humanizada precisa ser trabalhada para se obter uma rotina mais

harmoniosa. “Quando um conhece o outro, há uma chance muito maior de agir com ele de forma compreensiva, mais tolerante e respeitosa”, diz o psicólogo Cristian Santini.

Para o psicólogo Dennis dos Reis, a existência de um relacionamento permite mais racionalidade no gerenciamento das divergências, já que a extinção delas é praticamente impossível. “A paz não é a ausência de conflito, é o equacionamento das tensões, a capacidade de resolver atritos”, esclarece.

AS NORMAS DO CONDOMÍNIO

Um dos assuntos mais polêmicos em condomínio é o cumprimento às normas regidas pela convenção e regimento interno. O não cumprimento pode trazer conflitos entre vizinhos e também à administração do edifício. Mas como manter o equilíbrio das relações diante deste assun-

to? Segundo o psicólogo Danilo Lopes um condomínio não só deve possuir um código de regras e normas, como também fazer com que sejam respeitadas e

cumpridas à risca, pela figura do síndico e também pelos próprios condôminos, sob pena de desorganizar-se a ponto de gerar um mal-estar coletivo. “Para isso, o síndico, com o auxílio de seus condôminos, deve organizar regularmente, reuniões com todos os seus representantes, com o intuito de que as normas e regras do seu condomínio sejam construídas coletivamente e atualizadas com mais frequência e na medida em que surjam novas demandas e necessidades dos seus condôminos. É necessário que todos, de forma coletiva, entrem em acordo e ratifiquem essas regras, para que não surjam futuras distorções e descontentamentos. É necessário que todos estejam plenamente conscientes de suas decisões e escolhas e que cada um coloque-se no lugar do outro, pois fazendo isso é natural e esperado que o outro também o faça”, orienta o psicólogo.

DICAS RÁPIDAS PARA A BOA CONVIVÊNCIA NO CONDOMÍNIO

• **Pequenos atos** do dia a dia de síndicos, condôminos e funcionários geram uma sensação de harmonia que estimula até mesmo os mais individualistas. Entre elas: cumprimentar as pessoas no elevador ou com quem cruza nos espaços comuns, ser solidário com os idosos, pessoas com deficiência, ou mesmo na hora de carregar sacolas e segurar o portão de entrada.

A gentileza pode ser reforçada pelo síndico através de pequenas campanhas, com frases, recomendações e mensagens breves que permitam às pessoas se darem conta do valor da gentileza. Nada como um processo educacional para mudar um comportamento. Promover a realização de atividades em grupo, como para praticar exercícios físicos, artesanato, recreação e até oficinas de culinária reforçam os laços de amizade.

Atenção aos detalhes do que é importante para cada um do condomínio. Por vezes, detalhes pequenos podem se transformar na causa de grandes conflitos. Ser cuidadoso no dia a dia com o que se fala, com a forma como se age e com as demandas que o outro tem para nós. Um pequeno exercício diário de atenção pode mudar de forma profunda nossa convivência e, consequentemente, nossa própria realização e bem-estar.

Foco na solução é uma forma de sair do conceito de certo e errado, de pensar sobre quem tem razão, e colocar o foco no que desejamos alcançar. Ter clareza que os caminhos individuais podem ser todos válidos, porém, o propósito é desenvolver uma solução sistêmica e global. Nosso cérebro funciona de acordo com nossas intenções. Se treinarmos sistematicamente em buscar soluções, nos tornaremos bons nisso.

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

PEREIRA JORGE
condomínios desde 1969

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

(48) 3225-1934



www.pereirajorge.com.br

Assessoria Contábil completa para Condomínios

Rua Hermann Blumenau, n° 253, sobreloja - Centro- Fpolis/SC

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

Desejamos muito amor e prosperidade!

FELIZ NATAL E UM NOVO ANO CHEIO DE REALIZAÇÕES!

**SÃO OS VOTOS DOS AMIGOS DA DUPLIQUE AOS SÍNDICOS,
CONDÔMINOS E ADMINISTRADORES!**

Tudo que você precisa saber para evitar atritos com vagas de garagens

O que é permitido ou não quando o assunto é vagas na garagem e como resolver problemas corriqueiros de seu uso no dia a dia

Beatriz Carrasco

VAGAS DIFERENTES, REGRAS DISTINTAS

Antes de esmiuçar o tema, é importante entender os diferentes tipos de garagens, já que cada um tem regras distintas. Segundo o advogado Calgaro, o espaço pode ser classificado da seguinte forma: vagas privativas que possuem matrícula própria no Cartório de Registro de Imóveis (também conhecidas como “vagas autônomas”), vagas privativas que não possuem matrícula própria (vaga vinculada), e vagas que são parte da área comum.

As vagas privativas que possuem matrícula própria no Cartório de Registro de Imóveis são de propriedade individual do condômino, sendo consideradas áreas privativas. Elas possuem uma metragem própria e representam uma fração do condomínio. “Essas vagas podem ser vendidas de forma separada do apartamento, pois possuem uma matrícula própria”, explica Calgaro.

As vagas privativas que não possuem matrícula própria, por sua vez, são vinculadas ao apartamento. Elas também são de propriedade individual do morador e são consideradas privativas, com metragem própria. Porém, são vinculadas à matrícula de um apartamento, estando incluídas na fração ideal da respectiva unidade, não podendo ser vendidas de modo separado do apartamento.

Por último, existem as vagas de garagem que são parte da área comum do condomínio, ou seja, não são de propriedade privativa de nenhum condômino. Elas são consideradas áreas comuns do

Vizinho que para na vaga errada, espaço usado como depósito, transtornos com vagas presas, automóvel maior do que a área... Quando o assunto é vaga nas garagens, o dia a dia traz diferentes situações comuns, mas que acabam causando incômodo aos moradores e, consequentemente, ao síndico, que recebe as reclamações.

Medidas simples e informação sobre o que é permitido ou não nesse espaço, no entanto, ajudam a facilitar a vida de todos. Para começar, o Código Civil, de forma propositada, não traz muitas regras sobre vagas de garagem, limitando-se a tratar de deveres e direitos dos condôminos sobre as áreas comuns e privativas, explica o advogado Alberto Calgaro.

