

Jornal dos **Condomínios**

30 de Novembro
Dia do Síndico!

ANO 17 - Nº 204 - NOVEMBRO 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

SÍNDICO CONTEMPORÂNEO

Com perfil mais arrojado, os novos gestores estão preocupados em trazer o profissionalismo para o condomínio com foco na valorização patrimonial, na inovação e em um plano de trabalho com apresentação de resultados # Páginas 8 e 9

EM SC

BALNEÁRIO CAMBORIÚ
Inteligência na gestão molda condomínios do futuro

Páginas 10 e 11

SANEAMENTO

Prefeitura fiscaliza sistemas de esgoto em edifícios de Florianópolis

Página 3

TECNOLOGIA

Caixas de Correio Inteligentes

Página 16

Direção Geral:

Ângela Dal Molin

angeladalmolin@condominiosc.com.br

Equipe de jornalistas: Graziella Itamaro, Sibyla Loureiro, Dariane Campos, Sicília Vechi, Cristina Gallo**Revisão:** Tony Rodrigues -**Criação e suporte web:**

Amabile Carioni

Diagramação: Edson Egerland**Redação:** (48) 3028 1089

contato@condominiosc.com.br

Para anunciar: (48) 3207 6784 /
comercial@condominiosc.com.br**Impressão:** GRUPO RBS**Tiragem Comprovada:**

13.000 exemplares

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

Entrega gratuita e dirigida

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

EDITORIAL

Ultrapassando as fronteiras do condomínio

Mas o que significa síndico? Fomos procurar no Aurélio: Síndico, do grego Syndikós, 'advogado, defensor', e do latim. Syndicu. 1. Antigo procurador de uma comunidade, cortes, etc. 2. Advogado de corporação administrativa. 3. Indivíduo escolhido para zelar ou defender os interesses de uma associação, de uma classe, etc. 4. Bras. Em edifícios em que há condomínio, pessoa escolhida pelos condôminos para tratar dos interesses e da administração do imóvel. Mas a importância do trabalho de um síndico vai além da explicação literal do vocábulo. O síndico hoje ultra-



passa as fronteiras do condomínio e se torna atuante também no seu bairro, na sua cidade, ocupando um lugar de destaque na comunidade. A atividade tem enormes responsabilidades: zelar pelo cumprimento da convenção e do regimento interno, mediar as relações interpessoais do condomínio, controlar receitas e despesas, prestar contas, investir em ações que valorizem os imóveis. Mas, os síndicos atendem todas as demandas burocráticas e estruturais e ainda investem seu tempo na busca de capacitação e informação responsável porque entendem ser este um dos caminhos para ser um bom

síndico, seja orgânico ou profissional. Para alguns ainda que por um breve período, para outros por mais tempo, pois fazem da paixão pela sindicância uma profissão. Sabem de suas responsabilidades e assumem seus compromissos atuando como agentes na busca do bem comum e de uma vida melhor para todos. Nesta edição trazemos uma matéria especial que envolve a figura de quem assume esta importante função e traça o perfil desse profissional que é o foco principal do nosso trabalho.

Desejamos a todos os nossos síndicos (as) leitores um ótimo Dia do Síndico!

Ângela Dal Molin

ONDE ESTAMOS:

@jornaldoscondominios



@JornalCond



facebook.com/jornaldoscondominios

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

**OTIS**
United Technologies

Soluções sob medida para o seu condomínio.

• Elevadores • Escadas • Esteiras rolantes

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

www.otis.com

improve
efficiency™Solicite uma visita técnica gratuita de nossos consultores.
Florianópolis e região (48) 3205 8200Central de Atendimento ao Cliente
0800 704 87 83

PINTAR NÃO É SINÔNIMO DE SE INCOMODAR

PELO MENOS NA COLORMAR.

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

COLORMAR
Cores para uma nova vida

www.colormar.com.br



Tintas | Cores Personalizadas | Complementos . Fone 48 3346 2900



De olho no saneamento básico

Prefeitura fiscaliza sistemas de esgoto em imóveis de Florianópolis

Sibyla Loureiro

Desde o dia 15 de outubro, a Prefeitura de Florianópolis está intensificando a fiscalização no sistema de esgoto em imóveis da cidade. O trabalho, chamado de Blitz Se Liga Na Rede, iniciou com ação na Avenida Beira-Mar Norte, e envolve fiscais da Vigilância em Saúde e da Floram, além de equipes técnicas do Programa Floripa Se Liga na Rede e Casan. Durante cinco semanas de blitz, além de comércio e residências, foram fiscalizados oito edifícios (prédios isolados) e 14 condomínios (conjunto de casas ou blocos) nos bairros Centro, Ingleses, Cachoeira do Bom Jesus e Campeche. Todos apresentaram algum tipo de irregularidade e foram autuados pela Vigilância Sanitária ou Floram.

Entre os erros mais comuns, estão a ausência ou inadequação na caixa de gordura e, com certa frequência, lançamento de esgoto na rede pluvial. Segundo o engenheiro responsável pelo Programa Igor Puff Floriano, o objetivo é combater as ligações irregulares e conscientizar a população sobre o papel da sociedade na construção de uma melhora nas condições de saneamento básico da cidade.

De acordo com Igor, em um edifício da Avenida Beira-Mar Norte, que estava lançando esgoto na rede pluvial, o fiscal da Floram promoveu um auto de infração com multa de R\$ 10,5 mil. "Foi o valor mais expressivo até o momento", relatou o engenheiro. Segundo o Decreto n. 6.514 de 22 de julho de 2008, que trata das infrações relativas à poluição e outras infrações ambientais, a multa varia de R\$ 5 mil a R\$ 50 milhões dependendo do dano. Segundo a Floram, as penalidades são aplicadas após laudo de constatação.

COMO EVITAR MULTAS OU AUTUAÇÕES

O síndico deve estar atento ao estado de conservação e dimensões dos itens que compõem o sistema hidrossanitário do imóvel (tubulações, caixa de gordura, caixa de passagem, correta ligação à rede) e saber se os efluentes produzidos pelos imóveis estão indo para a rede de esgoto e a água da chuva está indo para a rede pluvial. Se a conexão estiver trocada, ou seja, água da chuva conectada à rede de esgoto ou esgoto lançado na rede pluvial, o responsável pelo imóvel irá responder a processo administrativo nos órgãos competentes, com pos-

sibilidade de multas que podem chegar a casa dos milhões de reais a depender do dano ambiental ou prejuízo à saúde pública causado.

COMO REGULARIZAR O CONDOMÍNIO

Se houver rede coletora de esgoto na rua, o condomínio precisa por lei (Lei Federal n. 11.445/2007) conectar-se ao Sistema de Esgotamento Sanitário para o devido tratamento dos efluentes. Para se regularizar, o síndico pode recorrer a uma das empresas que foram capacitadas para o serviço pelo Programa Floripa Se Liga na Rede e que constam em lista disponível no link (bit.ly/EmpresasRegularizacao).

Além da fiscalização através das blitz, a Prefeitura e Casan também estão com outra frente de trabalho. São as inspeções do Floripa Se Liga na Rede que tem caráter de orientação e iniciou no bairro Bom Abrigo no dia 3 de setembro. No caso desse Programa, o prazo de regularização ainda está vigente e nenhum condomínio ou edifício foi autuado pelo poder público. "Em linhas gerais, edifícios mais antigos costumam apresentar mais problemas de rede", avalia o engenheiro responsável pelo Programa Igor Puff Floriano.



A lei exige que se houver rede coletora na rua, o condomínio precisa conectar-se ao sistema de esgotamento sanitário

SERVIÇO

• Blitz Se Liga Na Rede

O quê: Fiscalização de imóveis com histórico de irregularidades na rede de esgoto, baseado no banco de dados da Casan e órgãos sanitário e ambiental.

Quem: Prefeitura Municipal de Florianópolis, por meio da Vigilância em Saúde, Floram, Programa Floripa Se Liga na Rede e Casan.

• Programa Floripa Se Liga Na Rede

O quê: Diagnóstico da rede de esgoto dos imóveis e orientação técnica para solução em caso de inadequação.

Caso o condomínio esteja localizado em um bairro que está recebendo inspeções por parte do Programa Floripa Se Liga na Rede - no momento o bairro Abraão -, o administrador do condomínio pode agendar uma vistoria gratuita por meio do Whatsapp (48) 98821-6499. As equipes do programa entregarão uma declaração de regularidade ou orientarão sobre as obras necessárias se houver alguma inadequação identificada durante os testes.

Quem: Prefeitura Municipal de Florianópolis e Casan.

www.pmf.sc.gov.br/seliganarede



Nosso maior projeto é transportar você.

Modernizamos seu elevador de forma rápida, prática e acessível. Você ganha segurança, rapidez e conforto, além da tecnologia de última geração em botoeiras, indicadores e quadros de comando.

Saiba mais, acesse www.thyssenkruppelevadores.com.br



thyssenkrupp



HR CONTABILIDADE

Administração de Condomínios
Contabilidade Empresarial

Síndico, solicite orçamento!
contato@hrcontabilidade.com.br

Manoel Loureiro, 1474 - Barreiros/SJ

Experiência e Confiança

(48) 3035.5920
(48) 99989.9777



www.personnalitecobranças.com.br

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

Cobrar o condomínio não precisa ser uma dor de cabeça.

