Jornal dos Condomínios

Trabalhando por um condomínio melhor — 16 anos

ANO 16 - Nº 187 - JUNHO 2017 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

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

Como administrar o estresse

A pressão do trabalho gera estresse e está em todas as atividades profissionais, e com os síndicos não é diferente. São muitas as situações que devem ser resolvidas com urgência e se somadas a tantas outras que envolvem a administração diária de um condomínio podem gerar estresse e um grande desgaste emocional.

Como os síndicos administram tantas responsabilidades e o que fazem para driblar os problemas do dia a dia?

 # Páginas 14 e 15

Leandro Pandolfo Bonapaz, síndico do Condomínio Bosque das Estações

Mercado

Condomínio Summit traz Rodrigo Karpat a Florianópolis

 # Páginas 10 e 11

Em SC

Balneário Camboriú

Segurança em dobro contra incêndios

 # Página16

Aplicativos

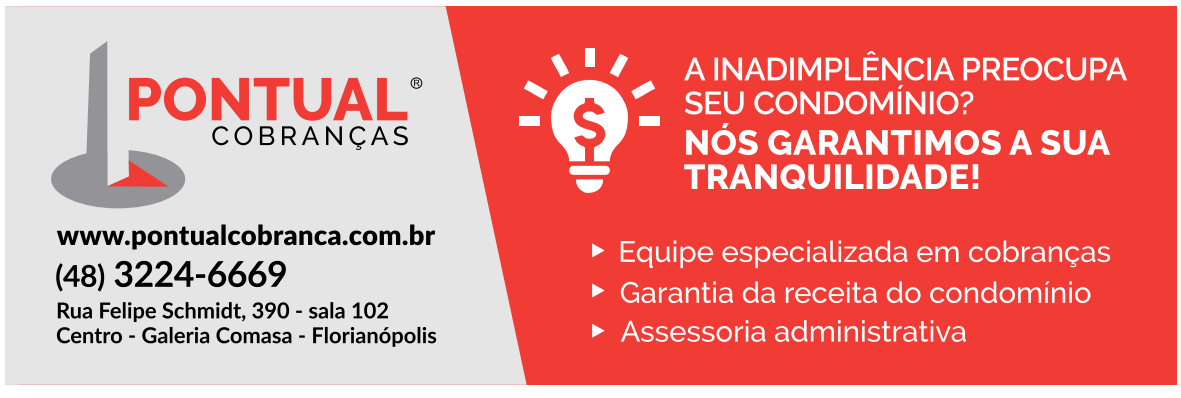
Locação de curta temporada nos condomínios

 # Página 3

Comportamento

Ligações clandestinas de serviços

 # Página 18



A responsabilidade civil e criminal

do síndico e uma visão mais ampla da gestão

A popularização de aplicativos como o Airbnb que oferecem serviço on-line de locação de imóveis por períodos curtos proporcionam uma renda extra de forma rápida e desburocratizada para os proprietários, facilidades para os viajantes, mas trazem problemas e novos desafios para os síndicos. Nesta edição, veja que a incompatibilidade entre os interesses desses três grupos pode acabar na Justiça.

A função de síndico, muitas vezes, pode acarretar alguns problemas como estresse e ansiedade. Mas é preciso lembrar que esses sentimentos também fazem parte do dia a dia das pessoas em diferentes atuações na vida adulta. A partir do momento em que essas sensações começam a atrapalhar a rotina diária, será preciso alguns cuidados especiais. Na matéria especial desta edição abordamos sobre o estresse que pode acometer os síndicos e quais as recomendações para que ele identifique as causas que estão prejudicando a sua qualidade de vida e equilibre a gestão do condomínio e seu dia a dia pessoal.

A quinta edição do Condominio Summit trouxe o especialista Rodrigo Karpat a Florianópolis. O tema da palestra, a responsabilidade civil e criminal do sindico parecia preocupar muitos daqueles que foram ao evento receber orientações, mas o que encontramos foi uma visão mais ampla da situação oferecida pelo palestrante. A responsabilidade civil e criminal é um risco da gestão, mas o mercado de condomínios está em expansão e quem pretende seguir a carreira de síndico deve estar atento, se qualificar e adquirir conhecimento para fazer a diferença e sair na frente. E para aqueles que gostam de trabalhar neste setor, o tema, ao contrário, se apresentou como um grande estímulo.

Boa leitura!
Ângela Dal Molin

Expediente

Jornal dos Condomínios
Direção Geral:
Ângela Dal Molin
angeladalmolin@condominiosc.com.br
Coordenação editorial:
Vânia Branco
jornaldoscondominios@terra. com.br
Equipe de jornalistas: Graziella Itamaro, Sibyla Loureiro e Márcia Quartieiro - **Revisão**: Tony Rodrigues - **Diagramação**: Edson Egerland
Redação: (48) 3028 1089
contato@condominiosc.com.br
Para anunciar: (48) 3207 6784 / comercial@condominiosc.com.br
Impressão: GRUPO RBS

Tiragem Comprovada: 12.000 exemplares
Circulação - Grande Florianópolis, Balneário Camboriú, Itapema e Criciúma
Entrega gratuita e dirigida

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

Locação de curta temporada nos condomínios

A popularização de aplicativos como o Airbnb traz novos desafios para os síndicos

Marcia Quartieiro

Os aplicativos que oferecem serviço on-line de locação de imóveis por períodos curtos, a exemplo do Airbnb e HomeAway, viraram uma verdadeira febre. De um lado, proprietários conseguem uma renda extra de forma rápida e desburocratizada. Do outro, viajantes podem usufruir da comodidade de se hospedar em casas ou apartamentos confortáveis por um preço bem mais em conta daquele cobrado em hotéis e pousadas. O problema nessa relação, que parece à primeira vista benéfica a todos, é que ela também inclui uma terceira parte, formada pelos moradores vizinhos à unidade locada. No caso de condomínios residenciais, a incompatibilidade entre os interesses desses três grupos pode acabar na Justiça.

E foi exatamente isso que aconteceu em um condomínio de casas de alto padrão localizado em uma das praias da Ilha de Florianópolis. Uma das residências começou a ser alugada sistematicamente por períodos curtos de tempo, via internet, provocando a revolta dos moradores e a aplicação de multas contra o proprietário, por conta de eventos e festas promovidos no espaço. O caso se agravou quando foi flagrada uma mulher nua à beira da piscina da casa, tendo em volta uma equipe de filmagem. "O imóvel se tornou um local de gravação de vídeos e fotos para sites adultos", conta o síndico profissional Edson Machado, responsável por este e outros condomínios na Capital.

Edson Machado é síndico profissional e já teve problemas em um dos condomínios que administra

Para Machado, além do atentado ao pudor, agravado pelo fato de haver várias crianças no condomínio, a locação da forma como estava sendo realizada colocava em risco a própria segurança dos moradores. "Era um vir e ir constante de pessoas", observa. "O representante do proprietário foi convocado e, na assembleia geral, garantiu que os problemas não se repetiriam, o que acabou não acontecendo".

Após nova multa, o dono do imóvel ingressou na Justiça contra o condomínio –pedindo para que ele reconhecesse o seu direito à locação – e contra o síndico por danos morais. A ação ainda não foi julgada.

Esse episódio não é um fato isolado. Em todo o país cresce o número de reclamações de síndicos e condôminos sobre barulho e danos à segurança em edifícios onde unidades são locadas para diária ou curtos períodos. A queixa é de que os "visitantes" se utilizam das áreas comuns (piscina, salões de festa, garagens) e não demonstram o respeito devido às regras condominiais.

Mas até que ponto vai o direito de propriedade?

Para o advogado Dennis Martins, professor na área do Direito Imobiliário, se a regra da proibição da locação de curta temporada nascer com o condomínio, não há violação alguma ao direito de propriedade, pois, ao ingressar no empreendimento, o condômino estará automaticamente concordando com as regras nele existentes. "Já para as alterações posteriores à convenção trata-se efetivamente de algo bastante polêmico e ainda não definido pelos Tribunais", ressalta.

Martins destaca que o imóvel não pode ser utilizado para uso essencialmente comercial. "O que define a feição comercial não é o tempo, ou seja, o prazo da locação, mas sim a forma como a operação de locação é organizada. Quem possui um apartamento e o aluga durante a temporada por uma ou duas semanas não está fazendo uso comercial. Já aquele que possui várias unidades e, principalmente, agrega o oferecimento de venda de produtos ou serviços extras certamente estará se desviando da utilização de caráter residencial", explica. "A linha é tênue e a situação deve ser vista caso a caso."

Já o advogado Rodrigo Karpat, especialista em direito imobiliário e em questões condominiais, ressalta que a locação por meio de um site comercial por si só não infringe a lei de locações. Ele, porém, faz uma ressalva: "É licito ao proprietário emprestar a sua unidade, ocupá-la pelo número de pessoas que julgar conveniente, seja a título gratuito ou oneroso, não cabendo ao condomínio regular tal prática, salvo se a mesma estiver interferindo na rotina do prédio, ou seja, causando perturbação ao sossego, saúde, segurança, aos bons costumes, ou estiver desviando a finalidade do prédio".

Porém, o especialista alerta que a locação de um bem por dia é característica dos meios de hospedagem e não uma finalidade de um edifício restritamente residencial. "A prática constante, somada à necessidade de utilização da estrutura do prédio e os serviços adicionais quase sempre oferecidos (mobília, limpeza, serviços em geral), desvirtuam a locação por temporada e se enquadram na hospedagem que é disciplinada em lei específica", afirma Karpat.

Se fosse dar uma orientação aos síndicos o advogado Dennis Martins os aconselharia a identificar todos os pormenores que envolvem a situação, pois uma locação por temporada pode ou não caracterizar o uso comercial do imóvel, a depender das circunstâncias. "Já fui consultado sobre casos nos quais não vi ilegalidade e em outros com desrespeito flagrante às normas jurídicas, onde o locador possuidor de cinco ou seis unidades chegou ao ponto de criar até mesmo um site para organizar as locações, oferecendo serviços de lavanderia e transfer, dentre outros", relata.

Corrosões em armaduras: um perigo real

Problemas construtivos aliados à ação do oxigênio e de cloretos da água do mar podem comprometer estruturas de edificações

Graziella Itamaro

O concreto armado é um processo construtivo que consiste na combinação do concreto com uma armadura de aço e, embora não seja a única opção, é a técnica mais utilizada em todo o Brasil para construção de edifícios. Aliada à baixa complexidade na execução, o método reúne as propriedades de resistência à tração do aço com a resistência à compressão do concreto. O resultado é um material que tem como vantagens poder assumir qualquer forma e viabilizar grandes construções com rapidez. Mas apesar de muito utilizado pela sua versatilidade, o método pode sofrer o processo de corrosão das armaduras e trazer riscos às edificações.

Segundo o engenheiro civil Aécio de Miranda Breitbach, a corrosão ocorre com a entrada do oxigênio nas camadas de recobrimento do concreto que possuem espessura insuficiente. "Isto se dá quando a armadura é concretada sem garantir a espessura mínima de recobrimento durante a construção", diz.

Aécio explica que a corrosão reduz a parte útil da barra de aço, diminuindo sua capacidade de resistência aos esforços de tração. "A parte útil de concreto também é reduzida pelo deslocamento da camada de recobrimento resultante da expansão corrosiva. A perda reduz a capacidade de suporte aos esforços de compressão, muito presente em pilares e vigas", esclarece.