“Reconhecendo que cada condomínio possui uma realidade própria e diferente, o legislador deixou espaço livre para que a convenção de cada condomínio possa estipular as regras mais adequadas para os seus moradores”, detalha Calgaro.

Uma das poucas regras específicas sobre o assunto que está prevista no Código Civil, entretanto, consta no artigo 1.331. Ela estabelece que as vagas de garagem não poderão ser vendidas ou alugadas para pessoas estranhas ao condomínio. “Salvo se houver autorização expressa na Convenção, essa regra vale para todos os condomínios”, destaca o advogado.



TODO CONDOMÍNIO tem regras claras para o uso das garagens, e quem não as cumpre acaba causando incômodo aos outros moradores e ao síndico

condomínio e seu uso depende de normas internas do edifício, como as baseadas na Convenção ou em assembleia geral. Essas vagas não podem ser vendidas, pois são de propriedade comum do condomínio, e os moradores têm apenas o direito de uso.

Nesse caso, geralmente há sorteio para determinar qual vaga será utilizada por cada morador. Também há edifícios em que o condômino estaciona no espaço que estiver livre no momento, sem predeterminação.

REGRAS PARA O USO DAS GARAGENS: UMA NECESSIDADE

As convenções e regimentos abordam o uso das garagens de maneira bastante variada, co-

menta o advogado Calgaro, já que existem diferentes realidades. Regras mais detalhadas costumam ser deliberadas quando as vagas fazem parte do espaço comum do condomínio, sendo “importante que a Convenção traga regras para o uso pacífico das vagas existentes, considerado o direito igualitário de todos os condôminos sobre as respectivas áreas”, comenta Calgaro.

Para facilitar a rotina nesse caso, o advogado dá a dica: se na área comum houver o número de vagas de garagem igual ao número de moradores com automóvel, a Convenção pode estabelecer regras de sorteio ou atribuição do direito de uso de uma vaga predeterminada para cada apartamento. Também é possível esta-

belecer que cada condômino terá direito a usar uma vaga, estacionando naquela que estiver livre no momento.

Mas se o número de vagas em área comum for inferior ao de condôminos com veículo, a Convenção poderá trazer o seguinte critério: o uso de uma vaga por condômino será livre enquanto houver vagas disponíveis, sempre levando em consideração que os critérios devem ser justos e respeitar o direito igualitário de todos os moradores sobre as áreas comuns.

Quando o condomínio tem vagas privativas, não há necessidade da criação de muitas regras, conforme Calgaro. “O importante é assegurar o direito do seu proprietário de usar e livremente

A Energiluz agradece aos nossos clientes, amigos e parceiros pelo trabalho em conjunto em 2019

Estaremos juntos em 2020!

Desejamos um Feliz Natal e um excelente Ano Novo para todos!

ENERGILUZ
nossa energia é você





ALBERTO CALGARIO: é dever do condômino se informar sobre como funciona a garagem antes de adquirir uma unidade

dispor de sua vaga, evidentemente, sem prejudicar o mesmo direito de uso dos demais condôminos sobre suas próprias vagas”.

Embora o conjunto de regras seja aplicado para garantir a organização e os direitos, é comum a reclamação por parte dos moradores. O síndico, no entanto, não tem responsabilidade sobre o formato pré-determinado, destaca o advogado. Segundo ele, é dever do condômino se informar detalhadamente sobre como funciona a garagem antes de adquirir uma unidade.

“Ao comprar um imóvel pronto em condomínio, deve-se prestar especial atenção em todas as suas características. Depois de comprar, tendo a oportunidade de verificar as características da vaga de garagem, ficará difícil reclamar algo contra o vendedor”, esclarece.

VAGAS PRESAS: COMO EVITAR CONFUSÕES?

Imagine ter que pedir para o vizinho retirar o carro todas as vezes que você precisar entrar ou sair da garagem. A situação é desagradável, mas ocorre em condomínios mais antigos, que possuem as chamadas “vagas presas”. Nas edificações novas, no entanto, a atual legislação da maioria dos municípios estipula que as construtoras não podem projetar vagas presas para condôminos diferentes, explica Calgario. “Assim não há conflito, pois um mesmo condômino será o proprietário da vaga que prende as demais”.

Quando o condomínio foi projetado regularmente, mas traz vagas presas para moradores distintos, algumas soluções incluem: deixar o veículo solto para que possa ser empurrado, disponibilizar a chave

reserva do veículo ao vizinho, ou incluir na equipe um manobrista.

CARRO MAIOR QUE A VAGA: DE QUEM É A RESPONSABILIDADE?

Hoje no mercado existem várias opções de carros grandes e caminhonetes, mas um pequeno detalhe pode causar transtornos à vida coletiva no condomínio: quando o veículo é maior que a vaga e acaba prejudicando a mobilidade na garagem. Nessas situações, de quem é a responsabilidade?

Conforme o advogado Calgario, ao ultrapassar os limites da vaga,

o condômino está utilizando indevidamente uma área comum que, via de regra, serve para manobra e passagem de outros veículos. Sendo assim, a culpa recai sobre o proprietário do automóvel. “O box de garagem possui uma metragem definida. Se o veículo do condômino é maior do que as delimitações do box, ele não pode estacionar aquele veículo na vaga de garagem”.

Nesse caso, surge a boa e velha prática que deve estar intrínseca aos hábitos de quem vive em comunidade: o bom senso. “A vaga privativa de garagem em condomínio é um direito indivi-

dual de propriedade, mas não é absoluto, devendo ser exercido conforme a sua destinação e respeitadas as normas condominiais”, destaca o advogado.

Essa consciência sobre o tamanho do veículo escolhido pela família é praticada no Condomínio Filipe, no bairro Jardim Atlântico, em Florianópolis. Segundo o síndico, Willian Vinicius Buss, as vagas no residencial são bastante apertadas, mas nunca houve esse tipo de problema. “O prédio é antigo e todos já sabem dessa dificuldade, então quando o pessoal troca de carro, já escolhe os menores”, conta.

OS PRINCIPAIS PROBLEMAS E COMO RESOLVÊ-LOS

Veículo parado fora da vaga

Embora seja um princípio básico que o morador pare em sua vaga, existem aqueles que insistem em estacionar no espaço alheio.