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

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

Consulte-nos sem compromisso:
47 3368.5150



Personalité
COBRANÇAS

Serviços terceirizados conquistam condomínios

Contratação de empresas cresce e amplia a busca por qualidade dos serviços oferecidos

Graziella Itamaro

Prática comum em muitos condomínios, a terceirização conquista a cada dia novos adeptos com a possibilidade de contratar desde serviços de segurança, portaria, recepção e limpeza. Não se preocupar com a burocracia trabalhista, encargos, treinamentos ou ausência de funcionários pode ser um grande alívio para os síndicos, mas para isso é preciso conhecer bem as regras antes de contratar.

No segmento desde 2008, Rangel Vargas, síndico profissional e presidente da Associação dos Síndicos de Santa Catarina (Asdesc) acredita que a terceirização é uma boa opção porque oferece soluções diversas para atender às necessidades dos condomínios, porém lembra que cada caso deve ser avaliado individualmente. "Penso que a terceirização é o modelo ideal, pois em longo prazo ela demonstra ser mais barata do que ter uma equipe orgânica, ou seja, própria. Porém, aprendi que temos de respeitar a cultura e o histórico de cada condomínio", explica.

MERCADO

Em Santa Catarina o mercado vem crescendo e se profissionalizando para oferecer melhores

serviços. Segundo o Sindicato das Empresas de Asseio, Conservação e Serviços Terceirizados de Santa Catarina (SEAC/SC), em 2017 eram quase 100 mil trabalhadores terceirizados no estado. Com a aprovação do Projeto de Lei n.4302, que regulariza o setor, os números podem aumentar, ampliando a oferta e consequentemente a busca de qualidade dos serviços oferecidos. "A melhoria nos serviços prestados é um processo natural do mercado. Temos uma infinidade de prestadoras de serviços terceirizados e em todas que conheço existe o intuito de melhoria nos processos e na qualidade dos serviços, porém nem sempre esse intuito está presente na prática", avalia o síndico. Para ele, o mais comum é que conforme os problemas com os funcionários apareçam no dia a dia, as empresas apresentem soluções pontuais.

CONTRATAÇÃO E FISCALIZAÇÃO

Apesar dos atrativos é importante que os gestores estejam cientes do que é ou não permitido no modelo de contratação. De acordo com a advogada Alexandra da Silva Candemil, antes de assinar um contrato, o condomínio deve investigar se a empresa contratada é economicamente



O síndico não poderá manter relação jurídica de comando com o terceirizado, deve exigir a prestação de serviços com o gestor da empresa contratada

sólida perante o mercado, e exigir algumas obrigações complementares, tais como: a assinatura das Carteiras de Trabalho Profissionais dos funcionários, o recolhimento mensal dos encargos trabalhistas, e se a empresa possui capital social de acordo com a lei da terceirização. "A lei definiu o que se deve compre-

ender como empresa prestadora de serviços e exigiu para este objetivo ser pessoa jurídica e ter capital social compatível com o número de empregados", explica a advogada, acrescentando que a terceirização poderá ocorrer na atividade-fim da tomadora de serviços e que esta poderá ser pessoa física ou jurídica.

Para o acompanhamento e supervisão dos profissionais contratados, a advogada indica alguns pressupostos básicos que devem ser considerados. Em primeiro lugar, a relação jurídica de natureza comercial e civil entre a empresa contratada e a contratante; em segundo, a empresa contratada é quem admite, comanda, fiscaliza e disciplina seus empregados que trabalharão para as empresas contratantes; e em terceiro, a contratante recebe os serviços dos empregados da empresa contratada e não mantém relação jurídica de comando com os trabalhadores.

Ou seja, os terceirizados devem ser comandados pelo seu legítimo empregador. O condomínio apenas terá uma relação de cordialidade com os profissionais e o síndico deverá repassar as regras para a empresa contratada. "Os síndicos não podem exigir a execução de tarefas ou dar ordens aos terceirizados. Tal particularidade somente pode acontecer entre o terceirizado e seu legítimo empregador. O síndico não poderá manter relação jurídica de direção e comando com o terceirizado, deve se relacionar e exigir a prestação de serviços de qualidade com o gestor da empresa contratada, que é quem comandará os terceirizados", reforça a advogada.

Soluções completas e personalizadas para o seu condomínio!

Aliança
Gestão e Administração de Condomínios

Serviços:

- Gestão Administrativa
- Gestão Síndico Profissional
- Gestão Recursos Humanos
- Gestão Prestação de Contas
- Gestão Financeira

48 3364-6701

Rod. Admar Gonzaga, 755 – Sala 504 - Florianópolis – SC
alianca@administradoraalianca.com.br
www.administradoraalianca.com.br | www.alianca.floripa.br

COMPLETO ATENDIMENTO PREDIAL

LIMPEZA ZELADORIA PORTARIA LIMPEZA EM ALTURA

MULTI SERVIÇOS

www.multilimp.servicos.com

(48) 3209-6697

REÚSO DE ÁGUA

É NA **ACQUAREDUZ.COM**

@ACQUAREDUZ

PEÇA JÁ O SEU KIT REÚSO (48) 99107-0080

ACQUA REDUZ



Quando é a hora de fazer um retrofit elétrico?

Condomínios mais antigos e que nunca realizaram qualquer adequação na instalação talvez estejam precisando passar por uma revisão na estrutura

Dariane Campos

Desligamento de disjuntores, curtos-circuitos, alto gasto de energia elétrica sem justificativa e até mesmo a queima de aparelhos. Estes são alguns dos sinais que indicam a hora de fazer um check-up das instalações elétricas do condomínio. Devido à sobrecarga na rede, muitos edifícios residenciais e comerciais têm apresentado a necessidade de uma readequação nas instalações, seja por efeito do desgaste dos materiais e das estruturas ou da demanda exigida pelas novas tecnologias implantadas.

Como solução para o problema, o engenheiro Wagner Gonçalves Castanheira, diretor do Centro Brasileiro de Engenharia e Sistemas (CBES), indica a realização do retrofit, que mantém a conservação da estrutura original do edifício, acrescentando a ela materiais e equipamentos modernos. A defasagem estrutural e tecnológica tem feito com que prédios mais antigos apostem nessa técnica, através de uma espécie de atualização, para que possam se manter modernos e valorizados. O que contribui também para tornar um



Marta Beatriz Etges, síndica do Condomínio Residencial Graciosa

condomínio antigo mais competitivo e atrativo no mercado em relação aos novos empreendimentos imobiliários, que já são equipados com o que há de mais avançado.

“O retrofit é recomendado quando os equipamentos e dispositivos encontram-se em estado de decomposição ou estão expostos, o que denota fim da vida útil dos componentes do sistema elétrico. Além disso, entendo que a grande vantagem está em, além de evitar riscos aos usuários, poder aplicar o que temos de mais atual no mercado. Um bom exemplo é a troca das lâmpadas

normais por LED, que reduz o consumo de energia e tem maior durabilidade”, explica. Como dica ele reforça os cuidados com cabos expostos, que são risco eminente de acidentes fatais, e destaca a atenção total no momento da execução da reforma e quanto a produtos de origem desconhecida.

READEQUAÇÃO

Em Florianópolis, o Condomínio Residencial Graciosa, construído na década de 1980 em Coqueiros, passou no início do ano por um processo de adequação elétrica nas áreas comuns,

com a troca dos seis quadros de medidores e os dois de distribuição geral. Além disso, também foram substituídos os disjuntores desses quadros, dispositivos contra surto (DPS) e o barramento de equipotencialização principal (BEP) foi interligado ao aterramento existente, tudo em conformidade com o projeto aprovado na CELESC. A obra foi realizada em duas semanas e contou com a supervisão de engenheiro responsável e a execução de empresa especializada em instalações elétricas. O investimento total foi de R\$ 40 mil.

De acordo com a síndica Marta Beatriz Etges, a obra foi realizada por questões de segurança e adequação às normas atuais,

uma vez que os equipamentos estavam defasados e ainda seguiam as determinações da época em que o edifício foi construído. “Entendíamos como necessária a modernização da estrutura das áreas comuns e a importância de deixar em conformidade com as novas regras. Agora estamos passando por outra reforma para a substituição de toda a fiação elétrica das garagens, corredores, escadarias, jardins e sistema de motobombas, que deve ser concluída na segunda quinzena de dezembro. Paralelamente ainda serão trocadas as lâmpadas remanescentes por LED e será instalado o sistema de luzes de emergência no condomínio”, conclui.



SAIBA MAIS

- Problemas elétricos apresentam sintomas como: o aumento repentino da conta de luz, queima prematura dos sistemas de iluminação, desarme frequente de disjuntores
- Realize manutenção preventiva de todo o sistema elétrico do condomínio. Aborde o tema na pauta das assembleias
- Faça o aterramento nos circuitos elétricos
- Não utilize instalações elétricas provisórias ou precárias (gambiarras)
- Procure um profissional habilitado para reparar as instalações
- A cada 10 anos refaça o estudo de carga do condomínio para saber se a infraestrutura elétrica está de acordo com a demanda de carga.

NA SANTA RITA
você encontra a solução para o seu

CONDOMÍNIO



Consulte-nos pelo telefone ou agende uma visita técnica.

SANTA RITA
ILUMINANDO SUA VIDA

4002 4600

www.santarita.com.br @ /lojassantarita

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

MAIS DE 27 ANOS NO MERCADO

CRYSTAL BOX VIDROS TEMPERADOS

- Envidraçamento de Sacadas e de Ambientes;
- Box para Banheiros;
- Espelhos;
- Esquadrias em Alumínio e PVC;
- Muros e Coberturas em Vidro.

