

Jornal dos Condomínios

ANO 17 - Nº 201 - AGOSTO 2018 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

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

O desafio das obras em condomínios

É comum que condomínios tenham obras acontecendo a todo o momento, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias. Mas por ser um assunto que normalmente gera muita polêmica e requer investimento dos condôminos, é fundamental que o administrador esteja preparado para a apresentação dos benefícios da obra em assembleia, mantendo sempre a clareza nas informações.

Páginas 8 e 9



EM SC

SÃO JOSÉ

Condomínios podem solicitar vagas exclusivas para idosos e deficientes

Página 3

COBERTURAS

Manutenção do telhado requer atenção do síndico

Página 4

ACESSÓRIOS

O enxoval do condomínio

Página 13

DUPLIQUE
SANTA CATARINA
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

www.duplique.com.br

48 3222 3500 / 48 3024 6666 / 48 3094 8500

Relaxe, as finanças do seu condomínio estão sob controle!

Garantimos o fim da inadimplência e a tranquilidade do síndico ao morador.

- Recebimento de 100% da receita mensal
- Recuperação de taxas anteriores
- A mais completa e qualificada estrutura do estado
- Melhores taxas do mercado



Especializados em:

**Zeladoria
Portaria
Limpeza**

(48) 3209 - 6697

Ligue e solicite um orçamento

www.multilimp.com.br

Sensato

PIONEIRISMO
COMPROMISSO
SOLIDEZ

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

FLORIANÓPOLIS: Rua Deodoro, nº 200 P andar, Edifício Dohé Amm, Centro de Florianópolis / SC. (48) 3224.2585

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

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

ampla
Questão de confiança

Lavação, Restauração e Pintura predial

Especializada em Condomínios

(48) 3337.0889 / 3371.5512

Dpto Cml (48) 99859.6044 / 99175.9900

www.amplase.com.br amplaempreiteira@gmail.com

Pequeno
EMPREENHEIRA DE PINTURA

30 ANOS
ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA

www.pinturasopequeno.com.br

(48) 3269 1400 | 99991 0613 | 98426 3496
contato@pinturasopequeno.com.br

PONTUAL
COBRANÇAS

www.pontualcobranca.com.br

(48) 3084-8890

Av. Osmar Cunha, 183 | Ceisa Center: Bl C - Sl 501
Centro - Florianópolis/SC



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

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

GRUPO ADSERVI

Vigilância e Portaria

Limpeza, Conservação e Zeladoria

Portaria Remota

Rua Gerônimo Thives, 196 Barreiros - SÃO JOSÉ/SC

(48) 3346-7887 / (48) 99106-6551
www.grupoadservi.com.br

EDITORIAL

PROJETO ECOPET

EXPEDIENTE
Jornal dos Condomínios
www.condominiosc.com.br

Direção Geral:
 Ângela Dal Molin
angeladalmolin@condominiosc.com.br

Equipe de jornalistas: Graziella Itamaro, Sibyla Loureiro, Dariane Campos, Fabiane Berlese e Márcia Quartieiro

Revisão: Tony Rodrigues -
Criação e suporte web:
 Amabile Carioni

Diagramação: Edson Egerland
Redação: (48) 3028 1089
contato@condominiosc.com.br

Para anunciar: (48) 3207 6784 /
comercial@condominiosc.com.br

Impressão: GRUPO RBS
Tiragem Comprovada:
 13.000 exemplares

Circulação: Informe mensal veiculado nas cidades de Balneário Camboriú, Itapema, Itajaí, Criciúma e Grande Florianópolis
 Entrega gratuita e dirigida

Florianópolis e Balneário Camboriú recebem eventos para síndicos em setembro

Setembro traz dois eventos de interesse dos síndicos leitores e que vão movimentar o setor de condomínios. A Associação de Síndicos do Estado de Santa Catarina - ASDESC, promove em Florianópolis o 1º Encontro Estadual de Síndicos de Santa Catarina. O evento tem como objetivo auxiliar os envolvidos na administração condominial, e também fortalecer a associação e o setor congregando síndicos de forma dinâmica neste que é o primeiro grande evento da entidade. Em Balneário Camboriú os síndicos receberão mais um evento do Condomínio Summit em sua versão On The Road. Trazendo sempre novidades, o evento promoverá palestras de cunho motivacional e também técnica



para enfrentar grandes desafios da gestão condominial: a conciliação das vontades e anseios dos condôminos através de assembleias bem conduzidas e a arte de motivar a si mesmo e irradiar energia positiva a todos que estão a sua volta. Os dois eventos têm inscrição gratuita, contam com o apoio do *Jornal dos Condomínios* e na coluna Mercado o leitor encontra informações de como participar! Esta edição traz também informações de como reforçar a segurança na circulação de entregadores no interior dos edifícios, e se no prédio tem idosos e deficientes saiba como solicitar a instalação de vagas em frente aos prédios.

Ângela Dal Molin

A paixão por animais levou um grupo de pessoas a criar o Projeto Ecopet para ajudar animais de rua. O projeto consiste na arrecadação de tampinhas de plástico de vários tamanhos e cores que são vendidos para reciclagem e os recursos arrecadados são utilizados para a castração de animais abandonados (cães e gatos) da Grande Florianópolis. Já são mais de 300 pontos de recolhimento na região. A ação ganhou força e vários adeptos, inclusive os condomínios. O síndico que quiser participar da campanha pode ter mais informações sobre pontos de recolhimento nas redes sociais do projeto: <https://www.facebook.com/InstitutoEcopetAmoBicho/>



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

ONDE ESTAMOS:



@jornaldoscondominios



@JornalCond



facebook.com/jornaldoscondominios

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



GRANDE PROMOÇÃO!

Passa a manutenção de seu elevador de qualquer marca ou ano para a CORTEX e ganhe de 10% a 50% de desconto no valor que seu condomínio paga atualmente. Efetuamos a manutenção mais completa do mercado, inclusive com limpeza de cabina e portas com plantão 24hs para chamados de emergência.

Obs.: O desconto será concedido após uma avaliação técnica do elevador pelo nosso setor de serviços.

Mude para melhor! Mude para Cortex!
 (48) 99925.8680/ (48) 99628.4951 comercial@cortexelevadores.com.br

SEIDENTEC
 (48) 4141-6520
 (48) 99849-3848

www.seidentec.com.br

Automação, Sistema de Segurança e Vigilância Eletrônica

Monitore seu Condomínio pelo celular

- Sistemas de Câmeras de Segurança
- Automações e Manutenção de Portões Deslizantes e Basculantes
- Controle de acesso
- Interfonia
- Alarmes
- Efetuamos toda a parte de serralheria: Grades, Portões, Pinturas e Soldas

seidentec23@gmail.com

PLAC
 PLANEJAMENTO E ASSESSORIA DE CONDOMÍNIOS LTDA.

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

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

27 anos de grandes conquistas e desafios.

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

PINTAR NÃO É SINÔNIMO DE SE INCOMODAR PELO MENOS NA COLORMAR.

Evite incômodos desnecessários durante a sua obra ou reforma. Consulte-nos e conheça a equipe mais bem preparada, para lhe oferecer a melhor solução em pintura.

COLORMAR
Cores para uma nova vida
www.colormar.com.br

Tintas | Cores Personalizadas | Complementos . Fone 48 3346 2900



Condomínios podem solicitar vagas exclusivas

Síndicos devem enviar ofício às prefeituras pedindo a instalação de vagas para idosos e deficientes em frente aos prédios

Sibyla Loureiro



A síndica Jussara Lopes de Freitas diz que até o Samu tinha dificuldades de parar em frente ao prédio

Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), entre 2012 e 2017, a população de idosos no País saltou de 25,4 milhões para mais de 30,2 milhões de pessoas. Um número que mostra a tendência do envelhecimento do Brasil nos últimos anos e que, de acordo com os especialistas, decorre, entre outros fatores, do aumento da expectativa de vida pela melhoria nas condições de saúde da população.

É diante desse crescimento que os condomínios estão procurando se adaptar não só para atender aos idosos, mas também às pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, clientela amparada pelo Estatuto da Pessoa com Deficiência (Lei Federal n.13.146/2015). Além das vagas de garagem instaladas nos estacionamentos internos, os síndicos estão solicitando às prefeituras vagas exclusivas em frente aos prédios para propiciar condições de acessibilidade aos moradores.

“Conseguimos com a Prefeitura de São José uma vaga para deficientes e uma para idosos, devidamente identificadas e sinalizadas”, aponta a síndica Jussara Lopes de Freitas. Responsável pelo Condomínio Residencial João Ludovino

Vieira, em Campinas, ela diz que o prédio, de 104 apartamentos, fica próximo de uma igreja e, portanto, está sempre lotado de carros devido às missas promovidas pela paróquia. “Até o Samu tinha dificuldades de parar em frente ao condomínio”, acrescenta.

Diante do problema, já que o edifício abriga um grande número de idosos e um cadeirante, Jussara enviou ofício à prefeitura que, por sua vez, encaminhou um engenheiro para avaliar o local. Foi exigida a adaptação da calçada, com rampa, trabalho executado por um profissional contratado pe-

lo condomínio. “O processo levou apenas dois meses”, avalia Jussara. Segundo ela, a iniciativa partiu dos próprios condôminos que presenciaram a experiência em outros prédios. “A partir daí, fui investigar e tivemos sucesso”, comemora.

