

Jornal dos Condomínios

ANO 17 - Nº 197 - ABRIL 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

Compliance na gestão de condomínios

Muito se tem debatido sobre corrupção no país, sendo que os grandes escândalos dos últimos anos despertaram nas pessoas um interesse maior sobre ética. Essa realidade não é algo que está restrito apenas à administração pública e a classe política, está espalhada em todos os níveis da nossa sociedade e os condomínios também estão sujeitos à prática do velho "jeitinho brasileiro". Com isso, é grande o anseio dos condôminos por cuidados e medidas que garantam a integridade da gestão e a aplicação correta de toda verba arrecada. Conceito relativamente novo no cenário condominial, o Compliance garante através de boas práticas, a transparência e excelência na administração predial

Páginas 10 e 11



EM SC

REGIÃO DO VALE
Balneário Camboriú
ganha rede de gás
natural

Página 13

SEGURANÇA

Como controlar a
entrada de veículos?

Página 20

CADERNO ESPECIAL

Decoração em
condomínios

Encarte central

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



Tech New
Arquitetura & Consultoria
Especializada em Condomínios

- Pinturas prediais
- Laudos técnicos
- Tratamento estrutural

www.tn1.com.br
(48) 99982 8141 / 3235 2379
contato@tn1.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,
Baleia Branca de 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)

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

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



Lavação, Restauração e Pintura predial

Especializada em Condomínios
www.amplase.com.br
(48) 3337.0889 / 3371.5512
Dpto Cml (48) 99859.6044 / 99175.9900
amplaempreiteira@gmail.com

EDITORIAL

Temporada de eventos promovem integração e capacitação

Os meses de maio e junho abrem uma nova temporada de eventos e trazem à pauta assuntos de interesse para quem atua no setor de sindicância e administração de condomínios. Contando com o apoio do Jornal dos Condomínios, os temas dos eventos que ocorrerão em Florianópolis e São José, vão desde questões jurídicas atuais e polêmicas sobre condomínios promovido pela Comissão de Direito Imobiliário da OAB e ao Seminário Nacional de Engenharia e Segurança de Prevenção e Combate à Incêndio nas Edificações promovido pela ACE (Associação Catarinense de Engenheiros), que reunirá síndicos, administradores e profissionais de engenharia de todo o Brasil.

Os gestores terão acesso também à palestra que levantará questionamentos técnicos sobre a realização de obras e reformas nos condomínios no seminário de apresentação do Manual de Condomínios produzido pelos arquitetos da ASBEA/SC (Associação Brasileira de Escritórios de



Arquitetura – regional SC). Pensando também nas habilidades comportamentais que o gestor deve ter para aperfeiçoar a sua gestão, o Condomínio Summit retorna com seu ciclo de palestras oferecendo ferramentas para a potencialização da capacidade do síndico. Na coluna Mercado desta edição saiba como participar e aprimore a sua gestão!

Iniciamos nesta edição uma série de suplementos especiais. Serão trimestrais e trarão informação mais aprofundada sobre temas escolhidos por nossa equipe. Veja na página central o primeiro caderno pautado em decoração para condomínios.

Na matéria de capa falamos sobre o Compliance na gestão de condomínios: sistema de boas práticas que garante a transparência e excelência na administração predial. O sucesso do processo depende do engajamento de síndicos, moradores, prestadores de serviços e todos os envolvidos no dia a dia do condomínio.

Boa leitura!

Ângela Dal Molin

INDICAÇÃO DE LEITURA

Segurança para Gestores de Condomínios

Autores: Eytan Magal e André de Pauli
Editora: Know How

Os autores Eytan Magal e André de Pauli oferecem um panorama contextualizado de como funciona a segurança em condomínios, quais os recursos e ferramentas que os gestores dispõem para a prática da segurança. A obra aborda uma nova visão da segurança, muito além das ameaças de roubos e furtos. Descreve os recursos a serem gerenciados e trabalhados segundo a metodologia dos processos continuados de qualidade. O livro aborda ainda temas delicados, como o paradigma de viver isolado, a questão da convivência positiva e as falhas comuns na segurança em alguns prédios. De grande importância para todos os profissionais da área, a obra é dirigida a síndicos, gestores de condomínios, além é claro, dos moradores que poderão ter conhecimento de quais ferramentas e recursos são utilizados para garantir a sua segurança e a de sua família.



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

Curta e Compartilhe o conteúdo!



facebook.com/jornaldoscondominios

Facebook

- 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

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

Sistemas para Administração de Condomínios e Escritórios de Contabilidade

systemar
INFORMÁTICA APLICADA

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

SGC ONLINE APP
GERENCIAMENTO DE CONDOMÍNIOS

(47) 3367.4093

www.systemar.com.br

www.sgconline.com.br

www.preventivopredial.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 423 - Ctro Cml de Campinas - São José/SC

www.cobraccobranças.com.br | cobrac.cobraccobranças@gmail.com

PEREIRA JORGE
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



Prefeitura lança o projeto Cidade para as Pessoas

Projeto da Prefeitura de Florianópolis quer valorizar o pedestre a começar pela regulamentação das calçadas

Sibyla Loureiro

Verdadeiras armadilhas, as calçadas de Florianópolis se tornaram um perigo para quem transita nelas diariamente. Buracos, falta de continuidade, pisos-guia mal colocados para cegos, falta de rampas para cadeirantes, entre outros problemas enfrentados, principalmente por pessoas com deficiência. Com o objetivo de qualificar o espaço público e ampliar a convivência entre os cidadãos, a Prefeitura de Florianópolis lançou o 'Cidade para as Pessoas', projeto que compreende três programas de valorização do pedestre.

"A ideia é estimular os deslocamentos a pé, contribuindo para a melhoria da mobilidade urbana e ampliar os espaços com acessibilidade na cidade", explica a arquiteta e urbanista do Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis (IpuF), Ingrid Etges Zandomeneco.

A primeira etapa é a padronização das calçadas que agora contam com regras mais adequadas: a NBR 9050/2015 e NBR 16537/2016 determinadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Para se adaptar a duas normas, a prefeitura da Capital lançou o manual Calçada Certa, que deve ser seguido por todos os mora-



O projeto muda a cor e o local de aplicação dos pisos táteis que serão pretos e próximos à elementos já edificados, como fachadas de prédios e muros

dores da cidade. As novas orientações mudam significativamente as regras anteriores, conforme Decreto 18.369/2018 publicado pela prefeitura dia 20 de fevereiro. Ele regulamenta o manual e estabelece prazos para readequações de calçadas e execução em obras novas.

Segundo a arquiteta, que coordenou o manual, as principais mudanças dizem respeito às cores dos pisos táteis e também ao local de aplicação dos mesmos. Os pisos vermelhos, por exemplo, não serão mais usados. Agora a orientação é que sejam colocados pisos pretos nas calçadas, pois, de acordo com Ingrid, eles têm um con-

traste maior e não desbotam tanto quanto o vermelho. "Fizemos uma simulação digital para saber como as pessoas com baixa visão percebem o piso tátil. E chegamos à conclusão de que o vermelho se confunde com o restante da calçada", explica Ingrid.

Além da cor, a orientação para cegos e pessoas com baixa visão agora não será mais exclusivamente pelos pisos-guia no meio das calçadas, mas sim por elementos já edificados, como fachadas de prédios, muros, grades e muretas. "Eles terão que direcionar suas

bengalas-longa rente aos muros e, quando houver descontinuidade nas fachadas tais como entradas de garagens, galerias, recuo de edificação e espaços abertos como postos de gasolina, deve ser instalado o piso tátil. Para indicar uma travessia de pedestres, deve ser instalado um "T" formado por piso tátil direcional partindo da linha-guia (fachada) até o piso tátil de alerta antes da travessia".

A nova regra traz mais segurança, pois ao caminhar junto da fachada a pessoa com deficiência visual fica distante de obstáculos como postes, orelhões e placas,

evitando acidentes.

Quanto ao material a ser usado para pavimentar a calçada, a indicação é que devem ter superfície regular, firme, estável, não trepidante para dispositivos com rodas e antiderrapante sob qualquer condição (seco ou molhado). "A proposta é simplificar. No caso do piso, quanto mais liso e antiderrapante melhor", diz a arquiteta, ao complementar: "Não se pode encher a calçada de piso tátil, pois acabam atrapalhando não só as pessoas com deficiência, mas sim todo o cidadão que perde seu direito e ir e vir".

SAIBA MAIS

- De acordo com a arquiteta Ingrid Zandomeneco, as novas normas só serão cobradas se a prefeitura notificar o proprietário ou o condomínio. Eles terão 30 dias para se adequar. Caso não realize a mudança, recebem uma multa de R\$ 1.866,00.

- Para obras novas, a padronização deverá ser cumprida para obter o habite-se de construção.

- E se os síndicos quiserem

adequar os condomínios às novas regras, eles deverão entrar com pedido no Pro-Cidadão. A prefeitura, por sua vez, envia um fiscal até o local que vai orientar a maneira correta da obra. A afirmação é do Fiscal da Secretaria do Continente, Jaisson Vieira, lembrando que se faz necessário uma ata da assembleia com a aprovação dos condôminos.

- O manual Calçada Certa es-

tá disponível no site da Prefeitura de Florianópolis com todas as orientações necessárias, acesse no link: <http://espacospublicos.pmf.sc.gov.br/acoes-programas/calcadacerta.html>

- Dúvidas podem ser tiradas no IpuF (Rua Felipe Schmidt, 1320, Centro) nas terças e quintas, das 14h às 18h, ou pelo telefone (48) 3212-5700.



Controle de pragas - Sanitização de ambientes

Limpeza de caixa d'água - Limpeza em altura

(48) 3208-0707 | 99692-5646

pradscalvi.com.br

contato@pradscalvi.com.br

www.personnalitecobrancas.com.br

CONDOMINIO 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

Personnalité
COBRANÇAS

Fim da tarifa mínima: aumento ou redução de valor?

Projeto de lei abre debate sobre sistemática de cobrança do consumo de água

Márcia Quartiero

Um alerta vermelho acendeu entre os síndicos e administradores de condomínios em Florianópolis, por conta do projeto de lei, apresentado em março deste ano pelo vereador Vanderlei Farias (PDT), que extingue a cobrança da tarifa mínima de água na Capital. O temor é que o texto, caso seja aprovado pela Câmara Municipal, aumente os custos – ao invés de reduzi-los, como deseja o parlamentar e a maioria dos moradores do Estado.

A preocupação está amparada no exemplo de Balneário Camboriú, cidade onde os edifícios com hidrômetro único registraram um aumento de 48% até 178%, de acordo com levantamento realizado junto a 305 condomínios da região, em pesquisa coordenada pelo Secovi. O acréscimo foi registrado depois que, por conta de uma decisão judicial, foi alterado o cálculo tarifário, que passou a ser pelo consumo real aferido no hidrômetro e não mais pelo consumo mínimo (10 metros cúbicos, equivalentes a 10 mil litros de água) multiplicado pelo número de unidades existentes no imóvel. “A receita da Empresa Municipal de Água e Saneamento (EMASA) teve um acréscimo de 3 a 4 milhões por mês só por conta desta mudança”, afirma Carlos Spillere, síndico do condomínio Aconcágua.

À primeira vista parece muito justo tarifar pelo consumo. Que o digam os moradores que deixam, por qualquer razão, o imóvel fechado e são obrigados



Silvio dos Santos Rosa, extinção da cobrança da tarifa mínima de água elevaria os custos dos condomínios com hidrômetro único

a honrar as taxas de água e esgoto mensalmente. “Esqueceram apenas da tabela progressiva por faixa de consumo estabelecida na estrutura tarifária atual”, alerta o engenheiro Silvio Cesar dos Santos Rosa, gerente da Agência de Regulação de Serviços Públicos de Santa Catarina (Aresc).

Conforme ele, o impacto recai sobre os condomínios com hidrômetro único, que totalizam cerca de 90% das edificações. Como exemplo cita um prédio que possui 14 unidades. “Multiplicado por 10 metros cúbicos por mês, seriam 140 metros cúbicos/mês, limite de consumo da faixa 1 da estrutura tarifária (R\$ 42,19). O valor da conta, neste caso, ficaria em R\$ 630,83. Já sem a tarifa mínima, somente os primeiros 10 metros cúbicos

seriam taxados pela faixa 1, o restante seria distribuído em ordem crescente pelas demais faixas”, explica ele. “O resultado: a fatura a ser dividida entre os moradores (só de água) pularia para R\$ 1.567,39.

Ou seja, a mudança é boa para quem tem hidrômetro individual, mas um ‘tiro no pé’, nas palavras de Santos Rosa, para os condomínios que não contam com esse instrumento de medição. “Na maioria dos casos, fazer a mudança é inviável, pois o custo é muito alto ou a edificação não tem área externa para colocar os hidrômetros.”

O Jornal dos Condomínios entrou em contato com o gabinete do vereador Vanderlei Farias, mas até o fechamento desta edição, não houve retorno do parlamentar.

Justiça considera ilegal atual sistemática

Independentemente da aprovação ou não do projeto de lei proposto pelo vereador Vanderlei Farias, uma coisa é certa: a atual sistemática de cobrança está com os dias contados. Tanto o Superior Tribunal de Justiça (STJ) como o Supremo Tribunal Federal (STF) já se manifestaram pela ilegalidade da cobrança de tarifa mínima de água, multiplicada pelo número de unidades existentes no imóvel, quando houver um único hidrômetro no local. O entendimento é de que o serviço precisa ser calculado com base no efetivo consumo.