Rua Kurt Ramtour, 97, Estreito, Florianópolis/SC | (48) 3244 2844 | www.crystalbox.com.br

SUPOORTE
Condomínios

- ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
- COBRANÇA GARANTIDA

48 3024.7275 www.suportecondominios.com.br

Utensílios de cozinha valorizam os espaços de lazer

Salões de festa se transformaram em espaços mais atrativos com louças, talheres e equipamentos de alta qualidade

Da redação

Cada vez mais valorizadas pelos clientes no mercado imobiliário, os salões de festas dos condomínios se modernizaram e hoje se tornaram espaços aconchegantes, bem decorados e com móveis e utensílios de qualidade. E os acessórios de cozinha acompanharam essa tendência deixando esses ambientes mais agradáveis para reunir a família e os amigos para um jantar no condomínio. Foi-se o tempo dos pratos descartáveis ou dos copos de requeijão. Para atender a essa demanda variada muitos salões de festa e churrasqueiras se transformaram em espaços gourmet com louças, talheres e equipamentos de alta qualidade.

Empresário do ramo de utensílios, Lourival Esmeraldino atribui a mudança no segmento não só ao bom gosto dos clientes, mas também ao aumento no número de pessoas se aperfeiçoando no ramo de gastronomia e compartilhando suas experiências. “Hoje temos muitas pessoas que são gourmets atuantes”, destaca o comerciante.

Segundo Lourival, entre os utensílios mais procurados para condomínios estão as porcelanas,



Os utensílios mais usados são as porcelanas brancas, talheres e panelas de inox, taças, copos e assadeiras

talheres de inox, taças, copos e acessórios como tigelas e assadeiras. Os pratos mais requisitados são os de cor branca e redondos, devido à boa apresentação e à praticidade na hora de lavar. Além disso, também são mais fáceis de serem repostos. “Praticamente ninguém mais procura por porcelana colorida”, relata Lourival.

Para os talheres Lourival aponta que os preferidos são os lisos de inox com cabos robustos por facilitarem a lavagem evitando o acúmulo de comida, mas as facas

de churrasco ainda são bastante apreciadas. Para servir bebidas, o empresário conta que as opções mais procuradas são taças e copos em vidro, cristal ou semicristal. “Hoje há linhas de cristais muito duráveis e com preços acessíveis”, explica.

Além dos itens básicos, Lourival recomenda ainda outros artigos para quem quer deixar o salão bem equipado e que podem ser úteis nos eventos, como por exemplo, balde para gelo, réchaud, peneira, espátulas, e outros.

USO DO SALÃO DEVE TER REGRAS CLARAS

O salão de festas é um espaço democrático que pode ser usado por todos os moradores, mas é preciso ter regras para o bom uso e para garantir a preservação do patrimônio:

- Cada condomínio pode elaborar as próprias normas para o uso do salão conforme o perfil dos moradores. Mas as regras devem estar descritas no regimento interno.
- O síndico pode exigir a assinatura de um termo de compromisso quando o morador utiliza o salão. Assim, o usuário fica ciente das regras e de que, se houver o descumprimento, haverá multa
- O condomínio pode prever uma taxa de utilização do salão de festas para cobrir gastos com

limpeza, energia elétrica etc

- Para evitar disputas ou privilégios entre os moradores, o regimento interno pode proibir a locação do salão em datas especiais, como Natal, Ano Novo e Carnaval

- Ao reservar o salão, o condomínio pode limitar o número de pessoas (convidados), de acordo com a estrutura do espaço

- O condomínio não pode proibir o uso do salão por locatários, já que a pessoa que detém a posse provisória do imóvel possui todos os direitos e obrigações relacionadas a ele, como o direito de usufruir das áreas comuns. O regimento interno que possui regra em sentido contrário afronta os direitos do locatário, previstos no Código Civil.

Conhecedor do assunto, Lourival lembra ainda que na hora da compra é importante procurar um fornecedor que ofereça garantia de reposição das peças de no mínimo cinco anos, caso haja a necessidade de troca dos produtos depreciados. Caso contrário, o conjunto de louças ou talheres

poderá ficar descontinuado.

Segundo o comerciante, muitas construtoras e condomínios têm procurado também personalizar os utensílios não só como uma forma de divulgar a marca, mas também para evitar que sejam misturados com peças de fora ou levados dos ambientes.

(48) 3952-2500
Rua Pintor Eduardo Dias, 334,
Jardim Atlântico - Florianópolis - SC

**PRECISOU?
AQUI VOCÊ
ENCONTRA.**

@atacadocatarinense catarinenseatacado

**Atacado
Catarinense**
Descartáveis, Higiene e Limpeza.

COBRAC
COBRANÇAS DE CONDOMÍNIOS

A todos os síndicos e síndicas
que com dedicação e paciência
zelam pela segurança e valorização
do patrimônio de todos, nosso parabéns!

30/11
Dia do
Síndico!

Cobrança Garantida de condomínio | Receita integral antecipada

Planeje a sua gestão com segurança: (48) 3241.0380 / 99143.1904

Av. Presidente Kennedy, 698 - Bl. B Sala 423 - Ctro Cml de Campinas - São José/SC

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

Seu condomínio merece esta qualidade!

Mais de **4000** itens com a qualidade TRAMONTINA.

CHURRASCO

PANELAS E FRIGIDEIRAS

COZINHA

VIA INOX REVENDEDOR **TRAMONTINA**

www.viainox.com.br

FLORIANÓPOLIS | Av. Gov. Ivo Silveira, 3519 | Bairro Capoeiras | 48 3025-2556 / 9 8447 7901

ITAJAÍ | Av. Abraão João Francisco, 2000 | Bairro Dom Bosco | 47 3075-0333 / 9 8843 6734

JOINVILE | Rua Dr. João Colin, 1013 | Bairro América | 47 3025-7222 / 9 8818 7356

CRICIÚMA | Av. Centenário, 2505 | Bairro Operária Nova | 48 3045-2532 / 9 9104 3092

PEREIRA JORGE
condomínios desde 1969

Precisando de assessoria realmente completa? Fale com quem entende do assunto!

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

Sensato

PIONEIRISMO
COMPROMISSO
SOLIDEZ

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

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

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

[/SensatoContabilidade](#)
[@SensatoContabilidade](#)
Sensato.com.br



DUPLIQUE SANTA CATARINA

Uma homenagem da Duplique a você Síndico, sinônimo de dedicação!

Nos meses em que se comemora o dia do síndico, a Duplique Santa Catarina parabeniza o profissional que zela pela segurança, conforto e bem-estar de condôminos e moradores, além de ser responsável por manter os condomínios em ordem, para que nos momentos mais valiosos da vida, aqueles em que os condôminos estão em seus lares, com familiares e amigos queridos, possam desfrutar de toda a sua estrutura.

Sabemos que muitos são os desafios e

problemas enfrentados durante a rotina diária de um síndico, seja na busca por fornecedores de confiança, na realização de obras e melhorias ou até na gestão de conflitos, trabalhando arduamente para que o ambiente entre os condôminos seja o mais saudável e agradável possível.

Vida de síndico não é fácil, muitas vezes o reconhecimento por esse nobre trabalho não é expressado pelos condôminos que, na correria do dia a dia, não se dão conta do zelo, do empenho e da dedicação com o seu patrimônio e com o bem-estar da

sua família, mas também sabemos que o bom síndico, trabalha sem ser notado, pois quando tudo funciona como deve e é possível notar a expressão de felicidade e alegria no rosto dos condôminos, é sinal que o trabalho está sendo bem realizado e esse é o maior reconhecimento que um síndico pode ter.

É por isso que a Duplique Santa Catarina, faz questão de expressar os seus sinceros agradecimentos a vocês Síndicos, por todo empenho e dedicação no exercício deste nobre ofício!



DUPLIQUE
SANTA CATARINA
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

COMO SE LIVRAR DO BARULHO

O caminho mais curto para aplicar a multa será a adequação da convenção ou regimento interno, fixando as circunstâncias em que poderá ser exigida, evitando assim a necessidade de se convocar assembleia geral para deliberar sobre casos específicos toda vez que ocorrerem.

“Sou síndico de um condomínio de 60 apartamentos. O problema básico é que, por estarmos perto de universidade, temos no prédio algumas ‘republicas’ e consequentemente constantes e reiteradas reclamações de barulho (principalmente após as 22h). Habitualmente entramos em contato com o infrator, posteriormente aplicamos multa de 50% e até 100% do valor do condomínio e na sequência registramos boletim de ocorrência no distrito policial e informamos os pais dos estudantes e o proprietário dos imóveis em questão. Haveria alguma outra forma de coibir tais problemas? A multa prevista no Código Civil é autoaplicável ou teríamos que prevê-la na convenção?”

O problema não é nas lides prediais, e já foi pior, com certeza. Décadas atrás, quando o condomínio dava seus primeiros passos no Brasil, era comum as pessoas se comportarem como se vivessem em casa, sem levar em conside-



ração a proximidade de seus vizinhos. Tinham pouca experiência de viver em coletividade, não se atinando com as restrições que o direito alheio exige.

A pergunta transcrita constitui de modo prático, um roteiro de ação para outros síndicos. O consultante já vem aplicando uma série de medidas progressivas visando a coibir o barulho excessivo.

Começa com advertência, passa para multa, denúncia aos pais e proprietários, che-

gando até a queixa-crime em delegacia de polícia.

Poderia ainda mover ação judicial para que o juiz comine de pena pecuniária o infrator, ou para obrigar o locador do imóvel a exercer ação de despejo por infração contratual.