No Condomínio Residencial Delle Alpi, um pequeno desprendimento do concreto na garagem foi restaurado rapidamente para impedir a evolução do processo corrosivo

Causas

O engenheiro Rafael Antonio Dias explica que a corrosão pode se dar tanto por falha de projeto, de execução como também por falta de manutenção. "As falhas de projetos estão ligadas à especificação errada do tipo de concreto e cobertura das armaduras em relação ao local da edificação, as falhas de execução estão relacionadas ao não cumprimento das exigências do projeto estrutural. Já a falta de manutenção propicia a penetração dos agentes agressivos que danificam as armaduras por meio de fissuras nas peças estruturais, o desgaste da pintura e das impermeabilizações", relata o engenheiro.

Outro fator importante que contribui para a corrosão é a penetração de cloretos, provenientes da maresia ou do contato direto com a água do mar. "O aumento do diâmetro da armadura da peça estrutural faz com que o concreto ao seu redor se desloque tornando a armadura mais exposta e agravando mais ainda a condição de exposição. Em casos extremos a armadura pode se romper perdendo sua função estrutural e levar a estrutura ao colapso", alerta.

Construído há mais de 30 anos, o Condomínio Morada Tannenbaum, em Florianópolis, sofre muito com a influência da maresia e, para evitar danos, a administração do condomínio fica sempre atenta quando surge alguma anomalia. "Recentemente fizemos uma vistoria completa na parte externa do prédio, recuperando pequenas fissuras, com tratamento das ferragens. Procuramos manter o prédio dentro dos parâmetros exigidos por lei", explica o síndico Julcinir Gualberto.

Sintomas

De acordo com o engenheiro Aécio, os primeiros sintomas que aparecem são as rachaduras longitudinais e o desprendimento de concreto, que se forem restaurados rapidamente podem impedir a evolução do processo corrosivo. "Uma vistoria preventiva pode identificar os danos prematuramente proporcionando custos mais baixos de restauração", ressalta.

Segundo Aécio, soluções paliativas, que não utilizem materiais corretos e sejam de técnica rudimentar são um grande erro, pois permitem a evolução do dano. "Rebocar por cima da corrosão com argamassa de cal e cimento, por exemplo, só vai aumentar o problema", alerta Aécio.

O procedimento correto de restauração é remover todo o concreto solto em torno da armadura exposta, escovar com cerda de aço para remover a corrosão existente, pintar as armaduras com tinta fosfatizante especial para receber concreto em seu entorno e preencher o vazio criado com argamassa polimérica tipo Groute, que apresenta resistência superior ao concreto existente e tem capacidade de aderência sem apresentar fissuras de retração. "Em casos extremos a restauração simples pode não resolver e será necessário executar um reforço da estrutura, ou seja, aumentar sua seção com adição de nova armadura, muitas vezes solidária à já existente, e recoberta por concreto especial", acrescenta o profissional.

Com 60 unidades e 24 anos de existência, o Condomínio Residencial Delle Alpi, no bairro Pantanal, em Florianópolis, também teve de lidar com a corrosão das armaduras. Síndica do condomínio, Riceli Maiochi conta que o problema foi detectado em 2016 por um morador que verificou o desprendimento do concreto e a ferragem aparente em um pilar da garagem.

Segundo Riceli, o condomínio contratou um engenheiro que concluiu através de relatório técnico que os danos ocorreram devido a um erro construtivo, pois havia deficiência no recobrimento da armadura. "Em Florianópolis, como ilha oceânica, o cloreto está presente no ar proveniente do mar. No nosso caso, o reboco funcionou como barreira bloqueando o acesso até a superfície de concreto. No entanto, após a saturação da camada de reboco o oxigênio atingiu rapidamente a armadura que estava sem o recobrimento suficiente", relata a síndica.

Para resolver o problema foi necessário remover todo o reboco das vigas e pilares afetados, e também o concreto solto ao longo das armaduras corroídas. "A recuperação estrutural foi tratada com o método e material indicados pelo engenheiro responsável e teve um custo aproximado de R$ 32 mil", diz a síndica.

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

PEREIRAJORGE condomínios desde 1969
Precisando de assessoria realmente completa? Fale com quem entende do assunto!
Desde 1969 prestando serviços de qualidade e eficiência.
(48) 3225-1934
www.pereirajorge.com.br
Assessoria Contábil completa para Condomínios
Rua Bento Gonçalves, 183 - Sala 202 / Centro Executivo Pedro Xavier - Centro - Fpolis / SC

DEF CONSTRUTORA
Sua construção ou reforma não precisa ser uma dor de cabeça para você!
A DEF CONSTRUTORA
oferece serviços completos e diferenciados.
Conheça nossos planos de manutenção preventiva e expresso.
Agende uma visita (48) 3025.3186
Acesse: www.defconstrutora.com
EXPERIÊNCIA DE 15 ANOS

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

FAÇA CERTO

A diferença entre convenção e regimento interno

Mecanismos legais, a convenção e o regimento disciplinam e regulam a conduta nos condomínios

Normas e regras criadas para a organização dos condomínios e para ajudar a manter a boa convivência entre os moradores, a convenção e o regimento interno têm finalidades distintas e não podem ser contraditórias ou tratar do mesmo assunto.

Diretor de uma administradora de condomínios em Florianópolis, Rodrigo Machado explica que a diferença é que a convenção é um documento jurídico similar ao estatuto de uma associação ou clube, ela dita as regras gerais de uso, direitos, deveres, obrigações e administração. "Considerada um documento público, a convenção é registrada no Cartório de Imóveis e acompanha eternamente a matricula mãe dos imóveis, mesmo quando atualizada. Quando alterada, necessita de dois terços dos condôminos votantes em assembleia para aprovação", esclarece Rodrigo.

Com relação ao regimento interno, o administrador explica que nesse documento se estabelecerão as normas para o comportamento e a conduta dos moradores. "O regimento regulamenta a convivência entre os condôminos, indicando o que pode e o que não pode fazer no dia a dia. É como as regras de um jogo", explica.

Advogado e consultor na área do direito imobiliário, Dennis Martins lembra também que ambos são aplicáveis não só aos condôminos, mas também a todo aquele que ingressa ao condomínio. "Citando um exemplo prático, enquanto na convenção constará a destinação dada à determinada área comum é no regimento interno que se encontrarão as regras para o seu uso e as penalidades pelo uso inadequado", exemplifica.

Rodrigo esclarece que nas convenções geralmente constam itens como a fração das unidades no preâmbulo, bem como, a área total construída do empreendimento, as metragens das unidades, as regras sobre a administração do condomínio, sobre as assembleias e sua obrigatoriedade, as receitas e despesas do condomínio, a obrigatoriedade do seguro e as penalidades previstas por infrações. "A construtora é obrigada a, na incorporação dos imóveis, escriturar uma minuta de futura convenção para que o comprador possa saber sob quais regras foi criado o empreendimento e depois os condôminos a transformarão em convenção definitiva mediante uma assembleia", relata.

Dennis ressalta que, no mínimo, devem constar da convenção os requisitos previstos no artigo 1.334 do Código Civil, que contempla, por exemplo, a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições, a forma de administração, dentre outros.

Uma extensão da convenção, o regimento interno é feito pelo próprio condomínio, normalmente por uma administradora que passa uma minuta inicial ao síndico e aos moradores para avaliarem e depois ser deliberada em uma assembleia. "A convenção necessita da votação de dois terços dos condôminos e maioria simples para aprovação, já o regimento não necessita de quórum qualificado salvo dispositivo contrário na convenção", explica Rodrigo Machado.

Mas, apesar da regra dos dois terços existem matérias, como por exemplo, a alteração da destinação do condomínio, que chegam a exigir a unanimidade dos votos dos condôminos.

Atualização

No caso de convenções antigas, em que não constem legislações recentes, Rodrigo explica que é preciso atualizar e alterar para que atendam as necessidades dos condomínios. "A sugestão é que se faça a alteração sempre que uma nova legislação impacte diretamente sobre algum artigo".

Os documentos, para terem validade, devem ser registrados em cartório. "A convenção, bem como o edital de convocação, a ata da assembleia, a lista de presença assinada e reconhecida por todos os condôminos, e a convenção aprovada assinada pelo síndico são registrados no Cartório de Imóveis. Já o regimento, juntamente com o edital de convocação, lista de presença, ata que aprova ou altera o regimento e o regimento assinado pelo síndico, são registrados no Cartório de Títulos e documentos civis", orienta.

INFORME CONDOMÍNIOS

SECOVI SINDICATO DA HABITAÇÃO FLORIANÓPOLIS | TUBARÃO

NOTÍCIAS DE CONDOMÍNIOS E MERCADO IMOBILIÁRIO | JUNHO/2017

Aprenda sobre oratória

Foto: Divulgação

Para que você possa oferecer cada vez mais um atendimento eficiente e tenha a persuasão necessária para fechar os seus negócios, a Universidade SECOVI promove o curso "Oratória para Vendedores".

A aula acontece no dia 05/07, das 13h30 às 20h, em Florianópolis/SC. O convidado a ministrar o curso é o curitibano Luiz Mazanek, formado em economia e pós-graduado em marketing com vasta experiência em vendas e gerência, além de ser professor de oratória, professor universitário e de MBA.

Para conferir o conteúdo do curso, acesse o site - www.secovifloripa.com.br. Os interessados podem entrar em contato pelo e-mail: servicos@secovifloripa.com.br ou telefone (48) 3223-1440.

Cursos para síndicos

Síndicos, Conselheiros, funcionários, moradores e administradores de condomínios são o público-alvo dos cursos oferecidos pelo SECOVI Florianópolis/Tubarão e Jornal dos Condomínios. Com o objetivo de contribuir para a ampliação dos conhecimentos sobre Administração Condominial, as aulas fazem parte de uma formação em Administração de Condomínios. Participe! Inscrições pelo (48) 3223-1440 ou servicos@secovifloripa.com.br.

Próximas disciplinas com inscrições abertas:

07 e 08/07: Manutenção Predial e Gerenciamento de Riscos - A manutenção como uma estratégia. Objetivos da manutenção: investimento ou despesa. Benefícios da manutenção. Tipos de manutenção. Fiscalização, vistoria e inspeção, entre outros.

14 e 15/07: Excelência no atendimento ao cliente - Atitude e mudança de hábitos. Ética no atendimento ao cliente. Dividas zero. Atendimento de Excelência. Características do serviço. Trabalho de Equipe. Comunicação, entre outros.

28 e 29/07: Administração de Conflitos em Condomínio - Prevenindo conflitos. Administrando e mediando os conflitos. O trabalho em equipe. Resistência à frustração. Relacionamento interpessoal. Comunicação e Negociação.

www.chavefacil.com.br
O melhor lugar para encontrar imóveis
Chave Fácil

Rua Araújo Figueiredo, 119 | sala 407 | Centro Executivo Veloso | Centro | Florianópolis/SC
Fone/fax (48) 3209 5438 / 5439 | www.secovifloripa.com.br | secretaria@secovifloripa.com.br

De olho na qualidade da água

Síndicos devem promover a análise semestral da água para consumo

Sibyla Loureiro

Em maio, o rompimento de três adutoras da Casan comprometeu o abastecimento de água em várias regiões da Grande Florianópolis e muitos síndicos tiveram de recorrer ao serviço de caminhões-pipa para atender, de forma emergencial, a falta de água nos condomínios. Além do custo extra com o serviço, havia a preocupação com a qualidade, já que alguns fornecedores não apresentavam o laudo de potabilidade da água. Um problema para os síndicos, já que a legislação exige que os condomínios mantenham a água dentro do padrão de potabilidade e que não ofereça riscos à saúde.

