

Jornal dos Condomínios

ANO 19 - N° 222 - JUNHO 2020 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios
Informe mensal veiculado nas cidades de Balneário Camboriú, Itapema, Itajaí, Criciúma e Grande Florianópolis

AO SÍNDICO



VOCÊ SABE COMO FAZER UMA ASSEMBLEIA VIRTUAL?

Ainda pouco conhecida por síndicos e moradores, a modalidade vem conquistando seu espaço nos condomínios

NOS EDIFÍCIOS administrados pela síndica Sandra Alves, os moradores já estão se adaptando às assembleias virtuais

Páginas 8 e 9

EM SC

BALNEÁRIO CAMBORIÚ

Segurança dos condomínios em xeque

Páginas 10 e 11

COMPORTAMENTO

Home office cresce com pandemia

Página 6

AMPLIAÇÃO DE SACADAS

Acidente gera alerta em obras

Página 16

MERCADO

Controle de Acesso Porter Grátis por 100 dias!

Página 13



#PROSPERE

VIVA A PROSPERIDADE NO SEU CONDOMÍNIO!

- Recebimento de 100% da receita mensal
- Recuperação das taxas anteriores
- Mais completa e especializada estrutura do mercado

48 3222.3500 • 48 3024.6666 • 48 3094.8500 • WWW.DUPLIQUE.COM.BR



Controle nas suas mãos, 24 horas por dia!

VENHA PARA ATENDE

(47) 2122-6118
(48) 9125-5713

atendeportaria.com.br

Assembleia Virtual Winker

Segura, completa e fácil de usar

Winker, a melhor tecnologia para condomínios

www.winker.com.br
assembleiavirtual@winker.com.br



LIRA & SOUZA

REFORMAS E CONSTRUÇÕES

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

Responsável Técnico Engenheiro
Vinícius Szpoganicz Jr. CREA 026176-0

48 99186.5357 • 99159.8931

empresaassispinturas@gmail.com
Rua José Correia, 803 - Tapera - Fpolis/SC



EFICAZ

SOLUÇÕES PREDIAIS

- PINTURAS PREDIAIS
- IMPERMEABILIZAÇÃO
- RESTAURAÇÃO

@eficaz.pinturas

48 3342.3044
99854.9596 • 99860.4262
pinturas.empresaefficaz@gmail.com



VAI PINTAR O PRÉDIO?

EMPREENHEIRA DE PINTURA

30 ANOS

ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA

www.pinturasopequeno.com.br
(48) 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



COMPLETO ATENDIMENTO PREDIAL

LIMPEZA ZELADORIA PORTARIA LIMPEZA EM ALTURA

(48) 3209-6697 | (48) 99174-6697

www.multilimp.com

EDITORIAL

Jornal dos Condomínios
www.condominiosc.com.br

Direção Geral:

Ângela Dal Molin

angeladalmolin@condominiosc.com.br

Coordenação editorial:

Vânia Branco

contato@condominiosc.com.br

Equipe de jornalistas: Sibyla Loureiro,

Dariane Campos, Roberta Kremer,
Carla Kempinski e Fabiane Berlese

Revisão: Tony Rodrigues -**Criação e suporte web:** Ramiro Galan**Diagramação:** Mídia Prime Editora

Para anunciar: (48) 3207 6784

comercial@condominiosc.com.br

Impressão: Gráfica Soller**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

**ONDE
ESTAMOS:**

 Instagram

@jornaldoscondominios

 twitter

@JornalCond

 facebook

/jornaldoscondominios

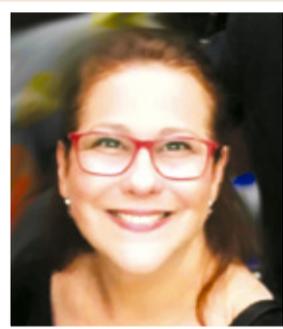
O novo normal poderá impactar nossas vidas para sempre

A pandemia do Covid-19 chegou desestabilizando mercados, indústrias, empresas e nos condomínios não foi diferente. Estamos em um momento de transformações intensas e isso se traduz em desafios enormes para os síndicos em acompanhar as mudanças e quebra de padrões, até pouco tempo tidos como seguros. Mudanças que geralmente ocorrem de maneira mais lenta, com a crise sanitária o cenário mudou, as transformações aceleraram a marcha e estamos vivendo hoje um novo normal.

O novo normal hoje pode ser basicamente exemplificado com a exigência do uso de máscaras em todas as cidades brasileiras, algumas impondo sanções pesadas, como Florianópolis, que baixou decreto estabelecendo multa de R\$ 1.250 para quem não usar o acessório na prevenção contra o Covid-19.

O uso da tecnologia

também tem assumido um papel importante neste momento e a realização de assembleias de maneira virtual é outro exemplo deste novo normal. Para os síndicos que tem pouca familiaridade com o mundo digital ou falta de condições técnicas de fazer uma reunião online pautamos nesta edição o passo a passo e todos os requisitos legais de implementação.



Em matéria sobre home office apontamos que em Santa Catarina mais de 854 mil pessoas praticam seus trabalhos em suas residências. Essa mudança para o trabalho remoto aponta fortes indícios de permanecer mesmo após o pico da pande-

mia e já faz repensar o dia a dia nos condomínios.

A segurança dos condomínios também pode estar em xeque durante a pandemia. Em Balneário Camboriú, só no último mês foram registrados mais de 100 pequenos furtos e levanta o alerta: quem entra para furto pequenas coisas, também pode cometer delitos mais graves. Confira que o cuidado dos moradores com a segurança e a tecnologia são fortes aliados para reforçar as medidas de prevenção.

Esta edição traz mais exemplos de como a nossa rotina mudou nos últimos tempos e nos faz refletir sobre a necessidade de uma adaptação diante da quebra de paradigmas e de como esse novo normal poderá impactar nossas vidas para sempre.

Boa leitura e fiquem bem!

Ângela Dal Molin

A equipe do Jornal dos Condomínios segue trabalhando remotamente para suprir o síndico com informações importantes em tempos de pandemia. A cada edição lançada de forma impressa ou online através de nosso portal, redes sociais e boletins recebemos mensagens de apoio ao nosso trabalho, o que reforça nosso agradecimento e nosso propósito!

Obrigada pelo envio deste maravilhoso material! Cada vez mais ajudando síndicos, que como eu, querem o melhor para os condôminos! Abraços, cuidem-se e fiquem em paz!
SÍNDICA VERONICA FEROLDI, Florianópolis

Apesar da paradeira geral, a equipe do Jornal dos Condomínios continua firme no trabalho de bem informar seus leitores. Nossos cumprimentos.
CARLOS FREITAS, Itapema

Parabéns a todos pelo esforço. Não é fácil este momento de pandemia. Mas não vamos desistir da briga!
VOLNEI PRESTES SOUZA, São José



SUPORTE

Condomínios

- ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
- COBRANÇA GARANTIDA

48 3024.7275 www.suportecondominios.com.br

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

JOMANI

CORRETORA DE SEGUROS

Fale conosco

(48) 98408-7909

Temos a solução

para diminuição da

Inadimplência Condominial

A inadimplência não precisa ser um problema para o condomínio e para os condôminos.

Conte com a equipe **Adelante Cobranças** e viva uma nova experiência em garantia de receita e em negociação.

Diferenciais Adelante Cobranças



Aplicativo Adelante
Powered by Winker



Processo de Cobrança Humanizado



Taxas Justas e Sustentáveis



Cobrança Retroativa



Notificação de Boleto por E-mail e Push



Acesso Gerencial pelo Aplicativo e Site



App
Adelante

MATRIZ • FLORIANÓPOLIS
 (48) 3222 5611 (48) 9 9623 6598
 atendimento@adelantecobrancas.com.br

FILIAL • BLUMENAU
 (47) 3209 2684 (47) 9 8854 9175
 gerencia Blumenau@adelantecobrancas.com.br

Novas tarifas da Casan impactam os condomínios

Mudanças nas faixas tarifárias têm gerado aumento nas contas de água. Síndicos reclamam que estão pagando mais caro pelo mesmo consumo

Dariane Campos

Em vigor desde março, por determinação das Agências Reguladoras, a nova tarifação da Casan - Companhia Catarinense de Águas e Saneamento - impactou diretamente o orçamento de muitos condomínios. Implantada sob a justificativa de redistribuir melhor as formas de pagamento da tarifa de água tratada e estimular um uso mais consciente por parte da população, a medida tem tirado o sono de muitos síndicos em todo o Estado.

No edifício comercial Atlas, no Centro de Florianópolis, o síndico Heitor Alexandre Ternes Campos percebeu que o valor da conta aumentou consideravelmente nos últimos meses. Para atender as 63 salas, que contam em média com um ponto de torneira e um vaso sanitário, em uma infraestrutura composta por uma cisterna e uma caixa d'água, a demanda mensal supera os 300 m³.

“O consumo nestes meses está atípico em virtude das restrições da COVID-19. Entretanto, seguindo-se a média histórica, o aumento está na ordem de R\$ 759. Por conta disso, já efetuamos a contestação de fatura, aferição de hidrômetro e atualmente estamos buscando por eventuais vazamentos como recomendado. Não havendo sucesso, a última medida será a individualização das salas, para que cada unidade pague

pelo que efetivamente consumir”, avalia o gestor.

Além dele, a síndica Alessandra Oliveira Ramos Piccoli também está sentindo o impacto no Condomínio Portal da Trindade, com 48 apartamentos. De acordo com ela, a nova tarifação apresentada e cobrada pela Casan gerou um aumento bastante significativo no valor mensal da taxa. “Em média gastávamos R\$ 5 mil por mês e neste último efetuei o pagamento de mais de R\$ 8 mil. E como a quantidade de metros cúbicos medida é a mesma dos períodos anteriores, não temos nem como cogitar a hipótese de vazamento”, comenta.