REGRA GERAL

A propósito deste caso, por se tratar de locação de imóvel, deve ser observado o disposto na Lei de locações segundo a qual “o locatário é obrigado a servir-se do imóvel para o uso

convencionado ou presumido, compatível com a natureza desta e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu” (Lei 8.245/91, art. 23,II). Significa dizer que o locatário deve cuidar do prédio com probidade, zelando e conservando-o tal qual o faria se fosse de sua propriedade, ou seja, respeitando o sossego, a salubridade e a segurança dos demais condôminos.

A multa prevista no Código Civil seria autoaplicável ou teria que ser prevista em convenção? O descumprimento da obrigação de não utilizar as unidades autônomas (ou partes comuns) de modo prejudicial aos demais implica incidência de multa “prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais” (Lei 10.406/02, art. 1.336, par. 2ª), porém, “não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condômi-

nos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa” (idem).

Como se vê, o caminho mais curto para aplicar a multa será a adequação da convenção ou do regimento interno, fixando as circunstâncias em que poderá ser exigida. Tal procedimento evitará a necessidade de se convocar assembleia geral para deliberar sobre casos específicos toda vez que ocorrerem, haja vista o elevado quórum determinado pelo Código Civil.

Também o condomínio – ou qualquer condômino – poderá mover ação de indenização por perdas e danos, incluindo reparação por dano moral, se o barulho for de tal monta que cause prejuízo a qualquer morador.

Dr. Luiz Fernando de Queiroz - Advogado especialista em Direito Imobiliário.

Confira este e outros textos em nosso site:
www.duplique.com.br

síndico
SINÔNIMO DE DEDICAÇÃO

SUA DEDICAÇÃO, COMPROMISSO E EMPENHO DEIXAM A VIDA EM CONDOMÍNIO SEMPRE MELHOR.

30.11 | DIA DO SÍNDICO



DUPLIQUE
SANTA CATARINA
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

Síndico contemporâneo

Com perfil mais arrojado, os novos gestores estão preocupados em trazer o profissionalismo para o condomínio, focados na valorização patrimonial

Dariane Campos



Angélica Arbex afirma que os síndicos estão cada vez mais conectados com o seu verdadeiro papel para o condomínio, para o bairro e para a cidade

Os estereótipos que envolvem a figura do síndico estão ficando no passado. Hoje a maioria dos síndicos são empresários ou profissionais liberais, que têm como desafios mediar as relações interpessoais do condomínio, investir em ações que valorizem os imóveis e atender às demandas burocráticas e estruturais, compartilhando-as com administradoras ou empresas especializadas. Esse novo perfil de gestor aponta para uma qualificação da função, em que a presença de uma pessoa habilitada é essencial para o bom funcionamento da dinâmica do espaço, que muitas vezes pode ser equiparado pela lei a grandes empresas, com inúmeras obrigações contábeis, trabalhistas, fiscais e previdenciárias.

De acordo com Angélica Arbex, que há 20 anos convive com a realidade dos condomínios paulistanos e atualmente gerencia os setores de clientes e comunicação da Lello Condomínios, a atividade tem uma enorme responsabilidade, sendo que as suas atribuições vão além do que está definido no Código Civil Brasileiro. "Eles caminham para serem agentes transformadores dos bairros e das ci-

dades. Um estudo que realizamos recentemente mostrou que está aumentando a disputa pelo cargo de síndico, e que os candidatos estão cada vez mais jovens e mais conectados com o seu verdadeiro papel para o condomínio, para o bairro e para a cidade. São pessoas genuinamente preocupadas com a formação das comunidades,

com o fomento à convivência, com a construção de vizinhanças mais amáveis e colaborativas e que entendem o compromisso que devem cumprir", explica.

A verticalização das cidades já é um fato e até 2030, cerca de 90% da população brasileira estará vivendo em áreas urbanas. Nos anos 1980 esse percentual era,

segundo o IBGE, de 67,7%. "No mundo contemporâneo, entendemos que os síndicos exercem um papel muito importante, até fundamental, na gestão das cidades. Cuidar desses espaços, que muitas vezes são minicidades, é uma tarefa que vem se transformando completamente nos últimos anos e que tem pela frente um futuro instigante e promissor", avalia Angélica.

Além disso, ela destaca que a inovação também é pauta constante desse novo perfil de gestor, que se interessa por serviços integrados, otimização de recursos, novos formatos de contratação de mão de obra e um desenho claro de plano de trabalho com apresentação de resultados. "Esperase que, além de toda a parte burocrática, os síndicos tenham capacidade de inovar na gestão, incluindo iniciativas de sustentabilidade e de mobilização dos moradores em torno de questões que envolvem a participação coletiva, como a segurança do edifício, a correta utilização das áreas comuns e o uso racional da água", conclui.

MUDANÇA NO PERFIL

De acordo com Isabela Regina Fornari Müller, professora do curso de graduação em Administração Empresarial da Udesc/Esag e

Administração de Condomínios e Consultoria
Contabilidade Empresarial
Síndico Profissional
Seguros

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

vice-presidente de Formação Profissional do Conselho Regional de Administração de Santa Catarina, com o avanço dos meios tecnológicos, novas atividades vão ganhando destaque e a transformação no mercado de trabalho traz um leque de oportunidades.

Na década de 1990, por exemplo, as pessoas que ocupavam o cargo normalmente eram homens aposentados, que tinham um tempo maior para se dedicar à gestão. Com o passar dos anos e com o aumento da complexidade no trato do condomínio, reflexo da ampliação da infraestrutura disponibilizada pelos edifícios e do crescimento no número de pessoas que optaram por viver em apartamentos, atualmente há uma predominância maior de jovens e mulheres, que acabaram se destacando principalmente pela atenção a detalhes que antes eram deixados de lado.

Mais que ser o representante legal do condomínio, o administrador deve zelar pelo cumprimento da convenção e do regimento

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

EFICÁCIA
Vidros, Espelhos e Molduras

(48) 3307.9767
(48) 98482.7286
(48) 99907.3166

Rodrigo
Dania

- Box e Espelhos
- Muro e Telhado de Vidro
- Fechamento de Sacadas
- Portões em Vidro e Alumínio
- Manutenção em Portas, Janelas e Sacadas em geral

eficaciavidros@gmail.com

Atendemos todo o Estado

IMBATÍVEL NA QUALIDADE E NO PREÇO!

CASA&COR
TINTAS

VAI PINTAR?
(48) 3259.6961 (48) 99116.9425

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

www.usacolor.com.br



Fernando Willrich, presidente do SECOVI Florianópolis/Tubarão

interno, administrar conflitos de vizinhança, controlar receitas e despesas, prestar contas e cobrar os inadimplentes, entre outras tarefas. Mas ser síndico representa muito mais do que isso. De acordo com Rosely Schwartz, escritora e professora do curso de Administração de Condomínios e Síndico Profissional da Escola Paulista de Direito (EPD), os gestores estão se profissionalizando e entre as novas competências exigidas pelo cargo estão questões como a capacidade de adaptação, comunicação e comprometimento.

Além disso, ela destaca que os moradores também começaram a valorizar perfis que sejam colaborativos e confiáveis, atuando

de forma ética, imparcial e proativa. “Tem coisas que são indispensáveis para ser um bom gestor e outras podem ser adquiridas com o tempo, através de cursos e treinamentos. Eu acredito que ser multitarefas e ter habilidade para resolver conflitos estão entre os principais diferenciais para se obter sucesso”, avalia a especialista.

PROFISSIONALIZAÇÃO

A administração de condomínios no Brasil começou a se profissionalizar há cerca de 30 anos, principalmente na última década, com o boom imobiliário e o aumento no tamanho dos empreendimentos, principalmente pelo crescimento da oferta de condomínios-clubes. Com maior grau de exigência, prestar serviço ao segmentos e tornou um desafio, que incentivou e provocou o exercício de experimentação de novos modelos de gestão, muitas vezes pensados especificamente para o setor; outras com protocolos que já foram aplicados positivamente em outros setores. Além disso, com a oferta de serviços mais integrados e otimizados, as empresas especializadas se tornaram um braço direito necessário aos gestores e a figura do síndico profissional começou a surgir.

Segundo o presidente do SECOVI Florianópolis/Tubarão, Fernando Willrich, o segmento imobiliário está em constante processo de mudanças, por isso muitas vezes é preciso se reinventar e adequar a maneira de trabalhar a nova realidade. “Os condomínios ficaram enormes, a administração

mais complexa e ser síndico é um desafio cada vez maior. Com isso, é notório o movimento na profissionalização da gestão nos últimos anos, sendo que essa tendência vem ganhando espaço nos grandes centros urbanos”, comenta.

Como dica, Willrich destaca que o síndico que quiser manter-se no cargo deve saber gerenciar de maneira sábia as relações interpessoais. “Hoje o administrador precisa ter no diálogo uma das suas maiores capacidades. Ele precisa ser político, no sentido literal da palavra, ter jogo de cintura, e manter uma gestão transparente. Além disso, deve estar cercado de bons profissionais que possam ajudar no ponto de vista técnico”, avalia.

Aliado a isso, ele ainda destaca a mudança no posicionamento dos moradores. “A cada dia que passa os condôminos estão se colocando mais na posição de cliente, cobrando um atendimento imediato, com profissionalismo e capacidade de resolução independentemente da natureza do problema. Isso faz com que o amadorismo fique de lado e os síndicos necessitem investir em qualificação, até mesmo os responsáveis por condomínios de pequeno porte”, ressalta Willrich.