Um bom exemplo é o do síndico Leomar José Bortoluzzi Kosmann, que administra o Condomínio San Fernando, no bairro Estreito, em Florianópolis. Para suprir a falta de água nas 124 unidades, distribuídas em três blocos, ele contratou um caminhão-pipa e, embora o atendimento tenha sido precário – já que levou quase 24 horas entre a solicitação até a entrega -, o custo total do serviço chegou a R$ 1.500.

"Passado o transtorno da falta de abastecimento de água da Casan, fomos obrigados a chamar uma empresa para promover a limpeza das três caixas d'água e três cisternas, já que a água era de origem duvidosa. Foram gastos mais R$ 2 mil", afirma Leomar, que pretende protocolar junto à Casan pedido de indenização pelo gasto extra com o caminhão-pipa.

Após a limpeza, Leomar providenciou a análise da água para saber se ela estava própria para o consumo, uma exigência determinada por lei federal. "O tratamento e controle da qualidade da água distribuída no condomínio é um serviço essencial para a saúde de todos os moradores. Os testes devem ser feitos de seis em seis meses por laboratório", afirma a química Ana Paula Bohm.

Ela lembra que, ao contrário do que muitos acreditam, a potabilidade da água fornecida pela Casan é comprovada até a entrada ou cavalete, como é chamado. "A partir daí, a responsabilidade é do condomínio", explica. Segundo ela, em Florianópolis, a Vigilância Sanitária é bastante atuante e sempre exige um laudo técnico comprovando a qualidade da água.

Piscinas

Os condomínios que possuem piscinas também são obrigados a fazer testes em laboratórios – mensalmente - de acordo com legislação estadual. "Muitos condomínios fazem o tratamento da água com cloro e outros produtos químicos, mas esquecem de promover a análise especializada. Geralmente, olham para a água e, como ela está limpa, ignoram os perigos que pode provocar, já que os microrganismos responsáveis em causar doenças não podem ser vistos a olho nu", adverte a química, citando algumas doenças que podem ser transmitidas pela água de piscina: hepatite, salmonela, micose, conjuntivite, infecções de pele e verminoses. "Esses dias uma mãe quis processar um condomínio porque a filha havia pegado uma micose", acrescenta Ana Paula.

A principal maneira de evitar a transmissão de doenças é o tratamento adequado da água. Por isso, é preciso manter uma higiene que corresponda à limpeza e remoção de materiais orgânicos. Mas, a garantia só é obtida através de uma análise feita em laboratório. E mesmo no inverno, a análise deve ser feita mensalmente, como determina a lei. "Se o síndico tampar a piscina, não é necessário. Mas se ele deixar aberta, tem de fazer o controle", avisa Ana Paula.

O Condomínio San Fernando passou por uma limpeza nas caixas d'água e cisternas para garantir a qualidade da água

Saiba mais

• Legislação que trata da análise da água das piscinas: Resolução DVS n. 0003, de 15/02/2001.

• Análises de caixas d'água e cisternas: o condomínio que realiza essas análises está de acordo com a Portaria MS n. 2.914 de 12/12/2011 (Federal), controlando a potabilidade da água. A análise tem de ser feita semestralmente.

• O Laboratório tem de fornecer um relatório técnico mostrando se a água distribuída nas unidades ou na piscina está própria para consumo e uso. O laudo deve ser assinado por um químico responsável.

• A limpeza do reservatório deve ser feita por uma empresa especializada, o zelador não pode realizar a limpeza.

• Para saber se a empresa está regular, deve-se exigir o alvará sanitário e o credenciamento da Fundação do Meio Ambiente (Fatma).

• Além dos testes, outros cuidados devem ser feitos para manter a qualidade da água: a limpeza da caixa d'água e cisterna deve ser realizada semestralmente. Para as piscinas realizar diariamente a manutenção com adição de produtos químicos.

Fonte: Aquavita Laboratório de Análises

AquaVita Laboratório de Análises
Um novo conceito em análises ambientais
Você está de acordo com a Legislação Vigente?
Fique tranquilo nós podemos te ajudar!
Realizamos análises de Piscina, Potabilidade (Caixa D'água e Cisterna) e Efluentes.
Relatório online | Coletas Gratuitas na Grande Florianópolis
Profissionais Qualificados | Comprometimento com a Qualidade
48 3258.3819 / 3246.5037 www.laboratorioaquavita.com.br

HIDROMETA
Solução em Hidrômetros e Telemetria
• INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA
• TELEMETRIA
• HIDRÔMETROS
• INSTALAÇÃO
www.hidrometa.com.br
(48) 3346-1039 (48) 9.9945-7548
Agende sua visita sem compromisso !!!

santacruzbombas
Contrato mensal que garante atendimento 24h
Plantão de emergência com reparos de motores, bombas e filtros.
Venda, Manuntenção e Reparação de Bombas Hidráulicas
Limpeza e Impermeabilização de Caixas D'Água
Montagem de Quadros de Comando e Sistema de Automação para Bombas de Incêndio
48 3266.4003 | 48 99170.8008 www.santacruzbombas.com.br Virgílio Elias Justo BR-282 nº 1518 Aririu - Palhoça - Santa Catarina

Nova unidade Duplique Canasvieiras

A maior garantidora de receitas para condomínios do país, agora no Norte da Ilha.

A região Norte da Ilha de Santa Catarina, além de ser uma das mais belas e populosas do Município de Florianópolis, concentra grande número de condomínios residenciais e comerciais, mantendo-se em constante e contínuo processo de expansão mediante o surgimento de edificações de novos empreendimentos imobiliários, os quais, em breve, estarão à disposição dos novos proprietários.

Assim como em diversas regiões do Estado, o Norte da Ilha possui grande vocação turística atraindo veranistas de várias partes do Brasil e do exterior, bem como pessoas de outros bairros da cidade e de municípios vizinhos, que ali possuem, mantém e alugam imóveis de veraneio, aconchegando-se durante o verão,finais de semanas e feriados, para desfrutarem das benesses do local.

Devido a esta característica, e visando atender a demanda das pessoas por serviços e produtos, a região se estruturou como um grande centro de lazer, como verdadeiro polo de serviços e produtos através do surgimento de incontáveis estabelecimentos comerciais dos mais variados segmentos, como bancos, consultórios médicos, restaurantes, entre outros prestadores de serviços e fornecedores de bens de consumo, garantindo ao local "vida própria" e prosperidade.

Além do mais, conta ainda com inúmeros Centros Comerciais e com um dos mais belos e modernos Centros de Convenções do País, que habilita à região, acolher e realizar grandes eventos nacionais e internacionais, proporcionando à divulgação e consequente valorização imobiliária da região.

Para atender este importante mercado, grandes empresas de varejo e prestadores de serviços mantém foco especial na região, o que proporciona a seus habitantes e visitantes, conforto e qualidade de vida.

Neste sentido, a DUPLIQUE SANTA CATARINA, seguindo sua premissa de prestar serviços com elevado padrão de qualidade e excelência, predicados que fazem dela a maior Garantidora de Receita para Condomínios do país, visando melhor atender e com objetivo de encurtar cada vez mais a distância existente na relação entre seus clientes, inaugura na região sua nova central de atendimento, a CENTRAL DUPLIQUE CANASVIEIRAS, aprimorando assim o atendimento a crescente demanda de condomínios desta tão importante região.

Fachada Duplique Canasvieiras

Entre em contato com um de nossos consultores, solicite uma proposta, ou agende um horário:
FONES: (48) 3024 6666 (48) 99153 6921 (48) 99681 1413 • E-MAIL: comercial.es@duplique.com.br

Localizada na Avenida Madre Maria Vilac, n.º 220 em Canasvieiras, a nova Central presta aos síndicos, condôminos, contabilidades e administradoras de condomínios, os seguintes serviços:

- Análise de Documentação de Novos Condomínios;
- Negociação de taxas condominiais em atraso;
- Emissão de segunda via de boletos bancários (A Central Canasvieiras não efetua o recebimento de taxas condominiais);
- Emissão de Certidão Negativa de Débitos.

Emergência merece intrusão?

Como agir em caso de emergência dentro da unidade autônoma do condomínio?

Esta é uma questão desconhecida pela maioria dos condôminos, porém, de fundamental importância em casos de emergência, e por isso, merece ser mais abordada no dia a dia do condomínio, visando resguardar tanto o direito do proprietário quanto o síndico e o condomínio em si.

Só a iminência de dano maior, ao próprio imóvel, ou a outras unidades ou a partes comuns da edificação, é que torna legítima a invasão de unidade autônoma pelo síndico.

Ao tratar do condomínio edilício, o Código Civil de 2002 não faz qualquer referência sobre a possibilidade de o síndico ingressar nas unidades autônomas do prédio sem o consentimento prévio do proprietário. Também a Lei do Condomínio (4.591/64) é omissa a respeito.

Acontece que existem situações em que, para preservar o interesse do coletivo ou diante de uma emergência, o síndico se vê diante da difícil decisão de invadir ou não, um apartamento ou sala do edifício. Não há norma legal ou outra que diga ao síndico, exatamente como proceder, mas não é difícil elaborar um roteiro.

Regra número 1: A unidade autônoma é santuário do condômino. Não deve ser violada, em princípio, em nenhuma hipótese. O síndico não tem o direito de ingressar no imóvel sem prévia autorização do proprietário.

Regra número 2: Em caso de emergência comprovada, a invasão será lícita. Se a unidade está pegando fogo, se está inundando o prédio (rompimento de cano principal de água), se alguém ameace se suicidar, e em outros casos de emergências permanente, agir imediatamente para evitar que o dano se propague. Arrombar a porta se for o caso.

Regra número 3: Em caso de urgência, entrar em contato com o proprietário. A urgência por si só não justifica o ingresso não autorizado do imóvel, mesmo que esteja prejudicando partes comuns do prédio. Se o condômino não colaborar, obter ordem judicial para adentrar a unidade.

Regra número 4: Não sendo urgente, notificar o proprietário para que solucione o problema. Qualquer que seja o motivo que leve o síndico a ingressar no interior do apartamento, será prudente que avise o condômino mediante correspondência (seguida de intimação, se aquela não foi atendida) para que tome providências devidas. O síndico não deve ser omisso, mesmo que a causa ainda não tenha resultado danos (exemplo: rachaduras na unidade).

Regra número 5: Agir com a presença do conselho ou testemunhas. O síndico não deve decidir sozinho quando e em que circunstâncias deve quebrar a regra número um, desnudando o santuário do condômino. Os membros do conselho, ou as testemunhas são peças chaves em caso de litígio judicial.

O síndico deve levar em conta, ao analisar a hipótese de entrar no imóvel sem permissão do proprietário, que este poderá mover ação de indenização, inclusive com danos morais, contra o síndico e o condomínio.

A gravidade da infração cometida não justifica, por si só, a tomada de medidas drásticas. Por exemplo, se a unidade estiver sendo utilizada como ponto de venda e consumo de drogas, não cabe ao gestor do prédio fazer apreensão; deve, sim, chamar a autoridade competente para que esta pegue os infratores em flagrante.

O critério fundamental, repita-se, é a emergência da situação. Só a iminência de dano maior, ao próprio imóvel, a outras unidades ou a partes comuns da edificação, é que torna legítima a invasão. Agindo em legítima defesa da propriedade e do bem comum, terá o síndico o respaldo da Lei e da justiça no exercício de tão difícil missão.

Estas são dicas importantes que auxiliam, esclarecem e ajudam síndicos e administradores na difícil e árdua tarefa de gerenciar a coisa alheia, o bem-comum.