Outro que sentiu os efeitos foi o síndico profissional Valcir Santini. Todos os prédios que administra tiveram algum impacto, o que variou foi a intensidade. Segundo ele, o problema se dá principalmente para as unidades que consomem mais de 10 m³, em que a faixa da Casan passou de R\$ 1,96 para R\$ 9,11 o metro cúbico. “No geral a conta aumentou e em um dos prédios mesmo com a diminuição do consumo a taxa veio maior. A fatura que antes era de R\$ 2.982,54, para 660 m³, passou a R\$ 3.210,54, por 645 m³. Participo de grupos de WhatsApp com mais de 230 síndicos da região e a maioria tem esse problema, e até mais graves”, comenta.

CÁLCULO

Diante desse cenário, o chefe da Divisão de Políticas



O SÍNDICO PROFISSIONAL VALCIR SANTINI diz que a nova tarifa causou impacto em todos os prédios que administra

Comerciais da Casan, Helton Machado Kraus, explica que o cálculo das tarifas para os condomínios verticais utiliza como base o número de unidades habitacionais existentes, sendo as faixas tarifárias (volumes) que determinam o valor do m³. Por exemplo, em um residencial com 25 apartamentos que tenha volume fornecido mensal de 200m³, a fatura será composta por 25 tarifas fixas de água (25 * R\$ 29,49) e faturamento enquadrado na primeira faixa tarifária (200m³ * R\$ 1,96). Como são 25 unidades, com consumo de 8m³ por cada, a fatura do condomínio será de R\$ 1.129,25.

“Aplicamos a estrutura tarifária de maneira isonômica, fazendo com que o valor da

tarifa para condomínios residenciais com vários apartamentos seja a mesma que residências unifamiliares. A melhor maneira de reduzir o valor da fatura é a partir do uso racional da água, evitando desperdícios, verificando vazamentos e, principalmente, economizando água”, comenta Kraus.

HIDRÔMETROS

Outro problema que repetidamente tem incomodado os síndicos são os hidrômetros. Segundo Santini, periodicamente os equipamentos precisam ser trocados. “Este é outro ponto que impacta na conta, gerando muitas vezes aumentos de 100% a 200%. Praticamente a cada seis meses precisamos pedir a aferi-

ção e troca do medidor, pois em todos os casos até agora o equipamento apresentou problemas”, explica o síndico.

Em defesa da qualidade dos hidrômetros, Paulo Roberto Faraco Peresson, gerente comercial da Casan, garante que todos são certificados pelo INMETRO e têm as características metrológicas necessárias para operar de maneira correta. Porém, como todo equipamento mecânico pode sofrer desgastes e, excepcionalmente, operar fora dos limites permitidos pelo órgão. Nesses casos, o procedimento correto é pedir uma aferição do medidor junto à Companhia de Água e Saneamento.

“A Casan realiza a substituição do hidrômetro e faz uma aferição técnica em laboratório próprio. Todo o procedimento poderá ser acompanhado pelo usuário e/ou seu devido procurador. Se o medidor realmente apresentar defeitos não será cobrada nenhuma tarifa, caso contrário o mesmo poderá ser recolocado no imóvel e poderá incidir a cobrança de um valor que dependerá do porte do hidrômetro”, explica Peresson.

Ele lembra ainda que não é permitida a contratação de empresa particular para este tipo de problema e se for constatado que o hidrômetro estava desregulado, o condomínio será ressarcido. As três últimas faturas serão recalculadas, conforme o consumo apurado no novo medidor.



CONTA JUSTA
Santa Catarina

Falta de controle sobre o consumo e a gestão de água no seu condomínio?

Fazemos você alcançar uma gestão justa, facilitada, transparente e segura, potencializando a economia dos recursos no seu condomínio.

💧 Individualização de consumo por apartamento

💧 Gestão especializada de água, gás e energia

💧 Medição e leitura inteligente

💧 Detecção de vazamentos ocultos

Agende uma visita gratuita! 📞 (48) 9.9831.6759

Saiba mais em: www.medeage.com.br



PORTAL

Sul

E n e r g i a

48 4105.3177 📞 48 99953.2265

contato@portalsulenergia.com.br

www.portalsulenergia.com.br

12
Anos



Modernização de quadros elétricos

Redimensionamento/atualização

Eficiência Energética | Grupos geradores

Manutenção em subestações

Serviços Técnicos | Ajuste de tarifação

Laudos PPCI | Gerenciamento de obras

A demanda por energia elétrica cresce com a modernidade. Seu condomínio está preparado?

Empresas de elevadores dão dicas de uso para evitar Covid-19

Cartilha ensina a utilização e limpeza de elevadores com a pandemia do novo coronavírus

Diversas medidas de combate ao novo coronavírus têm como campo de ação os modais de transporte. Os alertas abrangem os transportes aéreo, terrestre e aquático. Também considerados meios de transporte, os elevadores são apontados como ambientes com grande potencial de contaminação.

Diante desse risco, a Associação Brasileira das Empresas de Elevadores (Abeel) preparou a cartilha Coronavírus: Como Evitar a Propagação em Elevadores, com dicas preventivas que podem evitar o contágio naquele que, para muitas pessoas, é o primeiro e o último meio de transporte usado no dia a dia.

Basta um espirro ou mesmo uma mão mal lavada clicando um dos botões do elevador para o vírus aumentar o número de vítimas.

Para evitar o Covid-19 em situações como essas, a Abeel sugere aos usuários de elevadores que não se encostem nas paredes da cabine, e que usem um lenço de papel descartável para acionar tanto o botão de chamada de pavimento como o botão de cabine.

O lenço também deve ser usado para abrir as chamadas portas de eixo vertical: aquelas que são puxadas com a mão para entrar e empurradas para sair da cabine. A cartilha sugere, também, que sejam feitas higienizações em



A ORIENTAÇÃO dos fabricantes é a de não aplicar produtos diretamente sobre peças e botões do elevador: deve-se utilizar um pano umedecido

intervalos de duas horas.

De acordo com a entidade, há cerca de 400 mil elevadores no Brasil. Só na cidade de São Paulo, a estimativa é de que a movimentação diária em elevadores corresponda ao dobro da população de Portugal (10,3 milhões).

“O objetivo da publicação é alertar os usuários sobre a importância dos cuidados e da higienização dos elevadores, além de se manter procedimentos de limpeza nos equipamentos nessa época de pandemia”, disse o presidente da Abeel, Marcelo Braga.

“Também é nosso dever orientar as empresas prestadoras de serviços de manutenção de elevadores e seus funcionários e, principalmente, oferecer informação aos síndicos e trabalhadores dos condomínios para que

cuidem rigorosamente da higienização dos elevadores”, acrescentou.

A entidade alerta para o fato de que alguns produtos podem danificar peças como acrílicos e plásticos, e que produtos abrasivos e esponjas de aço não são adequados por riscar componentes.

Aos usuários de elevadores, a Abeel sugere, ainda, que evitem-os quando esti-

verem cheios. Nesses casos, vale esperar um pouco mais para pegar a viagem seguin-

te. Outra sugestão é a de usar as escadas no caso de descer dois andares ou subir um.

DICAS PARA QUEM USA ELEVADORES

Recomendações da Abeel para o uso do elevador em edifícios residenciais ou comerciais:

- Caso precise descer apenas dois andares ou subir um único pavimento, opte pelas escadas. Evite o elevador
- Acione o botão de chamada do elevador com o auxílio de um lenço de papel descartável. Adote o mesmo procedimento no botão interno da cabina para acionar o seu pavimento
- Ao viajar no elevador evite encostar nas paredes da cabine
- O condomínio deve

efetuar a higienização do interior da cabine, se possível, no intercalo de duas horas, dependendo do fluxo de pessoas que circulam pelo elevador

- É preciso cuidado para não aplicar produtos de limpeza diretamente sobre as peças como botões, visores, indicadores de posição, subteto etc. Isso pode atacar as peças como acrílicos e plásticos

- Umedeça um tecido especial para limpeza no produto e passe suavemente sobre as partes do elevador.

Fonte: Agência Brasil





COMPLETO ATENDIMENTO PREDIAL


LIMPEZA


ZELADORIA


PORTARIA


LIMPEZA EM ALTURA

(48) 3209-6697 www.multilimp.com

OTIS
United Technologies

Soluções sob medida para o seu condomínio.

• Elevadores • Escadas • Esteiras rolantes

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

improve
efficiency™

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

Central de Atendimento ao Cliente
0800 704 87 83

www.otis.com

Obras e serviços em condomínios: pode ou não pode?

Há três meses cumprindo rígidas medidas de segurança e higiene no combate à Covid-19, os edifícios ainda têm receio em flexibilizar algumas atividades

Dariane Campos

Cumprindo as medidas de isolamento social desde março, muitos condomínios ainda seguem a recomendação de evitar a aglomeração de pessoas nas áreas comuns dos edifícios. Mas e as obras e serviços que foram suspensos, como ficam? Sabemos que um prédio exige manutenção, obras de melhoria e reparos periódicos, além da limpeza de jardins, caixa d'água, desratização e desinsetização.

Neste momento, os especialistas indicam que o ideal é planejar, criar um cronograma de obras para médio prazo e adiar reformas não essenciais ao funcionamento do prédio. Para ajudar na definição do que deve ou não ser feito, o advogado Alberto Luís Calgaro lembra que os síndicos podem usar o conceito de obras necessárias, úteis ou voluptuárias, previsto no art. 96 do Código Civil. Pensamento que ele também indica para as manutenções nos apartamentos, que devem sempre prezar pela segurança, sossego e saúde de todos os moradores.

“Logicamente, uma obra necessária e urgente, como o rompimento de uma tubulação de água no interior de uma unidade, não deve ser proibida. A demora no reparo pode agravar ainda mais



A EXECUÇÃO DE OBRAS não essenciais nas unidades deve ser avaliada pelo síndico

o problema. Já uma obra útil, como a reforma no quarto do bebê que está prestes a nascer ou a pintura da unidade, deve ser avaliada pelo síndico se comprovada a relevância. E as obras voluptuárias, de mero embelezamento e deleite, em regra, não devem ser permitidas neste momento”, explica Calgaro. Caso haja abuso por parte de uma unidade, ele reforça que a obra pode ser impedida pelo síndico, ou por qualquer vizinho na Justiça.