Para atingir o seu melhor desempenho e atender às expectativas desse ‘novo morador’, Angélica Arbex indica que o candidato à administração precisa ter consciência da grande responsabilidade que a função exige. “Comandar um condomínio é como gerenciar um negócio, com inúmeras obri-

FIQUE ATENTO

A primeira coisa que o gestor tem que transmitir para o grupo é que ele tem comprometimento com o prédio e está totalmente envolvido com todas as questões que envolvem esse universo. E isso não será demonstrado pela fala, mas sim por atitudes e na apresentação de resultados

- A atividade do síndico deve ocupar uma posição estratégica dentro do condomínio e ele deve estar sempre atento às necessidades dos condôminos. É muito importante que ele faça consultas com os moradores para traçar um plano de prioridades, dividindo com eles a responsabilidade nas escolhas

- Para trazer o profissionalismo, é fundamental que o síndico encare a função com integridade e ética, utilizando técnicas de gestão como baliza para a gestão do orçamento. Só assim será possível atingir as metas projetadas para o ano e apresentar um balancete com dados que mostrem tudo o que foi melhorado, sempre da forma mais transparente possível



Rosely Schwartz, especialista em condomínios

- Ter um plano de comunicação com os moradores, que saia apenas do livro de ocorrência na portaria. Aqui é possível ter um canal via e-mail ou aplicativos de gestão online onde as pessoas possam fazer suas pontuações e trocar uma ideia diretamente com o gestor.

Fonte: Rosely Schwartz

gações legais. Por isso, ser síndico requer atenção a atividades administrativas complexas, além de todas as questões envolvendo o relacionamento entre moradores e conflitos de vizinhança. Para dar conta de tudo, é preciso estar extremamente comprometido e

ter um mínimo de conhecimento e experiência em legislação, contabilidade e recursos humanos”, explica. Ela ainda pontua que os síndicos que querem se manter na ativa ou se preparar para enfrentar a concorrência devem ter a capacidade de se reinventar.

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

Inteligência na gestão molda condomínios do futuro

Gestores traçam tendência do mercado e pilares da profissionalização em Balneário Camboriú

Sicilia Vechi

As facilidades de acesso à informação aliadas ao amadurecimento do mercado de imóveis de alto padrão em Balneário Camboriú vêm conduzindo gestores a renovarem os conceitos sobre a governança para condomínios. Do alto de seus 2,2 mil condomínios, Balneário Camboriú se prepara para receber mais 190 nos próximos cinco anos, dado do Sindicato da Habitação, SECOVI-SC, cenário que, segundo especialistas entrevistados, aponta para a inteligência aplicada à gestão e o suporte de tecnologias como o molde dos condomínios do futuro.

O aprimoramento de práticas gerenciais surge das demandas de um mercado puxado pela oferta de alto padrão na cidade. O resultado é um perfil de cliente cada vez mais exigente. De olho nas preocupações e demandas do nicho, o setor de Tecnologia da Informação começa a apostar no avanço da construção civil. A Associação Catarinense de Tecnologia (ACATE), que concentra as empresas do setor, fundou neste ano um núcleo setorial voltado para a construção civil, a Vertical de Negócios Construtech. O grupo de empresas de TI reuniu-se com construtoras, incorporadoras e imobiliárias catari-

nenses, mapeou suas necessidades e o potencial de mercado e deve estimular o surgimento de novas empresas ou startups na área.

O diretor da Vertical Construtech, Marcus Anselmo, explica que estão mapeadas no Brasil 400 startups dedicadas à construção e imóveis, parte delas atenta às necessidades dos condomínios. “O crescimento dos empreendimentos imobiliários cria desafios à gestão de condomínios. A estrutura precisa ser mais profissional, com foco em governança e gestão da prestação de serviços. Vemos mais síndicos profissionais em atuação e a transparência em relação aos custos tem um olhar cada vez mais atento para valorização do imóvel como um todo, não apenas para o valor de um apartamento adquirido”.

Em um exemplo de aplicação da tecnologia à rotina condominial, Anselmo fala da gestão de serviços como reformas de fachada, com alto custo e impacto sobre o valor do imóvel. O grupo de investimento vinculado à Vertical Construtech está apostando em startups cujo software auxilia os síndicos na tomada de decisão sobre compras e contratação de serviços de reforma. Trata-se de um modelo de inteligência de dados que reúne as normas de manutenções preventivas, apontando um



Gilson Martins Pereira, síndico do Garden Village: tecnologia tem sido o principal suporte para organizar rotinas e reduzir custos

padrão para os procedimentos. O objetivo do software em desenvolvimento será minimizar os custos do condomínio.

“O condomínio tem uma sé-

rie de serviços agregados muitas vezes não muito bem geridos ou contratados. Nisso a tecnologia pode auxiliar os condomínios”, explica Anselmo.

Aplicativos e gestão profissional

Clareza na comunicação e cumprimento da legislação e regimento é o que proporciona a tranquilidade e a segurança em um condomínio de 216 apartamentos, garante Gilson Martins Pereira, síndico do Garden Village, inaugurado em 2017 pela construtora FG. A tecnologia tem sido o principal suporte para organizar rotinas e também para reduzir custos. Desde que assumiu o condomínio, o síndico já contratou pelo menos cinco soluções tecnológicas.

O acesso por biometria, por exemplo, diferencia áreas onde visitantes cadastrados podem ter acesso, como o pátio interno, e os locais que apenas os moradores podem acessar, como a piscina e o espaço zen. Áreas exclusivas para funcionários ou restritas a menores de 10 anos, casos da sala de jogos e da academia, também têm o acesso liberado somente por impressão digital.

Outro recurso utilizado no condomínio é a garagem inteligente, em que a abertura do portão é realizada por câme-

VAI SUBIR?
Vendas de Elevadores Novos
Instalação, Manutenção
e Modernização

PHENIX
ELEVADORES

(47) 3363-0695
(47) 9 9653-9612
Rua 2550, nº 55 Centro
Balneário Camboriú / SC
@PhenixElevadores

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

GENTE QUE COOPERA CRESCE

ras com sensores de reconhecimento de placa. A solução centralizou o controle de acesso e não permite mais a entrada de veículos não cadastrados previamente, o que vale para visitantes e prestadores de serviço.

Nas áreas de lazer com ar-condicionado, como academia e sala de jogos, sensores de presença controlam o gasto de energia desligando e acionando os equipamentos. A solução foi desenvolvida por um condômino que é engenheiro eletricista. Um aplicativo ajuda a monitorar a manutenção predial, reunindo a agenda, dados de fornecedores e garantias.

Mas a ferramenta mais abrangente e utilizada é o aplicativo que permite a gestão das rotinas do condomínio. Este foi um dos atrativos para o Garden Village contratar a atual administradora de condomínios, que fornece e customiza a ferramenta. A aplicação permite publicar balancetes interativos, aplicar advertências e penalidades, dá acesso aberto a contratos, relatórios e documentos do condomínio. Outras funcionalidades também muito utilizadas são envios de mensagens, acesso a câmeras em tempo real, agendas e reservas de ambientes.

De acordo com o diretor da administradora, Francisco de Borba, a aceitação do aplicativo por 80% dos clientes "representou uma revolução na comunicação e uma ferramenta para otimizar a gestão dos condomínios em Balneário Camboriú".

O síndico do Garden Village atesta. "Condomínios novos que não adotarem tecnologias de suporte para gerenciar suas rotinas tendem a ficar devendo algo aos moradores, porque a tecnologia já está muito incorporada à vida deles. É cômodo, seguro e ajuda muito na orga-

nização dos dados e documentos", afirma Pereira.

GOVERNANÇA E NOVAS ATRIBUIÇÕES

No residencial Privillège, inaugurado pela construtora Embraed em 2016, Willians Rodrigues exerce uma função semelhante à de síndico, porém, complementar. Como monitor de condomínio, ele presta assistência às atividades operacionais no edifício de 41 pavimentos e 70 unidades, como contato com moradores, comunicados, controle de manutenções, entre outras atribuições.

A construtora adotou a função de apoio ao síndico e ao gestor de condomínio, também existente no quadro, por as-

sumir a gestão de seus novos condomínios através de uma administradora própria. Isso se dá por um período que pode se estender de um a cinco anos. A estratégia ajuda a preservar o padrão de qualidade do imóvel.

Monitores de condomínio atuam hoje em pelo menos oito dos mais novos empreendimentos de alto padrão da construtora. "Nesta função, a gestão é facilitada pela infraestrutura do condomínio, a definição clara de papéis e a boa comunicação entre todas as funções. Utilizamos um aplicativo para gerir com mais agilidade as reservas de ambientes e o acesso às câmeras, por exemplo. Tudo prioriza o conforto e a praticidade aos condôminos."

Quatro pilares para a gestão condominial inteligente

As boas práticas a seguir podem ser conhecidas, mas sua aplicação vem sendo readequada em meio à evolução dos condomínios de alto padrão de Balneário Camboriú. Quatro pilares da gestão inteligente de condomínios sob a perspectiva de imóveis de alto padrão são destacados pelo empresário Francisco de Borba, que atua no setor de contabilidade e administração de condomínios há 27 anos.

O primeiro dos quatro pilares é a valorização do patrimônio, considerando que o proprietário enxerga com olhos de investidor e espera que o imóvel seja mantido ou receba melhorias para tornar-se ainda mais valorizado. A segurança é o segundo pilar e compreende priorizar manutenções e proporcionar infraestruturas confiáveis como sistemas de vigi-

lância. O terceiro pilar da gestão inteligente de condomínios é o cuidado com o funcionamento de todos os processos e equipamentos do condomínio, incluindo a gestão dos colaboradores.

