

Jornal dos Condomínios

ANO 17 - Nº 199 - JUNHO 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

Como está a Convenção e o Regimento Interno do seu condomínio?

Leis mudam, entendimentos jurídicos são aperfeiçoados, novas tecnologias surgem a todo instante, questões comportamentais são alteradas em função da modernidade, espaços novos são disponibilizados nos edifícios e exigem um regramento específico. Com tanta novidade, o desafio aqui é manter as leis condominiais sempre atualizadas para evitar problemas e facilitar o dia a dia do condomínio. Porém, especialistas questionam se é necessária uma atualização do conjunto de regras definidas pelos moradores ou se não seria o caso de apenas se aplicar e fazer valer os instrumentos já existentes. Um bom indicador de que está chegando o momento de repensar as regras é quando o síndico começa a ouvir diferentes reclamações que ainda não constam no regimento interno e na convenção do condomínio.

Páginas 10 e 11



EM SC

REGIÃO DO VALE
Prefeitura de Balneário Camboriú
lança projeto nos condomínios

Página 13

CONDOMÍNIO & CIA

Garagens ganham nova roupagem

Página 16

SEGURANÇA

Câmera na porta do apartamento é legal?

Página 3

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



Especialista em Condomínios

(48) 3209-6697

Sensato

PIONEIRISMO
COMPROMISSO
SOLIDEZ

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

FLORIANÓPOLIS: Rua Deodoro, nº 209 P andar, Edifício Dohil Anim, Centro de Florianópolis / SC. (48) 3224-2585

ESTREITO: Rua São José, 472, Balneário 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)

ampla
Questão de confiança

Lavação, Restauração e Pintura predial

Especializada em Condomínios

(48) 3337.0889 / 3371.5512

Dpto Cml (48) 99859.6044 / 99175.9900

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

Pequeno
EMPREITEIRA DE PINTURA

30 ANOS
ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA

www.pinturasopequeno.com.br

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

PONTUAL
COBRANÇAS

www.pontualcobranca.com.br

(48) 3084-8890

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



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

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



GRUPO ADSERVI

Vigilância e Portaria

Limpeza, Conservação e Zeladoria

Portaria Remota

Rua Gerônimo Thives, 196
Barreiros - SÃO JOSÉ/SC

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

EDITORIAL

Síndicos de Balneário Camboriú apoiam o projeto Edificando Vidas

Diante da posição preocupante que coloca Balneário Camboriú como a segunda cidade catarinense em ranking nacional – atrás apenas de Chapecó – com os maiores índices de suicídios entre jovens, bem como é grande a incidência de idosos solitários e depressivos, destacamos o projeto Edificando Vidas que a Prefeitura de Balneário Camboriú está realizando nos edifícios residenciais em parceria com os síndicos. A missão do projeto é de aproximar os moradores dos serviços de proteção e acolhimento de jovens e idosos realizados pelos programas Papo Reto e Abraço, capacitando os condôminos para identificar sintomas de depressão por meio de abordagem técnica realizada por profissionais habilitados.

Como está a convenção e o regimento interno do seu condomínio? Muitas convenções e regimentos feitos há tempos não condizem com a realidade dos condomínios hoje. Leis mudam, entendimentos



jurídicos são aperfeiçoados, novas tecnologias, comportamentos dos moradores são alterados em função da modernidade, espaços são criados nos condomínios e que exigem um regramento específico. Já o Código de Processo Civil foi alterado recentemente e trouxe novas possibilidades de cobrança de inadimplentes, além de outras mudanças para os condomínios. Nesta edição trazemos na matéria especial orientações de especialistas de como atualizar estes documentos para se tornarem um instrumento moderno e eficiente de gestão.

Nossa equipe sempre atenta às necessidades dos síndicos apresenta também muitos outros assuntos que embasados junto aos melhores especialistas do setor, trazem aos gestores o conteúdo mais relevante do segmento de condomínios catarinense.

Boa leitura!

Ângela Dal Molin

CONDOMÍNIO EM DIA

A Lei 16.768 de 2015 estabelece que é obrigatório a implantação de dispositivos de segurança nas piscinas de edificações multifamiliares e coletivas para evitar acidentes, com prazo limite até dezembro de 2018.



Atendendo a lei e obedecendo as orientações do Corpo de Bombeiros Militar, **Dimas Espindola Soares, síndico do Residencial Enxada dos Corais**, em Balneário Camboriú, que é Técnico de Segurança e advogado, já providenciou a instalação dos dispositivos de segurança visando prevenir acidentes, muitas vezes fatais.

Foram instalados os seguintes dispositivos na piscina do condomínio: botão de emergência, sistema de proteção antissucção, placas de orientação e instalação de cerca com portão impedindo o acesso à piscina de crianças sem acompanhamento dos pais ou responsáveis.

“Com tais normas e dispositivos de segurança instalados na piscina do condomínio, sinto-me com o dever cumprido e com a consciência tranquila, colocando a segurança dos condôminos em primeiro lugar, salientando que meu lema é: melhor prevenir do que remediar”, diz.

Acese o QR Code ao lado e confira a regulamentação estadual sobre segurança em piscinas



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

ONDE ESTAMOS:



@JornalCond



@jornaldoscondominios



facebook.com/jornaldoscondominios

CORTEX
ELEVADORES

▲ Venda de elevadores prediais, residenciais, plataformas, elevadores de carga e veículos

▲ Serviço de modernização, estética e elétrica de seu elevador

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

Grande Promoção!

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

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

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

Preço Certo e Qualidade Sempre!

Crédito pré aprovado e condições especiais para condomínio.

Av. Leoberto Leal, 1115 - Trevo de Barreiros - São José - SC ☎48 99177.7172

ENERGILUZ
3211.7000
energiluz.com.br

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

Instalar câmera na porta do apartamento é legal?

Por questão de segurança, muitos condôminos estão colocando equipamento na entrada de suas unidades. Mas fica a dúvida: isso é permitido, já que o corredor é uma área comum do prédio?

Dariane Campos

A utilização de câmeras de monitoramento em condomínios tem se tornado cada vez mais habitual, principalmente em reflexo ao aumento da violência nas cidades. E o emprego desses sistemas de vigilância em vídeo é a opção preferida dos administradores, na tentativa de coibir ações que ameacem o patrimônio e até mesmo a vida de um morador. Mas, o assunto que tem gerado muita polêmica entre os condôminos é a possibilidade, ou não, do proprietário de cada apartamento ter autonomia para instalar uma câmera na porta da sua unidade.

A dúvida é se essa prática viola o conceito de privacidade e pode ser enquadrada como uma possível invasão da intimidade dos vizinhos. De acordo com advogado Leonardo Borchardt, especialista em questões condominiais, mesmo os moradores utilizando a defesa de que a utilização da câmera seria para fins privados de segurança, não é recomendada a instalação dos equipamentos dessa forma.

“O conflito entre os direitos constitucionais à privacidade e à segurança, que certamente



É ilegal instalar qualquer equipamento privado em área comum sem autorização

existe oculto na questão, é solucionado pela ilegalidade de instalar, alocar, ou mesmo fixar todo e qualquer equipamento privado sem expressa autorização do regimento condominial”, explica. Para ele, há a possibilidade de legalizar essa prática, mas antes disso é preciso evoluir muito jurisprudencialmente, não deixando nenhuma brecha para punições legais ao proprietário da câmera. Sendo que, essa interpretação também vale para os espaços comerciais, que repercutem as características

de áreas comuns e privativas de maneira idêntica aos residenciais.

“Uma vez que as imagens captadas podem conter cenas que comprometam a privacidade de alguém, ou até mesmo colocá-la em situação vexatória ou constrangedora, é melhor evitar. O momento social vivenciado com a interferência de redes digitais de relacionamento, algumas até destinadas aos próprios condomínios, facilita o vazamento dessas imagens. O que pode acarretar em repercussão

Tribunal determina a retirada do equipamento

Segundo o entendimento da 1ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (TJDFT) a instalação de câmera de segurança no corredor de entrada dos apartamentos depende de autorização prévia e expressa na Convenção de Condomínio. Por isso, em decisão já proferida, os magistrados determinaram a retirada do equipamento privativo colocado na área comum de um prédio.

Mesmo alegando que a instalação na porta de seu apar-

tamento era em razão de ter sido violada em duas oportunidades e que as câmeras de segurança do condomínio não conseguiram identificar os responsáveis, os argumentos da proprietária foram vencidos. O que prevaleceu nesse caso foi a interpretação do regimento interno do condomínio em questão, que veda expressamente a manutenção de objetos de uso privativo nos corredores dos pavimentos residenciais e nas áreas comuns.

indenizatória. Por isso, a dica seria para que em convenção o próprio condomínio acabe adotando um sistema de monitoramento mais ampliado”, avalia o advogado.

Vale lembrar que o uso de câmeras nas áreas comuns dos prédios não tem por finalidade monitorar a rotina dos condôminos e muito menos produzir material que possa constranger tanto um morador, quanto um visitante. Por isso, cabe ao ges-

tor o cumprimento das regras condominiais. “Nesses casos, a recomendação é de que sejam tomadas todas as medidas administrativas (notificações e infrações) e judiciais, a fim de que o equipamento estranho à coletividade seja retirado. Inicialmente o síndico deve buscar o diálogo, após as medidas extrajudiciais e, não sendo resolvida a problemática, o assessoramento de advogado especializado”, conclui Leonardo.

110º CURSO DE ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS E SÍNDICO PROFISSIONAL
 INÍCIO JULHO 2018 • MATRÍCULAS ABERTAS

Inscrições abertas - início julho de 2018
Segundas-feiras das 19h às 22h30

INFORMAÇÕES E INSCRIÇÕES
cursosindico@liderancacond.com.br (48) 99941.0715 | (48) 99172.4236

MÓDULOS

- Gestão Condominial
- Gestão Contábil
- Recursos Humanos
- Manutenção Predial
- Jurídico

120 HORAS AULA Material didático incluso

CERTIFICADO Emitido por Condominium e reconhecido pelo CRA/SC

CONDOMINIUM SÍNDICOS PROFISSIONAIS CRA-SC

PRADESCALVI
 Sanitização Ambiental

Controle de pragas - Sanitização de ambientes

Limpeza de caixa d'água - Limpeza em altura

(48) 3208-0707 | 99692-5646

pradescalvi.com.br contato@pradescalvi.com.br

www.personnalitecobranças.com.br

CONDOMÍNIO AB C32 0000000243585096-273 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

Obras pedem atenção especial nas contratações

Seja para modernizar, construir ou reformar, grandes obras exigem cuidados particulares com serviços contratados

Graziella Itamaro

Serviços mal executados, prazos não cumpridos, material de má qualidade são apenas alguns dos problemas que podem surgir durante a realização de uma reforma ou pintura no prédio e pode acabar com o bom-humor do síndico. Manutenções recorrentes em um condomínio e que exigem investimentos altos por parte dos moradores, essas obras costumam ter valores altos e por isso precisam ser bem empregadas para evitar prejuízos.

Experiente no ramo, o engenheiro civil Vicente de Sousa Parente avalia que entre os vários fatores importantes na hora de contratar uma empresa para realizar esse tipo de serviço está a forma de escolha dos fornecedores. Na opinião do profissional, a contratação deve ser realizada por comissões de obras dos condomínios, pois permite mais autonomia na escolha dos fornecedores. "A escolha da empresa pode ser feita tanto pela comissão ou pelo próprio síndico e só depois levada para a assembleia, pois no momento da escolha, às vezes as decisões podem ser equivocadas por levar em conta apenas o menor preço, ignorando a opinião dos responsáveis", ressalta.