Além disso, o advogado especialista em direito condominial, Gustavo Camacho, destaca a importância dos gestores terem a legislação

estadual e municipal vigente na pandemia como um norte. “Estamos em um momento de muitas mudanças no modo de fazer as coisas e a cada momento as regras podem mudar. Atualmente é possível sim que sejam realizadas obras nas dependências de qualquer edifício, desde que sejam cumpridas as determinações da Portaria n. 214, da Secretaria de Estado da Saúde, bem como a NBR 16.280 e a nota técnica 032. Sem esquecer é claro de conferir se há algum decreto municipal, que poderá impor regras mais restritivas”, avalia.

E como dica para evitar

problemas futuros, Calgaro e Camacho recomendam que os síndicos ao analisarem situações específicas compartilhem a tomada de decisões com o Conselho. E, em casos mais delicados, até com a assembleia geral, tornando a decisão mais impessoal e segura. Vale lembrar que o gestor pode ser responsabilizado em caso de ação ou omissão voluntária que venha a causar danos aos condôminos, como um surto de contaminação no prédio, comprovadamente originado de funcionários de uma obra ilegalmente realizada.

OS DESAFIOS

Nos edifícios administrados pela síndica profissional Samara Lobo Cidade a recomendação é ter cautela. “Com a flexibilização de algumas atividades, as obras estão voltando aos poucos. E como medida de segurança as portarias físicas estão orientadas a só liberar a entrada dos prestadores de serviço com agendamento, para evitar aglomeração nos elevadores, área de maior exposição dos condôminos”, explica. Além disso, os funcionários dos prédios são orientados a limpar as áreas três vezes ao dia e a gestora está cobrando todos os documentos de ART, projetos e lista de funcionários das empresas que irão prestar o serviço. Só após a

entrega de toda a documentação é que o trabalho está sendo liberado.

A advogada Dirlei Magro, que há 25 anos comanda uma administradora em Florianópolis, também acredita que apenas os serviços urgentes e de manutenção necessária não podem ser adiados. “Os cuidados essenciais para o funcionamento normal da edificação não devem ser proibidos. E entre eles podemos citar a dedetização, manutenção elétrica e hidráulica, dos elevadores e das bombas d'água, além dos obrigatórios como a manutenção de extintores, que deve ser feita anualmente, e a limpeza da caixa d'água, a cada seis meses se não houver filtro”, explica.

Para ela, ao permitir a retomada da construção civil, o poder público criou um impasse aos síndicos que se deparam com a liberação das obras e o dever de manter o distanciamento. Nos condomínios que atende, Dirlei relata que teve problema com serviços e mudanças que já estavam agendados ou em andamento. “Ao mesmo tempo em que temos moradores comprometidos e cumprindo todas as determinações de segurança, também existem aqueles que estão utilizando a quarentena como período de férias e tempo de reformas”, comenta Dirlei.

Com pandemia, home office cresce e faz repensar a rotina dos condomínios

Santa Catarina tem mais de 854 mil trabalhadores em home office, segundo IPEA

Fabiane Berlese

Para se adequar à maior crise de saúde do século XXI, milhares de empresas implantaram o trabalho em home office. No Brasil, que há cerca de três meses convive com medidas de distanciamento social, essa realidade já atinge 20,8 milhões de brasileiros, o que representa 22,7% dos trabalhadores formais, segundo estudo publicado pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA).

Em Santa Catarina, essa porcentagem é ainda maior: 23,8%. No novo normal, mais de 854 mil pessoas praticam seus trabalhos de dentro de suas residências. Essa mudança para o trabalho remoto aponta fortes indícios de permanecer mesmo após o pico da pandemia e já faz repensar a vida e o dia a dia nos condomínios.

Com 544 apartamentos e mais de 1.200 moradores, a alteração na rotina deu seus primeiros sinais nos atendimentos da secretaria do Residencial Argus, no bairro Coqueiros, em Florianópolis. “Houve um aumento no número de reclamações por ruídos que pudessem incomodar o sossego e, dessa forma, atrapalhar a concentração no trabalho daqueles que estavam na condição de home office. Nesse sentido eram alegações com relação aos vizi-

nhos por arrastamento de móveis, TV em volume alto, por exemplo, e todos os barulhos que alegadamente interferiam na concentração de quem está em trabalho no computador ou no telefone”, revela o síndico, Cleverton Maciel.

Administrando um condomínio de 37 anos, Maciel ainda observa que a estrutura tem deficiências que, em razão da demanda, precisaram ser revistas. “Desde que assumi, há 5 anos, percebemos problemas pontuais na tubulação que passa cabos de internet até as unidades. Tínhamos um planejamento que até então não era prioridade, pela pouca incidência de problemas. No entanto, com o isolamento social veio à tona com maior veemência a necessidade de, assim que possível, fazer a propositura de revitalização”, expõe.

TRABALHO NAS UNIDADES

Para o advogado Zulmar Koerich Junior, o momento é de bom senso nos condomínios. “Com o cenário global de desemprego e redução de rendimentos, mostra que é chegada a hora de repensar as restrições ao exercício de atividade profissional nas unidades individuais de condomínios residenciais e alargar essas possibilidades, atentando ao fato de que diversos profissionais liberais pre-

cisarão disso, para sua própria sobrevivência e para conseguir honrar suas contribuições condominiais”, afirma.

No entanto, Koerich Jr. lembra que uma tendência à flexibilização já vem sendo notada mesmo antes da pandemia. “Há muito tempo a jurisprudência tem relativizado essas proibições, de forma a permitir atividades em home office ou mesmo produções artesanais (confeção de bolos ou costura, por exemplo). O que se tem admitido até então, via de regra, são atividades profissionais que não representem alteração na rotina do condomínio”, explica.

Ele observa que nesse momento essa maleabilidade seja ainda maior causando inevitável alteração na rotina do condomínio. Porém, acredita que ao fim deste período, algumas restrições devam ser reestabelecidas. “Devemos entender que este ‘afrouxamento’ deve ser temporário, durando tão somente enquanto presente os sintomas da pandemia e da recessão, bem como analisado caso a caso nos condomínios e negociada a melhor forma para acarretar menos impacto na rotina dos condôminos”, explica.

EMPRESAS NOS CONDOMÍNIOS

Koerich alerta que atualmente não há amparo legal para o exercício profissional de



SÍNDICO CLEVERTON MACIEL: aumento de reclamações por ruídos que atrapalham a concentração dos moradores que estão trabalhando em home office

empregados, microempreendedores individuais ou empresários em ambiente domiciliar, e observa que há conflitos na compreensão da legislação. “Existe hoje uma confusão em razão da possibilidade de se colocar as unidades residenciais como endereço fiscal para empresas e microempreendedores individuais. Cabe reafirmar que isso é só para efeito de fisco, e, não cria um salvo-conduto para o exercício da atividade, no local. Em nossa legislação não há uma norma permissiva para isso. Mesmo que a lei permita que se identi-

fique tal lugar como endereço fiscal, isso não interfere nas regras internas”, enfatiza.

O advogado cita ainda que as restrições de exercício profissional em ambiente residencial, geralmente impostas em convenções e regimentos internos, são amparadas pelo art. 1336 do Código Civil, que dispõe que é dever do condômino ‘dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes’, conclui Koerich.



Loja do Guarda Pó
Uniformes Profissionais

PRONTA ENTREGA
Com aplicação/bordado de logotipo

Florianópolis | Palhoça | Kobarzol | Baln. Camboriú

☎ 48.3247.4959 ☎ 48.99138.7984

📱 lojadoguardapo

www.lojadoguardapo.com.br



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@gmail.com

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

CHURRASCO



PANELAS E FRIGIDEIRAS



COZINHA



VIA INOX

SEMPRE COM
TRAMONTINA

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

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

JOINVILE | Rua Dr. João Collin, 2013 | Bairro América | 47 3025-7222/☎ 9 8818 7356

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

www.duplique.com.br

**ANTÔNIO CARLOS DE
VASCONCELLOS VIEIRA**
SÍNDICO PROFISSIONAL
CLIENTE DUPLIQUE

#PROSPERE

VIVA A PROSPERIDADE NO SEU CONDOMÍNIO!

"Administrar um condomínio clube não é tarefa simples. Com tantas áreas de lazer e com um número elevado de unidades, os problemas que rotineiramente acontecem em qualquer condomínio normal, aqui são potencializados. Além disso, o número de colaboradores é mais elevado e os moradores têm a expectativa e o direito de terem as áreas comuns sempre bem cuidadas e a disposição para curtir bons momentos e para isso, ter o recurso total da receita na conta do condomínio e não me preocupar com a inadimplência é essencial."



DUPLIQUE
SANTA CATARINA
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

Você sabe como fazer uma assembleia virtual?

Ainda pouco conhecida por síndicos e moradores, a modalidade vem conquistando seu espaço nos condomínios

Dariane campos

Em meio às medidas de isolamento social impostas durante a pandemia, e a impossibilidade de realizar reuniões presenciais desde março, muitos condomínios estão com a prestação de contas atrasada, eleições de síndico suspensas e muitas dúvidas de como proceder até que toda essa situação volte à normalidade.

E mesmo com a possibilidade das assembleias migrarem para o ambiente virtual, ainda mais agora com a sanção presidencial da Lei n. 14.010/2020 que possibilita o uso dessa modalidade sem a necessidade de estar prevista em Convenção, muitos síndicos enfrentam dificuldades como a falta de conhecimento prático de como fazer uma reunião online e a baixa adesão de condôminos. Muito disso é reflexo da pouca familiaridade com o mundo digital ou a falta de condições técnicas de fazê-lo.

