

Jornal dos Condomínios

ANO 19 - N° 225 - SETEMBRO 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



NOVOS HÁBITOS ESTÃO IMPACTANDO O JEITO DE MORAR

Condomínios com áreas verdes e apartamentos com varandas devem ser tendência no mercado imobiliário pós-pandemia

DHANA VIEIRA E FELIPE BERNARDI buscaram um prédio com área verde para o bem-estar da família

Páginas 8 e 9

EM SC

VALE DO ITAJAÍ

Pandemia impulsiona modernização de administradoras

Páginas 10 e 11

PRIVACIDADE

Lei de proteção de dados vale para condomínios

Página 3

ECONOMIA

Energia solar reduz a conta de luz

Página 06

IMPUGNAÇÃO

A assembleia virtual pode ser anulada?

Página 16

OUTUBRO ROSA

FAÇA O AUTOEXAME E PREVINA-SE

DUPLIQUE SANTA CATARINA
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

LÍDER EM GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

EFICAZ SOLUÇÕES PREDIAIS

- PINTURAS PREDIAIS
- IMPERMEABILIZAÇÃO
- RESTAURAÇÃO

@eficaz.pinturas

48 3342.3044

99854.9596 • 99860.4262

pinturas.empresaefficaz@gmail.com

COMPLETO ATENDIMENTO PREDIAL

- LIMPEZA
- ZELADORIA
- PORTARIA
- LIMPEZA EM ALTURA

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

www.multilimpservicos.com

SEU CONDOMÍNIO MERECE O MELHOR!

ATENDEMOS TODA A REGIÃO SUL

LOJACOND (48) 3247-8318 (47) 996812280

CONTATO@LOJACOND.COM.BR WWW.LOJACOND.COM.BR

ASSIS PINTURAS

LIRA & SOUZA REFORMAS E CONSTRUÇÕES

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

Responsável Técnico Engenheiro Vinícius Szpoganicz Jr. CREA 026176-0

48 99186.5357 • 99159.8931

empresaaassispinturas@gmail.com

Rua José Correia, 803 - Tapera - Fpolis/SC

NOSSA MAIOR COMEMORAÇÃO É A SUA TRANQUILIDADE!

Pontual Cobranças há 19 anos resolvendo a inadimplência do seu condomínio.

- ▶ 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

VAI PINTAR O PRÉDIO?

30 ANOS ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA

www.pinturasopequeno.com.br

(48) 99991.0613 | 98426.3496

contato@pinturasopequeno.com.br

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 Kremes,
João Lucas Cardoso 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

EDITORIAL



ANGELA DAL MOLIN
angeladalmolin@condominiosc.com.br



Uma nova percepção de moradia pode estar surgindo

Com a pandemia conceitos que pareciam imutáveis de repente tomaram novos rumos. A casa como lar apenas à noite para o descanso ou para os finais de semana virou o escritório diário e de onde se resolve tudo, transformou-se também em espaço de lazer, de segurança e por que não dizer de algum conforto e qualidade de vida. E nesse último quesito, muitos se deram conta de que não tinham a estrutura necessária para passar tanto tempo na sua própria casa ou no edifício onde moram. Para os setores que envolvem o mercado imobiliário e, entre eles, os síndicos - já que serão eles que administrarão os futuros empreendimentos, seria a

hora de repensar a estrutura dos imóveis? E para aqueles edifícios mais antigos, a dúvida é a mesma, tanto para moradores quanto para síndicos: o condomínio onde moro ou administro tem tudo o que o preciso? Nesta edição mostramos que uma nova percepção de moradia pode estar surgindo. Saiba como os especialistas do mercado imobiliário traduzem este momento.

Já no Vale do Itajaí, com as singularidades turísticas e características sazonais da região, o contexto de pandemia tem exigido esforço extra das administradoras de condomínios. Manter os síndicos atualizados com tantos decretos municipais, estaduais e da vigilância sa-

nitária e também envio de documentos são desafios que estão sendo vencidos através de orientações pontuais e modernização tecnológica, fazendo com que as administradoras tenham um papel de destaque neste período.