A síndica Maria Teresa Caldas Gonçalves, responsável há oito anos pelo Condomínio Residencial Place Du Soleil, no bairro Kobrasol, em São José, também foi atendida pela prefeitura. “Tínhamos uma vaga para deficientes - há muitos anos - na frente do portão do condomínio. Como o estacionamento de um dos lados da via foi

COMO REQUERER A VAGA



Prefeitura de São José

- Sobre o processo para a solicitação de vagas para deficientes e idosos, a Secretaria Municipal de Segurança, Defesa Social e Trânsito de São José informa que o síndico deve encaminhar requerimento por e-mail (engenhariapmsj@gmail.com) ou fazer uma solicitação na Ouvidoria do Município (0800-6449040).

- Este requerimento deve conter o endereço, bem como a sugestão de localização das vagas. Após o recebimento, o setor de engenharia avaliará a necessidade/possibilidade da instalação das referidas vagas.

- A Secretaria de Segurança informa que não existe impedimento com relação às vias, mas

é necessário fazer a análise de viabilidade para a colocação da vaga no local adequado.

Prefeitura de Florianópolis

- É necessário mandar ofício para o diretor de Operações do Departamento de Trânsito de Florianópolis solicitando as vagas e apontando o endereço.

- É feito uma vistoria no local e, caso seja viável, é providenciada a instalação. Um dos impedimentos é a colocação de vagas em prédios que ficam localizados em vias rápidas. A instalação é feita apenas nas ruas laterais.

- O Diopé (Operação do Sistema Viário de Florianópolis) fica na Rua Felipe Schmidt, 1320, 8º andar.

abolido, conseguimos novamente as vagas do outro lado da rua”, diz Maria Teresa.

Com 80 apartamentos e 260 moradores, o condomínio tem como proposta investir no acesso seguro de seus moradores. “Temos até uma cadeira de rodas disponível no prédio”, comenta a síndica. De acordo com Teresa, a vaga exclusiva para idosos é extremamente importante para o condomínio já que moram no local muitos ido-

sos, sendo alguns, inclusive, com problemas de saúde.

“Só que a falta de respeito de motoristas acaba prejudicando os que realmente precisam. Mas, temos sorte de contar com a fiscalização da Guarda Municipal que, quase todos os dias, precisa multar os veículos. Até guincho já foi chamado”, aponta Teresa, que também está sempre de olho na ocupação irresponsável das vagas.



(48) 3381-2900
www.bhatel.com.br

Rua: Otávio do Patrocínio Medeiros, 154 - Nossa Senhora do Rosário - São José/SC

- CFTV
- CONTROLE DE ACESSO
- SENSORES E ALARMES
- CERCAS ELÉTRICAS E CONCERTINAS
- AUTOMATIZAÇÃO DE PORTAS E PORTÕES
- PORTEIRO ELETRÔNICO
- FECHADURAS MAGNÉTICAS E ELETROIMÃS
- MANUTENÇÃO CORRETIVA E PREVENTIVA



SR. SÍNDICO

A água do seu condomínio está própria para o consumo?

- Análises de Piscina, Potabilidade (Caixa D'água e Cisterna) e Efluentes

Laudos Online - Coleta Gratuita na Grande Florianópolis

48 3258.3819 / 3246.5037
www.laboratorioaquavita.com.br



www.personnalitecobranças.com.br

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

Cobrar o condomínio não precisa ser uma dor de cabeça.

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

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



Consulte-nos sem compromisso:
47 3368.5150



Como está o telhado do seu condomínio?

A manutenção da cobertura é uma tarefa árdua, mas que não pode ser esquecida pelos síndicos

Dariane Campos



No Condomínio Residencial Baía do Sol, a reforma total do telhado levou quatro meses para ser concluída

Problemas com telhados são muito comuns e afetam todo tipo de construção, seja ela residencial ou comercial, casa ou edifício. Por isso a importância de manter a manutenção do espaço sempre em dia, evitando aborrecimentos como as temidas infiltrações, que comprometem não só a cobertura, mas também as lajes e demais elementos estruturais.

Seja pela quebra de uma telha, danificação da impermeabilização por algum instalador mal instruído ou simplesmente o vencimento da vida útil dos sistemas, a recomendação do arquiteto Armando Felipe da Silva, mestre em patologia da construção, é que os síndicos realizem verificações periódicas. “Para manter tudo em dia, é muito importante fazer vistoria nos telhados, principalmente após algum tipo de manutenção ou instalação de equipamento que passe pela cobertura. E, ao identificar a menor falha, é imprescindível fazer o conserto imediato, pois os problemas tendem a crescer de forma muito rápida, tanto em gravidade quanto em custo do reparo”, avalia.

Foi o que aconteceu no Condomínio Residencial Baía do Sol, em Florianópolis, que após uma experiência ruim com uma presta-

dora de serviço que não cumpriu o que foi contratado, teve que fazer a troca total do telhado nos oito blocos. “Começou a chover em alguns apartamentos e só os reparos não estavam sendo suficientes para resolver o problema. Com isso, solicitamos a avaliação de um engenheiro que constatou que o telhado estava comprometido e seria necessária a troca total da estrutura”, explica Verônica Drapischinski, administradora que há sete anos comanda as obras do condomínio.

Finalizada recentemente, a reforma levou quatro meses para ser concluída e serviu para refor-

çar a importância da contratação de bons profissionais. “O segredo para não se estressar com obras de grande porte está em investir em mão de obra qualificada. Aqui no condomínio fizemos a substituição do madeiramento, telhas, calhas e rufos, e também aproveitamos para fazer a limpeza do forro e inspecionar o encanamento, tudo sem nenhuma ocorrência fora do planejado”, comenta Verônica.

Para os síndicos que ainda estão em dúvida se o edifício já está apresentando os primeiros sinais de defeito no telhado, o arquiteto dá uma dica: “Se você no-

tar riscos horizontais de umidade na parede externa do prédio após um período de chuva, que mesmo após o surgimento do sol elas permanecem, é sinal de que há algum problema com a calha ou manta rompida. Outro sinal é quando começa a aparecer umidade nos cantos dos apartamentos, entre o teto e a parede, ou ainda o surgimento de bolhas de ar”, avalia. E para quem está pensando em fazer algum tipo de manutenção na cobertura, o especialista indica o inverno como a melhor época do ano, devido a menor ocorrência de chuvas e tempo mais seco.

SAIBA MAIS

- Não fazer inspeção antes e depois de qualquer serviço que utilize o telhado: É muito comum ocorrer a quebra de telhas no momento da instalação de TV a cabo, ar-condicionado ou até mesmo manutenção nos para-raios. Para evitar incômodos, a recomendação é que o zelador sempre acompanhe as equipes que forem fazer qualquer procedimento no telhado

- Deixar a saída pluvial desprotegida: Hoje em dia já está disponível no mercado uma série de grades e protetores que tem como função impedir o bloqueio do escoamento

- Deixar de lado a manutenção preventiva: É imprescindível periodicamente avaliar se há alguma telha quebrada ou problema na manta, além de fazer a manutenção e limpeza das calhas, que comumente ficam entupidas com folhagens ou sujeiras trazidas pelo vento. A cada cinco anos as calhas devem ter sua impermeabilização refeita ou pelo menos passar por uma manutenção mais cuidadosa, sendo que anualmente é importante verificar a sua eficiência;

- Não contratar mão de obra qualificada: Para garantir a qualidade do serviço, é importante procurar por empresas que realmente tenham responsáveis técnicos. A presença de um arquiteto ou engenheiro na realização de qualquer obra no telhado faz toda a diferença, desde o momento da avaliação até a indicação de soluções.

Fonte: Arquiteto Armando Felipe da Silva

- 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



DUPLIQUE
SANTA CATARINA
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

WWW.DUPLIQUE.COM.BR



Quer saber quanto você pode economizar com o **Sistema de Economia Acqua Reduz**?



ACESSE

ACQUAREDUZ.COM



DECRETO REGULAMENTA REGRAS de acessibilidade em prédios novos

Novos empreendimentos imobiliários deverão garantir a acessibilidade nas áreas de uso comum. A determinação faz parte da etapa final da regulamentação da Lei Brasileira de Inclusão, publicada em julho, no Diário Oficial da União.

Com a medida, todos os novos empreendimentos residenciais devem incorporar recursos de acessibilidade em todas as áreas de uso comum, já as unidades



habitacionais devem ser adaptadas de acordo com a demanda

do comprador. O decreto proíbe construtoras e incorporadoras de cobrar valores adicionais pelo serviço de adaptação das moradias.

O documento regulamenta também a construção de vagas de garagem. Quando houver vínculo entre as vagas e as unidades habitacionais, será necessário construir vagas sobressalentes que atendam ao recurso de acessibilidade, para permitir a troca caso o apartamento seja adquirido por pessoa com deficiência.

As construtoras e incorporadoras terão prazo de 18 meses para se adaptar às novas regras.

SÍNDICO É CONDENADO a indenizar ex-síndica por acusá-la de ESTELIONATO E FALSIFICAÇÃO

A 37ª Câmara Extraordinária de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo manteve sentença que condenou síndico à retratação pública perante os condôminos, além do pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 20 mil a ex-síndica.

A conduta do réu foi considerada distante da razoabilidade, inclusive pelas acusações sem provas, com dano moral bem configurado e farta prova da atribuição de conduta criminosa.

Consta dos autos que, du-

rante assembleia geral do condomínio, o síndico acusou sua antecessora da prática de crime de estelionato e falsificação de procuração. De acordo com a relatora, desembargadora Daise Jacot, a conduta do réu ofendeu direito da personalidade da autora, gerando dever de indenizar.

Como retratação, além da multa, o réu terá que comunicar a todos os condôminos o teor da sentença no prazo de 15 dias do trânsito em julgado.