Para os que têm receio no uso da tecnologia, o presidente do SECOVI Florianópolis/Tubarão, Fernando Willrich, lembra que as plataformas que agora condomínios e administradoras estão utilizando para fazer reuniões ou votações online ou telepresenciais não são propriamente novas. Elas já estavam no mercado há algum tempo, mas só agora, em razão da pandemia, estão ganhando visibilidade.

“A implementação de assembleias online deveria começar pela análise do condomínio, para que a reunião virtual cumpra os requisitos e principalmente se todos os envolvidos estão de boa-fé. Ou seja, bem intencionados em democratizar a participação dos condôminos na assembleia. Principalmente neste momento onde a orientação é o distanciamento social, de forma que o condômino não se sinta excluído ou prejudicado no processo”, comenta Willrich.

E para quem pensa que esta é uma novidade para síndicos de Santa Catarina, o presidente da Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (AABIC), Jose Roberto Junior Graiche, conta que antes da pandemia também não se falava em assembleia virtual no Estado de São Paulo, um dos mais à frente no país quando o assunto é segmento condominial.

“A pauta aqui normalmente era abordada por quem queria vender o novo serviço e não dos condomínios com o interesse na possibilidade. Foi a necessidade de tratar de alguns assuntos emergenciais, que não puderam ser resolvidos por medidas liminares ou por qualquer outro tipo de reunião, que fez com que começasse a surgir as assembleias virtuais”, explica Graiche.

Ele destaca que o ritual da reunião presencial é muito enraizado e os condôminos



NOS EDIFÍCIOS administrados pela síndica Sandra Alves houve resistência no início, mas os moradores estão se adaptando às assembleias virtuais

ainda não estão acostumados com a nova versão digital. “A novidade traz a necessidade de uma adaptação diante da quebra de paradigmas, além de exigir certa educação dos moradores para que possam participar de uma reunião virtual”, afirma o presidente.

E foi justamente pela falta de conhecimento de síndicos e moradores, e na tentativa de garantir a validade da ação, já que o judiciário ainda não é pacífico de entender a legalidade de todas as decisões que podem ser tomadas de maneira digital, que a entidade lançou um guia prático de como realizar uma assembleia virtual. O protocolo com orientações foi montado em

parceria com a Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis (ABADI) do Rio de Janeiro, que enfrenta os mesmos problemas em todo o Estado.

A NOVIDADE VEIO PARA FICAR?

Diante de um cenário ainda incerto, a opinião dos especialistas está dividida. Para o assessor jurídico Walter Jorge Jr, as assembleias virtuais vieram para ficar. “Assim como diversas outras tecnologias em uso no nosso dia a dia, as reuniões virtuais serão a nossa realidade nos próximos meses. Por isso sou favorável pela adoção das assembleias 100% virtuais

desde já, principalmente pelo fato de ampliar não só a legalidade do ato, mas também por incentivar a participação de todos”, diz.

Já Graiche não acredita que o virtual seja uma tendência pós-pandemia. “O mercado irá sim começar a se utilizar dessa ferramenta com cautela, mas a cultura do presencial ainda é muito forte. A maioria das pessoas ainda prefere tratar olho no olho e sentir o calor da votação. Essa nova realidade do digital poderá pegar em alguns condomínios, sem dúvida nenhuma, mas ainda não vai ser o que vai imperar”, avalia.

Ele acredita que no primeiro momento talvez sejam



-  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



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

Há 50 anos prestando serviços de qualidade e eficiência.

(48) 3225-1934 | www.pereirajorge.com.br

Assessoria Contábil completa para Condomínios

Rua Hermann Blumenau, n° 253, sobreloja - Centro - Fpolis/SC

29 ANOS



Serviços Elétricos e Hidráulicos



A segurança faz a diferença

- Instalação e Manutenção Elétrica e Hidráulica.
- Manutenção em Subestação.
- EMISSÃO DE LAUDOS: Para-Raio (SPDA), Alarme Contra Incêndio e Iluminação de Emergência.



24h PLANTÃO
48 99983.6500

Rua dos Biguás, nº 48 - Cidade Universitária Pedra Branca
CEP 88137-285 - Palhoça-SC - www.grservicoseltricos.com.br

48 3242.0064
contato@grservicoseltricos.com.br



realizadas mais assembleias híbridas, em que moradores podem estar tanto fisicamente, quanto virtualmente presentes. Além disso, destaca que antes de passar totalmente para o digital é importante que as pessoas saibam como devem se comportar dentro de uma assembleia nessa modalidade e, principalmente, que todos entendam o papel dos gestores nisso tudo.

Entendimento compartilhado pelo advogado condominial Gustavo Camacho, que também aposta na ritualística híbrida mesmo depois da pandemia, tendo em vista a sua eficácia, sobretudo em condomínios que movimentam quantias expressivas de valores. “Acredito que este seria o formato mais seguro juridicamente, posto que possibilita tanto a participação virtual quanto a presencial, sendo, portanto, mais democrático. Mas vale lembrar que para aderir a essa modalidade é necessário, conforme disposto pelo artigo 1.334, III, do Código Civil, que a forma de realização das assembleias condominiais, contendo toda a sua forma de execução detalhada, esteja prevista na convenção condominial. Só assim o condomínio evitará que haja qualquer hipótese de impugnações futuras”, explica.

EXPERIÊNCIAS QUE DERAM CERTO

Atuando há 22 anos como síndico profissional na Grande Florianópolis, Leandro Heitor Becker também está se adaptando a este novo momento. E mesmo enfrentando a resistência de alguns moradores, já conseguiu realizar assembleias virtuais em quase 50% dos condomínios



LEANDRO BECKER já conseguiu realizar assembleias virtuais em quase 50% dos condomínios que administra

que administra. Entre as dificuldades, ele destaca cumprir os requisitos legais, como o registro correto do rito da convocação e rito da participação efetiva de todos que buscaram entrar na sala de reuniões virtual. Outro ponto é o de saber se a pessoa que está participando é realmente quem está habilitado como legítimo dono ou condômino.

“A notícia das medidas restritivas em cada condomínio foi recebida de maneira diferente por cada pessoa. Enquanto uns preferem esperar a liberação governamental dos espaços, utilizando os meios legais até para prorrogar os mandatos dos síndicos nas instituições bancárias, outros já preferem realizar somente reuniões legais utilizando aplicativos de teleruniões. Dos que aderiram ao mundo virtual, percebe-se certo grau de orgulho por ter participado de uma opção inovadora, e que após a pandemia provavelmente passará a fazer parte da nossa rotina”, relata Becker.

Já nos três espaços administrados pela síndica profissional Sandra de Sousa Alves, o primeiro movimento foi pela suspensão das assembleias. Em dois deles houve até a prorrogação do mandato para que não houvesse qualquer tipo de preocupação nesse sentido. Mas passado o susto e diante de assuntos que precisam ser resolvidos, como um incidente no portão da garagem envolvendo dois moradores, novas medidas precisaram ser tomadas.

“Para resolver um problema pontual, mas que envolvia questões que deveriam ser do conhecimento de todos, os moradores foram convidados a dar uma oportunidade para a tecnologia. E no final a reunião fluiu melhor do que eu imaginava. Acredito que neste condomínio não vamos mais fazer a reunião de maneira presencial, já que a maioria dos proprietários não mora na Capital e agradeceram a oportunidade de poderem participar”, comenta.

ORIENTAÇÕES DOS ESPECIALISTAS

Confira algumas dicas de como os condomínios podem realizar reuniões de maneira virtual e, assim, manter a sua dinâmica administrativa do espaço em funcionamento.

Implementação - Com a sanção da Lei n. 14.010/2020, os síndicos têm autonomia de realizar assembleias virtuais até o dia 30 de outubro deste ano. Depois disso, para evitar o risco de impugnações futuras, é obrigatório que a modalidade esteja prevista na Convenção Condominial.

Outra questão que deve ser observada é a disponibilidade de recursos tecnológicos para a sua realização. Caso um condômino alegue que não participou por esse motivo, o condomínio poderá enfrentar problemas judiciais, uma vez que a participação e o voto são direitos garantidos no inciso III do artigo 1.335, do Código Civil.

Identificação - A plataforma escolhida deverá garantir a segurança administrativa, digital e jurídica necessária ao condomínio acerca da identificação dos condôminos habilitados a participar e votar na assembleia. Além disso, o síndico deve coletar de maneira antecipada os documentos de representação dos condôminos, visando imprimir maior eficiência ao ato.

É importante disponibilizar logins e senhas aos condôminos previamente à realização da assembleia virtual, por um período limitado de tempo e com antecedência suficiente para a validação dos dados.

Convocação - O condomínio deverá realizar a convocação de todos os condôminos, sempre respeitando o que determina a convenção, sob pena de nulidade das deliberações. Os meios digitais de comunicação deverão ser utilizados em paralelo aos meios tradicionais, sendo que o edital de convocação deverá ser abrangente em seu teor e informar, de forma resumida, todo o procedimento que o condômino deverá seguir para participar do ato virtual.

Votação - A votação dos temas apresentados na reunião deve ocorrer somente após os debates, de acordo com o que determinar o edital de convocação e a previsão do Código Civil. Para que não haja confusão, é importante que o regulamento determine, além dos pontos acima expostos, o tempo para a votação, discussão ou debate de cada item da pauta do edital de convocação, ou seja, o cumprimento das deliberações de cada tema proposto na ordem do dia.

Plataforma - A ferramenta ou aplicativo que será utilizado para a realização das assembleias deve garantir a todos os condôminos o direito e a oportunidade de participar, de se manifestar e de votar, sob pena de invalidação do ato. O condomínio tem a obrigação de fornecer auxílio ou treinamento àqueles que não possuam capacidade para o manuseio de equipamentos ou da plataforma.

Coordenador digital - As assembleias devem seguir todas as regras previstas no seu regulamento, desta forma, é importante verificar seu quórum, os votos, a ordem das deliberações e os pedidos de manifestação, entre outros itens. No caso das presenciais, o presidente e o secretário podem desempenhar essas atividades, mas nas virtuais é necessária a presença de uma pessoa que entenda da plataforma utilizada e de tecnologia. Nos edifícios sem síndico morador, o ideal é que seja um representante da administradora.