O que fazer: O síndico deve conversar com o infrator, mas caso a situação persista, não deve hesitar em aplicar advertências e multas previstas na Convenção. Se o problema não for combatido imediatamente, pode se tornar uma prática comum. Também é possível realizar campanhas, com cartazes e recados no quadro de avisos para esclarecimento.

Uso da vaga como depósito

Grande parte dos síndicos já se deparou com algum morador que decidiu usar a vaga na ga-

ragem como depósito de materiais. Essa prática, no entanto, é proibida na maioria dos condomínios, e deve ser regulamentada quando não existam regras a respeito. Isso porque prejudica a higiene da área como um todo, pode expor crianças a objetos perigosos e desvirtua o uso do espaço comum, podendo influenciar até mesmo na mobilidade.

O que fazer: O síndico deve agir rapidamente, aplicando advertências ou multas se necessário – vale ressaltar que o condomínio pode até ser processado por negligência caso ocorra algum acidente. Cartazes e avisos também podem ser colocados para conscientização. Se muitos moradores reclamarem por um

espaço para guardar materiais, uma assembleia pode ser convocada para avaliar a possibilidade de instalar os chamados “home box” – espaço fora das unidades para guardar objetos.

Motos ou bicicletas na vaga

O estacionamento de motos é permitido, desde que se mantenha nas delimitações da vaga. No caso das bicicletas, também há edifícios que autorizam a prática, seguindo a mesma regra: não prejudicar a mobilidade.

O que fazer: Se houver incômodo em relação à estética da garagem, ou então as vagas sejam reduzidas e não comportem mais de um veículo, pode-se avaliar a instalação de um espaço destinado a motos e também um bicicletário.

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

Loja do Guarda Pó
Uniformes Profissionais

PRONTA ENTREGA
Com aplicação/bordado de logotipo

Florianópolis | Palhoça | Kobarzol | Baln. Camboriú

48.3247.4959 48.99138.7984

lojadoguardapo
www.lojadoguardapo.com.br

Cuidamos do patrimônio para você!

+ SEGURANÇA E TRANQUILIDADE PARA SEU CONDOMÍNIO OU SUA EMPRESA

- Alarme monitorado
- Monitoramento de câmeras
- Terceirização de serviços
- Vigilância armada e desarmada

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

Como ser assertivo ao cobrar dívidas condominiais?

Especialista indica que agilidade e firmeza costumam trazer bons resultados na hora da negociação

Dariane Campos

Ser efetivo na cobrança de devedores não é um desafio apenas de quem trabalha com vendas. Muitos síndicos são obrigados a lidar com essa situação e quebram a cabeça em busca de alternativas eficazes para combater a inadimplência no condomínio. Tudo isso para evitar que o desfalque no caixa afete o funcionamento dos serviços básicos ou que o planejamento aprovado em assembleia não seja executado corretamente.

Outro ponto muito relevante, que sempre deve ser levado em consideração aqui, é o aumentando do gasto dos demais moradores, com rateios mais salgados, em decorrência da quebra do orçamento mensal. Mais que mexer no bolso, situações assim afetam a convivência entre os condôminos, podendo interferir até mesmo na relação com a administração do edifício.

De acordo com o advogado Gustavo Camacho, o papel de cobrança não se trata de uma faculdade do gestor, mas sim de uma obrigação prevista em lei, conforme o artigo 1.348, do Código Civil. “Cabe ao gestor traçar o melhor caminho, sem esquecer que a assertividade tem a ver com o não cometer erros na hora de cobrar o devedor, bem como pelo estabelecimento de um fluxograma com as etapas que envolvem o processo de cobrança. Ter agilidade e evitar erros é o ponto central, já que quanto mais rápido recuperamos o crédito, menos impacto



GUSTAVO CAMACHO: assertividade também implica em não cometer erros na hora de cobrar o devedor

os demais condôminos recebem”, explica.

PRIMEIROS PASSOS

Defensor da efetividade na hora da cobrança de dívida condominial, Camacho lembra que antes de partir para a cobrança judicial, o gestor deve utilizar algumas ferramentas para tentar reaver o valor de maneira mais amigável. O primeiro passo seria um contato telefônico em até 15 dias do vencimento do boleto. Caso não surta efeito, a sugestão é o envio de SMS, Whatsapp e e-mails nos próximos 15 dias subsequentes, e só após disso começar a ter uma postura mais enérgica.

“Ultrapassados 30 dias do vencimento do boleto, o síndico deve encaminhar uma notificação extrajudicial formal e se ainda assim o devedor não acenar para a

negociação da dívida, é indicado o protesto do título. Nesse ponto é interessante utilizar a plataforma dos cartórios, sem custo para o condomínio, já que o devedor pagará as taxas e emolumentos cartorários aplicáveis quando for quitar o título”, explica o advogado.

Mas, se mesmo assim o condômino não demonstrar interesse em regularizar a situação, após 60 dias do vencimento o especialista indica entrar com ação de cobrança/execução, evitando assim a prescrição quinquenal prevista no artigo 206 do Código Civil. Para ele, a assertividade refere-se mais a não cometer erros, tais como a exposição dos devedores, o corte de água, gás, vedação de utilização das áreas comuns e não deixar a dívida prescrever. O principal intuito é que o devedor seja cobrado de maneira ágil e que o

condomínio não passe de credor de taxa condominial para devedor de verba indenizatória por dano moral.

Para ajudar a resolver os impasses mais difíceis, Camacho destaca ainda a importância de contar com a ajuda de uma boa assessoria de cobrança, garantidora ou advogado. Ele defende que o síndico, na condição de gestor, deve delegar suas funções de maneira a otimizar o seu tempo e gerar melhores resultados para os condôminos, dedicando-se àquilo que realmente é importante: a gestão das pessoas e dos processos gerenciais relativos às suas funções.

COMBATENDO A INADIMPLÊNCIA

Em Joinville, a síndica do Conjunto Residencial Adriana, Eva Hartkopf dos Santos, mesmo ten-

do um plano de ação já consolidado na sua gestão, precisou contar com o apoio de especialistas para conseguir recuperar a dívida de um condômino por taxas condominiais em atraso. Sem sucesso com a renegociação, ela teve que partir para a cobrança judicial.

