

Jornal dos Condomínios

ANO 17 - Nº 206 - JANEIRO 2019 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

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



PISCINAS: CONDOMÍNIOS DEVEM CUMPRIR A LEI

Legislação que prevê a instalação obrigatória de dispositivos de segurança nas piscinas residenciais multifamiliares ou coletivas já está em vigor

Páginas 8 e 9

Síndico Damyan
Dias de Oliveira
de Florianópolis

EM SC

VALE DO ITAJAÍ
Planejamento assegura efetividade da Assembleia Geral de Instalação

Páginas 10 e 11

SEGURANÇA

Pane no elevador deve ser resolvida por profissionais

Página 3

CONDOMÍNIO & CIA

Prédios revitalizados ganham espaço no mercado

Página 6



LÍDER EM GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS
GARANTIMOS O FIM DA INADIMPLÊNCIA E A FELICIDADE DO SÍNDICO AO MORADOR.

25 ANOS
DUPLIQUE



DUPLIQUE
SANTA CATARINA
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

48 3222 3500 / 48 3024 6666 / 48 3094 8500 • www.duplique.com.br

MEGA
PINTURAS E CONSTRUÇÕES
ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS
(48) 99106.8446 / 99606.4508
mega.construcoes@hotmail.com
Rua Cesar Zuchinalli, 12 - 02/03 - Serraria/SJ

Sensato
PIONEIRISMO COMPROMISSO SOLIDEZ
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
FLORIANÓPOLIS: Rua Deodoro, nº 209 P andar, Edifício Dohé Amm, Centro de Florianópolis / SC. (48) 3224.2585
ESTREITO: Rua São José, 472, Balneário de Estreito Florianópolis/SC. (48) 3037.3200
/SensatoContabilidade
@SensatoContabilidade
Sensato.com.br

ampla
Questão de confiança
Lavação, Restauração e Pintura predial
Especializada em Condomínios
www.amplase.com.br
(48) 3337.0889 / 3371.5512
Dpto Cml (48) 99859.6044 / 99175.9900
amplaempreiteira@gmail.com

VAI PINTAR O PRÉDIO?
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

MULTI
COMPLETO ATENDIMENTO PREDIAL
LIMPEZA | PORTARIA | ZELADORIA
(48) 3209-6697 | (48) 99174-6697
www.multilimpservicos.com

Direção Geral:

Ângela Dal Molin

angeladalmolin@condominiosc.com.br

Equipe de jornalistas: Sibyla Loureiro,

Darlane Campos, Sicília Vechi

Revisão: Tony Rodrigues -**Criação e suporte web:**

Ramiro Galan

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

**Empatia e solidariedade com o próximo,
motivação para 2019!**

Com o reaquecimento no mercado de imóveis e o lançamento de novos edifícios no litoral Norte de Santa Catarina, síndicos e gestores estão atentos para garantir assertividade e boas práticas na realização das assembleias de instalação de condomínios. Além de exigir esforços na sua condução e o cumprimento de requisitos legais, a Assembleia Geral de Instalação (AGI) - reunião que formaliza a instituição do condomínio - tem pauta obrigatória. Nesta edição veja orientações de especialistas para que a ordem da pauta não seja alterada ou desvirtuada por questões particulares.



O prazo para a instalação de dispositivos de segurança em piscinas de Santa Catarina - regulamentada pelo Decreto nº 1.412- terminou em dezembro de 2018. Desta forma, a adoção de medidas para a prevenção de acidentes esteve no topo da lista de atribuições dos síndicos e administradores de todo o estado e as piscinas de muitos condomínios passaram por uma série de adequações nos últimos 12 meses. Veja nesta edição que a partir de agora, os edifícios que ainda não cumprem as exigências já estão sujeitos a penalidades.

Nesta primeira edição do ano, nossos colunistas refletem sobre a empatia com

o próximo. Notícias de diversos casos de suicídios ocorridos em condomínios do estado são o recado de que pessoas que moram ao nosso lado podem estar precisando de ajuda. Veja também que o acolhimento de pessoas com necessidades especiais, e a aceitação de suas diferenças, pedem um olhar compassivo e solidário por parte dos síndicos.

É com esta motivação de empatia e solidariedade que iniciamos o ano de 2019. Também retornamos com nossos projetos que trarão capacitação e eventos voltados ao setor, e que em breve serão divulgados. Ótimo ano a todos os nossos leitores e boa leitura!

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 8200



Central 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

Suvnil

RENNER

Futura tintas

Tintas | Cores Personalizadas | Complementos . Fone 48 3346 2900



Pane no elevador deve ser resolvida por profissionais

Conhecimento específico dos equipamentos garante a segurança da operação

Da redação

Ficar preso no elevador é o tipo de situação pela qual ninguém quer passar, mas, para os síndicos que passam pela experiência, ficar do lado de fora de um elevador travado é tão desgastante quanto estar no lado de dentro. Porém, a pressa em retirar as pessoas pode causar acidentes. A orientação para estes casos é unânime: nunca tente destravar o equipamento, chame o técnico responsável.

Para Daniel Montenegro, técnico de uma empresa de manutenção elevadores em Florianópolis, a orientação para que as pessoas sejam retiradas somente por pessoas capacitadas em casos de parada involuntária do elevador é uma questão unicamente de segurança. "O técnico é treinado para as diversas situações que ele pode enfrentar para garantir o máximo de segurança para todos os envolvidos. Um elevador parado com a porta na metade da altura do piso pode se mover e causar um grave acidente. Parado acima do nível do piso pode causar uma queda no fosso se alguém tentar abrir na pressa de sair do equipamento", explica.

O Corpo de Bombeiros também recomenda que a primeira ação seja o contato com o serviço de



Usuários devem ser orientados a acionar o botão de emergência

emergência da empresa responsável pelo equipamento do edifício. "O Corpo de Bombeiros pode ser acionado caso não haja tempo hábil ou alguém esteja passando mal ou com condições insalubres. Possuímos um conhecimento geral para fazer o resgate enquanto o técnico tem o conhecimento específico de cada elevador", declara o tenente André Prates, Chefe do Centro de Comunicação Social do Corpo de Bombeiros Militar de

Santa Catarina.

Uma vez preso dentro de um elevador, a recomendação do Corpo de Bombeiros é a de manter a calma. "A claustrofobia natural do ser humano pode apavorar as pessoas, mas, uma vez feito contato com o técnico e ele esteja a caminho, o ideal é aguardar. Os elevadores são projetados com saídas de ventilação segundo normas técnicas e testados pelo INMETRO", explica o tenente.

ORIENTAÇÕES A SÍNDICOS E MORADORES

- Antes mesmo de acontecer um incidente com o elevador, observe se o equipamento de seu prédio traz fixado na parede da cabine, placa com os contatos da empresa responsável pela manutenção do maquinário, do Corpo de Bombeiros e do edifício. Caso não tenha, faça a solicitação ao síndico.

- Quando o elevador enguiçar, alguns passageiros têm a reação de tentar abrir a porta. O que não é correto, pois eles podem acabar provocando acidentes. No lugar de mexer nas portas ou no teto, acione o alarme, interfone para a portaria, telefone para algum vizinho ou parente, chame pelo zelador, mas não tente intervir.

- Os elevadores não são totalmente vedados, como alguns imaginam. Mas há, de fato, uma restrição de ar. Portanto, caso esteja acompanhado de outros passageiros, evitem falar muito.

- O resgate não deve ser feito por zeladores nem porteiros. Ambos não são habilitados a fazer tal procedimento. Mesmo com o elevador desligado,

os riscos de acidentes são altos. Os funcionários do edifício e os síndicos devem acionar a assistência técnica e o Corpo de Bombeiros e conversar com os passageiros que estão presos, mantendo-os informados até a chegada do resgate.

- Se você for síndico, zelador ou morador e estiver ajudando no socorro, procure repassar para os profissionais de resgate o número e as condições de todos os passageiros.

- Após o resgate das vítimas, o elevador deve permanecer interdito e com as portas dos andares travadas, para evitar que outras pessoas se acidentem. O equipamento só deve voltar a funcionar depois de liberação da assistência técnica.

- Os edifícios devem contratar empresas credenciadas para manutenção periódica de seus elevadores. Caso contrário, o síndico ou administrador poderá ser responsabilizado pelas consequências da má conservação.

Fonte: Corpo de Bombeiros



Opinione
Consultoria Elevadores

Consultoria, Inspeção, Vistoria
Auditoria e Parecer em Elevadores e Escadas Rolantes
Contrato de Consultoria a Condomínios e Construtoras

www.opinione.com.br (48) 98428.9574

Rua Graciosa, 203 - São Sebastião - Palhoça - SC



Experiência de 26 anos que traz segurança e economia para o seu Condomínio



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



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

Personnalité
COBRANÇAS

PONTO DE VISTA

Síndico: o patrocinador da justiça

Gustavo Camacho



vida, aquilo que justifica a sua existência e o faz levantar da cama todos os dias, independentemente das circunstâncias.

O indivíduo que conhece o seu propósito acaba por não se apegar aos elementos exteriores e efêmeros, eis que impõe a sua vontade para exercer o caminho almejado em busca da expressão de um ideal. Já quem desconhece suas motivações interiores, vincula-se facilmente aos elementos exteriores, derivados dos desejos corporificados

nos resultados de suas ações, tais como bens materiais, prestígio, poder, etc.