O engenheiro ressalta ainda a importância de ser avaliado o fato de que se está falando de um bem material e que, por isso tudo deve ser de altíssima qualidade, desde a mão de obra, materiais, suporte da empresa até o atendimento do início ao fim da obra. "O valor investido poderá agregar cerca de 25% ao valor do imóvel, quando empregada uma mão de obra de qualidade e com garantia de cinco anos", ob-



Critério na contratação da empresa é o primeiro passo para garantir a qualidade da obra

serva o profissional.

Paralelo a um prestador de serviço de qualidade também é importante fazer um bom contrato e nessa hora o suporte de um especialista pode ser bem-vindo no processo da contratação.

Segundo a advogada Camila Katrin Kuppas, alguns dos requisitos comuns que devem constar em todos os contratos estão as obrigações que competem a cada uma das partes envolvidas, o objeto, ou seja, o serviço que está sendo contratado, a forma com que este será realizado, o local e prazos de execução, a legislação aplicável em cada caso, além de demais fatores importantes.

De acordo com a profissional, como regra geral são aplicáveis aos contratos o Código Civil, o Código de Defesa do Consumidor, a Lei Anticorrupção e a Lei de Licitações, quando for o caso. "Podemos dizer que o Código Civil dispõe sobre as três fases contratuais: a fase pré-contratual, que seria a negociação até a

responsável pela negociação das condições contratuais. "Na maioria das vezes, são realizados três orçamentos e o gestor possui a preponderância na negociação, pois o fechamento do negócio depende da sua concordância, o que pode e deve ser lembrado para uma negociação favorável ao condomínio", salienta.

Segundo a advogada, antes do fechamento da contratação, é importante uma pesquisa prévia para checar se a empresa está em dia com as obrigações tributárias, trabalhistas e previdenciárias, bem como para averiguar se possui autorização e está habilitada para executar as atividades oferecidas ao mercado. "O gestor ou responsável deve solicitar as informações e documentação para análise, como por exemplo, certidões negativas, documentos societários, comprovantes de recolhimentos fiscais, relação de Equipamento de Proteção Individual (EPIs). Além disso, é importante sempre checar se o representante da parte contratada

formalização, a fase de execução, onde é muito importante que haja a fiscalização, e a fase pós-contratual, com os efeitos e garantias", diz.

Na fase pré-contratual, a advogada ressalta que o gestor é



possui poderes efetivos para assinar o contrato", orienta.

De acordo com Camila, na elaboração do contrato as regras devem estar claras, especialmente os dados das partes contratantes, a finalidade e objeto contratual, valores, vencimentos, índices de correção, prazos de execução, vigência e obrigações acessórias das partes. Ela destaca ainda que estipulações contratuais relativas a multas e penalidades em caso de descumprimento contratual só fazem sentido se houver uma efetiva fiscalização na fase de execução da obra.

SAIBA MAIS

PASSO A PASSO ANTES DE CONTRATAR UMA EMPRESA PARA REFORMA DO CONDOMÍNIO:

- Procurar um engenheiro que não esteja vinculado à empresa executora e que elabore laudos técnicos para que sejam padronizadas as etapas necessárias e os orçamentos. Caso o condomínio prefira que a empresa faça o laudo e execute a obra, esta deverá apresentar comprovada experiência em laudos
- Verificar se a empresa está credenciada no CREA bem como o nome e registro do responsável técnico da empresa
- Buscar informações com clientes antigos e atuais para verificar a conduta e o modus operandi da empresa
- Certificar-se de que a equipe de profissionais seja própria e devidamente registrada
- Solicitar todas as negativas necessárias que comprovem a idoneidade, já que o contratante, ao assinar um contrato com empresa prestadora de serviço, passa a ser corresponsável pelas irregularidades da contratada no que diz respeito ao contrato (CND Federal, Estadual e Municipal, FGTS, Trabalhista, e principalmente a civil e criminal)
- Após a análise de todos os itens é que se deverá atentar para o valor do orçamento e se inicia, então, uma negociação com as empresas que atenderam aos requisitos exigidos.

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
1.050 Litros

Solicite uma visita gratuita.

Hora de chamar o reserva

Substituição de funcionário em férias ou afastado deve ser feita com atenção à legislação

Fabiane Berlese

Seja por férias ou por questões de saúde, o afastamento de um funcionário sempre impacta a administração de um condomínio. Na melhor das hipóteses, o afastamento anual - férias, determinado pela CLT, pode ser previsto durante o trabalho de gerenciamento dos recursos humanos. Com esse controle é possível organizar escalas e até mesmo projetar orçamentos para possíveis contratações temporárias. No entanto, nem sempre é assim que as coisas funcionam. Em muitas ocasiões o afastamento surpreende o condomínio e o único jeito de não deixar as atividades desassistidas é contratar um substituto temporário.

A advogada trabalhista Alexandra Candemil esclarece que atualmente existem duas maneiras para que a contratação ocorra. "A primeira forma é a contratação direta com um trabalhador, via Carteira de Trabalho e Previdência Social assinada, com a opção de se pactuar um contrato de ex-



periência. O prazo máximo previsto pela CLT é de 90 dias e não há prazo mínimo de contrato. Já a segunda forma é por meio de terceirização onde a empresa cederá o trabalhador para substituir o empregado em férias. Nesse caso, o trabalhador é considerado terceirizado e não terá vínculo trabalhista com o condomínio", explica.

Alexandra ainda observa que a discriminação do trabalho temporário na forma de um contrato é

quem irá garantir a segurança jurídica da prestação de serviço. "As duas formas apresentadas exigem que os contratos sejam formalizados. No caso da primeira opção, a formalização se dá pela assinatura da carteira de trabalho. No caso da segunda opção, é necessário executar um contrato formal com a empresa de trabalho temporário seguindo as diretrizes da nova lei sobre a terceirização no Brasil", disse.

GARANTIA JURÍDICA

O contador e síndico profissional Nilson Goedert reforça que para garantir a segurança jurídica dos contratos é imprescindível a formalização da contratação. "A primeira coisa que temos que ter em mente é que não existe prestação de serviço legal sem que haja qualquer vínculo, no condomínio. Sendo empregado, ele sempre deverá ser registrado. É imprescindível. Não há qualquer relação de trabalho que possibilite um funcionário no cumprimento de um contrato não ser registrado e essa é a primeira coisa que deve ser feita pelo condomínio", expõe.

Goedert também explica que os trâmites da contratação são os mesmos utilizados para funcionários efetivos. Entretanto, a diferença ficará apenas por conta do fim do contrato que é acordado entre as partes no momento da contratação. "Nesse caso, ele será definido como um contrato de trabalho por tempo determinado. Mas no que diz respeito à contratação, os trâmites são os mesmos. O profissional fará o

exame admissional em sua entrada e o demissional na saída; terá carteira assinada dentro do prazo de vigência permitido ao contrato de trabalho temporário e a rescisão ao final do período", afirma o contador.

O QUE É O CONTRATO DE TRABALHO TEMPORÁRIO?

O contrato por prazo determinado, previsto na CLT, refere-se a atividades temporárias ou transitórias e ao contrato de experiência. A modalidade de contratação é regulamentada pela Lei 9.601/1998, e depende sempre de previsão em convenção ou acordo coletivo e é aplicável a quaisquer atividades de trabalho. O trabalhador que for contratado por essa modalidade terá Carteira de Trabalho contendo as datas de início e término do contrato, suas prorrogações e a referência à Lei. O tempo de serviço é contado para a aposentadoria. Os demais direitos previdenciários também são garantidos e o contrato deve estar em acordo com a convenção coletiva firmada pelas entidades representativas da categoria.

RASTREAMENTO VEICULAR KHRONOS

Khronos

CONTROLE **TOTAL** DA SUA FROTA E DO SEU VEÍCULO

24H POR DIA!

grupokhronos.com.br



Síndicos podem sofrer da Síndrome de Burnout?

Observa-se que a função de síndico de um condomínio vem crescendo exponencialmente nos últimos tempos, e com isso, a necessidade de profissionalização deste servidor. Esta necessidade cresce na medida em que crescem e se complexam as demandas e exigências dos condôminos e moradores, da mesma forma que do próprio condomínio. Aquilo que se torna mais complexo, exige maior conhecimento.

Profissionalizando-se, o síndico torna-se um colaborador, um prestador de serviços de uma organização, como qualquer outro em qualquer função na sociedade. Suas demandas crescem, as exigências sobre ele também, e desta forma, torna-se suscetível ao estresse e ao adoecimento físico e mental que qualquer ambiente de trabalho pode proporcionar. É claro que ele não é necessariamente um funcionário do condomínio - já que é eleito para o cargo-, mas nem por isso deixa de ter funções, responsabilidades, e exigências definidas como qualquer outro servidor. Sendo assim, ele também pode estar suscetível às intempéries da atividade, ou seja, submetido a responsabilidades e exigências que por vezes podem extrapolar suas funções e desta forma, começar a causar-lhe desconforto e estresse no cargo. Pois bem, surgiu na década de 70, uma síndrome que se caracteriza por ser um estado de tensão emocional e estresse crônicos provocados por condições de trabalho ou função, físicas, emocionais e psicológicas desgastantes, e que se manifesta especialmente em pessoas cuja profissão ou função exigem relação interpessoal direta e intensa.

A isso se dá o nome de Síndrome de Burnout, ou Síndrome do Esgotamento Profissional, que nada mais é que o adoecimento no ambiente de trabalho ou no exercício de alguma função. Mas este transtorno mental, contudo, não se caracteriza simplesmente pelo adoecimento no ambiente de trabalho, mas, sobretudo devido à qualidade das relações interpessoais que se constroem nele, ou em razão dele. Não é por acaso que muitas das queixas dos síndicos hoje em dia apon-

tem para estas questões, ou seja, uma carga de trabalho exaustiva fora e dentro do seu condomínio, muitas responsabilidades, demandas e exigências, assim como relações interpessoais intensas e desgastantes dentro do seu condomínio. Relacionamentos intensos dentro do condomínio em razão de sua função, somados a uma carga horária exaustiva dentro e fora dele e a uma alta carga de responsabilidades e exigências, são um prato cheio ao desencadeamento desta síndrome. Trata-se de uma síndrome cujo início se dá de forma lenta e insidiosa, debilitante.

Sensações de fadiga, alterações de humor, irritabilidade, e baixa auto-estima, são apenas alguns dos sintomas que podem surgir. Em casos mais graves, esta síndrome pode desencadear sintomas psicóticos e até mesmo suicídio. Não se trata de um transtorno mental dos menos nocivos, por assim dizer, contudo, uma psicoeducação, aliada a novos hábitos de rotina e relacionamentos dentro do condomínio podem evitar e atenuar os riscos desta incidência.

O tratamento para esta síndrome se dá invariavelmente com um profissional psicólogo e psiquiatra, assim como, com uso de medicamentos dependendo da gravidade do caso. Sugiro que se eventualmente, o síndico esteja padecendo de alguns dos sintomas desta síndrome, ou se identifique com este quadro, que possa buscar ajuda profissional e também redefinir e reorganizar melhor sua rotina. Definir somente objetivos que possa alcançar na sua gestão, descentralizar suas decisões e ações.

Pouco se fala e se sabe desta síndrome no ambiente condominial, mas será que não é chegada a hora do síndico refletir e pensar com mais carinho, sobre até que ponto suas funções, responsabilidades, exigências e relacionamentos dentro do seu condomínio estariam por ventura lhe causando um estado de estresse e desconforto emocional e psíquico?

Danilo Lopes é psicólogo clínico e psicoterapeuta de orientação analítica.



GESTÃO

Taxa de condomínio: rigor evita furos contábeis

Contabilidades e administradoras alertam para os perigos de o síndico receber, diretamente do morador, o pagamento de taxa condominial

Da Redação

É de praxe a aplicação de juros para contas pagas depois da data de vencimento. No condomínio, todos os moradores assumem um compromisso mensal obrigatório: pagar a taxa referente ao rateio das despesas proporcionais à sua quota no edifício. Se for paga com atraso, a taxa condominial prevê juros e multas. Dessa forma, o síndico deve agir com cautela e cumprir o procedimento burocrático que essa cobrança exige.