“Em primeiro lugar eu sempre procuro conversar para saber o motivo do atraso e com isso traçar novas propostas e prazos. Depois o morador recebe um ofício com os débitos detalhados e um último prazo para o acerto. Com isso, só tivemos uma cobrança que entrou via judicial, após um tempo de negociação sem sucesso”, explica. Em seis anos de gestão, Eva destaca que já enfrentou problemas de atraso por desemprego, impasse entre jovens que dividiam as despesas do apartamento, brigas conjugais. Em al-



EVA HARTKOPF, síndica do Residencial Adriana: diplomacia na cobrança das taxas condominiais



**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.personalevolution.com.br

**PERSONAL
EVOLUTION**

ENVIDRAÇAMENTO DE SACADAS
E ESQUADRIAS DE PVC

Valorizando seu bem-estar.

(48) 3341.0880



Em **2020**,
continuaremos
juntos em todos
os **momentos.**

Feliz Natal
e um Ano Novo
repleto de alegrias
e realizações.

Sicredi

SEJA ASSERTIVO NA PREVENÇÃO E COBRANÇA

• Engaje o morador convencendo-o da importância de manter a mensalidade em dia. Junto com a cobrança ou nos quadros de avisos do prédio, o síndico deve colocar um descritivo que deixe explícito para onde os recursos do condomínio estão sendo destinados

• Com a correria do dia a dia, também tem que levar em conta o fator esquecimento. Por isso, a dica é enviar o boleto de cobrança com uma boa antecedência. Se quiser, ainda pode usar a tecnologia a seu favor, enviando uma mensagem de Whatsapp, e-mail ou SMS lembrando o vencimento

• Tenha sempre o controle do orçamento em dia. Saiba o que tem em caixa, como está o recebimento de pagamentos e fique de olho em qualquer tipo de atraso. Nesse último caso, a agilidade no contato com o condômino faz toda a diferença

• Em caso de inadimplência, aposte sempre no diálogo e se possível tente negociar. Sugerir um parcelamento da dívida (sem abrir mão de juros ou multas) pode ser um incentivo;

• O devedor, em hipótese alguma, pode ser constrangido durante o processo de cobrança, seja ela judicial ou extrajudicial.

O seu nome não pode ser divulgado em listas de inadimplentes abertas e fixadas nos murais do condomínio. O fornecimento de gás e água também não pode ser interrompido, assim como não poderá ser vedada a utilização das áreas comuns da edificação, tais como salões de festa, piscina e quadra de esportes

• Contrate uma boa assessoria de cobrança/advogado, para que o mesmo responsabilize-se integralmente pela cobrança dos devedores. E se for necessário, ingresse com ação de cobrança/

O CONDOMÍNIO PODE APLICAR PENALIDADES

• Através de assembleia, com votação de 3/4 dos condôminos, aplicar ao devedor contumaz a penalidade estabelecida pelo artigo 1.337 do Código Civil, que pode chegar a cinco vezes o valor da taxa condominial mensal aplicável à unidade.

• Aplicar multa de até 2% e taxa de juros estabelecida pela Convenção, que não poderá ultrapassar o limite de 10% ao mês, segundo entendimentos jurisprudenciais atualizados.

• Efetuar a atualização monetária e atribuição de hono-

execução para liquidar o débito

• O condomínio não pode conceder abatimentos ao condômino inadimplente, notadamente no que diz respeito ao valor principal, atualização monetária, juros e multa. A não ser que 100% do total dos condôminos anuem com tal medida

• Cumpra o procedimento estabelecido à risca, como forma de desestimular a inadimplência e não gerar a sensação de impunidade entre os moradores.

rários advocatícios, conforme indicado no Artigo 395 do Código Civil.

• Enviar título a protesto – desde que não sejam multas por infração ao regimento ou à convenção.

• Ingressar com ação de cobrança/execução para liquidar o débito.

• Vedar a votação do devedor em assembleias, na forma do artigo 1335 do Código Civil.

Fonte: Gustavo Camacho

guns casos precisou negociar prazos, em outros o parcelamento, mas sempre conseguiu recuperar a dívida.

Como dica para o síndico que está passando por uma situação parecida, ela lembra de ter sabedoria para conversar com o condômino. “Com diplomacia se consegue tudo. Se a conversa não surtir efeito, faça uma noti-

ficação por escrito com nova data de pagamento ou negociação. Se mesmo assim não conseguir o pagamento, procure um bom advogado, justo e honesto, para auxiliar na cobrança. Tenho certeza que ambas as partes ficarão felizes. Mas nunca use o poder que exerce para humilhar ou agir com indiferença ao seu vizinho”, reforça.



VIVER EM CONDOMÍNIO



MARTINHA SILVA

martinhasilvasbs@gmail.com



A bike

Algo bem inusitado aconteceu essa semana. Eu caminhava pela garagem do condomínio muito satisfeita com o novo bicicletário. Um investimento razoável em termos financeiros, mas que nos rendeu muito mais vagas, além de ser moderno e ocupar pouco espaço. Não há mais desculpas para deixar bikes espalhadas pela garagem. Sem contar o risco, caso ocorra algum sinistro. Em caso de furto, nenhum seguro paga bicicletas que não estejam devidamente guardadas e trancadas.

O Sr. Nestor do 104 torre B, chegou e quis saber se haveria uma quantidade de vagas por apartamento, já que, segundo ele, alguns têm muitas bicicletas e, ainda segundo ele, os mais folgados acabam escolhendo as melhores vagas e nunca pensam nos demais.

Expliquei a ele. Regras devem estar contempladas no Regimento Interno. Ele continuou argumentando e gesticulando. Chegou também a Sra. Claudia, da cobertura da mesma torre e ao entender que o assunto eram regras justas ou injustas, emitiu sem cerimônia sua opinião.

- Não é justo também que eu pague multa equivalente ao valor da taxa de condomínio. Por mais que minha unidade seja maior, minha taxa também já é bem maior. Se eu cometer uma infração – continuou sem tomar fôlego – vou pagar muito mais que os outros e o peso da infração será o mesmo.