Há que se ressaltar que aquele que não cumpre o seu propósito trai, não apenas a si próprio, mas a toda a sociedade que deixa de ter os seus melhores frutos. Vincular-se aos desejos e as paixões materiais e traçar metas físicas e financeiras, bem como abrir campo para a corrupção, rompendo valores éticos e morais de um indivíduo sob o argumento de que um objetivo exterior poderá ser alcançado mais brevemente, tem um alto custo.

Trabalhar com esta mentalidade é aguardar para viver os prazeres exteriores da vida, pois, aqui neste cenário, o enfoque é o resultado e não as experiências obtidas durante o percurso, mentalidade que conduz o indivíduo à uma prisão mental cujo carcereiro é ele próprio. De fato, conhecer o seu propósito leva o indivíduo a viver o trabalho e não apenas sobreviver dele.

E o que o síndico tem a ver com tudo isso!?

De acordo com a tradição filosófica clássica, existem 4 ideias superiores junto ao plano não manifestado: (a) a Beleza, (b) a Bondade, (c) a Verdade e (d) a Justiça. Estas 4 ideias, plasmadas no mundo manifestado representam as (a) artes, (b) religiões, (c) ciências e (d) política.

Sim! A política vincula-se a ideia de Justiça.

Em que pese o vocábulo político seja hoje sinônimo de descrédito, a sua origem deriva da palavra pólis (antigas cidades/estado gregas). O político é aquele responsável por cuidar da pólis/cidade, sempre com a ambição de fazer mais e melhor, subjugando as suas próprias paixões em vista dos interesses da coletividade, motivando sua existência para servir.

A degradação da função da real política é capitaneada pelos politiquinhos, que se fecham em si próprios, por isso, eram chamados pelos gregos de idiotas, com a ganância de obterem resultados pessoais, a fim de que da sociedade possam servir-se.

Por isso, o síndico é um político em sua essência, devendo servir como instrumento da Justiça junto à sociedade na qual atua. Exatamente por este motivo, a análise etimológica, verifica-se que o substantivo síndico deriva do grego Syndikos, que significa: o patrocinador da Justiça.

Assim, para que esteja apto a ser síndico, o indivíduo deverá ter ciência de que o artigo 1348 do Código Civil é uma baliza mínima de suas responsabilidades, motivo pelo qual (i) conhecer-se a si mesmo, (ii) para que possa exprimir o seu real propósito de vida (iii) sendo um efetivo instrumento do arquétipo da Justiça junto a sociedade, são os requisitos indispensáveis aos verdadeiros síndicos que desejam liderar e inspirar pessoas.

Gustavo Camacho – Advogado, sócio da Camacho Advogados em Joinville/ SC, síndico e filósofo. Pós-graduado em Direito Processual Civil e Direito Imobiliário, Notarial e Urbanístico.

Solução definitiva para limpeza e impermeabilização de caixas d'água

GARANTIA DE 5 ANOS!

► Sistema para impermeabilização em laminado de PVC flexível
 ▪ Caixas D'água ▪ Lagoas e lagos artificiais ▪ Telhados verde

► Impermeabilização convencional
 ▪ Muros de arrimo ▪ Baldrame ▪ Lajes
 ▪ Piscinas ▪ Calhas de chuva

CVS

Prestadora de serviços

SOLICITE ORÇAMENTO!

contato.cvs@hotmail.com

(48) 3065.5416 / 98812.0186



PREPARE SEU CONDOMÍNIO PARA O VERÃO

○ Sistema de Economia Acqua Reduz (SEAR) oferece uma gama de produtos e alternativas sustentáveis para economia de água que pode **reduzir o consumo em até 70%**, facilitando que os reservatórios permaneçam com água, principalmente no **VERÃO**.

UM SISTEMA PARA EVITAR A FALTA DE ÁGUA

ACQUAREDUZ.COM

| 48 | 99107.0080

Regularização de para-raios

Equipamento deve estar em dia com as normas do Corpo de Bombeiros

Da redação

Segundo dados do Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais (INPE), o Brasil é o país onde existe a maior incidência de raios em todo o mundo. Estima-se que aproximadamente 60 milhões de raios atinjam o solo brasileiro por ano, ou seja, cerca de dois por segundo. Por essa razão, o topo dos prédios pede atenção especial, pois, a falta de manutenção ou a inexistência de para-raios pode trazer prejuízos, acidentes e até risco de morte para os moradores.

O engenheiro eletricitista Marcelo Trombetta Ballin explica que existem normas brasileiras que regem os sistemas de aterramento e para-raios em edificações. “Essas normas são desenvolvidas por comissões da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são revisadas de acordo com o desenvolvimento tecnológico e novas demandas que surgem com o passar do tempo”, explica.

Segundo o engenheiro, o Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina (CBMSC) possui as próprias instruções normativas e as mantém atualizadas. “Essas instruções são de fácil leitura e estão disponíveis na página do Corpo de Bombeiros, sendo de grande



O Brasil lidera o ranking de países com maiores incidências de raios

importância para síndicos e interessados no assunto”, orienta.

EQUIPAMENTO É OBRIGATÓRIO

O Corpo de Bombeiros exige para-raios, tecnicamente conhecidos como Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA), para imóveis com ocupação residencial privativa multifamiliar, com 20 metros ou mais de altura ou área construída de 750 m² ou mais. “A falta de equipamentos ou a necessidade de manutenção no sistema de proteção contra descargas atmosféricas impede a emissão do atestado para

funcionamento dado pelo Corpo de Bombeiros, bem como o condomínio fica passível de sanções administrativas”, esclarece o major e chefe da Divisão de Normatização do Corpo de Bombeiros Militar, Jailson Osni Godinho.

O especialista explica que quando ocorre uma notificação é pelo fato da edificação não estar de acordo com as exigências das Instruções Normativas, como o projeto de SPDA possuir incompatibilidades de projeto e execução, condições precárias das instalações ou falta de laudo que ateste o funcionamento adequado do SPDA.

INSPEÇÃO

Segundo o major, o serviço deve ser prestado por profissional habilitado do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou do Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) e o Corpo de Bombeiros exige, junto com os projetos ou laudos, as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), emitidas pelos conselhos de classe, comprovando a habilitação para tal serviço. “O SPDA tem validade indeterminada, sendo necessárias inspeções e manutenções de rotina, independentemente da ocupação da edificação”, orienta. As inspeções técnicas devem ser efetuadas conforme o tipo de edificação. Estruturas destinadas a fins residenciais, comerciais, administrativos ou industriais, por exemplo, devem ser vistoriadas em intervalos de cinco anos.

A elaboração do laudo é feita através de avaliações que incluem medições técnicas do sistema. Essa coleta de informações produz um relatório das possíveis adequações e manutenções. Se o equipamento estiver dentro das prerrogativas das normas é emitido um Laudo Técnico de Conformidade e uma ART ou RRT.

EQUIPAMENTOS

O especialista em sistemas preventivos Diego Marcelino explica que o para-raio protege, essencialmente, a estrutura física do prédio, não evitando que a energia das descargas atinja as instalações elétricas. “O SPDA especificado no Projeto Preventivo Contra Incêndio (PPCI) protege a estrutura contra possíveis incêndios provocados pelas descargas atmosféricas, porém não protege integralmente os equipamentos eletro-eletrônicos no interior da edificação”. Segundo ele, se a descarga atmosférica não cair na edificação, mas atingir um local próximo, as energias que transitam pelas redes elétricas podem seguir pelos cabos condutores atingindo as tomadas e queimando equipamentos dentro dos apartamentos. “Para a proteção dos equipamentos é utilizado nos quadros de disjuntores um dispositivo chamado Disjuntor de Pulso de Surto (DPS) em cada fase e neutro. O DPS monitora a tensão em cada linha e, em caso de subida brusca de energia, é ativado protegendo o circuito e os aparelhos ligados a ele”. A utilização desse equipamento não está incluída nas normativas do Corpo de Bombeiros, mas é obrigatória segundo as novas normas de instalações de baixa tensão da Celesc.

Prevenir
Parceria pela vida

Manutenção e execução de para-raios
Peça uma avaliação sem compromisso!

vendas@prevenirsc.com.br (48) 3304.2014

Rua Professora Julieta Nicolich Costa, 30
Jd Atlântico - Florianópolis

COMPLETO ATENDIMENTO PREDIAL

LIMPEZA ZELADORIA PORTARIA LIMPEZA EM ALTURA

MULTIlimp
SERVIÇOS DE LIMPEZA

www.multilimp.com.br (48) 3209-6697

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

NA SANTA RITA
você encontra os melhores produtos para seu

CONDOMÍNIO

Conte com a Santa Rita no fornecimento de diversos materiais, como: sensores de presença, motobombas, iluminação de emergência e iluminação em LED, proporcionando maior economia.

Solicite um orçamento ou uma visita técnica

SANTA RITA
ILUMINANDO SUA VIDA

4002 4600 www.santarita.com.br /lojassantarita

Prédios revitalizados ganham espaço no mercado

Sem perder a identidade, prédios com mais de três décadas modernizam a estrutura com projeto de revitalização e ganham valor junto ao mercado imobiliário

Da redação

O envelhecimento é um ciclo natural e os edifícios fazem parte dessa regra. Com o início já longínquo da verticalização das cidades, é comum encontrar em Florianópolis prédios com 40 anos. Nesse contexto, a revitalização surge como uma opção que proporciona não apenas o maior bem-estar dos moradores, mas também a valorização dos imóveis em um cenário dominado por empreendimentos novos e modernos.