“Mas como fazer isto com a atual estrutura tarifária, que foi criada prevendo esta modalidade de cobrança?”, questiona Silvio Cesar, da Aresc. “Se for implantada sem nenhuma adequação, a situação de Balneário Camboriú se repetirá nos demais municípios do Estado”.

Buscando uma solução, já há algum tempo, o Secovi de Balneário, com a participação dos síndicos, tem se reunido com a prefeitura, Emasa e Aresc. A proposta técnica alternativa está em fase final de revisão pela Aresc e deverá ser em breve apresentada e discutida em audiência pública com os moradores da cidade.

De acordo com Silvio, ela prevê uma nova estrutura tarifária, que não prejudique as edificações com apenas um hidrôme-

tro. A intenção é estendê-la a todas as concessionárias de água e saneamento que atuam em Santa Catarina, respeitando as características de cada uma.

A tarifa mínima será mantida para cobrir os custos operacionais e necessidade de investimentos. Mas as empresas terão que cumprir metas, referentes à redução de vazamentos e perdas, inadimplência e qualidade dos serviços.

CASAN CRITICA MUDANÇAS

A Casan considera a cobrança da tarifa única imprescindível para a companhia de saneamento manter seus investimentos na produção de água e coleta e tratamento de esgoto. Por meio da Assessoria de Comunicação, a empresa afirma que sua exclusão criaria a necessidade de um reequilíbrio do contrato dela com os municípios, “para o restabelecimento da equação econômico-financeira necessária à amortização de todos os investimentos realizados e comprometidos, o que se faria com o aumento do valor da tarifa”.

Na avaliação da empresa, o fim da tarifa poderia “eventualmente beneficiar os proprietários de imóveis fechados, mas oneraria duplamente o consumidor regular”, por conta da cobrança da tarifa progressiva, sem a reserva dos 10m³ e pela necessidade de se promover reajuste.



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.

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

www.otis.com



Fundo de reserva X fundo de obra

Utilizados para auxiliar na administração dos condomínios, os fundos têm regras parecidas, mas destinação completamente diferente

Darlane Campos

Facilmente a administração de um condomínio é comparada à gestão de uma empresa, sendo que a maior diferença entre os dois está na entrada de receita. Ou seja, enquanto em um modelo existe a oferta de serviços ou produtos para terceiros, o que gera lucro e incrementa o caixa, no outro a receita normalmente depende exclusivamente dos seus próprios moradores, através do pagamento da taxa condominial. E dentre tantos desafios enfrentados diariamente pelo síndico, certamente o de manter as contas em dia, controlando as finanças de forma transparente, objetiva e eficaz, é o principal.

Para ajudar nesse trabalho, a criação de fundos é uma prática recorrente e que faz toda a diferença em casos emergenciais e extraordinários, que geram despesas não estimadas no orçamento anual. Ou ainda, em situações que irão demandar uma quantia mais significativa e que podem ser planejadas, como é o

caso da pintura das edificações e obras no salão de festas. Mas mesmo assim, muitos síndicos ainda têm dúvidas legais e de ordem prática sobre a constituição do fundo de reserva e do fundo de obra.

De acordo com o advogado Rogério Manoel Pedro, não existe referência aos tipos de fundo no novo Código Civil, por isso a sua aplicação está baseada nas determinações da convenção. Esta será responsável por definir se há a necessidade da criação e de que forma será feita a contribuição, entre outras questões. "Geralmente, os novos condomínios já incluem na minuta da convenção algumas regras, como por exemplo, se a taxa condominial será composta de despesas ordinárias, despesas extraordinárias, fundo de reserva e rateio. Mas, caso não haja essa previsão, e por se tratar de uma alteração nas regras do edifício, o quorum deve ser de dois terços dos condôminos. O mesmo vale para a criação de um fundo de obra, com ou sem fim específico", explica.

A convenção também é res-

ponsável por disciplinar qual a porcentagem do fundo de reserva (geralmente 10% da taxa condominial da respectiva unidade), se será cobrado por prazo indeterminado, ou por algum tempo, ou ainda, se deve alcançar determinado limite (por exemplo, 100% da arrecadação mensal das taxas ordinárias). E, de acordo com o especialista em administração condominial, João Machado, o pagamento de qualquer um dos fundos citados deve ser feito pelo proprietário, sendo que o seu acompanhamento deve ser realizado através dos balancetes, onde são demonstradas todas as movimentações financeiras.

ENTENDA MAIS DO ASSUNTO

- O fundo de reserva pode ser utilizado em despesas imprevistas emergenciais, como rompimento de tubulação, reparos emergenciais em elevador, entre outros. Também pode ser empregado para financiar aquisições e obras no condomínio, podendo ser reposto em parcelas o valor que foi usado

- O fundo de reserva pode ter sua cobrança por prazo indefinido, uma vez que esteja previsto na convenção sua cobrança

- A cobrança do fundo de obra serve para fazer uma reserva, que será utilizada em obras no condomínio. Ele será disciplinado pela assembleia que a criou e

recomenda-se embasar a decisão demonstrando a necessidade das obras

- Antes de começar a cobrança, é importante determinar quais serão as obras e colher três orçamentos, isso servirá de parâmetro para determinar o valor da cota do fundo

- Para evitar incômodos, os síndicos devem administrar os fundos em contas ou aplicações separadas, principalmente da utilizada para o pagamento das despesas ordinárias, e suas movimentações devem ser disciplinadas em assembleia.


Fonte: João Machado

 **bhatel**
TELECOMUNICAÇÕES



(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

CONTE  COM A
Khronos
SEGURANÇA!

**Segurança
Patrimonial**

grupokhronos.com.br



DUPLIQUE SANTA CATARINA

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

Atualmente muito se fala sobre a responsabilidade do síndico quanto aos atos promovidos durante o exercício do seu mandato frente ao condomínio.

O assunto já foi tema inclusive, de diversas palestras realizadas em nosso Estado, além de ser matéria recorrente em publicações do segmento, o que certamente contribui, e muito, para evitar “surpresas” indesejadas.

Porém, ainda existem situações que geram dúvidas e causam temor entre síndicos e condôminos como, por exemplo, as relações trabalhistas.

Todos sabem que os colaboradores do condomínio são essenciais para manter o patrimônio em ordem, sempre limpo, seguro e valorizado. Todavia, em muitos casos, a relação dos condôminos com os colaboradores ultrapassa a simples relação de trabalho.

Devido à competência demonstrada, a maneira cortês como tratam os proprietários e visitantes e o comprometimento no exercício das suas atividades cotidianas, faz com que se estreitem os laços de amizade e confiança entre as partes, o que sem dúvida, torna o ambiente do condomínio muito mais saudável e harmonioso.

Porém, como em toda relação trabalhis-

ta, é preciso ter sempre em mente a responsabilidade que manter um colaborador, requer.

Deve-se permanecer atento para que esta relação, saudável e harmoniosa, não venha a causar consequências indesejadas.

Como um alerta dos prejuízos que se pode auferir no tocante à forma de condução desta relação, abaixo, um exemplo de como uma simples reclamação trabalhista pode afetar diretamente a vida dos condôminos. Podendo, inclusive, em alguns casos, causar a penhora de unidades, mesmo que o seu proprietário tenha cumprido à risca com todas as obrigações frente ao condomínio.



DUPLIQUE
SANTA CATARINA
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

QUEM RESPONDE POR DÍVIDAS?

Os funcionários do condomínio são também responsabilidade dos condôminos

Muitos condôminos dormiriam menos e iriam mais às reuniões do prédio se soubessem de suas responsabilidades em relação a dívidas do condomínio, especialmente quanto a obrigações trabalhistas de seus funcionários.

Há tempos lemos artigo da juíza Vanessa Karan de Chueiri Sanches, com o título “A legitimidade passiva do condômino em caso de execução trabalhista de dívidas do condomínio”, do qual se infere que, apesar da posição atual do Tribunal Superior do Trabalho (TST) a respeito do tema, os proprietários de unidades condominiais continuam correndo o risco de pagar pessoalmente a conta de débitos trabalhistas do condomínio se este não tiver fundos para tanto.

Como explica a especialista do Direito do Trabalho, a polêmica centra-se na legitimidade passiva ordinária dos condôminos em relação às obrigações trabalhistas dos empregados do condomínio, havendo duas posições diametralmente opostas. Seguidores da teoria do empregador único entendem que edifício e condômino formam um “grupo econômico” e que, portanto, basta ao ex-funcionário demandar contra o condomínio, representado pelo síndico,



para que, na hora da execução, possa penhorar bens de qualquer condômino individualmente, se outros comuns não houver. Isto, independente de o condômino ter participado do polo passivo da reclamação.

Assim já decidiu o Tribunal Regional do Trabalho da 5ª Região, com ementa no seguinte sentido: “O condômino não é terceiro em relação ao condomínio e pode ter bem penhorado de sua propriedade para a garantia de dívida de natureza trabalhista,

do condomínio.”

No campo contraditório situam-se os que entendem que não podem sofrer os efeitos da execução trabalhista as empresas – ou componentes do grupo – que não integram a relação processual na qualidade de reclamado. Têm a seu favor a Súmula 2-5 do próprio TST. Como nota a magistrada Vanessa Sanches, “pode-se afirmar que a tendência jurisprudencial dominante é no sentido de rejeitar o entendimento do grupo como empregador único

para fins meramente processuais, de forma que cada condômino seja considerado independente e autônomo para efeitos de constituição do título executivo judicial.”

DEVERES SOLIDÁRIOS

Em outras palavras, o empregado, se tiver receio de que o condomínio não tenha bens ou dinheiro suficiente para garantir o pagamento do valor da execução a que vier a ser condenado, deverá incluir um ou mais condô-

minos como devedores solidários de sua demanda contra o condomínio, para que respondam ao final do processo legal, no prazo e na fase própria (conhecimento), ficando assim impedidos de alegar em seu favor o benefício da Súmula 205 do TST.

Citados ou não, individualmente, da reclamatória, no final serão os condôminos que arcarão com o ônus da ação, na proporção de suas cotas. Por isso, a atuação do síndico e da administradora deve ser acompanhada por todos os condôminos, através de sua participação nas assembleias e da fiscalização dos documentos e das práticas utilizadas na gestão do prédio.

Todos sabem como é fácil gerar um direito trabalhista. Qualquer benefício concedido ao empregado integra-se em seu salário, com incidências e reflexos em termos de férias, 13ª salário, FGTS, previdência.

Não deixe que seus funcionários adquiram direitos não programados. Lembre-se: eles são funcionários do condomínio, mas são de sua responsabilidade.

Luiz Fernando de Queiroz, advogado e especialista em questões imobiliárias.

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



Está na hora de pintar o prédio?

Antes de pintar é preciso estar atento para o quorum de aprovação em assembleia, aporte financeiro e a escolha dos prestadores de serviço

Da redação

É inevitável. De tempos em tempos, chega à hora de pintar o prédio e, então, surge uma série de procedimentos administrativos e financeiros que devem ser observados, sem falar na escolha entre as inúmeras empresas no mercado e todas as possibilidades de tintas, cores e novos materiais que podem ser empregados.

Para esclarecer as principais dúvidas que surgem em síndicos e condôminos, o Jornal dos Condomínios entrevistou profissionais de diversas áreas envolvidas na contratação de serviços de pintura, para facilitar a escolha certa.

PINTAR OU LAVAR, COMO AVALIAR

A questão depende dos materiais empregados e da localização. Prédios localizados em avenidas mais movimentadas tendem a acumular mais fuligem do que aqueles localizados em ruas mais tranquilas. A incidência de sol também é determinante na questão da umidade, que vai fornecer o ambiente ideal para o surgimento de algas e incrustações na pintura.

A proximidade do mar, por sua vez, não é tão prejudicial à pintura quanto parece. “A maresia é apenas água e sal e não interfere na pintura, desde que tenha sido usada uma tinta de qualidade, as esquadrias metálicas que sofrem maiores impactos”, explica o empreiteiro Roque Horn.

DE QUANTO EM QUANTO TEMPO PINTAR

Em média, a pintura de um prédio ou condomínio deve ser realizada com um intervalo de no máximo seis anos, observando os detalhes acima citados. Para manter a pintura em dia é recomen-



Em média, a pintura de um prédio deve ser realizada com um intervalo de seis anos

dado ainda realizar uma lavagem completa a cada dois ou três anos, aproveitando que, neste período, a tinta ainda está saudável e os resultados são melhores.

QUAL É A MELHOR ÉPOCA DO ANO

Segundo especialistas na área, a melhor estação do ano para pintar o condomínio é no outono por ser mais seco. O frio e as chuvas, típicos dos meses de inverno e primavera atrasam a secagem da tinta e, conseqüentemente, a finalização dos trabalhos.

Mas, quando se negocia com condições climáticas, todo cuidado é pouco. “Sempre estamos sujeitos a uma surpresa, sempre é possível que tenhamos um outono de temperaturas mais altas ou o contrário. Já o mês de setembro costuma ser de muitas chuvas em Santa Catarina”, como lembra a arquiteta Glaci Refosco.

EDITAL, ASSEMBLEIA E QUÓRUM

A pintura predial é considerada manutenção e para sua aprovação é necessário apenas o quórum

normal e maioria simples. No edital de convocação para assembleia, porém, deve constar este item específico. A maioria dos condomínios adota em suas Convenções a necessidade de 50% de quórum na 1ª chamada e a aprovação por maioria, com qualquer número de participantes, na 2ª chamada.