- Além do mais – prosseguiu dominando a conversa

- também não acho justo que eu pague taxa maior só por ter uma cobertura.

- Nossa forma de rateio é por fração ideal – tentei explicar.

Como neste condomínio, as queixas se agigantam de uma hora pra outra, vi a Gisele do 501 se aproximando seguida pelo Jurandir, nosso zelador, e minha preocupação com a confusão que se armava foi ficando maior.

Ela nos ignorou. Passou direto e foi até uma bicicleta de criança, tipo cross. Jurandir atrás dela.

- Aqui está! Pode levar, ele vai aproveitar bastante.

O brilho nos olhos do zelador clareou a garagem toda.

- Vai dar certinho pra ele. Ele vai adorar com certeza.

Neste momento lembrei que ele tinha um filho, e que com certeza iria aproveitar muito a bicicleta, já que Lucas, o filho da Gisele já não cabia mais naquela bike.

- Feliz Natal! Façam alguém feliz e parem de reclamar!

Nestor e Claudia engoliram em seco. Entenderam bem o recado e saíram envergonhados. Estou até agora pensando na campanha que podemos fazer nesse natal. Arrecadar coisas que as pessoas não usam mais, mas que podem trazer brilho aos olhos de outras pessoas. Talvez esse seja o verdadeiro espírito de Natal.

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
Pneumática e Hidráulica em Itajaí e Joinville

FAMAC
MOTOBOMBAS
ASSISTÊNCIA TÉCNICA ESPECIALIZADA

BOMBAS DE PISCINAS - INSTALAÇÃO DE BOTÃO DE EMERGÊNCIA

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

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

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



Serviços terceirizados: quais precauções é preciso tomar

Buscando reduzir despesas, muitos condomínios estão optando pela terceirização de todas ou de algumas funções, como porteiros, faxineiros e vigias. É importante destacar que a terceirização realizada por meio da contratação de empresas qualificadas e responsáveis por todos os recolhimentos não significa que haverá redução nos gastos com pessoal, mas sim a possibilidade de o condomínio contar com pessoas mais preparadas, treinadas, e com a facilidade na substituição em caso de falta ou durante o período de férias.

Após a contratação de empresas terceirizadas, muitos condomínios são surpreendidos por funcionários não treinados para as funções contratadas, que colocam em risco a segurança de todos. As empresas não recolhem os encargos necessários e não pagam os funcionários de acordo com a convenção coletiva de trabalho, gerando um passivo trabalhista. O condomínio, por ter responsabilidade subsidiária nessa contratação, poderá ser obrigado ao pagamento de diferenças apontadas por funcionários na justiça, quando a empresa terceirizada não assumir o pagamento das verbas apontadas na ação.

Caso o condomínio pretenda terceirizar algumas ou todas as funções, utilizando uma empresa prestadora do serviço, os administradores deverão adotar vários cuidados. Entre eles estão:

- Pedir às empresas uma lista, com endereços e telefones de clientes com mais de dois anos de atendimento. Ir até o local e conversar com o síndico, com os funcionários e alguns moradores;

- Avaliar os custos de várias empresas, que deverão enviar uma planilha com o detalhamento de todos os itens que farão parte dos custos. Além do salário e encargos de cada pos-

to, deve-se incluir os uniformes, cesta básica, vale transporte, 1/12 avos das férias, 1/12 do 13º Salário;

- Verificar o tempo de atuação da empresa no mercado;

- Realizar o levantamento cadastral da empresa junto à Justiça do Trabalho, Junta Comercial, Cartório de Protesto, Justiça Federal, Estadual e Municipal e até site no Reclame Aqui, para averiguar a situação atual da empresa;

- Aprovar essa alternativa em Assembleia, informando aos moradores todos os riscos que envolvem essa escolha, principalmente com relação ao fator segurança e à responsabilidade solidária e subsidiária, pois, caso a empresa não recolha os encargos trabalhistas, ou mesmo deixe de pagar os salários, o condomínio será obrigado a recolhê-los e quitar os vencimentos.

- Pedir que o Contrato de Prestação de Serviço seja bastante detalhado;

- Exigir da empresa que apresente as fichas de antecedentes dos funcionários que irão trabalhar no condomínio;

- Requerer cópia das folhas do Livro de Registro de Empregado, comprovando o registro do funcionário;

- Pedir todos os meses que a empresa apresente folha de pagamento distinta para cada estabelecimento, contendo o nome dos segurados que prestaram serviço ao condomínio, cargo ou função, remuneração, descontos legais e a respectiva GFIP (Guia de Recolhimento do FGTS e de Informações à Previdência Social);

- Solicitar o comprovante do seguro dos funcionários que irão trabalhar no condomínio.

Rosely de Oliveira Schwartz, contabilista, administradora, escritora e especialista em condomínios

STJ decide que síndico isento de pagar condomínio não deve recolher Imposto de Renda

A Primeira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu por unanimidade (cinco votos a zero), que a Receita Federal não pode cobrar Imposto de Renda de síndico que, em troca do trabalho na administração do prédio, recebe a isenção da taxa de condomínio.

Os ministros atenderam pedido de um advogado do Rio de Janeiro que tenta reverter na Justiça a cobrança da Fazenda Nacional. Eles consideraram que, como não se trata de valores recebidos efetivamente, não pode haver cobrança de imposto. Na avaliação dos ministros, não houve aumento de patrimônio e, portanto, não se pode taxar como rendimento tributável.

A decisão foi tomada em caso específico, mas, por ter sido entendimento unânime de corte superior, servirá de base para outros casos semelhantes que tramitam na Justiça. A União ainda pode recorrer à própria Primeira Turma por meio dos chamados embargos de declaração, que visam esclarecer a decisão, e também pode ir ao STF para tentar reverter o entendimento.

O julgamento pode causar impacto nas contas públicas porque poderá levar outros síndicos a pedir devolução de impostos cobrados nos últimos cinco anos (prazo

máximo previsto em lei para reaver valores).

O CASO JULGADO

De acordo com o processo, o advogado aceitou em 2005 atuar como síndico do condomínio onde fica o escritório dele, além de administrar as contas do prédio, em troca de não pagar o valor do condomínio. Ainda segundo o processo, ele não recebeu dinheiro em troca do serviço.