Embora muitos associem o antigo à queda de valor, os condomínios revitalizados atraem cada vez mais o interesse das pessoas, tanto por sua identidade e características arquitetônicas, quanto pela localização, que normalmente fica nas regiões centrais das grandes cidades.

“A escolha por edifícios antigos, porém bem localizados e amplos, é uma tendência das grandes cidades, como São Paulo, que vêm reciclando os centros antigos. Hoje, a proximidade do trabalho é sinônimo de qualidade de vida”, diz a arquiteta Luciana Decker. Segundo ela, é “surpreendente” o resultado



Salão de festas antes e depois da reforma: espaços defasados e sem infraestrutura podem ser qualificados

de uma boa reforma em instalações antigas. “Enquanto os novos apartamentos são cada vez menores, os ambientes dos prédios da década de 1970 têm dimensões e pé direito avantajados”, destaca a profissional, ao comentar que cresce na Grande Florianópolis a procura por esse tipo de obra.

Essa tendência é destacada também pela arquiteta Glaci Refosco, que cita até mesmo uma “hipervalorização” dos imóveis que passam pelo processo. Segundo ela, um condomínio revitalizado, bem localizado e com infraestrutura pronta para atender a todas as demandas tecnológicas, tem valorização imediata junto ao mercado. “O retrofit traz inúmeros

benefícios, entre eles a valorização do imóvel em até 40%, favorecendo proprietários que passam a ter imóveis tão competitivos quanto os novos empreendimentos que estão surgindo no mercado”, diz Glaci.

ETAPAS PARA A REVITALIZAÇÃO

A arquiteta Glaci relata que o projeto normalmente é iniciado pelas instalações elétricas, hidráulicas, lógica de rede e telefonia, adequando todo o prédio e adaptando novas tecnologias de energia. Depois, é a vez do tratamento das áreas internas e, posteriormente, externas, “onde são colocados materiais leves e tecno-

lógicos de fácil execução, evitando o quebra-quebra de uma reforma comum”, descreve a arquiteta.

Luciana, por sua vez, explica que há duas frentes como opção para a revitalização: reformar o existente e acrescentar melhorias. No primeiro caso, são feitos benefícios como vedação de esquadrias, calafetação de cerâmicas, pintura e troca de revestimentos comprometidos. “São obras de manutenção, preservação, limpeza e melhoria do espaço construído”, comenta.

Na segunda medida, de acréscimo de melhorias, é feito um projeto com base nas solicitações dos moradores, sempre atendendo as normas vigentes no município e no país, como a NBR 9050 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que prevê a acessibilidade nos espaços comuns.

ESPAÇOS ESSENCIAIS

Após as etapas de infraestrutura, chega a hora da revitalização estética do condomínio. “A arquitetura, quando de boa qualidade, deve ser valorizada. Preservar os elementos que caracterizam uma

edificação, que a torna singular, é um ponto certo em um projeto de retrofit. Lógico que mudanças são necessárias, mas preservar a identidade é um bom conceito a ser seguido”, diz Luciana. “O retrofit traz uma ideia de não descaracterizar o projeto original da edificação, e sim valorizá-lo”, completa Glaci.

Vale lembrar que, não importa qual tipo de revitalização seja escolhida pelo condomínio, alguns aspectos precisam estar presentes no projeto. Em relação a esse ponto, as duas arquitetas são unânimes quanto a dar atenção especial às áreas comuns da edificação. “As áreas comuns são os ambientes que devem ser valorizados em qualquer edifício. A começar pelo hall de entrada e elevadores, espaços que ligam o morador da porta de sua casa até a rua. São espaços de conexão, e quando combinados com iluminação e revestimentos adequados, qualificam o edifício como um todo. É preciso pouco investimento e o resultado é formidável”, diz Luciana.

O salão de festas é outro espaço destacado por Luciana, que comenta que muitos condomínios passam a ignorar o ambiente por conta da falta de infraestrutura. “Muitos edifícios têm salões de festas defasados, que são pouco usados pelos moradores, os quais não se sentem confortáveis em receber seus amigos e familiares ali. Sem uso, esses espaços são dispendiosos para o condomínio e não agregam para os moradores. Quando são reformados e qualificados, os moradores se sentem valorizados também”, pontua a profissional.

studio refosco
Projeto e Construção

- Concretize seu projeto com pontualidade, eficiência e excelência nos serviços
- Revitalização de Condomínios e Ambientes Corporativos

Fone 48 99152.8189
studiorefosco@hotmail.com
Av. Madre Benvenuta, 322 - Florianópolis

Seu condomínio merece esta qualidade!

Mais de 4000 itens com a qualidade TRAMONTINA.

CHURRASCO

PANELAS E FRIGIDEIRAS

COZINHA

VIA INOX 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, 2013 | Bairro América | 47 3025-7222 / 9 8818 7356
CRICIÚMA | Av. Centenário, 2505 | Bairro Operária Nova | 48 3045-2532 / 9 9104 3092

EFICÁCIA
Vidros, Espelhos e Molduras

- Box e Espelhos
- Muro e Telhado de Vidro
- Fechamento de Sacadas
- Portões em Vidro e Alumínio

(48) 3307.9767
(48) 98482.7286 / 99907.3166
eficaciavidros@gmail.com
Prof. Dib Cherem, 3039 - Capoeiras / Fpolis

VIDRAÇARIA

- Vidro Comum em geral
- Manutenção em Portas, Janelas e Sacadas em geral

Atendemos todo o Estado

Dos Anjos Construção Civil
www.dosanjosconstrucaocivil.com.br

Especializada em lavação - 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 f dosanjosconstrucaocivil



DUPLIQUE SANTA CATARINA

Uma história de sucesso que completa 25 anos

Em 2019 a Duplique Santa Catarina completa 25 anos de existência. Fundada em 1994 em uma época de muitas dificuldades, onde o segmento ainda era pouco profissionalizado e os condomínios, em geral, eram administrados quase que em sua totalidade por síndicos moradores com pouca experiência na função, a Duplique Santa Catarina se consolidou como sinônimo de credibilidade e transparência, proporcionando uma solução eficaz no combate a inadimplência e a tranquilidade financeira tão desejada por síndicos e condôminos.

Cumprir o seu papel contribuindo

com o desenvolvimento e a profissionalização do segmento não foi fácil, muitos foram os obstáculos a serem ultrapassados, mas também foram estes obstáculos que deram força e motivação para continuar inovando e crescendo, pois na visão dos gestores, havia apenas uma certeza: oferecer soluções de cobrança para condomínios, com tecnologia, qualidade e excelência, visando a satisfação total do cliente e respeitando os princípios individuais e sociais, era mais do que uma necessidade, era a missão da empresa dali por diante.

Hoje, completando 25 anos de existência, com oito escritórios, aproximada-

mente 70 colaboradores e garantindo a receita de mais de 40 mil unidades residenciais, a Duplique Santa Catarina tem o orgulho de ser referência no segmento em que atua, mas também possui muita gratidão aos síndicos, administradores e parceiros que, ao longo de mais de duas décadas de existência, sempre acreditaram em seu trabalho. É por tudo isso que a Duplique tem a certeza que os próximos 25 anos serão de muito trabalho, mas também de muita prosperidade e deseja o mesmo para vocês, síndicos, condôminos e administradores, que são a razão de toda essa dedicação e empenho.



DUPLIQUE
SANTA CATARINA
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

ACESSO FORÇADO A UNIDADE

“O condômino está obrigado a permitir o acesso à área privativa se isso for indispensável para a realização de obras de conservação do edifício condominial.”

Já reafirmamos inúmeras vezes que a unidade autônoma é o santuário do condômino, local onde só ele tem acesso e só adentram pessoas por ele autorizadas. Tal privacidade, porém, pode ser quebrada em circunstâncias especiais, que requeiram a presença do síndico ou de prepostos do condomínio para realizar trabalhos essenciais para a administração do prédio.

Decisão nesse sentido foi proferida pela Oitava Câmara de Direito privado do Tribunal de Justiça de São Paulo (Ap. Cível 275.552-2/3-00) na qual os magistrados proferiram a seguinte decisão (ementa): “O condômino está obrigado a permitir o acesso à área privativa se isso for indispensável para a realização de obras de conservação do edifício condominial.”

Do acórdão paulista podemos extrair algumas lições. Em primeiro lugar, registre-se o posicionamento do juiz de direito de primeiro grau que julgou a ação declaratória improcedente em razão de haver impedimen-



to legal e constitucional para que o condomínio ingresse na área privativa do condômino, porque o sistema legal assegura a inviolabilidade do domicílio, ressalvadas as situações excepcionais previstas no art 5, inciso XI, da Constituição Federal. Tal princípio continua válido e só pode ser quebrado em momentos excepcionais.