O alerta e a recomendação consensual de todas as empresas de contabilidade e administradoras de condomínio é que o síndico "não receba qualquer pagamento do morador diretamente". De acordo com a advogada Dirlei Magro, o síndico que recebe dinheiro do condômino corre o risco de cometer equívocos contábeis, assumindo processos sérios na Justiça. "O gestor tem sempre que ter em mente de que manuseia dinheiro alheio. Ele não pode, por exemplo, decidir sozinho, se irá abrir mão de juros ou multa da taxa. Somente a assembleia tem poderes para permitir isenções", orienta a advogada.

No condomínio Mirante, no bairro Bom Abrigo em Florianópolis, o ex-síndico Marcos Mafra se destacou pela organização impecável no que diz respeito às contas do condomínio. Para o recebimento da taxa o ges-



O síndico que recebe dinheiro diretamente do condômino corre o risco de cometer equívocos contábeis

tor afirma jamais ter deixado de executar o procedimento padrão. "É atribuição da empresa contratada pelo condomínio calcular juros, multa e emitir o boleto de cobrança. O dinheiro vai direto para a conta bancária do condomínio", salienta.

Por lei, compete ao síndico cobrar o pagamento da taxa condominial, porém é aconselhável que o recebimento passe pela empresa que efetua o serviço contábil. "Não é ilegal, mas não

recomendamos para a própria segurança do gestor". Dirlei Magro explica que pode acontecer, erroneamente, de o síndico receber o valor da taxa e decidir pagar um serviço de manutenção do condomínio, por exemplo. "Para prestar contas disso é um problema, já que a receita não foi computada na conta, via depósito. Desorganização e inexperiência podem gerar inúmeros furos contábeis, uma bola de neve sem fim", complementa a advogada.

 **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

A melhor solução em Envidraçamento de Sacadas



**PERSONAL
EVOLUTION**

48 3341-0880

www.personalevolution.com.br

MAIS DE
40.000
CLIENTES
SATISFEITOS



DUPLIQUE SANTA CATARINA

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

Morar em condomínio significa participar de todas as decisões envolvidas na rotina diária de uma comunidade. Desta forma, a falta de participação do condômino nas assembleias ou sua inércia no acompanhamento e fiscalização da gestão do condomínio, automaticamente validará a gestão do síndico, conselho e administradores.

A responsabilidade de um condômino é tamanha, que este compartilhará, inclusive, dos prejuízos eventualmente causados pelo condomínio a terceiros (através de chamadas extraordinárias para composição de caixa), mesmo não participando de forma



efetiva do ato que gerou tal prejuízo.

Já os síndicos, tem por dever, dar ciência a todos os condôminos sobre

ações ajuizadas contra o condomínio, justamente para que nenhum condômino alegue desconhecimento de suas responsabilidades, demonstrando, neste aspecto, a importância da participação destes nas rotinas administrativas. Também é importante ressaltar que atualmente os síndicos possuem um leque muito maior de atribuições, ao contrário do que ocorria antigamente, e por consequência, mais responsabilidades frente ao condomínio.

É fundamental que, tanto síndico quanto condôminos, tenham a consciência que a gestão de um condomínio deve ser cada dia mais qualificada e participativa, seja ela exercida por

síndicos moradores ou profissionais. O importante é ter a participação efetiva do conselho, ter apoio de especialistas para orientar sobre as implicações legais e tributárias, e ser o mais transparente possível. Destarte, além de evitar imprevistos com despesas extraordinárias, o dia a dia dos condôminos será bem mais tranquilo, e é claro, a possibilidade de ações contra o condomínio, tende a ser menor.

Confira abaixo o interessante texto escrito pelo Dr. Luiz Fernando de Queiroz, advogado especialista em direito imobiliário, sobre como agir quando o condomínio vira réu em ação judicial.

QUANDO O CONDOMÍNIO É RÉU

Em regra, qualquer ação judicial movida contra o condomínio terá de ser comunicada a todos mediante convocação de assembleia geral extraordinária

Síndicos habituados por muitos anos a conviver apenas com as regras da Lei do Condomínio (4.591/64) devem ler com redobrada atenção o que dispõe o Código Civil de 2002 a respeito de suas atribuições.

Ao tratar da competência do síndico (art. 1.348), o legislador aproveitou muito da experiência da lei de 1964, porém alterou algumas normas e acrescentou outras. Fica até difícil dizer exatamente o que mudou e o que permaneceu intocado, sem uma leitura atenta.

Chamamos a atenção, por exemplo, para inciso sem correspondência na legislação pretérita, que diz: "Art. 1.358. Compete ao síndico: (...) III - dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio."

Qualquer ação judicial movida contra o condomínio terá de ser necessariamente comunicada a todos, mediante assembleia geral extraordinária, para a qual todos os condôminos



sejam convocados (art. 1.354), sob pena de o síndico responder pelo eventual prejuízo que a falta de providências ou de notificação causar ao prédio ou a alguns condôminos.

Havendo motivos justificados, e dentro de seu livre-arbítrio, o síndico poderá, correndo pequeno risco, decidir não convocar uma assembleia simplesmente para "dar imediato

conhecimento" da existência de "procedimento judicial ou administrativo", optando por transmitir a informação por meio de carta-circular ou edital. Isso só seria aceitável se tais procedimentos contra o condomínio forem rotina ou se o valor pleiteado (exemplo, mínima diferença resultante do recolhimento atrasado da contribuição social) for insignificante.

GUARDA DA DOCUMENTAÇÃO

Outra obrigação do síndico que não pode ser esquecida é a da guarda da documentação do condomínio pelo prazo de pelo menos cinco anos, embora não conste expressamente do texto do Código Civil. Diz a Lei 4.591/64 que compete ao síndico "manter guardada durante o prazo de cinco anos, para eventuais necessidades de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio" (art. 22, par. 1º, alínea g). Tal regra não constava da redação primitiva da lei, tendo sido inserida posteriormente, quando o projeto do novo Código Civil já se encontrava elaborado. O legislador, por um lapso, esqueceu-se de reler a Lei do Condomínio modificada e fazer a devida alteração do projeto.

Não tendo sido a Lei 4.591/64 derogada pelas disposições do Código Civil de 2002 naquilo em que este não é contrariado, está o artigo acima mencionado a produzir efeitos. Além do que, ainda que fosse

como precaução, a melhor atitude seria mesmo continuar guardando os documentos do condomínio por, no mínimo, cinco anos.

Uma outra omissão, tanto do novo Código como da lei velha, refere-se a uma suposta obrigação do síndico de elaborar, além do orçamento anual, já previsto no inciso VI do artigo 1.348, também balancetes mensais. A elaboração de balancetes mensais já se tornou praxe em muitas cidades brasileiras, especialmente naquelas em que o valor da cota é cobrado nos estritos limites das despesas reais do mês, sem margem para sobras. Com o advento do novo Código de Processo Civil (Lei 13.105/15), o balancete - ou "demonstrativo do débito atualizado" nos termos do artigo 798, inciso I, alínea b - se tornou instrumento necessário para a execução dos débitos em atraso.

Fonte: Condomínio em Foco 2ª edição - Pág. 89, 90 e 91



www.duplicate.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



Diversidade para o bem

Saber lidar com cada tipo de personalidade pode transformar a dificuldade em solução

Da redação

Em condomínio a diversidade de pessoas com personalidades e estilos de vida diferentes, ligados apenas pelo fato de dividirem um lugar parcialmente coletivo e em parte privado, muitas vezes é visto somente como geradora de conflitos.

São pessoas de idades, costumes, gostos, trabalhos, necessidades distintas. Porém, se o síndico souber identificar as particularidades de cada um e mostrá-la ao conjunto, poderá minimizar os impactos do que há de prejudicial nas diferenças e tirar proveito das benevolências para melhorar a convivência e a administração do condomínio. Cada condômino tem sua particularidade, a psicologia comprova que as pessoas são únicas em seu existir.

Mas o *Jornal dos Condomínios* consultou especialistas de áreas ligadas à vida condominial, como administradores e advogados, além de uma psicóloga, para apontar os principais tipos de moradores e dar dicas de como solucionar os problemas ocasionados por seus temperamentos e como transformar essas dificuldades em virtudes.

O BALADEIRO

Qual o condomínio que não tem pelo menos um morador que gosta de oferecer festas para os amigos regularmente. Alguns não escolhem dia, nem hora. São capazes de chamar os colegas para uma cervejinha e ouvir um som em seu apartamento em plena segunda-feira. São os famosos baladeiros. Como aponta o ex-síndico Aldo Fiala, geralmente são pessoas descontraídas e mais jovens, que gostam de ter uma vida social agitada. Se para o baladeiro a festinha no apê é apenas um momento de diversão, para os vizinhos pode ser uma tortura, se o barulho expandir para dentro das unidades alheias.

SOLUÇÃO

É preciso diferenciar. "Se a pessoa faz 40 anos e realiza um comes e bebes em sua residência, é um momento especial e devemos tolerar. Já aquele que todas as noites traz amigos e coloca música alta, se caracteriza como um excesso que deve ser coibido", alerta Fiala. Na tarefa de conter o exagero dos barulhentos, a psicóloga Letícia Delpizzo defende que o diálogo é a melhor maneira de gerar a transformação de comporta-



mento ao invés de gerar uma multa diretamente. Conversar: "Sabia que seu vizinho tem que acordar cedo no outro dia, tem crianças e esse barulho interfere na vida dele", sugere Delpizzo.

Ela observa que ao negociar as regras é diferente do que agir severamente, pois o morador se sentirá respeitado e mais facilmente buscará considerar o resultado de suas atitudes para seus vizinhos. Porém, se não adiantar, para a advogada Dirlei Magro, o síndico deve pedir aos vizinhos incomodados que registrem a reclamação em livro de ocorrências do condomínio para que seja aplicada a advertência ou multa.

O FOFQUEIRO

O perfil de condômino que mais causa problemas no edifício é o fofoqueiro. Ele sempre está de olhos abertos para o que ocorre na vida alheia e repassa as informações, sem cunho verídico, aos funcionários, vizinhos e síndico. As ações deste tipo de morador geram discórdia entre os residentes e até entre os funcionários e administração do prédio e pode prejudicar danos a moral de uma pessoa injustamente. De acordo com o síndico César Alba, o fofoqueiro é aquele que fala "pelas costas e depois diz que nada fez", conta.

SOLUÇÃO

Não há fofoqueiro, se não tiver quem o escute e o melhor a se fazer é não tomar partido. O gerente de Condomínios, Marcelo Becker, explica que é importante procurar saber a verdade das informações, apenas se o problema for afetar o condomínio. Se for a respeito da vida individual de um morador, o síndico deve se abster e não passar as informações aos outros condôminos. Para acabar com o reinado do fofoqueiro, Alba já deixou morador em saia justa. "Tive que acabar contando a verdade



para um morador em que um fofoqueiro aumentou umas informações, então a própria pessoa que conversei foi tirar satisfação e acabou com a fofoca", aponta. É preciso prestar a atenção nos trabalhadores. "Os funcionários são a ponte de comunicação entre os moradores e a administração e o filtro dessas informações é indispensável na vida do síndico", recomenda.