Por fim, o quarto pilar apontado é a transparência como filosofia. "A transparência começa com o fazer o certo, com cumprir e fazer cumprir-se a Lei sem poupar recursos diante dessa prioridade. O síndico tem muitas leis a seguir, desde o Código Civil, a Lei n.4.591, o Código de Processo Civil e uma série de leis estaduais e municipais que regem o setor, além da convenção do próprio condomínio e seu regimento interno. Tantas responsabilidades demandam profissionalismo, ética e boa comunicação entre a administradora, o síndico e os condôminos", relata Borba.

VIVER EM CONDOMÍNIO

Martinha Silva



Gratidão a quem faz a diferença

O que faz alguém candidatar-se à função de síndico do condomínio? Vamos analisar esse compromisso e o porquê de algumas pessoas abraçarem esta causa tantas vezes ingrata.

Ser síndico nos dias atuais não tem nada a ver com o síndico de outros tempos, aquele que tinha tempo ocioso ou que era o mais popular ou talvez o mais exigente ou mais político. Com as exigências atuais, seja de órgãos públicos ou mesmo dos próprios condôminos, o síndico precisa sim, dispor de tempo, por isso deve ser remunerado pelo tempo dedicado aos interesses do coletivo. Ser o mais popular eu não diria que é a primazia da função, mas principalmente ser alguém que tenha o respeito dos demais. Ser exigente, sim, mas dentro dos limites de normas a que está submetido, seja o Regimento Interno, a Convenção, o Código Civil ou até a Constituição.

Diante da exigência de tantas competências, que já foram mais esmiuçadas nesta mesma coluna em edições anteriores, a pergunta é: Porque alguém decide pôr seu nome à disposição numa eleição de sindicância?

Tanto o síndico morador como o síndico profissional, são pessoas interessadas em oferecer seus conhecimentos e aptidões, para garantir que o condomínio seja um espaço agradável a todos. Onde cada um possa usufruir de sua "casa" sem comprometer a convivência com os vizinhos. Além disso, a preocupação em manter o valor monetário dos imóveis deve ser uma constante na função. Um condomínio com as manutenções em dia, com revitalizações periódicas, um lugar limpo e

organizado certamente será um imóvel mais atrativo no mercado. Chega a ser uma função social, um papel fundamental de garantia de qualidade de vida e também da preservação do investimento monetário.

O Brasil tem a fama de deixar os prédios se deteriorarem por completo até que a única saída seja implodi-los e reconstruí-los. Nos países de primeiro mundo a realidade é outra. Imóveis que duram décadas e até séculos preservando a história de uma época, mantendo sua arquitetura e solidez. Um imóvel antigo não quer dizer necessariamente que não tenha seu valor, assim como há imóveis "velhos" e desvalorizados, nem tanto pela idade, mas pela conservação.

Com isso, fica claro que a pessoa que se dispõe a cuidar disso tudo, com essa visão de futuro e de bem estar social, é sem dúvida alguém que merece todo o respeito e admiração. O síndico é aquele que sai da posição de pedra para virar vidraça, é aquele que dá a cara a tapa em nome do bem comum sem muitas vezes ser reconhecido por isso.

Dia 30 de novembro comemora-se o Dia do Síndico. Nada mais justo do que um dia dedicado a esse profissional, seja ele morador ou profissional. Deixo registrado aqui todo meu respeito e gratidão aos colegas síndicos. Com certeza essa categoria faz muita diferença na sociedade atual. Parabéns Síndicos!

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



**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



A melhor solução em Envidraçamento de Sacadas



**PERSONAL
EVOLUTION**

48 3341-0880

www.personalevolution.com.br



"A parceria que equilibra custos em benefício da vida condominial"



Assessorando financeiramente e mantendo o percentual da inadimplência controlada.

Lorelai
Recuperadora de crédito para condomínios

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

DE OLHO NO MERCADO

ROGÉRIO DE FREITAS
contato@condominiosc.com.br



DE REPENTE SÍNDICO

Mês de novembro chegando ao fim, e a exemplo dos últimos quase oito anos, pego-me refletindo sobre como a função de síndico abrangeu tamanha importância na minha vida. Migrar de uma atividade comercial distinta para ter a função de síndico como profissão foi quase obra do acaso.

Em 2011 exercia a função de Inspetor de Risco, uma função técnica do mercado de seguros. E tudo ia bem, até que na virada de 2012, por problemas operacionais de uma companhia seguradora cliente, parte da minha produção responsável por 60% de minha receita paralisou por longos 6 meses.

Tendo família para sustentar e uma enorme indecisão de quando as coisas iriam se normalizar, aproveitei a familiaridade que tinha com o mercado segurador e resolvi vender seguros para completar a renda. Uma das primeiras pessoas que abordei foi um amigo de infância, Ronaldo, que atuava como síndico profissional, e a quem eu geralmente recorria para sanar as minhas muitas dúvidas atuando como síndico novato do meu condomínio.

Naquela ocasião o Ronal-

do não contratou nenhum seguro, mas em contrapartida ofereceu-me para atuar como síndico preposto de sua empresa em três condomínios no centro de Florianópolis. Ele me auxiliaria como mentor e seu escritório daria todo o suporte que eu precisasse. Abracei a oportunidade que logo se revelou uma paixão. Mordido pela mosca azul do mercado condominial, aos poucos fui deixando a atividade de inspetor de risco e assumindo 100% a atividade de síndico como profissão em menos de 1 ano.

Quase oito anos depois muita água já rolou, trabalho árduo e muita busca de conhecimento e capacitação - que eu não conseguiria resumir aqui em poucas linhas - mostrariam que eu não sou o mesmo profissional do início da minha carreira.

Mas não pensem, caros colegas, que acho minha história ser mais fabulosa que as suas, mas sei que em um ponto elas se assemelham, a nossa paixão pela função tem a mesma essência, e é fundamentado nessa essência que eu desejo uma vida longa e um feliz Dia do Síndico a todos nós!



Com o colega Henrique Paiva e meu antigo mentor Ronaldo Alvez Jr durante a AGO da ASDESC em fevereiro de 2018

1º MEET UP DE SÍNDICOS DO BRASIL

Venha fazer parte do Condomínio 4.0. O Condomínio do futuro

A tecnologia está presente na grande maioria dos lares brasileiros: Smart TV, Home theater integrado via bluetooth, geladeira inteligente e até automações mais avançadas de iluminação, aquecimento, e etc. Essa transformação digital está chegando nos condomínios residenciais. Você como Síndico, está preparado para viver o Condomínio 4.0?

O 1º Meet Up de Síndicos do Brasil, realizado pela Kiper e promovido pelo Portal CondomínioSC trará aos síndicos o que há de mais avançado em tecnologias para condomínios e como fazer parte desta grande transformação. Seguindo o modelo de encontros de startups no mundo todo, o Meet Up é um encontro que tem como principal objetivo criar uma comunidade de interesse em comum. Venha fazer parte do Condomínio 4.0. O Condomínio do futuro.

1º Encontro: Com inscrições gratuitas e direcionado a síndicos, condôminos e administradoras de

condomínios o evento ocorre dia 11 de dezembro, das 17h às 20h, na Sede da Kiper - Rua Niberto Haase, 60 - 3º andar - Santa Mônica - Florianópolis. O Happy Hour com chopp é por conta da Kiper!

A palestra fica por conta de Odirley Rocha, que tem MBA em Gestão da Segurança Empresarial e está no mercado de Segurança há 21 anos. É Sócio-Diretor da Kiper Tecnologia e vice presidente do SIESE SC onde atua há mais de 7 anos ajudando na capacitação dos profissionais do mercado. Além de extenso histórico de palestras por todo o Brasil e entrevistas em veículos importantes para a área de segurança e IOT, é referência em portaria remota e soluções tecnológicas para condomínios.



Informações e inscrições:

48 9155-0983 Participe!

SEMINÁRIO MANUAL DE CONDOMÍNIOS

Edição Rio do Sul

Os síndicos, administradores de condomínios e arquitetos de Rio do Sul tiveram a oportunidade de conferir o "Manual de Condomínios - Orientação e Processos de Obras e Reformas", no dia 6 de novembro.

Evento na sede da OAB local reuniu dezenas de participantes, que conheceram melhor a publicação, parceria entre a ASBEA/SC e o Jornal dos Condomínios. O evento teve participação gratuita e contou com um debate entre profissionais de arquitetura e do setor de condomínios.

O manual foi desenvolvido para orientar síndicos, condôminos e profissionais na elaboração e execu-



ção de projetos, reformas, reparos e obras em condomínios.

Além de Rio do Sul o seminário já percorreu as cidades de Florianópolis e Joinville e em 2019 será apresentado em outras cidades do estado.

DE SÍNDICOS PARA SÍNDICOS



A Associação de Síndicos do Estado de Santa Catarina (Asdesc), organizou o 1º Encontro Estadual dos Síndicos, um evento feito por síndicos para síndicos. O evento contou com palestrantes que trouxeram informação e ferramentas para melhorar a gestão dos síndicos. Uma tarde inteira de capacitação que aconteceu no auditório da Softplan (Sapiens Park), em outubro, na capital. A Asdesc é a única entidade formal em Santa Catarina focada na figura do síndico.