Em segundo lugar, como

mostra o desembargador relator, percebe-se facilmente dos autos que o condomínio não pretende que seja judicialmente declarada a possibilidade de ingressar na área privativa do condômino mediante ação que configura uma invasão de domicílio; quer que lhe seja consentido utilizar a área externa do terraço privativo existente na cobertura para execução dos

serviços de limpeza, restauração, pintura e rejuntamento de pastilhas da fachada externa do edifício. São obras a serem executadas em decorrência de deliberação da assembleia, necessárias à conservação da fachada e, portanto, do próprio edifício. Como enfatiza o relator, o condômino “está obrigado a agir de forma a torná-la possível, por que obstá-la equivale a ‘embaraçar o uso das partes comuns’, o que é expressamente vedado pelo art. 10, IV, da lei 4.591/64”.

MEIOS REGULARES

Uma terceira lição do acórdão é a de que, no dizer do magistrado, “o condomínio não tem o direito de invadir *manu militari* [à força] a área privativa do réu, devendo fazer valer esse direito pelos regulares meios se o réu voluntariamente não anuir ao seu exercício”. Em outras palavras, em hipótese alguma (salvo incêndio ou inundação, o que, nos dias atuais, tem-se conseguido com relativa facilidade, dada a plethora de

medidas cautelares e preventivas colocadas a disposição das partes no nosso Judiciário.

Como fundamento legal de sua decisão, a Oitava Câmara do TJSP evoca, por analogia, o artigo 587 do Código Civil de 1916, que diz:

“Todo proprietário é obrigado a consentir que entre no seu prédio, e dele temporariamente use, mediante prévio aviso, o vizinho, quando seja indispensável à reparação ou limpeza, construção e reconstrução de sua casa. Mas, se daí lhe provier dano, terá direito a ser indenizado” (equivalente ao art. 1.313,I, do Código Civil de 2002).

Na época o antigo Código Civil (1916), “prédio” era o quintal de casa, não o seu interior, daí por que, na atualidade, o acesso coercitivo de estranhos à unidade autônoma deve ser apreciado com redobrada cautela.

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



LÍDER EM GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

GARANTIMOS O FIM DA INADIMPLÊNCIA E A FELICIDADE DO SÍNDICO AO MORADOR.



DUPLIQUE
SANTA CATARINA
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

Piscinas: condomínio deve cumprir a legislação

Vistoriados anualmente pelo Corpo de Bombeiros, os edifícios de SC que ainda não cumprem as exigências já estão sujeitos a penalidades

Dariane Campos

Com o calor que tem feito neste verão em Santa Catarina, é normal que as piscinas sejam os locais mais disputados do condomínio. Só que normalmente quando falamos sobre os cuidados necessários com o espaço, pensamos apenas no processo de limpeza e manutenção, deixando em segundo plano questões de segurança que deveriam estar entre as principais preocupações. Para que a diversão não acabe em tragédia, a adoção de algumas medidas para a prevenção de acidentes deve estar no topo da lista de atribuições dos síndicos e administradores.

Pensando nisso, a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) revisou e publicou a NBR 10.339:2018 - "Projeto, Execução e Manutenção de Piscinas", em setembro de 2018. As alterações foram motivadas pela necessidade de harmonizar os critérios técnicos a serem adotados, sendo que o novo texto atualizou um conjunto de sete normas da década de 1980 que abordavam o tema, reunindo todos os itens em um único documento. De acordo com o engenheiro Maurício Ferraz de Paiva, especialista no assunto e presidente do Instituto Tecnológico de Estudos para a Normalização e Avaliação de Conformidade (Itenac), o documento prioriza a segurança dos usuários.

"Para ser considerada segura, toda piscina exige um projeto elaborado de acordo com as diretrizes da Normativa. Ela estabelece requisitos quanto à maneira e aos critérios pelos quais devem ser projetados e construídos os tanques de piscinas, atendendo às exigências técnicas mínimas de



Damyan Oliveira, síndico do Residencial Achilles Ceccato: reforma na piscina incluiu barreira de isolamento que dificulta o acesso de crianças

higiene, segurança e conforto dos usuários. Além disso, considera também os fundamentos pelos quais devem ser pensados os sistemas de recirculação e tratamento de água", analisa.

Com as mudanças, os construtores, empreendedores, incorporadores e projetistas devem considerar os novos padrões para a construção e uso adequado dos diferentes tipos de piscinas em uma edificação. Medidas como a instalação de barreiras de isolamento de acesso à piscina e a implementação de um sistema de anti-sucção, que contenha ralo anti-prisionamento ou tampas de tamanho não bloqueável, estão previstas na norma.

SC TEM LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

Em Santa Catarina, alguns itens de segurança exigidos pela nova Norma da ABNT já estavam

previstos na Lei n. 16.768/2015, que foi regulamentada pelo Decreto n. 1.412, de dezembro de 2017, do ex-governador Raimundo Colombo. Por isso, durante o último ano o Corpo de Bombeiros, responsável pela fiscalização dessas piscinas coletivas, realizou uma ação paralela de orientação junto aos síndicos, sendo que o prazo para adequação terminou em dezembro de 2018. A partir de agora, os edifícios que ainda não cumprem as exigências atuais já estão sujeitos a penalidade.

A legislação catarinense prevê alguns itens de segurança obrigatórios para novas construções e também estabelece que empreendimentos já entregues precisem se adequar aos requisitos expressos na lei. Reflexo disso, as piscinas de muitos condomínios de todo o Estado passaram por uma série de adequações nos últimos 12 meses, que inclui a instalação

de botoeira de desligamento da bomba da piscina em caso de pânico e placas de segurança, com orientações de uso e a indicação da profundidade.

O tenente Murilo Demarchi, Chefe do Serviço de Atividades Técnicas do Corpo de Bombeiros da Capital, explica que é preciso estar em dia com a legislação para obter a regularização anual junto à Instituição. "O Corpo de Bombeiros, mediante solicitação de vistoria para fins de funcionamento, realizará anualmente a vistoria no local, na forma da lei vigente, que segue a Instrução Normativa 033 publicada pela própria instituição. Para isso, o síndico ou administrador deverá solicitar a visita via site da entidade (portal.cbm.sc.gov.br) ou no Pró-Cidadão, cerca de dois meses antes de encerrar a vigência do seu atestado de funcionamento", indica.

Dentro da lei

De acordo com Fernanda Jaina Cereja Guimarães, diretora comercial da Cristal D'Água Piscinas, houve um aumento na procura pela readequação, mas ainda existem muitos locais em desacordo. "Mais que uma questão legal, entendemos que o não cumprimento das normas põe em risco a segurança dos banhistas. Não se deve economizar, nem adiar qualquer ação relacionada a adequações de segurança. A piscina em dia é um cartão de visitas para valorização do empreendimento e do trabalho do gestor. Além é claro, de recompensador para os moradores, que irão aproveitar com satisfação o local", comenta.

Em Florianópolis, um bom exemplo vem do Residencial Achilles Ceccato, no Itacorubi, que foi adaptado para ficar dentro das regras estaduais. Segundo o síndico Damyan Dias de Oliveira, a obra de adequação teve duração de três meses e compreendeu a instalação do botão do pânico, ralos anti-sucção, placas informativas com as regras de utilização do espaço, além do fechamento do entorno da piscina, com entradas em conformidade com os padrões de acessibilidade que evitam o acesso de crianças e facilitam a circulação de cadeirantes. "As novas medidas auxiliam até mesmo em situações que não estão diretamente ligadas ao uso da piscina. Como temos outras áreas sociais no entorno, já tivemos casos de pessoas que se jogaram na água após beber um pouco

CRISTAL D'ÁGUA
PISCINAS
www.piscinasflorianopolis.com

Tudo para o tratamento e segurança da piscina do seu condomínio!

48 3047-2016 | 99904-1455

10% de desconto
em itens de segurança para piscinas

Entrega grátis para condomínios na Grande Florianópolis

Desconto válido até 02/2019

Boia de Segurança

Botão de Pânico

NEWTEC
GERADORES

A SUA ENERGIA EM BOAS MÃOS

Produtos e Serviços em Grupos Geradores

MANUTENÇÃO

VENDA

LOCAÇÃO

Atendimento 24 horas

www.newtecgeradores.com.br
newtecgeradores@newtecgeradores.com.br
(48) 3304 6307 / (48) 3343 9313

Reparo em piscinas, reservatórios e o nosso exclusivo método de limpeza de caixas d'água e cisternas **sem esvaziar!**

NAVSUB
ATIVIDADES SUBAQUÁTICAS

47 3083.8846
99943.5794 / 99687.5044
contato@intervencoesub.com.br
www.intervencoesub.com.br

DETECÇÃO E VEDAÇÃO DE VAZAMENTOS EM PISCINA CHEIA

REPOSIÇÃO DE REJUNTE, TROCA DE AZULEJOS E RALOS ANTI-SUCÇÃO DE PISCINAS

Condomínios
Empresas
Hotéis

Atendemos todo o estado

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



mais. Com a proteção evitamos possíveis incômodos”, avalia. No total o investimento foi de R\$ 25 mil, aprovado pelos moradores em Assembleia, na primeira chamada.