Fonte: TJSP

Projeto de Lei discute PROFISSIONALIZAÇÃO DO SÍNDICO

O PLS 348/2018, do senador Hélio José (Pros-DF), propõe que a profissão de síndico seja regulamentada. Caso o síndico não seja morador do condomínio, é necessário que ele possua habilitação profissional certificada pelo Conselho Regional de Administração, mas, se for condômino, a exigência é dispensada.

O projeto estabelece ainda que, se houver suspeita de irregularidades na gestão, será necessária a assinatura de 25% dos moradores para a realização de uma assembleia destinada a analisar as contas

e destituir o síndico.

O Senador Hélio José explica o objetivo da proposta: "Ela trata basicamente para discutir a questão do síndico profissional, suas habilitações, suas responsabilidades e as condições para que ele possa de fato exercer a profissão dando segurança para os moradores de condomínio", e complementa que "o ideal é o síndico ser um profissional ou que tenha uma formação adequada para exercer essa função".

O projeto será discutido na Comissão de Constituição e Justiça.

A PARCERIA IDEAL PARA O SEU CONDOMÍNIO

(48) 3034 2525

EMPRESA ASSOCIADA E RECONHECIDA

ASERC

AEMFLO

CRA-SC



Constâncio Neto
RECEITA GARANTIDA

12 anos

WWW.CONSTANCIONETO.COM.BR

Khronos

PORTARIA VIRTUAL

Gerenciamento total do controle de acesso do seu condomínio

grupokhronos.com.br

Delivery em condomínios

Para reforçar a segurança, regimento interno pode proibir a circulação de entregadores no interior dos edifícios

Sibyla Loureiro

Pizzas, lanches, almoços. É cada vez maior o número de pessoas que buscam alimentos prontos. Por conta disso, em alguns condomínios é possível ver um entrar e sair de entregadores, com trânsito livre dentro dos prédios. Já em outros, a entrada até os apartamentos é proibida e o morador tem que se dirigir à portaria para receber a encomenda. Mas qual a melhor forma de conduzir os serviços de delivery com segurança?

Para o especialista na área, engenheiro André de Pauli, é a que traga qualidade de vida de maneira segura. “Há condomínios com as mais diversas características arquitetônicas, dimensões, complexos de vários edifícios e diferentes composições econômicas e financeiras de seus moradores. Alguns com um número grande de idosos, outros de casais ou estudantes. Portanto, é fundamental que seja definida uma política de segurança afinada com tais conceitos e que sejam estabelecidos procedimentos que os atendam”, diz o especialista.

Administradora do Residencial Parque dos Príncipes, em Campinas, São José, Néia Lehmkuhl afirma que desde o início da ocu-



Andres Martinez, síndico do Residencial Parque dos Príncipes e a administradora Néia Lehmkuhl

pação do prédio – há 17 anos – o cuidado com a segurança foi prioridade. Tanto é que está estabelecida no regimento interno a proibição da entrada de entregadores no condomínio. “A regra é essa e sempre funcionou. Quando chega um morador novo, ele deve entrar no ritmo”, diz Néia, complementando que a única exceção é quando um morador está com problemas de saúde e impossibilitado de sair do apartamento para receber qualquer tipo de encomenda.

Com 57 apartamentos e 15 andares, o residencial dispõe de vários dispositivos de seguran-

ça: portaria 24 horas, vigilantes e monitoramento de câmeras de alta qualidade em nove portões de acesso, sendo sete de entrada de veículos e dois para entrada de pedestre. Tem ainda sistema tag individualizado, e trabalho de orientação e conscientização com os moradores. “É um trabalho constante, mas se trata de um mal necessário. Temos que ter o sentimento que dentro do prédio estamos seguros”, aponta o síndico do edifício, Andres Martinez.

A exemplo do Residencial Parque dos Príncipes, o Condomínio Residencial Maryah, de Campi-



Jorge Luiz Ricci, síndico do Residencial Maryah

nas, também usa como medida de segurança a proibição de entregadores na parte interna do prédio. A norma, que consta no regimento interno, esclarece que o entregador deve se identificar com o proprietário, através do porteiro eletrônico, e só depois pode aguardar o morador no hall de entrada, mas não pode subir e nem usar o elevador para fazer a entrega da encomenda.

Segundo o síndico Jorge Luiz Ricci, o assunto causou polêmica desde a primeira assembleia, há sete anos, porque muitos moradores achavam que os entregadores deveriam subir e outros não

RECOMENDAÇÕES

- Uma boa forma de controle aos condomínios que optarem em permitir o acesso de entregadores ao prédio é fazer um cadastro do profissional com nome e número do RG. Se necessário, para investigar e buscar referências
- Pode ser feita uma foto da pessoa, caso o condomínio tenha equipamento adequado, pois é proibido por lei reter o RG ou qualquer outro documento do visitante
- É indicado ao condomínio elaborar um Código de Convivência Segura e nele relacionar regras estabelecidas pelos condôminos

Fonte: Engenheiro André de Pauli

concordavam. “Então, explicamos o problema e todos aceitaram a regra. Afinal, é uma forma de se proteger”, atesta.

Com 99 apartamentos, o condomínio dispõe de vigilância 24 horas, 40 câmeras de segurança e portões de garagem com sistema de acesso mais rápido. “É claro que todo este aparato não vai impedir o crime, mas o risco é bem menor. É uma segurança tanto para os condôminos como para o patrimônio do condomínio”, avalia o síndico.

Adm. de Condomínios
Gestão Financeira
Síndico Profissional

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

GRUPO TECPLAN
www.grupotecplan.com

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

Cobrança Garantida de condomínio | Receita integral antecipada

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

LIMPEZA ZELADORIA PORTARIA LIMPEZA EM ALTURA

COMPLETO ATENDIMENTO PREDIAL

www.multilimp.com
(48) 3209-6697

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

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

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

/SensatoContabilidade
@SensatoContabilidade
Sensato.com.br



DUPLIQUE SANTA CATARINA

Garantindo a Receita do seu Condomínio e a Tranquilidade do Síndico ao Morador

Vivemos em um tempo em que grande parte dos novos condomínios deixaram de ser construídos apenas com a finalidade de moradia ou trabalho e passaram a ser verdadeiros centros de convivência. Alguns empreendimentos possuem enormes estruturas com diversas áreas de lazer, piscinas, salão de festas, salão de jogos, academias, saunas, quadras poliesportivas, campos de futebol, entre outros, e em alguns condomínios, existem até restaurantes e outros tipos de serviços nas áreas internas, que proporcionam maior agilidade e facilidade no dia a dia dos condôminos.

Toda esta infraestrutura, certamente é

levada em consideração no momento de avaliar o preço de um imóvel, tanto para quem deseja comprar, como para quem quer vender e se desfazer do seu patrimônio. Porém existem outros fatores que determinam o preço de mercado de um imóvel como, localização, estado de conservação, valor da taxa condominial, vizinhança, etc. Alguns destes fatores são de difícil controle, porém outros são perfeitamente controláveis como, por exemplo, o estado de conservação da fachada.

Estima-se que a fachada de um prédio, seja responsável por pelo menos 10% do valor do imóvel, podendo chegar a patamares ainda maiores. Ocorre que, devido

aos elevados custos de manutenção ou reforma, grande parte dos condomínios optam por simplesmente não realizá-las, para evitar acréscimo na taxa condominial das unidades, com a falsa sensação de que economizarão recursos, quando na verdade, a desvalorização será certamente superior ao valor acrescido mensalmente em suas taxas para possibilitar tais obras de revitalização. Investir na fachada não traz benefícios apenas para a valorização do imóvel, faz bem para o corpo e para a "alma", tanto do edifício, quando de seus proprietários. Confira abaixo o texto do Dr. Luiz Fernando de Queiroz sobre este tema.



DUPLIQUE
SANTA CATARINA
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

IMAGEM VALE 10% DO PRÉDIO

Condomínios com fachada e laterais bem cuidadas aumentam o valor das unidades autônomas e contribuem para o visual da cidade

Um bom publicitário sabe quanto vale a imagem de uma empresa. Todo administrador de condomínio, mas especialmente todo proprietário de apartamento ou sala comercial, também deveria saber quanto vale a imagem do seu prédio. Não existem estatísticas sobre a influência da aparência externa no preço do metro quadrado, o que não impede que se estime que ela represente, hoje, em torno de cinco a dez por cento do preço do imóvel.

A aparência externa é, dentre outros fatores, o mais representativo na fixação da imagem de um condomínio. O nível de seus moradores, sua localização, presença ou não de causas depreciativas (excesso de animais, atividades comerciais em edifício residencial, síndico notoriamente tirânico) também ajudam a dar ao condomínio um conceito junto à comunidade, especialmente ao mercado imobiliário, que é quem, em última instância, fixa o preço das unidades.

Enquanto no Brasil, até a primeira metade do século XX, predominava a cultura portu-



guesa na construção de prédios, que eram levantados um ao lado do outro, rente à linha divisória do terreno com a calçada, o que ainda se vê nos setores mais antigos de nossas cidades, o fundamental era mostrar uma boa cara para que o prédio fosse valorizado. Por isso todo esforço construtivo voltava-se para a fachada da edificação, que recebia a maior parte dos investimentos externos. A fren-

te do edifício era ornamentada com ladrilhos, lajotas, mármore, granito, pastilhas e toda sorte de material de primeira qualidade, enquanto nos lados e nos fundos, o revestimento era da pior qualidade possível. Para que gastar com benfeitorias nas paredes laterais, se ninguém as veria, já que distantes da frente da rua e só utilizadas pelos serviços da casa? Era o que se pensava, imaginamos.