Nesta edição saiba ainda que a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) também vale para condomínios. E pensando em sustentabilidade, veja que muitos síndicos já estão utilizando painéis solares para produzir a energia utilizada nas áreas comuns dos edifícios e a tendência é que isso se torne cada vez mais comum nos próximos anos.

Ótima leitura e fiquem bem!

Angela Dal Molin



O CONDOMÍNIO E SUAS MANUTENÇÕES: OBRIGAÇÕES E CUIDADOS GERAIS COM A EDIFICAÇÃO

A obra lançada em agosto de 2020, "O Condomínio e Suas Manutenções: obrigações e cuidados gerais com a edificação" foi enviada pela Editora Motres para a equipe do jornal. Entre as referências utilizadas para o desenvolvimento do livro está o conteúdo do Portal CondomínioSC. Desenvolvida por Carmen Mendes Pagan, síndica profissional há vinte anos atuando na área condominial, discorre em linguagem simples, clara e objetiva sobre as manutenções obrigatórias e as recomendáveis, os deveres do síndico, do zelador e dos outros funcionários.

A pode ser adquirida em forma de e-book ou impressão sob demanda na www.amazon.com.br

Retrofit realizado no Condomínio Adolfo Ziguelli em Florianópolis

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 - Fpolis | studiorefosco@hotmail.com | Fone 48 99152.8189

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

PLAC
PLANEJAMENTO E ACESSORIA DE CONDOMÍNIOS LTDA.

31 anos de grandes conquistas e desafios.

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

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

PEREIRA JORGE
condomínios desde 1969

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

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
gerenciablumenau@adelantecobrancas.com.br



Lei de proteção de dados também vale para condomínios

Novas regras orientam sobre como deve ser o processo de coleta e armazenamento das informações pessoais de moradores, colaboradores e visitantes

Dariane Campos

A exemplo da União Europeia e dos Estados Unidos, o Brasil passou a contar com uma legislação específica para proteção de dados e da privacidade dos seus cidadãos. A Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) impacta diretamente nos processos de coleta e de tratamento de informações que possam identificar os cidadãos, incluindo os dados considerados “sensíveis”, que revelam origem racial ou étnica, convicções religiosas ou filosóficas, opiniões políticas, filiação sindical, questões genéticas, biométricas e sobre a saúde ou a vida sexual de uma pessoa.

Razão pela qual os condomínios, sejam eles residenciais ou comerciais, também estão submetidos a ela no que diz respeito aos dados de seus empregados, condôminos, visitantes e prestadores de serviços. A partir de agora, de acordo com a advogada e consultora jurídica condominial Suse Paula Duarte Cruz Kleiber, com a sanção presidencial, dados pessoais como nome, CPF, RG, fotografia e até biometria deverão receber um tratamento especial, sendo que o local terá como obrigação deixar explícita a finalidade da coleta, o tratamento que será empregado e o prazo que a informação ficará armazenada.

Outro ponto que merece mais atenção segundo a especialista são as assembleias



DADOS PESSOAIS DOS MORADORES, funcionários, visitantes e prestadores de serviços devem ser protegidos

virtuais. Ela lembra que a reunião realizada de forma virtual também deve receber proteção, pois capta e coleta dados, inclusive imagens. Diante disto, o condomínio deve estar ciente que delegar o controle e proteção dos dados a uma empresa não afasta a sua responsabilidade por eventual ‘vazamento’ e danos ao titular. “A LGPD prevê no seu Art. 39 e Art. 42 a responsabilidade solidária entre o controlador e o operador, com exceção da hipótese de culpa do próprio titular ou de terceiros”, comenta Suse.