- Controle de acesso
- Alarmes / Sensores
- CFTV/ Interfonia
- Cerca elétrica
- Alarme de incêndio
- Fechaduras eletromagnéticas
- Iluminação de emergência
- Automação e manutenção de portões

INOVA
Sistemas de Segurança

Contrato de Assistência 24h Inova

- Chamados 24 horas sem custo
- Manutenção Preventiva Mensal
- Treinamento para funcionários
- Manutenção Corretiva
- Plano Preventivo de Gastos
- Help Desk

Ligue e faça já o seu contrato:
(48) 3371.6000

10 Anos
EXPERIÊNCIA

Assessoria contábil condominial
Administração de condomínios
Síndico profissional

CONDOMÍNIOS

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

Soluções sob medida para o seu condomínio.

www.otis.com

- Elevadores
- Escadas
- Esteiras rolantes

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

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

Central de Atendimento ao Cliente
0800 704 87 83

**O IMPLICANTE**

Aquele que questiona a administração em tudo, nada está bom, toda a decisão foi pautada de forma errônea, este é o condômino implicante. É a pedra no caminho do síndico objetivo, que gosta de realizar o trabalho com eficácia. Quando um assunto parece estar deliberado na assembléia, logo surge o implicante com inúmeros questionamentos, muitos dos quais desnecessários e que parece surgir apenas da busca por contrariar a decisão de todos.



moradores. É muito difícil se envolver em questões de marido e mulher, mas o síndico não pode se escapar de chamar a atenção do condômino quando seus entes começam a perturbar o sossego dos vizinhos com o barulho das discussões domésticas ou com comportamento mais agressivo e descortês na área comum do edifício.

SOLUÇÃO

A conversa é a medida mais interessante. Aldo Fiala conta que nesses casos costuma chamar o morador para uma reunião em que pergunta se já residiu em prédio antes para explicar a importância de respeitar os limites com os vizinhos e “lembro-os de tomar conhecimento do que diz o Regimento Interno”, descreve.

A psicóloga Letícia ensina um truque para iniciar um diálogo com a família sem ser de forma agressiva, ao invés de apontar que estão incomodando. “Percebo certa agitação no seu apartamento. Vocês precisam de alguma ajuda?”, sugere o questionamento. Segundo ela, oferecer colaboração fará com que a pessoa se sinta acolhida e estará “dando uma indireta mostrando que todos já sabem que eles estão com problemas”, acrescenta.

O LOUCO POR OBRA

O louco por obra é aquela pessoa agitada que busca sempre modificar algo em casa. Essa mania chega a deixar os moradores preocupados com a possibilidade de o proprietário mexer tanto que atinja a estrutura do prédio. Qualquer condômino tem o di-



reito de fazer quantas reformas quiser em sua unidade, porém é preciso respeitar alguns critérios. O louco por obras nem sempre controla o impulso e é capaz de começar a martelar a parede em um sábado à tarde em que os moradores estão descansando.

SOLUÇÃO

De acordo com o advogado Alberto Calgaro, na convenção ou o regimento interno deve constar a limitação de horários e dias da semana, a necessidade ou não de comunicação prévia ao síndico e de apresentação de projetos de acordo com a NBR 16.280 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que trata da gestão de reformas em edificações. E principalmente deve ser alertado aos moradores que o artigo 1.336, do Código Civil, estabelece ser dever de todos não realizar obras que comprometam a segurança da edificação, como mexer nas colunas do prédio.

Modificar fora pode ajudar a diminuir o interesse em alterar dentro do apartamento, por isso “pode-se convidar o louco por obra a participar de uma comissão de reforma ou decoração no prédio”, diz a psicóloga Letícia.

O DONO DE ANIMAL PROBLEMA

As normas jurídicas não permitem mais que o condomínio proíba os moradores de ter animais, desde que não interfira no bem estar do restante dos moradores do prédio. Mesmo assim, existem os donos de bichos que latem a qualquer hora ou que não transportam seu chamado amigo de estimação de forma correta, às vezes, trazendo riscos para os outros.



O dono de animal problema, na verdade é o pivô das desavenças, já que é ele que não respeita as regras do edifício por não entender que existem pessoas que não gostam de bichos.

SOLUÇÃO

Fazer reuniões com os donos de animais para esclarecer sobre a importância de seguir normas para a presença dos bichos e expor que nem todos nos prédios são obrigados a conviver com cães e gatos dos outros. “É necessário disciplinar em regimento interno a forma de conviver com os animais no condomínio e distribuir circulares periódicas informando destas normas – não havendo respeito advertir/multar conforme determina regimento interno/convenção”, diz advogada.

O AUSENTE

O morador ausente é aquele que, como diz o ditado popular, paga para não se incomodar. Segundo Vitor Antônio Pinto, proprietário de uma empresa de contabilidade condominial em Balneário Camboriú, o ausente é aquele que não participa de nada ou até frequenta as assembleias, mas não opina, para ele tudo está bem. “Não critica nada. Só assina e vai embora”, mostra. Porém, se muitas pessoas no condomínio têm esse perfil, o síndico fica sobrecarregado de tarefas, que devem ter a colaboração de todos. Outro problema dos que nem aparecem nas reuniões é a falta de quorum para deliberar medidas importantes.

SOLUÇÃO

De acordo com Antônio Pinto, o ausente geralmente não aceita convites

para algo que gere responsabilidades. Mas, a única forma de fazê-lo ser mais participativo é incentivá-lo a participar do corpo diretivo do condomínio. “Ele precisa saber que todas as pessoas têm suas obrigações”, lembra.

O ANTI-SOCIAL

O condômino mais difícil de lidar é o anti-social. Ele não respeita as normas do condomínio, não respeita os vizinhos, funcionários e síndico. Segundo a

advogada Dirlei Magro, é aquele popular “encrenqueiro” que prejudica os demais com barulho, maledicências, brigas com vizinhos ou outro tipo de prejuízo que torne insuportável a convivência entre vizinhos. Para o gerente, Marcelo Becker, geralmente este perfil de morador está associado a problemas de auto-estima, de próprio convívio em sociedade.

SOLUÇÃO

Neste caso as opiniões sobre a forma de desvencilhar são diversas. Becker defende que o síndico deve resolver os problemas de forma harmoniosa, com muito diálogo. “Uma advertência ou uma multa de imediato não resolverão o problema. Paciência é a palavra chave nesta questão”, pondera. Se não houver diálogo, a advogada Dirlei Magro aponta a saída legal. “Convocar assembleia com pauta específica, onde poderá ser votada a aplicação de multa de até o décuplo do valor atribuído a contribuição para as despesas condominiais”, explica.

A FAMÍLIA PROBLEMA

A família problema é aquela que vive em pé de guerra e os respingos das desavenças causam transtornos para os outros



LIMPEZA
RECEPÇÃO
PORTARIA
ZELADORIA
JARDINAGEM
LIMPEZA EM ALTURA



**CONFIRA NOSSOS DIFERENCIAIS E VALORES,
PARA PORTARIA 24HS E NOTURNA**

INFORMAÇÕES E ORÇAMENTOS

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



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.cobraccobrancas.com.br | cobrac.cobracccondominios@gmail.com



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

Como está a Convenção e o Regimento Interno do seu condomínio?

Elaborados para ajudar a administração, os instrumentos que definem as normas de convivência não devem ficar parados no tempo. O texto precisa estar de acordo com a legislação atual e a realidade de cada um

Dariane Campos

Leis mudam, entendimentos jurídicos são aperfeiçoados, novas tecnologias surgem a todo instante, questões comportamentais são alteradas em função da modernidade, espaços novos são disponibilizados nos edifícios e exigem um regimento específico. Com tanta novidade, o desafio aqui é manter as leis condominiais sempre atualizadas para evitar problemas e facilitar o dia a dia do síndico. Mas, por exigir a participação ativa da maior parte dos moradores, muitas vezes a convenção e o regimento interno se tornam defasados e não compreendem as reais necessidades dos moradores.

De acordo Dennis Martins, advogado e diretor em SC do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário, não há uma obrigatoriedade de atualização, seja da convenção ou do regimento, mas sim uma faculdade conferida aos condôminos. Entretanto, ele destaca a necessidade do exercício da observação, quanto à importância da renovação. “Antes de qualquer coisa, entendo que seja importante dar um passo atrás e questionar se, efetivamente, é necessária uma atualização ou se não é o caso de apenas se aplicar os instrumentos já existentes. A convenção e o regimento são normas e, como tais, a sua aplicação prescinde de um exercício de interpretação que comumente já supre a necessidade. No entanto, verificando-se que a situação realmente demanda a alteração de quaisquer dos instrumentos a dica é a de se elaborar cláusulas com um conteúdo objetivo e direto”, avalia.

E, um bom indicador de que



Síndico profissional Rogério Freitas



Advogado Dennis Martins



Advogado Alberto Luís Calgato

está chegando o momento de repensar as regras é quando o síndico começa a ouvir diferentes reclamações que ainda não constam nos documentos. Mas é preciso estar preparado, já que o processo de mudança pode ser polêmico e demorado, exigindo muita paciência por parte dos gestores. Como é o caso do condomínio Portal do Sol, em Florianópolis, administrado pelo síndico Rogério Freitas, que após identificar a necessidade de estabelecer novos parâmetros para manter uma convivência sadia, convocou assembleia e já há algum tempo realizou as alterações. Só que, mesmo com o texto pronto, faz mais de um ano que está realizando a coleta das assinaturas dos moradores, necessárias para validar a convenção.

“Os procedimentos apesar de semelhantes exigem atenções distintas. Com a convenção uma comissão manifestou os anseios da coletividade e os apresentou

a um advogado que redigiu o texto. O mesmo foi levado a uma assembleia de maioria simples, convocada para esse fim, onde foi aprovado. E com a proposta em mãos ainda estamos no processo de coleta dos 2/3 de assinaturas obrigatórios para validar a proposta como convenção propriamente dita. Com o regimento interno, o conselho se reuniu e propôs alterações ao texto original, que foi apresentado e lapidado em uma assembleia, também convocada só para isso, e que o aprovou por votação de maioria simples”, explica Rogério.

Já nos condomínios administrados pelo síndico profissional Ronaldo Alves Junior, o processo de alteração nas regras foi tranquilo e os proprietários já aprovaram os documentos. Como dica para os que ainda vão passar pelo processo, na tentativa de que o objetivo seja alcançado com o mínimo de desgaste, ele destaca a importância de

pensar na logística. “O síndico ou a comissão devem encontrar um formato, com prazos definidos, para a formulação das propostas de mudanças, passando pela apresentação e votação na assembleia até a colheita das assinaturas. Neste sentido, uma plataforma on-line que permita a discussão antecipada de pontos divergentes pode tornar a assembleia mais objetiva, assim como verificar previamente no cartório de registro de imóveis para saber quem é o proprietário evita transtornos indesejados no momento do registro”, conclui.

Ainda de acordo com o gestor, as mudanças devem ir principalmente ao encontro das necessidades atuais, não só pelas atualizações do Código Civil, mas pela necessidade frente à evolução da sociedade. “As normas alteradas devem ficar um retrato mais harmônico e fiel da realidade e dos anseios dos condôminos e

por terem sido atualizados por profissionais com experiência na área e vivência na administração de condomínios”, comenta.

INFLUÊNCIAS DO CÓDIGO CIVIL

Mesmo após a sua atualização, o Código Civil, de forma proposital, trata do “Condomínio Edifício” de forma bastante genérica, deixando diversas lacunas – de forma expressa e por omissão – para que cada condomínio possa estabelecer normas mais adequadas a sua necessidade, uma vez que as realidades não são iguais em todo o país. Mas, segundo o advogado Alberto Luís Calgato, especialista no assunto, mesmo com essa ‘liberdade’ dada pela lei, ela sempre será soberana em suas determinações, já que no direito brasileiro é observado um sistema de hierarquia, de modo que uma norma inferior não pode contrariar uma norma superior, sob pena de ser considerada inválida.