NOVA CULTURA

Acontece que os tempos mudaram. A partir da segunda guerra mundial, o eixo arquitetônico sofreu outras influências, especialmente dos Estados Unidos, e os edifícios passaram a dispor de mais espaço, e a mostrar todas as suas faces. O recuo mínimo de 1,5 m, obrigatório para a construção em que "se abra janela, ou se faça eirado, terraço, ou varanda" (art. 573 do antigo Código Civil), tornou-se em pouco tempo obsoleto, em função das novas exigências do mercado e do surgimento dos então denominados arranha-céus. Antes mesmo da Lei do Condomínio entrar em vigor (dez/64), aqui e ali pontilhavam edifícios que já rasgavam os cânones estabelecidos pela construção civil tradicional.

O problema foi que os incorporadores e construtoras continuaram trabalhando como estavam acostumados, priorizando a fachada principal e deixando as demais no total descaso. Dê um passeio por sua cidade e observe os edifícios constru-

ídos na década de 50,60,70 e 80 do século passado. O que se vê, ainda? Bonitas fachadas, porém paredes laterais feitas de reboco que ou se mancha ou se desmancha. Esqueceram-se, engenheiros e arquitetos, que a nova altura equalizou todos os lados do edifício, reduzindo tremendamente a hierarquia entre eles. Também a parte externa superior ficou mais apreciada.

Edifícios novos, sugeridos a partir dos anos 1980, já mostram uma maior preocupação com a aparência externa total, já que são vistos por todos os lados e são mais valorizados, mas ainda há muito a fazer para que a cultura do mercado mude completamente e os prédios mais antigos sejam revitalizados. Isto já está acontecendo em condomínios com síndicos, conselheiros e coproprietários conscientes da importância da imagem do prédio, como forma de aumentar o valor das unidades e de contribuir para o visual da cidade.

Luiz Fernando de Queiroz
- Advogado Especialista em Direito Imobiliário

DUPLIQUE
SANTA CATARINA
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

www.duplique.com.br

48 3222 3500 / 48 3024 6666 / 48 3094 8500

Relaxe, as finanças do seu condomínio estão sob controle!

Garantimos o fim da inadimplência e a tranquilidade do síndico ao morador.

- Recebimento de 100% da receita mensal
- Recuperação de taxas anteriores
- A mais completa e qualificada estrutura do estado
- Melhores taxas do mercado



O desafio das obras em condomínios

Classificadas em necessárias, úteis e voluptuárias, cada tipo de benfeitoria tem suas peculiaridades e são as grandes geradoras de polêmicas entre moradores e síndicos

Dariane Campos

É comum que condomínios tenham obras acontecendo a todo o momento, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias. E é mais habitual ainda encontrar moradores e síndicos que muitas vezes desconhecem a diferença entre elas e qual seria a melhor maneira de dar os encaminhamentos sem exaltar os ânimos de ambos os lados. Daí a importância de estarem bem informados sobre o que diz o Código Civil e todas as obrigações legais a que estão sujeitos, evitando incômodos e gastos desnecessários no futuro.

Mas além disso, por ser um assunto que normalmente gera muita polêmica e requer investimento dos condôminos, podendo chegar a valores bem elevados, é fundamental que o administrador esteja preparado para gerenciar qualquer tipo de situação nas assembleias. De acordo com a orientação do advogado Alberto Calgaro, especialista na área, para evitar situações que possam gerar qualquer tipo de insegurança aos moradores, é fundamental a preparação prévia de uma apresentação dos assuntos que serão levados à reunião, mantendo sempre a clareza nas informações.



O síndico Luciano Folador que atende sete condomínios diz que o desafio da administração quando o assunto é obra está no custo

“Não adianta o gestor apresentar apenas uma proposta genérica de realização de obra, dizendo ser ela necessária e urgente, se não tiver conhecimento técnico ou documento para embasar tal afirmação. Mostrar fotos dos problemas e alguns orçamentos são fundamentais para garantir a adesão de todos os moradores. Além disso, como pode ter implicações legais a não realização da obra, ao falar do assunto na reunião o síndico fica isento de responsabilidade pessoal em caso de não aprovação da obra necessária. A responsabilidade passa a ser de todos os

condôminos”, explica.

Por isso, a síndica profissional Daniela Dutra, que tem 11 anos de experiência na condução de obras, segue uma metodologia de trabalho que foca no planejamento e busca envolver ao máximo os moradores em todas as decisões. “Sempre que inicio um trabalho, ou até mesmo quando sinto a necessidade já com o atendimento em andamento, realizo uma assembleia para conversar com os moradores e juntos elaborarmos uma lista com as obras desejadas, por ordem de prioridade do

ENTENDA OS TIPOS DE OBRAS E QUORUM



Necessárias: são destinadas a conservar o bem ou evitar sua deterioração (art. 96, §3º, do CC) e devem ser realizadas para segurança dos condôminos.

Exemplos: Construção de vigas de sustentação, lavação, impermeabilização e pintura do edifício, instalação de sistema eletrônico de vigilância, troca de piso quando desgastado, instalação de corrimão nas escadas, entre outras.

Quorum: Nesse caso o Código Civil não exigiu quorum qualificado, e ainda esclareceu no art. 1.341, §1º, que “podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino”.



Úteis: são aquelas que aumentam ou facilitam o uso do bem, apesar de não serem necessárias.

Exemplos: instalação de hidrômetros individuais, constru-

ção de rampas de acesso para deficientes físicos em locais não exigidos pela legislação, construção de salas de jogos, garagens, quadra de esportes, etc.

Quorum: a) Quando não ocupam a áreas comuns: aprovação pela maioria dos condôminos (art. 1341, II do CC). b) Quando as obras ocupam a área útil do condomínio: pelo menos 2/3 dos votos dos condôminos. (art. 1342 do CC).



Voluptuárias: visam tornar o imóvel mais bonito e agradável, sem aumentar ou facilitar o uso do mesmo.

Exemplos: Decoração ou alterações meramente estéticas na portaria, hall de entrada, elevador, piso, garagens, que visam acima de tudo embelezar o ambiente.

Quorum: pelo menos 2/3 dos votos dos condôminos, sob pena de nulidade (art. 1341, I do CC).

Fonte: Zulmar Koerich Jr.

condomínio. Durante a minha gestão no ano busco resolver o máximo de problemas possíveis e em casos emergenciais re-

passo a demanda para aprovação do Conselho Fiscal e depois apresentamos os resultados para os condôminos”, diz.

A melhor solução em Envidraçamento de Sacadas



PERSONAL
EVOLUTION

48 3341-0880

www.personalevolution.com.br

MAIS DE
40.000
CLIENTES
SATISFEITOS



Dos Anjos
Construção Civil



www.dosanjosconstrucaocivil.com.br

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

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

(48) 99663-5662 / 3030-8550 f dosanjosconstrucaocivil

IMBATÍVEL NA
QUALIDADE
E NO PREÇO!



CASA&COR

TINTAS

www.usacolor.com.br

VAI PINTAR?

(48) 3259.6961 (48) 99116.9425

Atendimento Personalizado ao Condomínio
Simulação digital de cores, veja o resultado antes da pintura!
Parcelamento em até 5x



Como dica, para evitar perda de tempo ou até mesmo a não aprovação de uma reforma importante, a gestora incentiva a criação de fundo de obra, pois só mantendo o caixa positivo é que o condomínio terá autonomia para fazer as benfeitorias necessárias. "O correto é você já ter o dinheiro em caixa para as obras emergenciais ou quando resolver fazer uma melhoria. Mas, há situações também que mesmo tendo o recurso em mãos os moradores vetam a iniciativa em ata. Nesses casos faço questão de tirar as dúvidas e explicar as reais necessidades, principalmente quando envolve questões como segurança. E se mesmo assim a decisão for por não aprovar, faço o registro e a responsabilidade por qualquer problema já não será mais minha", avalia.

Segundo Calgaro, todo administrador deve ficar atento a fatos como estes e cumprir exatamente o que diz no art. 1.348 do Código Civil, que impõe ao síndico o dever de "diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores". De acordo com a lei, em caso de acidente no prédio causado por comprovada omissão do gestor na manutenção das partes comuns do condomínio, ele pode ser responsabilizado civil e criminalmente pelos danos ocorridos.

Já para o síndico Luciano Follador, que atende sete condomínios na Grande Florianópolis, o grande desafio da administração quando o assunto é obra está diretamente relacionado ao custo. Muitos



Advogado Zulmar Koerich Júnior

moradores não conseguem entender a necessidade de algumas reformas ou preferem optar pela economia, o que nem sempre é sinônimo de garantia e qualidade. Além disso, ele destaca a cultura da desconfiança como uma grande barreira no andamento do trabalho. "O que acontece com o síndico, principalmente o profissional, é a cultura da desconfiança. A questão política do Brasil, que está contaminada pela corrupção, acabou respingando também nas relações em condomínio e é muito normal nos depararmos com situações em que as nossas atitudes ou escolhas estão sempre sob suspeita. Até mesmo um morador, quando indica uma empresa, o primeiro pensamento dos demais é desconfiar de que tem alguém levando alguma vantagem com a contratação", exemplifica.

Garantias em contrato

Outra etapa da obra que merece uma atenção especial dos síndicos é o momento da contratação da empresa prestadora de serviços. Antes de fechar o contrato, é indispensável certificar-se de que esteja regularmente habilitada para o tipo de reforma que será realizada e tenha histórico profissional que comprove sua capacidade técnica. E, dependendo do valor que será investido para a sua elaboração, vale certificar se a empresa tem patrimônio correspondente, já que essa informação poderá ser muito relevante em caso de responsabilização ou indenização por erros na execução do que foi contratado.

