

Jornal dos Condomínios

ANO 19 - N° 224 - AGOSTO 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



COMBATE À COVID-19 CONDOMÍNIOS REFORÇAM PROTOCOLOS DE LIMPEZA

Higienização deve priorizar principais pontos de contaminação que envolvem áreas comuns e locais fechados, como elevadores e portarias

Páginas 8 e 9

EM SC

BALNEÁRIO CAMBORIÚ
Barulho em tempos de pandemia, desafio para moradores e síndicos

Páginas 10 e 11

COMÉRCIO INTERNO

Produções caseiras geram renda e integração entre moradores

Página 3

SAÚDE

Como está a qualidade da água no seu condomínio?

Página 04

GESTÃO

Os riscos do "copia e cola" nas convenções de condomínios

Página 16



#PROSPERERE

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



O + completo guia de serviços condominiais!

www.condominiosc.com.br

Faça sua cotação, é online e gratuito!



LojaCond Equipamentos para Condomínios

SEU CONDOMÍNIO MERECE O MELHOR!

ATENDEMOS TODA A REGIÃO SUL

LOJACOND (48) 3247-8318 (47) 996812280
CONTATO@LOJACOND.COM.BR WWW.LOJACOND.COM.BR



EFICAZ SOLUÇÕES PREDIAIS

- PINTURAS PREDIAIS
- IMPERMEABILIZAÇÃO
- RESTAURAÇÃO

@eficaz.pinturas
48 3342.3044
99854.9596 • 99860.4262
pinturas.empresaeficaz@gmail.com



LIRA & SOUZA REFORMAS E CONSTRUÇÕES

ASSIS PINTURAS

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



VAI PINTAR O PRÉDIO?

Pequeno EMPREITEIRA DE PINTURA

30 ANOS ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA

www.pinturasopequeno.com.br
(48) 99991.0613 | 98426.3496
contato@pinturasopequeno.com.br



PONTUAL COBRANÇAS

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

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

www.pontualcobranca.com.br
(48) 3084-8890
Av. Osmar Cunha, 183 | Ceisa Center: Bl C - Sl 501
Centro - Florianópolis/SC



MULTI Limp SOLUÇÕES EM SERVIÇOS

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,
Darlane 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 que é o mais importante para cada um de nós hoje?

Passados praticamente seis meses de confinamento, com pessoas estando muito mais tempo em casa, o apartamento passou a ser ambiente de diversas tarefas, seja de trabalho ou outras formas de lazer e renda.

Para alguns moradores houve o desconforto com barulhos que não havia antes ou que não percebiam por estarem fora e muitos estão conseguindo se organizar com harmonia e paciência. Para outros, os reflexos do novo coronavírus fez que uma rede de comércio interno fosse criada dentro do condomínio como uma forma de compensar os prejuízos pelo fechamento ou limitação das operações pela pandemia gerando mais que renda para os moradores, mas a amizade e colaboração. O comércio entre os muros fez com que to-

dos se conhecessem melhor.

As atividades dos síndicos seguem com um novo cenário e desafio: muitos condomínios entram na fase de reabertura gradual das áreas de lazer, academias já estão sendo liberadas para pessoas da mesma família ou individualmente mediante agendamento, quadras de esporte e outros espaços comuns e neste momento é importante lembrar que os protocolos de higienização devem ser redobrados até mesmo para edifícios que mantém suas áreas fechadas. Mas como abrir gradualmente de forma segura? Certamente com a limpeza adequada.

Nesta edição trazemos um guia com rotinas de lim-

peza e desinfecção específica para cada área do condomínio e a visão de especialistas sobre como flexibilizar alguns locais de forma segura. Trazemos também a iniciativa de síndicos que entre pães, cucas e bolos promovem a integração e renda aos moradores do condomínio e buscam a mediação solidária nas questões de barulhos entre vizinhos.

Entre os desafios e os perigos, mas também os belos momentos gerados por tantas mudanças no cotidiano dos edifícios, a vida segue e traz novidades antes nunca pensadas.

De todas as experiências que o novo normal nos faz vivenciar, as reflexões por que passamos ao avaliar

o que é o mais importante para cada um de nós hoje,



uma coisa é certa: os relacionamentos deverão também ser aprimorados, pois estamos aprendendo que a solidariedade e colaboração entre as pessoas daqui pra frente deve ser maior que os conflitos gerados pela hiperconvivência do momento.

Boa leitura e fiquem bem!

Angela Dal Molin

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

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

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



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.

App Adelante

Diferenciais Adelante Cobranças

- Aplicativo Adelante**
Powered by Winker
- Taxas Justas e Sustentáveis**
- Notificação de Boleto**
por E-mail e Push
- Processo de Cobrança Humanizado**
- Cobrança Retroativa**
- Acesso Gerencial pelo Aplicativo e Site**

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

FILIAL • BLUMENAU
(47) 3209 2684 | (47) 9 8854 9175
gerenciablumenau@adelantecobranças.com.br



Produções caseiras geram renda e integração

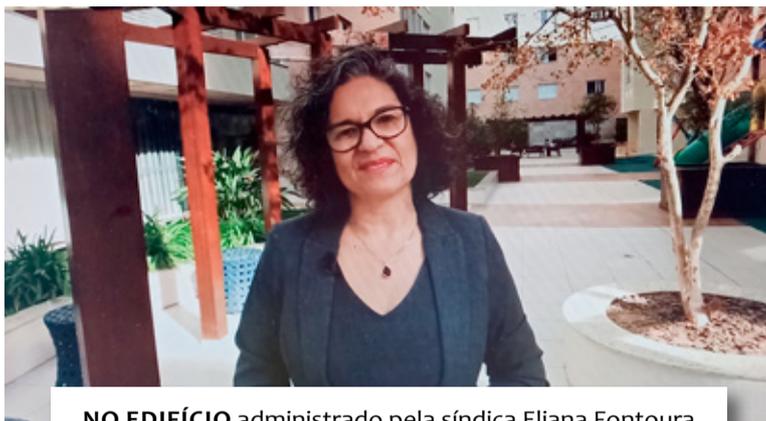
Comércio interno estimula amizade e união entre vizinhos, além de um dinheiro, em meio à pandemia da Covid-19

João Lucas Cardoso

Cucas, pães e bolos. As primeiras produções caseiras ganharam preferência e foram o começo de uma iniciativa que mudou a cara de um condomínio de Balneário Camboriú. Foi o embrião de uma economia interna que transformou o Garden Village, com 216 apartamentos e mais de 400 moradores, em uma espécie de minicidade. Os reflexos da pandemia do novo coronavírus fez que uma rede de comércio interno fosse criada, gerando mais que renda para os moradores.

“Antes cada um tinha seus horários e compromissos e não sabia sequer quem morava na porta ao lado. Depois desse comércio interno, conversam entre eles e fizeram amizades. O condomínio tem outra cara”, resume a síndica Eliana Fontoura Sordi. Por meio de um aplicativo do próprio condomínio e do grupo do Whatsapp, mais pessoas ofereceram seus produtos aos que moram próximos.

Empreendedores do ramo alimentício encontraram na iniciativa uma forma de compensar os prejuízos pelo fechamento ou limitação das operações



NO EDIFÍCIO administrado pela síndica Eliana Fontoura Sordi, o comércio entre vizinhos foi incentivado através do aplicativo do condomínio e do grupo do Whatsapp

pela pandemia. Também moradores, os donos de restaurantes passaram a oferecer também pizza, comida japonesa e outros pratos. Foi uma forma de adaptar os negócios e reinvenção. Principalmente neste período, a compra de produtores locais é imprescindível, já que incentiva o crescimento de pequenos empreendedores. Afinal, as pequenas empresas são as que mais empregam no Brasil, concentram 54% dos empregos formais, segundo dados do Sebrae de fevereiro deste ano.

Além do comércio de alimentos, o condomínio no bairro Nações passou a contar com oferta de prestadores de servi-

ços. Negócios de condôminos, de dentista até lavagem de carro, oferecem descontos para vizinhos. “Trocamos os uniformes de funcionários a partir do contato de uma moradora em que o namorado trabalha com isso. O benefício se estendeu ao próprio condomínio”, avalia Eliana.

Hoje, conforme a síndica, o comércio entre os muros fez com que se conhecessem melhor. Além de melhorarem a renda, há melhor convivência entre moradores. “Nas grandes áreas comuns as pessoas se encontram para conversar, com segurança, e as crianças fizeram amizades. Do limão foi feita uma limonada”, completa a síndica.