Ainda que os dados recebidos não estejam ligados à internet, a guarda deles deverá seguir as mesmas orientações legais, impedindo o mencionado ‘vazamento’. Por isso, os cuidados devem fazer parte da rotina da administração, assim como incorporados pelos funcionários terceirizados e empresas fornecedoras de serviços, sendo que algumas mudanças nos procedimentos ainda poderão ocorrer em razão da regulamentação a ser definida pela Autoridade

Nacional de Proteção de Dados (ANPD), responsável pela regulação e fiscalização, e cuja criação foi aprovada, mas ainda não está em atividade.

Multas passam a valer em 2021

Segundo o advogado Alfredo Maurizio Pasanisi, especialista em direito imobiliário com atuação em São Paulo, a LGPD veio em complemento ao Marco Civil da Internet, especialmente para regulamentar a proteção de dados pessoais. “Os condomínios precisam tomar mais cuidado ao tratar dados de pessoas que ingressem em suas dependências. Toda e qualquer informação pessoal que identifique ou que torne uma pessoa identificável, como as imagens de áreas comuns, devem ser protegidas, utilizadas exclusivamente para o fim a que se destinou a coleta e excluídas logo depois de cumprida a finalidade”, comenta.

Já a advogada Amanda Rocha Nedel, especialista na área digital em Santa Catarina, lembra que os artigos que dizem respei-

to às multas administrativas a serem aplicadas em caso de descumprimento da lei foram prorrogados para agosto de 2021. “É preciso que os condomínios organizem seus dados pessoais e procurem orientação especializada para os ajustes necessários. Mapeando principalmente quais dados possuem, quais são realmente necessários, onde estão armazenados, quais são as bases legais que autorizam a coleta e o tratamento desses dados, quais são os mecanismos de segurança para proteção, para

tudo estar em ordem quando as punições forem sancionadas”, avalia Amanda.

Como penalidade para quem descumprir as determinações, a advogada destaca que a partir do ano que vem os condomínios estarão sujeitos a multas, advertências, bloqueio ou até eliminação dos dados pessoais envolvidos na infração. Além disso, haverá risco de eventual indenização a algum titular que sofra danos decorrentes do descumprimento da lei por parte do edifício.

FIQUE ATENTO

- Para evitar problemas, o síndico deve orientar o quadro de colaboradores, principalmente a equipe da portaria (contratada ou terceirizada), para que coloquem em prática as medidas de proteção que forem estabelecidas. E, fiscalizar junto às empresas fornecedoras de serviços, como administradoras e contadores, que estes estejam em compliance com a nova legislação e tenham o mesmo cuidado ao tratar dos dados fornecidos pelo condomínio

- Qualquer condômino, prestador de serviços, funcionário pode indagar hoje aos condomínios o que é feito com os seus dados

- É indicado que os con-

domínios, principalmente os de grande porte, utilizem profissionais qualificados, como técnicos em informações, empresas de operação de tratamento de dados, advogados especializados na área, para dar proteção e segurança aos dados coletados contra vazamentos e má utilização deles como desvio da sua finalidade e compartilhamento irregular e ilegal

- É necessário que os condomínios revisem seus contratos para que, caso haja coleta de dados (portaria remota, por exemplo), seja ajustado como os contratados os utilizarão.

Fontes: Amanda Rocha Nedel e Suse Paula Duarte Kleiber



LABORATÓRIO BIOLÓGICO
ANÁLISE DE ÁGUA E EFLUENTES

O monitoramento e análise da água é essencial para detectar se a piscina está com a concentração de cloro adequada para inativar o vírus que causa o COVID-19

Mantenha a saúde dos moradores
no espaço mas disputado do condomínio no verão!

www.laboratoriobiologico.com.br

48 3233.3013 | 48 99119.5438
Florianópolis - SC | contato@laboratoriobiologico.com.br



TRANQUILIZA
Garantindo a tranquilidade do seu condomínio

- **Garantia de 100%** da receita do condomínio
- **Recuperação da inadimplência** pré-existente
- **Cobrança e atendimento** humanizados
- **Aplicativo de autogestão** gratuito