Ao analisar a declaração do Imposto de Renda dele, porém, a Re-

condomínio da qual ele era isento. A Justiça entendeu que a isenção representa rendimento tributável, devendo ser somado a outras fontes de renda.

TRIBUNAL

O caso foi parar no Tribunal Regional Federal da Segunda Região. O TRF-2 entendeu que "toda atividade que envolva algum tipo de remuneração (seja direta ou indireta) fica sujeita à tributação do Imposto de Renda".

O advogado recorreu ao STJ. Argumentou que o tribunal precisa discutir o conceito de renda e que é um "abuso" cobrar imposto sobre a isenção porque isso não se enquadra no conceito de renda.

A Procuradoria Geral da República (PGR) opinou a favor da argumentação síndico. "A isenção da taxa condominial (total ou parcial), ainda que concedida como forma de contraprestação por serviços prestados no mister de síndico, [...] deve ficar alijada da incidência do imposto sobre a renda ou proventos de qualquer natureza, sob pena, inclusive, de se violar o princípio da capacidade contributiva", afirmou o Ministério Público. Os ministros atenderam ao pedido do contribuinte, seguindo o parecer do MP.

Fonte: G1



Problema com barulho?

Noite mal dormida afeta a qualidade da vida.

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

Sistema Retrofit by Lohn Esquadrias e Vidros

(48) 3247.6714
lohnesquadrias.com.br

20 anos

IMPROJEL

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

IMPERMEABILIZAÇÕES MATERIAL E MÃO DE OBRA

FONE: (48) 32410431 / 32413966

Rua Altamiro di Bernardi 57

Campinas - São José

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



REFORMA NA UNIDADE

No edifício onde moro, o vizinho está fazendo obras na unidade sem consultar o síndico e sem autorização de engenheiros. Está sendo feita a colocação de piso sobre piso e meu receio é com a estrutura do prédio que é antigo - tem 28 anos. Esse tipo de intervenção pode danificar ou causar algum prejuízo?

Maria Guilhermina, São José

Inúmeras tragédias envolvendo as edificações prediais já ocorreram em nosso país. As mais emblemáticas remontam ao Edifício Joelma, Edifício Palace II e Edifício Liberdade.

O síndico, como se sabe, ou ao menos deveria-se ter ciência, tem, por força do artigo 1.348, inciso V, do Código Civil, o dever de guarda e conservação das partes comuns da edificação a fim de evitar que eventos danosos e famosos como os citados acima venham a ocorrer.

O desabamento do Edifício Liberdade, ocorrida no Rio de Janeiro, no ano de 2012, em específico, fez com que houvesse o interesse para a criação na NBR 16.280 (norma técnica de reformas em edificações prediais). Isso porque o Edifício Liberdade somente desabou em virtude da ocorrência de diversas alterações estruturais junto às áreas

comuns e privativas da edificação.

Em assim sendo, o síndico, visando cumprir o seu dever legal de guarda e conservação, deverá, sempre que constatar a ocorrência de reformas nas unidades que tenham o objetivo de realizar alterações na estrutura física, elétrica e hidrossanitária, bem como caso sejam utilizados ferramentas de alto impacto, tais como martete hidráulico, solicitar o cumprimento do item 5.1 na NBR 16.280, que demanda a apresentação do plano de reforma pelo condômino que deseja realizar obras em sua unidade.

O mencionado plano de reforma deverá conter a (a) especificação do projeto de engenharia ou arquitetura, com a anotação de responsabilidade técnica pelo respectivo profissional contratado; (b) o tempo de duração da reforma, (c) os materiais que serão empregados, (d) as pessoas que circularão pela unidade pelo condomínio para a concretização da reforma, (e) o plano de descarte de resíduos, entre outras etapas importantes que poderão ser observadas da letra fria da própria norma técnica.

Apresentado o plano de reforma, o síndico deverá promover análise para constatar se às obras pretendidas são seguras e atendem aos pressupostos le-

gais. Caso não tenha habilitação técnica, o síndico deverá recorrer ao apoio de um profissional de engenharia ou arquitetura para está finalidade.

Caso o condômino não cumpra os requisitos do item 5.1 da NBR 16.280, o síndico deverá ordenar a imediata suspensão das obras, manejando, inclusive, as medidas judiciais cabíveis para tanto, eis que o objetivo da norma é o de evitar a ocorrência de prejuízos à segurança e estabilidade da edificação.

Se o síndico não adotar as cautelas estabelecidas pela norma técnica e diante da ocorrência de um sinistro, o mesmo também será responsabilizado por culpa in vigilando/negligência, caso não tenha adotado as cautelas devidas, eis que com segurança não se brinca!

Para finalizar: a NBR 16.280, também deverá ser observada sempre que benfeitorias na área comum da edificação forem realizadas e estas implicarem em alteração estrutural física, elétrica e hidrossanitária.

Camacho Advogados
Gustavo Solon
Camacho
OAB/SC 32.237
(47) 3278 9026
Joinville, SC



CIGARRO

Meu filho é muito alérgico e minha vizinha de baixo fuma e o cheiro no meu apartamento é muito forte. Já pedi varias vezes para cuidar, mas é sempre grosseira e não está disposta a ajudar. Existe algo que posso fazer uma vez que está prejudicando uma criança de três anos?

Mariana Almeida, Balneário Camboriú

Segundo o Decreto 8262/14, que alterou o Decreto nº 2.018/1996, que por sua vez regulamenta a Lei nº 9.294/1996, "é proibido o uso de cigarros, cigarrilhas, charutos, cachimbos, narguilé ou outro produto fumígeno, derivado ou não do tabaco, em recinto coletivo fechado" (art. 3º). Ou seja, a proibição não afeta o recinto privado fechado, que é o caso da unidade residencial privativa - apartamento. Além disso, a Constituição Federal e o Código Civil garantem o direito de usufruir da propriedade de acordo com os interesses do condômino.