Como dica, o gestor destaca a importância de estar em dia com a documentação. “Para evitar qualquer tipo de irregularidade, verifique se o condomínio está seguindo todas as recomendações das normativas e caso não esteja, leve as questões para votação na assembleia. No caso específico das piscinas, é muito importante que o síndico passe para os moradores a necessidades das adequações, não só por conta da legislação, mas pela segurança de todos. Vale lembrar também que, caso haja um incidente no local os prejuízos serão rateados entre os condôminos. Mesmo a responsabilidade criminal ficando a cargo



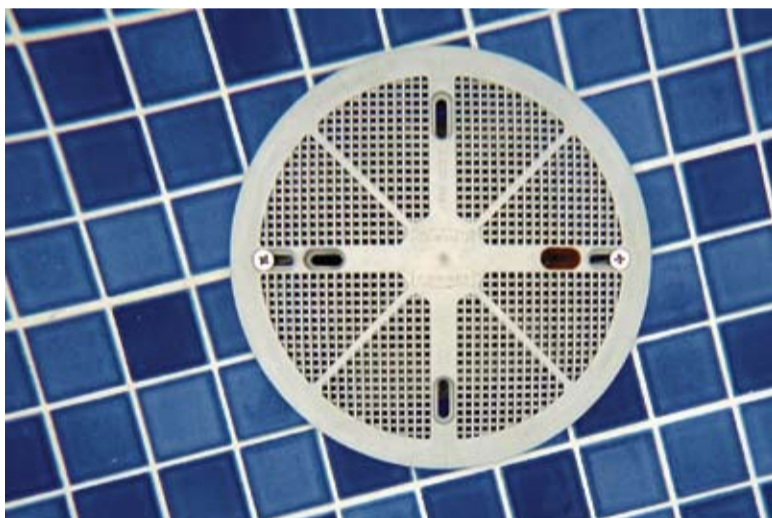
Botão de emergência para desligamento da bomba de sucção da piscina

do gestor, a parte financeira pode recair sobre todas as unidades”, afirma.

RESPONSABILIZAÇÃO

O síndico é o responsável le-

gal por todas as questões ligadas às áreas comuns dos prédios. E, assim como determina o artigo 1.348 do Código Civil, compete a ele diligenciar a conservação e a guarda desses locais. Além disso, ele também tem como dever preservar a coletividade e propriedade de todos os condôminos. Por isso, vale lembrar que além do condomínio estar sujeito a penalidades por não seguir a legislação, a falta de manutenção das piscinas ou o descumprimento de adequações impostas pela legislação pode levá-lo a responder judicialmente em casos de acidentes. Ao negligenciar algumas regras, muitos gestores estão correndo riscos desnecessários, já que as adaptações nas piscinas não exigem custos elevados.



Ralo com tampa antiaprisionamento é uma das exigências da legislação

EXIGÊNCIAS DO CORPO DE BOMBEIROS

- **Sistema de antissucção** que contenha ralo antiaprisionamento ou tampas de tamanho não bloqueável nos ralos de sucção.

- **Pelo menos dois ralos de sucção** distanciados em, no mínimo, 1,5m entre si, com sistema antissucção, para edificações que tiveram sua construção concluída após 11/11/2013, data em que foi publicada a Lei n.16.157 que trata da regularização das edificações, estruturas e áreas de risco.

- **Para as edificações** classificadas como existentes, que já estavam finalizadas antes dessa data, admite-se apenas um ralo para sucção. E nesse caso, quando a piscina possuir coadeira, deve-se unir (dentro da casa de máquinas da piscina) a tubulação do ralo para sucção com a tubulação da coadeira. Dessa forma, a bomba passará a sucionar pelas duas tubulações, minimizando eventual acidente.

- **Ter tampas de fechamento** automático do sistema de limpeza e da aspiração lateral da piscina. A exceção também fica para edifícios anteriores a 2013, em que era permitido o uso de equipamento manual.

- **Barreira física** (grade, cerca, gradil etc.) que delimita

a área de banho, com altura mínima de 110 cm, que impeça ou dificulte a entrada de crianças desacompanhadas. Aqui, é proibido o uso de materiais (telas, longarinas, entre outros) que possibilitem a escalada por crianças.

- **Placa de segurança**, com tamanho adequado que possibilite a sua leitura a uma distância de 6 m, com as seguintes informações: “Evite nadar sozinho; Profundidade da piscina: XX metros; Evite mergulhar de cabeça; Crianças necessitam da supervisão de adulto; e Emergência ligue 193 – Corpo de Bombeiros”.

- **Botoeira de desligamento** da bomba da piscina em caso de pânico, localizada em local visível ao lado da piscina, com uma placa indicativa de cor branca, com a frase em vermelho: “Para desligar a bomba pressione o botão”.

- **As piscinas com degraus** de acesso da borda para o fundo deverão ter corrimãos nas laterais da escada. Além disso, os pisos dos ambientes e áreas de circulação não deverão possuir desníveis ou aberturas que possibilitem ferimentos em pessoas, como bocas de filtro de superfície (catafolhas), ralos, aberturas de inspeção de equipamentos etc.

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

Gestores delimitam foco para assembleias de instalação de condomínios

Planejamento reduz discussões e assegura o cumprimento dos requisitos legais da Assembleia Geral de Instalação

Sicilia Vechi

Um reaquecimento no mercado de imóveis e os lançamentos de novos edifícios no litoral Norte de Santa Catarina trazem à tona a preocupação de construtores, síndicos e gestores condominiais com a instalação de novos condomínios dentro das melhores práticas e preservando a boa convivência. Reuniões muito longas com pauta extensa e exposição de conflitos particulares, práticas comuns no passado, agora têm a atenção de quem zela pelo cumprimento dos requisitos legais de instalação do condomínio. O planejamento e a condução da pauta da Assembleia Geral de Instalação (AGI) são cada vez mais aprimorados e a palavra da vez é foco.

Em 2018, Balneário Camboriú apareceu no topo do ranking do Sindicato da Habitação (Secovi/SC) no quesito valorização de imóveis de alto padrão, com aumento do valor de venda de 8% no primeiro semestre, em relação ao mesmo período de 2017. A valorização também refletiu em outras cidades do litoral



Odimar Manoel, auditor condominial e instrutor de cursos para síndicos

Norte, como Itapema, com média de 7,1% para todos os perfis de imóveis, e Itajaí, com 6,2%. Os números indicam o reaquecimento do setor imobiliário, a atração de investidores da construção nestas cidades e a instalação de novos condomínios.

Com a entrega das chaves feita pela construtora, a Assembleia Geral de Instalação (AGI) é a reunião que formaliza a substituição do condomínio. Nela os proprietários elegem seus re-

presentantes (síndico e conselho), aprovam o rateio das despesas e validam a existência do condomínio para que este possa se tornar uma pessoa jurídica junto à Receita Federal. Apenas com o registro do CNPJ, que depende da ata da AGI, o condomínio pode abrir conta bancária, contratar funcionários e serviços e assumir todas as suas atribuições conforme o Código Civil.

Como primeiro compromisso oficial com os proprietários

junto à incorporadora e o futuro síndico, a AGI tem uma pauta obrigatória para que o condomínio passe a existir. De acordo com o auditor condominial Odimar Manoel, que é instrutor de cursos para síndicos em Itajaí e região, a AGI precisa cumprir com quatro obrigações legais: instalar o condomínio a partir da assembleia; eleger um síndico; eleger um conselho fiscal/consultivo e aprovar a previsão orçamentária. A pauta é sucinta, mas repleta de detalhes e torna-se um problema quando é inflada pela ansiedade de proprietários e gestores.

“Já fui convidado a assistir assembleias de instalação com nítidos problemas de planejamento e condução. Uma reunião de duas horas pode durar desgastantes quatro horas, quando além das questões de orçamento e eleição de representantes, os moradores querem aprovar a minuta da convenção e do regimento interno para aproveitar o quórum ou levantar divergências com a construtora. Esse primeiro encontro não pode ser um trauma para as pessoas”, relata o auditor.

Previsão orçamentária exige atenção acima de outros temas

Manoel alerta que o planejamento da pauta deve considerar a complexidade da previsão orçamentária e todos os itens que os proprietários precisam observar em seu escopo. São alguns exemplos a infraestrutura de pessoal, segurança e limpeza, os custos de manutenção do imóvel, dos elevadores, a chamada de investimento para compra de enxoval e a definição das cotas condominiais.

Segundo o especialista, com todas essas questões a serem discutidas e no momento em que as pessoas ainda não se conhecem, algumas reuniões de instalação têm a pauta inflada com proprietários querendo definir medidas contra a construtora, discutir problemas particulares das unidades e decidir item a item a aprovação da convenção e do regimento interno.

“A assembleia de instalação não é o momento para nenhum desses



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



 **Cartões**

 **Conta-corrente**

 **Boletos**

 **Crédito**

 **Investimentos**

 **Seguros**

Somos a Primeira Instituição financeira
Cooperativa do Brasil.



**Especialistas
na Gestão Financeira
do seu Condomínio.**

Muito prazer, somos o Sicredi

temas. É preciso algum tempo de convívio para aprovar minutas de convenção e regimento. As cobranças à construtora devem ser realizadas em assembleia posterior e específica para essa finalidade”, diz Manoel.