48 • 3029 3320
saojose@tranquiliza.com.br

Rua Irmãos Vieira, 967, Ed. Berlin Office,
Sala 803 - Campinas - São José - SC

www.tranquiliza.com.br



PROJETOS, LAUDOS E CONSULTORIA

PROJETOS

- Arquitetônico - 3D
- Estrutural
- Preventivo
- Hidrossanitário
- Climatização

LAUDOS TÉCNICOS

- Elétrico
 - Interno
 - Subestação
 - Entrada energia
 - Geração distribuída
- Sistemas do CBMSC e inspeções elétricas

Engenheiros capacitados com experiência comprovada
+ 15 anos

@ateliengenharia
(48) 99628-3398
(48) 3374-5356



Falta de manutenção: um risco para o síndico

Administrador deve manter os serviços em dia para garantir a segurança dos moradores e evitar processos civis, alerta advogado

Sibyla Loureiro

A responsabilidade civil do síndico decorre do instituído no art. 186 do Código Civil, que estabelece que “Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito”, encontrando sanção no art.

927: “Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo”.

Assim, a regra geral é a de que todas as omissões do síndico que importem na não realização de obras e serviços necessários, como as manutenções periódicas, que de alguma forma causem prejuízo a outrem, trazem por consequência a obrigação de reparação de danos patrimonial e

moral na esfera cível.

Responsabilidades

Há também um fator fundamental a se considerar, de que a ausência de manutenção por parte do condomínio pode retirar dos fabricantes dos produtos a responsabilidade por eventuais falhas nesses que gerem danos aos condôminos, transferindo-a totalmente ao condomínio, e, em

último caso, ao síndico.

“Também não devemos esquecer que a atuação negligente (deixar de fazer), imperita (fazer sem o devido acompanhamento técnico) ou imprudente (fazer de qualquer jeito) do síndico, pode levá-lo a responder criminalmente de forma culposa, em crimes que acarretem lesão corporal ou morte de condôminos ou terceiros”, explica o advogado Zulmar

José Koerich Junior.

De acordo com o advogado, “será ainda mais grave se tendo conhecimento da necessidade de realização de manutenção necessária que previna danos à integridade física de terceiros e, assumindo o risco do resultado, não o fizer, sobrevivendo lesão corporal ou morte de terceiro, poderá responder por lesão corporal ou homicídio doloso”.

DE OLHO NOS EQUIPAMENTOS

Confira os riscos e penalidades dos tópicos abaixo, conforme detalha o advogado Zulmar Koerich:

Elevadores

Deve-se contratar uma empresa especializada, de conhecida confiabilidade nos serviços a serem prestados, sendo elemento indispensável a existência de engenheiro responsável, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia. Há necessidade de expedição, por parte da empresa de manutenção, tanto de Relatório de Inspeção Anual (RIA) quanto de Anotação de Responsabili-

dade Técnica (ART) feita por profissional devidamente habilitado. O síndico deve estar atento para as indicações de substituição de peças, solicitando a apresentação das que foram substituídas. Havendo a contratação desses serviços e sendo esses mal executados, cabe indenização no caso de haver prejuízos.

A título de exemplo, citamos o caso em que um morador caiu no poço de elevador, vindo a falecer, após o zelador deixar de travar as portas. Nesse caso, sucedeu-se a condenação pessoal da síndica por não promover a comunicação aos demais condômi-

nos acerca das obras que estavam sendo realizadas.

Vistoria do Corpo de Bombeiros

Tanto os condomínios residenciais quanto os comerciais deverão obter do Corpo de Bombeiros o AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros). A periodicidade exigida varia de região para região: normalmente é anual, mas a consulta deve ser feita em cada município. Diversos elementos de prevenção de incêndios são analisados: extintores, mangueiras, placas de sinalização, alarmes etc., gozando o laudo expedido pelo Corpo de Bombeiros de presunção de veracidade.