“Abordando apenas as normas relevantes para o direito condominial, podemos mencionar a seguinte hierarquia, da maior para a menor: Constituição Federal, Leis Federais, Código Civil, convenção e regimento interno. Assim, o regimento interno não pode contrariar o disposto na convenção, a convenção tem de estar alinhada com o Código Civil e o Código Civil não pode conflitar com as regras da Constituição Federal. Um bom exemplo disso foi a introdução do limite de até 2% para a multa pelo inadimplemento da taxa condominial, prevista no Código Civil (2002), e que na Lei 4.591 e na maioria das convenções existentes era de 20%”, diz.

DUPLA HARMÔNICA SUVINIL: SEMPRE NOVA & LIMPEZA TOTAL

O casamento perfeito, para alegria das fachadas e dos interiores.



www.colormar.com.br

Tintas | Cores Personalizadas | Complementos . Fone 48 3346 2900

**PASSO A PASSO PARA ALTERAR**

• Antes de tudo, é importante verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente quais são as exigências que se precisa atender para o registro de uma alteração na convenção. Isso representa a antecipação de uma das etapas, mas certamente terá a função de prevenir muitas dores de cabeça

• Após, é interessante constituir uma comissão interna para que se possa definir o que se pretende alterar e, então, redigir as alterações

• Levantar as alterações sugeridas à assembleia para deliberação, com ou sem a assessoria profissional, a depender da necessidade do condomínio. Aqui vale lembrar que o quórum para a alteração da convenção é o de 2/3 dos votos dos condôminos e não apenas dos presentes em assembleia. Já quanto ao regi-

mento, a redação atual do Código Civil não especifica o quórum para a sua alteração. Dessa forma, o quórum que passa a valer é o estabelecido na convenção para esse fim e, na sua ausência, o de maioria dos presentes em assembleia

• Realizada a votação, aprovadas as cláusulas, o documento deve ser levado ao Registro de Imóveis, observando as orientações do início do processo

• Para os condomínios que não conseguem obter os quóruns necessários caberá, antes de qualquer coisa, identificar o real motivo da evasão. A situação pode representar até mesmo um desinteresse dos condôminos em promoverem a alteração dos instrumentos por concordarem com os existentes e entenderem que são suficientes e adequados.

ITENS QUE NÃO PODEM FALTAR NO DOCUMENTO

• Tudo aquilo que não esteja regulamentado, nem seja proibido pelo Código Civil, pode ser objeto de disposição na convenção. O que é bom para um condomínio, não necessariamente será bom para outro, portanto, há que se questionar: "Qual a necessidade do nosso condomínio?"

• A maioria das convenções existentes é extensa, mas se limita a repetir aqueles dispositivos que já estão previstos no Código Civil, deixando de fora outras questões que poderiam ser relevantes ao condomínio. Um bom exemplo é o rateio da taxa condominial, que de

acordo com a legislação será feita pela fração ideal, salvo disposição em contrário na convenção (art. 1.336, I). Ou seja, permite que um condomínio que possua uma realidade diferenciada possa estabelecer uma regra de rateio mais adequada

• Outra situação que segue o mesmo entendimento do item anterior é em relação à venda, locação e cessão de vagas privativas de garagem a terceiros estranhos ao condomínio, que são proibidas pelo Código Civil (art. 1.331, §1º), salvo autorização expressa na convenção de condomínio.

ASSESSORIA PROFISSIONAL

• A legislação não exige que os procedimentos de alteração da convenção ou do regimento tenham a assessoria de um profissional. Porém, ter alguma assessoria é muito recomendável.

• Dentre os papéis do profissional, os principais seriam o bom planejamento da atividade evitando o retrabalho ou até mesmo a não efetividade do trabalho desenvolvido. Além disso, ele contribuirá para a boa redação dos dispositivos de maneira a não lhes dificultar ou até mesmo inviabilizar a futura aplicação.

A DIFERENÇA ENTRE CONVENÇÃO E REGIMENTO INTERNO

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

A convenção é um documento jurídico similar ao estatuto de uma associação ou clube, ela dita as regras gerais de uso, direitos, deveres, obrigações e administração. Considerada um documento público, a convenção é registrada no Cartório de Imóveis e acompanha eternamente a matrícula mãe dos imóveis, mesmo quando atualizada.

Já o regimento interno, é o documento onde se estabelecem as normas para o comportamento e a conduta dos moradores, ou seja, regulamenta a convivência entre os condôminos, indicando o que pode e o que não pode fazer no dia a dia.

TEMAS POLÊMICOS

• Para garantir a harmonia entre os moradores, é importante que as regras referentes a assuntos que normalmente são polêmicos estejam presentes de forma clara no regimento interno. Mas, nada impede, no entanto, que as questões mais relevantes, como por exemplo, escritório de trabalho em unidade residencial e locação por sites como AIRBNB (por dizerem respeito ao "fim a que se destina a unidade" - art. 1.332, §5º, III, Código Civil), também constem da convenção.

Citando um exemplo prático, enquanto na convenção constará a destinação dada à determinada área comum é no regimento interno que se encontrarão as regras para o seu uso e as penalidades pelo uso inadequado.

Nas convenções, geralmente constam itens como a fração das unidades, a área total construída do empreendimento, as regras sobre a administração do condomínio, sobre as assembleias e sua obrigatoriedade, as receitas e despesas do condomínio, a obrigatoriedade do seguro e as penalidades previstas por infrações.

A construtora é obrigada a, na incorporação dos imóveis, escriturar uma minuta da futura convenção para que o comprador possa saber sob quais regras foi criado o empreendimento. Posteriormente, os condôminos a transformarão em convenção definitiva mediante a realização de uma assembleia.

**ITENS DE PREVENÇÃO**

A rigor, não é necessário constar na convenção a exclusão de qualquer responsabilidade para que ela ocorra. Porém, é recomendável que seja colocada de forma expressa. Assim a norma fica mais clara aos condôminos e, também, para o Judiciário em caso de julgamento de uma ação.

Atualmente, prevalece na Justiça o entendimento de que o condomínio só é responsável por danos, como furtos de veículos, em áreas comuns, se a convenção ou o regimento expressamente admitirem essa responsabilidade. Ou ainda se o condomínio, através de atos como a contratação de empresa de vigilância (não mera portaria), câmeras de vigilância (diferentes da simples gravação de imagens), tenha assumido tacitamente o dever de guarda desses bens em área comum.

Fontes: Advogados Alberto Luís Calgara e Dennis Martins

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

FUNCIONÁRIOS

Norma regulamenta trabalho em altura

Norma regulamentadora do Ministério do Trabalho e Emprego (MTE) traz obrigações ao empregador para prevenir risco de queda

Sibyla Loureiro

No dia a dia de um prédio, muitas situações precisam ser consideradas para garantir que a gestão do condomínio promova a segurança dos funcionários que executam as tarefas. E nas manutenções que envolvam trabalho em altura, além dos equipamentos de segurança é preciso considerar a NR 35: a norma regulamentadora que trata da exposição do trabalhador ao risco de queda em altura.

Segundo a NR 35, considera-se trabalho em altura toda atividade executada acima de 2,00 m (dois metros) do nível inferior, ou seja, da superfície de referência. Em um condomínio, especialmente em duas situa-

ções é preciso considerar o perigo de queda em altura: tanto nas ações rotineiras executadas pelos funcionários do prédio, quanto na atenção ao contratar empresas terceirizadas, que geralmente fazem trabalhos específicos, como a pintura do edifício. Em ambos os casos, é necessário assegurar a aplicação da NR 35. A execução do trabalho por alguém que não esteja qualificado pode originar ao condomínio a responsabilidade solidária em um possível acidente de trabalho, o que pode gerar altos custos indenizatórios para o edifício.

Segundo as regras do MTE, além do uso de Equipamentos de Proteção Individual (EPI) o funcionário deve fazer um curso de capacitação que inclui infor-

mações teóricas e práticas sobre os cuidados e os riscos que envolvem o serviço em altura. O curso tem carga mínima de oito horas e o certificado é válido por dois anos.

SERVIÇOS TERCEIRIZADOS

No caso de serviços terceirizados, é importante que o síndico esteja atento às certificações obrigatórias. Ricardo Manarin, proprietário de uma empresa de limpeza profissional de vidros e fachadas, ainda destaca outro fator: garantir que o funcionário que está executando o serviço esteja desempenhando a função ao qual está habilitado. "Ao fazer o contrato, indicamos todas as certificações e laudos técnicos dos equipamentos. Além de assegurar o uso dos equipamentos de segurança, é fundamental seguir as normas em todas as etapas de execução de serviço", ressalta.

EM CASO DE ACIDENTE

Na contratação de uma empreiteira para realizar uma obra, por exemplo, caso aconteça um acidente com um profissional terceirizado, o condomínio pode vir a não ser responsabiliza-



Segundo a NR 35, considera-se trabalho em altura toda atividade executada acima de 2 metros da superfície de referência

do, desde que na hora de contratar o serviço tenha verificado que a empresa atendia a todos os requisitos da norma, explica o advogado Alessandro Macedo Vieira. "Mas tudo precisa estar devidamente documentado", reforça.

Já na contratação de serviço em que o prestador é uma pessoa física, este profissional

também deve ter a certificação exigida pelo MTE. O mesmo acontece para funcionários do próprio prédio. "O condomínio deve tomar todas as precauções possíveis, e mesmo assim não significa que não haverá uma responsabilidade subsidiária pelo fato de um acidente de trabalho, dependendo de cada caso", ressalta Vieira.



**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

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

FLORESÓPOLIS - PORTO BELO - ITAPEMA - BALNEÁRIO CAMBORIÚ - ITAJAÍ - CAMBORIÚ

NESCA
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.

Sicredi



Prefeitura de Balneário Camboriú lança projeto nos condomínios

Em parceria com síndicos, Edificando Vidas quer reduzir a depressão entre jovens e idosos

Sibyla Loureiro

Diante da posição preocupante que coloca Balneário Camboriú como a segunda cidade catarinense em ranking nacional – atrás apenas de Chapecó – com os maiores índices de suicídios entre jovens – a prefeitura do município acaba de criar um projeto que pretende colher bons frutos. É o Edificando Vidas, programa realizado nos prédios residenciais da cidade e que conta com a parceria dos síndicos. Lançado dia 7 de junho no Condomínio Las Vegas, o projeto tem como objetivo aproximar os condôminos dos serviços de proteção e acolhimento de jovens e idosos realizados pela Prefeitura de Balneário Camboriú dentro dos programas Papo Reto e Abraço.

“Aproximadamente 60% dos habitantes de Balneário Camboriú residem em edifícios, dificultando as visitas dos agentes comunitários de Saúde. Além disso, a cidade apresenta um alto índice de jovens em depressão e, portanto, propensos ao suicídio,



Aproximadamente 60% dos habitantes de Balneário Camboriú residem em edifícios

bem como existem muitos idosos solitários e depressivos. Ao todo, 37% da população é idosa”, justifica o diretor do Departamento de Assistência à Juventude da Prefeitura, Douglas Aguirre.

Para Douglas, que é responsável pelo programa Papo Reto, ligado a jovens de 15 a 29 anos,

o Projeto Piloto realizado no condomínio Las Vegas foi bastante receptivo. “Neste primeiro momento foi excelente, houve a participação dos condôminos com perguntas e muito interesse”, analisa ao divulgar o planejamento para mais dois edifícios da cidade, a fim de avaliar os resultados

para aplicação generalizada.

Na prática, a apresentação conta com palestras de duas psicólogas e duas assistentes sociais, cada uma representando um projeto: o Abraço e o Papo Reto. Trata-se de uma abordagem técnica para apontar os problemas aos participantes, como sintomas da depressão, por exemplo, e fazer com que os condôminos possam identificar as patologias na família ou na vizinhança.

São divulgados os telefones para quem precisa. No caso do Abraço, direcionado a pessoas idosas, a equipe trabalha 24 horas em uma unidade móvel e, ao ser chamada, faz o atendimento no local. Já o Papo Reto é uma ONG que tem convênio com a prefeitura. “O Programa Abraço faz parte da Secretaria da Pessoa Idosa, que é referência no Brasil no segmento. Hoje, são 83 oficinas oferecidas”, completa Douglas.