Vitor Antônio Pinto, gestor fiscal

PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA

A assertividade para as questões de orçamento só é viável com um levantamento prévio aprofundado, para oferecer diversas oportunidades de escolha aos novos proprietários. É a recomendação de Vitor Antônio Pinto, sócio de uma administradora à frente da gestão fiscal de mais de 200 condomínios em Balneário Camboriú

e litoral Norte. “Nas reuniões de instalação, costumamos apresentar até seis modelos de previsão orçamentária para avaliação dos

proprietários. Além disso, explicamos com clareza as obrigações legais e as necessidades comuns para o início da vida em condomínio”, explica.

O cuidado da administradora é para garantir a melhor tomada de decisão dos proprietários sobre escolhas que interferem significativamente no rateio das despesas condominiais. Uma delas é a portaria monitorada por câmeras 24h ou com presença humana, que implica em contratar uma equipe de funcionários. O auditor Odimar Manoel traz a estimativa de que 40% dos custos do condomínio advêm das despesas com recursos humanos.

Regimento interno e convenção são apresentados, não deliberados

Planejar bem a pauta é primordial, mas segui-la à risca também exige esforços na condução da AGI. Para o síndico profissional e empresário Josué Cavalcanti de Lavor, quem conduz a assembleia precisa estar preparado para que a ordem da pauta não seja alterada ou desvirtuada por questões particulares. Ele defende, porém, que se torna imprescindível tratar de questões básicas do convívio, mesmo sem a aprovação definitiva do regimento interno.

“Para a solução das dúvidas e a boa condução da pauta, costumamos nos antecipar às perguntas que costumam ser feitas e elen-

camos alguns pontos da minuta do regimento interno. Em geral, abordamos os assuntos críticos de todo novo condomínio: regras para mudanças de moradores, reformas e uso do salão de festas”.

Síndicos profissionais e administradoras podem atuar de formas diferentes no planejamento e produção da pauta da AGI, mas o consenso é que as reuniões muito longas são acompanhadas de desgastes no relacionamento, desprestígio às próximas reuniões com baixo quórum, e problemas no entendimento das decisões que precisam ser tomadas na assembleia de instalação.

A PAUTA IDEAL

- Instalação formal do condomínio para a solicitação do CNPJ
- Apresentação de minutas da Convenção e do Regimento Interno
- Aprovação da previsão orçamentária
- Apresentação da administradora de condomínios indicada pela construtora ou incorporadora
- Eleição de síndico
- Eleição do conselho fiscal/consultivo.

VIVER EM CONDOMÍNIO

Martinha Silva



Como posso ajudar meu vizinho?

Tenho falado aqui que o condomínio é a primeira comunidade depois da família. Como comunidade e como sociedade, estamos todos integrados, e quando algo de grave acontece num condomínio, as marcas podem ser sentidas por todos.

Nesta época, na contramão das férias, festas e confraternizações, acabamos tomando conhecimento de diversos casos de suicídios em condomínios. Acredito que pela facilidade de um método eficaz para se tirar a própria vida, que não requer instrumentos, como arma de fogo, veneno ou corda, os prédios têm se tornado campeões dessa triste realidade.

Num impulso, e já não há mais o que se fazer. Não tenho capacidade para comentar o estrago que isso causa nas vidas dos familiares e amigos, mas o que sei é que o condomínio ficará para sempre com essa marca. A marca de que um de seus membros teve tanta dor que chegou a esse extremo.

São pessoas vivendo tão próximas e ao mesmo tempo tão distantes. Não há como saber se o vizinho está passando algum drama, ou depressão que o leve a ato de tamanho desespero.

Não vou aqui levantar responsabilidades, o papel do síndico, da família ou do condomínio. Nem tampouco fazer juízo de valor sobre quem é acometido por esse grave infortúnio. Não posso também levantar as causas, que acredito serem das mais diversas e variadas. O que pretendo aqui é levantar uma pequena reflexão sobre como vivemos, reclusos em nossos mundos particulares. Distantes a ponto de não perceber que nosso vi-

zinho de porta corre o risco de resvalar para uma atitude extrema.

Há sem dúvida o direito à privacidade, mesmo em época de redes sociais, em que aparentemente todos acabam expondo suas vidas, a realidade nua e crua nem sempre está publicada lá. Mas atitudes como um “boa dia”, um “boa noite” e principalmente um sorriso dão abertura para o início de um diálogo, uma conversa. Uma conversa que pode salvar uma vida.

Quando eu era criança não morava em condomínio, mas conhecia todas as famílias da rua. Todas as crianças frequentavam a mesma escola e depois da aula brincávamos na rua todos juntos. Quando algum vizinho estava doente os demais iam visitar, havia troca de receitas de chás e remédios caseiros para grande número de enfermidades.

O mundo mudou, isso é certo, mas não vejo o porquê de não podermos continuar nos preocupando uns com os outros.

Convido todos a fazer a experiência de puxar assunto no elevador, preparar um bolo e levar para seu vizinho, ou oferecer carona, caso sigam para o mesmo lado. O resgate de gentilezas é o primeiro passo para nos lembrarmos de que somos todos humanos, e feitos do mesmo material. Gentilezas aproximam as pessoas e pessoas próximas se ajudam, e ajuda é capaz de salvar uma vida. Pense nisso!

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

SIMAX
Contabilidade e Administração de Condomínios

- Serviços de contabilidade e administração de condomínios, com estrutura completa para atender nossos clientes.
- Auditório equipado, sala de reuniões, sala de espera e demais dependências.
- Profissionais qualificados na área Jurídica, Administrativa, Recursos Humanos e Financeira.

Entramos no mercado com o objetivo de inovação, oferecemos cursos profissionalizantes e workshops na área de contabilidade e condomínios, como o curso de síndico gestor profissional.

(47) 3366-0860 / 99673-5310 / 99189-5310 Rua 246, nº 606, 2º andar - Meia Praia, Itapema/SC

ESPINDOLA E HELFRICH LTDA
C.R.A 0948-J

Serviços para Condomínios

Fone: (47) 3366 3562 / 3366 7013

www.balneat.com.br/condominio

Av. Brasil, 1151 - Sl. 04 - Centro - Baln. Camboriú/SC

DUPLIQUE
SANTA CATARINA
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

WWW.DUPLIQUE.COM.BR

A melhor solução em Envidraçamento de Sacadas

PERSONAL EVOLUTION

48 3341-0880

www.personalevolution.com.br

MAIS DE 40.000 CLIENTES SATISFEITOS

“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

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



PERRENGUES DA TEMPORADA

Alta temporada de verão, sempre os mesmos problemas e sempre as mesmas dificuldades para resolvê-los. Não há um verão nestes últimos dez anos que não sofremos com falta de água, luz ou serviços essenciais como a coleta de lixo. Uns provocados pelos temporais típicos desta época, outros provocados pela interferência do trânsito caótico comum durante o veraneio.

No dia 21 de janeiro de 2018, um forte temporal atingiu a capital catarinense danificando vários imóveis na região do norte da Ilha de Santa Catarina. Árvores foram derrubadas em fios da rede pública danificando o abastecimento de energia nessa região. Uma interrupção de 24h que prejudicou o cotidiano dos cidadãos dessas localidades. A coleta de lixo foi fragilizada pelo transtorno causado pelo trânsito, sobretudo no período das festas de fim de ano.

Tão previsível quanto os "perrengues" da temporada são os altos preços cobrados pelos prestadores de serviço, justamente nesse momento crítico.

Um caminhão pipa de 20m³ que no verão passado saia a R\$ 800 reais estava sendo cobrado R\$ 1.200. Locadores de geradores de energia tiveram um agravante, estavam de recesso entre o dia 21 de dezembro 2018 a 7 de janeiro 2019, e os que estavam disponíveis cobraram R\$ 3.500 reais por 10h de aluguel do equipamento. Serviços de coleta de lixo privadas, que atendam por uma única coleta, praticamente não existem e os que atendem por contrato são inviáveis para uma pequena demanda.

Seguimos em frente em mais uma temporada de verão no litoral catarinense, onde relatos de colegas de cidades como Criciúma, Balneário Camboriú, Bombas e outros balneários não divergem muito do que já relatei. O mais triste é que a deficiência que temos no fornecimento desses recursos públicos se reflete na carência de soluções alternativas viáveis no âmbito privado. Quando não da ganância de alguns que insistem em lucrar no desespero da ocasião.

#CURSO Síndico Gestor Profissional abre Inscrições em Balneário Camboriú

Com a sofisticação dos empreendimentos de Balneário Camboriú e região a administração de condomínios ganha, a cada dia, uma abordagem mais profissional exigindo do síndico conhecimentos técnicos multifacetados que circulam, principalmente, por questões legais, e exigem qualificação continuada. O Curso de síndico Gestor Profissional visa capacitar pessoas empreendedoras, representando uma ótima oportunidade aos interessados em se lançar na carreira que mais cresce no setor de condomínios de Santa Catarina.