Contudo, a própria Cons-

tituição ao disciplinar que "a propriedade atenderá a sua função social" (art. 5º, XXIII), e o Código Civil ao impedir que o uso da propriedade prejudique seus vizinhos (art. 1277 e art. 1336, IV) conferem ao condômino prejudicado o direito de solicitar a intervenção do síndico para mediar a situação de modo a buscar soluções mais adequadas as partes (fumar em outros locais - área de serviço ou em outra janela que não atrapalhe tanto seu vizinho; evitar determinados horários, etc), mormente pelas condições de saúde do menor de idade.

A empatia e o bom senso ainda é a melhor solução neste caso.

Pedro & Reblin Advogados
Associados
Rogério Manoel
Pedro
OAB/SC 10745
(48) 3223 6263



UP
CONDOMÍNIOS

- Adm. de Condomínios
- Gestão Financeira
- Síndico Profissional

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

GRUPO TECPLAN
www.grupotecplan.com

Sensato

PIONEIRISMO
COMPROMISSO
SOLIDEZ

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

FLORIANÓPOLIS
Rua Deodoro, nº 200 P andar
Edifício Dahl Amim
Centro de Florianópolis / SC.
(48) 3204.2585

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

/SensatoContabilidade
@SensatoContabilidade
Sensato.com.br



Soluções sob medida para o seu condomínio.

• Elevadores • Escadas • Esteiras rolantes

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



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

Central de Atendimento ao Cliente
0800 704 87 83

www.otis.com

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

Seu condomínio está em dia com o Corpo de Bombeiros?

O Alvará de Funcionamento do Corpo de Bombeiros – CBMSC é documento obrigatório também em condomínios residenciais e/ou comerciais, com renovação anual, tendo como principal objetivo, atestar que a edificação atende os requisitos mínimos das NSCI – Normas de Segurança Contra Incêndio.

Edifícios mais antigos, são frequentemente notificados por não cumprir com esta obrigação, muitas vezes sendo observado que não tem, nem mesmo o Habite-se do CBMSC!

Apesar de pouco conhecido pela maioria dos Síndicos, o PPCI – Projeto Preventivo Contra Incêndios é considerado um dos itens mais importantes quando se trata de segurança em edificações, sendo indispensável sua atualização e manutenção, sempre atendendo as regulamentações vigentes. Diante da necessidade

PORTAL SUL ENERGIA cuidando da segurança nos edifícios



de conhecimento das IN – Instruções Normativas e do zeloso trabalho que vem sendo feito pelos Bombeiros vistoriando as edificações, a PORTA SUL ENERGIA formou equipes com profissionais especializados (inclusive Engenheiros) para atender os condomínios da Grande Florianópolis, atuando desde os trâmites administrativos, projetos, laudos, execução e consultoria, até a completa regularização dos condomínios.



QUER SABER MAIS?

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

PALESTRA

Com o tema O Envelhecimento e o Risco de Desabamento de Edifícios Residenciais ocorreu dia 3 de dezembro em Florianópolis palestra ministrada por especialistas de engenharia, condomínios e defesa civil. Apoiando o IBGE o encontro também recebeu os coordenadores do Censo Demográfico 2020 para relatarem o trabalho de pesquisa que será desenvolvido a partir de agosto do ano que vem nos edifícios.



A PARCERIA
 IBAPE/SC, Jornal dos Condomínios, Defesa Civil de SC, ASDESC e Associação Catarinense de Engenharia trouxe informações importantes para a área de condomínios e lotou o auditório de síndicos e profissionais do setor

CERIMÔNIA



JANTAR DE ENCERRAMENTO do curso de formação em Administração de Condomínios e Síndico Profissional da Liderança Administradora de Condomínios, turma 2019. A cerimônia que valorizou o esforço de alunos, professores e organizadores da capacitação, aconteceu dia 2 de dezembro na sede da AABB, em Florianópolis

ASDESC



A diretoria da Asdesc Regional-Joinville se reuniu com a assessora do deputado Kennedy Nunes (PSD), para discutir o Projeto de Lei 0071.5/2019 em tramitação na Alesc que obriga a criação de uma equipe de brigada de incêndio formada por moradores dos condomínios de Santa Catarina.

A medida também prevê um dia de instrução para a equipe brigadista devendo constar no calendário de programação do prédio e determina que os instrutores da brigada de incêndio devam

ter formação condizente com a NBR 14.276. A medida prevê multa de um salário mínimo para os condomínios que descumprirem. Para Gustavo Camacho, diretor jurídico da Associação dos Síndicos de Santa Catarina, foi uma conversa bastante aberta. “Teremos a oportunidade de contribuir para a formulação do texto do PL. Além disso, quando o PL for para aprovação em plenário, poderemos sustentar nossa posição para aprovação ou não da Lei”, informou. O encontro ocorreu em Joinville no mês de dezembro.

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

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
 Felipe Schmidt, 303 Sl. 1001 eliobeuter@yahoo.com.br
Indicamos profissionais treinados para cobrir férias ou contratação permanente sem custos!

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

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

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

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

CONDOR EMPREITEIRA
PINTURA, REFORMA E CONSTRUÇÃO
ALVENARIA, CERAMICA E TELHADO
LAVAÇÃO DE FACHADA E IMPERMEABILIZAÇÃO
48 98454-3466 / 984326143 / contato@condor.srv.br
 CREA/SC:150.365-0.

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

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

Padrão Revestimentos
 Pintura Predial | Revestimentos em geral | Retrofit
 Impermeabilizações | Construções e Reformas
Especializados em Retrofit
 (48) 3369.1274 | 99629.5101
 comercial@padraorevestimentos.com.br | www.padraorevestimentos.com.br
 Profissionais Habilitados em Arquitetura e Engenharia

EFICAZ SOLUÇÕES PREDIAIS
PINTURAS PREDIAIS (48) 3342.3044
IMPERMEABILIZAÇÃO (48) 99854.9596
RESTAURAÇÃO (48) 99663.1948
 @eficaz.pinturas
 Rua João de Barro, 67 (Pedra Branca - Palhoça) pinturas.empresaefficaz@gmail.com

Schnel SOLUÇÕES PREDIAIS
REFORMAS PREDIAIS
 (48) 3257.1919
 www.schnelsolucoesprediais.com.br
 Há mais de 30 anos