Em caso de sinistro pro-

vocado ou ampliado pela ausência de manutenção do sistema de combate a incêndio, poderá a seguradora negar cobertura aos danos acontecidos, uma vez que essa não responde por um risco que não anuiu e que foram agravados pelo próprio segurado, de forma intencional ou não, não podendo o condomínio beneficiar-se da própria culpa.

Instalação de gás

Também deverão ser inspecionados tanto a central de gás como todos os ramais. A recomendação é que essa inspeção seja anual no caso da central onde estão localizados os medidores; e a cada três anos, nos ramais. Tam-

bém deverá ser emitido laudo e recolhido ART.

Playground

Os brinquedos, móveis e demais objetos integrantes do playground devem estar de acordo com as regras da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), uma vez que estas retratam a regularidade técnica que garante segurança aos destinatários finais, no caso os condôminos, para seu uso regular. A ausência desses cuidados transfere ao condomínio e, em última análise, ao administrador, a garantia de segurança que se espera do uso desses objetos, bem como a responsabilidade no caso de danos causados por esta inobservação.

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

controlcondominios



Assessoria contábil condominial
Administração de condomínios
Síndico profissional



(48) 3346-9956 | 3346-9946 | (48) 99623-8826

Paulino Pedro Hermes, 515, SI 4, São José/SC



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

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

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



Vanguarda, tecnologia e atendimento humanizado são destaques da Pontual Cobranças

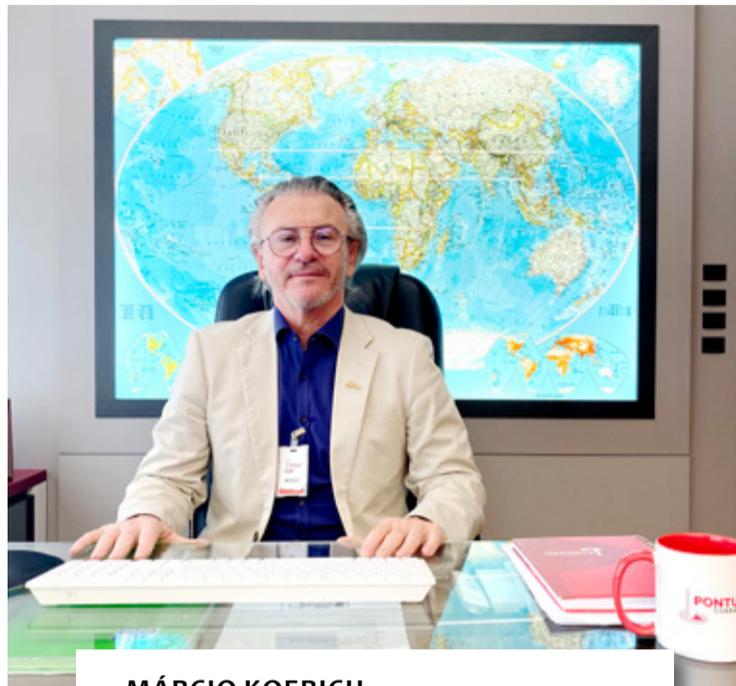
Empresa completa quase duas décadas no mercado condominial

Vanguarda, inovação, tecnologia, atendimento humanizado e personalizado se sobressaem na Pontual Cobranças, que completa quase duas décadas. Fundada em outubro de 2001, a empresa trabalha no mercado condominial contribuindo com a saúde financeira de condomínios e prestando serviços com transparência e agilidade.

A empresa, que começou na Grande Florianópolis e hoje atua com escritórios nas regiões Sudeste e Nordeste do Brasil, busca atualização constante e incrementa serviços com as mais novas percepções do mundo digital.

Ao longo da existência, contribuindo com o mercado e inovando na oferta de produtos, a Pontual oferece o serviço chamado **Garantia de Receita** que antecipa o valor da taxa condominial mensalmente. O sistema garante ao gestor do condomínio a certeza dos recursos na data prevista, independentemente do índice de inadimplência. Já a **Cobrança Custo Zero** é ideal para condomínios com débitos passados, pois recupera valores em atraso e repassa integralmente ao condomínio, acrescidos de multas e juros e correção monetária utilizando as melhores ferramentas e criando uma cultura para não comprometer a relação entre síndico e condômino.