Data: Sábados, no dia 09 e 16 de março, das 8h30 até as 18h00
Local: Hotel Sibara Flat & Convenções, em Balneário Camboriú.
Incluso: Apostila impressa, certificado e coffee break. Será ministrado pelo professor Odimar Manoel da UpCondo auditoria e Treinamentos e pelo advogado especialista em condomínios Gustavo Camacho.
Inscrições e informações: (47) 98822-3773 (whatsapp) ou pelo email odimar@upcondo.com.br. Mais informações sobre o curso: www.condominiosc.com.br/agenda/cursos-presenciais

Sensato
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
FLORIANÓPOLIS: Rua Deodoro, nº 200 P andar, Edifício Dohé Amin, Centro de Florianópolis / SC. (48) 3224-2588
ESTREITO: Rua São José, 472, Balneário do Estreito, Florianópolis/SC. (48) 3037-3200
/SensatoContabilidade
@SensatoContabilidade
Sensato.com.br



O começo do ano inspira as pessoas a buscarem novas resoluções, que melhorem o cotidiano e tragam mais qualidade de vida. Dentro de um condomínio não é diferente. Todos os anos surgem mais inovações que trazem mais conforto para todos. O síndico é o gestor de um condomínio e como tal, exerce inúmeras funções. Receber reclamações sobre a conta de água, ser surpreendido por um grande vazamento ou perder tempo com muitos processos manuais, com certeza não devem mais fazer parte da rotina deste profissional.

O ContaJusta nasceu com o propósito de facilitar a rotina de medição, leitura e gestão dos consumos de água e gás dentro dos condomínios residenciais e comerciais e hoje está presente em mais de 15 estados. Em Santa Catarina, o programa busca auxiliar síndicos, zeladores e condôminos a eliminarem as etapas manuais da rotina de leitura e cálculo das cobranças dos rateios de água e gás, gerando menos erros. O ContaJusta SC dispõe de equipamentos de ponta certificados pelo INMETRO, permitindo que a leitura seja feita de fora do condomínio pela nossa equipe. Além disso, a tecnologia embarcada possibilita que vários alarmes avisem quando há problemas, como vazamentos, consumos acima da média ou fraudes. Os condomínios parceiros do ContaJusta têm ainda uma assessoria técnica especializada e acesso a uma plataforma online, onde o morador pode visualizar o seu histórico de consumo diário. Conte conosco e agende sua visita gratuita!

ÁGUA JUSTA PARA TODOS!



Contatos: [48 9.9831.6759](tel:48998316759) | contajusta@sanova.com.br |
[@contajustasc](https://www.instagram.com/contajustasc) nas redes sociais

FESTIVAL GASTRONÔMICO DE FOOD TRUCKS EM CONDOMÍNIOS

Iniciativa de lazer promovida por síndicos traz praticidade e segurança na porta de casa

Imagine como seria passar uma noite de boa gastronomia em companhia de vizinhos e amigos no conforto do seu condomínio! Agora isso é possível, graças aos donos dos food trucks La Cucina Zingara (pizza italiana), The Waffle Truck (waffle belga) e Kombica Do Chopp (chopp artesanal). Eles já estão estacionando em dois condomínios de Florianópolis com muito sucesso. O síndico Robson e a esposa Andressa, do residencial Central Park, foram os primeiros a acreditarem nessa iniciativa anos atrás e, ainda hoje, toda primeira sexta-feira do mês o evento acontece. O síndico Rômulo do condomínio Cezarium também aprova a ideia: "É um evento sensacional, faz a interação de moradores que nem se conheciam, conseguiu unir pessoas que não se falavam. Foi um momento muito bacana e positivo para todos."



O evento atende aos residenciais da Grande Florianópolis e não tem custo ou taxa de serviço para o condomínio, o síndico interessado pode entrar em contato com os trucks:

Eva (48) 99190-6622 / Lorenzo (48) 99124-7272 / Rafael (48) 99985-0583



RADAR

Notícias do mercado condominial • Economia • Empresas • Cidades

Sancionada LEI DE MULTIPROPRIEDADE

Foi sancionada em dezembro, a Lei 13.777/2018 que regulamenta o regime de multipropriedade de imóveis, uma nova modalidade de condomínio.

A proposta altera o Código Civil (Lei 10.406/02)

O regime prevê que um mesmo imóvel possa ser utilizado por vários proprietários, que vão compartilhar os custos de aquisição e de manutenção. A cada coproprietário será concedido um tempo de uso, que não poderá ser inferior a sete dias seguidos ou intercalados. Cada multiproprietário pagará as taxas normais de moradia, como água, luz, IPTU e condomínio, conforme o seu tempo de permanência no imóvel. Ou seja, quem usar mais, pagará mais. A cobrança das obrigações será realizada por documentos individualizados para cada multiproprietário.

Conforme a lei, o período de uso será registrado em cartório, junto com a certidão do imóvel. O coproprietário poderá, inclusive, alugar o imóvel durante a sua fração de tempo. Poderá também vender a sua parte de tempo, desfazendo-se do bem. Para isso,



não precisará da anuência dos demais coproprietários.

CONVENÇÃO

Em edifícios já existentes, pode ser instituído o regime da multipropriedade, porém é necessário que exista votação em assembleia, autorizando esse instituto na convenção condominial.

A convenção de condomínio

determinará, entre outros pontos, os poderes e deveres dos multiproprietários, o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel, a criação de fundo de reserva para reposição e manutenção de instalações e mobiliário, e as multas aplicáveis ao multiproprietário que não cumprir com seus deveres.

O SÍNDICO NO DIVÃ



Danilo Lopes
danilo.lpz@hotmail.com



Ser diferente é normal

O que nos torna iguais são as diferenças, o que nos torna humanos, também. Somos iguais porque somos diferentes, cada qual com as suas necessidades, predileções, anseios e desejos. Somos todos seres desejantes, estamos todos irremediavelmente fadados ao desejo, e sendo assim, desejamos cada qual de acordo com as nossas necessidades. Nascemos, crescemos, experienciamos, aprendemos, erramos e, desta forma, nesse constante processo de subjetivação de nossos desejos, construímos e constituímos, cada qual, nossas necessidades.

Alguns, por algum infortúnio, precisam adaptar-se, por vezes, a algumas necessidades especiais que fatalmente acarretam em uma mudança compulsória no estilo de vida. E no cotidiano condominial não poderia ser diferente, haja vista o grande aglomerado social que ele representa. Pessoas das mais variadas etnias, culturas, idades, por vezes acometidas pelas mais variadas mazelas, enfim, pelas mais variadas situações que possam trazer ao indivíduo uma necessidade compulsória de adaptação sócio-ambiental em determinado lugar, o que pode vir a acarretar problemas de adaptação, inclusive ao próprio síndico.

Pois bem, então de que forma o síndico poderia adaptar-se às mais diversas formas que as diferenças podem proporcionar? Idosos, gestantes, crianças, deficientes visuais, deficientes físicos, pessoas portadoras de alguma deficiência intelectual ou do desenvolvimento, com algum transtorno ou doença mental são iguais, contudo, diferentes em suas necessidades. A

conscientização da existência de um outro, que ao mesmo tempo que é igual, é distinto, é o primeiro passo elementar ao processo de construção e mudança do paradigma.

Todavia a mudança de atitude em relação ao que é diferente é, sobretudo, o que desencadeará a solução. A atitude compassiva, empática e respeitosa dentro de um condomínio perpassa por atitudes concretas até mesmo na sua arquitetura. O acolhimento a pessoas com alguma deficiência física dentro de um condomínio por exemplo, faz-se, sobretudo, com a construção de simples rampas de acesso a cadeirantes nas dependências condominiais, pois dessa forma o sujeito sente-se aceito e acolhido de fato em suas necessidades. Avisos sonoros e mensagens em braille para deficientes visuais nos elevadores do condomínio, os acolhem, além de introduzir a cultura da gentileza no ambiente condominial.

Ambientes comuns adaptados dentro do condomínio para crianças, gestantes e idosos são o recado claro de que essas pessoas e suas necessidades são importantes e aceitas naquele lugar, ou seja, atitudes concretas dentro do condomínio levam o sujeito à percepção de que ele é aceito e acolhido igualmente, mesmo que possua necessidades distintas. O condomínio inteligente é aquele que é socialmente inteligente, que utiliza da tecnologia para melhorar a vida e as relações humanas dentro do condomínio, porque ser diferente é normal.

Danilo Lopes é psicólogo clínico e psicoterapeuta de orientação analítica.

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

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



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

LOCAÇÃO DE TEMPORADA

Nosso prédio possui 120 unidades, sendo que vários desses são alugados durante o verão. A movimentação de pessoas é muito grande e tenho algumas dúvidas. O inquilino de alta temporada tem direito de usar as áreas de lazer? Em decorrência dessa movimentação de inquilinos na alta temporada, o valor do gasto de água aumenta em mais de 100%. Os condôminos fixos reclamam, pois aumenta o valor da taxa condominial.

É possível taxar esses apartamentos de aluguel de temporada com algum valor extra para amenizar os custos?

Nelson | Balneário Camboriú

Questão bastante polêmica nos condomínios litorâneos é a condição dos locatários temporários, a qual, para a resposta do questionamento realizado, merece uma breve análise pontual.

Pois bem. A locação por temporada encontra seu fundamento legal no artigo 48 da Lei 8.245/91 e refere-se à locação de imóveis pelo período não superior a 90 (noventa) dias.

Para os condomínios, a impossibilidade de restringir esta modalidade de locação é indiscutível, conforme pacificado entendimento jurisprudencial dos tribunais brasileiros.

Se os condomínios não podem impedir que as unidades autônomas sejam locadas por temporada, poderiam, então, impossibilitar o uso de suas áreas comuns pelos inquilinos temporários ou então criar uma taxa especial para as unidades locadas?