Duração - O tempo total da assembleia virtual depende do ambiente escolhido. Se permitir o acesso a todas as informações e a todos os debates realizados a qualquer momento, a realização da reunião poderá ser mais longa, podendo durar até dias. Entretanto, para as em formato de videoconferência, ao vivo, a sugestão é de no máximo 1h30.

Fontes: ABBIC, Gustavo Camacho e Walter Jorge Jr



Assembleia Virtual Winker

Segura, completa e fácil de usar

Acesse: www.winker.com.br
assembleiavirtual@winker.com.br



31 anos de grandes conquistas e desafios.

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

Segurança dos condomínios em xeque

Aumento no número de pequenos furtos chama a atenção de moradores e síndicos para a necessidade de reforçar as medidas de segurança

Dariane Campos

A pandemia mudou a rotina de todos e redobrou os cuidados nos condomínios. No dia a dia, os síndicos além de terem adotado medidas restritivas e de reforço sanitário, que também impactaram diretamente o setor financeiro, tiveram que ficar ainda mais atentos a questões de segurança.

Em Balneário Camboriú, os gestores têm relatado uma série de pequenos furtos, principalmente de patinetes e bicicletas. Só no último mês foram registradas mais de 100 ações que, apesar de serem na maioria das vezes de baixo prejuízo, alertam para a questão da vulnerabilidade desses imóveis, reflexo de falhas na segurança.

Diante disto, a grande preocupação está no fato de que quem entra para furtar pequenas coisas, também pode cometer delitos mais graves. Ainda mais que os mecanismos de segurança foram facilmente burlados, mostrando a todos que as barreiras de acesso ao espaço não estão funcionando perfeitamente.

No condomínio Villa Veneto, administrado por Renato

Giacomini Antunes, um assaltante aproveitou o término do expediente do porteiro noturno para invadir o espaço. A ação foi gravada pelas câmeras de vigilância, que registraram o momento em que ele consegue arrebentar a fechadura com sistema de ímã e furtar o patinete elétrico de um morador.

Além do boletim de ocorrência feito pelo proprietário do equipamento, o síndico trocou a tranca por outra mais resistente, com sistema de travas fixadas na parede, e estendeu o horário de saída do colaborador do turno da noite. O sistema de segurança do prédio tem também 15 câmeras espalhadas pelo condomínio, com monitoramento dos moradores, sensor sonoro nas portas de entrada social e serviço e no portão da garagem, que opera com tempo reduzido de abertura e fechamento para evitar a intrusão de estranhos.

Outro caso parecido foi registrado no Residencial Camboriú Center, que conta com apartamentos distribuídos em duas torres, além de uma galeria comercial. Segundo o síndico Gilberto Emilio Martin, o porteiro não percebeu a presença do ladrão, que entrou de "carona"



EQUIPE DE FUNCIONÁRIOS do Residencial Camboriú Center e o síndico Gilberto Emilio Martin

com outros jovens, pegou o patinete elétrico de um morador e conseguiu sair sem nenhuma suspeita.

O condomínio ressarciu o proprietário e agora vai cobrar judicialmente dos moradores que facilitaram a entrada, já identificados nas imagens. "A nossa ação não é tanto pelo valor, mas pelo efeito. As pessoas precisam saber que pagarão por erros 'ingênuos' como permitir caronas. Só assim irão vigiar mais. No prédio temos sistema de câmeras, acesso via tag, porteiro toda a noite e estamos investindo em alguns itens que nos deixarão ainda mais protegidos", comenta Martin.

SEGURANÇA CONDOMINIAL

Os síndicos acreditam que uma das medidas de maior impacto seria o cuidado dos próprios moradores. De acordo com eles, de nada adianta o prédio ter inúmeras soluções tecnológicas, se os condôminos não ajudarem a coibir a ação de meliantes com medidas simples de segurança.

Ideia reforçada pelo con-

sultor em segurança privada e corporativa, Izaías Otacilio da Rosa, ao definir que a escolha de um alvo é uma prerrogativa do criminoso, que avalia, experimenta, testa a capacidade de resposta e executa sua ação. O especialista acredita que os gestores condominiais necessitem olhar para além das soluções eletrônicas e perceber que algumas vulnerabilidades possam ser tratadas com soluções não eletrônicas ou apenas potencializadas por elas, como é o caso de barreiras de controle e travas auxiliares.

Para ele, uma das formas mais simples de reforçar a segurança é assumindo a perspectiva do criminoso. "Teste seus sistemas de segurança existentes, verifique se o que está contratado está funcionando e sendo executado. Procure identificar vulnerabilidades em suas barreiras de controle de acessos. Além disso, converse com seus prestadores de serviços, instigue-os a propor aprimoramentos ao modelo atual e contratado pelo condomínio", orienta Rosa.

Aliado a isso, André de Pauli,



consultor em gestão de segurança condominial, lembra que muitos gestores tendem a concentrar atenção, quase que exclusivamente, no que o mercado tem a oferecer e não em como efetivamente se proteger. Por isso, ele recomenda que busquem a assessoria de especialistas independentes de fornecedores de produtos e serviços. "Os síndicos não devem comprar, devem conduzir processos de compras técnicas. Além disso, não cabe debater em assembleia detalhes e sim o plano diretor de segurança", comenta.

Para ele, gerenciar não é apenas aplicar um sistema, mas sim medir seu desempenho e aperfeiçoá-lo continuamente, utilizando as ferramentas estabelecidas nos Sistema de Qualidade (NBR ISO 9.000) e Sistema de Gestão de Riscos (NBR ISO 31.000). "Tudo deve ser coordenado por um comitê específico, que acompanhará todo o processo e terá como responsabilidade apresentar o gráfico de evolução dos indicadores de desempenho aos moradores", explica Pauli.

CASOS RECORRENTES

De acordo com a tenente Brianna Tosetto de Souza, do 12º Batalhão de Polícia Militar de Santa Catarina, localizado em Balneário Camboriú, há diversas formas de praticar esse tipo de crime. As mais comuns



**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



Nós cuidamos da vida financeira do seu Condomínio

Taxas justas, abaixo da média do mercado.



Cartões

Boletos

Conta-corrente

Crédito

Seguros

Investimentos

www.sicredi.com.br

Sicredi



SÍNDICO do condomínio Villa Veneto, Renato Giacomini Antunes

são aquelas em que o invasor consegue decodificar a fechadura do condomínio ou quando se utiliza da facilidade de entrar com um morador, pegando a famosa "carona".

Em operações recentes, diante do aumento no número de ocorrências desse tipo, a PM conseguiu traçar o perfil dos imóveis que normalmente são alvo. Na maioria são prédios de luxo ou de classe média sem portaria, localizados na área central da cidade. "Tal característica se dá pela facilidade de não ter portaria e existir bicicletas de performance, por exemplo. Os infratores são normalmente usuários de droga, que utilizam o lucro da venda para aquisição de entorpecentes. E, recentemente, há também aqueles que estão se especializando nesse tipo de furto por causa das vantagens oferecidas, com o alto valor do equipamento", avalia a tenente.

Entre os pontos de vulnerabilidade dos edifícios, ela destaca: falta de portaria física; fechadura precária; alta rotatividade de residentes, pelo fator turismo na cidade; moradores que não se preocupam em restringir o acesso de desconhecidos; ausência de punição para aqueles que facilitam o acesso de pedestre por onde só deve passar carro; e a ausência de câmeras eficientes e que sejam realmente monitoradas.

Fonte: Polícia Militar

COMO TER MAIS SEGURANÇA NO PRÉDIO

- Aderir a uma portaria 24 horas seria o mais indicado
- Conscientizar os moradores para que exista um controle entre eles de quem entra e sai do prédio
- Utilizar cadeados e demais dispositivos de segurança nas bicicletas, mesmo quando em bicicletários
- Quando a fechadura for de eletroímã, trocá-la ou reforçá-la. O ideal é fazer em três etapas (em cima, no meio e embaixo da porta) e não somente centralizado
- Restringir o máximo que puder o acesso ao prédio
- Instalar câmeras que emitam boa resolução das imagens, com gravação disponível e que envolva um real monitoramento.

TECNOLOGIA COMO SEGURANÇA

Com o aumento dos índices de violência nas cidades, é normal que as pessoas busquem pela segurança oferecida nos prédios residenciais. E a tecnologia é uma forte aliada para reforçar as medidas de prevenção. Confira alguns dos sistemas mais modernos para condomínios:

Vídeo analytics - Software que analisa as imagens das câmeras de vigilância e identifica padrões de comportamento. Ao detectar alterações nos padrões de comportamento, o sistema automaticamente ativa as medidas de segurança que foram programadas para cada situação.

Drones vigilantes - Controlados a distância, os drones são a grande novidade do mercado. Eles são utilizados para rondas em áreas onde as câmeras não alcançam ou mesmo não podem ser instaladas, como nos perímetros externos do condomínio.

Sistema de controle de acesso - RFID - São tags utilizadas para abertura de portas em edifícios. Mas, elas também podem ser instaladas nos carros dos moradores para permitir a abertura de

portões e cancelas automaticamente, caso o veículo esteja cadastrado na central de segurança.

Leitor biométrico - Permite o acesso ao ambiente somente de pessoas cadastradas, tanto pela digital quanto leitura facial. Caso o morador seja rendido, o sistema trabalha com o alerta de pânico, que poderá ser acionado pela digital do dedo que foi previamente cadastrado como código de risco.

Acesso por QR Code - Para ter acesso ao condomínio é preciso o uso de um smartphone. O sistema é um dos mais seguros, já que as informações codificadas da chave digital mudam instantaneamente, o que significa que nenhum leitor é igual ao outro.