A Pontual, através de suas competências, oferece suporte sem oneração ao condomínio, porque tem no seu DNA a relação da administração fi-



MÁRCIO KOERICH,
fundador e diretor da Pontual Cobranças

nanceira com o coletivo. “Com nossos serviços o gestor pode naturalmente fazer suas projeções e sua administração como um todo. Assim, o síndico pode concentrar suas energias na gestão, nas obras essenciais ao prédios e no atendimento aos prestadores de serviços, além de buscar a harmoniosa convivência entre condôminos. Por estar tão incumbido dessas tarefas, pode delegar a uma empresa sólida e com experiência de quase duas décadas a solução financeira para a inadimplência”, destaca Márcio Koerich, fundador e diretor da Pontual Cobranças.

Também diretor, Valter Souza complementa que ao longo desses anos a Pontual jamais perdeu a característica humanizada ao lidar com um

aspecto complexo, seja para síndicos ou para moradores. “Dessa forma, nossa relação com os gestores de condomínio tem um diálogo facilitado, porque entendemos as dificuldades do condômino. Jamais perdemos esse aspecto e nos destacamos pelo entendimento e pela capacidade de flexibilização. Temos como meta a parceria com gestores e administradoras”.

A Pontual também prima pela sustentabilidade com a redução significativa do uso do papel na empresa e aposta no uso da tecnologia. Inclusive, dispõe de opções de uso do cartão de débito ou crédito para dar maior comodidade para o condômino que utiliza as ferramentas digitais oferecidas pela empresa para fazer o autoatendimento.

Compromisso

► A combinação de tecnologia e bons produtos é para Felipe Bonavite, diretor executivo da Bonavite & Carvalho Sindicância Profissional, de São Paulo, como a ‘reinvenção da roda’ para o mercado condominial paulista. “A Pontual ofereceu a solução para resolver o maior problema de todo síndico - profissional ou não, que é a inadimplência, já que esta come a arrecadação fazendo com que o condomínio não consiga pagar as contas mensais e a transforme em uma bola de neve. É uma empresa



FELIPE BONAVITE,
síndico profissional em SP

ética que dá um resultado que ninguém conseguiu dar até então e mostra que a realidade pode ser mudada”, comenta.



DEUSDETE DE SARAIVA,
síndico em Florianópolis

► Síndico de um edifício na região central de Florianópolis, Deusdete de França Saraiva complementa: “A pontualidade no cumprimento é irretocável, cumpre todos os compromissos. A Pontual tem uma atitude coerente com o parceiro dela. Possui uma equipe atenciosa com as demandas dos síndicos. É uma empresa atenta ao mercado e disposta ao assessoramento”.

Ousadia e família, essas são as palavras utilizadas pelos diretores Márcio Koerich e Valter Souza para caracterizar a Pontual ao longo dessas quase duas décadas

de trabalho. Isso porque oferece serviços pioneiros e tecnológicos, mas sempre pautados no acolhimento e reconhecimento dos clientes e parceiros.



**NOSSA MAIOR
CELEBRAÇÃO
É A SUA
TRANQUILIDADE!**



Pontual Cobranças há **19 anos** resolvendo a inadimplência do seu condomínio.

► Equipe especializada em cobranças ► Garantia da receita do condomínio ► Assessoria administrativa

Energia solar gera economia para todo tipo de condomínio, inclusive o seu

Utilizar energia a partir do Sol é viável em qualquer estrutura e reduz significativamente a conta de luz

João Lucas Cardoso

Poucos anos atrás, o síndico profissional Fabrício de Lara Vieira passou a administrar um condomínio com painéis fotovoltaicos. No primeiro contato constatou que a energia solar é limpa, gera economia e é pouco aproveitada. De imediato, o proprietário de duas administradoras que atendem condomínios em Biguaçu, Palhoça e São José passou a incentivar outros empreendimentos residenciais e comerciais nos quais atua a utilizarem o Sol como matriz energética para atender a demanda em áreas comuns.