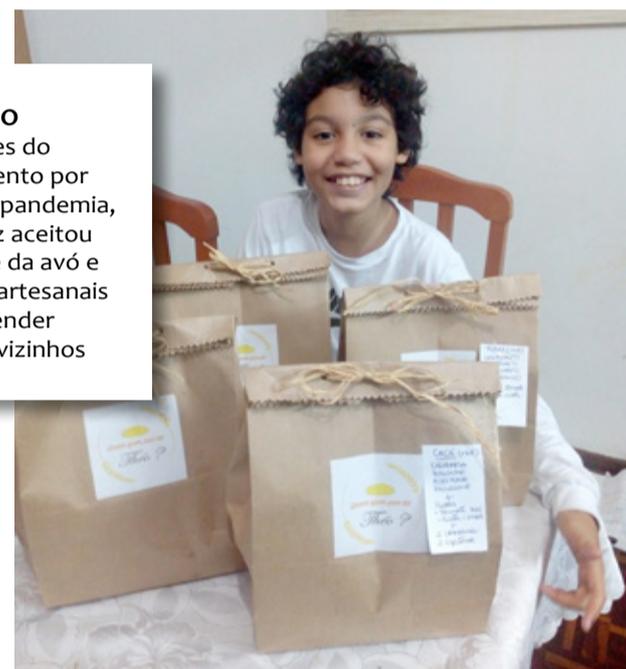
Aprendizado para as crianças

A limonada na casa da família Moreira de Oliveira foi feita por Théo Luiz, de 11 anos. Sem aulas na escola e restrito aos limites do apartamento por conta da pandemia do Covid-19, o menino aceitou o convite da avó, com quem mora junto dos pais e da irmã de 2 anos. Dona Márcia de Jesus ensinou o neto a fazer pães. O que era uma forma de entretenimento foi recheado de valores. A massa se abriu em conhecimento para

educação financeira, que aprendesse sobre o valor do dinheiro e também da importância de qualquer profissão, livre de preconceitos”, adverte o pai.

Depois do pãozinho de calabresa, Théo não parou mais. “Hoje faço com espinafre, azeitona, provolone, cenoura e alho-poró e quero fazer pão de queijo e outros”. Os primeiros consumidores foram os moradores do condomínio no bairro Jardim Atlântico, em Florianópolis. Atraídos pelo cheiro, meninos receberam algumas amostras e a notícia circulou

RESTRITO aos limites do apartamento por conta da pandemia, Théo Luiz aceitou o convite da avó e faz pães artesanais para revender entre os vizinhos



complementar a educação do garoto. E ainda rendeu um dinheirinho para todos.

Depois das primeiras fornadas degustadas em casa, Jorge de Oliveira Júnior estimulou Théo a usar o talento para conseguir o dinheiro para a compra do smartphone que o menino tanto queria. “Mas com o viés de brincadeira e voltada à

entre os muros.

Théo faz pães a cada 15 dias. Continua como brincadeira e em datas comemorativas a produção artesanal envolve toda a família. “No último Dia dos Pais, além dos pães do Théo, minha esposa e minha sogra fizeram outros produtos. Eu ajudei na compra dos ingredientes e entrega”, conta Jorge.

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



PROJETOS, LAUDOS E CONSULTORIA

Engenheiros capacitados com experiência comprovada + 15 anos

PROJETOS

- Arquitetônico - 3D - Plantas humanizadas
- Estrutural
- Elétrico
 - Subestação
 - Entrada de energia
 - Mini e Micro geração
- Telecom
- Cabeamento estruturado
- Hidrossanitário
- Preventivo
- Climatização

LAUDOS TÉCNICOS

- Iluminação e sinalização de emergência
- Sonoridade de alarme e detecção (Central de alarme)
- Resistência ôhmica (Para-raios)
- Teste de condutividade elétrica
- Inspeção elétrica
- Estanqueidade de gás

PPCI
Projeto Preventivo
Contra Incêndio

Regularização,
Projeto e Laudos
do CBMSC

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

Como está a qualidade da água no seu condomínio?

Manter a manutenção de caixas d'água, reservatórios e poços artesianos em dia é fundamental para que os síndicos possam garantir a saúde dos condôminos

Dariane Campos

No ano passado um levantamento feito a pedido do Ministério Público de Santa Catarina (MPSC), em amostras de água da concessionária de abastecimento de 100 cidades do Estado, mostrou que 22 municípios recebiam em suas torneiras água com resquícios de agrotóxicos. Das 17 substâncias encontradas, sete são proibidas em outros países no mundo suspeitas de causarem efeitos negativos à saúde. E as demais não têm parâmetros estabelecidos pelo governo brasileiro, o que impede a avaliação de possíveis danos.

Nesse caso a identificação da toxicidade só foi possível porque houve monitoramento, e a dúvida que fica é: como está a qualidade da água no seu condomínio? A resposta vai depender de como os síndicos fazem a manutenção dos sistemas de armazenamento e distribuição dessa água para as unidades, como explica a engenheira sanitária e ambiental Fernanda Maria de Felix Vanhoni. "Sempre é bom lembrar que o tratamento da água da rua é realizado pela concessionária de cada região. Mas quando ela chega à caixa d'água do condomínio, a responsabilidade passa a ser da administração local", diz. Em casos em que o espaço utiliza água de poço artesiano, a especialista lembra que existe uma série de análises que deve ser



FELIPE LINS diz que em análises da água é comum observar a presença de bactérias acima do limite permitido pela lei, geralmente devido à falta de sanitização dos reservatórios

realizada. Daí a importância de uma avaliação profissional para definir o que é necessário como cuidado prévio.

Mesmo recebendo tratamento pelas companhias de saneamento, conforme os padrões estabelecidos pelo Ministério da Saúde, a água do condomínio pode sofrer algum tipo de contaminação até chegar à unidade, durante o seu armazenamento. Por isso, se a limpeza do local não estiver em dia ou se apresentar problemas de vedação, como tampas quebradas e rachaduras, há o risco da entrada de insetos, ratos, lagartixas e outros animais, o que contribui para a contaminação. Por mais que a maioria das pessoas utilize água mineral ou algum tipo de filtro para o consumo direto, esta água da torneira é usada tanto para a higiene pessoal, quanto para o cozimento dos alimentos.

No edifício Alzemiro João Vieira, localizado no bairro Campinas, em São José, para evitar problemas o gestor André Luiz de Oliveira realiza uma atenta rotina de testagem e higienização. Duas vezes por ano ele faz a limpeza da caixa d'água e mensalmente uma amostra da água é enviada para análise, sendo que o resultado fica à disposição para conferência dos moradores. No comando do espaço há setes anos, até hoje ele não teve registro de irregularidade com a qualidade da água que chega aos 299 apartamentos do empreendimento.

Cuidado com as doenças

A água é um grande veículo de doenças, podendo estas serem ocasionadas por atividades biológicas ou químicas. Por isso a importância do monitoramento de sistemas de

abastecimento, que segundo Felipe Gonçalves Lins, gerente de laboratório, tem como objetivo mitigar qualquer possível contaminação. "Em uma análise podemos antecipar uma possível condição bacteriológica, que por mais que em nossos apartamentos tenhamos filtros, são poucas marcas que têm a capacidade de remoção total. Além disso, há concentrações de matéria orgânica, o lodo que fica na parte inferior das caixas d'água pode gerar toxinas derivadas da oxidação de amônia", exemplifica.

Entre os problemas mais recorrentes, destaque para irregularidades com a cor, típico de locais com excesso de ferro e manganês, e o odor por causa da grande concentração de cloro, que pode causar irritação na pele. Durante a análise também é comum observar a presença de bactérias acima do limite permitido pela legislação, geralmente devido à falta de sanitização dos reservatórios (cisterna ou caixas d'água).

O especialista lembra ainda que outro problema que pode ser encontrado é a grande concentração de agrotóxicos na água, que tem relação e impacto direto na saúde e no meio ambiente. "Existem tratamentos para a remoção de agrotóxicos, só que estes são extremamente específicos, caros e pouco utilizados. Seu uso em larga escala seria importante, principalmente, na proteção dos mananciais onde a água é captada para o tratamento", explica.

Filtros

Mesmo com o tratamento da água realizado pelos municípios, há tubulações antigas que podem romper e contaminar a água com sujeiras e partículas de ferro, por isso a importância do uso do filtro. Através do leito filtrante composto por camadas de quartzo com granulometrias diferentes, ele retém partículas e sólidos em suspensão como barro e lodo, além de muitas vezes atuar na diminuição ou eliminação de metais como alumínio, ferro e manganês, elementos que trazem turbidez, gosto e cor indesejáveis à água.

Em alguns casos, de acordo com Luciano Rotta Braga, especialista em sistemas para filtragem de água, ainda é necessário a utilização de carvão ativado impregnado com prata coloidal, para retirar o excesso de cloro livre e evitar a proliferação de bactérias nocivas. Defensor do uso de filtros em condomínios, ele indica que nesses espaços sejam utilizados equipamentos feitos em aço inox 304, que possui longa durabilidade e permite que a sua instalação seja feita em locais externos.

"Além de prevenir incrustações na tubulação e contaminação da água, a importância do uso do filtro se dá também pela função em prolongar a vida útil de bombas de recalque de água, aquecedores, chuveiros e demais aparelhos conectados à rede de distribuição", explica Braga.