20 anos
IMPROJEL
REALIZAMOS SERVIÇOS EM:

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

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

IMPERMEABILIZAÇÕES
MATERIAL E MÃO DE OBRA
FONE: (48) 32410431 / 32413966
Rua Altamiro di Bernardi 57
Campinas - São José

UP
CONDOMÍNIOS

- Adm. de Condomínios
- Gestão Financeira
- Síndico Profissional

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

GRUPO TECPLAN
WWW.GRUPOTECPLAN.COM



RADAR

Notícias do mercado condominial • Economia • Empresas • Cidades

ELEVAÇÃO DA TARIFA DE ESGOTO em Joinville é discutida em audiência pública

A Agência Reguladora Intermunicipal de Saneamento (Aris) realizou no dia 14 de novembro uma audiência pública para discutir a revisão tarifária da Companhia Águas de Joinville (CAJ) para os próximos quatro anos. A intenção da Companhia é de reajuste anual pela inflação. Porém, a proposta de revisão prevê a elevação da taxa de esgoto de 80% para 100% do valor da tarifa de água. A justificativa para a mudança é o aumento nos custos de tratamento de esgoto e a necessidade de mais investimentos na expansão da rede em Joinville.

Segundo a diretora da CAJ, Luana Pretto, a cidade conta atualmente com 33% de coleta e tratamento de esgoto, e são necessários investimentos para a ampliação desse número. A previsão da companhia é que o percentual seja ampliado para 95% de cobertura, até o ano de 2047.

A proposta enfrenta resistência de vários setores



Síndico Antônio Vieira, representante da Associação dos Síndicos de Santa Catarina/Regional Joinville

de Joinville. A Associação de Pequenas, Micro e Médias Empresas de Joinville e Região (AJORPEME) é contra a medida, assim como a OAB-Joinville, que afirmou se tratar de uma prática abusiva que contraria o Código de Defesa do Consumidor.

Na audiência, os representantes da Associação dos Síndicos de Santa Catarina-Regional de Joinville (Asdesc /Join-

ville), Antônio Vieira e Salomão Oliveira, também se posicionaram contra o aumento. "O país vive uma situação de crise e a Companhia apresentou um superávit acima de 22 milhões no ano de 2017. Por que a empresa não usa parte desses recursos para o financiamento de novas obras e melhorias?", questionaram. A Asdesc está elaborando um abaixo-assinado contra o aumento.

Administradores de condomínio SERÃO INDENIZADOS POR OFENSAS EM GRUPO DO WHATSAPP

A 8ª câmara de Direito Privado do TJ/SP confirmou condenação de dois moradores ao pagamento de danos morais em virtude do envio de mensagens acusatórias em grupo de WhatsApp do condomínio. Para o colegiado, as acusações e ofensas ganharam ampla repercussão e causaram constrangimento e desavença dentro do condomínio. O valor da indenização por danos morais foi definido em R\$ 15 mil.

Os moradores do condomínio acusaram integrantes da diretoria da associação que administra o loteamento de superfaturamento em obras. Entre as expressões enviadas ao grupo formado por aproximadamente 100 vizinhos, consta "estão levando por fora, e muito". Segundo o rela-

tor da apelação, desembargador Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho, as acusações e ofensas causaram repercussão na esfera íntima dos integrantes, por se tratar de



veículo de grande visibilidade entre amigos e familiares do autor. "Os réus, ao extrapolarem o seu direito à livre manifestação, desbordando os limites legais e passando à ilicitude, causaram danos à honra dos autores que, por conseguinte, devem ser reparados."

Dos Anjos Construção Civil
www.dosanjosconstrucaocivil.com.br

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

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

(48) 99663-5662 / 3030-8550 dosanjosconstrucaocivil

PLAC
PLANEJAMENTO E ACESSORIA 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

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

Fale conosco
 (48) 98408-7909

JOMANI
CORRETORA DE SEGUROS

Sistemas para Administração de Condomínios e Escritórios de Contabilidade

systemar
INFORMÁTICA APLICADA

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

SGC ONLINE APP
GERENCIAMENTO DE CONDOMÍNIOS

(47) 3367.4093
www.systemar.com.br
www.sgconline.com.br
www.preventivopredial.com.br

Assessoria contábil condominial
Administração de condomínios
Síndico profissional

CONTROLL
CONDOMÍNIOS

SERVIÇO QUALIFICADO 16 ANOS

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

DÍVIDA

Uma unidade tem mais de um proprietário, de quem deve ser cobrada a taxa condominial em atraso?

Cristina Andrade / Itajaí

A cobrança de taxas de condomínio é um direito obrigacional, tendo o condomínio opção de cobrar débitos condominiais de todos os proprietários ou de qualquer um dos coproprietários do imóvel, uma vez que são devedores solidários.

Não se discute se o imóvel tem dois proprietários, na cobrança de taxas condominiais com caráter *propter rem*, a dívida é atrelada à própria coisa e todos respondem solidariamente, são coproprietários e corresponsáveis por dívidas contraídas.

Assim, a ação judicial de cobrança de despesas condominiais pode, também, ser promovida face apenas um dos proprietários da unidade, porquanto se trata de obrigação indivisível, cuja responsabilidade é solidária e a garantia real é o próprio bem.

Vale lembrar, que todos os proprietários do imóvel, inclusive aqueles que não figuram na ação judicial, têm conhecimento da origem e referência dos débitos que possuem para com o

Condomínio, uma vez que a dívida condominial é uma obrigação *portable*, na qual o devedor não pode alegar desconhecimento do débito, falta de boletos ou qualquer argumento para isentá-lo de pagamento ou encargos legais.

Os devedores sabem que todo mês uma taxa condominial irá se vencer e deverá ser quitada para manutenção e conservação do condomínio, não havendo necessidade de alguém comunicar ou notificar que há inadimplência, eles já têm ciência. Portanto, o débito referente à taxa condominial é uma obrigação *portable*, sendo que o pagamento deve ser realizado pelos devedores ao credor.

A obrigação dos proprietários do imóvel de manter em dia o pagamento das despesas condominiais é solidária, pertencendo ao proprietário que figura na demanda e ao proprietário que não figura no polo passivo do processo.

Diogo Silva Kamers
Advogado OAB/SC 29.215

(48) 3222 25 05
Geraldo Gregório
Jerônimo
Advogados
Associados Ltda



REAJUSTE

A taxa de condomínio pode ser reajustada automaticamente sem aprovação em assembleia?

Silvio Limeira / São José

Dependerá da forma de arrecadação das receitas do seu condomínio. A mais comum é elaborar uma **previsão orçamentária anual**, na qual se atribuirá o valor da taxa fixa anual, onde se estabelece uma projeção dos gastos pa-

ra as despesas ordinárias (folha de pagamento, manutenção e conservação, água, luz, gás, despesas administrativas, etc.) e uma "gordura" para gastos extraordinários ou compensação da inadimplência. Neste caso, o valor da taxa condominial cabível a cada condômino não poderá ser alterado sem prévia decisão assemblear. Contudo, se o condomínio adotar o **rateio das despesas mensais**, ou seja,

arrecadar o valor necessário para todas as despesas do mês anterior, que geralmente é variável dependendo do que foi efetivamente gasto, o valor da taxa condominial poderá oscilar sem prévia aprovação de assembleia.

Pedro e Reblin Advogados
Rogério Manoel
Pedro
OAB/SC 10.745
(48) 3224 7951



VOTAÇÃO

Se há ausência de um dos cônjuges, o que comparecer à assembleia pode votar?

Marina Lopes / Itapema

"A resposta ao questionamento começa pela análise da matrícula do imóvel. Se a unidade habitacional estiver registrada em nome de ambos os cônjuges, não haverá quaisquer dúvidas e ambos poderão valer-se da prerrogativa de voto em representação ao imóvel de sua titularidade. Entretanto, se o imóvel estiver registrado em nome de apenas 1 (um) dos cônjuges, as dúvidas sobre a possibilidade de participação de ambos às assembleias começam a surgir. Neste sentido, para aclarar o entendimento, será necessário solicitar a apresentação da certidão de casamento, sendo que os regimes de bens aceitos pelo ordenamento jurídico brasileiro são os seguintes: (I) comunhão universal, (II) comunhão parcial, (III) separação total, (IV) participação final nos aquestos. Complicou ainda mais!? Para facilitar a compreensão de co-

Cenário	Nome do registro	Registro de bens	Data da aquisição do imóvel		Ambos podem votar?		Voto por unidade
			Antes de casar	Depois de casar	Sim	Não	
1º	Ambos os cônjuges	Todos	-	-	X	-	1
2º	1 Cônjuge	Comunhão Universal	-	-	X	-	1
3º	1 Cônjuge	Comunhão parcial	-	X	-	X	1
4º	1 Cônjuge	Comunhão parcial	X	-	X	-	1
5º	1 Cônjuge	Separação total	-	-	-	X	1
6º	1 Cônjuge	Participação final nos aquestos	-	-	-	X	1

mo proceder, acima segue uma tabela explicativa acerca das hipóteses possíveis envolvendo o assunto "regime de bens": Em resumo: Nas hipóteses 1, 2, 3, 4, o cônjuge, tanto a esposa quanto o marido, podem participar e votar na assembleia sem a necessidade de apresentação de procuração, posto que são meeiros e, portanto, condôminos voluntários da unidade habitacional de referência. Já nos cenários 3, 5 e 6, o cônjuge não figura como condômino da unidade habitacional e somente poderá se manifestar e votar nas assembleias munido de procuração.

Por fim, cabe recomendar que a averiguação do regime de bens ocorra previamente ao início dos trabalhos da assembleia, mais especificamente no instante da assinatura da lista de presenças e coleta das procurações, pois assim é possível evitar a ocorrência de votos nulos e disputas judiciais futuras, eis que, não raras vezes, 1 (um) único voto pode ser decisivo."