“Levamos a ideia para outros condomínios nos últimos quatro anos. Há caso de um em que a economia com energia gira próxima de R\$ 3 mil por mês desde a instalação. Além disso, os moradores se interessam em cooperar com o meio ambiente. Em assembleias, a instalação dos equipamentos de energia solar tem cerca de 90% de aceitação”, comenta Vieira, responsável pela gestão de 20 condomínios na Grande Florianópolis.

Ao contrário do que alguns podem pensar, o sistema de captação de energia



APÓS administrar um edifício com painéis fotovoltaicos, o síndico profissional Fabrício Vieira passou a incentivar outros empreendimentos a utilizarem o sistema

solar não serve apenas para construções novas. A instalação pode ser feita em qualquer condomínio, inclusive em edificações antigas. O custo e a economia de energia, no entanto, variam conforme o espaço disponível à instalação.

“O prédio ser antigo não é problema. A grande questão é a área disponível na cobertura, se tem recortes ou áreas comuns no alto. Nem sempre

há espaço para a instalação do total de placas para cobrir todo o consumo, embora ainda possibilite a redução da fatura”, explica Felipe Linden, engenheiro eletricista e sócio de uma empresa do setor de energia.

“O valor do investimento depende do consumo de energia e do local em que for instalado. Com uma fatura de energia e análise do espaço é possível fazer um estudo pré-

vio e prever os custos. Mas, normalmente, o retorno do investimento fica na faixa dos cinco anos”, completa Maria Clara Minella, engenheira eletricista que atua na área de energia solar.

Ainda assim, compensa. Inclusive porque o equipamento tem 25 anos de vida útil. Em caso do pagamento parcelado para a aquisição e instalação do sistema, o valor da parcela é inferior à conta de luz da distribuidora. Ou seja, a quantia economizada cobre o valor do pagamento mensal à instaladora e ainda sobra.

A conta de luz é um dos principais encargos do condomínio por conta da utilização em áreas comuns e incide na taxa condominial. Ainda, na metade deste ano, a Cellesc anunciou reajuste de 8% na fatura de energia - neste momento suspenso pela Justiça Federal. O uso de energia solar, além da economia, gera segurança no controle das contas.

Muito sol pela frente

Apesar de todos os benefícios, a energia solar é pouco utilizada no Brasil, em que o clima subtropical é um potencial para uso de energia lim-

pa. A estimativa da Agência Nacional de Energia Elétrica (Aneel), é que das 84,8 milhões de unidades consumidoras brasileiras, apenas 171 mil contam com energia solar como forma de abastecimento - representa 0,2%.

Na Alemanha, por exemplo, país europeu em que as condições de aproveitamento do Sol para a geração de energia não são tão favoráveis quanto as brasileiras, o percentual é de 5%. No entanto, os números melhoram no Brasil.

De 30 mil novos sistemas instalados em 2018, a Aneel divulgou que no ano passado foram 95,3 mil unidades a mais, ou seja, o índice quase triplicou. “O Brasil tem uma extensa área territorial e excelente radiação. Há poucos anos que esse tipo de energia começou a se popularizar, mas o aproveitamento ainda é pequeno”, endossa a engenheira Maria Clara.

Além disso, hoje as pessoas têm levado a sustentabilidade em consideração na compra ou aluguel e os condomínios que usam a energia solar ganham preferência. “É um fator que favorece a negociação de imóveis. Identificamos valorização onde foram aplicadas as placas fotovoltaicas”, argumenta Linden.