LABORATÓRIO BIOLÓGICO
ANÁLISE DE ÁGUA E EFLUENTES

- Análise de caixas d'água e cisternas
- Análise de potabilidade de poços artesianos
- Análise de estação de tratamento de efluentes para condomínios
- Monitoramento e análise de água de piscinas
- Análise da qualidade do ar

48 3233.3013 | 48 99119.5438
www.laboratoriobiologico.com.br

R. Vereador Batista Pereira, 574 | Balneário - Florianópolis - SC | contato@laboratoriobiologico.com.br

NEWTEC
GERADORES

A SUA ENERGIA EM BOAS MÃOS
Produtos e Serviços em Grupos Geradores

MANUTENÇÃO
VENDA
LOCAÇÃO

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

Atendimento 24 horas

Distribuidora **De Bruna**
TECNOLOGIAS EM FILTRAGEM DE ÁGUA

SUA CAIXA D'ÁGUA PODE ESTAR CONTAMINADA

FILTRO CENTRAL

Água 100% de qualidade para todo o condomínio (torneira, chuveiro, lavanderia)

- Filtra grande volume de água, retirando o excesso de cloro, sabor e odor desagradável.
- Mantém a caixa d'água e todo o encanamento limpo distribuindo água limpa para todas as torneiras.

1 ANO GARANTIA
Assistência Técnica Permanente

48 3024.8073 • 98825.0023 • dist.debruna@outlook.com

Atendimento personalizado! Sr. Síndico, solicite visita de avaliação, nós vamos até o seu condomínio!



Saiba usar o fundo de reserva

Responsabilidade e cuidado para o uso do dinheiro alheio

Da redação

O fundo de reserva é uma receita criada pela antiga Lei dos Condomínios (4.591), com a finalidade de suprir despesas emergenciais extraordinárias não previstas no orçamento. Com o novo Código Civil, o fundo de reserva deixou de ser uma obrigação legal, delegando essa regência para as Convenções Condominiais.

Mesmo assim, praticamente todas as convenções preveem a arrecadação do fundo e até as minutas de convenção dos novos imóveis entregues pelas construtoras incluem essa designação. De acordo com a advogada e sócia da Plac - Planejamento e Assessoria de Condomínios, Dirlei Magro, compensa manter o recurso. "É importante ter dinheiro guardado para emergências. Aconselhamos que os condomínios mantenham de uma a duas arrecadações mensais guardadas", orienta.

Para atender a uma emergência, e com o respaldo do



PARA ATENDER situações de emergência e com o respaldo do Conselho, o síndico pode utilizar os recursos financeiros do fundo

Conselho Consultivo, o síndico pode tomar as medidas para uso do recurso. Segundo o contador Luciano Henrique Cidade, solucionado o problema urgente, o síndico deve convocar uma assembleia em caráter de urgência. "Nessa ocasião o síndico vai prestar contas e dar ciência do ocorrido. Não conheço uma assembleia que não tenha apoiado o síndico, mas é preciso ter cuidado para não fazer nada com dúvidas, pois o gestor corre o risco de ter que resgatar o dinheiro do próprio bolso",

alerta. Ele explica que emergência é tudo aquilo que atinja a todos os moradores ou algo que abale a estrutura, a segurança ou a saúde dos condôminos.

Apesar de não ser a sua finalidade original, o fundo de reserva também é utilizado em despesas voluptuárias, ou seja, gastos secundários considerados importantes, desde que previamente aprovado em assembleia. O síndico André Gustavo da Silveira conta que o recurso serve também para investir em obras e outras

benfeitorias. "Ano passado utilizamos para construir mais caixas d'água a fim de resolver um problema frequente de falta de água. Usamos também para atualizar nosso sistema

de câmeras, melhoramos a estrutura do salão de festas, academia, compramos uniforme para os funcionários. Tudo com aprovação em assembleia", relata Silveira.

DICAS

- O fundo de reserva pode ser utilizado em despesas imprevistas emergenciais, como rompimento de tubulação, reparos emergenciais em elevador, entre outros. Também pode ser empregado para financiar aquisições e obras no condomínio, podendo ser reposto em parcelas o valor que foi usado
- O fundo de reserva pode ter sua cobrança por prazo indefinido, uma vez que esteja previsto na convenção sua cobrança
- Não gaste o recurso sem respaldo do Conselho Con-

sultivo e da administradora

• Tenha ciência de que está lidando com um dinheiro que não é seu – faça registros detalhados dos gastos

• Tome cuidado com as aplicações - verifique os impostos para um futuro resgate, os quais podem superar o valor do rendimento

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



PORTAL *Sul*
E n e r g i a

12 ANOS

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



Retrofit/Reforma



Gerenciamento de Obras



Ajustes de tarifação



Projetos elétricos e Preventivos de incêndio



Subestação de energia



Assessoria técnica



Laudos Bombeiros



Serviços técnicos



Eficiência energética



Manutenção preventiva/corretiva

(48) 4105.3177  **99953.2265**

contato@portalsulenergia.com.br
www.portalsulenergia.com.br



Síndico contemporâneo

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

Dariane Campos

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

De acordo com Angélica Arbex, que há 20 anos convive com a realidade dos condomínios paulistanos e atualmente gerencia os setores de clientes e comunicação da Lello Condomínios, a atividade tem uma enorme responsabilidade, sendo que as suas atribuições vão além do que está definido no Código Civil Brasileiro. “Eles caminham para serem agentes transformadores dos bairros e das cidades. Um estudo que realizamos recentemente mostrou que está aumentando a disputa pelo cargo de síndico,



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

e que os candidatos estão cada vez mais jovens e mais conectados com o seu verdadeiro papel para o condomínio, para o bairro e para a cidade. São pessoas genuinamente preocupadas com a formação das comunidades, com o fomento à convivência, com a construção de vizinhanças mais amáveis e colaborativas e que entendem o compromisso que devem cumprir”, explica.

A verticalização das cidades já é um fato e até 2030, cerca de 90% da população brasileira estará vivendo em áreas urbanas. Nos anos 1980 esse percentual era, segundo o IBGE, de 67,7%. “No mundo contemporâneo, entendemos

que os síndicos exercem um papel muito importante, até fundamental, na gestão das cidades. Cuidar desses espaços, que muitas vezes são minicidades, é uma tarefa que vem se transformando completamente nos últimos anos e que tem pela frente um futuro instigante e promissor”, avalia Angélica.

Além disso, ela destaca que a inovação também é pauta constante desse novo perfil de gestor, que se interessa por serviços integrados, otimização de recursos, novos formatos de contratação de mão de obra e um desenho claro de plano de trabalho com apresentação de resultados.

“Espera-se que, além de toda a parte burocrática, os síndicos tenham capacidade de inovar na gestão, incluindo iniciativas de sustentabilidade e de mobilização dos moradores em torno de questões que envolvem a participação coletiva, como a segurança do edifício, a correta utilização das áreas comuns e o uso racional da água”, conclui.

Mudança no perfil

De acordo com Isabela Regina Fornari Müller, professora do curso de graduação em Administração Empresarial da Udesc/Esag e vice-presidente de Formação Profissional do Conselho Regional de Administração de Santa Catarina, com o avanço dos meios tecnológicos, novas atividades vão ganhando destaque e a transformação no mercado de trabalho traz um leque de oportunidades.

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

Mais que ser o representante legal do condomínio, o administrador deve zelar pelo cumprimento da convenção e do regimento interno, administrar conflitos de vizinhança, controlar receitas e despesas, prestar contas e cobrar os inadimplentes, entre outras

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

Além disso, ela destaca que os moradores também começaram a valorizar perfis que sejam colaborativos e confiáveis, atuando de forma ética, imparcial e proativa. “Tem coisas que são indispensáveis para ser um bom gestor e outras podem ser adquiridas com o tempo, através de cursos e treinamentos. Eu acredito que ser multitarefas e ter habilidade para resolver conflitos estão entre os principais diferenciais para se obter sucesso”, avalia a especialista.

Para atingir o seu melhor desempenho e atender às expectativas desse ‘novo morador’, Angélica Arbex indica que o candidato à administração precisa ter consciência da grande responsabilidade que a função exige. “Comandar um condomínio é como gerenciar um negócio, com inúmeras obrigações legais. Por isso, ser síndico requer atenção a atividades administrativas complexas, além de todas as questões envolvendo o relacionamento entre moradores e conflitos de vizinhança. Para dar conta de tudo, é preciso estar extremamente comprometido e ter um mínimo de conhecimento e experiência em legislação, contabilidade e recursos humanos”, explica. Ela ainda pontua que os síndicos que querem se manter na ativa ou se preparar para enfrentar a concorrência devem ter a capacidade de se reinventar.



studio refosco
RETROFIT DE CONDOMÍNIOS

- | Revitalização de Condomínios e Ambientes Corporativos
- | Revitalização de Galerias, Áreas comuns, Fachadas e Jardins
- | Acompanhamento de obras, Legalização e Consultoria

Rua das Algas, 389 - Sl 1 - Jurerê - Flópolis studiorefosco@hotmail.com Fone 48 99152.8189

ATENÇÃO SÍNDICOS

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



← secar

← higienizar

Kapermil

(48) 3375-4563 | 99146-1001 kapermil@kapermil.com.br | www.kapermil.com.br



UNICA
Serviços Construtivos

- Pintura predial
- Recuperação estrutural
- Reformas de fachadas
- Reformas de interiores
- Projetos
- Construções

48 4042.1222

RESPONSÁVEL TÉCNICO
ENG. CIVIL:
ALMIR RODRIGO GONÇALVES
CREA/SC 108967-2

www.unicasc.com.br
contato@unicasc.com.br
 Rua Tiradentes, 15 Kobrasol - São José - SC

www.duplique.com.br



AM
CANDO,
NOS
AR A
CA



MÁRCIO PESSOA E
FELIPE CENTENO
DA EMPRESA
VALOR SÍNDICO PROFISSIONAL
CLIENTE DUPLIQUE

#PROSPERE

VIVA A PROSPERIDADE NO SEU CONDOMÍNIO!