MUDANÇAS DE COR E REFORMA DE FACHADAS

A mudança na cor ou a reforma completa ou parcial das fachadas pode ser uma opção interessante, dependendo da relação de custo-benefício. Atualmente, existem tintas especiais com princípios ativos que duram mais, além de apresentarem maior rendimento e mais qualidade no resultado final. O ressurgimento do revestimento pastilhado, que dispensa pintura e requer apenas uma lavagem, a cada três anos, para sua manutenção, também vem ganhando força no mercado.

Nestes casos, a aprovação em assembleia deve ter um mínimo de dois terços dos condôminos, como alerta o administrador Marcelo Becker. Mas, outros mecanismos

podem ser utilizados. “Nada impede que, ao invés de assembleia, a alteração seja aprovada através de uma enquete com as mudanças expostas em uma área comum do condomínio para as pessoas escolherem. Mesmo assim, ainda é necessário quórum de dois terços dos moradores, a participação deve ser assinada e a decisão constar em ata”, explica Becker.

COMO ESCOLHER A COR

Na hora de mudar a cor do condomínio diversos fatores devem ser considerados. As novas tendências que surgem ou a tonalidade preferida nem sempre serão aquelas que darão os melhores resultados. Cores claras absorvem menos calor, mas, em contrapartida, destacam mais a sujeira e imperfeições da construção.

A maioria dos escritórios de arquitetura e até as lojas de tinta mais especializadas já possui programas de arte digital capazes de simular o resultado final de cada condomínio, após a mudança na cor da fachada. “É uma ferramenta que vem sendo muito utilizada e uma opção muito confiável”, afirma Glaci.

ORÇAMENTOS

A contratação de uma empresa especializada para a pintura de um condomínio deve obedecer a critérios comuns a qualquer prestação de serviços. Sempre é necessário pesquisar se a empresa possui registro como pessoa jurídica, a experiência de seus funcionários, queixas nos órgãos de defesa do consumidor e referências de outros clientes.

Também é recomendado que as empresas tenham registro em, pelo menos, um dos órgãos representativos de classe como o Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (CREA) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), que emitem a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) de seus profissionais contratados.

Através de pesquisas e orçamentos entre as empresas estabelecidas no mercado ainda é possível encontrar diferenças significativas nos preços praticados, dependendo do número de funcionários contratados e do prazo para execução do serviço.

A IMPORTÂNCIA DE UM CONTRATO

Após definir a empresa ou profissional escolhido, os gestores do prédio devem formalizar o acordo elaborando um minucioso contrato de prestação do serviço que contenha, no mínimo:

- Os serviços ou produtos que são objeto do contrato com todos os detalhes combinados, como quantidade e qualidade.
- O prazo ajustado para realização dos serviços.
- Os valores e as datas em que os pagamentos serão rea-

lizados. Nunca efetuar o pagamento integral por serviços ainda não prestados, ou produtos ainda não entregues.

Se a empresa não cumpriu com a sua parte, o síndico pode fazer a retenção do pagamento, notificando-a de que só pagará após a empresa cumprir o contratado. Esta possibilidade está prevista no art. 476 do Código Civil e dá ao condomínio o poder de forçar a empresa a cumprir a sua obrigação, ou não receberá o pagamento.

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

Suvinil

RENNER

Futura tintas

Tintas | Cores Personalizadas | Complementos . Fone 48 3346 2900



SEU CONDOMÍNIO
ESTÁ PRECISANDO
DE REFORMAS E
NÃO TEM DINHEIRO?

CHEGOU RATEIO FÁCIL, DINHEIRO RÁPIDO PARA CONDOMÍNIOS, SEM AVALISTA.

- Parcelamento em até **48 vezes**, com taxas de juros diferenciadas.
- **Sem avalista.**
- Possibilita ao condomínio realizar as **melhorias em menos tempo.**
- Prazo para pagamento muito maior do que os fornecedores oferecem, **diluindo as parcelas para cada morador.**
- **Poder de negociação com os fornecedores**, pois com o dinheiro na mão é possível obter excelentes descontos.

**É MUITO SIMPLES E TRAZ MUITAS
VANTAGENS PARA OS CONDOMÍNIOS.**

PEGUE
R\$ 100 MIL

COM PARCELAS DE
R\$ 49* / MÊS
POR CONDÔMINO

* Valor estimado para parcelamento em 48 vezes para condomínio com 96 unidades.

Para fazer uma simulação com valores ou prazos diferentes, entre em contato com o Rateio Fácil.

R A T E I O F Á C I L

Faça agora! (48) 3091-8585 / rateiofacil@biorc.com.br / www.rateiofacil.net



Compliance na gestão de condomínios

Sistema garante, através de boas práticas, a transparência e excelência na administração predial

Dariane Campos

Muito se tem debatido sobre corrupção no país, sendo que os grandes escândalos dos últimos anos despertaram nas pessoas um interesse maior sobre ética. Princípio este que deveria naturalmente fazer parte do comportamento humano, orientando todas as suas ações. Mas, infelizmente muitas pessoas optam por seguir a cultura do desrespeito às obrigações legais em favor próprio, atendendo a pensamentos imediatistas, que nunca levam em consideração os reflexos de suas atitudes, em médio e longo prazo.

O ato de burlar as leis não é algo que está restrito apenas à administração pública e à classe política, como se vê diariamente nos jornais. Ele está presente em todos os níveis da nossa sociedade, é o velho e conhecido "jeitinho brasileiro". E os condomínios também estão sujeitos à prática na qual os interesses pessoais estão acima do bem comum e até mesmo da lei. Refletindo uma aspiração geral da sociedade, os condôminos também anseiam por medidas que garantam a integridade da gestão e a aplicação correta de toda a verba arrecadada. E para isso, os condomínios precisam estar obrigatoriamente em conformidade com todas as determinações legais, ou seja, em Compliance.

MUDANÇA CULTURAL

Conceito relativamente novo no cenário condominial, o Compliance é muito utilizado por empresas e envolve todos



Rosely Schwartz: Compliance reforça o compromisso com os valores éticos e o respeito às leis e regulamentos

os setores da organização, com a finalidade de evitar qualquer desvio de conduta ou de operacionalização.

A proposta é promover uma mudança cultural, em que o sucesso do processo depende do engajamento de todos os envolvidos no dia a dia da gestão. O condomínio só vai estar em Compliance quando suas atividades internas e externas estiverem em acordo com as práticas exigidas pelos órgãos de regulamentação, que atendem a leis trabalhistas, fiscais, contábeis, financeiras, ambientais e previdenciárias. Ou seja, estar em Compliance é fazer o certo em todos os setores do condomínio.

mínio.

De nada adianta cumprir todas as suas obrigações e acabar terceirizando serviços com empresas que não estão em conformidade com a legislação. Vale lembrar que o condomínio é corresponsável por qualquer acidente que venha a acontecer nas suas dependências envolvendo empresas contratadas se confirmada alguma irregularidade, como a falta de equipamentos de segurança, por exemplo. Ao contratar empresas que não estão dentro da lei é grande a chance de o condomínio ter de responder algum processo ou, até mesmo, arcar com custos imprevistos.

Código de ética

Segundo o especialista no assunto, Paulo Araújo, que também é membro fundador do Instituto Compliance Rio, o programa de compliance não é um artigo de prateleira. "Todos os setores do condomínio devem estar envolvidos. Desde o gestor que tem a responsabilidade objetiva na administração até os empregados que terão um código de conduta a ser seguido, passando também por fornecedores, condôminos e terceiros que deverão também observar a metodologia de trabalho utilizada". Ele explica que o programa deve ser criado com base nos riscos e necessidades do condomínio e sua elaboração deverá ser feita por um especialista da área, que deverá acompanhar a sua implementação, inclusive com a execução de testes para validação.

De acordo com Rosely Schwartz, professora do curso de Administração de Condomínios e Síndico Profissional, da Escola Paulista de Direito, em São Paulo, as ações inadequadas poderão ser combatidas por

meio do acompanhamento constante. "A adoção desse serviço evidenciará todos os pontos que são passíveis de riscos, os quais não se referem apenas a acidentes, incluem também a corrupção e quais os processos que devem ser implantados para evitar o envolvido em processos fraudulentos ou outras questões que prejudiquem a saúde de sua administração, como por exemplo: a compra de materiais com preços não condizentes com o mercado, realização de obras com valores manipulados, contratação de serviços sem respaldo adequado de um contrato, falta de recolhimento de retenções devidas ao Município e à Receita Federal, movimentação financeira do condomínio em conta corrente de terceiros, entre outros", explica. De uma forma geral, podemos dizer que através desse programa o condomínio reforça o seu compromisso com os valores e objetivos expressos em um código de ética e conduta e busca implementar um sistema de observância às leis e regulamentos.

Reputação do condomínio

Além de padronizar questões internas da administração, estabelecendo regras e procedimentos que devem ser seguidos por todos, o Compliance ainda ajuda em demandas externas de convivência em sociedade e tem ação direta na fiscalização de compras e contratos com fornecedores, garantindo lisura em uma concorrência ou cotação de

preços para produtos e serviços. Não é difícil encontrar síndicos que já enfrentaram situações em que os próprios prestadores de serviços entregam orçamentos com 10% ou 20% a mais na nota fiscal, sob a desculpa de ser uma prática de mercado.

Promover uma gestão em Compliance diminui o grau de exposição e responsabilização

Adm. de Condomínios
Gestão Financeira
Síndico Profissional

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

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

GRUPO TECPLAN
WWW.GRUPOTECPLAN.COM

LAUDOS E PROGRAMAS PARA CONDOMÍNIOS

- E-Social para Condomínio
- ART e Laudo ôhmico - Aterramento e Para-raios (SPDA)
- ART e Laudo de Estanqueidade do Sistema de Tubulação de Gás
- ART e Laudo de Iluminação de Emergência
- ART e Laudo de Alarme de Incêndio

(48) 3012.4555 - São José/SC | (48) 99844.4464
www.mercoenergy.com

CONFIANCE
CONSELHO PROFISSIONAL

(48) 3028.5050

CONSELHO PROFISSIONAL PARA CONDOMÍNIOS

- Compliance - agindo em sintonia com as regras
- Condutas Irregulares - prevenir e corrigir
- Balancetes - parecer mensal
- Transparência - nosso maior compromisso

NOS SIGA NAS REDES SOCIAIS

@ /confianceconselho



em relação a potenciais comportamentos irregulares ou ilegais de todos os envolvidos. O síndico ou comissão de obras que atuem dessa maneira garante preço e qualidade nas compras, conferindo assim, pela boa conduta, confiabilidade à administração. “Mas é fundamental o comprometimento integral de todos os setores do condomínio, desde o morador que adultera um código de barras para não pagar multa e juros de sua taxa condominial, passando pela

administradora que não se deu conta do fato, ou do síndico que não analisou o balancete antes de entregar ao conselho, e também do próprio conselho”, reforça Josemar Niehues Casarin, consultor no assunto. Ainda segundo ele, outro problema encontrado nas gestões é que as administradoras estão tão acostumadas a fazer apenas o trivial, que possíveis falhas e erros que aparecem na documentação acabam passando despercebidos por elas.

Compliance x Auditoria

Para entender a diferença entre os dois conceitos, partimos do princípio que eles têm em comum, que é trabalhar com a manutenção do local onde estão sendo aplicados. De acordo com Josemar, Compliance trabalha com ações preventivas, que trarão maior confiabilidade para a gestão. Já a auditoria é a manutenção corretiva, que busca consertar e aperfeiçoar processos.

“O primeiro conceito leva ao cumprimento das normas internas, leis e regulamento a que cada condomínio é submetido. Já o segundo é destinado a observar, questionar e propor alterações e procedimentos. Sendo que, a sua função é avaliar a eficácia de outros controles, que poderá ser preventiva ou investigativa”, explica o especialista.



O consultor Josemar Niehues Casarin explica que o Compliance garante confiabilidade à administração, mas exige o envolvimento de todos

ENTENDA O COMPLIANCE

CONCEITO

- A palavra compliance tem sua origem do inglês, to comply, que significa cumprir. O programa busca dar organização para o cumprimento da legislação como um todo. Além disso, visa criar mecanismos de controle e estabelecer procedimentos claros e simples para a realização de todas as atividades, identificando as divergências e adequando o sistema.

APLICAÇÃO

- Em primeiro lugar precisa haver a percepção do síndico e da empresa contratada para assessorá-lo que o programa de Compliance é fundamental para o futuro do condomínio e o compromisso para que haja o cumprimento do programa

- Será necessário treinar todos os colaboradores e criar um código de conduta com regras claras e que se tenha certeza que foi compreendida por todos

- Outro passo importante é a divulgação constante da nova cultura, tendo um canal de comunicação aberta para a troca de informações

- A identificação clara de boas práticas e a criação de mecanismos de controle irá fechar o ciclo do programa.

QUEM PARTICIPA

- Todos os setores do condomínio e das empresas que irão assessorá-lo

- As empresas prestadoras de serviços deverão saber da existência do programa para poderem se enquadrar no envio das propostas, contratos e documentos fiscais

- O síndico tem papel fundamental para dar a importância do programa para a organização. É recomendado que ele convoque uma reunião com todos os colaboradores para informar sobre a iniciativa e o quanto será significativa a sua implantação e a necessidade da colaboração de todos

- Os novos colaboradores, ao entrarem na empresa, poderão receber das mãos do gestor o programa e o código de conduta, momento em que o gestor irá enfatizar os principais pontos e o quanto é importante para o condomínio o seu cumprimento, colocando-se à disposição para esclarecer quaisquer dúvidas que surjam.