Portaria Virtual - Essa tecnologia dispensa a presença de um porteiro físico. O condomínio é monitorado por uma central a distância, que é acionada pelo interfone na entrada do espaço. A equipe de vigilância entra em contato com o morador, que por sua vez libera ou não a entrada do visitante.

VIVER EM CONDOMÍNIO



MARTINHA SILVA
martinhasilvasbs@gmail.com



Festa na quarentena

Por vezes desconfo que estou com sintomas de Covid-19, mas aí eu lembro que minha dor de cabeça é devido ao fato de ser síndica em tempos de quarentena. A coisa é séria e se alastrou depressa. Decretos, normas, opiniões, e eu trocando cartazes todos os dias, afinal as regras mudam a cada instante. Fechamos tudo logo no início, nem playground, nem salões de festa e nem academia. Os noticiários traziam notícias tenebrosas, da Itália e de outros países. Mas quem diz que brasileiro consegue ficar fechado em casa.

Na terceira semana, o Luisão do 704 Bloco B já argumentava sobre a necessidade de liberar a academia. Algumas mães pediram que liberasse o parquinho. Fico imaginando o que as crianças andam aprontando o dia todo em casa para que suas mães insistam em romper as regras. Regras que são para o bem de todos. Enfim, cada um tem sua razão.

Desde o começo me respaldei nos decretos estaduais e municipais. Porém, sempre tem aqueles que nos desarmam, trazem matérias tiradas não sei de onde, querendo provar que a máscara é prejudicial, vejam só, entre outras ideias estranhas. Tenho que fazer um malabarismo que nem meus inúmeros anos de síndica me prepararam. Mas o que aconteceu essa semana

superou qualquer situação.

Um condômino novo resolveu dar uma festinha na sua unidade. É certo que dentro da unidade não temos interferência nenhuma. Foi chegando gente, chegando gente e o barulho aumentando. As ligações dos vizinhos para a portaria começaram a se tornar mais enfáticas. Até que alguém, não sei quem e prefiro não saber, fez denúncia na Vigilância Sanitária.

Resumo da história, pouco depois da meia-noite estávamos em umas trinta pessoas, entre convidados, vizinhos, funcionários, polícia, todos reunidos na entrada do condomínio. Os convidados meio alterados pelo álcool, sem máscara. Os vizinhos alterados pela revolta, com máscaras no queixo. Funcionários da portaria nervosos com medo que sobrasse pra eles. E eu lá, no meio de tudo muito indignada com a situação que jamais imaginei passar.

Tempos estranhos, opiniões diversas, egoísmo exacerbado, julgamentos aflorados. Medo, angústia e uma enorme sensação de inadequação. Mas tudo isso vai passar e logo voltarei a ter as velhas dores de cabeça dos velhos tempos.

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

O FUTURO CHEGOU PARA O SEU CONDOMÍNIO

A **Porter** oferece **100 dias gratuitos** para o seu condomínio testar na prática a melhor tecnologia em **Controle de Acesso**.

É bem simples: Nós instalamos o equipamento na portaria de forma gratuita.

Ao final dos **100 dias de teste**, o síndico e os moradores decidem se querem continuar. Se não quiserem, retiramos o equipamento sem qualquer custo.

A **Porter** é a única empresa no Brasil a garantir este benefício porque confia de verdade na sua solução e no quanto pode **transformar a vida nos condomínios**.



Controle de Acesso por
100 dias grátis

ENTRE EM CONTATO:

48 3258 5705

48 9187 4008



PORTER
ACESSO SEGURO

@porteracessoseguro



PISCINAS

O zelador pode fazer o tratamento da água da piscina durante a baixa temporada?

Suelen Bueno,
Florianópolis

O tratamento físico e químico da água de piscina, pode ser feito por profissional interno (no caso o zelador) ou profissional externo. Porém, o profissional deve possuir capacidade técnica para exercer este serviço, visto não se tratar de mera limpeza física, como por exemplo, a lavagem de um deck. Ele irá se deparar com produtos químicos e como consequência reações químicas. O tratamento físico também deve ser executado com expertise, pois é um dos pilares do tratamento de água de piscinas.

Embora, inicialmente, possa parecer uma boa ideia, com o intuito de reduzir custo, caso o profissional não seja capacitado para a tarefa, pode custar caro ao

condomínio esta prática, pois produtos poderão ser usados de forma exagerada ou ainda de forma reduzida, causando problemas na água, difíceis e caros de se tratar. Além disso, tem-se a casa de máquinas, onde a falta de conhecimento pode comprometer os equipamentos e ainda o revestimento da piscina. Muitas pessoas se equivocam ao achar, que o cloro resolve tudo, porém, para que este, cumpra sua função sanitizante (contra microorganismos ou ainda, contra o mosquito transmissor da dengue), e sua função oxidante (que ajuda na "remoção" da matéria orgânica) ele precisará ter uma série de parâmetros ideais. É mais ou menos como tentar assar um pão, sem forno. Agora, se ele possui experiência no ramo e você confia no trabalho que será executado, me parece ser uma boa alternativa.



Fernanda Cristina Brietzig
Engenheira Química, mestre em Ciência e Engenharia de Materiais
(47) 98400 3747

ASSEMBLEIA

Gostaria de entender qual o respaldo jurídico acerca do fim do mandato de síndico neste momento de pandemia, existe alguma formalística que garante a postergação deste mandato até que se faça a referida assembleia? Possuímos inúmeras contas de condomínio em nossa carteira, e esta questão tem gerado discussões na hora de atualizar cadastro.

Roberto Aguiar, Itajaí

O artigo 1350 do Código Civil estabelece que, ao menos uma vez ao ano, será realizada assembleia geral de condôminos, com vistas a deliberar sobre as seguintes pautas: (a) eleição do corpo diretivo do condomínio - caso o mandato não seja bienal; (b) prestação de contas do exercício anterior e (c) previsão orçamentária para o exercício futuro.

Caso a assembleia de que trata o caput do artigo 1.350 do Código Civil não tenha sido realizada e o tempo de mandato do síndico tenha expirado, este será prorrogado por prazo indeterminado na forma do artigo 1.324 do Código Civil, pois o condomínio não pode ficar sem um responsável legal.

Quando a assembleia de que trata o caput do artigo 1.350 do Código Civil não é convocada pelo síndico, 1/4 dos condôminos, em alusão ao § 1.º deste mesmo artigo e na forma estabelecida pelo artigo 1.355 do Código Civil, poderá realizar a convocação.

Além disso, o § 2.º do já citado artigo 1.350 do Código Civil, possibilita, ainda, que 1 (um) condômino, autonomamente, ingresse com uma ação judicial a fim de que o judiciário determine a convocação da respectiva assembleia de que trata o caput do artigo 1.350 do Código Civil.

Como a realização de atos públicos no âmbito do Estado de Santa Catarina está vetada até o dia 05 de julho de 2020, por força do Decreto 630, dentre os quais inserem-se as assembleias condominiais, alguns condomínios optaram pelo ingresso de ações judiciais de jurisdição voluntária (sem réu), argumentando a ocorrência de caso fortuito com vistas a obter a prorrogação judicial do mandato do

síndico. Outros condomínios, já que a realização de assembleias virtuais é um expediente temerário caso inexistente previsão na convenção condominial neste sentido, optaram pelo ingresso de ações de jurisdição voluntária com o objetivo de obter a autorização judicial para a realização de assembleias neste formato.

No entanto, com a entrada em vigor da Lei 14.010/2020, proveniente do PL 1179/2020, que trata do Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET), o problema envolvendo o encerramento do prazo de duração do mandato do síndico ficou resolvido, de modo que todos os mandatos que tiveram o seu vencimento a partir de 20 de março de 2020, ficarão prorrogados até a data de 30 de outubro de 2020, caso o condomínio não possua meios para realizar a assembleia virtual de que trata o artigo 12 da Lei 14.010/2020.



Karpat & Camacho Advogados Associados
Gustavo Camacho OAB/SC 32.237
(47) 3278 9026

- 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

ATENÇÃO SÍNDICOS

Proteja seu condomínio do **CORONAVÍRUS** com o Tapete Higieniza

← secar ← higienizar

(48) 9 9146-1001 | (48) 3375-4563
kapermil@kapermil.com.br | www.kapermil.com.br

Assessoria contábil condominial
Administração de condomínios
Síndico profissional

(48) 3346-9956 | 3346-9946 | (48) 99623-8826
Paulino Pedro Hermes, 515, Sl 4, São José/SC

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

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



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

CURSO SÍNDICO GESTOR PROFISSIONAL ONLINE

Inovação condominial em meio à crise

A pandemia pode assumir diversos significados, para uns o pânico pelo medo paralisante, mas para nós, do Condomínio Descomplicado, foi estímulo a inovação em meio ao isolamento e a restrição dos eventos presenciais, onde criamos uma nova forma de compartilhar conhecimento e continuar com nosso propósito na formação de síndicos, que já praticamos desde 2012, porém agora de forma online.

A iniciativa **Condomínio Descomplicado** foi idealizado pelo Dr. Gustavo Camacho como projeto de difusão de conhecimento condominial por mídias digitais, encontrou apoio na parceria com o Prof. Odimar Manoel, que já foi síndico por anos de grandes empreendimentos em Joinville e Balneário Camboriú, criou o curso de formação de Síndicos Gestores, e junto com Dr. Gustavo, já profissionalizou mais de 500 profissionais em Santa Catarina em treinamentos presenciais. Nossa metodologia própria, já foi testada e aprovada por diversos síndicos que passaram por nossos treinamentos e que hoje trilham uma carreira de sucesso.



A INICIATIVA CONDOMÍNIO DESCOMPLICADO é um projeto de difusão de conhecimento condominial por mídias digitais realizado por Dr. Gustavo Camacho e Prof. Odimar Manoel. Cadastre-se em www.condominiodescomplicado.com.br

Projetos de treinamento online já tínhamos, porém apenas no papel. Mas foi em março, em meio a pandemia, tivemos que nos readaptar e então, inovamos criando a versão online do nosso curso de Síndico Gestor.