"O maior benefício que uma garantidora pode fornecer ao síndico, principalmente nesta fase de pandemia é a segurança de saber que as contas do condomínio e os funcionários serão pagos e o futuro do condomínio estará garantido. Nós da Valor Síndico Profissional adoramos o trabalho da Duplique Santa Catarina, a empresa estabelece o cuidado necessário com cada condômino com cotas em atraso e, por ser um assunto delicado, a Duplique está de parabéns. Não trabalhamos com outra garantidora pois estamos supridos, o seu efetivo é muito inteligente, prestativo e fornecem todo suporte necessário tanto para os síndicos quanto para os condôminos."



DUPLIQUE
SANTA CATARINA
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

Condomínios reforçam protocolos de limpeza no combate à Covid-19

Higienização deve priorizar principais pontos de contaminação que envolvem áreas comuns e locais fechados, como elevadores

Dariane Campos

Se pudermos dizer que a pandemia trouxe algo de positivo para a humanidade certamente são os cuidados com a higiene e limpeza. Nos condomínios, onde a preocupação já era grande, o trabalho passou a ser ainda mais minucioso. Até mesmo porque nenhum síndico quer que o seu prédio, comercial ou residencial, seja um foco de disseminação da doença.

E, com a entrada na fase de reabertura gradual das áreas de lazer como academias, quadras de esporte, salões de festas, entre outros espaços comuns, é importante lembrar que os protocolos devem ser redobrados. Além de todas as medidas adotadas até aqui, o treinamento dos colaboradores e os equipamentos de proteção também devem estar em dia. As mesmas recomendações valem para edifícios que mantêm suas áreas fechadas. As rotinas de limpeza e desinfecção devem ser intensificadas e direcionadas às entradas e áreas de contato.

Já a frequência com que esses locais serão limpos vai depender do fluxo de pessoas em cada espaço. Se antes o condomínio era limpo uma ou duas vezes por dia, segundo Renato Fortuna Campos, presidente da Federação Nacional das Empresas Prestadoras de Serviços de Limpeza e Conservação (Febrac), a indicação é de que as áreas externas e internas

de acesso sejam limpas de três a cinco vezes por dia, incluindo sanitização e aplicação de outros produtos químicos.

“É importante salientar que a desinfecção deve ser feita de cada ponto do prédio como se alguém com Covid-19 tivesse tocado ali. Portanto, a limpeza deve ter como alvo os equipamentos comuns como maçanetas, leitor de biometria, botão de elevador, lixeira coletiva, corrimão de escada. Ou seja, coisas que todo mundo precisa tocar no dia a dia”, reforça Campos.

Para o especialista, essa flexibilização de uso das áreas comuns deve levar em consideração características individuais de cada empreendimento, tais como: estrutura física, quantidade e perfil de condôminos e usuários, volume de pessoas, tipo de uso – comercial ou residencial, número de casos suspeitos ou confirmados, horários de maior demanda, questões de limpeza, desinfecção e sanitização. E se algumas regras forem de difícil operacionalização no edifício, o ideal segundo ele



OSMAR VIVIANI, consultor técnico do segmento de higienização profissional



NO EDIFÍCIO SAN PIETRO administrado pela síndica profissional Ione Slaviero, funcionários seguem protocolo personalizado para a higienização dos espaços

seria aguardar a melhora dos índices para flexibilizar gradativamente o uso desses espaços.

Cuidados

Os cuidados com as áreas de circulação precisam seguir uma rotina de limpeza específica para cada espaço, sendo que deixar o ambiente ventilado é um dos procedimentos básicos. Para Osmar Viviani, consultor técnico que há 41 anos atua no segmento de higienização profissional, independente dos protocolos sanitários emitidos pelos governos – municipal, estadual e federal, deve haver a preocupação constante com

a higienização das superfícies, principalmente aquelas onde ocorrem maior contato das mãos, sendo que entre os locais mais críticos estão os de confinamento, como elevadores e banheiros de uso comum.

Como dica, ele recomenda que os processos de higienização sejam feitos com profissionalismo. “É importante deixar de lado os conceitos domésticos de limpeza, pois o uso errôneo de produtos, as misturas indevidas e a preservação do patrimônio em desacordo promovem grande insatisfação dos moradores. Bem como é de responsabilidade do síndico na esfera civil, se houver contaminação ambiental por negligência ou desfaçatez da gestão condominial”, reforça Viviani.

Os condomínios administrados pela síndica profissional Ione Slaviero recebem protocolo personalizado para a demanda de cada estrutura. No edifício San Pietro, por exemplo, entre as medidas adotadas está a higienização mais frequente de locais com maior circulação, como hall de entrada e elevadores, e a

atenção está redobrada para evitar aglomerações. Localizado no bairro Kobrasol, em São José, o empreendimento conta com 74 apartamentos, e para dar conta a gestora disponibilizou dispensers e um totem com álcool em gel 70% na entrada principal e de visitantes, além de instalar uma proteção de plástico no teclado do elevador para evitar o contato direto com o botão e ainda facilitar a limpeza.

Os especialistas lembram que o uso de água e sabão ainda são os mais indicados para livrar as superfícies e ambientes da presença do vírus. Já a água sanitária é recomendada para



RENATO FORTUNA CAMPOS, presidente da Federação Nacional das Empresas Prestadoras de Serviços de Limpeza e Conservação



TERCEIRIZAÇÃO PROFISSIONAL

- ZELADORIA ✓
- PORTARIA ✓
- LIMPEZA ✓

www.gmportaria.com.br

48 99805.2313 • 48 98435.7330 • gmprestadoradeservicos@yahoo.com



COMPLETO ATENDIMENTO PREDIAL



LIMPEZA



ZELADORIA



PORTARIA



LIMPEZA EM ALTURA

(48) 3209-6697 www.multilimpservicos.com



Loja do Guarda Pó
Uniformes Profissionais

PRONTA ENTREGA
Com aplicação/bordado de logotipo

Florianópolis | Palhoça | Kobrasol | Baln. Camboriú

48.3247.4959 • 48.99138.7984

www.lojadoguardapo.com.br



limpar o chão, mas com atenção para não tocar nos móveis e acabar manchando, como no caso dos sofás. Em superfícies de vidro ou ferro, o melhor é passar um pano de microfibras

com produto multiuso ou detergente neutro e, depois, outro pano com desinfetante, alvejante ou álcool 70%. Já para os pisos de madeira, a orientação é umedecer o pano com um

desinfetante diluído em água e utilizar outro para secar o piso.

“Importante observar que os produtos devem ser borrifados em um pano de microfibras ou flanela, e nunca diretamente

na superfície. Além disso, é importante ficar atento ao local de uso do álcool já que o mau uso pode causar incêndios”, orienta Campos. Em Canoinhas, no interior do Estado, foi registrado

recentemente um caso em que o elevador começou a pegar fogo e o uso de álcool em gel e álcool comum no painel pode ter motivado um curto-circuito na fiação interna do equipamento.

GUIA DE LIMPEZA E DESINFECÇÃO PARA CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS

EPIS

- Luvas de borracha, máscara, óculos de segurança e sapatos fechados.

PRODUTOS

- Detergentes, limpadores dois em um (limpeza + desinfecção), multiuso, solução de ozônio aquoso, desinfetante de uso geral (com ação antimicrobiana comprovada) e álcool em gel 70% (recomendado para a higienização das mãos e superfícies)

- Água sanitária deve sempre ser diluída em água e pode ser usada na desinfecção de superfícies como mesas, cadeiras, maçanetas, pisos, banheiros, solas de calçados, embalagens, após estas serem limpas com água e detergente neutro.

EQUIPAMENTOS

- O uso de vassouras deve ser eliminado, uma vez que partículas contaminadas podem subir no ar e aderir em superfícies

- Borrifadores, rodos, pá coletora, baldes e escova são alguns dos materiais indicados para auxiliar o processo

- Dê preferência para o uso do sistema Mop. Não havendo, utilize pano e rodo

- Dê preferência para panos de limpeza de microfibras, algodão, e descartáveis. Para limpeza mais profunda de superfícies em geral use

fibras de limpeza, que têm maior ação mecânica.

PROCEDIMENTOS

- Antes de iniciar os processos é preciso higienizar as mãos e colocar os EPIS necessários para a atividade

- A limpeza e a desinfecção devem acontecer em um único sentido, nunca em movimentos circulares ou de vai e vem para evitar espalhar a contaminação sobre a superfície. Além disso, sempre de cima para baixo, da área menos suja para a mais suja

- Em se tratando de parede, mobiliário e demais objetos, a indicação é que a aplicação das soluções de limpeza e dos desinfetantes seja feita com a pulverização do produto nos panos de limpeza e não diretamente nas superfícies

- Para pisos acarpetados, tapetes e cortinas, a indicação é remover a contaminação visível, se presente, e depois limpar com produtos indicados para uso nessas superfícies

- Na impossibilidade de lavagem, como nos mobiliários estofados, por exemplo, utilize produtos químicos apropriados para esses tipos de superfície e que tenham ação desinfetante. Caso deseje fazer uma higienização mais profunda, pode-se fazer o uso de má-

quinas extratoras

- Nunca misture produtos químicos.