BOA RECEPÇÃO

Para o síndico Rafael Weis, a parceria também foi positiva. Desde 2014 administrando o condomínio, Rafael resolveu ceder um espaço do residencial e convidar os condôminos para participarem das palestras. “Temos um público de idosos e jovens no

condomínio e aderir ao programa focado em prevenção dessa clientela só vem somar com o trabalho que já estamos fazendo aqui”, elogia Rafael.

Há dois meses, os moradores solicitaram um local para promover um centro de convivência. Como o condomínio é amplo e tinha uma sala ociosa, Rafael aceitou o pedido e transformou a antiga sala do síndico - no andar térreo - em um ambiente para a prática de jogos, artesanato, costura e diversão. “Pintamos a sala, colocamos TV a cabo e, assim, estimulamos o convívio entre os moradores”, aponta Rafael, que se mudou para uma sala menor. O Las Vegas reúne dois blocos de 240 apartamentos.

PESQUISA

O “Mapa da Violência 2014: Os Jovens do Brasil” apresenta dados de 2008 a 2012. Nesse período, Balneário Camboriú aparece como a 35ª colocada em um ranking das 100 cidades com os maiores índices de jovens suicidas, e a segunda em Santa Catarina, atrás apenas de Chapecó, primeira cidade do Estado e 32ª em nível nacional.

SERVIÇO

Para agendar com a prefeitura: (47) 99722-8000 (Douglas Aguirre)

O programa será realizado todas as quintas-feiras, iniciando no dia 07/06.

TRANQUILIDADE DO SÍNDICO

INVIOLÁVEL

MONITORAMENTO ELETRÔNICO
inviolavel.com

MONITORAMENTO CONDOMINIAL

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

47 3050.0505

Rua Coronel Benjamin Vieira, 430 - Centro Camboriú, SC

Desde 1999

To levando os andares mais altos

VAI SUBIR?

Vendas de Elevadores Novas
Instalação, Manutenção e Modernização

PHENIX ELEVADORES

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

Rua 2550, nº 55 Centro - Balneário Camboriú / SC

@PhenixElevadores

COSTASUL

BOMBAS

FALTA DE ÁGUA EM SEU CONDOMÍNIO?

Plantão: (47) 99160.8383

REVENDEDOR AUTORIZADO:

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

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

Lorelai

Recuperadora de crédito para condomínios

Assessorando financeiramente e mantendo o percentual da inadimplência controlada.

47 3268-6059 | 47 99906-0969

contato@lorelaicond.com.br
www.lorelaicond.com.br
Balneário Camboriú / SC



A Copa do Mundo nos condomínios

Junho chegou e estamos em plena Copa do Mundo, um dos maiores eventos mundiais e que, se em outros países tudo para acompanhar os jogos, no Brasil não é diferente e isso se intensifica ainda mais.

Para se ter uma ideia, a partida final da copa de 2014 entre Argentina e Alemanha foi vista por mais de 700 milhões de pessoas, ou seja, 1 em cada 10 pessoas da população da Terra estavam assistindo o jogo.

Porém enquanto todo mundo está se divertindo e acompanhando os jogos da seleção, muitas vezes o condomínio pode ficar desguarnecido, pois inclusive os funcionários do condomínio vão querer dar uma "escapadinha", seja através de TV, rádio ou celular para acompanhar os jogos. E é nessa hora que assaltos podem ocorrer! Além dos assaltos alguns condomínios enfrentam problemas com algazarras e festas exageradas.

A principal causa para os assaltos ocorre principalmente pela inexistência ou descumprimento de procedimentos de segurança, tanto por parte dos funcionários do condomínio como também por parte dos moradores. E, se isso já ocorre nos dias comuns, imagina como esse problema se intensifica num período como o da Copa do Mundo.

Como apontado acima, nesse período os funcionários estão menos atentos as normas do condomínio, por estarem acompanhando os jogos e, além do mais, é muito frequente os condôminos fazerem eventos, tanto nas áreas comuns quanto em suas próprias unidades, para assistir e torcer nos jogos e esses eventos atraem visitantes, entregadores, etc. e isso pode trazer problemas em termos de segurança para o condomínio como um todo.

Por isso, é importante a gestão ficar atenta, principalmente com os funcionários e com os procedimentos de segurança do condomínio. Nos dias de jogos, caso haja evento para acompanhar as partidas, as áreas comuns do prédio serão muito demandadas e será preciso bastante organização para que o momento de diversão não vire

dor de cabeça. Além do mais é importante limitar o número de visitantes nas reuniões, conforme convenção de cada prédio, além de deixar claro alertas com o consumo de bebidas e ruídos excessivos.

Outra dica importante é a gestão do condomínio cobrar do condômino que está organizando o evento que o mesmo disponibilize para a portaria uma lista com o nome de todos aqueles que irão participar do evento. Isso ajuda a gestão a controlar quem está na festa, assim como o próprio condômino que, dessa forma, foge do chamado "penetra". Lembrado que o condomínio não se presta para eventos cobrados e com divulgação em redes sociais atraindo estranhos.

Em relação a festas nas unidades, assim como nos eventos nas áreas comuns, é importante que o condômino fique atento as normas do condomínio, para não extrapolar em termos de barulho, abuso de bebidas, etc. como, principalmente, ficar atento com as normas de segurança do condomínio. Por exemplo: quando você faz um evento, dado o grande número de visitantes, muitas vezes o condômino acaba não prestando a devida atenção ao que é informado pelo porteiro pelo interfone. Por isso, é importante ouvir com atenção o que o porteiro está informando para que você não libere a entrada para alguém que nem convidado é.

A colocação de bandeiras e cartazes em áreas comuns e janelas, não obstante em tempos normais possa ser considerado alteração de fachada, em tempo de copa fica tolerado, mas devem ser recolhidos logo após o final da festividade.

Dessa forma, algumas vezes, coisas simples podem resolver muito dos problemas. Não estrague a sua festa e a dos outros. Na hora de torcer é importante que gestão, funcionários e condôminos estejam preparados para torcer com tranquilidade e, principalmente, com segurança!

Rodrigo Karpát é advogado, pós-graduado em Direito Processual Civil e referência em Direito Imobiliário e questões condominiais.

SEGURANÇA

Plano de abandono de edifícios é essencial na ocorrência de incêndios

Conhecimento sobre a ação correta e eficiência na hora da evasão em ocorrência de incêndios é fundamental para salvar vidas

Da Redação

Um incêndio pode acontecer em qualquer condomínio, mas com medidas de segurança o risco é sempre menor. Em um momento de sinistro, o pior inimigo é o pânico e se as pessoas não sabem como lidar com a situação é mais fácil o desespero tomar conta. Conhecimento sobre a ação correta e eficiência na hora da evasão é fundamental para salvar vidas, principalmente em edifícios verticais.

Por isso, além do prédio contar com o sistema contra incêndio, como luzes de emergência, extintores e portas corta-fogo, o condomínio deve ter um plano de abandono, que determine as atitudes necessárias para prevenir e minimizar acidentes, que podem ser fatais. Todos os moradores devem estar informados sobre os procedimentos em caso de incêndio.

SAIBA MAIS

Conheça o Plano de Abandono de Edifícios recomendado pelo Corpo de Bombeiros de Santa Catarina:

- O abandono de um edifício em chamas deve ser feito pelas escadas, com calma, sem afobamentos
- Nunca use o elevador para sair de um prédio onde há um incêndio
- Se um incêndio ocorrer em seu escritório ou apartamento,



saia imediatamente. Muitas pessoas morrem por não acreditarem que um incêndio pode se alastrar com rapidez

- Se você ficar preso em meio à fumaça, respire pelo nariz, em rápidas inalações. Se possível, molhe um lenço e utilize-o como máscara improvisada. Procure rastejar para a saída, pois o ar é sempre melhor junto ao chão
- Use as escadas - nunca o elevador. Um incêndio razoável pode determinar o corte de energia para os elevadores. Feche todas as portas que ficarem atrás de você, assim retardará a propagação do fogo
- Se você ficar preso em uma sala cheia de fumaça, fique junto ao piso, onde o ar é sempre melhor. Se possível, fique perto de uma janela, de onde poderá chamar por socorro
- Toque a porta com sua mão. Se estiver quente, não abra. Se

estiver fria, faça este teste: abra vagarosamente e fique atrás da porta. Se sentir calor ou pressão vindo através da abertura, mantenha-a fechada

- Se você não puder sair, mantenha-se atrás de uma porta fechada. Qualquer porta serve como couraça. Procure um lugar perto de janelas, e abra-as em cima e embaixo. Calor e fumaça devem sair por cima. Você poderá respirar pela abertura inferior
- Um prédio pode lhe dar várias opções de salvamento. Procure conhecer o equipamento de combate a incêndio previamente para utilizá-lo com eficiência em caso de emergência. Não salte do prédio. Muitas pessoas morrem sem imaginar que o socorro pode chegar a poucos minutos
- Uma vez que você tenha conseguido sair, não retorne. Chame o Corpo de Bombeiros imediatamente (telefone 193).

A PARCERIA IDEAL PARA O SEU CONDOMÍNIO

☎ (48) 3034 2525

EMPRESA ASSOCIADA E RECONHECIDA:

RECEITA GARANTIDA

12 anos

WWW.CONSTANCIONETO.COM.BR

- Adm. de Condomínios
- Gestão Financeira
- Síndico Profissional

www.upcondominios.com.br

Rua Des. Urbano Salles | 123 | Centro | Florianópolis/SC

condominio@grupotecplan.com

Fone +55 (48) 3202-8855

GRUPO TECPLAN
WWW.GRUPOTECPLAN.COM

PUNIR PAIS DE MENOR QUE DIRIGE em condomínio não depende de norma interna

Punir pais de menor de idade que dirige um carro em garagem de prédio independe de regra interna, pois esse é um tema regulado por lei. Assim entendeu a 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo ao validar multa aplicada por um condomínio.

O casal de moradores foi multado em mais de R\$ 5 mil por causa de várias travessuras de seus dois filhos menores de idade. Um deles foi visto dirigin-

do o veículo dos pais dentro da área comum do condomínio. Os pais questionaram a cobrança na Justiça, alegando que não há regra interna que proíbe e regule o ato de crianças e adolescentes conduzirem veículos.

O desembargador Costa Wagner afirmou que, diante da legislação que só permite a direção a partir dos 18 anos, pouco importa se exista (proibição específica) na convenção ou nas regras do condomínio: "Menor

não pode dirigir veículo. Não precisa de convenção condominial para se ter a certeza disso".

Segundo o desembargador, "manter sentença que aplicou multa é dar resposta efetiva do Poder Judiciário à conduta negligente e socialmente reprovável dos pais das crianças que autorizam seus filhos a dirigirem carro dentro das dependências do condomínio, colocando em risco a vida de todos que lá habitam".

Condomínio e IPTU só podem ser cobrados após entrega do imóvel

A 5ª Vara Cível do Foro de Santos concedeu liminar antecipada a compradores de um imóvel que receberam cobranças relativas a despesas condominiais e Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) mesmo antes de receberem as chaves.

A decisão do juiz José Wilson Gonçalves determina que as construtoras efetuem a quitação pontual desses encargos, sem permitir que os

autores sejam cobrados ou acionados judicialmente pelos respectivos credores, sob pena de multa pelo dobro de cada valor, sem prejuízo de condenação por dolo processual e verificação criminal por desobediência.

Os autores do processo alegam que pagaram a entrada do imóvel e deveriam ter recebido as chaves em março de 2017, mas uma pendência entre a construtora e a Caixa

Econômica Federal emperra o financiamento do restante do valor, o que por sua vez impede a entrega da residência.