Nossa equipe também cresceu, contamos um staff técnico de gravação e edição de altíssimo gabarito, para levar qualidade de imagem e suporte técnico através de uma plataforma digital muito intuitiva e completa.

Estamos lançando este mês nossa segunda turma, com um programa super completo, comprometido com o sucesso dos nossos alunos, deixe seu cadastro no site www.condominiodescomplicado.com.br e participe da Semana do Síndico Empreendedor totalmente gratuita.

CONTROLE DE ACESSO PORTER GRÁTIS POR 100 DIAS!

É isso mesmo, a Porter, maior empresa de Portaria Remota do Brasil acredita que a tecnologia pode aumentar a segurança do seu condomínio e melhorar a convivência dos condôminos, e criou especialmente para você um plano especial de Controle de Acesso com a tecnologia mais moderna do mercado para você testar GRATUITAMENTE por 100 dias, sem custo algum (nem de instalação e nem de uso), porque acreditamos que você e os condôminos vão aprovar e gostar.

Imagina você poder controlar o acesso no seu condomínio aumentando a segurança e o valor do patrimônio, e ter um moderno aplicativo da Porter com sistema de QR Code no seu celular para entrar no condomínio sem nunca mais precisar gastar com Tag, também pode acessar as câmeras através do seu celular, enviar convites virtuais de forma rápida e segura, ter total controle de acesso dos seus convidados, mural de recados, e muito mais, tudo isso gratuitamente por 100 dias,



e se mesmo assim não aprovar, não tem problema, nós retiramos todo equipamento e deixamos como era antes sem custo algum e seu condomínio volta ao passado.

Mas atenção, essa promoção é por tempo limitado, então você precisa ser rápido para solicitar o Controle de Acesso da Porter para o seu condomínio e testar gratuitamente por 100 dias, basta ligar agora no (48) 3258 5705 ou enviar um whatsapp para (48) 99187 4008 e fazer a sua solicitação.

É a melhor forma de você conhecer a mais moderna solução de Controle de Acesso do mercado por 100 dias grátis sem investir absolutamente nada.

Acesse nosso site também: www.porter.com.br

SUPERMERCADOS DENTRO DE CONDOMÍNIOS É A NOVA TENDÊNCIA

Quem nunca precisou passar no supermercado após um dia inteiro de trabalho, e ainda enfrentar filas em caixas? Achar vaga de estacionamento, procurar produtos em corredores imensos ou então desistiu de uma receita pela falta de um produto?

Agora já é possível ter um supermercado à disposição dos condôminos 24 horas por dia, 7 dias da semana, e ainda dentro do seu condomínio.

A Fast 4 you - Home Market é a primeira startup em Santa Catarina a trazer este conceito inovador para condomínios residenciais e co-

merciais!

Uma startup criada por quem tem vivência em grandes empresas do varejo e da indústria, com forte preocupação com a experiência de compra dos consumidores.

A CEO & Founder da Fast 4 you - Home Market, Daiane Vanoni, afirma: "Nosso negócio foi pensado para proporcionar uma nova experiência de compra, mais fácil e rápida para o seu dia a dia, em um formato de Home Market, sem se preocupar com filas, estacionamento e horário de funcionamento! Além de agregar valor ao condomínio com a valorização do empreendimento,

por contar com um supermercado personalizado.

Estamos muito felizes em poder apresentar esta novidade ao setor condominial de Santa Catarina, e com a certeza de que iremos facilitar a vida de muitas pessoas! Ainda mais em tempos de construção do nosso novo normal!"

COMO FUNCIONA:

Oferecemos um mix de produtos diversificados, como mercearia básica e complementar, congelados, bebidas, higiene, limpeza, etc. através de uma loja física dentro do condomínio (novo conceito Home Market).

CONVENIÊNCIA, CONFORTO E SEGURANÇA À DISPOSIÇÃO DOS MORADORES.

Contamos com um sistema muito fácil, registrando a compra em nosso aplicativo através da câmera do smartphone para leitura do código de barras.

A Fast 4 you acredita que pode tornar o seu condomínio ainda mais completo!

CEO & FOUNDER DA FAST 4 YOU - HOME MARKET, DAIANE VANONI: "Negócio pensado para proporcionar uma nova experiência de compra, mais fácil e rápida para o dia a dia dos moradores"



Recuperar, revitalizar e compartilhar por uma vida urbana melhor

Instituição desenvolve ações para garantir a segurança, bem-estar e acessibilidade das pessoas que transitam no meio ambiente urbano

Uma cidade mais bonita, mais agradável e melhor para todos é o objetivo da Associação dos Condomínios Garantidos do Brasil (ACGB) ao desenvolver ações com o intuito de reduzir o vandalismo e a degradação da cidade e também prestar apoio às iniciativas que visem o bem comum de cidadãos através do apoio às entidades sem fins lucrativos e que desenvolvem atividades culturais e esportivas.

A instituição fundada no ano de 2000 por empresas ligadas ao segmento de cobrança garantida, inicialmente no estado do Paraná e agora atuando também em Santa Catarina, mantém uma equipe permanente que realiza a manutenção de calçadas, limpeza e pintura de áreas pichadas, auxiliando na zeladoria da vizinhança e também no plantio de mudas e poda de flores. O trabalho consiste em criar e implementar soluções



COMO PARTE DAS AÇÕES de valorização e bem estar da vida urbana e para auxiliar na prevenção ao contágio pelo Covid-19, a ACGB-SC (Associação dos Condomínios Garantidos do Brasil), forneceu para alguns condomínios um produto de alto rendimento e performance para a limpeza das áreas comuns. A entrega foi feita pelos colaboradores da associação acompanhados de uma especialista que transmitiu aos síndicos e moradores a forma correta de diluição e utilização do material.

que minimizem os impactos causados pelas calçadas danificadas e pichações, bem como combater os problemas que a desordem do meio ambiente urbano causa no dia a dia das pessoas. As metas são realizadas através de diferentes ações, tais como campanhas junto à comunidade, atividades de conscientização em escolas, com distribuição de materiais educativos, e revitalização de locais públicos de grande circulação.



A ASSOCIAÇÃO realizou o "despiche" do muro da creche Nein Waldemar da Silva Filho, no bairro da Trindade, em Florianópolis.



O INSTITUTO IPE - INCLUSÃO PELO ESPORTE, apoiado pela ACGB-SC, participou da 1ª Corrida da Ponte Hercílio Luz, em celebração à reabertura da ponte. O IPE trabalha com o desenvolvimento de ações para estimulação de pessoas com limitações físicas a praticar atividades esportivas.

PONTO DE VISTA

AÉCIO DE MIRANDA BREITBACH
@aeciomb@terra.com.br



Nova norma ABNT padroniza processo de inspeção predial em edifícios

Publicado no dia 21 de maio deste ano, pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), a norma NBR 16.747/2020 - Inspeção predial - Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimento, regula a realização de Inspeção Predial e o fornecimento de Relatório de Inspeção.

A Inspeção Predial, assim agora regulada, objetiva constatar o estado de conservação e funcionamento da edificação, caracterizado pelos seus sistemas e subsistemas, proporcionando acompanhamento sistematizado do comportamento em uso prolongado, visando sempre conservar a vida útil mantendo as condições suficientes para proporcionar segurança, habitabilidade e durabilidade da edificação.

Esta norma objetiva instruir a gestão do síndico na operação e manutenção da edificação e quando realizada regularmente pode contribuir para reduzir riscos técnicos e econômicos decorrentes da perda de desempenho. Sua periodicidade pode ser regulada por legislação específica, ou mesmo estabelecida pelo profissional responsável pela inspeção, que passa a se chamar inspetor predial. Este poderá ser engenheiro ou arquiteto habilitado e fornecer registro de responsabilidade técnica, ART ou RRT.

Os resultados da inspeção predial são sempre referenciados ao momento de sua realização, já que as edificações estão sujeitas ao dinamismo de sua utilização e a exposição ao intemperismo degradante. Tal inspeção não se presta a instruir ações judiciais de responsabilização por eventuais irregularidades construtivas, já que não há fundamentação técnica das avaliações, que são sensoriais. Também não tem a finalidade de avaliar desconformidades relativas ao

cumprimento de todas as normas técnicas aplicáveis às edificações.

O caráter sensorial da inspeção exclui do processo a identificação de irregularidades que não se manifestem ou somente possam ser visualmente identificados por ensaios tecnológicos específicos. A inspeção predial, objeto desta Norma, também não substitui as inspeções periódicas do programa de manutenção, da ABNT NBR 5674, que estão previstas em manual regulado pela ABNT NBR 14037.

A nova norma traz etapas mínimas a serem cumpridas no desenvolvimento do trabalho, incluindo avaliações dos objetivos de cada uma delas, como: levantamento e análise de dados e documentação (solicitados e disponibilizados), anamnese para a identificação de características e histórico geral da edificação (de forma sistêmica), classificação das irregularidades constatadas, recomendação das ações necessárias para restaurar ou preservar o desempenho dos sistemas e organização das prioridades em patamares de urgência. A inspeção predial pode recomendar a contratação de inspeções prediais especializadas, ou outras ações, para que se possa aprofundar e refinar o diagnóstico.

Desta forma os Laudos Técnicos de Inspeção Predial passam a ter seu conteúdo padronizado, permitindo aos contratantes exigir a sua conformidade e as recomendações técnicas de restauração devem ser apresentadas de forma clara e acessível, permitindo fácil compreensão aos leigos.

Aécio de Miranda Breitbach é engenheiro civil, membro do IBAPE/SC e ex-professor da Universidade Federal de Santa Catarina

Atacado Catarinense
Descartáveis, Higiene e Limpeza.

(48) 3952-2500

Rua Pintor Eduardo Dias, 334,
Jardim Atlântico - Florianópolis - SC

PREVENÇÃO
ao Coronavírus



PRECISOU?
AQUI VOCÊ
ENCONTRA.