Por isto, pensando em evitar quaisquer situações semelhantes, cabe ao síndico e/ou administradora, ter em dia o cadastro de seus condôminos, bem como a estes, fornecer assim que assumir a propriedade ou a posse do imóvel, os referidos dados. Com isto, evitam-se prejuízos, destemperos e desajustes entre as partes, assegurando a todos, conforto e tranquilidade. Dicas simples, porém, eficazes.

Fique atento, mantendo sempre atualizado seus dados cadastrais. Isto poderá ajudá-lo.

(Por Dr. Luiz Fernando de Queiroz, Advogado Especialista em Direito Imobiliário)

CONDOMÍNIO & CIA
Paisagismo, Arquitetura, Iluminação, Tecnologia, Acessibilidade, Sustentabilidade, Arte e Decoração para edifícios

Planejando a limpeza

Profissionalização e planejamento permitem mais eficiência e economia na higienização das áreas comuns

Graziella Itamaro

Quem não gosta de chegar em casa e sentir aquele cheirinho de limpeza? Da mesma forma, ter o condomínio limpo agrada a todos que nele circulam. Mas manter as áreas comuns varridas, halls e corredores limpos, com um aspecto agradável exige alguns cuidados especiais além dos que temos nas residências.

Gerente Comercial de uma distribuidora de produtos de limpeza, Sônia Gonzaga explica que para higienizar corretamente as áreas comuns é necessário identificar o tipo de resíduo a ser limpo. "Para sujeiras impregnadas, é necessário verificar se são oriundas de resíduos orgânicos ou não e a partir dessa análise definir o tipo de detergente a ser usado, com base alcalina ou neutra, sempre levando em consideração o tipo de piso, que não pode sofrer agressão em sua superfície", explica.

De acordo com a profissional, tanto para limpeza de salão de festas, como de lixeiras, pisos de garagens, elevadores e outros, a premissa básica é sempre começar de cima para baixo e dos fundos para frente. Além disso, é preciso definir o processo de higienização que o local exige, se somente limpeza ou limpeza e desinfecção. "A limpeza e desinfecção serão obrigatórias nas lixeiras e banheiros", orienta Sônia.

A síndica Mariana Thomé da Silva diz que todos os produtos de limpeza utilizados no condomínio são de linha profissional

Linha profissional

Síndica do Residencial Ilha Azul, em Florianópolis, Mariana Thomé da Silva diz que apesar de ter um condomínio pequeno e com pouca área comum, todos os produtos utilizados são de linha profissional, pois facilitam a limpeza. "O que demanda mais tempo é a lavação dos pisos de garagem. Ao fechar o contrato com a empresa terceirizada de limpeza, solicitamos a ajuda de mais profissionais para a lavação do piso, conforme a necessidade do condomínio. Agendamos com uma semana de antecedência e avisamos os moradores para a retirada dos carros no horário determinado", diz a síndica, acrescentando que nos demais dias, o funcionário faz a manutenção do local com um soprador e um sugador que substituem a vassoura e facilitam o serviço.

Tecnologia

Segundo Sônia, o mercado de higiene e limpeza vem se profissionalizando ao longo dos anos, lançando inovações em maquinários e equipamentos que garantem mais economia e eficiência. Ela explica que hoje é possível contar com máquinas lavadoras de pisos, que lavam e secam ao mesmo tempo, indicadas para limpeza de garagens e de prédios comerciais, além também das varredoras mecânicas e automáticas, utilizadas nos condomínios que têm área muito extensa para limpeza. "As lavadoras custam, em média, R$ 10.500 para compra e R$ 980 reais para a locação mensal. Já as varredoras podem custar R$ 3.500 para compra ou R$ 580 a locação".

Para os processos mais simples, a profissional destaca a evolução dos baldes e panos de limpeza que são substituídos por espremedores profissionais, que além de facilitar a execução do trabalho também colaboram para a saúde dos operadores que utilizam esses equipamentos.

Além dos equipamentos, a profissional orienta que o uso de produtos concentrados pode trazer várias vantagens, como a economia na utilização da água e produtos químicos, e a padronização da limpeza. "A maioria desses produtos é biodegradável, portando inofensiva ao meio ambiente, e já traz em sua formulação os ativos necessários para aplicação em grandes áreas e em locais para grande fluxo de pessoas, o que a difere dos produtos domésticos", esclarece.

Mas, o maior diferencial está na economia, pois cada litro de produto diluído pode sair por até R$ 0,16 e substitui produtos geralmente usados como álcool, sapólio, água sanitária e detergente multiuso. "Sem exagero, podemos afirmar que a economia direta e indireta se comparada a produtos domésticos fica na ordem de 40%", explica Sônia.

MERCADO

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

DE OLHO NO MERCADO

ROGÉRIO DE FREITAS
contato@condominiosc.com.br

BACTÉRIAS A SERVIÇO DO CONDOMÍNIO

É recorrente a obstrução de tubulações de esgoto de pias de cozinha e máquinas de lavar, e, principalmente no inverno quando a baixa temperatura favorece a solidificação da gordura acumulada nos canos. Uma solução utilizada nas Estações de Tratamento de Esgoto (ETEs) vem sendo experimentada por síndicos para minimizar e até evitar esse tipo de incômodo. Trata-se da biorremediação, que é um processo que utiliza organismos vivos para reduzir ou remover a contaminação do ambiente. Grosso modo, é colocada uma colher de sopa de um pó que contém esses microrganismos, no ralo da pia da cozinha, na máquina de lavar, nos vasos sanitários, e até uma maior quantidade nas caixas de gordura e de passagem. Depois é só deixar os bichinhos fazerem o trabalho. A aplicação é feita a cada seis meses, e o custo é ínfimo comparado ao benefício que o processo traz.

AMBIENTE PROPÍCIO PARA NEGÓCIOS

Recentemente recebi uma ligação de uma pessoa interessada em fazer acontecer uma prática que já é comum nas grandes capitais, que são as feiras dentro de condomínios. Observadas as implicações legais, referente a contrato e observação de convenção e regimento interno, vejo com entusiasmo esse tipo de iniciativa. Também me chama a atenção a quantidade de novos negócios que surgem e são oportunizados no ambiente condominial. Os novos conceitos de condomínios-clubes oferecem espaços propícios a várias demandas de negócios que tradicionalmente o condomínio não contemplava. Áreas intituladas de espaço mulher, espaço PET, espaço *gourmet*, via da regra são utilizados por profissionais estranhos ao quadro de condôminos, para atender às necessidades dos moradores.

Soluções criativas também surgem com frequência, e a que mais recentemente chamou minha atenção leva o nome de "Cocôcão", que nada mais é que um suporte para sacolinhas e lixeiro de dejetos de cães em forma de casinha, que podem ser espalhados no interior dos condomínios. Os condomínios estão aí, esperando pela sua criatividade para trazer as soluções para os seus problemas.

A quinta edição do Condomínio Summit proporcionou este grande encontro com o Dr. Rodrigo Karpat, renomado advogado da área condominial, que esteve em Florianópolis para ministrar a palestra Responsabilidade Civil e Criminal do Síndico. O evento vem se consolidando como a melhor oportunidade de encontro entre as referências nacionais do setor e o público condominial catarinense.

VOCÊ SABE O QUE É IPTU SUSTENTÁVEL?

O IPTU SUSTENTÁVEL é um benefício legal oferecido pela Prefeitura de Florianópolis, que concede **desconto de até 5% no valor do IPTU** à edificação que se enquadrar na categoria de **uso sustentável**, nos termos da Lei 480/2013, regulamentada pelo Decreto 12.608/2014.

Para ser considerada de Uso Sustentável a edificação deverá atender a pelo menos três destes itens:

I - Possuir acessibilidade ao passeio público;

II - Não possuir vagas de estacionamento de automóveis na área de afastamento frontal obrigatória da edificação;

III - Possuir bicicletário disposto em frente à entrada principal da edificação, quando destinada ao uso comercial ou de prestação de serviços;

IV - Atender aos critérios de acessibilidade à edificação nas áreas de uso comum;

V - Atender aos usos adequados em relação ao zoneamento do local previsto no Plano Diretor;

VI - Adotar sistemas adequados de insonorização, em se tratando de edificação que acomode atividade produtora de ruído ou de som eletrônico;

VII - Adotar sistemas de aproveitamento de água da chuva, de reuso de água, comprovado através de projeto e execução dos sistemas existentes na edificação;

VIII - Existência de sistema de medidores individuais de água potável.

As empresas Pravaliar Engenharia e Schaefer Engenharia executam este serviço através da elaboração de laudo técnico, de acordo com as exigências legais.

Nosso trabalho é rápido, eficiente e de baixo custo

Fale conosco
Pravaliar Engenharia – (48) 99980-9377
pravaliarengenharia@gmail.com

Schaefer Engenharia – (48) 99119-8500
norberto@schaeferengenharia.com.br

QUALIFICAÇÃO

Aconteceu no dia 26 de junho a aula inaugural do curso de Administração de Condomínios e Síndico Profissional promovido pela Liderança Administradora, em São José. O primeiro encontro reuniu alunos, professores e parceiros que juntos irão desenvolver conhecimentos, habilidades e atitudes que tornarão o participante capacitado para trabalhar como síndico profissional de edifícios residenciais e comerciais

Aprenda sobre direito condominial no YouTube

Especialista lança canal no Youtube que promete auxiliar síndicos e condôminos sobre direito condominial

Apresentado pelo advogado catarinense Zulmar José Koerich Jr, o Canal Condomínios – Perguntas e Respostas" traz, a cada semana, um novo vídeo sobre os temas mais polêmicos envolvendo a vida em condomínio.

O canal no Youtube é voltado a síndicos, conselheiros e profissionais do setor de condomínios e pode também ser uma grande ferramenta para condôminos que queiram conhecer melhor seus direitos e deveres.

Os vídeos têm entre cinco e dez minutos e são inspirados no livro "Manual para Síndicos, Membros de Conselho e Administradores em 323 Perguntas e Respostas", de autoria do advogado.

Toda segunda-feira é lançado um novo vídeo com temas que abordam desde a responsabilidade do condomínio em caso de furtos nas áreas comuns até procedimentos para destituição do síndico, entre outros assuntos que visam esclarecer as dúvidas mais comuns sobre as questões jurídicas que envolvem a vida em condomínio.

Zulmar José Koerich Jr. é advogado, colunista do Jornal dos Condomínios e Portal CondomínioSC e compartilha no seu canal através de vídeos os problemas mais frequentes encontrados em seus 15 anos de atuação na área de direito condominial.

O link para acesso ao canal e aos vídeos é: https://goo.gl/BjZbhy

Mas, você pode simplesmente digitar "Condomínio – Perguntas e Respostas" no buscador do site www.youtube.com.

Dúvidas ou sugestões de temas podem ser enviados para o email do especialista zulmarjk@gmail.com.

Condomínio Summit traz Rodrigo Karpat a Florianópolis

Em palestra, o advogado e especialista em condomínios falou sobre a responsabilidade civil e criminal do síndico

Sibyla Loureiro

Cientes das atribuições e responsabilidades que assumem ao exercer a função de administrar um condomínio, cerca de 300 pessoas, entre síndicos, subsíndicos, conselheiros e administradores, participaram no dia 1º de junho, do Condomínio Summit. O evento, que aconteceu no Centro Empresarial Terra Firme, em São José, está na quinta edição e já é reconhecido como um dos maiores eventos voltado à área condominial de Santa Catarina. Patrocinado por cerca de oito empresas catarinenses, o evento teve como principal destaque a palestra do advogado paulista Rodrigo Karpat, que falou sobre o tema "A Responsabilidade Civil e Criminal do Síndico".