Camacho Advogados
Gustavo Camacho
OAB/SC 32.237
Joinville/SC
(47) 32789026



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



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

LAVIP
LAVAÇÃO E PINTURA PREDIAL

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

- ✓ 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



META
CONDOMÍNIOS
& CONTABILIDADE

A SOLUÇÃO PARA A GESTÃO DO SEU CONDOMÍNIO

Solicite orçamento!

(48) 3028.4477 | 3223.2318 | 3028.1400

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

GUIA DE FORNECEDORES

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



CORRIMÃOS E PROJETOS EM AÇO INOX

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

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

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

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

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.

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

CYMACO ENGENHARIA

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

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

Recupere e valorize o seu imóvel com a especialista em Retrofit

REFORMAS PREDIAIS

Schnel EMPREITEIRA

(48) 3257.1919

Há mais de 30 anos

www.schnelempreiteira.com.br

DARCI PINTURAS

Pintura Predial | Lavação | Restauração

14 Anos

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

Especializado em Condomínios

prediplan planejamento predial

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

48 991564675

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

15 ANOS Atuando no mercado de condomínios residenciais e empresariais

Tradição, Qualidade, Eficiência

Contamos com uma equipe altamente qualificada para atender o mais alto padrão de serviço

Solicite seu orçamento gratuito (48) 3029.3017 / 9 9663.1948

contato@retoquefinal.com.br

RETOQUEFINAL

Somos especialistas em:

- Pintura Predial
- Manutenção Predial
- Impermeabilização
- Lavação e Restauração de Fachadas
- Reformas em geral

PINTURA E REFORMA PREDIAL

RH EMPREITEIRA

(48) 3024.5277

25 anos

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

Tech New Arquitetura e Pinturas

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

20 Anos

www.tn1.com.br

Pintura Predial - Lavação de fachadas - Laudos - Impermeabilizações

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

Padrao Revestimentos

Pintura Predial | Revestimentos em geral
Impermeabilizações | Construções e Reformas

Especializados em Retrofit

(48) 9 96295101 SC | (11) 9 72526502 SP

www.padraorevestimentos.com.br

30 Anos

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS / PREVENTIVO CONTRA INCÊNDIOS

VISATECH Instalações Elétricas

CREA 15476-4/SC

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

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

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS

ENGENHARIA QUALITATIVA Claudio L. Skroch - Eng. Resp.

(48) 9.9919-1211 / 3238.9631

claudiolsk@gmail.com

Consultoria Técnica / Análise Técnica
Relatório de Análise Técnica / Inspeção Predial
Perícia de Engenharia / Vistoria de Vizinhança
Fiscalização de Obras e Serviços
Avaliação Imobiliária
Vistoria Predial em Garantia

FOSS ENGENHARIA E CONSULTORIA VALORIZANDO O SEU PATRIMÔNIO

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

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

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

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

PRAVALIAR Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho

Inspeção Predial e Laudo Técnico

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

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

(48) 3223 6363 | 99980 9377

pravaliiarenharia@gmail.com | www.pravaliiarenharia.com.br

BALNEÁRIO CAMBORIU

PORTARIA REMOTA

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

Portech Portaria Remota

www.portech.com.br 47 3081 5508

contatosul@portech.com.br Rua Taiândia, 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:

Mauro de Souza (48) 99928 2484	Marcel Martins (48) 98426 3397	Wilsonne Roamin (48) 99649 9348	Vanessa de Oliveira (48) 98428 5005
Elenildo Nascimento (48) 98853 8228	Joana Batista (48) 99694 6448	Luiz Teixeira (48) 99102 2853	Carlos Brito (48) 98818 6089
Clarisse Bridi (48) 99049 6538	Pablo Lyrio (48) 99147 1970	Jones Melo (48) 99186 0098	Vanderlei Ribeiro (48) 99126 5501
Mauro Floriano (48) 98422 1772	Charles Santiago (48) 99840 7512	Carlos Rosenki (48) 99836 6510	

GTC Contabilidade & Assessoria

CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS

DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA

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

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

(48) 3223 5332 Av. Rio Branco, 404 Sl 506 Torre 1 - Centro Fpolis

www.gtccontabilidade.com.br gtc@gtccontabilidade.com.br

Caixas de Correio Inteligentes

Serviço facilita a vida de moradores em condomínio

Sibyla Loureiro

Diante de um cenário no qual as pessoas raramente estão em suas residências em horário comercial, as ocorrências de insucesso na entrega de encomendas são comuns em condomínios sem porteiro. Com o objetivo de contribuir para que elas cheguem às mãos de seus destinatários de forma cômoda e simples, os Correios lançaram um novo serviço para esse público. São as Caixas de Correio Inteligentes (CCI), que já estão disponíveis para instalação em várias cidades do país, entre elas Florianópolis e São José.

Lançada no mercado no final de 2017, a solução consiste na distribuição de encomendas em caixas de correio automatizadas, sem que haja necessidade de presença do cliente ou preposto para recebimento. Dessa forma, os moradores podem retirar suas encomendas no próprio domicílio com mais comodidade, no horário que considerar mais conveniente. Os condomínios interessados podem adquirir os equipamentos no padrão recomendado pelos Correios diretamente de fornecedores previa-

mente autorizados.

“Esclarecemos que as localidades de Florianópolis e São José estão habilitadas para implantação. No entanto, a disponibilização do serviço depende da instalação do equipamento, o qual é necessário ser adquirido diretamente com os fornecedores que possuem equipamento certificado para a aquisição”, informa a assessoria de imprensa da instituição.

Após a compra ou aluguel da

Caixa, os Correios devem ser informados da sua instalação para viabilizar a operação de distribuição de objetos. De acordo com o setor responsável da instituição, a definição do local deve ser de competência exclusiva do condomínio, sendo que o lugar deverá ser de livre e fácil acesso ao carteiro.

Concordado entre condomínio e fornecedor, o acesso do morador à CCI é realizado por meio de chave eletrônica (se-

nha/cartão RFID, dentre outras a ser definido junto ao fornecedor). Já o acesso do carteiro é por meio de senha pessoal. Também o custo para a aquisição ou o aluguel da Caixa de Correio Inteligente é definido entre o condomínio e o fornecedor. “Estamos em processo de certificação de outros fornecedores”, explica o setor responsável do Correios, já que, no momento, só uma empresa de Porto Alegre está oferecendo o armário inteligente.

BENEFÍCIOS

- Receber encomendas no endereço mesmo estando fora de casa
- Retirar as encomendas 24 horas por dia, sete dias por semana
- Maior comodidade para recebimento de encomendas
- Evita que o morador tenha de ficar esperando uma encomenda ou tenha de buscá-la em um Centro de Distribuição dos Correios
- Solução ideal para condomínios sem porteiro e ou que sejam atendidos por portarias virtuais
- Os condomínios interessados na solução podem adquirir os equipamentos no padrão recomendado pelos Correios diretamente de fornecedores previamente autorizados
- Mais informações e especificações podem ser acessadas em www.correios.com.br/caixadecorreiointeligente

COMO FUNCIONA

A entrega de encomendas nas caixas de correio inteligentes ocorre da seguinte forma:



PASSO 1:

Quando houver encomendas destinadas a condomínios que aderiram a solução, o carteiro acessará o equipamento.



PASSO 3:

Para retirar as encomendas, os moradores devem se identificar na caixa de correio inteligente.

Após a identificação, o equipamento destravará o compartimento para que o morador retire as encomendas.

O morador tem a opção de ser notificado por meio de mensagens SMS sobre a disponibilidade das encomendas para retirada, basta cadastrar o número de telefone celular na página de rastreamento de objetos do site dos Correios.



PASSO 2:

Após escolher a dimensão do compartimento e selecionar a unidade habitacional à qual a(s) encomenda(s) se destina(m), o equipamento destravará um escaninho para que o carteiro deposite a(s) encomenda(s).



Caixa de Correios Inteligente

Síndico, tem dificuldades para receber encomendas em seu condomínio?
A Azanonatec apresenta a Caixa de Correios Inteligente.




RECEBA SUAS ENCOMENDAS DE FORMA ÁGIL E SEGURA!

Saiba mais: www.correios.com.br

- Encomendas e Logísticas
- Entregas
- Entregas em caixa de correios inteligente

(051) 3325-2728 | (051) 3343-9847 | (051) 99987.3910
www.azononatec.com.br | azononatec@azononatec.com.br



UNIFORMES

| KOBRASOL | PALHOÇA
| FLORIANÓPOLIS
| BALNEÁRIO CAMBORIÚ
| CURITIBA

@ LOJADOCUARDAPÓ
f LOJADOCUARDAPÓ
48 3247.4959

Guarida Pó
Uniformes Profissionais
www.lojadocuardapo.com.br

FÊNIX ENGENHARIA

Inspeção
Laudo Técnico
Recuperação de Estruturas

Especializado em estrutura
de concreto armado

Trincas | Fissuras | Corrosão | Inspeção | Recuperação
Reforço | Laudo Técnico de engenharia em geral

fenixeng@gmail.com (48) 99958-5288



ADELANTE

COBRANÇA DE CONDOMÍNIOS

A sua dedicação é essencial para a harmonia e manutenção do bem em comum

30 de novembro Dia do Síndico

Parabéns pelo seu dia. Uma homenagem da ADELANTE a todos Síndicos(as).

Florianópolis 48.3222-5611 | 9.9623-6598 | 99632-5958.
Blumenau 47.3209 2684 | 48.99632-8416
www.adelantecobrancas.com.br