IMPORTÂNCIA

- O programa auxiliará na prevenção, criando barreiras, uma vez que os condomínios como qualquer empresa são passíveis de falhas no cumprimento da legislação, principalmente re-

ferentes a questões trabalhista, tributárias e de segurança. Além desses estão sujeitos a fraudes, como valores superfaturados ou despesas irreais

- O programa de Compliance trará à gestão do condomínio maior transparência e tranquilidade aos condôminos, que terão certeza que todas as exigências legais estão sendo cumpridas, que os valores apresentados são justos e que os contratos firmados preservarão todos os direitos e a imagem do condomínio.

QUANDO APLICAR

- Não há um momento específico, mas quando há situações de crise ou a identificação de problemas relacionados à transparência poderão facilitar a percepção dos condôminos para que esforços sejam criados para esse fim, dado que haverá custos para sua implantação.

EFETIVIDADE

- O envolvimento efetivo dos gestores e o monitoramento dos sistemas de controle criados irão evidenciar as metas alcançadas e as que ainda faltam atingir. O programa tem um tempo para ser cumprido na sua totalidade e sempre necessitará de ajustes, em função de novas situações e do seu próprio aprimoramento. É um ciclo que não termina.

Fonte: Rosely Schwartz

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

Balneário Camboriú ganha rede de gás natural

SCGÁS começa a distribuição em condomínios em agosto deste ano

Sibyla Loureiro

Depois da implantação de redes de Gás Natural Canalizado em seis cidades do estado, a SCGÁS (Companhia de Gás de Santa Catarina) traz uma inovação para o mercado. No ano passado, a Companhia colocou em prática uma nova forma de distribuição de gás para condomínios e comércio em geral. Trata-se do sistema instalado nas calçadas em vez do tradicional modelo praticado nas ruas (pistas de rolamento). “O processo é mais simples, mais rápido e tem menos interferência na mobilidade urbana durante a obra, além de trazer maior segurança”, explica André Zapelini, gerente de Mercado Urbano e Veicular.

Para tanto, em setembro de 2017, foi instalado um Projeto Piloto em Balneário Camboriú que envolveu uma quadra entre as ruas 2850 e 2870. As obras terminaram em novembro e, a partir de agosto deste ano, quatro condomínios serão beneficiados. Como prática da empresa, a ligação do condomínio será gratuita. “O diferencial promocional, desta vez, será a conversão gratuita dos quatro primeiros condomínios que aderiram ao gás natural do Projeto Piloto”, diz Adriana da Silva Ramos, analista de Mercado.



A estação para receber o gás canalizado é pequena, ao contrário dos espaços utilizados para abrigar os cilindros de GLP

Segundo André, a aceitação dos moradores foi muito boa e serviu como aprendizado para a Companhia. Desse modo, a SCGÁS – que já tem rede na Terceira Avenida e Avenida dos Estados – vai ampliar as obras em Balneário Camboriú no próximo mês de setembro. “Vamos começar a implantar a rede na Barra Sul, a partir da Terceira Avenida. Ao todo, serão mais de quatro mil metros de rede de gás natural no local”, destaca André, lembrando que os condomínios em construção terão acesso à rede a partir do segundo semestre de 2019. Já para os prédios antigos,

a conversão interna de Gás Liquefeito de Petróleo (GLP) para o gás

natural canalizado fica a cargo do condomínio.

Quanto ao sistema, será de maneira mista, ou seja, tanto na calçada como na rua. “Em locais de tráfego intenso, a implantação será realizada na calçada”, adianta Adriana Ramos.

MAIS ECONOMIA

Síndico do Condomínio Brava Beach Reserva Aroeira, Mário Cândido Júnior só tem elogios à utilização do gás natural residencial. Há três anos em uso no prédio – já instalado durante a construção – o gás só trouxe vantagens para os moradores. Ele cita, como exemplo, o preço – em torno de 60% mais em conta do que o GLP, além de outros benefícios. Por ser mais leve que o ar, ele se dissipa facilmente na atmosfera quando existe vazamento.

“O GLP, mais pesado, fica acumulando no ambiente e aumenta o risco de explosões”, aponta o síndico.

Para ele, a questão ambiental, de segurança e de espaço físico também colaboram na hora de decidir pela fonte alternativa de energia. “A estação para receber o gás canalizado é de pequeno tamanho, ao contrário dos ambientes utilizados para abrigar os cilindros de GLP. Também se deve prever o espaço de estacionamento que o caminhão deverá ocupar para deixar os botijões. Sem falar no risco de incêndio”, completa Mário.

Localizado na Praia Brava, em Itajaí, o condomínio possui três torres, de 13 andares cada, com 152 unidades. Hoje, residem 160 moradores fixos e 30 que ocupam os apartamentos em finais de semana.

VANTAGENS DE ADESÃO AO GÁS NATURAL COMPARADO AO GLP

- O valor a ser pago pelo consumo é muito competitivo
- A tarifa do gás natural é igual em todo o estado de Santa Catarina para todos os condomínios, pois é regulado por órgão fiscalizador (ARESC) pelo fato de a SCGÁS ser uma concessionária estadual
- O valor pago é totalmente referente ao gás já consumido,

como é feito com a água e a energia elétrica, não havendo obrigação de pagar antecipado pelo GLP devido à necessidade de estocá-lo em botijões

- O gás natural é fornecido através de tubulação apropriada, como a água, e, portanto, abre-se a válvula e o gás já se encontra disponível para o condomínio. Sendo assim, elimina-

se também a obrigatoriedade de administrar o agendamento, recebimento e entrega do gás através de caminhões e enchimento dos botijões. Além disso, o caminhão do GLP parado em frente ao condomínio dificulta a passagem de veículos e pedestres pela rua.

Fonte: SCGÁS

ESPECIALIZADA EM PORTARIA DE CONDOMÍNIO E OBRAS PREDIAIS



GRUPO SESEL
GESTÃO DE PORTARIA E CONTROLE DE ACESSO

Portaria de Condomínio • Limpeza e Conservação
Zeladoria • Portaria Remota

(47) 3081-5508 | contato@sesel.com.br | www.sesel.com.br

FLORIANÓPOLIS - PORTO BELO - ITAPEMA - BALNEÁRIO CAMBORIÚ - ITAJAÍ - CAMBORIÚ

NESC
núcleo empresarial

Garantia de Qualidade que o seu condomínio merece

- ✓ Indicação de profissionais
- ✓ Inspeção e supervisão de obras
- ✓ Prestação de serviços
- ✓ Intermediação de negociações e contratações

Central de Atendimento
(47) 2033.9439

Atendimento Online
www.sejanesc.com.br

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.




GENTE QUE COOPERA CRESCE

Uma gestão bem-sucedida

Síndico incentiva a manutenção do imóvel e conhecimento como prioridades da função

Sibyla Loureiro



Inaugurado há 10 anos, o Villa dos Corais tem 4 torres e 104 apartamentos

Para ser síndico não basta ser amigo dos condôminos e dispor de tempo. É preciso, antes de assumir, conhecer a convenção do condomínio, a estrutura, eleger prioridades, se aprofundar um pouco nas questões contábeis e trabalhistas. Ou seja, em razão da complexidade de informações necessárias e considerando que um condomínio ou a atuação do síndico está envolvida com vários ramos do conhecimento, técnico e jurídico, é necessário se preparar e estudar. Hoje existem vários cursos, livros, manuais, palestras, revistas e periódicos que podem contribuir e auxiliar no aperfeiçoamento”.

A opinião é do síndico Luiz Gilmar da Silva que colocou esse conceito em prática ao defender, também, como prioridade da função, a manutenção e as reformas necessárias que contribuem para a constante valorização do imóvel. Para ele, o segundo e importante cuidado que um síndico deve ter é saber escolher os seus colaboradores e os seus prestadores de serviço. “O trabalho realizado pelas administradoras é de suma importância para o condomínio e em especial para um síndico. Para tanto, a escolha é fundamental, pois é ela

que vai auxiliar na contabilidade, nos recursos humanos e junto ao fisco. Com uma boa administradora o síndico e o condomínio estarão resolvendo boa parte dos problemas”, aconselha.

Ao assumir em fevereiro de 2017 a gestão do Edifício Villa dos Corais, de Itapema, Gilmar resolveu encampar a ideia dos condôminos e colocar em prática a reforma do condomínio denominada “Revitalização Villa 2020”. “Os moradores consideravam que a falta de manutenções básicas e o decurso do tempo davam sinais de que o condomínio estava com aspecto ruim e que tudo isso contribuía para uma futura desvalorização do imó-

vel”, garante Gilmar, relacionando a importância da manutenção de itens como elevadores, parte elétrica, telhados, hidráulica, entre outros. Mas não menos importante é a lavagem, a pintura, a jardinagem e outros setores do condomínio”, argumenta.

Hoje, o condomínio está atuando em duas frentes de trabalho, uma direcionada ao calendário de manutenções obrigatórias e necessárias - com pequenas refor-

mas e reparos. A outra, bem mais ampla e complexa, está sendo realizada por etapas em toda a área comum, programada para quatro anos. Para a realização das obras, foi feito um projeto arquitetônico e análise de custo de cada ambiente com uma chamada de capital para o custeio das reformas. De acordo com o síndico, o condomínio recebeu bem a ideia e foram escolhidos quatro condôminos que participam de uma comissão, a qual analisa os projetos, auxilia na tomada de preços, nas compras e na escolha de mão de obra.

A revitalização inclui a troca de mobiliário, troca de pisos e melhoria da iluminação nas áreas comuns das quatro torres do condomínio que têm, ao todo, 104 apartamentos. Durante este ano, as obras vão envolver reparos nas salas de jogos, de cinema e mudança do piso do primeiro andar da garagem. “Acredito que a escolha de fazer as obras em etapas têm mais envolvimento e credibilidade dos moradores, que acabam acompanhando o investimento do capital fracionado e, em consequência, os

resultados”, explica.

DINHEIRO RECUPERADO

Inaugurado há 10 anos - com entrega em 2008 das torres A e B e posteriormente das torres C e D - o Villa dos Corais também passou por sérias dificuldades. “Não havia dinheiro em caixa para promover as manutenções básicas. Então, no início de 2017 - com a participação e colaboração do condômino Engênio Kirchner - resolvemos rever as contas anteriores e descobrimos que o condomínio estava sendo vítima de desvio de consideráveis valores mensais de sua receita”, explica o síndico, lembrando que os condôminos já estavam desconfiados, pois as contas do ano anterior não tinham sido aprovadas em assembleia.

“Após uma análise contábil, apurou-se um desvio de uma quantia volumosa que se realizava através da emissão fraudulenta de boletos, os quais eram pagos pelos condôminos, mas os valores caíam em uma outra conta, isso sangrava mensalmente a receita do condomínio. Felizmente a administradora reconheceu o desvio que era praticado por um determinado setor da contabilidade e se propôs a restituir o condomínio, o que foi concretizado, este ano, através de uma confissão de dívida com alienação fiduciária de dois imóveis correspondentes aos valores desviados”, destaca Gilmar. Segundo ele, um dos imóveis será vendido e o outro - uma sala comercial - será alugada.



Síndico Luiz Gilmar da Silva (centro) e funcionários do Edifício Villa dos Corais, em Itapema

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

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

Assessorando financeiramente e mantendo o percentual da inadimplência controlada.

Lorelai
Recuperadora de crédito para condomínios

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

COSTASUL BOMBAS

REVENDEDOR AUTORIZADO:
Franklin Electric
SCHNEIDER MOTOBOMBAS
SODRAMAR
Juezzzi

FALTA DE ÁGUA EM SEU CONDOMÍNIO?
Plantão: (47) 99160.8383

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

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;
- Vigiadas 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

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



FOCO NO CLIENTE

Sempre que entra em vigor uma nova convenção coletiva de seus funcionários, é esperado que as empresas terceirizadas de serviços de asseio e vigilância repassem a porcentagem do reajuste salarial para os seus contratos. Também é comum, nessa mesma época, a renegociação de contratos entre essas empresas e os condomínios, onde é pleiteado que os prestadores, na medida do possível, não repassem ou amenizem o repasse do reajuste salarial da categoria aos condomínios. E quando não satisfeitos com o resultado das negociações, muitos síndicos cogitam em trocar de prestadoras. Empresas mais atentas já preparam suas es-

tratégias para capitalizarem os clientes que escaparam das empresas cujos contratos são mais inflexíveis. O que me causou espanto e me fez escrever sobre o assunto foi a estratégia adotada por uma empresa - detentora do contrato -, que no momento da negociação concentrou-se em descredenciar a empresa concorrente que ofereceu a melhor proposta. Concentrar esforços com foco no concorrente é tão inconsequente quanto menosprezar a capacidade do cliente de mensurar e avaliar o mercado, ainda mais se tratando do mercado condominial catarinense. Uma boa visão é manter seus contratos com foco no cliente.

NOVAS TECNOLOGIAS para segurança de patrimônio



Na busca de inovações para segurança patrimonial, os novos recursos tecnológicos existentes nos equipamentos de vídeo monitoramento vêm chegando como solução para segurança e auxílio na gestão de empresas. Exemplo disto são os recursos analíticos existentes nos equipamentos de vídeo monitoramento.

Segundo Anderson Ricardo Vieira e Felipe Gariba, sócios da empresa Inova Sistema de Segurança, que tem atuação em toda a Grande Florianópolis, estes recursos chegam como soluções mais completas e inteligentes para residências, empresas e condomínios.