PONTOS DE ATENÇÃO

PORTARIA E ÁREAS COMUNS

- Limpar e desinfetar balcões de atendimento e os objetos que estiverem em sua superfície, como aparelhos telefônicos, interfones, monitores, teclados etc. Para os eletrônicos utilize um pano com álcool isopropílico ou ainda umedecido em solução de detergente e água

- O mesmo procedimento acima deve ser feito nas barras das catracas e seus teclados, móveis e objetos das áreas de espera

- Cestos de lixo/resíduos devem ser limpos e desinfetados com pano de limpeza umedecido em solução desinfetante

- Para limpeza de pisos, deve-se iniciar com a varrição com mop pó e coleta das partículas de sujeiras não aderidas. Logo após, pode-se realizar a limpeza de maneira úmida, com auxílio de mop úmido, com os devidos produtos para limpeza (detergentes, limpadores, multiusos) e finalizar com o uso de desinfetantes

- Os materiais reutilizáveis deverão ser separados em saco para higienização.

ELEVADORES

- Limpar e desinfetar os botões na parte externa e interna, sempre fazendo a aplicação do produto no pano e não direto na superfície. Dê preferência pela higienização com pano umedecido em solução de detergente neutro e água

- No caso de elevadores em inox, evitar o uso de fibras abrasivas, usar a fibra macia (branca) ou panos de microfibras

- Não borrifar álcool ou qualquer outro produto diretamente na botoeira do elevador, pois isso pode danificar a parte elétrica do painel e até causar incêndios.

BANHEIROS

- Utilize dois conjuntos de luvas, panos e fibras, de cores diferentes para evitar a contaminação cruzada. Um será utilizado para recolhimento de lixo e limpeza de mictórios e vasos sanitários, o outro para as demais áreas

- Iniciar a limpeza pelas paredes, divisórias e portas, interruptores, tomadas, toalheiros e secadores, aplicando o detergente com o pulverizador em toda a área. Deixar agir e depois esfregar com a fibra e enxaguar. Depois secar e fazer a aplicação do desinfetante

- Para a limpeza de vasos

sanitários, cubas e bancada, aplicar o detergente, utilizando a fibra e o pulverizador, e deixar agir. Após é enxaguar, secar e finalizar com a aplicação do desinfetante.

SALÕES DE FESTAS, ACADEMIAS, BRINQUEDOTECA, PISCINA

- Atenção na higienização das mesas, cadeiras, espreguiçadeiras e bancadas após cada uso

- Deixar portas e janelas abertas, favorecendo a circulação do ar

- Para higienizar os brinquedos o ideal é a adoção da limpeza molhada, uma vez que as crianças podem levar os brinquedos à boca. É importante a remoção completa dos produtos químicos utilizados no processo

- Na academia, higienizar todos os equipamentos após cada uso com álcool 70%. Lembre-se sempre de aplicar o produto primeiro no pano e depois na superfície.

LIXEIRAS

- Faça a limpeza com aplicação do detergente, esfregue e em seguida enxágue. Finalize com a aplicação de desinfetante.

Fonte: Associação Brasileira do Mercado de Limpeza Profissional (Abralimp)



- Zeladoria
- Porteiro
- Segurança Patrimonial
- Asseio e Limpeza
- Desinfecção de Ambiente

Mão de obra especializada é com khronos

3381 9999

grupokhronos.com.br

 @grupokhronos

Barulho em tempos de pandemia, um desafio para moradores e síndicos

Com pessoas mais tempo em casa, orientações e diálogo são chave para harmonia em condomínios

João Lucas Cardoso

Soados os primeiros acordes, uma voz desafinada rompe a madrugada e o sossego de moradores de um condomínio de Balneário Camboriú. A cantoria de mais 20 pessoas no karaokê instalado na sala só foi interrompida com a presença da Polícia Militar. Também na cidade, uma outra festa tinha mais convidados e que circulavam pelo prédio sem máscaras, e um deles chegou a fazer xixi dentro do elevador. Só foi encerrada com a presença dos policiais. Esses são os casos extremos da principal questão que chacoalhou a convivência durante a pandemia entre quem mora próximo: o barulho.

Crianças correndo dentro do apartamento, a movimentação de animais de estimação, a derrubada de um objeto utilizado em exercício físico, marteladas na parede ou o zunido da furadeira. De todos os tipos e em diferentes horários, os ruídos têm gerado também dor de cabeça e causado reflexos na

convivência entre os vizinhos. “As maiores ocorrências são festas, dadas por pessoas não se conscientizam e que são as piores de lidar. Recebem chamada pelo interfone, atendem e, mesmo assim, continuam. Só param quando a PM é acionada, o que é mais delicado. Nas outras ocorrências conseguimos conversar e fazer mediação entre os moradores”, comenta Mirian Scheis, que atua em uma administradora com cerca de 100 condomínios em Balneário Camboriú e também Itajaí.

Neste momento a grande questão é o discernimento entre o que é uma reunião ou o que pode ser considerada uma festa dentro de casa. Passados praticamente cinco meses de confinamento, as pessoas estão mais suscetíveis a receber parentes e amigos em seus lares que antes. Diferenciar um e outro e seus limites têm sido um desafio aos síndicos. “São pequenos eventos. Festas grandes são proibidas, mas reunir até 10 amigos em casa para comer pizza ou tomar cerveja têm causado pequenos atritos, interfo-



MÁRCIO RACHKORSKY: moradores passaram a se sentir desconfortáveis com barulhos que não havia antes ou que não percebiam por estarem fora o dia todo

nemas ao síndico de moradores irritados que alegam que é festa em plena pandemia. Pelo direito de propriedade, o morador pode receber quem quer, mas tem o dever de não causar aglomeração. Reunião não é festa, mas quem define o que é um ou outro? Não se pode caracterizar como festa uma reunião de amigos ou familiares”,aprofunda o advogado e especialista em condomínios Márcio Rachkorsky.

Mais perceptíveis

Com a pandemia pelo novo coronavírus as pessoas passam

muito mais tempo em casa. O apartamento passou a ser ambiente de outras tarefas, seja de trabalho ou outras formas de lazer. Os moradores passaram a se sentir desconfortáveis com barulhos que não havia antes ou que não percebiam por estarem fora. Têm sido o campeão de reclamações. No entanto, para Rachkorsky, não têm causado tantos problemas de convivência. Ele, inclusive, vê melhora.

“Embora tenha aumentado os conflitos, a solução deles e, principalmente, a convivência melhorou de maneira geral. As pessoas passam mais tempo

em casa, e é natural haver mais conflito. Nas primeiras semanas da pandemia imaginávamos que sairia do controle, que seria o caos, mas não houve essa explosão. Antes eram brigas por coisas grandes. Hoje são questões menores, questões do dia a dia, como as crianças brincando e o som alto da televisão. Estes têm solução apenas com diálogo, de fácil resolução. Os vizinhos estão inclusive trocando mais ideias, conversando mais entre eles”, descreve o especialista que fala sobre a convivência em condomínios para a TV Globo e a rádio CBN de São Paulo.



**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**

Casos extremos

Em Balneário Camboriú, conforme a percepção de Mirian Scheis, as ocorrências mais extremas costumam ser de inquilinos - e que trazem problemas aos proprietários dos imóveis. "É uma cidade turística, há pessoas de outros estados que vem pra cá e não entendem que há famílias morando nestes prédios, que há regras de convivência. Estes são do perfil dos saem fora do padrão". Rachkorsky vai mais adiante e entende que a pandemia fez transparecer comportamentos. "Pelo que temos acompanhado, os moradores que já se portavam mal estão ainda mais antissociais durante a pandemia. Quem já fazia barulho antes, faz ainda mais agora. Os antissociais foram turbinados".

Outra situação relacionada ao barulho e convivência são as obras. Furadeiras, martelos e outros equipamentos utilizados causam desconforto principalmente em quem trocou o

escritório pelo home office. A solução pode ser um acordo para que as reformas tenham horário determinado e reduzido. "Não se proíbe obras que acontecem em ritmo normal enquanto as pessoas estão trabalhando ou estudando. O melhor comportamento é dialogar e encontrar um termo bom para todos. Obras implicam em barulho e síndicos ficam praticamente de mãos atadas. O melhor é determinar uma faixa de horário para que aconteçam e a outra seja resguardada para não prejudicar quem tem seus compromissos em casa", aconselha Rachkorsky.

Orientar é prevenir

O síndico é agente fundamental para a convivência entre todos os moradores, principalmente neste período. O papel não deve se restringir à fiscalização, de recebedor de reclamações ou do aplicador de multas, mas de mediador. "A mediação é muito impor-



tante. O síndico é um líder. A diplomacia e a moderação são as melhores ferramentas. Não é fácil a convivência, mas ao conversar com as pessoas elas tomam consciência", defende Mirian Scheis.

Uma alternativa, com aprovação de Márcio Rachkorsky, é o gestor colocar em murais e grupo de Whatsapp algumas orientações por melhor convivência, como uma breve cartilha. "Vale a pena. Sem paixão, ideologia e viés político, apenas boas maneiras. O mais feijão com arroz possível, com o óbvio. Não custa relembrar".