Para o advogado, apesar da crise que atravessa o país, o mercado condominial está aquecido e em plena expansão. Sendo assim, segundo ele, é preciso qualificação para o cargo e o conhecimento jurídico é essencial. "Quem souber operar em condomínios, vai sair na frente", diz Karpat, ao lembrar que só na Grande Florianópolis existem mais de seis mil condomínios.

Segundo ele, o trabalho do síndico não é só apresentar balancete, mas sim manter um prédio organizado e conservado. "A gestão do síndico influencia no valor final do imóvel. Um prédio sem padronização, com roupas na sacada, cores diferentes na fachada, entre outras situações, perde a valorização", aconselha.

Cerca de 300 pessoas, entre síndicos, subsíndicos, conselheiros e administradores lotaram o auditório do Centro Empresarial Terra Firme, em São José, na quinta edição do Condomínio Summit

O especialista observa que é de extrema importância administrar um condomínio respeitando todos os aspectos legais. "É essa a diferença entre condomínios bem gerenciados e valorizados e prédios sucateados, desvalorizados e com problemas de gestão", explica Karpat.

Responsabilidades

"Costumo dizer que quem soubesse antecipadamente da responsabilidade do síndico, desistiria da função. Mas a ideia, aqui, não é desencorajar, mas sim informar", diz Rodrigo Karpat. E completa: "Por isso, é uma profissão que, embora não seja regulamentada, tem de ser valorizada", ao pautar sua palestra com situações do dia a dia do condomínio e apontando os aspectos legais de cada questão.

Dentre as várias responsabilidades que competem ao síndico de acordo com o artigo 1348 do Código Civil, Karpat cita a que imputa ao síndico diretamente uma responsabilidade legal: "diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores". Se não fizer, vai responder pela omissão porque a partir do momento em que ele é eleito síndico, ele leva de brinde as responsabilidades que a lei imputa", diz o advogado, lembrando: "Existindo culpa, haverá responsabilidade do síndico. A lei atribui a ele empenhar-se na conservação das áreas comuns".

Para exemplificar, o advogado cita um caso de uma moradora que cai de uma escadaria e sofre escoriações. O síndico vai responder? Depende, se os corrimões não estiverem bem posicionados, na altura que a legislação impõe, o síndico poderá ser responsabilizado. "Não conservar imputa a ele a autoria do fato. Ele podia e devia ter evitado essa situação", adverte Karpat, citando os pressupostos da responsabilidade civil: ação, omissão e resultado.

A quinta edição do Condomínio Summit teve a organização das empresas SCOND - Sistema de Gestão para Condomínios, Grupo ADSERVI, Exato Condomínios e Contabilidade e contou com o apoio do Jornal dos Condomínios, Portal CondomínioSC, Abese e Revista Segurança Eletrônica.

O evento foi um patrocínio das empresas Intelbras, Cartórios de Protesto SC, Attento Portaria Inteligente, KSE Ambiental, SDM Automação, Toplake Estruturas Metálicas, Pontual Cobranças e LaVip Lavação e Pinturas Prediais.

Palavra de Síndico

"De suma importância promover eventos dessa natureza porque trazem informações para o dia a dia. Existe muita carência de assuntos ligados ao condomínio e, como síndicos, precisamos tomar decisões. Deveria haver mais eventos semelhantes, toda a experiência é fundamental".

Síndica Maria Antônia Alves / São José

"É a primeira vez que participo. O tema – além da experiência do palestrante – me chamou a atenção. Temos de estar sempre a par dos assuntos. Com certeza, levo um pouco mais de recursos para o condomínio e também para o lado profissional".

Síndica Andréia Gorges / Florianópolis

"Nós, como síndicos, temos de conhecer a responsabilidade criminal, civil e ambiental que é de grande importância. Portanto, trata-se de um momento para atualizar a legislação. É o nosso segundo evento e viemos aqui para convidar o Condomínio Summit para palestrar em Curitiba".

Adriana More, Edna Milan e Ergio Curtarelli, representantes do Conselho de Síndicos do Paraná

Síndicos, administradores e profissionais reunidos para ampliar conhecimentos

Empresas apoiam o evento

A Intelbras, empresa líder em Segurança Eletrônica e 100% brasileira, comercializa equipamentos de CFTV e controle de acesso que contribuem para a prevenção de furtos e roubos em condomínios.

O sistema de controle de acesso da Intelbras oferece melhor controle para quem acessa os diferentes ambientes dentro do condomínio. A Linha SVIP 1000 Intelbras é um sistema de controle de acesso por vídeo, permitindo a liberação de entrada-pessoal por pequenos chaveiros. Conta com um sistema completo de comunicação, onde é possível receber mensagens, acessar vídeos de pessoas que visitaramo local e deixaram uma mensagem por vídeo, liberar visitantes por meio do vídeo porteiro e acessar as imagens das áreas comuns de lazer e social do condomínio.

Com a linha de CFTV, o porteiro/segurança ou operador de monitoramento podem acessar as imagens das câmeras remotamente, evitando possíveis ocorrências. A linha de CFTV é ideal para condomínios, pois conta com imagens em alta definição com câmeras HD e Full HD que facilitam o monitoramento.

Além disso, a Intelbras oferece soluções integradas para condomínios com os produtos da linha de Incêndio Convencional e Endereçável na prevenção de incêndios e fumaça, iluminação de emergência em casos de falta de energia, alarmes e sensores, soluções de rádio wireless, fechaduras digitais e rádios comunicadores para auxiliar a comunicação da equipe que atua no condomínio.

www.intelbras.com.br

Palavra dos apoiadores

"Achei o evento muito bem organizado, com um cronograma saudável, onde os espectadores assistem sua palestra de interesse e o patrocinador consegue apresentar seu produto, sem ser cansativo para os presentes e de forma muito natural. Para empresa é muito importante participar desse tipo de evento, pois é realizado por pessoas sérias e que têm credibilidade no meio. Nossa marca pretende passar justamente isso, trabalhamos assim e pretendemos continuar esse apoio nos próximos, nos aproximando ainda mais de nosso cliente".

Renato Pfeiffer Porto, sócio-proprietário da Attento Portaria Inteligente

"O evento estava perfeito, organizado e com público bem qualificado.É de extrema importância a nossa participação nesses eventos, visto que conseguimos difundir nossos serviços e informar síndicos e administradoras de condomínios a respeito da importância do uso do protesto como ferramenta para cobrança de dividas".

Priscila Coelho, coordenadora comercial do Instituto de Protesto de Títulos do Estado de Santa Catarina - IEPTB/SC

PARCERIA AsBEA/SC

EM BREVE, manual de reformas em condomínios chegará aos síndicos

Reunião entre representantes da AsBEA/SC (Associação Brasileira dos escritórios de Arquitetura – Regional Santa Catarina), Jornal dos condomínios e Jota Jota Materiais Elétricos discutiu o lançamento da versão impressa do "Manual de Condomínios – orientação de processos de obras e reformas" que está em fase de impressão e será disponibilizado em breve aos síndicos da Grande Florianópolis.

O manual foi lançado em 2016 em sua versão digital e disponibilizado no Portal CondominioSC e foi desenvolvido pela AsBEA/SC, através de seu grupo de trabalho de interiores (GTI) com o objetivo de orientar síndicos, condôminos e profissionais na execução de projetos, reformas, reparos e obras nas unidades privativas e nas áreas comuns dos condomínios.

A publicação contém informações sobre o código de obras e edificações dos municípios, normas técnicas, bem como todas as legislações federais, estaduais e municipais vigentes.

A versão impressa do manual conta com o apoio do Jornal dos Condomínios e Jota Jota Materiais elétricos. Para os síndicos que já quiserem conhecer, o material está disponível para download no portal www.condominiosc.com.br no link: https://goo.gl/n98Ec3

ASSOCIAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

José Domingos de Andrade
Presidente da Sicredi Vale Litoral SC

O simples fato de um condomínio reunir pessoas, com objetivos de organizar grupo de moradia já é uma forma de cooperação: A união deles gera redução de custos, apoio na conservação ambiental, segurança e convívio.

No momento em que pessoas se unem com estes objetivos, há a geração de uma sinergia que apresenta resultados positivos a todos. Neste sentido, a relação de condomínio com cooperativa se estreita e se consubstancia como uma parceria, envolvendo o lado financeiro do condomínio que tem como principal função cuidar das atividades de gestão e conservação da riqueza coletiva.

A Sicredi Vale Litoral tem desempenhado a função de ser uma instituição proativa, no sentido de coordenar a parte financeira de grande número de condomínios e estes, por sua vez, tem demonstrado parceria e cooperação com a cooperativa.

Se a missão do Condomínio é gerar integração entre seus moradores, dando tranquilidade e segurança a seus participantes, a missão da cooperativa é valorizar o relacionamento, oferecer soluções financeiras para agregar renda e contribuir para a melhoria da qualidade de vida dos seus associados, os participantes do condomínio e de toda a sociedade em que se insere.

Se a visão do condomínio é ser reconhecido pelos moradores como uma organização comprometida com o bem-estar dos seus condôminos, a visão da cooperativa é ser reconhecida como uma instituição financeira cooperativa comprometida com o desenvolvimento econômico e social do seu associado, que é o condomínio.

Se, como valores do condomínio, estão: respeito à individualidade das pessoas residentes, às normas oficiais e às aprovadas pelos condôminos, além de demonstrar uma gestão transparente, os valores pregados pelas cooperativas são: a preservação irrestrita da natureza cooperativa, o respeito à individualidade do associado, a valorização e desenvolvimento das pessoas, a preservação da instituição como sistema, o respeito às normas oficiais e internas e a eficácia e transparência na gestão.

Na convergência dos interesses: aquele, dos seus condôminos, esta, dos seus associados, percebe-se que ambos, Condomínio e cooperativa, se parecem e seguem princípios semelhantes na missão, visão e em seus valores, todos preocupados com o interesse dos seus envolvidos. Por isso que a parceria condomínio e cooperativa é sólida e duradoura: os dois convergem para um mesmo ápice: a preocupação com seus membros.

Numa primeira análise, é possível divisar as conquistas que ambas as instituições conseguiram nestes poucos anos de parceria: a cooperativa cresceu em credibilidade, tecnologia e em associados, e o condomínio reduziu custos e gerou renda para todos os participantes e, principalmente, recebeu um atendimento diferenciado para todos os que participam de sua ação.

A Sicredi Vale Litoral agradece aos condomínios associados e a todos os condôminos, pela confiança e, muito mais do que tudo, pela visão de cooperação que existe entre as duas instituições congregadas. Como você pode ver, condomínio e cooperativa se complementam. Seja um condomínio cooperativista!

Sacadas: fechadas ou abertas?

O fechamento de sacadas ainda é motivo de dúvidas freqüentes entre os moradores

Graziella Itamaro

Espaços restritos abertos ou fechados, as sacadas são pauta comum em muitas reuniões condominiais. Quando respeitada a convenção interna de cada condomínio, esses ambientes podem ser bem aproveitados pelos moradores, com a colocação de plantas, cadeiras, mesas e outros acessórios para momentos de lazer, valorizando ainda mais o imóvel. É preciso lembrar aos condôminos, porém, que, apesar de as sacadas fazerem parte da área privada que compõe o imóvel, elas não podem ser usadas de qualquer forma.