A resposta é negativa, isto porque o artigo 5.º, inciso XXII, da Constituição Federal, assegura o direito de propriedade como uma das principais bases da sociedade brasileira, sendo que o caput do artigo 1.228 do Código Civil, garante ao proprietário a faculdade de usar, gozar, dispor e reaver o imóvel de quem injustamente o possui.

Nesta linha de raciocínio, ao locar o imóvel, o proprietário transmite ao inquilino a posse direta da unidade, o que quer dizer que o direito de uso do imóvel foi cedido pelo período de duração da locação.

Conforme disciplinado pelo artigo 1.335, incisos I e II, do Código Civil, o direito de uso transmitido ao locatário compreende não apenas a área interna da unidade autônoma, mas também a área comum da edificação.

Por este motivo, impedir que os locatários por temporada usufruam das áreas comuns do condomínio infringe o direito de propriedade, motivo pelo qual qualquer disposição neste sentido é anulável, nos termos do julgado abaixo apresentado:

AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ATO JURÍDICO. TUTELA ANTECIPADA. ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA. MUDANÇA EM REGIMENTO INTERNO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO. QUESTÕES DE ORDEM FORMAL E MATERIAL. CONCENTRAÇÃO DO INTERLOCUTÓRIO NO SEGUNDO ASPECTO. LIMITAÇÃO AO USO DE ÁREAS COMUNS DO PRÉDIO POR LOCATÁRIOS DE TEMPORADA. ART. 5º DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. ISONOMIA. TRATO DA MATÉRIA PELO ART. 1.345 DO CC/2002

E ART. 23 DA LEI DE LOCAÇÕES. TENDÊNCIA A EQUIPARAÇÃO DO INQUILINO. NESSE CONTEXTO, RESTRIÇÕES AOS CONDÔMINOS QUE DEVEM MIRAR APENAS CONDUTAS NEGATIVAS, NÃO A CASTA A QUE PERTENCEM. VEROSSIMILHANÇA DO PEDIDO DE SUSPENSÃO DO REGIMENTO PRESENTE. PERICULUM IN MORA. PREJUÍZO MATERIAL AOS DONOS QUE QUEIRAM ALUGAR, DEVIDO A PERDA DO ATRATIVO QUE AS UNIDADES OFERECEM. INTERLOCUTÓRIO MANTIDO. RECURSO DESPROVIDO. (Tribunal de Justiça de Santa Catarina TJ-SC - Agravo de Instrumento : AI 50968 SC 2011.005096-8)

Quanto a criação de uma taxa específica para as unidades locadas durante o período de temporada de verão, tal disposição feriria o princípio da isonomia, constante do caput do artigo 5.º Constituição Federal, pois a forma de rateio é disciplinada pela convenção condominial, na forma do artigo 1.334, inciso I, do Código Civil.

Desta forma, se a leitura do consumo de água não é realizada de forma individualizada, diante do aumento do seu aumento, o valor correspondente deverá ser rateado entre todos os condôminos na forma estabelecida pela convenção condominial, não sendo viável o estabelecimento de uma taxa especial para as unidades locadas por temporada.

**Camacho Advogados
Gustavo Solon Camacho
OAB/SC 32.237
(47) 3278 9026
Joinville - SC**



IMAGENS DA GARAGEM

Solicitei as imagens da garagem do condomínio para verificar arranhões em um dos meus veículos. Forneci um predrive e solicitei as imagens de 3 dias. O condomínio gravou as imagens sem me falar que teria custos, mas foi acrescentado o valor de R\$ 180,00 no boleto do condomínio. A cobrança do fornecimento de imagens para o morador é permitida por lei?

Ricardo de Castro
| Florianópolis

Em primeiro lugar, entendo que na ocorrência do delito, dano ou furto, como é o caso, o condômino tem direito de solicitar o acesso às imagens, como, inclusive, ele já conseguiu.

Contudo, em relação à co-

brança de R\$ 180,00 deverá o síndico motivá-la, seja através da convenção/regimento, ou da ata assemblear que dispôs sobre o assunto, ou ainda da nota fiscal que a empresa responsável pela manutenção e captação apresentou para realizar a prestação de serviços ("fornecimento das imagens de 3 dias").

Caso não haja comprovação, entendo ilegal a cobrança, até porque as imagens disponibilizadas advêm de um equipamento adquirido com o dinheiro dos próprios condôminos.

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



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



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

- 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

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

Aliança
Gestão e Administração de Condomínios

Soluções completas e personalizadas para o seu condomínio!

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

COBRAC
COBRANÇAS DE CONDOMÍNIOS

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

Cobrança Garantida de condomínio | Receita integral antecipada

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

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

Schnel EMPREITEIRA

REFORMAS PREDIAIS

(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

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

REH EMPREITEIRA

PINTURA E REFORMA PREDIAL

(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

www.tn1.com.br

20 Anos

Pintura Predial - Lavação de fachadas - Laudos - Impermeabilizações

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

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

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

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

CONDADO ENGENHARIA

48 3025-1023 / 99165.1177

condado@condado.eng.br

Rua Delminda Silveira, 640 - Fpolis/SC

Vistorias e Inspeção Predial;
Laudos Técnicos de Engenharia (reforma, garantia, SPDA, conclusão de obra, vizinhança,...);
Perícias Judiciais e Extrajudiciais;
Assistência Técnica Judicial;
Projetos / Gerenciamento e Execução de obras.

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

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

(48) 3223 6363 | 99980 9377

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

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

VIDRAÇARIA

Vidros Comuns, Temperados
Espelhos, Tampo de mesa
Bisotê, Tampa de Mesa
Sacada - Reiki, Box para banheiro

Monte Vidros

(48) 99625.6001 | Márcio

Rua Santa Vitória, s/nº - Agrônoma - Fpolis/SC

montevidros224@gmail.com

BALNEÁRIO CAMBORIU

PORTARIA REMOTA

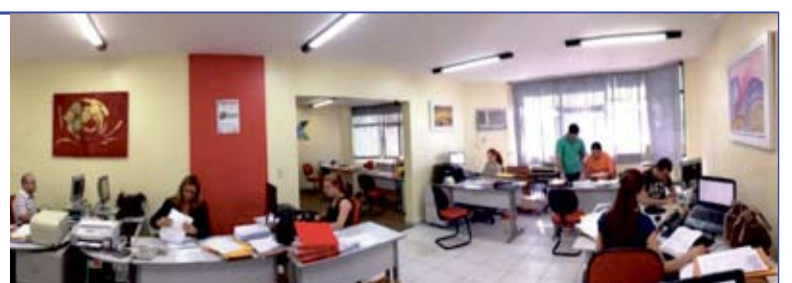
Tenha o controle total do seu condomínio com nosso Sistema de Portaria Remota

Portech Portaria Remota

www.portech.com.br | 47 3081 5508

contatosul@portech.com.br

Rua Tailândia, número 500, sala 501
BALNEÁRIO CAMBORIU/SC



Planejando a limpeza

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

Da redação

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

Gerente Comercial de uma distribuidora de produtos de limpeza, Sônia Gonzaga explica que para higienizar corretamente as áreas comuns é necessário identificar o tipo de resíduo a ser limpo. "Para sujeiras impregnadas, é necessário verificar se são

oriundas de resíduos orgânicos ou não e a partir dessa análise definir o tipo de detergente a ser usado, com base alcalina ou neutra, sempre levando em consideração o tipo de piso, que não pode sofrer agressão em sua superfície", explica.

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



O uso de produtos concentrados facilita a limpeza

Σ XATO
CONDOMÍNIOS E CONTABILIDADE

Administração de Condomínios e Consultoria
Contabilidade Empresarial
Síndico Profissional
Seguros

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

utilizam esses equipamentos.

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

Mas, o maior diferencial está na economia, pois cada litro de produto diluído pode sair por até R\$ 0,20 e substitui produtos geralmente usados como álcool, sapólio, água sanitária e detergente multiuso. "Sem exagero, podemos afirmar que a economia direta e indireta se comparada a produtos domésticos fica na ordem de 40%", explica Sônia.

UNIFORMES

KOBRASOL | PALHOÇA
FLORIANÓPOLIS
BALNEÁRIO CAMBORIÚ
CURITIBA

LOJADOCUARDAPO
LOJADOCUARDAPO
48 3247.4959

Guárdia Pó
Uniformes Profissionais

WWW.LOJADOCUARDAPO.COM.BR

TECNOLOGIA

Segundo Sônia, o mercado de higiene e limpeza vem se profissionalizando ao longo dos anos, lançando inovações em maquinários e equipamentos que garantem mais economia e eficiência. Ela explica que hoje é possível contar com máquinas lavadoras de pisos, que lavam e secam ao mesmo tempo, indicadas para limpeza de garagens

e de prédios comerciais, além também das varredoras mecânicas e automáticas, utilizadas nos condomínios que têm área muito extensa para limpeza.

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

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

PARA CURTIR O VERÃO

Atacado Catarinense
Descartáveis, Higiene e Limpeza.

(48) 3952-2500

Rua Pintor Eduardo
Dias, 334 - Jardim Atlântico @atacadocatarinense

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

SUPORTE Condomínios

- ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
- COBRANÇA GARANTIDA

48 3024.7275 www.suportecondominios.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