Além disso, ter um documento bem redigido também é imprescindível para garantir uma relação saudável entre o prestador e o condomínio. Por experiência própria, o síndico Follador recomenda a descrição minuciosa das atividades que devem ser realizadas, para não correr o risco de ter diferenças entre o que foi orçado e o resultado final da obra. "Além de anexar o projeto da reforma no contrato, a dica é fazer um memorial descritivo com todos os pontos que serão realizados, para não ficar o dito pelo não dito. Quanto mais detalhado, mais garantias para o síndico", comenta. O gestor indica também uma atenção especial para as questões trabalhistas, na tentativa de minimizar os riscos de uma condenação por responsabilidade subsidiária.

POR DENTRO DA LEI



- De acordo com o art. 1.341 do Código Civil, em caso de omissão por parte do síndico, o condômino pode executar uma obra necessária, independente da aprovação em assembleia, e ter o reembolso do valor. Ele só perde o direito à restituição caso a obra ou reparo seja de outra natureza, não importando se foi de interesse comum de todos os moradores

- É muito comum nos depararmos com situações envolvendo Convenções que preveem condições de aprovação de obras diferentes das previstas pela legislação vigente. Nessa situação, o quorum estabelecido na lei civil sempre valerá sobre qualquer outro estabelecido pelas regras internas do condomínio. Por isso é recomendado que todas as Convenções sejam adaptadas às normas do Código Civil

- Conforme o art. 1.341 do Código Civil, em se tratando de uma obra necessária urgente, as manutenções e reparos devem ser realizados pelo síndico independentemente de prévia autorização da assembleia, a qual será convocada para tomar ciência do ocorrido e das providências adotadas

- No caso de obras necessárias que não sejam urgentes

(decorrentes de um imprevisto), é importante que o síndico reúna documentos e informações técnicas sobre a necessidade e urgência, realize alguns orçamentos e leve o assunto o quanto antes para deliberação da assembleia com previsão específica na ordem do dia

- Em se tratando de uma obra necessária e urgente, (art. 1.341), o síndico pode utilizar os recursos do fundo de reservas, dando ciência posteriormente à assembleia sobre as providências adotadas e valores gastos. Nos demais tipos, o síndico é obrigado a convocar previamente a assembleia para sua aprovação. Neste caso, as mesmas pessoas que aprovaram a realização da obra, também devem deliberar sobre a fonte de recursos que será utilizada (caixa, fundo de reserva, rateio etc)

- Uma obra pode ser considerada de urgência se o problema for detectado por laudo técnico, perícia, laudo da Defesa Civil, ou mesmo pela própria assembleia dos condôminos. Além disso, também pelo discernimento do síndico, baseado na sua experiência, como um telhado rompido, queda de reboco, rompimento da caixa d'água etc.

Fonte: Zulmar Koerich Jr.

ENTRE PARA O MUNDO EM EVOLUÇÃO

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

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

PORTER[®]
PORTARIA REMOTA

A REFERÊNCIA EM
PORTARIA REMOTA
NO BRASIL

48 3258-5705 . FLORIANÓPOLIS, SC . porterdobrasil.com.br

VIVER EM CONDOMÍNIO

Martinha Silva



Como fica a segurança?

Tudo síndico comprometido com o condomínio, tem como prioridade garantir a segurança dos moradores, visto que esse é um dos bons motivos que levam as pessoas a escolherem onde morar. Nos dias atuais é comum circular pelas redes sociais, vídeos das câmeras de segurança dos condomínios, onde se pode constatar a audácia dos meliantes.

Vemos desde pequenos furtos de bicicletas, furtos de cabos de cobre das fiações elétricas, tampas de caixas de passagem, enfim, pequenos danos materiais, mas que causam grandes transtornos e até revolta. No outro extremo, vemos ações de bandidos armados abordando moradores nas entradas das garagens ou até coisa pior, como sequestros e agressões.

Diante desse cenário de um verdadeiro "salve-se quem puder", afinal, a segurança pública não consegue proteger o cidadão, cabe ao condomínio buscar um sistema de segurança que melhor lhes atenda.

Ele escolhe, geralmente depois de estudar o assunto à exaustão, uma empresa, ou um modelo de sistema de segurança para garantir tranquilidade aos moradores.

Os valores gastos com segurança levam uma boa fatia da arrecadação do condomínio. Os procedimentos são alinhados e discutidos em assembleia. Porém, por que tanta parafernalha eletrônica, portaria 24 horas, e procedimentos mil não estão dando conta do recado?

A resposta é simples. A segurança é responsabilidade de todos!

É aconselhável que cada morador tenha seus dispositivos de acesso, como tags, controles ou senhas, mesmo que o condomínio disponha de pessoal da segurança nas portarias. O uso desses dispositivos deve ser padrão para todos os moradores, e não apenas para alguns enquanto outros se acham privilegiados e esperam que simplesmente as portas se abram para que eles passem, pois, no seu grande narcisismo imaginam que sua fama os preceda.

Não é papel dos vigilantes carregar sacolas ou chamar elevador. Eles devem sim, estar atentos a tudo que

se passa nos acessos. Quem se aproxima, como se aproximam, inclusive observar o comportamento dos próprios moradores caso cheguem com alguém desconhecido, pois estes podem estar sendo rendidos por criminosos. Enfim, não sou especialista em segurança, mas observo que aqueles que mais querem um tratamento diferenciado, são os que mais tornam o condomínio vulnerável nesta questão.

Os preguiçosos também têm sua participação na quebra da segurança. São aqueles que passam a senha para conhecidos, parentes e prestadores de serviços, ao invés de ir recebê-los na portaria. Ou ainda, aqueles que autorizam que o entregador de pizza, por exemplo, se dirija até a porta do apartamento, ao invés de ir até a portaria buscar sua encomenda.

Nas entradas de garagens é importante que se observe as movimentações e presenças suspeitas antes de acionar a abertura do portão, e ao sair, que se dê o comando para o fechamento do mesmo, não simplesmente sair e confiar no timer de fechamento, pois alguém pode entrar sorrateiramente neste íterim.

Outro momento de grande atenção é na entrada de pedestres. Caso perceba alguém aguardando ser atendido no interfone, não libere a entrada no afã de se mostrar solícito e bem educado. Deixe que ele conclua o procedimento de identificação, afinal, por mais que seja alguém de "boa aparência", o condomínio todo estará em risco caso alguém mal intencionado consiga entrar. Nos dias atuais não existe mais como identificar os mau feitores pela aparência.

Diante das circunstâncias atuais, ninguém precisa se sentir ofendido por ter que seguir qualquer procedimento de segurança, muito pelo contrário, isso é totalmente natural. Ou você se ofende quando a porta giratória do banco trava quando você está passando?

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

Troca de administradora

Braço direito de muitos síndicos, as administradoras podem ser trocadas como qualquer outro prestador de serviço

Graziella Itamaro

A gestão de um condomínio é uma tarefa complexa e exige conhecimento em várias áreas. Assim, o apoio de uma administradora é imprescindível, pois irá auxiliar o síndico nas suas funções, tornando seu trabalho mais dinâmico e organizado. Mas, como qualquer outro prestador de serviço, as administradoras também estão sujeitas à substituição quando não correspondem mais às necessidades dos condomínios. E, como fazer a troca?

De acordo com o advogado Fábio Fabeni, de Itajaí, não é necessário que a troca de administradora seja aprovada em assembleia. Porém, isso depende do que está previsto na Convenção do condomínio. "Se a convenção faz alguma consideração a respeito do assunto, o quórum necessário para aprovação da mudança deve ser a maioria presente em assembleia", explica Fabeni.

A orientação do advogado é que a substituição seja informada a todos os condôminos esclarecendo o motivo pelo qual o procedimento foi adotado e so-

licitando a validação do ato, evitando assim discussões futuras relacionadas ao assunto.

CONTRATO

Segundo Fábio, como em todo serviço, este também deve ter um contrato formalizado com o condomínio, listando as obrigações e direitos, bem como cláusulas com os procedimentos a serem adotados nos casos de rescisão, especialmente, no que diz respeito à multa e prazo de aviso. "É imprescindível que nos contratos exista a observância das obrigações, valores, reajustes, periodicidade do reajuste, prazo de duração do contrato e obrigações e direitos das partes", destaca o advogado.

O especialista orienta que, após tomar todas as providências para o cancelamento do contrato com uma empresa, ao escolher a nova administradora os síndicos devem procurar contratar uma empresa experiente no setor. "É importante ter referências e verificar a visibilidade da empresa no mercado", explica.

Além disso, ao buscar a nova administradora é importante comparar os orçamentos e diferenciais de serviços. "É prudente

orçar com várias prestadoras de serviço para não onerar o caixa do condomínio", esclarece Fábio.

Após fechar com a nova empresa gestora, o advogado recomenda que o síndico solicite à administradora antiga o repasse de documentos, contratos, e toda a documentação que porventura tenha sido confiada aos cuidados da empresa, como por exemplo, recibos de pagamento de taxas de condomínio, IPTU e outros encargos.

SAIBA MAIS

Os serviços oferecidos pelas administradoras variam conforme o contrato, mas podem incluir a elaboração da previsão orçamentária, prestação de contas, assessoria jurídica, cumprimentos de obrigações fiscais e tributárias, renovação de alvarás, emissão de boletos e cobrança, elaboração de contratos com prestadores de serviços, além da participação em reuniões ordinárias e extraordinárias.

Antes da contratação: faça uma pesquisa de mercado das credenciais da empresa (idoneidade, sócios, capital, certidões negativas de débito), e também das garantias ofertadas pela administradora. Peça indicação para síndicos ou condôminos de outros edifícios e desconfie de honorários muito baixos.