Estes dispositivos possibilitam aplicar inteligência nos equipamentos de segurança, diferenciando uma imagem, de uma solução. São exemplos de recursos utilizados em soluções embarcadas em condomínios, residências e empresas:

Recursos analíticos de in-



trusão (Barreira virtual feita por câmera); **Recursos de contagem de fluxo e detecção facial** (Detecção facial de todas as pessoas que entraram e saíram do condomínio); **Câmeras com recurso IPR:** (Detector da placa de veículo abrindo automaticamente o portão ou a cancela);

Em um cenário cada vez mais complexo, soluções inteligentes, reduzem drasticamente o custos dos condomínios, e aumentam a segurança, sistemas de CFTV

deixam de "somente filmar", para atuar diretamente com intervenções dos mais diversos tipos em qualquer ambiente.

A Inova é parceira e integradora das maiores marcas de equipamentos de segurança eletrônica do mundo, tendo profissionais certificados diretamente pelos fabricantes, e aptos a elaborar quaisquer tipos de projeto de segurança eletrônica, seja ele de pequeno, médio e grande porte.

Saiba mais: www.inovasec.com.br / (48) 3371.6000

REFLEXO DO AMADURECIMENTO

Este mês ao contratar um prestador de serviço para um simples reparo de alvenaria, ele ao apresentar seu serviço, fez questão de apontar alguns cuidados como o uso de material de EPI e emissão de nota fiscal. O que me despertou curiosidade foi a ênfase do prestador em relatar esses quesitos como diferencial de seu serviço. Algo que para nós síndicos é tão corriqueiro, raramente se tornará um diferencial. Porém ao questioná-lo, o prestador me relatou que teve de

se adaptar para poder atender ao mercado condominial. Disse-me que no início atendia apenas pessoas físicas, que não tinham o hábito de exigir "estas coisas". Porém, viu uma boa oportunidade em atender condomínios, constituiu uma Micro Empresa Individual (MEI) e foi atrás de capacitação operacional. Concluí com essa situação que a adaptação de um simples prestador de serviço é um reflexo do amadurecimento do mercado condominial em nossa região.



Reunião de pauta com a equipe de mídia e audiovisual do projeto Canal CondomínioSC para o Youtube. Novo gás, novos caminhos!

CAPACITAÇÃO PARA SÍNDICOS EM ITAJÁ E JOINVILLE



Ocorreu no mês de março, em Itajaí, o curso de Síndico Gestor Profissional. A capacitação promovida pela UpCondo objetivou formar uma base de conhecimentos e habilidades profissionais para que os participantes pudessem dar início a uma nova carreira profissional. Novo curso está programado para acontecer em Joinville, nos dias 19 e 26 de maio.

SINDICOS PLANNING

O Workshop Síndicos Planning tirou dúvidas e esclareceu os mais de 100 síndicos e administradores de condomínios que acompanharam as nove palestras do evento. Organizado pela Inspiracom no dia 18 de abril, em Blumenau, o evento foi o primeiro de uma série de atividades itinerantes que vai percorrer várias cidades do Estado. **Acompanhe a programação pelo site: www.sindicospplanning.com.br**



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



OAB promove palestra para síndicos

Promovido pela Comissão de Direito Imobiliário da OAB - São José, a palestra Condomínios: Questões Jurídicas, atuais e polêmicas, ministrada pelo especialista Dennis Martins, advogado e professor na área do Direito Imobiliário, visa promover uma análise acerca de questões jurídicas que circundam o universo condominial. O evento é direcionado a advogados, administradores e síndicos e ocorre dia 8 de maio, a partir das 19h30, em São José. Investimento R\$ 15,00.

Informações e inscrições: (48) 3259-6301
ou pelo email: saojose@oab-sc.org.br

8 DE MAIO



17 DE MAIO

Condomínio Summit traz palestra de inteligência emocional como ferramenta para potencialização da capacidade do Síndico



22 DE MAIO

Seminário apresenta Manual de Condomínios a síndicos

A AsBEA/SC (Associação Brasileira de Escritórios de Arquitetura - regional SC), através do GTI (Grupo de Trabalho de Interiores) convida os síndicos para o Seminário de apresentação do Manual de Condomínios - orientação para processos de obras e reformas. O encontro será realizado no auditório do Square Corporate, na SC-401 em Florianópolis, no dia 22 de maio. A partir das 17h30 os participantes serão recepcionados na loja MAC Design e serão conduzidos ao auditório.

A apresentação do manual terá início a partir das 19hs, seguida de mesa redonda mediada pela diretora do Jornal dos Condomínios, Angela Dal Molin, com participações do advogado Gustavo Camacho, arquiteto representante da AsBEA/SC e representante da Prefeitura Municipal de Florianópolis, onde serão levantados questionamentos que abrangem a realização de obras e reformas nos condomínios dentro das normas brasileiras da ABNT. Após o debate haverá confraternização entre profissionais e síndicos.

Informações e inscrições pelo email: secretaria@asbeasc.org.br



12 a 13 DE JUNHO

Seminário Nacional de Engenharia e Segurança de Prevenção e Combate a Incêndio nas Edificações Comerciais e Residenciais

Apresentando uma extensa programação e gerando discussões em busca de soluções para os problemas e medidas de prevenção e combate a incêndio e a desastres em estabelecimentos, edificações e áreas de reunião de público, além de exposição institucional de produtos e serviços a Associação Catarinense de Engenheiros - ACE promove Seminário que irá reunir profissionais de engenharia de todo o Brasil, síndicos e administradores de condomínios.

Sistema de alarme e detecção de incêndio; redes de gás GLP ou GN; sistema de controle de fumaça para abandono seguro de pessoas; o INMETRO na prevenção de incêndios; proteção contra descargas atmosféricas; simulação de evacuação; regularização de edificações; Lei nº13425 exigências de prevenção contra incêndio nas edificações (debate com profis-

sionais de engenharia e condomínios), serão alguns dos tópicos abordados no seminário.

O evento ocorre em Florianópolis de 10 a 13 de Junho, no Centro de Eventos da ACE - Rua Capitão Euclides de Castro, 360. Investimento: Leitores do Jornal dos Condomínios - R\$ 80,00, Síndicos - R\$ 65,00

Informações:
www.combateaincendio2018.com.br/
Inscrições:
www.combateaincendio2018.regg.co/



CONDOMÍNIO SUMMIT

APRESENTA

Palestra **Inteligência Emocional para Síndicos**

Paula Souza,
CEO Paso Treinamento e Diretora Educacional e de Aprendizagem



17 de maio | 19h Terra Firme
Rua Domingos André Zanini, 277
Barreiros - São José

Inscrições Gratuitas

www.condominiosummit.com.br/evento



Participe, contribua, faça parte!

OS MELHORES EVENTOS PARA SÍNDICOS ACONTECEM AQUI!

*datas sujeitas a alteração

☎ 48 999 816 180 ✉ contato@condominiosummit.com.br

📘 facebook.com/condominiosummit

📷 instagram.com/condominiosummit

🏠 www.condominiosummit.com.br

EMPRESAS QUE FAZEM ACONTECER

Organização



Apoio



Mídia Oficial

CondomínioSC

Jornal dos Condomínios



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



Patologias construtivas e garantias

Ao falarmos de construção, logo nos vem à mente: Por quanto tempo estas devem durar? A resposta desta pergunta não é tão simples e nem poderia ser. Sobre o tema, há duas teorias vigentes: a teoria da garantia e a teoria da durabilidade.

A teoria da garantia possui previsão legal no artigo 618 do Código Civil, e assegura que a solidez e a segurança das edificações deverá ser garantida pelas construtoras por, no mínimo, 5 anos.

Esta teoria ainda determina que, se o vício construtivo for oculto, o construtor ainda poderá ser responsabilizado durante os próximos 3 anos subsequentes ao final do prazo de garantia, caso a patologia identificada não seja grave. Se o problema verificado for considerado grave, este prazo de responsabilidade poderá chegar a 10 anos.

É curioso anotar que, até a entrada em vigor do atual Código Civil, o prazo de responsabilidade acima mencionado era de, acreditem, 20 anos.

Todos os prazos acima estabelecidos, seja pela legislação ou em função de entendimento pelos tribunais serão interrompidos mediante reclamação apresentada pelo adquirente da unidade edificada.

A segunda teoria, da durabilidade, teve sua aplicação iniciada às construções em julho de 2013, quando a NBR 15.575 (norma de desempenho) entrou em vigor, cujo objetivo é o de estabelecer a durabilidade específica de cada componente de uma edificação e não pode haver generalização, a teor do que ocorre na seara da teoria da garantia.

Neste cenário, leva-se em conta a vida útil do projeto (VUP), sendo que os prazos de durabilidade podem variar de 1 ano, até 50 anos, conforme tabela 7 da Norma de Desempenho.

Para o atingimento dos prazos de durabilidade atribuídos pela norma e pelos respectivos projetistas, os materiais empregados na obra deverão ser de qualidade, assim como deverão

ser bem instalados e aplicados por seus executores. Além disso, é imprescindível que a construtora, como determinado pela NBR 15.575, entregue aos adquirentes, o manual do proprietário, conforme estabelecido pela NBR 14.037 (manual dos manuais) e pelo Código de Defesa do Consumidor, que determina a todo fornecedor a apresentação de informações claras aos consumidores.

Neste manual, o plano de manutenções deverá ser observado pelos adquirentes (NBR 5674 – item 3.2 da NBR 15.575), sob pena de que o uso da edificação seja considerado indevido, findando, por consequência, os prazos de durabilidade afetados. Ou seja: sem manutenção a vida útil do projeto fica comprometida e a construtora poderá opor-se ao adquirente apresentando uma excludente de responsabilidade civil, que é justamente a argumentação de que a culpa pela falta de durabilidade se deu em função da culpa exclusiva do consumidor.

Como estamos na seara do Código de Defesa do Consumidor, a contagem dos prazos prescricionais e decadenciais para ambas as teorias se inicia com a entrega do habite-se/certificado de conclusão de obra ou da entrega das chaves. O que ocorrer primeiro.

Portanto, em ambas as hipóteses, seja na teoria da garantia ou na teoria da durabilidade, compete à construtora entregar o manual do proprietário aos adquirentes, enquanto à estes últimos cabe realizar as manutenções preventivas nos tempos devidos, mantendo íntegro o histórico de realização das mesmas (item 7.3 da NBR 5674).

É um fato inexorável: todas as relações devem sempre ser permeadas por boa-fé, agindo cada partícipe de acordo com as suas responsabilidades atribuíveis.

*** Gustavo Camacho é advogado, especialista em Direito Civil e Imobiliário e presidente da Comissão de Direito do Consumidor da OAB Joinville.**

RADAR

Balneário Camboriú terá 2.304 condomínios dentro de dois anos

O Sindicato da Habitação (Secovi/SC) divulgou estudo estimando que dentro de apenas dois anos Balneário Camboriú terá 2.304 condomínios. Hoje são 2.117 e outros 187 estão em construção.

No total, segundo a estimativa baseada em dados do Ministério do Trabalho de 2016, esses condomínios têm 4.765 empregados diretos e impactam mais de 14.000 empregados indiretos. Numa cidade que tem 44.000

empregos formais, o setor de condomínios absorve quase a metade dessa mão de obra.

Para o presidente do Secovi/SC, Sergio Santos, a verticalização aumenta a receita do município, é um gerador de negócios e renda e não impacta os serviços públicos, já que a maioria dos prédios que ficam sem moradores a maior parte do ano, não demandando serviços como saneamento básico, saúde e educação.



Uso de torneiras automáticas em banheiros coletivos é obrigatório

O uso de torneiras com dispositivo de vedação automática de água será obrigatório em todos os banheiros de uso coletivo. É o que determina o Projeto de Lei da Câmara (PLC) 51/2014, aprovado no dia 20 de março.

De acordo com o projeto todos os banheiros de uso coletivo localizados em edifícios públicos comerciais e residenciais construídos após a aprovação da lei deverão ter torneiras com dispositivo de vedação automática de água.

A fiscalização sobre o cumprimento dessa exigência deverá ser feita por órgãos municipais. Os novos edifícios que não seguirem a regra não receberão o habite-se. A iniciativa pretende minimizar o risco de colapso no abastecimento hídrico.

A melhor solução em Envidraçamento de Sacadas



MAIS DE 40.000 CLIENTES SATISFEITOS

PERSONAL EVOLUTION

48 3341-0880

www.personalevolution.com.br



Confira valores de 2018

LIMPEZA
RECEPÇÃO
PORTARIA
ZELADORIA
JARDINAGEM
LIMPEZA EM ALTURA

INFORMAÇÕES E ORÇAMENTOS

WWW.MULTILIMPSERVICOS.COM | (48) 3209-6697

Sensato PIONEIRISMO COMPROMISSO SOLIDEZ

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

FLORIANÓPOLIS: Rua Deodoro, nº 200 P andar, Edifício Dahl Amim, Centro de Florianópolis / SC, (48) 3224.2585

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

/SensatoContabilidade @SensatoContabilidade Sensato.com.br



Como tornar a multa um instrumento eficiente?

A aplicação da multa por descumprimento das regras do condomínio está prevista no Código Civil

Da redação

A aplicação da multa deve estar prevista em convenção ou regimento interno para ter validade?

A aplicação da multa por descumprimento das regras do condomínio está prevista no Código Civil, deve constar na convenção e pode ser inserida ainda no regimento interno. O Código Civil dá o direito de o condomínio multar, a convenção aceita e institui a regularização. Os valores e a forma de cobrança são decididos em assembleia, por dois terços dos condôminos, e o resultado vai para o regimento interno.

Quando o síndico pode aplicar a multa?