O fechamento da sacada é uma boa opção para ampliar a área interna do apartamento, mas deve ter a aprovação da assembleia

Síndica profissional e advogada na área de condomínios, Cíntia Maria Pasetto Gava explica que do ponto de vista legal a área interna da sacada é de propriedade exclusiva do proprietário do apartamento. Porém, a especialista ressalta que as paredes externas, esquadrias e acessórios que compõem a fachada do edifício são partes em comum e, portanto, não podem ser alteradas sem o consenso dos demais proprietários. "O regimento interno ou as assembleias dos condomínios devem definir o que pode e o que não pode ser colocado nas sacadas, pois a lei não especifica esse item, deixando a critério do condomínio definir tais autorizações ou proibições", esclarece.

Valorização do ambiente

Na avaliação da arquiteta Larissa Duarte Prazeres, para quem mora em apartamento a sacada é uma boa opção de espaço a ser explorado. "Abertas, as sacadas podem funcionar como pequenos jardins, com móveis e materiais específicos que valorizam o ambiente. Quando fechadas com vidros, podem ampliar a área interna dos apartamentos, mas o morador não pode fazer isso por conta própria, é preciso estar de acordo com o regulamento do condomínio e ter cuidado para não sobrecarregar a estrutura do prédio", explica.

Para o arquiteto Luiz Fernando Motta Zanoni, após decidir sobre o fechamento ou não do espaço, deve-se buscar projetos que, além de bonitos esteticamente, sejam funcionais. "Em sacadas abertas a tendência de mobiliário é por materiais como fibras sintéticas ou madeira natural, que são mais resistentes e podem ficar expostas ao sol. No caso das sacadas fechadas, deve-se analisar se a estrutura suporta as alterações, como por exemplo, a retirada de portas e a elevação de pisos", recomenda o arquiteto.

Padrão

Paulo Fernando Laux é síndico do condomínio Boulevard Coqueiros e está bem familiarizado com o assunto. "Nossas sacadas seguem o regulamento interno. Se abertas, as paredes não podem ser pintadas de cor diferente do edifício; quando fechadas, são permitidas somente cortinas e persianas brancas, e as portas internas podem ser retiradas desde que respeitados os limites técnicos", explica.

Segundo Gava, a questão do fechamento das sacadas é polêmica, pois há quem entenda que a aprovação do fechamento necessita da aprovação com quorum qualificado, ou seja, dois terços dos proprietários. Porém, existe também o entendimento de que o fechamento, principalmente se for feito com vidro transparente, não é considerado alteração de fachada, portanto a aprovação não necessitaria de quorum qualificado, bastando a aprovação da maioria simples dos presentes em assembleia, especialmente convocada para esse fim. "Independentemente da polêmica do quorum para aprovação, quando for aprovado o fechamento, a padronização será sempre obrigatória", conclui a especialista.

GRUPO ADSERVI

TERCEIRIZAÇÃO COM EXCELÊNCIA

20 ANOS DE EXPERIÊNCIA

3000 FUNCIONÁRIOS ESPECIALIZADOS COM TREINAMENTO

VIGILÂNCIA E PORTARIA

LIMPEZA, CONSERVAÇÃO E ZELADORIA

PORTARIA REMOTA

Procuramos ser mais do que uma prestadora de serviços, somos parceiros comprometidos com os seus resultados, em busca do sucesso, este é o ***GRUPO ADSERVI.***

SOLICITE ORÇAMENTO E APROVEITE CONDIÇÕES PROMOCIONAIS

www.grupoadservi.com.br

48 99106-6551 48 3346-7887

comercialprivado@grupoadservi.com.br

Empresa Associada

CONDOMÍNIO SUMMIT

Como administrar o estresse

Síndicos mostram situações que geram desgaste emocional e apontam soluções para reduzir o problema

Da redação

A pressão do trabalho gera estresse e está em todas as atividades profissionais, e com os síndicos não é diferente. Um atenuante na questão é lidar com os imprevistos a qualquer hora do dia e da noite e até mesmo nos fins de semana: a bomba d'água que não funciona, o portão do edifício que está com defeito, o elevador parado, vazamento de gás, temporais que destelham o prédio... São muitas as situações que devem ser resolvidas com urgência e se somadas a tantas outras que envolvem a administração diária de um condomínio podem trazer estresse e um grande desgaste emocional aos síndicos.

Mas como evitar isso? Para a *coach* Vanessa Tobias que, aliás, também já foi síndica, o segredo é se policiar para manter a cabeça e as emoções sempre em dia. "As nossas emoções determinam todas as nossas ações, como síndico ou em qualquer outra função. Então, a rotina leve e prazerosa depende de ter a nossa estrutura íntima bem localizada", explica.

É claro que os problemas existem, assim como em qualquer cargo. Vanessa, no entanto, ressalta que é possível enxergá-los de uma forma menos incômoda. "É preciso entender que alguns problemas fazem parte do trabalho, e que essa função que nós recebemos, de 'resolvedor' de problemas, de alguém que coloca as coisas em ordem, é porque nós temos a competência e o talento para isso", observa.

Para Karim Bacha, que é psicólogo há 30 anos e já atuou na área de Educação Especial, Psicologia Educacional e como professor de Psicologia, outro ponto

Vanessa Tobias é mestre em Administração, empresária e master coach

importante é simplesmente ter paixão pelo que se faz. "Considero que, para conciliar a profissão de psicólogo e a de síndico com a sensação de fazê-los com leveza e prazer, tem a ver com gostar do que faço", diz ele, que também mora na capital catarinense e é síndico do Condomínio Edifício Aplub Visconde. "É uma questão íntima de decisão de ser feliz no trabalho e de ter a mente tranquila", completa Vanessa.

A visão do que é ser síndico mudou bastante depois que Karim assumiu a função. Segundo o psicólogo, as pessoas ainda tendem a fazer críticas descontextualizadas por não terem conhecimento sobre a origem ou complexidade dos diversos problemas que um edifício pode apresentar.

"(As pessoas) querem ver os problemas solucionados. Não se preocupam em como resolver, além de serem muito 'econômicas' no que se refere a reconhecer um trabalho bem feito, a estimular o síndico em seu trabalho. Um elogio, vez por outra estimula, embora não deva ser o objetivo, é claro", comenta.

Para ele, os principais desafios do cargo são de ordem técnica: "são problemas hidráulicos, elétricos, administrativos, incluindo a legislação, administração de pessoal, entre outros, e o desafio está em manter tudo funcionando, com conforto, segurança e transparência, pois é um cargo de confiança. O síndico é eleito e, portanto, precisa representar dignamente suas funções". Karim afirma que, se cercar de pessoas e empresas idôneas o ajudam a desenvolver a função com mais tranquilidade.

Buscar o autodesenvolvimento, com recursos como livros, vídeos e conversas com outros síndicos também contribui, segundo Vanessa. "A ajuda externa facilita porque quem está dentro do problema tem mais dificuldade em saber como resolvê-lo", observa. "Resolver um problema sempre tem relação com a nossa intenção em resolvê-lo, em tirar o foco do problema e focar na solução", continua.

Como os síndicos administram tantas responsabilidades e o que fazem para driblar os problemas do dia a dia?

Recém-empossado em sua terceira gestão, o síndico **Mário Nicolau Gomes**, que administra o Residencial Boulevard Nair Vieira, em Campinas, São José, tem pela frente uma tarefa que já está lhe preocupando: administrar a relação com o grupo de conselheiros. "Como são 11 membros, será difícil manter uma unanimidade nas questões ligadas ao condomínio. Afinal, cada um pensa de uma maneira, cada um tem uma proposta ou uma ideia diferente. Minha expectativa é preservar um bom relacionamento para discutir prioridades e sugestões para o bem comum", diz Mário, que se prepara para a primeira reunião com o Conselho nos próximos dias.

Para evitar desgastes na profissão, já que comanda um condomínio misto de quatro blocos com 351 apartamentos e 57 lojas comerciais, Mário mantém uma filosofia de vida que o acompanha desde a juventude: "Eu parto do seguinte princípio: deve-se fazer só aquilo que se gosta e que nos dá prazer", ensina, lembrando também de outra receita infalível: "Não abro mão de tirar meu sono de quinze minutos depois do almoço. Assim, recarrego as baterias para enfrentar o resto do dia".

Mário Nicolau Gomes é síndico do Boulevard Nair Vieira, condomínio com 351 apartamentos e 57 lojas comerciais

OTIS
United Technologies
Soluções sob medida para o seu condomínio.
• Elevadores • Escadas • Esteiras rolantes
• Garantia de peças originais.
• Equipe técnica especializada.
• Manutenção, conservação e modernização.
• e-Service - acompanhamento 24h online dos equipamentos.
• Centro de atendimento ao cliente 24h por dia, 7 dias por semana.
www.otis.com
improve efficiency
Solicite uma visita técnica gratuita de nossos consultores.
Florianópolis e região (48) 3205 8200
Central de Atendimento ao Cliente
0800 704 87 83

Leandro Pandolfo Bonapaz é síndico do Condomínio Bosque das Estações, no bairro Bela Vista, em Palhoça

Síndico do Condomínio Bosque das Estações, no bairro Bela Vista, na Palhoça, **Leandro Pandolfo Bonapaz** é outro profissional que atribui como questões mais estressantes os conflitos internos. Para ele, a parte administrativa não tem mistério, pois faz parte de sua formação. A grande dificuldade é mesmo intermediar os conflitos. "Muitos não entendem as normas do Regimento Interno, o que acaba gerando um pico de estresse desnecessário tanto para o síndico como para o condomínio. Se todos tivessem conhecimento das regras e cumprissem as normas, teríamos uma melhor convivência", desabafa.

Ao todo, o condomínio reúne 384 apartamentos residenciais e seis lojas comerciais. "São 1.800 pessoas convivendo no mesmo local. Então, é muita gente, chega a ser uma minicidade", diz Leandro, admitindo que a função do síndico é ser de tudo um pouco."Um pouco psicólogo, um pouco médico, um pouco conselheiro, um pouco amigo".

Há três anos no comando do residencial, ele dá uma boa dica para continuar exercendo a profissão: aproveitar os finais de semana e feriados para sair do condomínio. Visitar a família, ir para um sítio, visitar outros condomínios, conversar com outros síndicos. Além da procura do conhecimento em palestras e cursos. "Tudo isso ajuda a buscar forças para equilibrar o bem-estar de todos", completa.

Já a síndica **Sandra de Sousa Alves** costuma se incomodar com as faltas ao trabalho dos funcionários. Responsável pelo condomínio Montreal, localizado na Rua Felipe Schmidt, centro de Florianópolis, ela, volta e meia, troca as suas tarefas para exercer a de um colaborador. "Hoje, por exemplo, o porteiro diurno não veio trabalhar. E eu vou ter de fazer o serviço dele que é entregar as cartas, abrir as portas, entre outros", diz Sandra que, diante dos problemas, decidiu contratar uma Portaria Remota para substituir o porteiro. "Vamos ficar com dois funcionários - um zelador e uma faxineira", explica.

Síndica profissional, Sandra administra o residencial com 49 apartamentos e duas salas comerciais. Para reduzir o estresse do trabalho, seu passatempo preferido é caminhar na Avenida Beira-Mar. "Também não costumo levar as dificuldades para casa, e, desse modo, consigo desligar. Se não der para resolver o problema naquele dia, fecho a porta, vou para casa e no outro dia tento resolver", ensina.