Após a contratação: faça uma vigília constante, observando entradas e saídas e conferindo os valores de cada movimentação.



**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

TRANQUILIDADE
DO SÍNDICO

INVIOLÁVEL

MONITORAMENTO ELETRÔNICO
inviolavel.com

MONITORAMENTO CONDOMINIAL

- Automação das portas
- Tempo de abertura controlado por sensores;
- Monitoradas por sensores de arrombamento;
- Vigiladas por câmeras;
- Detecção de presença de terceiros;
- Imagens acionadas ao disparo;
- Intervenção imediata por áudio;
- Deslocamento de tático.

47 3050.0505

Rua Coronel Benjamin Vieira, 430 - Centro
Camboriú, SC

Desde 1999
Trazendo as
soluções mais altas

VAI SUBIR?

Vendas de Elevadores Novos
Instalação, Manutenção
e Modernização

PHENIX
ELEVADORES

(47) 3363-0695
(47) 9 9653-9612

Rua 2550, nº 55 Centro - Balneário Camboriú / SC

@PhenixElevadores

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

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 moradores 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”, lembra o tenente.



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

De acordo com o tenente, 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. 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 manu-

tenção, 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 ideal é que o assunto seja debatido em assembleias, e que a manutenção seja realizada sem-

pre preventivamente”, destaca.

Segundo o tenente Thiago, a maior parte dos edifícios realiza a manutenção apenas quando o bombeiro vai até o local e constata a irregularidade. “Ainda temos pouca sensibilização por parte dos responsáveis pelos imóveis”, relata.

VISTORIA

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.

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



Lorelai
Recuperadora de crédito para condomínios

Assessorando financeiramente e mantendo o percentual da inadimplência controlada.

47 3268-6059 | 47 99906-0969
contato@lorelaicond.com.br
www.lorelaicond.com.br
Balneário Camboriú / SC

COSTASUL
BOMBAS

FALTA DE ÁGUA EM SEU CONDOMÍNIO?

Plantão: (47) 99160.8383

(47) 3046.1883 | www.costasulbombas.com.br | Itajaí, Balneário Camboriú e Itapema

REVENDEDOR AUTORIZADO:

Franklin Electric

SCHNEIDER
MOTOBOMBAS

SODRAMAR

Juozzi

Sicredi.
A instituição financeira do seu condomínio.

Atendimento especializado para síndico e administradoras.

Conheça o jeito mais fácil, moderno e humano de cuidar da sua vida financeira e do seu condomínio.

Sicredi



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

DE OLHO NO MERCADO

ROGÉRIO DE FREITAS
contato@condominiosc.com.br



FUNDAMENTAL

A formação para exercer a função de síndico é um processo contínuo. Espero que os colegas que acompanham esta coluna concordem com esta afirmação. Sendo assim, também concordarão que sempre haverá algo novo para aprender e divulgar. E é notório que a oferta de cursos, eventos e publicações com o tema condomínios cresceu exponencialmente nos últimos anos, e não está nem perto de atingir o seu auge.

Bem diferente do tempo que ingressei na função, quando a oferta de cursos e publicações eram bem limitadas, apesar de existirem. Hoje há uma vasta oferta no mercado, com soluções que atendem ao tempo, bolso, anseios e objetivos dos pretendentes ao cargo de síndico. Uma rápida pesquisa no Google, na aba livros, com o tema condomínios, gerou 92.000 resultados. Apontando uma significativa presença do setor de condomínios no mercado editorial.

Os fóruns de discussões promovidos pelos grupos de síndicos nas redes sociais, parecem nunca esgotar o repertório de assuntos. E é de lá que surgem as mais significativas dúvidas, promovendo este espaço magnífico, democrático e propício a vértice na busca de conhecimento na área. Mas nem sempre podemos contar com um especialista nestes grupos para fundamentar o entendimento sobre o assunto discutido. E

raramente nos preocupamos em fundamentar nossas opiniões em doutrinas e matérias publicadas em obras e veículos respeitados pelo mercado condominial. E também temos que concordar, que não há nada que nos obrigue a isso.

Porém nada me preocupa mais neste processo de ciclo interminável de discussão, que a facilidade de divulgação de uma ideia equivocada, não fundamentada, que comece a figurar como senso comum, e possa trazer prejuízo ao setor. E na humilde tentativa de amenizar isto, me proponho a cultivar o hábito de, na medida do possível, em minhas contribuições nestes meios, validar meus posicionamentos de forma técnica, com as teses consolidadas pelos especialistas.

Gostaria muito que essa nota incentivasse o amigo leitor que me acompanhou até aqui, a fazer o mesmo, bem como a encarar cada dúvida levantada como uma provocação a consumir as obras do mercado editorial voltadas ao tema condomínios. Contribuindo cada vez mais de forma técnica ao setor e prestigiando as pessoas que se dedicaram a compartilhar o seu conhecimento produzindo estas obras. E incentivando-as a produzir cada vez mais conhecimento fundamentado em suas áreas e especialidades. Será que estou errado em pensar que divulgar conhecimento fundamentado é fundamental?

CONDOMÍNIO SUMMIT TRAZ NOVIDADES AOS SÍNDICOS DE BC EM SETEMBRO

Sempre inovando e apresentando novidades aos síndicos, o Condomínio Summit chega a Balneário Camboriú em mais uma versão On The Road, desta vez trazendo o apresentador de TV e palestrante **Conrado Melhado** com a palestra motivacional "Acredite em você e o mundo fará o mesmo". Como redefinir sua estratégia mental desenvolvendo crenças poderosas e construir o direcionamento para a realização dos seus objetivos? A palestra irá abordar a arte de motivar a si mesmo e irradiar energia positiva a todos que estão a sua volta e outras questões determinantes para autoestima



do gestor do condomínio. Em uma noite interativa e repleta de informação síndicos e gestores condominiais terão oportunidade também de acompanhar a palestra de cunho teórico "Condução assertiva de Assembleias", com **Rodrigo Machado**, contabilista, empresário, síndico Profissional Certificado pelo Institute of Real Estate Management.



O evento ocorre dia 25 de setembro, a partir das 19hs no Sibara Flat Hotel, Av. Brasil, 1500, centro de Balneário Camboriú.

Faça sua inscrição gratuita acessando o QR CODE ao lado ou no link:

<http://condominiosummit.com.br/evento/summit-apresenta-balneario-camboriu>



I ENCONTRO ESTADUAL DE SÍNDICOS DE SANTA CATARINA

A Associação de Síndicos do Estado de Santa Catarina - ASDESC promove em Florianópolis dia 29 de setembro o 1º Encontro Estadual de Síndicos de Santa Catarina, no Auditório da SOFTPLAN (Sapiens Park), das 13:00 às 19h. O encontro produzido especialmente para síndicos, subsíndicos e conselheiros contará com muitas atividades de aprendizado dinâmico e também com os workshops "Primeiros passos para ser um síndico profissional", com o especialista e advogado Gustavo Camacho, "Ferramentas tecnológicas do síndico do futuro", com Jean Sacenti (CEO startup Reforma Feita), e a palestra "Ne-

gócios e relações humanizadas" com Julião Oliveira, coach e CEO Instituto Sette Cavalli - ISC, que abordará sobre a importância do autoconhecimento para lidar com as dores do dia a dia no condomínio e como a empatia pode trans-

formar as relações de um condomínio.

O evento oferece inscrição gratuita e tem como objetivo auxiliar de forma dinâmica os envolvidos na administração condominial. Garanta já sua presença no maior encontro de síndicos, subsíndicos e conselheiros do estado de Santa Catarina. Aguardamos você!



Inscrições e informações pelo Whatsapp (48) 99167.6005



Soluções sob medida para o seu condomínio.

• Elevadores • Escadas • Esteiras rolantes

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



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

Central de Atendimento ao Cliente
0800 704 87 83

www.otis.com

Como montar o enxoval do condomínio?

Chamada de "enxoval do condomínio" ou mobília coletiva, a lista de itens para novos condomínios é extensa e pode pesar nas despesas iniciais

Graziella Itamaro

Após um longo período de espera com a construção, vem o momento mais esperado por aqueles que compram um imóvel, a entrega da chave. Mas o trabalho não para por aí. A etapa seguinte exige a participação dos moradores e muito empenho do síndico.

Como não é regra que as construtoras entreguem as áreas comuns mobiliadas e prontas para o uso, já nas primeiras assembleias é preciso listar e aprovar todos os itens necessários para que os espaços comuns do prédio possam funcionar. "As construtoras em Itapema em sua maioria, cerca de 85%, entregam mobiliado, mas varia a área a que dão ênfase. Podem ser acessórios para o salão de festas, hall de entrada ou áreas de lazer como academia, piscina, brinquedoteca, sala de jogos", relata a síndica profissional em Itapema, Damares Schultz.

De acordo com Damares, a primeira providência é fazer um inventário do que é recebido e fazer uma planilha de acordo com cada condomínio, definindo os itens como prioritários, necessários ou projetos futuros. "Como é prioridade para o condomínio começar a funcionar, deve ser providenciado na primeira semana



Damares Schultz, síndica profissional em Itapema

os itens considerados emergenciais", ressalta a especialista, que sugere que a mobília coletiva seja planejada com o arquiteto da construtora ou outro contratado pelo condomínio e, posteriormente junto com o Conselho, deve-se estabelecer uma planilha e o cronograma de projetos.