VIVER EM CONDOMÍNIO



MARTINHA SILVA
martinhasilvasbs@gmail.com



Olhando de Cima

Esse dia foi incrível. Não sei o porquê, mas eu lembrei dos para-raios das torres, e decidi subir sozinha pra ver se não havia arreventado o cabo devido ao vento da última semana, afinal eu já acompanhei o zelador na vistoria e sei como é. São 13 andares, mais dois lances de escada e aí tem uma porta que sai para a área aberta no topo da torre.

Eu sempre me impressiono com a vista lá de cima. O dia estava lindo, o céu azul de brigadeiro, o vento leve e agradável. De repente a porta bateu atrás de mim e para minha surpresa ficou emperrada. Não abria de jeito nenhum. Peguei o celular no bolso para pedir pra alguém vir me resgatar abrindo pelo lado dentro. Olhei com tristeza que a bateria estava em dois por cento. Abri o whatsapp e busquei o contato do Jurandir. Eu estava no meio da mensagem quando o celular apagou de vez.

Fui até a beirada e olhei pra baixo. Como era lindo nosso condomínio daquele ângulo. O desenho dos canteiros, o parquinho, a piscina, a portaria. Tudo conservava uma sutil harmonia. No entorno, a cidade que abrigava prédios novos e antigos, construções, praças, ruas arborizadas. Que privilégio viver numa cidade tão bonita. Eu tentava manter a calma, pois, por mais bonito que fosse, eu precisava sair dali. Olhei para a outra torre na esperança de que alguém me visse e não vi uma viva alma.

Me sentei encolhida contra a parede e fiquei esperando que alguém sentisse minha falta e fosse me procurar, pois eu tinha avisado que subiria na torre. Devo ter ficado mais ou menos uma hora lá. Durante esse tempo, naquela solidão, comecei a pensar no condomínio, nas pessoas, no nosso modo de vida moderno onde temos vizinhos tão próximos e ao mesmo tem-

po tão distantes. Pensei na harmonia do cenário e nos atritos gerados pelas pessoas. Me dei conta que tudo é planejado para dar conforto e segurança para as pessoas, mas essas mesmas pessoas acabam criando ruídos de comunicação, inventam perseguições, espalham fofocas, reclamam de tudo e de todos e nem se dão conta do desconforto que é criado por elas mesmas.

As confusões e querelas que me vieram à mente, não foram só as que enfrentamos aqui, mas em todos os condomínios, em associações, clubes, igrejas, organizações. Quando as pessoas perceberem que a paz e o equilíbrio social só depende delas e que o próximo tem as mesmas angústias, tem dor, tem sonhos, tem os mesmos medos, sentimentos e emoções e que somos todos mais parecidos entre nós do que podemos supor.

De repente a porta deu um solavanco e abriu. Era o Jurandir, nosso tão prestativo zelador. Como eu previ, ele sentiu minha falta e teve a feliz ideia de me procurar nas antenas de para-raios.

Desse dia ficou a lição de nunca ir totalmente sozinha em lugares isolados e perigosos. De sempre avisar alguém de onde estou indo, de conferir a bateria do celular mais vezes e com mais atenção, e principalmente a lição mais importante: não adianta tratarmos as questões das pessoas como se fossem meras chatices. Senti que preciso ser ainda mais paciente com elas, ainda mais atenciosa e ajudar cada vez mais, pois cada um está tão envolvido nos seus próprios problemas que não conseguem olhar ao redor e perceber que tudo é tão mais simples e belo.

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

CINCO DICAS SIMPLES PELA BOA CONVIVÊNCIA

1 Converse com sua família

O ideal é reunir quem mora com você e pedir cuidado para evitar barulhos. Peça para que se coloquem no lugar de quem mora próximo e evitar romper o sossego, principalmente após as 22h. Se tiver animais em casa, não os deixe presos em sacadas ou cômodos, para não os estressar. Lembre-se de que arrastar móveis incomoda quem mora no andar de baixo.

2 Evite som muito alto

Não só para escutar música, mas vale para televisão, videogame e até telefone, que também podem atrapalhar

quem mora próximo. O barulho incomoda. Para escutar bandas e cantores favoritos ou os vídeos que recebe no smartphone, uma boa alternativa são os fones de ouvido.

3 Cuidado nas janelas e varandas

Atente para que o volume das conversas não seja alto. Além de incomodar, você ainda corre o risco de externar algo íntimo. Inclusive porque, neste momento, as pessoas passam mais tempo nas janelas e sacadas do que antes.

4 Obras, somente emergenciais

Não é o melhor momento

para obras, por menores que sejam. Além de incomodar vizinhos, expõe você e eles ao risco de contágio pelo vírus. A reforma pode esperar um pouco. Faça obras somente em casos emergenciais, como vazamentos e reparos necessários.

5 Não incomode o síndico

Lembre-se que ele também deve lidar com reclamações de outros moradores e pode estar atarefado. O melhor caminho é conversar educadamente com o vizinho que causa desconforto. O síndico deve ser acionado somente quando esta possibilidade estiver esgotada.

Conheça o novo universo há um toque de você.

omega
cont
Gestão 4.0



f /omegacont.bc

@omegacont.bc

in Contabilidade Omega

47 3405 3700

Rua 600, nº 137, Centro,
Balneário Camboriú – SC
omegacont.com.br



QUARENTENA

Quando a pessoa mora em uma unidade e não tem o vírus, mas os demais moradores têm, essa pessoa pode circular pelo condomínio ou deve fazer quarentena?

Zilda Atanasio
Kretzschmar

A Prefeitura de Florianópolis, por meio da Vigilância Epidemiológica informa que contatos de casos suspeitos ou confirmados devem ficar em isolamento domiciliar por 10 a 14 dias ou até liberação médica. Quaisquer dúvidas

sobre a doença podem ser sanadas com as equipes dos Centros de Saúde ou com o Alô Saúde Floripa pelo número 0800.333.3233.

Assessoria de imprensa, Prefeitura Municipal de Florianópolis

MANDATO DO SÍNDICO

A síndica profissional de meu condomínio teve expirado seu prazo em março deste ano. Estávamos já com a Assembleia Geral marcada pra eleição da equipe administrativa do condomínio, mas por causa do isolamento social, foi cancelada, sem data prevista para fazê-la. O que poderemos fazer, enquanto condôminos, pois não queremos mais que esta equipe de gerenciamento do nosso condomínio continue?

Adriana Santos, Itajaí

Segundo o parágrafo único do art. 12 da Lei 14.010/20, "não sendo possível a realização de assembleia condominial na forma prevista no caput, os mandatos de síndico vencidos a partir de 20 de março de 2020 ficam prorrogados até 30 de outubro de 2020." Portanto, o mandato da síndica profissional poderá ser mantido até final de outubro.

Contudo, de acordo com o artigo 1.355 do Código Civil, os interessados poderão convocar uma assembleia presencial (salvo seja proibido por decreto municipal) ou virtual, desde que o Edital de Convocação reúna a assinatura de um quarto dos condôminos, para deliberar, entre outros itens, a eleição de síndico.



Pedro & Reblin Advogados Associados
Rogério Manoel Pedro
OAB/SC 10745
(48) 3223 6263

LIXO CONTAMINADO

Sou síndica e no edifício temos alguns casos de moradores contaminados pela Covid. Um deles indagou se deve ter algum cuidado especial com o lixo para evitar a contaminação de outras pessoas. Qual a orientação nesses casos?

Isabel Fernandes,
Florianópolis

A Comcap agradece a preocupação da usuária e recomenda as seguintes providências:

- O rejeito (lixo misturado) deve ser disposto para coleta convencional em sacos duplos e bem fechados. Máscaras e luvas descartáveis devem ser colocadas

junto com lixo de banheiro. Em sacos sempre bem fechados.

- Os sacos bem fechados e duplos devem ser dispostos para a coleta convencional em contentores como define a Lei 113/2003.

- Enquanto houver suspeita de Covid-19, a família não deve dispor os recicláveis para a coleta seletiva para não colocar em risco os garis ou triadores.

- Máscaras e luvas descartáveis nunca devem ser colocadas junto com materiais recicláveis.

Assessoria de imprensa, Companhia de Melhoramentos da Capital



Dos Anjos
Construção Civil



www.dosanjosconstrucaocivil.com.br

Especializada em Lavagem - Restauração e Pinturas de Edifícios
Impermeabilização - Revestimentos Cerâmicos
Instalação e Manutenção Elétrica

Resp.
Valterson de S. dos Anjos
dosanjosconstrucaocivil@gmail.com

Eng° Civil
Antônio A. C. Borges
Crea 004710-0

(48) 99663-5662 / 3245.1390

f dosanjosconstrucaocivil

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

INOVA
Sistemas de Segurança

Contrato de Assistência 24h Inova

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

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

10 Anos
EXPERIÊNCIA

CONTROLL
CONDÔMIOS

Assessoria contábil condominial
Administração de condomínios
Síndico profissional

SERVICO
16 ANOS
QUALIFICADO

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



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.