ΣXΛTO
CONDOMÍNIOS E CONTABILIDADE
Administração de Condomínios
Contabilidade Empresarial
Síndico Profissional
www.portalexato.com.br
(48) 3322.3579 / (48) 3028.3579

A mediação de conflitos é considerada a situação mais desgastante na rotina do síndico **Rogério Freitas**. Há seis anos atuando como síndico profissional, Rogério administra hoje cinco condomínios, que somam 156 unidades de apartamentos, além de sete salas comerciais. "Sempre há um prejuízo nessa relação, por isso a atividade de síndico profissional está em crescimento", afirma, ao citar um exemplo: "recentemente o veículo de um condômino foi atingido pelo portão automático e o conselho deliberou que a culpa foi do morador que não administrou corretamente o tempo de programação do portão, mas como o portão possui sensor de antiesmagamento, o condômino entende que a responsabilidade do condomínio é objetiva e deve arcar com o prejuízo. Como para poder movimentar a conta do condomínio é necessário duas assinaturas, a subsíndica que assina comigo só o fará mediante autorização do conselho, que negou o pleito do condômino. O condômino já intercedeu pessoalmente aos conselheiros, onde houve um desgaste, com contatos feitos em horários inadequados como no domingo de noite".

Adepto da Inteligência Emocional, Rogério diz que para amenizar o desgaste da função é preciso desenvolver algumas habilidades, como a postura e disciplina para tratar de assuntos que não são urgentes e emergências em horários comerciais. "Desde 1998 o mundo corporativo, após o surgimento da obra "Inteligência Emocional" de Daniel Goleman, começou a valorizar os profissionais que dominam suas emoções mais do que os que possuem um alto QI. Cada vez mais é senso comum que o condomínio é ou deve ser administrado como uma empresa, sendo assim é necessário voltar o olhar para o mundo corporativo e modelar as habilidades dos executivos de sucesso das grandes empresas e trazê-las para o cotidiano dos síndicos".

Segurança em dobro contra incêndios

Com alta densidade demográfica, Balneário Camboriú tem a responsabilidade ampliada no cuidado com os sistemas de prevenção de incêndio

Graziella Itamaro

Os edifícios devem passar por vistoria do Corpo de Bombeiros e estar em dia com as normas de segurança contra incêndios

Com uma área geográfica de apenas 46,8 quilômetros quadrados, Balneário Camboriú é uma das cidades mais verticalizadas do Brasil e tem alguns edifícios na lista dos mais altos do país. A cidade, além de ter a densidade demográfica mais alta do Estado, com 2.337 habitantes por km², recebe turistas o ano todo que lotam as praias e os edifícios. Mas apesar dos atrativos, números tão altos também aumentam a responsabilidade e a necessidade de atenção com relação à segurança contra incêndios, principalmente para síndicos e gestores do setor condominial.

Chefe da Seção de Atividades Técnicas, do Corpo de Bombeiros, o tenente Thiago Eloi Santos Sarraff ressalta que, além do aspecto legal, se deve pensar que adequar as edificações às normas de segurança contra incêndios é trazer mais segurança para todos os condôminos da edificação. "É comum ver condomínios investirem em segurança patrimonial, mas a segurança contra incêndio deve ser pensada de igual forma, já que evita grandes tragédias, como a ocorrida recentemente na cidade de Londres", lembra o tenente.

De acordo com o tenente, as edificações verticalizadas possuem paredes que resistem ao fogo por no mínimo duas horas, além de outros requisitos. Além disso, quanto maior é a altura ou a área de um edifício, maiores serão as exigências em relação aos sistemas preventivos. "A partir de quatro pavimentos já é necessário instalar sistema hidráulico preventivo e a partir de 20 metros de altura é exigido o sistema de alarme, de proteção contra descargas atmosféricas e o dispositivo para ancoragem de cabos. Quando a edificação possuir 60 metros ou mais já será exigida a existência de elevador de emergência. Já o sistema de chuveiros automáticos (sprinklers) é exigido para edificações residenciais privativas a partir dos 150 metros", relaciona o especialista.

Dificuldades

Com experiência de 44 anos na área de prevenção e combate a incêndios, o bombeiro civil e comunitário, Luiz Carlos Gomes, observa na experiência diária de vistorias e serviços técnicos que a maioria dos gestores não tem dado a devida atenção ao risco que correm pela falta de manutenção, pois as grandes estruturas dos edifícios exigem um zelo muito maior.

Para Luiz Carlos, a maior dificuldade que os síndicos apresentam para cumprir o que é exigido pelo Corpo de Bombeiros é de ordem financeira, pois grande parte esbarra na falta de orçamento para manutenção ou execução dos sistemas preventivos. "O idealé que o assunto seja debatido em assembleias, e que a manutenção seja realizada sempre preventivamente", destaca.

Segundo o tenente Thiago, para a corporação também existe dificuldade em atender ademanda. "Ainda temos pouca sensibilização por parte dos responsáveis pelos imóveis. A maior parte dos edifícios realiza a manutenção apenas quando o bombeiro vai até o local e constata a irregularidade", relata.

Segundo o tenente, a vistoria de funcionamento deve ser solicitada ao Corpo de Bombeiros Militar anualmente, a partir da data de emissão do primeiro atestado. Para solicitar a renovação, basta acessar o site do Corpo de Bombeiros.

Para adequar a edificação, o primeiro passo é saber em qual etapa ela se encontra, pois existem casos de edificações que possuem o atestado de habite-se emitido há muitos anos. "Desde que não tenham sido realizadas significativas alterações de layout, ampliação ou mudança de ocupação, basta a renovação do atestado de funcionamento anual. Para os que não possuem atestado de habite-se, a orientação é procurar o quartel de bombeiros mais próximo e verificar a situação atual da edificação", explica.

Vistoria em dia

Diretor de uma administradora de condomínios, Franklin Alietar Becker tem todos os seus condomínios adequados às normas e costuma orientar os zeladores para que mantenham vigilância constante dos equipamentos de segurança e também faz a supervisão do trabalho pessoalmente, pois como gestor a responsabilidade recai sobre ele. "Para facilitar, elaborei uma tabela com as obrigações e orientações legais que me auxilia muito no instante de provisionar as despesas ou quando necessito apresentar esclarecimentos aos condôminos. Nunca sabemos quando será necessário o uso do equipamento de combate a incêndios e tampouco sabemos se a ajuda chegará a tempo, por isso é importante estar precavido", argumenta.

DUPLIQUE
SANTA CATARINA
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS
WWW.DUPLIQUE.COM.BR

A melhor solução em Envidraçamento de Sacadas

PERSONAL EVOLUTION
48 3341-0880
www.personalevolution.com.br

Dr. Benedito Andrade OAB/SC 44491
Advocacia e Consultoria
CÍVEL, IMOBILIÁRIA, CONDOMINIAL
- Defesa na Esfera Judicial Trabalhista e Cível
- Cobranças Judiciais e extrajudiciais
- Assessoria Jurídica Completa Mensal
- Demandas Judiciais por Vícios de Obras
BENEDITO ANDRADE
(47) 99286.5339
Rua 3310, 31 - Sl 05
Balneário Camboriú
www.beneditoandrade.com.br | contato@beneditoandrade.com.br

RESULT Cobranças
www.resultcobrancas.com.br
(47) 3801-0343 (47) 99725-6260
- Inadimplência alta?
- Não quer garantidora?
A Result tem a solução!
►Uma nova solução para sua inadimplência
►Um serviço de recuperação de cotas condominiais sem NENHUM custo

contato@resultcobrancas.com.br Rua Eugênio Moreira, 424, sala 302 Anita Garibaldi - Joinville

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

Agressão

Como proceder no caso de uma agressão física do síndico para com um condômino? E quando a administradora do condomínio não interfere na situação? Ela é conivente com a agressão? Qual a sua responsabilidade?

Quando da ocorrência de agressão por parte do sindico em face de morador, temos que distinguir duas possibilidades:

a) A briga decorreu de questões pessoais envolvendo ambos na condição de condôminos - Neste caso, deve o morador agredido relatar o ocorrido perante a delegacia de polícia, bem como outras providencias que entender pertinente;

b) A briga decorreu do exercício da função de síndico tendo este extrapolado seus poderes - Neste caso, como o condomínio corre o risco de ser responsabilizado por ato de seu representante, é recomendável que seja designada uma assembleia para destituí-lo do cargo, nos termos do art. 1349 do Código Civil, bem como sejam tomadas providencias judiciais no âmbito civil e criminal.

A função da administradora de condomínio não é intermediar ou interferir em questões desta natureza, uma vez que as funções que lhe são delegadas restringem-se exclusivamente às finanças e outros aspectos administrativos/burocráticos, mas não resolver conflitos envolvendo violência física entre condôminos, ainda que um desses seja sindico.

Zulmar José Koerich Junior
Manzi & Koerich - Advogados Associados
(48) 3241-4890

Taxa

Gostaria de saber qual o direito que o condomínio tem em termos de correção monetária de cobrar a taxa em atraso. No boleto de cobrança consta multa de 2% e juros de 1% ao mês. O condomínio tem direito de cobrar algo a mais além do que consta no boleto?

De acordo com o artigo 1.336, §2º do Código Civil Brasileiro o Condômino inadimplente deverá arcar com juros moratórios de 1% ao mês e multa de 2% sobre a taxa condominial. (§ 1o O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.)

Quanto a correção monetária, os artigos 389, 395 e 404, todos do Código Civil, regulamentam a temática, dispondo que caso determinada obrigação não seja adimplida (como, por exemplo, as taxas condominiais), o débito deverá ser atualizado, também, com a correção monetária.

Para conhecimento, segue a redação dos citados artigos:

Art. 389. Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado.

Art. 395. Responde o devedor pelos prejuízos a que sua mora der causa, mais juros, atualização dos valores monetários segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado.

Art. 404. As perdas e danos, nas obrigações de pagamento em dinheiro, serão pagas com atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, abrangendo juros, custas e honorários de advogado, sem prejuízo da pena convencional.

Assim, mesmo que o boleto da taxa de condomínio disponha apenas juros de 1% e multa de 2%, na hipótese de inadimplência o débito do devedor deverá ser atualizado com a correção monetária.

Diogo Silva Kamers
Geraldo Gregório Jerônimo
Advogados Associados Ltda.
(48) - 3222 25 05

Ligações clandestinas de serviços

Furto de energia elétrica, de gás e de sinal de TV a cabo consiste num ato ilícito cível e criminal, porém cabe ao síndico aplicar a penalidade adequada

Sibyla Loureiro

Depois de sentir um cheiro forte de gás no condomínio, a síndica Zoleide Stinghen decidiu chamar um técnico para descobrir o problema no Residencial Levy Linhares, localizado em Canasvieiras. Ao examinar o sistema, o profissional se deparou com uma ligação clandestina de gás, o chamado "gato". Um morador do prédio instalou uma mangueira direto no botijão, sem passar pelo seu registro, e usava o gás de todos os moradores.

"Todos acreditavam que o gás estava sendo usado nas áreas comuns do prédio como no salão de festas", diz Zoleide, afirmando que a situação já durava há vários anos. "Acredito que desde que foi construído o prédio, há 18 anos. O síndico anterior só pagava a conta e nunca se deu conta do problema", aponta Zoleide, que administra o condomínio há dois anos.

Como o sistema de gás encanado já estava com as mangueiras vencidas, Zoleide resolveu o caso com diplomacia. Chamou o condômino e explicou que seu registro estava irregular. "Para minha surpresa, ele não fez nenhum questionamento e aceitou a ligação correta do serviço", afirma a síndica. "Às vezes temos de ser um pouco cautelosos com as questões que aparecem no dia a dia do condomínio", aconselha.