"Contribuições condominiais e imposto predial e territorial urbano, são devidos, em face do consumidor, tão somente depois do recebimento das chaves por ele, razão por que não se cogita de exigibilidade em face dos autores", ressaltou o magistrado. Cabe recurso da decisão.



CARRO ELÉTRICO da catarinense Mobilis pode GANHAR AS RUAS EM 2019

O Li, veículo elétrico desenvolvido pela catarinense Mobilis para circulação em áreas restritas, prepara-se para ganhar as ruas em médio prazo. A startup fundada há cinco anos já comercializa diferentes modelos para uso corporativo e agora planeja uma versão para o dia a dia nas cidades, a ser lançada até o fim de 2019.

Para rodar em vias públicas, o carro terá de desenvolver até 100 km/h, aproximadamente o dobro da velocidade apresentada hoje pelos modelos voltados ao uso em

locais fechados, como pátios de fábricas ou pavilhões de feiras. A ideia é avançar gradualmente, conta o CEO, Mahatma Marostica.

A linha atual tem três versões: Comfort (para uso em condomínios), Trail (para terrenos acidentados) e Work (para pátios e pavilhões). Todas têm faróis, tela multimídia e aparelho de som. A velocidade máxima varia de 45 km/h a 60 km/h. A bateria de lítio (daí vem o nome do veículo) proporciona 50 km de autonomia, com recarga completa em 6 horas, em tomada comum.

ORCALI



TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS

Como pioneiros no setor de prestação de serviços em SC, nos dedicamos desde o começo a entregar os melhores resultados com serviços de alta qualidade. Um agradecimento aos colaboradores, clientes e parceiros por tudo que construímos nestes 50 anos de experiência.

HÁ 50 ANOS
CUIDANDO
DO QUE É SEU

ORCALI 50 anos
ORCALI.COM.BR

Garagens ganham nova roupagem

Preparação de pisos irregulares e tintas especiais dão um novo visual ao espaço

Sibyla Loureiro

Se antes as garagens eram espaços feios e esquecidos nos condomínios, hoje a realidade mudou. Depois da chegada de novas tecnologias como tintas especiais, técnicas de nivelamento, entre outras medidas, as garagens ganharam outra roupagem e se transformaram num ambiente bonito, com mais desempenho e ainda promovendo a valorização do imóvel. Para tanto, profissionais estão se dedicando à recuperação de pisos irregulares e, após, preparando o acabamento adequado para cada local.

Afinal, estamos falando de garagem que abriga veículos pesados que geram sujeira, como manchas das borrachas de pneus e de óleo que podem vazar dos carros. Devido a isso, é importante pensar na resistência e durabilidade do piso, e o modo como o revestimento pode auxiliar nesses fatores.

Trabalhando no setor há 13 anos, o engenheiro químico Peter Knoll Santana diz que os problemas mais comuns encontrados em garagens de prédios, especialmente os mais antigos, vão desde pisos de concreto esfarelado e, portanto, gerando constante sujeira, até buracos, trincas e fissuras, situação que pode aumentar

e provocar acidentes, caso não seja feita a correção. “É sempre possível regularizar o local com máquinas polidoras para piso e massas epóxi, antes da pintura”, garante Peter.

Para começar, é importante uma avaliação técnica para decidir qual é o melhor processo de pintura, pois são vários tipos de pisos e problemas a serem solucionados. Segundo Peter, a preparação pode ser de várias formas: com lixamento com polidora, regularização com fresadora, limpeza química com ácido ou desengraxantes, pois para uma pintura ter o melhor resultado depende da preparação do piso. “Se não fizer a limpeza adequada, abrir a porosidade do piso e criar a rugosidade necessária - conforme a tinta que está recebendo - pode gerar deslocamento, bolhas, trincas, entre outros”, ensina.

Para o acabamento final, as tintas indicadas vão depender da área em que estão sendo aplicadas, se for uma garagem ou quadra interna (coberta) pode ser usada tinta epóxi para piso; se for uma área externa o recomendado é um acabamento Poliuretano (PU), pois o PU possui resistência a intempéries como sol e chuva, não desbotando, calcinando ou amarelando a cor.

Em se tratando da periodicidade das manutenções, Peter diz



Garagem do Condomínio Cosmos: o piso foi lido, ganhou uma aplicação de massa e de pintura epóxi

que tudo vai depender da frequência na limpeza: se o piso for limpo uma vez por semana ou com um pano ou com um equipamento de limpeza, a durabilidade é de 8 a 10 anos. “Sendo assim, a revitalização terá um custo mais em conta, pois a preparação da ancoragem já foi feita. Será necessária, apenas, uma repintura de uma ou duas demãos”, completa.

QUADRAS ESPORTIVAS

Nas áreas de lazer, os pisos das quadras poliesportivas também merecem atenção. Muitas quadras são pintadas com tintas acrílicas à base de água ou sol-

vente, porém são tintas com baixa resistência à abrasão (desgaste por fricção) e a intempéries. Para uma quadra poliesportiva externa, Peter indica as tintas PUs que possuem maior resistência.

“As acrílicas são tintas termoplásticas, sendo mais moles e com abrasão soltam facilmente, marcam mais fácil com fricção de calçados e, em garagens, com pneus dos carros. Já a tinta PU e epóxi são tintas termorrígidas, possuindo maior resistência à abrasão, quando ocorre uma fricção de calçados ou pneus. A marca da borracha sai com a limpeza”, aponta.

CONDOMÍNIO ADERE À REFORMA

Depois de uma reforma no residencial, o Condomínio Cosmos, de Balneário Camboriú, resolveu investir também na revitalização da garagem do prédio. Com duas torres, 33 andares e 90 apartamentos, o prédio apresentava um espaço para abrigar os veículos com piso irregular. De acordo com o síndico Arno Lermen, a reforma tinha como objetivo trazer conforto aos moradores, melhorar a estética do ambiente com demarcação dos espaços, facilitar a limpeza e valorizar o imóvel.

“O piso de concreto levava poeira, sujava os automóveis, dificultava a manutenção e não atendia às necessidades dos condôminos”, argumenta Arno.

Para tanto, foi contratada uma empresa especializada que executou a obra. A reforma envolveu a regularização do piso com lixamento, contrapiso, aplicação de massa, pintura epóxi e polimento. “Hoje, a garagem só traz facilidades por diversos fatores. Economizamos mão de obra, água, produtos de limpeza e, principalmente, o local está sempre bonito”, elogia o síndico, ao lembrar que no dia a dia é feita apenas uma limpeza com pano e a limpeza geral é realizada de dois em dois meses.

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

20
 Kuerten Distribuidora
 PRODUTOS DE HIGIENE, LIMPEZA E EQUIPAMENTOS
(48) 3035-6161
 WWW.KUERTENDISTRIBUIDORA.COM.BR

LANÇAMENTO!!!

BALDE ESPREMEDOR FLEX COMPLETO BRALIMPIA

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

R\$179,00

ALV
 Mais que tintas, soluções!

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.

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

Antes Depois

Temos Empresas Parceiras Especializadas na Aplicação!

EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO

Recebemos oferta de uma construtora para permutar nosso prédio e terreno, por nova edificação, com a valorização significativa dos futuros apartamentos. Somos sete proprietários. Ocorre que dois proprietários são contra a permuta, pois têm interesses próprios para realizarem a permuta. No caso, eles pretendem edificar. Ocorre que as edificações patrocinadas por esses condôminos são de baixa qualidade. Os outros cinco condôminos não concordam em permutar com eles. Pergunto, é possível extinguir o condomínio e realizar a permuta, mesmo contrário aos interesses dos dois condôminos?

Paulo / Itapema

O Código Civil não admite a extinção compulsória do condomínio. Para se ter uma ideia da força desta regra, até mesmo nos casos em que a edificação seja total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína a decisão pela reconstrução ou venda do que sobrar exige votação.

Desta forma, não pode a maioria dos condôminos forçar a minoria a extinguir o condomínio e promover a permuta, o que prescindirá da aprovação da unanimidade dos condôminos.



Dennis Martins
OAB/SC 19.578
Advogado e diretor do IBRADIM
- Instituto Brasileiro de Direito
Imobiliário/Santa Catarina
(48) 3322 0002

DESCONTO

Quero pagar a dívida que tenho com o condomínio à vista e gostaria de propor isso ao meu síndico. Tenho direito a desconto?

Ana Carla / São José

A palavra "Condomínio" quer dizer uma propriedade comum, isto é, reunião de direitos e obrigações atrelados à propriedade privativa de uma ou mais unidades, em um único prédio, no qual as unidades atribuem-se em frações ideais - artigo 1.332 do CC.

O condomínio trata-se de uma pessoa jurídica de direito privado sem fins lucrativos e depende ÚNICA E EXCLUSIVAMENTE do pagamento do rateio mensal realizado pelos moradores (ora, as taxas condominiais) para adimplir com suas obrigações.

A taxa condominial, por sua vez, é uma imposição para que todos os condôminos dividam as despesas do condomínio. Dessa forma, percebe-se que o condomínio não possui receita/lucro, mas, tão somente, divisão de despesas comuns entre os moradores.

Pois bem. A legislação vigente não prevê qualquer obrigatoriedade de o Condomínio/Devedor proporcionar desconto ao Condômino/Devedor em caso de pagamento a vista.

Todavia, nada impede do condomínio e do condômino realizarem um acordo, com desconto em caso de pagamento a vista, o qual dependerá da vontade expressa das partes, agente capaz, objeto lícito, possível, determinado ou determinável e forma prescrita ou não proibida em lei, com espeque no artigo 104 do Código Civil.

Apesar disso, é importantíssimo lembrar que o síndico não pode, de forma independente, conceder desconto na dívida condominial, ou seja, a "vontade expressa das partes", no caso do condomínio, depende de autorização/aprovação em assembleia.

Na hipótese de o síndico proporcionar descontos ou redução dos acréscimos legais (juros, multa e/ou correção monetária) decorrentes da inadimplência, sem a aprovação da assembleia condominial, poderá responder por prejuízos aos demais condôminos.

Dito isto, conclui-se que a legislação vigente não prevê qualquer obrigatoriedade de o Condomínio/Devedor proporcionar desconto ao Condômino/Devedor em caso de pagamento a vista, porém nada impede das partes realizarem um acordo com tal possibilidade, desde que haja aprovação em assembleia condominial.

Geraldo Gregório Jerônimo
Advogados Associados Ltda
Diogo Silva Kamers - OAB/SC 29.215
(48) 3222 2505



Administração premium para seu condomínio

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

Síndico profissional Suporte administrativo
Suporte pessoal Suporte financeiro e contábil



CORRETA
CONDOMÍNIOS

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

LAVIP

LAVAÇÃO E PINTURA PREDIAL

Solicite Orçamento!

Análise técnica do condomínio gratuita



LAVAÇÃO
Limpeza de fachadas de pele de vidro



PINTURA
Pinturas de alta performance



RECUPERAÇÃO
Recuperação de juntas de dilatação e pastilhamento

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

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

(48) 99602.1249

contato@lavippinturas.com.br

facebook.com/lavippinturas



Dos Anjos
Construção Civil

www.dosanjosconstrucaocivil.com.br

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

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

(48) 99663-5662 / 3030-8550

f dosanjosconstrucaocivil



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



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



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



ENCURTAR A DISTÂNCIA ENTRE A EXPECTATIVA E A REALIDADE

As leis servem para nos proporcionar uma segurança jurídica, certo! E o que pode nos garantir uma segurança administrativa? A resposta é comprometimento dos fornecedores e prestadores de serviço em entregar o que foi acordado e prometido, sobretudo no cumprimento de prazos.

Na execução de processos, além de possíveis ocasionais, temos de contabilizar o 'Risco Brasil', onde o senso comum nos aponta um conformismo da diferença entre o que foi previsto e o que foi realizado.