A motivação para a aplicação da multa varia em cada condomínio, mas está sempre relacionada ao desrespeito às regras. A multa deve ser disciplinada pela convenção e/ou regimento, nos quais o síndico deve se basear para aplicar a penalidade. É comum que haja uma gradação que segue: advertência verbal, depois escrita e somente depois a aplicação da multa. Algumas convenções suprimem algumas das etapas. Por exemplo, determinam advertência verbal e multa ou ainda advertência escrita e então a punição financeira. Portanto, tanto o síndico como os condôminos devem utilizar a convenção ou regimento para regular essa questão em especial.

É necessário comprovar a infração?

É importante que o síndico tenha provas materiais da infração, tais como: fotos, áudios, vídeos, relatos por escrito no livro de regis-

tro, testemunhas, dentre outras.

As imagens e áudios captados devem ser utilizados de forma não invasiva e endereçadas justamente com a advertência ou multa somente ao seu destinatário e não divulgadas aos demais condôminos. A finalidade única deve ser a de constituir prova e não ser um sinal da presença da administração na vida dos condôminos ou forma de punição através de exibição pública.

O que são advertências? É necessário mandar uma advertência formal antes da multa?

Advertências são instrumentos de manutenção da ordem nos condomínios e tem por finalidade a admoestação do condômino que venha a praticar qualquer ação contrária à convenção e regimento interno, bem como à lei, à moral e aos bons costumes, antes da aplicação da multa.

Para a boa convivência da coletividade de moradores é recomendado, antes de aplicar uma multa, ter um diálogo amigável com os condôminos que infringem as regras internas do condomínio e a advertência pode operar-se de forma verbal – tratando-se de infração leve –, com o alerta de que a repetição da mesma conduta poderá originar a aplicação de multa. Deve-se consultar e respeitar o regimento interno e/ou a convenção condominial, ou seja, se houver disposição expressa de advertir por escrito, por exemplo, antes de aplicar a multa, o síndico deve seguir essa determinação, objetivando tratamento idêntico para todos os condôminos.

Quando a advertência não funciona, como o síndico deve proceder?

Na hipótese da conversa não ser suficiente e, a partir da constatação de que deve ser aplicada determinada multa, faz-se necessário o envio de uma notificação. A notificação é um comunicado oficial de que o condômino foi multado por descumprir uma regra do regimento interno ou da convenção. As notificações devem ser enviadas por escrito e devem contar com a confirmação de recebimento do morador infrator.

Para a boa convivência da coletividade de moradores é recomendado, antes de aplicar uma multa, ter um diálogo amigável com os condôminos que infringem as regras internas do condomínio

Se o infrator se negar a assinar ou receber a notificação, o que fazer?

Se o condômino se recusar a receber ou assinar a notificação acaba fazendo o processo se arrastar e termina por desmoralizar e inibir a multa, fracassando a punição. Nesses casos o síndico poderá fazer a entrega na presença de duas testemunhas, do subsíndico, de membro do conselho fiscal ou de funcionário do condomínio.

Deve ser concedido ao morador o direito de defesa? De que forma?

O envio da notificação é importante porque no documento deve-

rão ser lançadas com objetividade e clareza a data e os fatos que fundamentam a advertência, bem como as regras que foram infringidas e a multa a ser cobrada na taxa do mês seguinte. Essa ação possibilita que condômino ou morador possa defender-se, através de recurso que será levado à apreciação da assembleia geral extraordinária, se assim estiver previsto na convenção.

Qual o valor das multas, como se chega a um valor?

Os valores das multas devem ser definidos em assembleia e explicitados na convenção ou regimento interno e ao síndico cabe apenas o papel de executar. O valor máximo da multa deve seguir as determinações do Artigo 1336 do Código Civil: multas regimentais e convencionais não podem ser superiores a cinco vezes o valor atribuído à taxa condominial, conforme a gravidade das faltas, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

O Código Civil também determina a multa para casos qualificados como comportamento antissocial. O parágrafo único do artigo 1337 prevê que o condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

A aplicação de multa sem discernimento pode gerar dano moral ao condomínio? Quais os cuidados que os síndicos devem ter?

É importante que o síndico tenha certeza ao advertir ou multar



o morador infrator. Provas materiais como fotos, imagens do CF-TV, áudios, e relatos por escrito no livro de ocorrências ajudam a garantir a segurança do síndico e do condomínio, pois a aplicação de multa sem discernimento pode gerar dano moral ao condomínio. Tudo dependerá do grau de publicidade dado ao assunto, de injustiça causada e do eventual constrangimento. Por isso, recomenda-se que o síndico tenha alguma evidência concreta da infração para confirmar a aplicação da multa, comprovar a infração e também, inclusive, para possibilitar a defesa do infrator.

No caso de multas aplicadas em razão de atos praticados por filhos e dependentes de condôminos, de quem é a responsabilidade?

Tratando-se de atos praticados por descendentes ou pessoas que mantenham qualquer relação de guarda e dependência para com o proprietário da unidade, assim como empregados deste ou no exercício da função deve-se obedecer ao estatuto no art. 932 do Código Civil, restando a responsabilidade para o proprietário da unidade.

Fontes: Advogados Zulmar Koerich Jr, Rogério Manoel Pedro, Diogo Kamers.



Ecoville
Brasil

O seu supermercado de limpeza



A ECOVILLE ENTREGA!

Comodidade, qualidade e economia ao alcance do seu condomínio

www.ecoville-florianopolis.negocio.site

João Pío Duarte Silva, 1801 - Lj 01
Córrego Grande - Florianópolis
(48) 3030.0808



A PARCERIA IDEAL PARA O SEU CONDOMÍNIO

(48) 3034 2525

EMPRESA ASSOCIADA E RECONHECIDA:





Constância Neto
RECEITA GARANTIDA

12 anos

WWW.CONSTANCIONETO.COM.BR



META
CONDOMÍNIOS & CONTABILIDADE

A SOLUÇÃO PARA A GESTÃO DO SEU CONDOMÍNIO

Solicite orçamento!

(48) 3028.4477 | 3223.2318 | 3028.1400

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



Uma nova marca. A liberdade de sempre.

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

GRUPO SUPORTE

(48) 3028 7023
gruposuporteSC.com.br



INFILTRAÇÃO

Sou o síndico do condomínio em Jurerê Internacional e venho recebendo diversas reclamações a respeito de entrada de água nos aptos de cobertura. O prédio possui 27 anos de construção e com as fortes chuvas e ventos esses aptos são afetados, assim como os outros também sofrem com a entrada pelas janelas de vidro. Gostaria de saber de quem é a responsabilidade de manutenção desses telhados? Devido aos anos da construção, alguns apresentam cupins.

Eduardo / Síndico

Conforme disposto no art. 1.331, §2º, do Código Civil, o telhado de um condomínio é considerado uma parte comum de propriedade de todos os condôminos:

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

(...)
§2º. O solo, a estrutura do

prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.”

O telhado de um edifício, ainda que esteja localizado sobre os apartamentos de cobertura, tem por função proteger a edificação, como um todo, contra os efeitos da infiltração de água.

Assim, em se tratando de uma parte comum, a manutenção do telhado do edifício é de responsabilidade do condomínio, sendo as obras custeadas por todos os condôminos, conforme as frações ideais ou outro critério de rateio previsto em convenção.

De Carli & Associados Advogados
Alberto Luís Calgare
OAB/SC 18.069
(48) 3223-7248



SEGURO PREDIAL

O síndico do meu edifício não quer fazer o seguro obrigatório. O que fazer? O gestor não entendeu a gravidade do problema, alega que já possui seguro dos apartamentos e não vai fazer outro, apesar de ter sido avisado que o seguro é para as áreas comuns. Devo denunciar para qual órgão de fiscalização?

Sergio Perissinotto / Aranguá

A contratação de seguro predial contra o risco de incêndio, destruição, total ou parcial é de caráter obrigatório (art. 1346 CC).

No mesmo sentido, o artigo 13, § único, da Lei de Condomínios determina que o seguro da edificação deverá ser realizado até, no máximo, até 120 da expedição do respectivo habite-se, sob pena de aplicação mensal, pela prefeitura municipal, da penalidade de 1/12 equivalente ao IPTU do imóvel.

Além disso, a contratação do seguro predial da área comum do condomínio é um dever primário imposto ao síndico pelo artigo 1.348, inciso IX, do Código Civil.

A não contratação do seguro aqui referido é uma falta grave do síndico e poderá acarretar, além da destituição

(art. 1.349, parte final, CC), a sua responsabilidade civil motivada pela culpa decorrente de negligência, diante da ocorrência de um sinistro.

Não bastasse isso, a ausência de contratação do seguro obrigatório poderá ser comunicada à SUSEP (art. 108 DL 73/1966) e implicar, ao síndico faltoso, na aplicação da penalidade estabelecida pelos incisos I e II do artigo 112 do DL 73/1966.

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



Solicite um orçamento, ligue: (48) 3025.3579

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

AS OBRAS QUE SANTA CATARINA VÊ. A QUALIDADE QUE A SUA FAMÍLIA VIVE.

É assim, garantindo a qualidade de vida da sua família, que a Casan conquista o principal reconhecimento de todos: a sua confiança.



São mais de R\$ 2,2 bilhões em investimentos, sendo R\$ 1,6 bilhão em esgoto e mais de R\$ 600 milhões em sistema de água.

Esgotamento Sanitário

45 OBRAS
EM MAIS DE
30 CIDADES

Na última década a CASAN vem alcançando os primeiros lugares do ranking nacional de cobertura de esgoto, trazendo mais saúde e qualidade de vida até a sua casa.

MAIS DE 40 ESTAÇÕES DE TRATAMENTO

Foram implantados 84 reservatórios, modernizadas ou adquiridas mais de 40 estações de tratamento, abertos 150 novos poços e instalados 300 km de novas adutoras.

Informações sobre abastecimento, alterações cadastrais e solicitação de ligação de rede, ligue:

0800 643 0195

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



www.artecurvas.com.br

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

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS



www.schnelempreiteira.com.br

REFORMAS PREDIAIS

(48)
3257.1919

Há mais
de 30
anos



CYMACO
ENGENHARIA

www.cymaco.com.br

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

[48] 3348-0047

Recupere e valorize o seu imóvel com a especialista em Retrofit



Projetos

- Arquitetônico e Interiores
- Preventivo contra incêndio;
- Elétrico de baixa tensão;
- Estrutural, hidro-sanitário-pluvial.

Serviços

- Restauração predial, Ampliações e Pinturas com garantias;
- Mão de obra para todo tipo de construção civil.

48 99810-7329

Solicite Orçamento Gratuito

r3.empresendimentos@hotmail.com



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

DARCI PINTURAS

Pintura Predial | Lavação | Restauração

14 Anos

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

Especializado em Condomínios

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS



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



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



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

pravalienharia@gmail.com | www.pravalienharia.com.br

AGENDE-SE

Qualificação Profissional Online Profª Rosely Schwartz



O curso de Administração de Condomínios e Síndico profissional online possui o extrato do conhecimento adquirido pela Prof.ª Rosely Schwartz, ao longo de mais de 20 anos de atuação no setor de condomínios nacional. Pode ser feito no seu tempo e no conforto da sua casa. Com a opção de fazer módulos específicos ou o curso em sua totalidade, traz comodidade para o dia-a-dia corrido dos Síndicos que almejam aprimoramento. Ao final do curso completo o aluno recebe o livro Revolucionando o Condomínio autografado pela professora pelo correio. Leitores do Jornal dos Condomínios e Portal CondomínioSC tem desconto de 15%! Envie um e-mail para coordenacao@condominiosc.com.br e solicite o seu cupom.

Saiba todos os cursos online oferecidos:

www.condominiosc.com.br/agenda/cursos-online

SERVIÇOS ESPECIALIZADOS



• MANUTENÇÃO PREDIAL E RESIDENCIAL •
Ligue e agende seu orçamento!

(48) 3094.1398 / 98419.6090

www.jgmanutencaopredial.com.br

INSTALAÇÃO, LIMPEZA E MANUTENÇÃO EM:

Pisos | Azulejos | Pintura | Elétrica
Hidráulica | Alvenaria | Jardinagem
Ar - Condicionado

jgmanutencaopredial@gmail.com

SISTEMA DE SEGURANÇA



www.pjseg.com.br

(48) 3034-0974

Contrato mensal de manutenção 24 horas

- ▶ CFTV
- ▶ Controle de Acesso
- ▶ Portões Eletrônicos

- ▶ Cerca Elétrica
- ▶ Alarmes
- ▶ Interfonia

(48) 98411-2022 / 98415-5077

IMPERMEABILIZAÇÃO

Solução definitiva para limpeza e impermeabilização de caixas d'água

▶ Sistema para impermeabilização em laminado de PVC flexível - **Garantia de 8 anos**

▪ Caixas D'água ▪ Lagoas e lagos artificiais ▪ Telhados verde

▶ Impermeabilização convencional

▪ Muros de arrimo ▪ Baldrame ▪ Lajes ▪ Piscinas
▪ Calhas de chuva

(48) 3065.5416 / 98812.0186 | contato.cvs@hotmail.com

Solicite orçamento!
CVS
Prestadora de serviços

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.

BALNEÁRIO CAMBORIU

PORTARIA REMOTA

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

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

CLASSI EMPREGO

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

AVELINO DA SILVA
(48) 99951 7283

JAKS M. DELFINO
(48) 98439 4472

GUILHERME RODRIGUES
(48) 98504 2078

JURANDIR FERREIRA
(48) 99110 9208

JULIANO PEREIRA
(48) 99127 2002

KAUÊ OLIVEIRA
(48) 99181 3869

CLAUDIA DAS SILVA
(48) 99934 2602

JAKSON DE ALMEIRA
(48) 99607 9716

EVANILDO DA SILVA
(48) 99651 2377

EDSON MACHADO
(48) 99135 4210

REGIS MOGUEZ
(48) 98458 4729

LOURDES SILVA
(48) 98446 5697

SAMUEL DA SILVA
(48) 99125 8480

INES A. JOHANN
(48) 99908 3076

Não encontrou o que buscava?