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

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

DE OLHO NO MERCADO



ROGÉRIO DE FREITAS
contato@condominios.com.br



Novos tempos, novos desafios

O quão mais inusitadas serão as exigências para o bom exercício da função de síndico? Há quase uma década dedicando-me à sindicatura, venho contemplando uma evolução das habilidades exigidas por essa função diretamente proporcionais às evoluções tecnológicas, imposições de convívio social e melhoria da qualidade e preservação da vida. Muitas delas evidenciadas e antecipadas pela pandemia, outras surgiram ao seu tempo de forma menos frenética, porém não menos inovadora.

Cada nova solução que traga benefício para a massa condominial e gere um novo conhecimento que exija habilidade a quem está à frente da sindicatura naturalmente compromete a busca por essas capacitações. Outro fator gerador que demanda por habilidades está no simples diferencial de posicionamento de mercado que esse profissional busca agregar ao seu perfil comercial, sustentando a máxima de “o quão mais hábil melhor.”

Quando trato de habilidades, gosto da analogia do malabarista. Pense comigo, se você for fazer malabares com uma bolinha, você possui duas mãos para jogá-la para cima e apará-la na queda. Quanto maior o desafio, quanto maior o número de bolinhas, aumenta o nível de exigência da habilidade para jogá-las para cima e apará-las na queda. É fácil perceber que em certo momento alcançaremos um limite, ou nos faltarão mãos, ou nos faltará habilidade. E sobrarão bolinhas ao chão.

Todo bom profissional conhece seus limites e a proporção exata das mãos e bolinhas, desafios

e habilidades. E busca a excelência do exercício da sua função tentando equilibrar essa equação. Ocorre que essa excelência é posta à prova no surgimento dos desafios inusitados, onde o fator tempo impede que adquiramos habilidade suficiente para a bolinha que surgiu do nada e tem de ser “malabarizada”, comprometendo assim o equilíbrio da equação, muitas vezes gerando um verdadeiro gargalo, impedindo que as próximas páginas das oportunidades sejam viradas.

Um bom exemplo disso é o sutil desafio que é apresentado ao síndico hoje de apresentar-se em videoconferências. Seja para realizar uma assembleia, participar de uma live, ou até candidatar-se para um novo mandato. Tantas habilidades adquiridas anteriormente e estancadas por esta exigência imposta por consequência do isolamento necessário para combater a pandemia. E o mais importante é que alguns desses desafios que ora se apresentam como inusitados têm a possibilidade de se tornarem ordinários.

Já em outro exemplo, uma nova exigência advinda de uma nova legislação que mude os rumos da gestão condominial e interfira diretamente na forma ou até substituição das bolinhas. Será exigida uma dedicação para adquirir essa habilidade diretamente proporcional aos resultados que ela proporciona para o bom exercício da função de síndico.

Rogério de Freitas, graduado em Administração de Empresas, pós-graduado em Marketing e Gestão Empresarial, Síndico Profissional.

MINIMERCADO AUTÔNOMO DENTRO DE CONDOMÍNIOS É O “NOVO NORMAL”

A pandemia mudou hábitos. Antigos comportamentos foram substituídos por novas rotinas e até na forma de comprar. É neste contexto que cresce o market4u, maior rede de mercados autônomos do Brasil.

“A proposta do minimercado é oferecer aos moradores produtos essenciais por meio de uma experiência de compra segura, cômoda e com preço competitivo, dentro do condomínio”, explica Eduardo Córdova, CEO do market4u.

Para comprar basta baixar o aplicativo, escanear os produtos e levá-los para casa. O morador efetua o pagamento, sem necessidade de atendente. A segurança é feita por câmeras de reconhecimento facial, além de um sistema de travas nas geladeiras com bebidas alcoólicas, para que só sejam abertas por maiores de idade.

A instalação do mercado, abastecimento e limpeza são por conta do market4u, sem custo para o condomínio. Uma equipe técnica escolhe, junto



Mercado dentro de condomínio?

MARKET4U: Experiência de compra segura, cômoda, com preço competitivo e dentro do condomínio.

com o síndico, o local mais adequado e desenvolve o projeto. O market4u ainda repassa 3% das vendas ao condomínio.

O modelo está sendo tão bem aceito que, em 6 meses, a empresa já opera mais de 100 unidades e possui mais de

300 em processo de instalação em 18 estados. “Estamos com foco de expansão em SC. De imediato, já conseguimos atender Florianópolis, Joinville, Itajaí, Balneário Camboriú, e outras cidades da região”, detalha Córdova.

www.queronomeucondominio.com.br

Como avaliar a qualidade da água que chega na sua casa

Tecnologia de ponta garante o monitoramento eficaz do abastecimento

Você pode até não consumir a água direto da torneira, mas ela está presente na cozinha e na sua higiene diária, seja no banho ou na escovação de dentes. Por isso, é importante acompanhar a qualidade da água que chega à sua residência.

A IouTility utiliza as mais modernas técnicas para monitorar diretamente as caixas d'água do condomínio. Com a instalação de sensores dentro dos reservatórios, informações como o pH, o nível da água, o funcionamento das bombas e as variações no volume de abastecimento podem ser consultadas no painel de controle do sistema de monitoramento on-line, sem a necessidade de uma vistoria presencial.

Essa facilidade trazida pela IouTility é possível a partir da tecnologia de rede aberta sem fio de longas distâncias, a cha-



A IouTility é especialista em soluções de comunicação, gestão e tratamento de dados, para diversas aplicações, incluindo individualização de água, gás e eficiência energética.

mada LoRa. Com um alcance de cerca de 4 km, muito superior à cobertura do Wi-Fi, o LoRa permite o que a empresa chama de “monitoramento inteligente”.

Além de verificar o abastecimento da sua casa, a IouTility disponibiliza sensores que acompanham a qualidade da água da piscina, garantindo as condições adequadas para

o uso.

A IouTility é especialista em soluções de comunicação, gestão e tratamento de dados, para diversas aplicações, incluindo individualização de água, gás e eficiência energética.

www.ioutility.com.br
comercial@ioutility.com.br
(11) 2309.7887

Profissionais especializados são fundamentais para a retomada do crescimento

Em sessão remota, o Senado aprovou o substitutivo ao Projeto de Lei (PL) 2.510/2020, que obriga moradores e síndicos de condomínios a informarem casos de violência doméstica às autoridades competentes. O projeto, aprovado em votação simbólica, precisa passar ainda pela aprovação da Câmara dos Deputados.

Em tempos de incerteza cresce a importância de quem faz o essencial. A pandemia do novo coronavírus impôs uma nova realidade a todo o planeta, em um curto espaço de tempo. A necessidade imediata de adaptação demandou de diversos setores, profissionais especializados para lidar com os cenários estabelecidos pela disseminação massiva do vírus.

As áreas de limpeza, higienização e segurança privada consolidaram-se nesta crise como serviços essenciais. São profissionais que atuam na linha de frente, muitas vezes de forma silenciosa, mas vitais para o controle e prevenção ao avanço da Covid-19. “Vivemos a maior emergência sanitária registrada por esta geração. O cenário de grandes dificuldades exige cada vez mais profissionais capacitados, diante dos desafios que serão enfrentados nos próximos meses. Passamos por um momento de transição, com muitas transformações, onde o protagonismo do setor de serviços será fundamental

para toda sociedade”, destaca o presidente do Sindesp-SC, Dilmo Wanderley Berger.

Conservação e de Transporte de Valores de Santa Catarina (FEVASC) se uniram para lan-

CAMPANHA assinada por entidades do setor de terceirização alerta para a importância da contratação de especialistas



Campanha

Com o intuito de alertar para a importância da contratação de profissionais preparados para o enfrentamento dos contratemplos que o coronavírus impôs à sociedade, o Instituto Catarinense de Educação Profissional (ICAEPS), e seus instituidores: Sindicato das Empresas de Asseio, Conservação e Serviços Terceirizados de SC (SEAC-SC), Sindicato das Empresas de Segurança Privada de SC (Sindesp-SC) e Federação dos Vigilantes e Empregados em Empresas de Segurança e Vigilância, Prestadoras de Serviço, Asseio e

çar a Campanha “Terceirização - Chame os Especialistas”.

“A união dos sindicatos laborais e patronais no lançamento desta campanha, aliados ao ICAEPS, mostra a força do setor em Santa Catarina e em todo o país. Cerca de 100 mil trabalhadores no estado e mais de 15 milhões no Brasil compõem esse importante setor de nossa economia. São milhões de profissionais especializados que fazem a diferença em seus postos de trabalho e contribuem para a batalha que a sociedade trava diante das dificuldades impostas pelos tempos atuais”, ressalta o presidente da FEVASC, Neucir Paskoski.

PONTO DE VISTA

ZULMAR JOSÉ KOERICH JUNIOR

@ Zulmarjk@gmail.com



O condômino pode responder com seus bens pessoais por débitos do condomínio?

A possibilidade de um condômino ter sua conta bancária bloqueada ou se deparar com um oficial de justiça batendo a sua porta para penhorar seus bens por conta de dívidas contraídas pelo condomínio existe, embora pouca gente saiba.

Muitas vezes, nesses casos, o condômino desavisado nem mesmo sabia da existência da ação judicial contra o seu condomínio, não sendo, inclusive, necessária a sua citação pessoal para responder por esses débitos, bastando a citação inicial do condomínio.