Como os gastos iniciais costumam ser altos, Damares sugere que na Assembleia de Instalação, a administradora proponha que seja estabelecida uma chamada de capital para as despesas iniciais, que varia conforme o porte do condomínio. "É importante que a administradora escolhida junto com a construtora apresente uma

planilha de itens básicos prioritários", explica a síndica.

PRIORIDADES

A profissional recomenda que sejam priorizados os itens básicos de limpeza, como baldes, vassouras, produtos de limpeza, mangueira, escada, lixeiras. Além destes, também indica a compra de tapete e protetor para elevador de serviço, carrinhos de compras, placas de sinalização, tapetes de acesso à piscina e sauna. "É essencial providenciar o equipamento para a zeladoria e portaria, como por exemplo, bebedouro, armários, mesas e cadeiras, quadro de chaves, uniformes e EPIs para dar

condições de trabalho", sugere.

Para decoração de salão de festas, hall de entrada e outros ambientes, a síndica explica que de acordo com o porte do condomínio deve ser consultado um profissional ou o auxílio dos condôminos e conselheiros que possam orientar sobre as corretas aquisições. "Adoto sempre a postura de não decidir sozinha. Monto as planilhas e orçamentos e definimos em conjunto onde será aplicada a chamada de capital solicitada na assembleia", relata. Segundo Damaris, o tempo para equipar e mobiliar o condomínio vai variar de acordo com o imóvel e os recursos financeiros, mas normalmente em um período de seis meses o prédio já está equipado para funcionar com tranquilidade.

RENOVANDO AS PEÇAS

Síndica do condomínio Brava Beach Corais, em Itajaí, Martinha Silva relata que a construtora entregou o condomínio

com o enxoval completo há três anos, porém, recentemente precisou repor os utensílios dos salões de festas, pois com o passar do tempo ficaram defasados e, apesar de ser cobrado do morador quando há quebra durante a reserva, as reposições também não eram feitas há algum tempo. "Tivemos ajuda de um profissional que nos sugeriu peças importantes para o dia a dia. Quanto às louças, reunimos todas as que tínhamos de um mesmo modelo para um ambiente e adquirimos uma nova linha para outro ambiente, assim cada local ficou com a quantidade completa de um mesmo modelo", relata.

PRODUTOS EM ALTA

Atuando no mercado de utensílios para cozinhas e churrasqueiras, Patrick Anselmo relata que os produtos mais procurados pelos síndicos são talheres em aço inox, pratos, xícaras, copos, taças, panelas inox ou antiaderente, espetos de churrasco, grelhas, cadeiras, mesas, fornos, coifas, cooktops. "Sempre há preferência que os utensílios sejam de fácil reposição, ou seja, que o fabricante venda peças avulsas, ou se ocorrer algum problema este dê a devida assistência como nos casos de produtos eletroeletrônicos", relata.

Anselmo explica que o ideal

é buscar informações dos produtos, principalmente os eletrodomésticos. "Há muitos condomínios que estão migrando, por exemplo, de fogões a gás para fogões elétricos por indução, que além de serem mais eficientes, certamente oferecem maior segurança, pois desligam automaticamente quando retiradas as panelas ou quando a potência for atingida. Em contrapartida, esses equipamentos exigem que sejam utilizados apenas determinados tipos de panelas, e na maioria dos casos as panelas de aço inox com fundo triplo atendem a essa exigência", orienta.

VIVAN
SOLUÇÕES EM MÓVEIS

Qualidade garantida em móveis sob medida
Soluções ideais para seu condomínio

(48) 3344.6038 | 98460.4016 | 99957.4016
facebook.com/VivanSolucoesEmMoveis

Showroom: Rua Valentim Camillo Garcia, 13 - Ponte do Imaruim - Palhoça

Seu condomínio merece esta qualidade!
Mais de 4000 itens com a qualidade TRAMONTINA.

CHURRASCO

PANELAS E FRIGIDEIRAS

COZINHA

VIA INOX **TRAMONTINA**

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

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

Fale conosco
(48) 98408-7909

JOMANI
CORRETORA DE SEGUROS

Assessoria contábil condominial
Administração de condomínios
Síndico profissional

CONTROLL
CONDOMÍNIOS

SERVIÇO QUALIFICADO 16 ANOS

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

FRAÇÃO IDEAL

Sou proprietário da cobertura e gostaria de saber se posso solicitar a divisão da taxa condominial de forma igualitária (por unidade) ou obrigatoriamente deve ser por fração ideal?

Helio / Florianópolis

A resposta do questionamento passa pela análise do conteúdo do artigo 1.336, inciso I, do Código Civil, que diz o seguinte: "Art. 1.336. São deveres do condômino [...] contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;"

Na prática o citado artigo trás consequências interessantes, pois determina que, caso a convenção seja omissa, a forma de rateio será por fração ideal, ao passo que permite a divisão das despesas de maneira distinta, desde que a convenção condominial seja expressa neste sentido.

Atualmente existem 3 (três) formas de rateio: (a) por fração ideal – padrão da lei; (b) unitária – as despesas são divididas igualmente independentemente da

área privativa das unidades; (c) híbrida – as despesas ordinárias de manutenção do condomínio são divididas igualmente e as despesas extraordinárias que impliquem em valorização imobiliária são rateadas por fração ideal.

De toda forma, tanto a administração do condomínio quanto os condôminos deverão seguir o que encontra-se estabelecido em convenção.

No entanto, caso o condômino não concorde com a forma de rateio aplicada, ele poderá ingressar com uma ação judicial questionando o formato aplicável, mas até que haja uma decisão que autorize o pagamento do rateio de forma diversa, a divisão das despesas será sempre o que estiver previsto na convenção., sobretudo porque a jurisprudência ainda não pacificou o entendimento sobre o assunto.



Camacho Advogados
Gustavo Solon Camacho
OAB/SC 32.237
(47) 3278.9026 - Joinville/SC

ACORDO

Condôminos estavam inadimplentes, fizeram acordo com o condomínio e estão pagando as cotas em atraso, porém o pagamento ainda não foi concluído. Estes condôminos são considerados adimplentes ou inadimplentes para efeito de votação em assembleia?

Unice Borges | Itapema

Sobre a indagação perpetrada, o Código Civil Brasileiro dispõe expressamente: Artigo 1.335. São direitos do condômino: [...] III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite. De Plácido e Silva (2008, 27ª Edição, página 1150) aduz que "estar quite quer dizer estar desonerado". Começo com as elucidações. Penso que a palavra "quite" positivada no Código Civil é o mesmo que "desde que não seja inadimplente"

É considerando inadimplente aquele que não cumpriu com determinada obrigação no prazo ou nas condições avençadas. Deste modo, se há uma renegociação com o racionamento/parcelamento do débito condominial, a cada pagamento o condômino/devedor estará quite com aquela prestação e as próximas parcelas deste acordo, ainda não vencidas, com toda certeza não poderão ser cobradas antes da data do vencimento. Com espeque no artigo 394 do Código Civil Brasileiro "Considera-se em mora o devedor que não efetuar o pagamento e o credor

que não quiser recebê-lo no tempo, lugar e forma que a lei ou a convenção estabelecer." A transação constitui condições novas quanto ao tempo, lugar, assim como forma de pagamento. Nesse passo, se o devedor está adimplindo com o acordo realizado e cumprindo com as parcelas mensais na forma e no tempo acertados, não poderá ser considerado em mora e, conseqüentemente, tem pleno direito de votar. Entendo desta forma pelo fato que ninguém poderá ser cobrado de alguma parcela que ainda não está vencida, mesmo que seja corolário de negociação. É válido, porém, expor a existência de entendimentos no sentido que mesmo havendo um acordo dos débitos condominiais, o condômino permanece sendo considerado inadimplente e não pode votar nas assembleias. Todavia, como exposto acima, entendo que com a celebração de um acordo com o condômino, dispondo de condições novas de tempo, lugar e forma de pagamento, este não pode ser considerado inadimplente e poderá participar e votar nas assembleias, desde que, claro, esteja cumprindo regularmente com as parcelas transacionadas e com as taxas condominiais mensais. Finalizo com uma solução para eventuais dúvidas. A convenção condominial pode estabelecer se o condômino adimplente com um acordo para pagar débitos condominiais poderá, ou não, participar, votar e ser votado nas assembleias.



Diogo Silva Kamers
OAB/SC 29.215
(48) 3222 2505

20
Kuerten
Distribuidora

PRODUTOS DE HIGIENE, LIMPEZA
E EQUIPAMENTOS

(48) 3035-6161
WWW.KUERTENDISTRIBUIDORA.COM.BR

LANÇAMENTO!!!

**BALDE ESPREMEDOR FLEX
COMPLETO BRALIMPIA**

- ERGONOMICAMENTE CORRETO
- FACILITA A LIMPEZA
- ECONOMIZA ÁGUA
- ATENDE A NR32

R\$179,00

*Uma nova marca.
A liberdade de sempre.*

- ▶ Condomínios
- ▶ Cobrança Garantida
- ▶ Recursos Humanos
- ▶ Serviços e Vigilância

GRUPO SUPORTE

(48) 3028 7023
gruposuporteSC.com.br

Administração premium para seu condomínio

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

Síndico profissional **Suporte administrativo**
Suporte pessoal **Suporte financeiro e contábil**

CORRETA
CONDOMÍNIOS

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

LAVIP

LAVAÇÃO E PINTURA PREDIAL

Solicite Orçamento!