Acesse nosso portal e encontre fornecedores para condomínios de diversas cidades e áreas de atuação para o seu condomínio!

<http://www.condominiosc.com.br/guia-de-fornecedores>

Como controlar a entrada de veículos nos condomínios?

Diferentes sistemas podem ser utilizados para garantir mais segurança aos moradores nos acessos às garagens

Dariane Campos

CONHEÇA OS DIFERENTES SISTEMAS

A sensação de insegurança em condomínios tem aumentado muito nos últimos anos devido aos índices de crescimento da violência urbana. E o acesso à garagem representa um dos locais mais vulneráveis para os moradores, ainda mais quando o espaço não é bem planejado e estruturado. Segundo especialistas, o que se observa são falhas de procedimentos de segurança que acarretam invasões nos prédios, sendo que 90% delas são pela porta da frente.

De acordo com o consultor em segurança Joneval Barbosa de Almeida, oficial da reserva do Exército Brasileiro e diretor das Escolas de Formação de Vigilantes do Sindicato das Empresas de Segurança Privada do Estado de Santa Catarina (SINDESP-SC), cada condomínio é único e sempre há meios de torná-lo mais seguro, mesmo que a construção seja antiga. "Um eficiente sistema de cadastro de condôminos e dos veículos que utilizam o acesso é fundamental para o controle. Sendo que, uma boa saída é aliar tecnologias que impeçam que o sistema seja 'burlado'. O ideal é que seja utilizado, por exemplo, um sistema de acesso biométrico com digital, imagem ou voz, e um sistema de RFID ou leitura de placas. Só que de nada adianta instalar diversos equipamentos eletrônicos se não houver uma norma de segurança que seja respeitada por todos os condôminos e visitantes. A corresponsabilidade dos moradores também é fundamental", destaca.

PORTEIRO: a liberação de acesso se dá, exclusivamente, pelo porteiro que abre e fecha os portões. Um sistema bastante arriscado, pois depende, exclusivamente, do ser humano para reconhecimento e liberação da entrada dos veículos;

CONTROLE REMOTO: é o morador que abre e fecha o portão através de controle remoto próprio. Também arriscado, pois depende, unicamente, do condômino, podendo acarretar falha deste ou mesmo perda do equipamento;

SISTEMA MISTO DE ABERTURA DOS PORTÕES: abertu-

ra externa pelo morador, através de controle, e abertura interna pelo porteiro, que primeiro confirma se quem está no veículo é mesmo o condômino para depois liberar o segundo portão. É mais seguro que os anteriores;

AUTOMATIZAÇÃO DOS ACESSOS: mais modernos, com leitores de placas, tags ou mesmo fitas adesivas onde se identifica, primeiramente, o veículo e, na sequência, se faz a confirmação do morador através de biometria (digital ou facial) para liberação da entrada na garagem. Costuma ser o mais completo.

Fonte: José Elias de Godoy

REGRAS

Para José Elias de Godoy, especialista no tema e instrutor do curso de Segurança Patrimonial e Condominial do SENAC/SP, o maior desafio enfrentado pelos condomínios é garantir que todos, desde os gestores até os visitantes, incluindo principalmente os moradores, sigam as regras estipuladas. "A maioria das pessoas que optam por viver em condomínios busca segurança. Por isso, para evitar qualquer surpresa desagradável, a recomendação é que, independente da situação, os portões das garagens não sejam abertos sem a identificação do motorista ou a autorização expressa do condômino, síndico

ou zelador, caso tenha. Obviamente, cada local tem sua peculiaridade e, portanto, é importante adaptar o sistema de controle de acesso à particularidade operacional, seguindo os protocolos de cada caso e evitando ao máximo qualquer tipo de exceção", explica.

DICAS DE SEGURANÇA

• Cadastre e mantenha atualizada a relação dos condôminos, incluindo a placa dos veículos. Além disso, na portaria, é muito importante ter os livros de registro para controle de entrada e saída das pessoas, veículos e materiais

• Mantenha as entradas do condomínio bem iluminadas, evitando pontos de penumbra. E, instale dispositivos eletrônicos de segurança, se possível com monitoramento por empresas especializadas

• É importante manter os equipamentos de segurança e comunicação em bom estado de conservação;

• Antes de abrir o portão da garagem, os porteiros devem identificar quem está dentro do carro

• Quando há porteiro 24h, a indicação é treinamento e mais treinamento. Não basta colocar uma pessoa na portaria e acreditar que ela resolverá todos os problemas do condomínio.

Também não podemos esquecer que a atividade de porteiro é "abrir portas", ele não é vigilante e, portanto, não age repressivamente

• Nos condomínios em que não existe a figura do porteiro, se torna necessário o investimento em uma estrutura tecnológica que permita o efetivo controle de entrada e saída de veículos. Além, evidentemente, da cultura adequada de segurança difundida e aplicada pelos condôminos

• Nos casos em que a portaria é virtual, o principal fator é a escolha adequada da prestadora de serviço e ter em mente que o condomínio não é o único cliente dela. Cada condomínio deve ser avaliado individualmente para a escolha da opção mais adequada quanto à infraestrutura e aos equipamentos a serem instalados nesse sistema.

Fonte: Joneval Barbosa de Almeida e José Elias de Godoy

PORTARIA REMOTA GRUPO WSEG: Mensalidades à partir de R\$ 3.500,00



GRUPO WSEG
VIGILANCIA E SEGURANÇA LTDA.

(48) 3952.4800 | email: contato@grupowseg.com.br
Rua Jonas Alves Messina, 94 - Bairro Santa Mônica - Florianópolis - SC - CEP 88035-010
Filial: Rua Brusque, 691 - Centro - Itajaí - SC (47) 3348.0678 www.grupowseg.com.br

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

Kapermil

EDIFÍCIO PORTO RICO
EDIFÍCIO RIO TEVERE
IOS RESIDENCE
EDIFÍCIO CASABLANCA

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

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

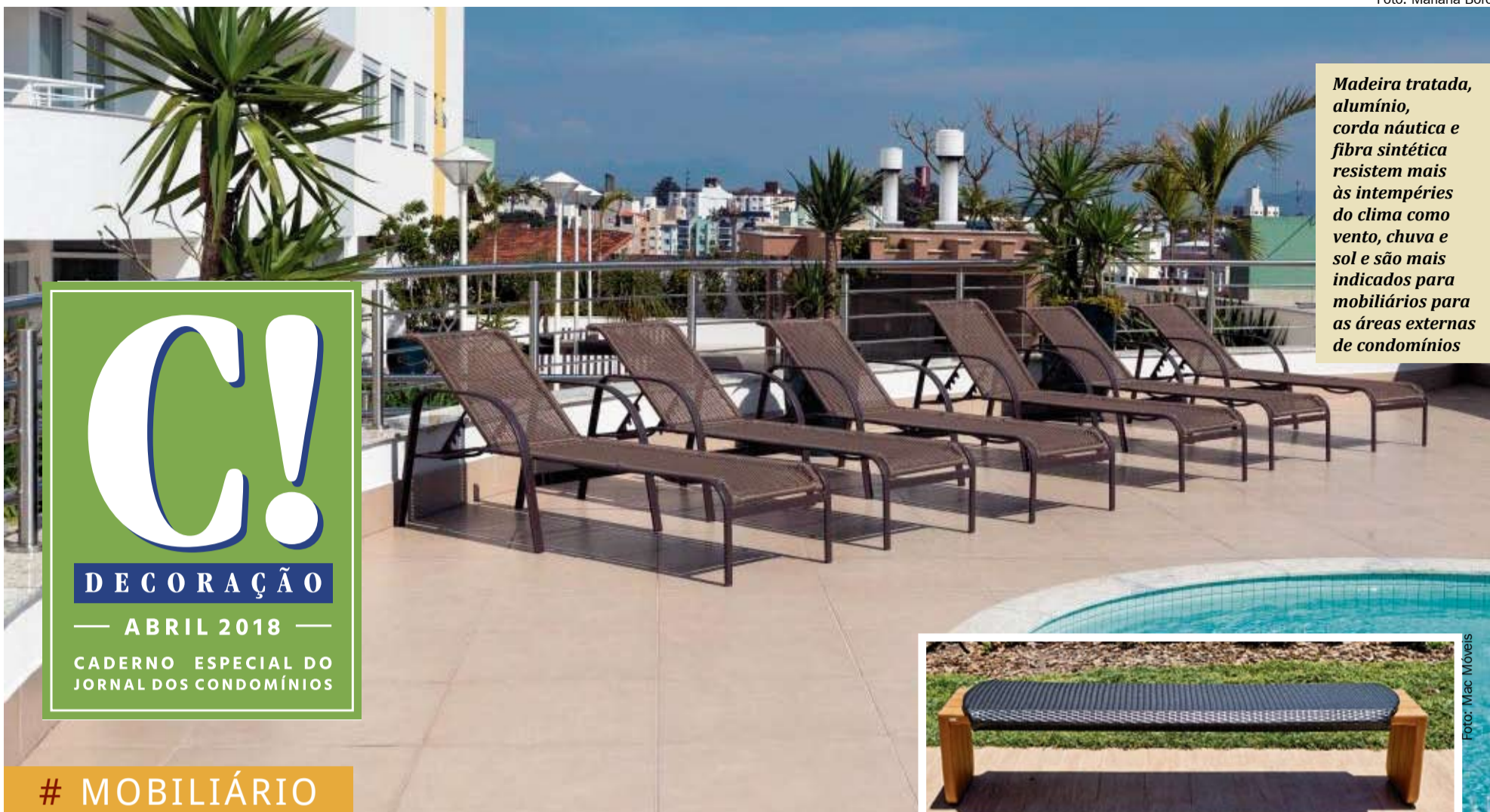
Cobrança Garantida de Condomínio
Orientações e Consultoria Especializada
Receita Integral Antecipada
Prestamos Serviços Para Todo o Estado

25 anos trabalhando com qualidade



ADELANTE
COBRANÇA DE CONDOMÍNIOS

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



Madeira tratada, alumínio, corda náutica e fibra sintética resistem mais às intempéries do clima como vento, chuva e sol e são mais indicados para mobiliários para as áreas externas de condomínios

Foto: Mac Móveis

Mobiliário requalifica áreas externas

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

Fabiane Berlese

Aproveitar um dia de sol a beira da piscina ou ler um livro em um espaço confortável. Aliar bem-estar ao contato com a natureza é um dos propósitos dos ambientes de convívio em áreas externas dos condomínios. Mas, para que esses

espaços atinjam por completo os seus objetivos, a arquitetura entra em cena e propõe mobiliários capazes de unir durabilidade, beleza e aconchego.

Para a arquiteta e urbanista Patrícia Herden, o conforto do mobiliário de áreas comuns é uma forma de requalificar a utilização dos espaços ociosos nos prédios. “As áreas externas dos condomínios são fontes de confraternização que geralmente passam sem uso. Por isso, temos recomendado projetos de decoração e retrofit que permitam mantê-los atraentes para o uso constante de modo que os moradores interajam mais

entre si e com esses ambientes”, observa.

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

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

Patrícia Herden também observa que materiais que evitem o uso de tecidos são uma tendência. “Principalmente móveis com estrutura de alumínio com encostos e assentos em tela ou em fibras sintéticas”, comenta. Para os casos onde o uso de tecido é indispensável, ela aposta nos impermeáveis. “Tecidos sintéticos também são uma possibilidade já que recebem tratamentos contra raios UV, antimofa, bactericida. Os fabricados em polipropileno não desbotam, e

em vinil ou couro náutico também são impermeáveis”, pondera.

A arquiteta lembra ainda a necessidade de cuidado com toda a área onde estão dispostos os mobiliários. “Os vasos devem ter rodízios na base para facilitar a movimentação e evitar as manchas no piso. Para o mobiliário fixo, como bancos de jardim, uma boa opção é a madeira autoclavada, podendo ou não ser mixadas com bases de concreto - hoje já encontramos opções em PVC e até mesmo em materiais reciclados para decks e mobiliário solto. Vale a pena conferir o prazo de garantia do fabricante”, pontua.

LAVIP

LAVAÇÃO E PINTURA PREDIAL

Solicite Orçamento!

Análise técnica do condomínio gratuita

(48) 99602.1249

contato@lavippinturas.com.br

facebook.com/lavippinturas



Mais de 20 anos de experiência em serviços de lavação, pintura e recuperação predial



LAVAÇÃO

Limpeza de fachadas de pele de vidro



PINTURA

Pinturas de alta performance



RECUPERAÇÃO

Recuperação de juntas de dilatação e pastilhamento

- ✓ 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
 - PPRA - Programa de prevenção de riscos ambientais
- ✓ Seguro Funcional e Seguro Obra, Registro junto ao CREA/SC.

PISOS E REVESTIMENTOS

Pisos bem planejados

Fotos: Mariana Boro

Escolha correta de pisos resulta em bom desempenho do material

Fabiane Berlese

Na hora de escolher o piso ideal para uma edificação, características sobre a finalidade, a qualidade e a estética são os principais pontos a serem levados em consideração. Pisos antiderapantes para áreas externas ou pisos com melhor desempenho acústico e de amortecimento, por exemplo, podem fazer a diferença nos ambientes. É tudo uma questão de saber o que usar e onde usar.