Tech New Arquitetura e Pinturas
 (48) 9 9982 8141
 (48) 9 3235 2379
 www.tn1.com.br
20 Anos
Pintura Predial - Lavação de fachadas - Laudos - Impermeabilizações
 Resp. Téc: Arq. Armando Felipe da Silva - Mestrado/ Patologia da Construção

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS

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

MAPA ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO
 (48) 99982 1196 / 98406 5470
 Eng. Lineo LINEOFILHO@GMAIL.COM
Laudos técnicos de vistoria e perícias em condomínios
 Fiscalização e Gerenciamento de obras em condomínios

FOSS ENGENHARIA E CONSULTORIA
 Daniel Santos Farias • Diretor Técnico / CREA/SC 060.093-7
 (48) 99985.3938 | contato@fossengenharia.com.br
 www.fossengenharia.com.br
 | Laudos técnicos prediais e condominiais
 | Laudos cautelares de vizinhança
 | Inspeções de estruturas de engenharia
 | Vistorias técnicas prediais
 | Auditorias prediais
 | Perícias judiciais e extrajudiciais de engenharia
 | Assistência técnica em perícias de engenharia
 | Assessoria condominial de engenharia

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

IMPERMEABILIZAÇÃO

IMPERMEABILIZAÇÃO DEFINITIVA PARA CAIXA D'ÁGUA!
 ► Sistema para impermeabilização em laminado de PVC flexível
 Caixas D'água | Lagoas e lagos artificiais | Telhados verde
 ► Impermeabilização convencional
 Muros de arrimo | Baldrames | 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:

VENICIO EDUARDO (48) 99867 8162	JOSÉ S. DA SILVA (48) 98402 0765	RODOLFO SOUZA (48) 99104 8707	DULCILENE CARVALHO FONE: 48 998442629
SAMUEL B. JANUARIA (48) 98802 0069	ANGELITA SEEBER (48) 99117 9706	ALEXANDER MACHADO (48) 98493 2031	VANESSA T. ALVES (48) 98460 2284
PAULO C. DOS SANTOS (48) 98454 2020	VANESSA ALVES (48) 98460 2284	MARCO AURÉLIO (48) 98493 6921	VERA LUCIA ALVES (48) 99844 2311
JEAN FELIPE JESUS (48) 99142 4523	JOB PIERRE (48) 99644 0341	ISABEL DOS REIS (48) 99600 2882	ANTONIO C. ALMEIDA (48) 98848 4606



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



Mobiliário requalifica áreas externas

Conforto e durabilidade são as principais preocupações quando o assunto é mobiliário

Fabiane Berlese

Aproveitar um dia de sol a beira da piscina ou ler um livro em um espaço confortável. Aliar bem-estar ao contato com a natureza é um dos propósitos dos ambientes de convívio em áreas externas dos condomínios. Mas, para que esses espaços atinjam por completo os seus objetivos, a arquitetura entra em cena e propõe mobiliários capazes de unir durabilidade, beleza e aconchego.

Para a arquiteta e urbanista Patrícia Herden, o conforto do mobiliário de áreas comuns é uma forma de requalificar a utilização dos espaços ociosos nos prédios. "As áreas externas dos condomínios são fontes de convivência que geralmente passam sem uso. Por isso, temos

recomendado projetos de decoração e retrofit que permitam mantê-los atraentes para o uso constante de modo que os moradores interajam mais entre si e com esses ambientes", observa.

DURABILIDADE

Ao propor mobiliários para as áreas externas de condomínios, durabilidade é palavra de ordem. A arquiteta e urbanista Ana Trevisan lembra que além da estética, a mobília precisa ser resistente para suportar as intempéries do clima como vento, chuva e sol. Ela aponta que há no mercado materiais específicos para essa finalidade como madeira tratada, alumínio, corda náutica e fibra sintética. Segundo ela, o segredo é saber selecionar o mais indicado. "Existem atualmente soluções tecnológicas e bacanas para área externa,



MADEIRA TRATADA, alumínio e fibra sintética são os materiais mais indicados para mobiliários de áreas externas

que são impermeáveis e aguentam bem a insolação. É preciso estudar bem as características de cada material", diz.

Patrícia Herden também observa que materiais que evitem o uso de tecidos são uma tendência. "Principalmente móveis com estrutura de alumínio com encostos e assentos em tela ou em fibras sintéticas", comenta. Para os casos onde o uso de tecido é indispensável, ela aposta

nos impermeáveis. "Tecidos sintéticos também são uma possibilidade já que recebem tratamentos contra raios UV, antimofa, bactericida. Os fabricados em polipropileno não desbotam, e em vinil ou couro náutico também são impermeáveis", pondera.

A arquiteta lembra ainda a necessidade de cuidado com toda a área onde estão dispostos os mobiliários. "Os vasos devem

ter rodízios na base para facilitar a movimentação e evitar as manchas no piso. Para o mobiliário fixo, como bancos de jardim, uma boa opção é a madeira autoclavada, podendo ou não ser mixadas com bases de concreto - hoje já encontramos opções em PVC e até mesmo em materiais reciclados para decks e mobiliário solto. Vale a pena conferir o prazo de garantia do fabricante", pontua.



Dos Anjos
Construção Civil

www.dosanjosconstrucaocivil.com.br

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

Responsável: Valterson de S. dos Anjos
dosanjosconstrucaocivil@gmail.com
(48) 99663-5662 / 3030-8550

Eng° Civil: Antônio Augusto C. Borges
Crea 004710-0
f dosanjosconstrucaocivil

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



Kapermil

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



Assessoria contábil condominial
Administração de condomínios
Sindico profissional

CONTROLL
CONDOMÍNIOS

SERVIÇO QUALIFICADO 16 ANOS

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



Que os bons momentos estejam presentes em todos os dias do próximo ano. Feliz Natal e Próspero Ano Novo!

Planeje 2020 com segurança. Planeje com Cobrac Cobranças.

(48) 3241.0380 / 99143.1904

Cobrança Garantida de Condomínio - Receita Integral Antecipada

www.cobraccobranças.com.br | atendimento@cobraccobranças.com.br
Av. Presidente Kennedy, 698 - Bl. B Sala 423 Centro Comercial Campinas - São José/SC