Quando se trata de realizações em condomínios, temos de

trabalhar com a expectativa de um público exigente, que conuiu o direcionamento, escolha e condução de um projeto a um sujeito que foi eleito por uma maioria para representá-lo. E nós, síndicos, temos nos esforçado para aproximar essas duas realidades: o que foi prometido e o que foi entregue. O bom exercício da função de síndico é carente de um mercado que desenvolva as virtudes da pontualidade, excelência, garantia, fluidez, bom gosto, capricho, entre tantas outras que esperamos. Ser competitivo no mercado condominial é essencialmente possuir essas virtudes.

LER E PRAZER

Quanto mais o condomínio puder proporcionar prazeres aos seus coabitantes melhor, não concordam? E que tal o prazer de uma boa leitura?

Este mês fui apresentado a um projeto de uma grande livraria da região sul do país, que tem o objetivo de implementar uma biblioteca nos condomínios. Sem querer me ater aos detalhes deste projeto nesta nota, gostaria de convidar o colega síndico e leitor a refletir sobre essa maravilhosa

experiência.

Já escrevi em outras edições sobre as possibilidades de acolher e desenvolver soluções para as diversas necessidades dos condomínios, mas venho negligenciando a necessidade do lazer. Que tal resgatar essa possibilidade e abrir o caminho para que o mercado possa oferecer soluções para os bons prazeres da vida em nossos condomínios? E que tal começar pelo bom prazer da leitura?

Com a arquiteta **Tatiana Filomeno** na produção do vídeo de cobertura do Seminário AsBEA/SC, para o Canal CondomínioSC



CURSO DE ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS E SÍNDICOS PROFISSIONAL abre inscrições em Florianópolis

Com o crescimento acelerado da verticalização e a sofisticação dos empreendimentos imobiliários, a administração de condomínios ganha, a cada dia, uma abordagem mais profissional. Para oferecer uma plataforma de informações e um diferencial competitivo para os interessados em se lançar na carreira que mais cresce no setor de condomínios de Santa Catarina, a Condominium síndicos profissionais, CRA/SC e Liderança Administradora de Condomínios abrem inscrição para a 11ª turma do Curso de Administração de Condomínios e Síndicos Profissional em Florianópolis.

O curso de carga horária de 120 horas aula é dividido em 5 módulos: Gestão, Jurídico, Contábil, Recursos Humanos e Manutenção Predial. O curso acontecerá às segundas-feiras das 19h às 22h30min com início previsto para julho de 2018.

O público-alvo são os Síndicos, subsíndicos, con-

selheiros, gerentes condominiais, administradores, contadores, advogados, engenheiros, dentre outros, e quem já concluiu o ensino médio e deseja se tornar Síndico Profissional. Visa fornecer aos participantes uma visão sistêmica e operacional do condomínio residencial, comercial, empresarial e mistos, além de dotar os participantes de conhecimentos e técnicas imprescindíveis ao bom desempenho das funções dentro dos condomínios. Tenha um diferencial competitivo para ascensão em sua carreira e melhore o padrão de qualidade dos seus serviços!



Inscrições e informações pelos telefones:

(48)99172-4236 ou (48) 99941-0715 – email: cursosindicos@liderancacond.com.br

Seminário discutiu medidas de PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIOS

Apresentando uma extensa programação em busca de soluções para os problemas de sinistros que ocorrem em edificações, a Associação Catarinense de Engenheiros - ACE promoveu em Florianópolis nos dias 11 e

12 de Junho, o Seminário Nacional de Engenharia e Segurança de Prevenção e Combate à Incêndio nas Edificações Comerciais e Residenciais.

No evento ocorreu um debate com a participação dos profissionais de engenharia, de condomínios e do Corpo de Bombeiros e contou com a presença de Rangel Correa Vargas, síndico e presidente da ASDESC - Associação de Síndicos de Santa Catarina.



Rangel explicou que os síndicos têm uma importância social que está muito além da responsabilidade Civil e Criminal determinadas pelo Código Civil, pois também têm a função de zelar pela segurança

das pessoas que vivem nos edifícios. Segundo Carlos Nakazima, presidente da ACE, o objetivo do seminário foi o de trazer informações aos participantes sobre a importância da prevenção contra incêndios e avaliou a presença dos síndicos como um fator muito positivo.

O seminário contou com o apoio do **Jornal dos Condomínios, entidades e empresas do setor.**

SEGUNDA OFICINA HB CONDOMÍNIOS



Aconteceu dia 20 de junho a segunda oficina promovida pela HB Condomínios direcionada a síndicos, clientes e parceiros da empresa, sediada em Brusque. As principais funções do síndico e suas atribuições foi o tema abordado pelo advogado Gustavo Camacho no treinamento. Segundo a diretora, Fabiane Horst, o aperfeiçoamento neste setor deve ser

contínuo, pois o mercado está em constante evolução. "Quanto mais o síndico estiver bem informado, mais o mercado estará fortalecido e o resultado serão condomínios bem administrados e condôminos satisfeitos".

O encontro contou com o apoio da Upcondo - Auditoria e Treinamentos e Jornal dos Condomínios

Sensato PIONEIRISMO COMPROMISSO SOLIDEZ

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

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

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

Facebook: /SensatoContabilidade
Twitter: @SensatoContabilidade
Website: Sensato.com.br

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



Serviços

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

TUDO PARA O SEU CONDOMÍNIO!

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



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



PINTURA PREDIAL / RESIDENCIAL
CONSTRUÇÃO E REFORMA DE TELHADOS
ALVENARIA E CERÂMICA
LAVAÇÃO DE FACHADAS E IMPERMEABILIZAÇÃO

48 98454-3466 / 98432-6143 | contato@condor.srv.br CREA/SC: 150.365-0.



REFORMAS PREDIAIS

(48) 3257.1919

Há mais
de 30
anos

www.schnlempreiteira.com.br

DARCI PINTURAS

Pintura Predial | Lavagem | Restauração

14 Anos

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

Especializado em Condomínios

Tech New
Arquitetura e Pinturas

(48) 9 9982 8141

(48) 9 3235 2379

www.tn1.com.br

20
Anos

Pintura Predial - Lavagem de fachadas - Laudos - Impermeabilizações

Resp. Téc: Arq. Armando Felipe da Silva - Mestrado/ Patologia da Construção

MEGA

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

PINTURAS E CONSTRUÇÕES

(48) 99106.8446 | (48) 99606.4508

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

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

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>

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.

Acesse o link ou o QR Code e saiba todos os cursos online oferecidos:
www.condominiosc.com.br/agenda/cursos-online



MAPA
ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO

(48) 99982 1196 / 98406 5470

Eng. Lineo
LINEOFILHO@GMAIL.COM

Laudos técnicos de vistoria e perícias em condomínios

Fiscalização e Gerenciamento de obras em condomínios



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

pravalierengenharia@gmail.com | www.pravalierengenharia.com.br

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

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
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:

Diego Vasques
(48) 99692 1030
Sabrina Silva
(48) 99653 2330
Micael Machado
(48) 98855 5570
Miguel Camargo
(48) 99917 7534

Carlos Brito
(48) 98818 6089
Paulo de Brito
(48) 99636 3591
Manoela Escobar
(48) 99941 4778
Igor da Silva
(48) 99180 0367

Rafael Do Amaral
(48) 99941 4778
Elaine dos Santos
(48) 98447 1607
Israel dos Santos
(48) 98833 5215
Jair Oliveira
(48) 99935 2423



Janelas seguras

Com normas técnicas específicas, telas de proteção também devem seguir padrões estabelecidos por condomínios

Graziella Itamaro

Utilizadas nos condomínios para a segurança de crianças, animais de estimação e até mesmo de adultos, as telas de proteção seguem, desde maio de 2012, três diferentes normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) com orientações específicas para fabricantes de telas e de cordas e outra para as empresas que realizam a instalação.

Integrante da comissão que elaborou as normas e há mais de 20 anos empresário do ramo, Nelson Cristiano Santos Juscoski explica que a NBR 16046-1 especifica os requisitos mínimos para fabricação de redes de proteção para edificações, orientando os fabricantes e laboratórios de teste, já a NBR 16046-2 especifica os requisitos mínimos de fabricação das cordas utilizadas para instalação de redes de proteção e a NBR 16046-3 especifica os requisitos mínimos para a instalação das redes de proteção para edificações, dirigida às empresas instaladoras de redes de proteção.

De acordo com o especialis-



Redes de proteção em conformidade com as normas da ABNT têm vida útil de cinco anos

ta, as redes devem ser testadas pelos fabricantes em seus próprios laboratórios e também em laboratórios contratados, que emitem laudos técnicos para confirmar que o produto está de acordo com as normas de fabricação, que tem como parâmetros a resistência ao peso, a exposição a raios UV, a tenacidade, o alongamento e a tração. “Os fabricantes que têm seus produtos testados fazem questão de mostrar em seus meios de divulgação que o produto foi

testado e apresenta os resultados positivos”, destaca.

Também profissional do ramo, Claudir Valendorf complementa explicando que as telas, geralmente, resistem até 500 kg por metro quadrado e são feitas de polietileno, podendo ser nas cores branca, areia, marrom ou preta. Os ganchos podem ser de inox ou galvanizados e instalados com um espaço de 35 cm a 40 cm para obter total segurança e ter a garantia.

Os técnicos lembram ainda

que, além das normas oficiais, antes de solicitar a instalação das telas, também é importante se informar sobre as regras estabelecidas para o assunto em cada condomínio. Segundo Nelson, o síndico pode, por exemplo, questionar a instalação das redes com relação à padronização, como modelo, cor, tipo de gancho e tipo de instalação, ou seja, se este deve seguir o padrão por dentro ou por fora do quadro das janelas e varandas. “Em geral nunca precisamos pedir permissão expressa ao síndico para a instalação. Quando chegamos comunicamos ao porteiro o serviço que faremos e este nos passa alguma recomendação ou aviso relacionado. Mas já tivemos alguns casos em que o síndico tentou proibir a colocação, porém os condôminos levaram o assunto à assembleia e a autorização para instalação foi concedida”, relata Nelson.

PADRÃO

Expostas à ação do clima, como a chuva, sol, maresia e outros, as telas também precisam de cuidados para que possam ter maior durabilidade e não colocar a segurança em risco. “As redes de boa procedência são preparadas para suportar as intempéries, pois na confecção dos fios já estão inseridos estabilizantes anti-UV e antioxidante, que dão maior durabilidade e vida útil ao produto”, salienta Nelson.

Mas apesar de todas as garantias e testes, o especialista recomenda alguns cuidados, como por exemplo, evitar produtos químicos, pois podem alterar a estrutura molecular do produto. “Quando é realizada a lavagem da fachada do edifício com cloro, por exemplo, pode haver a queima do material. Também já tivemos caso em que o cliente colocou painéis quentes na janela para esfriar e até mesmo ferros de passar-roupas, ocasionando a queima”, relata.

De acordo com Nelson, o período mínimo de garantia dado pelos fabricantes é de três anos e a vida útil do material é de cinco anos. Após este período recomenda-se providenciar a troca. “Ressalto que essas informações se aplicam a produtos que estão em conformidade com as normas, pois hoje no mercado há uma invasão de redes de origem asiática de baixa qualidade, e até pessoas que fazem as redes à mão sendo totalmente desaconselhável o uso desses materiais. Por essa razão, devem-se procurar sempre empresas que sejam recomendadas pelos fabricantes”, orienta.



PLAC

PLANEJAMENTO E ASSESSORIA DE CONDOMÍNIOS LTDA.

27 anos de grandes conquistas e desafios.

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

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



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



Uma nova marca. A liberdade de sempre.

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

GRUPO SUPORTE

(48) 3028 7023
gruposuporteSC.com.br

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