“São vários os pontos que precisamos pensar, desde a composição estética até o uso específico para cada espaço. O desgaste que um produto terá se for instalado em áreas de garagem, por exemplo, será infinitamente superior ao de outro instalado nos halls dos apartamentos. Ter uma definição adequada para áreas fitness, onde acidentes podem acontecer e pesos caírem ao chão, diminuem os gastos com reparos”, exemplifica o arquiteto e urbanista Régis Von Frühauf.

Quanto à estética, Frühauf aponta que repensar o piso diante das tendências de mercado possibilita dar cara nova a ambientes que tenham aparências retrógradas e obsoletas. “A grande aposta está nos grandes formatos. Lâminas de 120x120cm e 80x160cm são as novidades no mercado. A utilização de uma mesma linha de



Para fazer a diferença, a escolha do piso deve estar alinhado ao tipo de uso e atividades que serão desenvolvidas em cada ambiente

porcelanato com cores e texturas iguais também”, expõe o arquiteto.

Segundo ele, as novas tecnologias propõem pisos bonitos e duráveis, como a impressão HD de texturas diversas que possibilita versatilidade e destaca que vantagem sobre os preços do material. “Em uma mesma base de produto pode ser criada uma infinidade de padrões. Isso difere de porcelanatos conhecidos que acabam encarecendo a matéria-prima”, observa. No entanto, a grande preocupação que deve nortear na hora da escolha do piso é a qualidade. “Há uma infinidade de possibilidades, cores, tamanhos, cortes e paginações, mas o melhor é sempre se balizar em algo atemporal, de fácil manutenção e reposição facilitada”, aposta.

O arquiteto Bernardo Bahia

também observa que as pesquisas de tendências são cada vez mais assertivas e esteticamente diversas. Tudo isso permite uma maior oferta de materiais bonitos, sustentáveis e modernos. “As normas de desempenho visam garantir a durabilidade e eficiência dos materiais e especificações que as contemplam. A produção em larga escala e a livre competição no mercado asseguram preços competitivos ao consumidor mesmo diante da variedade”, afirma.

Ele ainda alerta que a especificação incorreta dos pisos pode causar desde incômodos simples, tais como muita sujeira aparente ou mau desempenho. “Pisos inadequados (lisos) em áreas molhadas e pisos com grande reflexão sonora em ambientes que necessitam de atenção à acústica são al-

guns dos problemas. Cada tipo de piso possui seus coeficientes de absorção, atrito, abrasividade, resistência, mecânica, entre outros. Essas características devem estar alinhadas ao tipo de uso e atividades que serão desenvolvidas nesses ambientes” esclarece Bahia.

Para as grandes reformas em condomínios, Frühauf observa que sempre precisam ser bem planejadas. “Não se pode inviabilizar os acessos dos condôminos e, de preferência, as obras devem durar pouco tempo. Sugere-se utilizar pisos de espessura reduzida que podem ser instalados sobre pisos já existentes. Ganha-se tempo ao não remover o revestimento existente e diminui a quantidade de resíduos gerados, além de necessitar de pequenos ajustes nos rodapés e nas portas”, explica.

Pisos de garagens em alta

Uma extensão dos apartamentos, é através das garagens que grande parte dos moradores acessa o prédio. Por isso, investir em revestimentos bonitos e de qualidade para esses espaços é também tornar mais agradável uma das portas de entrada do edifício. A pintura epóxi tem sido uma boa opção para o acabamento estético, proteção e valorização das garagens.

O revestimento a base de epóxi é indicada para pisos novos ou para a recuperação de superfícies mais antigas, principalmente quando apresentam desgastes, trincas, buracos ou quando geram poeira. A tinta tem a função de proteger o piso e mantê-lo sempre com aspecto de limpo. Entre as vantagens do uso da tinta está a valorização do condomínio, a praticidade na limpeza, a economia no uso de água para lavação, a impermeabilização contra infiltração de água e óleo dos carros e proteção da superfície contra desgaste.



filial.joi@alvtintas.com.br
(47) 3464.2122 | (41) 3676.3200

Rua Arno Krelling, 35 - Pirabeiraba - Joinville/SC
www.alvtintas.com.br

A ALV Tintas possui uma ampla Linha de Tintas para Pisos, entre elas, Epóxi e PU que destacam-se pela alta resistência à abrasão, umidade e produtos químicos, proporcionando maior durabilidade de cor e brilho.



Temos Empresas Parceiras Especializadas na Aplicação!

Antes

Depois



TINTAS PARA QUADRAS POLIESPORTIVAS, GARAGENS, ESTACIONAMENTOS, ACADEMIAS, LAJES, CALÇADAS, DEMARCAÇÕES E FAIXAS.

ILUMINAÇÃO

Luz certa, no lugar certo

Fotos: NTZ Iluminação

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

Fabiane Berlese



maneira nenhuma, ter uma luz branca. Precisa ser luz quente”, exemplifica o especialista em iluminação.

Das possibilidades de trabalhar a luz, Nietzsche também destaca que a variedade no direcionamento e saída da luz também pode fazer a diferença nos ambientes. “O mais comum que vemos em condomínios sem projeto luminotécnico é, por exemplo, luzes e luminárias só no teto, sem fazer diferenciação da decoração des-

ses ambientes e nem direcionar a luz para os espaços variados possíveis. O que acontece é que a iluminação fica muito pobre de soluções. O conjunto da decoração com mobiliário e iluminação tem um resultado muito mais rico quando existe equilíbrio de recursos com luminárias no teto, na parede, no chão e sobre as mesas”, diz.

Escolher a iluminação adequada para cada ambiente valoriza os imóveis e garante o melhor aproveitamento dos espaços

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

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



em iluminação, Ugo Nitzsche.

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

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

E, mesmo que escolher uma lâmpada pareça uma tarefa simples, o entendimento da proposta para cada ambiente se faz necessário também nessa hora. Isso porque são as especificações ideais para cada lâmpada que darão ao ambiente as características que vão valorizar a arquitetura e garantir o melhor aproveitamento dos espaços. “A luz errada coloca tudo

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

Ele ainda explica que luzes quentes trazem características relaxantes e sofisticadas, enquanto luzes frias são estimulantes e mais rudimentares. “O projeto é obrigado a variar tonalidades. Por exemplos: Luzes mais frias são ideais para as academias, espaços de treino, musculação, corrida e atividades de intensidade. Do mesmo jeito, num salão de festas um espaço gourmet não pode, de

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



Preço Certo e Qualidade Sempre!

ENERGI LUZ

☎ 3211.7000

energiluz.com.br

MECSUL.COM © 0800 99952-1488

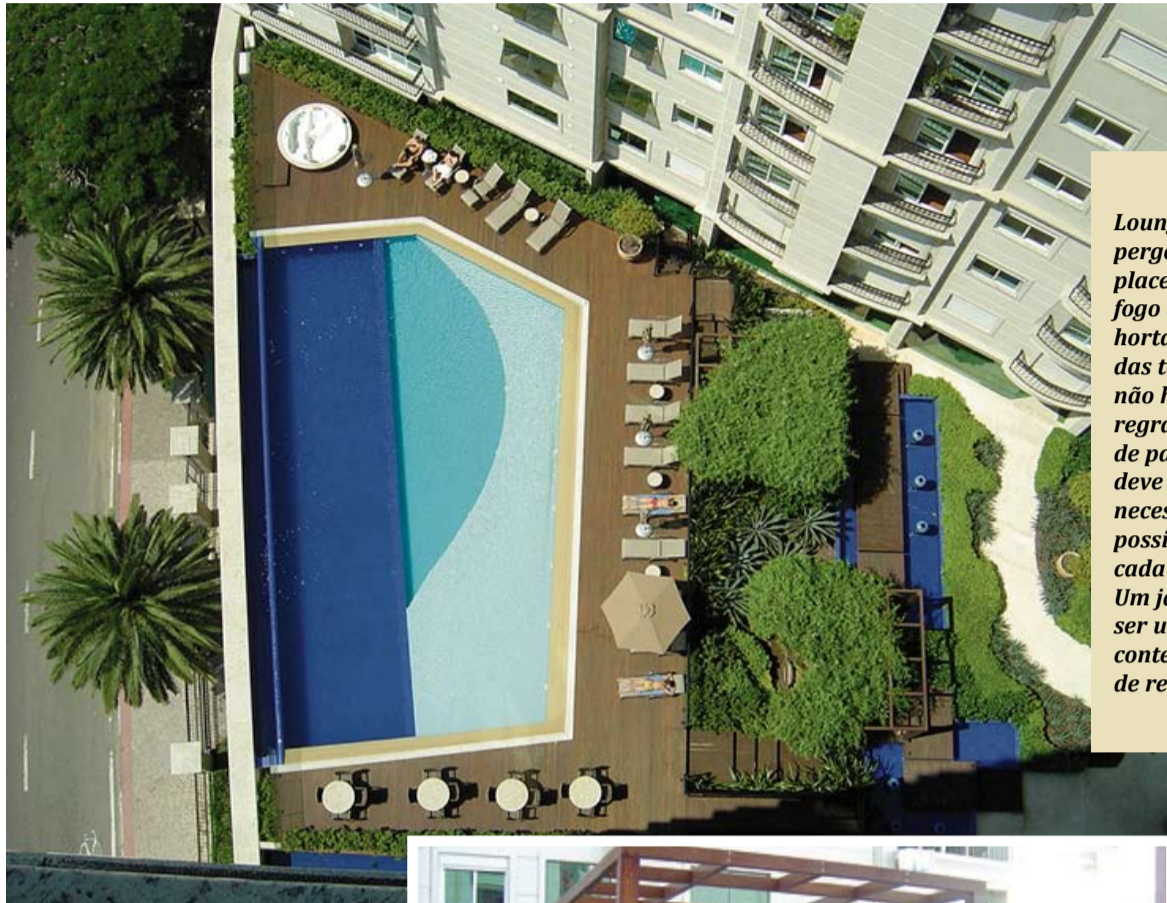
Crédito pré aprovado e condições especiais para condomínio.
Av. Leoberto Leal, 1115 - Trevo de Barreiros - São José - SC ☎ 48 99177-7172

PAISAGISMO

Paisagismo alia estética à qualidade de vida

Projetos renovam aparência de condomínios além de atender às necessidades contemporâneas dos moradores

Fabiane Berlese



Lounges, pergolados, pet place, playground, fogo de chão e horta. Apesar das tendências não há uma regra, o projeto de paisagismo deve atender às necessidades e possibilidades em cada condomínio. Um jardim pode ser uma opção de contemplação ou de recreação

Espaços de convívio que valorizem o verde, a sustentabilidade e as áreas convidativas para o convívio com a natureza estão cada vez mais em alta. A natureza toma forma nos condomínios em paredes vivas, hortas coletivas, jardins e áreas de convívio social, e ganha destaque entre as tendências da arquitetura moderna. Em novas edificações tais espaços ganham propostas especiais e em condomínios já existentes são a aposta para trazer características mais modernas aos espaços.

usados, características sobre o clima, durabilidade e floração também são aspectos a serem analisados na hora de propor alternativas paisagísticas. “Há muitas plantas adequadas para uso em paisagismo na nossa região. Nosso clima é ótimo para os jardins, por exemplo. Os cuidados na escolha da vegetação são importantes, especialmente em situações com grande incidência dos ventos e da maresia direta em áreas próximas ao mar”, aponta.

“Jardins verdes com traço contemporâneo que valorizam as formas estão em alta no momento”, revela a arquiteta paisagista, Juliana Castro, que ainda observa que apesar das tendências o importante é entender quais as necessidades e possibilidades em cada condomínio. “Podemos aplicar vários materiais, depende da situação. Não há uma regra. Cada lugar e cada grupo são especiais e individuais”, afirma.

Segundo ela, outro fator que não pode ser esquecido é o tipo de raiz em áreas sobre laje ou próximas de estruturas construídas. “Além das árvores, há vá-



rios arbustos e herbáceas com raízes agressivas, a exemplo das arecas, yuccas e dracenas. Plantas perenes e de fácil manuten-

ção são ótimas opções para o paisagismo em condomínios. Vale pensar em florações com épocas alternadas e belas com-

posições com tons de verdes e diferentes texturas. Assim o jardim estará bonito e ano todo sem troca de vegetação”, analisa.

A arquiteta paisagista Ana Trevisan ainda pondera que, embasado nas tendências e inúmeras possibilidades de aplicação, o paisagismo pode propor releituras a espaços pouco valorizados. “Tudo vai depender do uso que se pretende dar. Ambientes com pouca luminosidade podem ganhar vida com plantas de sombra como jardins de inverno. Já ambientes muito ensolarados podem ganhar áreas de sombras com árvores ou palmeiras. Um jardim pode ser uma opção de contemplação ou de recreação e lounges, pergolados, pet place, playground, fogo de chão e horta”, sugere.

Ana ainda pondera que investir no paisagismo também é apostar na qualidade de vida dos usuários. “Quando falamos em revitalização paisagística das áreas verdes em condomínios, é no intuito de trazer mais beleza e qualidade de vida aos usuários do local. Investir em jardins e áreas de lazer nos condomínios é um grande benefício para os moradores, pois o contato com a natureza influencia diretamente na saúde das pessoas”, considera.

CISTERNAS PARA REÚSO DE ÁGUA NA MEDIDA DO SEU CONDOMÍNIO



Praticidade do projeto a instalação.
Cisternas Modulares Tecnotri: 600, 1.000 e 1.050 litros.

contato@acquareduz.com (48) 99107 0080 @acquareduz

600 Litros
ACQUA REDUZ

Solicite uma visita gratuita.