Se for identificado o uso clandestino do gás, o síndico deve tomar medidas na esfera administrativa ou acionar as autoridades competentes

Zoleide levou o assunto ao conselho e o problema foi tratado como item de segurança, já que a tubulação estava obstruída e precisava ser substituída. Como o condomínio é pequeno – com apenas 10 apartamentos – não houve contradição dos condôminos e o sistema foi renovado para todos os apartamentos. "Cada morador pagou a sua parte e, felizmente, a questão foi resolvida sem atritos", diz a síndica.

O QUE DIZ A LEI

Ligações clandestinas de serviços não são comuns e nem devem ser, pois são consideradas um ato ilícito, cível e criminalmente, ou seja, uma conduta que viola a legislação vigente no país. Em todo caso, é uma conduta que, uma vez identificada pelo síndico ou por qualquer condômino, deve ser repelida e, se não for resolvida na esfera administrativa, o prejudicado deverá acionar as autoridades competentes.

A responsabilidade do condomínio somente exsurge na hipótese de, uma vez que tomar conhecimento da situação, manter uma postura inerte, isto é, não adotar as medidas necessárias para repelir a conduta do condômino infrator.

O síndico não pode se manter alheio a uma situação dessas. O furto ocorre nas áreas comuns onde estão instalados os terminais de energia elétrica, de TV a cabo etc., de modo que, identificado o ilícito, cabe ao síndico proceder à ciência do condômino lesado e do condômino faltoso, buscando a composição amigável entre as partes, a fim de manter um ambiente harmonioso e saudável.

Não se trata de uma simples infração à convenção do condomínio ou ao regimento interno. Porém, caberá ao síndico, ouvido o conselho ou a assembleia, conforme dispuser as normas internas de cada condomínio, aplicar a penalidade que entender ser mais adequada.

Fonte: *Gustavo Gesser, advogado empresarial e imobiliário.*

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 NO MERCADO

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 – 4ºandar - Fpolis/SC

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

COBRAC COBRANÇAS DE CONDOMÍNIOS
Cobrac Cobranças de Condomínio
Há 30 anos no mercado trazendo soluções aos problemas financeiros que refletem na inadimplência dos condomínios
Cobrança Garantida de condomínio | Receita integral antecipada
Planeje a sua gestão com segurança: (48) 3241.0380 / 99143.1904
Av. Presidente Kennedy, 698 - Bl. B Sala 419 - Ctro Cml de Campinas - São José/SC
www.cobraccobrancas.com.br | atendimento@cobraccobrancas.com.br

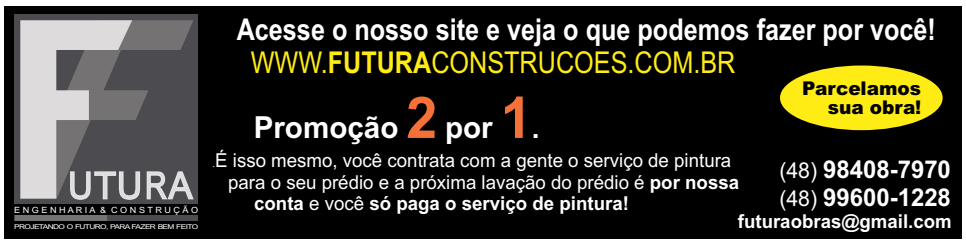
GTC Contabilidade & Assessoria
(48) 3223 5332
CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS
DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA
■ Acompanhamento on line da contabilidade
■ Acesso individualizado para cada condômino
■ Controle diário da inadimplência
O Cliente GTC Contabilidade conta com serviços diferenciados que auxiliam na gestão do condomínio. Solicite orçamento!
Av. Rio Branco, 404 Sl 506 Torre 1 - Centro Fpolis www.gtccontabilidade.com.br gtc@gtccontabilidade.com.br

GUIA DE FORNECEDORES

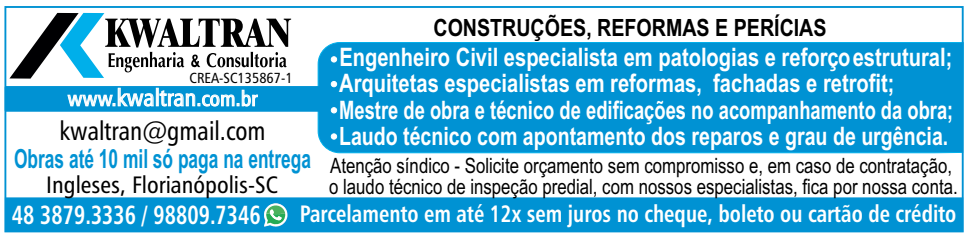
Aqui o síndico encontra produtos e serviços para condomínios | Encontre mais fornecedores acessando www.condominiosc.com.br/fornecedores

ÁGUA / SISTEMAS DE TRATAMENTO / CAPTAÇÃO

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS



ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS



SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

Agora o Síndico encontra todas as notícias do jornal e mais fornecedores para o condomínio também na internet, acesse: www.condominiosc.com.br

SISTEMA DE SEGURANÇA

IMPERMEABILIZAÇÃO

CURSOS E TREINAMENTOS

BEUTER
Cursos de Qualificação Profissional

Treinamento e reciclagem de Zeladores e Porteiros
(48) 3222 2911 | eliobeuter@yahoo.com.br
Felipe Schmidt, 303 Sl. 1001 - Ed Dias Velho - Centro - Fpolis/SC
Indicamos profissionais treinados para cobrir férias ou contratação permanente sem custos.

BALNEÁRIO CAMBORIU

MOTOBOMBAS

CLASSI EMPREGO

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

KAUE C. OLIVEIRA
(48) 99181 3869
EDUARDO D. ALVES
(48) 98429 0485
IVANILDO SILVA
(48) 99651 2377
BRUNO G. ZEFERINO
(48) 99855 7800

MAYCON NASCIMENTO
(48) 99682 3331
AIRTON SANTOS
(48) 98325115
PEDRO SILVEIRA
(48) 99102 6665
PAULO ALBUQUERQUE
(48) 98502 8068

JOSE A. FALEIRO
(48) 98412 0151
EDER ELESBÃO
(48) 3204 8155
FÁBIO COELHO
(48) 98492 2297
EDSON ANDRADE
(48) 98806 4818

LUCIANO RODRIGUES
(48) 99618 9220
ADÃO MANOEL NUNES
(48) 3246 0832
RICARDO DA SILVA
(48) 98484 3163

Agende-se

Cursos de Administração de condomínios

Visando contribuir para a profissionalização dos serviços prestados aos condomínios, o SECOVI Florianópolis/ Tubarão e o Jornal dos Condomínios oferecem os cursos com 12h para síndicos, conselheiros, funcionários, moradores e administradores de condomínios. Qualifique-se!

Curso:
Manutenção Predial e Gerenciamento de Riscos
Data: 07 e 8 de julho
Professor: Orlando Sodré Gomes

Curso:
Excelência no atendimento ao cliente
Data: 28 e 29 de julho
Professor: José Renato da Silva

Curso:
Administração de Conflitos em Condomínio
Data: 14 e 15 de julho
Professor: Cristiano de Souza Oliveira

Horários: Sextas das 18h às 22h / Sábados das 08h30 às 17h Investimento: R$ 350,00 Informações e inscrições pelo atendimento@secovifloripa.com.br ou (48) 3209-5439.

Confira a ementa, currículo dos professores e a agenda completa dos cursos oferecidos pelo SECOVI Florianópolis/Tubarão no link: www.condominiosc.com.br/agenda/cursos

Após um ano, novo CPC ajuda a reduzir inadimplência

Cobrança ficou mais ágil e menos onerosa

Márcia Quartiero

Em março do ano passado, a entrada em vigor do novo Código de Processo Civil trouxe um novo alento aos condomínios, numa das questões que mais preocupa síndicos e moradores: a inadimplência, já que o não recolhimento da taxa de condomínio afeta diretamente a receita disponível, com o ônus recaindo sobre os bons pagadores. O principal avanço foi o de tornar a taxa um título executivo extrajudicial, agilizando o processo de cobrança da dívida, que anteriormente se arrastava via de regra por vários anos.

Passado pouco mais de um ano, o presidente do Sindicato dos Condomínios de Edifícios da Grande Florianópolis (Sindiconde), Alfred Heilmann, informa que não existe ainda estudo sobre a evolução da taxa de inadimplência após o novo CPC. Mas garante que o impacto foi grande. Para exemplificar cita o caso do Ceisa Center, um dos principais condomínios comerciais de Florianópolis, do qual é síndico há 38 anos: a inadimplência nesse período caiu de 5% para aproximadamente 2%. "Melhorou muito", resume. "A cobrança se tornou mais efetiva, mais rápida e menos onerosa".

De acordo com Heilmann, era comum inadimplentes utilizarem toda a gama de recursos prevista na legislação para postergar o pagamento, uma prática que já não é mais possível. Agora, após ser citado, o condômino inadimplente tem prazo de até três dias para quitar a integralidade do débito, sob pena da penhora de seu bem.

Alfred Heilmann é síndico do Ceisa Center, um dos principais condomínios comerciais de Florianópolis e diz que a inadimplência caiu de 5% para 2%

Sem postergações

O advogado e especialista em condomínios Alberto Calgaro, acredita que a maior parte dos moradores desconhece as novas regras. No entanto, a simples citação judicial para efetuar o pagamento em até 72 horas já tem peso suficiente para levar o inadimplente a buscar um acordo. "É raro a execução chegar até a penhora do bem". Quando havia formas de postergar o pagamento, a taxa de condomínio era a primeira a não ser paga quando aparecia uma dificuldade financeira. O morador comparava a taxa de juros por atraso, de 1% ao mês, com a exigida em financiamentos de veículos ou no cartão de crédito, por exemplo. "A última conta paga era a do condomínio, em prejuízo de todos os moradores", observa Calgaro, que vê nas alterações do CPC um caráter "moralizante".

A advogada Dirlei Magro, sócia-proprietária de uma administradora de Condomínios, afirma que ainda não deu para sentir uma diferença na taxa de inadimplência. "Nosso país passa por um período de instabilidade, então não é apenas o novo código que determina o aumento ou redução da inadimplência", ressalta. "De forma geral vimos crescer a inadimplência em condomínios de praia e condomínios de lazer e não em moradia da família".

Apesar de não trabalhar diretamente com cobranças e execuções judiciais, Dirlei aponta um problema no CPC que preocupa os condomínios. "A partir do momento em que entramos com a execução, determinamos uma dívida de um certo período. Não é possível, posteriormente, incluir outros débitos, como garantido num processo de conhecimento", observa. Por esse motivo, esse tipo de execução produz efeitos melhores para dívidas maiores, não sendo tão interessante para aquele devedor de um ou dois meses, que atrasa de forma intercalada. "Não podemos esquecer que o melhor caminho ainda é tentar resolver o débito antes da execução com um bom acordo", lembra Dirlei.

Como era

• O processo de cobrança de taxas de condomínio em atraso era iniciado e era marcada uma audiência. Citado, o devedor apresentava sua defesa gratuitamente em audiência. Após avaliação do caso, o juiz emitia a sentença. Somente depois de todos os recursos e transitada em julgado a sentença é que começava a fase de execução e penhora do imóvel.

Como ficou

• Não há mais necessidade de um processo de cobrança (Processo de Conhecimento) de taxas de condomínio em atraso. O não pagamento da taxa de condomínio permite a execução direta do valor. Nesse procedimento o condômino será citado para pagar o débito em 3 (três) dias sob pena de penhora de bens para quitação da dívida. E isso inclui o apartamento devedor, mesmo que seja único bem de família.