Análise técnica do condomínio gratuita

MAIS DE 20 ANOS DE EXPERIÊNCIA EM SERVIÇOS DE LAVAÇÃO, PINTURA E RECUPERAÇÃO PREDIAL

- ✓ Profissionais certificados e treinados para prevenção de acidentes (CIPA);
- ✓ Fornecimento de ART com engenheiro próprio;
- ✓ Possuímos todas as certificações:
 - NR 35 - Norma para trabalho em altura
 - NR 6 - Equipamentos de proteção individual
 - NR 26 - Sinalização de segurança
 - PCMSO - Programa de controle médico de saúde ocupacional
 - LTCAT - Laudo técnico das condições ambientais de trabalho
 - PPR - Programa de prevenção de riscos ambientais
- ✓ Seguro Funcional e Seguro Obra, Registro junto ao CREA/SC.

- LAVAÇÃO**
Limpeza de fachadas de pele de vidro
- PINTURA**
Pinturas de alta performance
- RECUPERAÇÃO**
Recuperação de juntas de dilatação e pastilhamento

(48) 99602.1249 contato@lavippinturas.com.br facebook.com/lavippinturas

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

20 anos

IMPROJEL

REALIZAMOS SERVIÇOS EM:

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

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

IMPERMEABILIZAÇÕES MATERIAL E MÃO DE OBRA

FONE: (48) 32410431 / 32413966

Rua Altamiro di Bernardi 57
Campinas - São José

GUIA DE FORNECEDORES



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

CORRIMÃOS E PROJETOS EM AÇO INOX

TELEVENDAS (48) 3343-1225 | WHATSAPP (48) 98472-7803

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

Arte Curvas
transformando metais em arte
www.artecurvas.com.br

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

prediplan
planejamento predial

• Manutenção Predial • Reformas
• Inspeção e Planejamento Predial • Laudos Técnicos

48 991564675
www.prediplan.com.br | contato@prediplan.com.br

CURSOS E TREINAMENTOS

BEUTER Treinamento e reciclagem de Zeladores e Porteiros

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

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

PINTURA E REFORMA PREDIAL

RH EMPREITEIRA

(48) 3024.5277

25 anos

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

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

r3 CONSTRUTORA

Serviços

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

TUDO PARA O SEU CONDOMÍNIO!

Solicite seu Orçamento Gratuito! 48 99810-7329 | r3.empreendimentos@hotmail.com

Tech New
Arquitetura e Pinturas

(48) 9 9982 8141
(48) 9 3235 2379

20 Anos

www.tn1.com.br

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

CYMACO ENGENHARIA

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

www.cymaco.com.br [48] 3348-0047

Recupere e valorize o seu imóvel com a especialista em Retrofit

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS

FOSS
ENGENHARIA E CONSULTORIA
VALORIZANDO O SEU PATRIMÔNIO

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

Consultoria técnica | Manutenção preventiva e corretiva
(48) 99985.3938 | fossengenharia@gmail.com

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

CONDOR EMPREITEIRA

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

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

CREA/SC:150.365-0.

MAPA ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO

(48) 99982 1196 / 98406 5470
Eng. Lineo
LINEOFILHO@GMAIL.COM

Laudos técnicos de vistoria e perícias em condomínios
Fiscalização e Gerenciamento de obras em condomínios

Schnel EMPREITEIRA

REFORMAS PREDIAIS

(48) 3257.1919

Há mais de 30 anos

www.schnelempreiteira.com.br

PRAVALIAR
Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho

Inspeção Predial e Laudo Técnico

- Laudo de Vistoria (Judiciais e extrajudiciais)
- Laudo Técnico de Edifício em Garantia
- Laudo de Inspeção Predial (Restauração do condomínio)
- Elaboração Programa de Manutenção Preventiva

Márcio A. Lunardelli Cavallazi
Engº Civil de Seg. do Trabalho
Responsável Técnico - CREA/SC 017036-4

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

DARCI PINTURAS

Pintura Predial | Lavagem | Restauração

14 Anos

f /darci.camargo.731 | darci pinturas@yahoo.com | (48) 99161.3057

Especializado em Condomínios

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS / PREVENTIVO CONTRA INCÊNDIOS

VISATECH
CREA 15476-4/SC Instalações Elétricas

/visatechsc contato@visatechsc.com (48) 3342-2446 / 9 9937-5441

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

MEGA PINTURAS E CONSTRUÇÕES

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

(48) 99106.8446 | (48) 99606.4508

Rua Cesar Zuchinalli, 12 - 02/03 - Serraria - São José | mega.construcoes@hotmail.com

BALNEÁRIO CAMBORIU

PORTARIA REMOTA

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

Portech
Portaria Remota

www.portech.com.br 47 3081 5508
contatosul@portech.com.br
Rua Tailândia, número 500, sala 501 BALNEÁRIO CAMBORIU/SC

Engenharia Civil
Claudio L. Skroch - Eng. Resp.
(48) 9.9919-1211 / 9.9115-6024

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

GTC
Contabilidade & Assessoria

CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS

DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA

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

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

(48) 3223 5332

Av. Rio Branco, 404 Sl 506 Torre 1 - Centro Fpolis www.gtccontabilidade.com.br gtc@gtccontabilidade.com.br

Vazamento de gás é um risco que pode ser evitado

A distribuição de gás no condomínio é uma operação segura, mas a manutenção deve estar em dia

Fabiane Berlese

Quando o assunto é instalações de gás em condomínios, os cuidados devem ser redobrados. Da montagem do sistema ao uso diário da estrutura, a atenção de síndicos e moradores com as estruturas e a compreensão sobre as especificações que regulam o sistema central de gás são fortes aliadas.

O engenheiro mecânico Aldo Speck Zaccaron explica que vários são os fatores que podem causar vazamento nas instalações de gás: falta de proteção anticorrosiva da tubulação subterrânea (essa é a mais frequente); falta de vedação na instalação das conexões; trincas nas conexões ocasionadas por excesso de constrição e a má conservação dos acessórios estão entre os problemas mais comuns. Mas, para ele, mais do que atender ao surgimento de problemas, o melhor a se fazer é prevenir. "As pessoas não dão tanta importância na manutenção até terem um problema e que, muitas vezes, acabam tendo que resolver com pressa e a qualquer custo sem analisar as melhores opções", analisa.

Para identificar problemas e garantir a segurança das centrais



Para garantir a segurança das centrais de gás, a regularidade do teste de estanqueidade é a melhor alternativa

de gás, a regularidade do teste de estanqueidade é a melhor alternativa. "Deve-se fazer o teste de estanqueidade a cada cinco anos. Em tubulações de grandes extensões ou de grandes diâmetros, o teste de apenas uma hora muitas vezes não garante que a tubulação esteja estanque, pois pequenos vazamentos serão percebidos apenas com muito mais tempo de teste. Assim, para esses casos, indica-se de 4 a 8 horas de teste" explica Aldo. O engenheiro ainda afirma que, para os ramais de apartamentos, a recomendação também é da execução do teste de

estanqueidade quando há cheiro de gás ou a cada cinco anos.

Além da manutenção frequente, Aldo aponta outros cuidados necessários para manter a rede de gás em segurança: "É importante fazer uma análise visual das tubulações, conexões e dos equipamentos que compõem a rede por completo. Verificar onde acumula sujeira, que é uma das causadoras da oxidação", diz.

O engenheiro mecânico ainda salienta questões importantes que devem estar no checklist dessa revisão. "A pressão no manômetro do quadro de manobra deve es-

tar marcando 1,5kgf/cm² - que é a pressão limite de fornecimento para a rede que vai para dentro do condomínio. Se a pressão estiver maior, pode ser apenas que o regulador de primeiro estágio esteja desajustado, ou mesmo, uma avaria permanente desse regulador; assim, avise a fornecedora de gás sobre isso, ou chame uma empresa especializada", explica.

MEDIDORES

O engenheiro afirma que os medidores de gás - apesar de não terem prazo de validade - devem ser calibrados a cada 10 anos por um laboratório credenciado, conforme determina a Portaria 31 do INMETRO. "Como é necessário retirar o medidor do condomínio e enviar a um laboratório credenciado, os custos com calibração, transporte e mão de obra, às vezes, são inviáveis. Assim, os condomínios acabam tendo que fazer a substituição dos equipamentos, pois o custo é mais baixo", explica. Já para os reguladores de gás, os fabricantes determinam que a vida útil do equipamento é de cinco anos, devido ao desgaste interno das peças.

Os moradores também devem ficar atentos à segurança dentro das unidades, pois as mangueiras



de conexão dos fogões devem ser substituídas a cada cinco anos. "O síndico pode orientar os condôminos para que verifiquem o prazo de validade do material e façam a troca, se necessário", orienta.

RESPONSABILIDADES

Conforme a Portaria n. 47/199 da Agência Nacional do Petróleo (ANP) a distribuidora que fornece gás ao condomínio tem responsabilidade pela manutenção e vistoria da central de gás desde onde está instalada até o primeiro regulador de pressão da linha de abastecimento.

As partes comuns (da central de gás até o quadro de medição) são de responsabilidade do condomínio. Dos medidores até os pontos de consumo dentro das unidades a responsabilidade é dos condôminos, pois esse trecho atende exclusivamente cada unidade.

Seu condomínio faz manutenção nas instalações de gás?

GAS @ SEG

(48) 99117.4999 | www.gasseg.com.br

- ✓ Execução, consertos e alterações de redes de gás;
- ✓ Testes de estanqueidade com emissão de laudo e ART;
- ✓ Troca de medidores e reguladores;
- ✓ Retirada de vazamentos em ramais de apartamento sem quebradeira;
- ✓ Conversão de equipamentos de GLP para Gás Natural.

EMPRESA COM ENGENHEIRO PRÓPRIO
Nos chame para uma avaliação.

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

25 anos trabalhando com qualidade



ADELANTE

COBRANÇA DE CONDOMÍNIOS

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