Usualmente, trata-se de processos envolvendo questões trabalhistas e tributárias, em que os magistrados determinam que, na hipótese de não se encontrar patrimônio (bens móveis ou dinheiro) em nome do condomínio, recaia a penhora sobre os bens particulares dos condôminos.

Isso é possível porque o condomínio não detém personalidade jurídica, sendo produto da fusão e coalisão dos interesses de uma comunidade formada por número certo e determinado de pessoas. Diferentemente de uma sociedade comercial, em que a personalidade jurídica da sociedade não se confunde com a personalidade natural dos sócios, no condomínio não há duas personalidades jurídicas (a do condomínio e a dos condôminos) completamente distintas.

Assim, torna-se possível alcançar o patrimônio dos condôminos como pessoas físicas, invocando-se, para tanto, o disposto no art. 1.317 do Código Civil, que assim dispõe: “Quando a dívida houver sido contraída por todos os condôminos, sem se discriminar a parte

de cada um na obrigação, nem se estipular solidariedade, entende-se que cada qual se obrigou proporcionalmente ao seu quinhão na coisa comum”, assim como o art. 3º da Lei nº 2.757, de 26 de abril de 1956, que não deixa margem de dúvidas: “Os condôminos responderão, proporcionalmente, pelas obrigações previstas nas leis trabalhistas, inclusive as judiciais e extrajudiciais”

Isso significa que o condômino chamado a responder com seus bens particulares por débitos contraídos pelo condomínio, responderá tão somente na exata medida de fração ideal que sua unidade representa, não sendo, portanto, colocado em uma situação de devedor solidário da totalidade do valor devido.

Entretanto, esse direcionamento só poderá ocorrer se o condomínio não possuir qualquer tipo de patrimônio, seja esse de bens móveis que possam ser penhorados (tais quais obras de arte, utensílios, maquinário etc) ou em espécie (valor em conta bancária, rendimentos decorrentes de locação de espaço, etc.).

Percebe-se, assim, que é muito importante que o condômino acompanhe a gestão financeira de seu condomínio, conhecendo os débitos e a existência de ações contra ele. Isso porque o risco de ter que responder com seus bens pessoais por essas dívidas existe e não é raro que as condenações judiciais ou execuções fiscais sejam superiores às reservas que os condomínios possam ter em caixa.

Zulmar José Koerich Junior, advogado, pós graduado em Direito Civil e Empresarial. É autor de três livros na área de Direito Condominial.

santacruzbombas

Plantão de emergência com reparos de motores, bombas e filtros

48 3266.4003 | 48 99170.8008
santacruzbombas@gmail.com

- Montagem de Quadros de Comando e Sistema de Automação para Bombas de Incêndio
- Venda, Manutenção e Reparação de Bombas Hidráulicas
- Limpeza e Impermeabilização de Caixas D'Água

Contrato mensal, garanta atendimento 24h!

PLAC

PLANEJAMENTO E ASSESSORIA DE CONDOMÍNIOS LTDA.

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

31 anos de grandes conquistas e desafios.

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

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@prolaresindicoprofissional.com.br
www.prolaresindicoprofissional.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.schnelsolucoesprediais.com.br

Há mais de 30 anos

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

✓ PINTURA E MANUTENÇÃO PREDIAL
✓ REVESTIMENTOS EM GERAL
✓ RETROFIT
✓ IMPERMEABILIZAÇÕES
✓ CONSTRUÇÕES E REFORMAS

Padrão Revestimentos

A CERTEZA DO MELHOR ATENDIMENTO!

www.padraorevestimentos.com.br

48 3029.8929 • 99629.5101
padraorevestimentos

30 Serviços Especializados

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

ENGEPROL

SERVIÇOS PRESTADOS:

- Laudos • Perícias técnicas • Perícias judiciais
- Fiscalização de obras • Pintura predial
- Consultoria para condomínios • Projetos
- Regularização de imóveis • Reformas
- Acompanhamento de obras
- Análise e orçamentos • Impermeabilização
- Recuperação de fachadas

contato.engeprol@gmail.com • 48 99929 2031

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

ENGENHARIA QUALITATIVA

Eng. Claudio L. Skroch
Especialista em Cálculo Estrutural

(48) 99919.1211 / 3238.9631

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

claudiolsk@gmail.com | www.csengqualitativa.com

CONDOR EMPREITEIRA

PINTURA, REFORMA E CONSTRUÇÃO
ALVENARIA, CERÂMICA E TELHADO
LAVAÇÃO DE FACHADA E IMPERMEABILIZAÇÃO

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

CREA/SC:150.365-0.

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

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

FOSS
ENGENHARIA E CONSULTORIA

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 EMPREITEIRA

PINTURA E REFORMA PREDIAL

(48) 3024.5277

25 anos

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

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

CYMACO ENGENHARIA

RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL • RETROFIT • PINTURA PREDIAL • IMPERMEABILIZAÇÃO

SOLICITE SEU ORÇAMENTO: (48) 3348-0047

OU APONTE A CÂMERA DO SEU CELULAR NO QR CODE PARA SABER MAIS:

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

Os riscos do “copia e cola” nas convenções de condomínios

Regras que não atendem aos anseios da coletividade podem se transformar em problemas

Dariane Campos

Mais comum do que se imagina, muitos condomínios sofrem com os impasses gerados pela falta de regras internas alinhadas com a sua realidade. São convenções que deixam a desejar e podem até gerar sérios problemas para a administração do prédio, principalmente pela sua inadequação a necessidade do espaço. E isso pode ser o resultado de um verdadeiro processo de “copia e cola”, em que as construtoras habitualmente replicam os textos de documentos antigos sem se ater ao contexto atual e à personalidade de cada novo empreendimento.

De acordo com o presidente do SECOVI Florianópolis/Tubarão, Fernando Willrich, é normal vermos um grande investimento em inovações do ponto de vista da arquitetura e de áreas comuns, para a oferta de imóveis cada vez mais atra-



FERNANDO WILLRICH: os empreendimentos estão cada vez mais arrojados, mas a documentação dos processos de incorporação imobiliária nem sempre acompanham essa modernização

entes. Mas, em contrapartida, os processos de incorporação imobiliária têm deixado a desejar, justamente pela documentação não acompanhar essa modernização. “A impressão que se tem é que a construtora pega as convenções que fez há muitos anos e vai replicando para os outros edifícios, mesmo que eles evoluam ao longo do tempo”, avalia.

Ele acrescenta ainda que

o “copia e cola” pode trazer inadequações da norma com a realidade e por vezes acaba deixando alguma herança problemática aos condôminos. Um bom exemplo disso são os condomínios mistos com área residencial e comercial, onde a convenção normalmente não apresenta desde o início as regras de participação nas despesas das unidades e os critérios de rateios. Sem a previsão

das especificidades do empreendimento na documentação, é comum após a entrega começarem os desentendimentos, que acabam muitas vezes em brigas no judiciário.

Singularidades do edifício

Levando esse contexto em consideração, o advogado Rodrigo Ferraz, especialista em direito condominial, defende que a convenção precisa ser construída de maneira artesanal, para refletir de fato as singularidades do espaço e evitar possíveis implicações legais, decorrentes de um texto mal elaborado. “Entre os inúmeros complicadores que merecem uma atenção estão o rateio de cota condominial de forma onerosa e incompatível com os usos da unidade, a realização de obras em áreas comuns não regradas pela convenção e a utilização inadequada dos espaços de estacionamento”, exemplifica.

Segundo ele, o ponto principal está em o documento refletir o empreendimento e o que o empreendedor desejou pra ele. Tanto na forma de ratear despesas (justiça econômica compatível com os usos de cada unidade), quanto nas divisões de áreas e disposição pelos condôminos e terceiros. Além é claro, de prever as formas de governança pelo síndico, administradora e conselhos eventualmente estabelecidos.

Uma convenção eficaz deve materializar as regras de utilização e limitações da propriedade, de acordo com a estrutura que foi projetada, levando sempre em consideração a legislação civil vigente.

Como atualizar a convenção?

Para dar início ao processo é preciso convocar uma Assembleia em que a regularização seja item de pauta para discussão, com aprovação por 2/3 dos condôminos (art. 1351 do Código Civil), seguida da contratação de um profissional habilitado a realizar esse trabalho.

O especialista fará o diagnóstico efetivo das mudanças a serem feitas e, a partir daí, o plano de ação até a elaboração final e respectivo registro. “Dentro desse plano de ação há que se mostrar aos proprietários a necessidade de regramentos dentro da legislação atual e o prejuízo de sua não efetivação. O copia e cola com convenções de outros empreendimentos funciona como se você calçasse o número 42, mas compra e usa por anos um calçado tamanho 40”, explica Ferraz.

Uma vez concluída a redação e colhidas as assinaturas dos condôminos, o documento deverá ser encaminhado ao Cartório de Registro Imobiliário para a respectiva averbação e publicidade aos terceiros interessados.



SUPORTE

Condomínios

- ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
- COBRANÇA GARANTIDA

48 3024.7275 www.suportcondominios.com.br



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



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.cobraccobrancas.com.br | atendimento@cobraccobrancas.com.br