@atacadocatarinense

catarinenseatacado

PERSONAL
EVOLUTION

ENVIDRAÇAMENTO DE SACADAS
E ESQUADRIAS DE PVC

Valorizando seu bem-estar.

(48) 3341.0880

www.personalevolution.com.br

GUIA DE FORNECEDORES

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



ADMINISTRAÇÃO / SÍNDICO PROFISSIONAL

A Prolare tem como diferencial o profissionalismo, a busca pela redução de custos e a ética nos negócios.

Solicite agora mesmo uma visita e conheça todas as vantagens de se trabalhar com um **Síndico Profissional** em seu condomínio.

Prolare
SÍNDICO PROFISSIONAL

adriane@prolaresindico-profissional.com.br
www.prolaresindico-profissional.com.br
Rua Antônio Costa, 33 sl. 403 Itacorubi | Florianópolis SC

Tel 48 3028-4808
48 99962.0974

Schnel
SOLUÇÕES PREDIAIS

REFORMAS PREDIAIS

(48) 3257.1919

www.schnelsoacoesprediais.com.br

Há mais de 30 anos

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

Padrao Revestimentos

Pintura Predial | Revestimentos em geral | Retrofit Impermeabilizações | Construções e Reformas

Especializados em Retrofit

(48) 3369.1274 | 99629.5101

comercial@padraorevestimentos.com.br | www.padraorevestimentos.com.br

Profissionais Habilitados em Arquitetura e Engenharia

30 Anos

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

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS

ampla
Questão de Confiança

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

Pintura e Reforma de Condomínios

(48) 3337.0889 / 3371.5512
Cml (48) 99163.7233 99175.9900

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

MAPA
ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO

FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DE OBRAS EM CONDOMÍNIOS

LAUDOS TÉCNICOS DE VISTORIA E PERÍCIAS EM CONDOMÍNIOS

48 99982.1196 • 98406.5470 | lineofilho@gmail.com | Engenheiro Lineo

CYMACO
ENGENHARIA

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

www.cymaco.com.br

[48] 3348-0047

Recupere e valorize o seu imóvel com a especialista em Retrofit

ENGENHARIA QUALITATIVA

Eng. Claudio L. Skroch
Especialista em Cálculo Estrutural

Vistorias Prediais com Auxílio de Drone e Câmera Térmica / Avaliação Imobiliária
Relatório de Análise Técnica
Perícia de Engenharia / Vistoria de Vizinhança
Fiscalização de Obras e Serviços
Vistoria Predial em Garantia

(48) 99919.1211 / 3238.9631 | claudiolsk@gmail.com | www.csengqualitativa.com

CONDOR
EMPREENHEIRA

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

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

CREA/SC:150.365-0

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
pravaliiarengharia@gmail.com | www.pravaliiarengharia.com.br

DARCI PINTURAS 14 Anos

Pintura Predial | Lavação | Reformas

Eng. Resp. Rafael Silva de Souza Cruz

Especializado em Condomínios

_darci_pinturas_ | darciempreiteira@yahoo.com | (48) 99161.3057

FOSS
ENGENHARIA E CONSULTORIA
VALORIZANDO O SEU PATRIMÔNIO

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

(48) 99985.3938 | contato@fossengenharia.com.br
www.fossengenharia.com.br

- | Laudos técnicos prediais e condominiais
- | Laudos cautelares de vizinhança
- | Inspeções de estruturas de engenharia
- | Vistorias técnicas prediais
- | Auditorias prediais
- | Perícias judiciais e extrajudiciais de engenharia
- | Assistência técnica em perícias de engenharia
- | Assessoria condominial de engenharia

RH
EMPREENHEIRA

PINTURA E REFORMA PREDIAL

(48) 3024.5277

25 anos

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

SULIMP

EQUIPE ESPECIALIZADA

LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA

- ✓ Emitimos Certificado e Laudo Técnico com Fotos
- ✓ Limpeza e Desinfecção NR33 e NR35

48 3304.1324 / 98816-8281 | sulimpfloripa.com.br

Grellert
Empreiteira

- Lavação predial • Recuperação estrutural
- Impermeabilizações • Pinturas e Restaurações
- Projetos de Revitalização de Fachadas

Cuidar do seu patrimônio é o nosso objetivo

contato@grellertempreiteira.com.br (48) 3206 8363 | 99110.5926
www.grellertempreiteira.com.br Prof. Maria do Patrocínio Coelho, 188 / Fpolis

Não encontrou o que buscava?
Acesse nosso portal e encontre fornecedores para condomínios de diversas cidades e áreas de atuação para o seu condomínio!
<http://www.condominiosc.com.br/guia-de-fornecedores>

O + completo guia de serviços condominiários!

Segurança, elétrica, hidráulica, acessórios, limpeza e conservação, e muito mais

CondomínioSC
Informando o Síndico Catarinense

Faça sua cotação, é online e gratuito!

www.condominiosc.com.br

Acidente com mortes em ampliação de sacadas gera alerta em obras

Ocorrido em maio, em Itapema, reforça necessidade de estudo e aval de engenheiro civil antes de execução de melhorias e reformas

João Lucas Cardoso

Reforma aprovada por unanimidade em assembleia, contratação de construtora após ter em mãos três orçamentos, execução da obra nas sacadas em andamento. Ordem simples, mas que carece de outras etapas para que não haja dor de cabeça, graves problemas ou até acidentes no futuro ou mesmo durante a obra, como ocorrido em maio, em Itapema (SC). A ampliação de estruturas como sacadas é diferente de outras melhorias no edifício. Exige mais que o caminho corriqueiro da ideia à conclusão.

Duas pessoas morreram durante a obra de ampliação de sacadas de um condomínio residencial em Itapema, em 14 de maio. Ambas trabalhavam na estrutura do terceiro andar quando uma superior se desprendeu do edifício e fez desabar todas as sacadas, levando junto os dois trabalhadores. O Instituto Geral de Perícias (IGP-SC) ainda não finalizou o laudo, que pode inclusive responsabilizar criminalmente o condomínio.

Ainda que sem o documento, apenas pelas imagens do acidente, o engenheiro civil e perito Amadeus Morgado Chambarelli de Novaes detectou que havia problemas, como a posição de escoras e

ausências de tapumes. Fatores relativamente simples em construção civil, mas que reforçam o alerta que a ampliação de sacadas não é uma obra como as corriqueiras.

“Itapema tem crescido verticalmente e é difícil a qualidade acompanhar este mesmo ritmo. Neste caso em específico, parece um prédio antigo em que tentaram modernizar e não conseguiram tomar cuidados que são básicos. Geralmente, o condomínio fica à mercê da prestadora inclusive em outros tipos de obras. O síndico está amparado por advogado e contador, mas em maioria não considera contratar engenheiro para ter também segurança para reformas e manutenções”, argumenta o engenheiro.

ESTRUTURA EM RISCO

Ampliações em sacadas, principalmente em prédios antigos em áreas próximas de praias, têm sido mais frequentes na percepção de Aécio de Miranda Breitbach. Por mais que seja recorrente, o engenheiro civil adverte que não são obras convencionais e o condomínio deve procurar por empresa especializada em restauração de estruturas.

“É necessário conhecer o projeto estrutural, para saber como foi dimensionada originalmente a sacada e se suporta



OBRAS DE AMPLIAÇÃO DE SACADA exigem conhecimento do projeto original para saber se a estrutura do prédio suporta a carga adicional



maior carga, para a ampliação. Caso contrário, seria necessária intervenção maior para criar outro sistema de suporte, um reforço para carga de uma nova laje, por exemplo. Em obras assim, a recomendação é contar com um especialista”, descreve Breitbach.

Até porque em caso de acidente o condomínio pode ser responsabilizado criminalmente. As penas vão desde ao ressarcimento por danos a terceiros até indenizações, se por ventura um trabalhador morrer na execução. Mesmo que tenha sido contratada uma empresa para a execução, pode responder de forma solidária. Por isso, além do amparo técnico, convém o síndico estar legalmente protegido e atento.

“Não basta apenas contratar uma pessoa ou empresa, é necessário averiguar se há capacitação para a obra, com projeto feito por engenheiros especialistas e também operários qualificados, desde o uso de equipamento de segurança até possuir curso de escalada para trabalhos em altura. Ainda, o síndico deve reunir a maior quantidade possível de documentos para estar melhor resguardado em caso de ação trabalhista”, orienta Thaís do Prado, advogada especialista no segmento.

ATENÇÃO AOS SINAIS

Sacada e também marquises apresentam sinais de desgaste e risco de desabamento.

Por menor que seja, uma fissura entre a estrutura e o prédio é indício de manutenção urgente. O síndico ou mesmo um morador pode fazer a identificação visual da parte externa da estrutura, conforme o engenheiro civil Aécio de Miranda Breitbach.

“A ruptura não avisa quando vai acontecer e não resiste por muito tempo. E mesmo que esteja aberta uma fissura e não desabe, o acúmulo de água corrói aquela área e é questão de tempo para que não resista. O próprio morador pode inspecionar e deve acionar o síndico se perceber algo. Sacadas e marquises pertencem ao condomínio, que é responsável pela manutenção”, orienta o engenheiro.



PROJETOS, LAUDOS TÉCNICOS E CONSULTORIA

Engenheiros capacitados com experiência comprovada + 15 anos

☎ 48 99628-3398 48 3374-5356 www.ateliengenhenaria.com



COBRAC
COBRANÇAS DE CONDOMÍNIOS

Cobrança Garantida de condomínio Receita integral antecipada

Há 30 anos no mercado garantindo a receita mensal do condomínio e proporcionando aos síndicos e moradores segurança, tranquilidade e credibilidade, para um bom planejamento orçamentário.

Planeje a sua gestão com segurança. Planeje com Cobrac Cobranças.



Av. Presidente Kennedy, 698 - Bl. B Sala 423
Centro Comercial Campinas - São José/SC

(48) 3241.0380 / 99143.1904

www.cobraccobranças.com.br | atendimento@cobraccobranças.com.br