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



REDUZA EM ATÉ 95% SUA CONTA DE ENERGIA ELÉTRICA COM A RAKIA!

rakia.com.br
rakia
Rua Guilherme Wegner, 725
CEP 88351-495 | São Luiz | Brusque - SC
47 3355 8247
@rakiaenergia



PROJETO E EXECUÇÃO DE SISTEMA DE ENERGIA SOLAR FOTOVOLTAICA

- ✓ Equipe própria de engenharia treinada e especializada
- ✓ Soluções em energia para condomínios de pequeno, médio e grande porte
- ✓ Garantia de qualidade na execução do projeto mais adequado ao seu condomínio
- ✓ As melhores soluções em energia fotovoltaica do mercado da Grande Florianópolis

Solicite orçamento sem custo e sem compromisso.

☎ 48 99173.0030 📱 @linenergiasolar ✉ jsouza@linsolar.com.br 🌐 linsolar.com.br

www.duplique.com.br



JOSÉ ALEXANDRE FONTANELLA
SÍNDICO PROFISSIONAL
CLIENTE DUPLIQUE

#PROSPERE

VIVA A PROSPERIDADE NO SEU CONDOMÍNIO!

"Para ser um bom síndico profissional é preciso dispor de tempo e dedicação. Cada condomínio tem a sua característica e para atender e administrar as variadas demandas, é preciso não apenas ter experiência e capacidade, mas também identificar e trabalhar com bons parceiros. Na correria do dia a dia eu preciso de empresas que eu possa confiar e, que sejam referência no segmento. A Duplique Santa Catarina sempre nos atendeu muito bem e com ela, tenho a certeza que teremos recursos para fazer as manutenções necessárias, arcar com as despesas ordinárias e as extraordinárias que sejam aprovadas em assembléia e isso, é fundamental para eliminar os problemas causados pela inadimplência condominial."



DUPLIQUE
SANTA CATARINA
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

Novos hábitos estão impactando o jeito de morar

Condomínios com áreas verdes e apartamentos com varandas devem ser tendência no mercado imobiliário pós-pandemia

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.

Na contramão do que vinha acontecendo nos anos anteriores, em 2020 as pessoas foram obrigadas a rever conceitos e realinhar a escala de prioridades. Entre as mudanças mais significativas, um novo olhar sobre o jeito de morar tem ganhado força. Se antes a tendência era de apartamentos mais compactos, após passarem tanto tempo dentro de casa, tanto no horário de lazer, quanto a trabalho, as pessoas passaram a desejar estar em locais maiores e mais confortáveis, com varandas e ambientes mais funcionais para curtir em família.

Foi necessária essa revolução trazida por um vírus para que todos pudessem perceber que o ato de morar vai além de apenas chegar a casa à noite depois de um dia de trabalho. E talvez, segundo José Roberto Graiche Júnior, presidente da Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (AABIC), este seja o momento ideal para voltarmos a pensar em um modo mais tradicional de

moradia. Sem que o foco esteja somente em conceitos que empreguem o 'disruptivo' e o 'compartilhamento'.

"Diante do isolamento, percebemos que as áreas comuns dos empreendimentos de maior destaque foram as abertas, em que as pessoas podiam tomar banho de sol e respirar ao ar livre. Além é claro de academias, salas de ginástica e brinquedotecas. Já dentro dos apartamentos, ficaram ainda mais em evidência os espaços que podem servir para home office e home class, assim como ambientes amplos e arejados", avalia o especialista.

Desejos estes que levaram a família de Dhana Mylena Vieira a mudar de endereço em pleno período de pandemia. Ela, junto com o marido Felipe Bernardi, a filha de três anos, Helena Vieira Bernardi, e seus dois gatos sentiram a necessidade de morar em um espaço mais amplo e com área verde. Por isso, há três meses eles saíram de um condomínio em São José, Campinas, que não oferecia área de lazer, para outro imóvel no bairro Capoeiras, em Florianópolis, com infraestrutura completa. Com direito a academia, piscina, um bosque para caminhada e parquinho infantil.

"A falta de estrutura onde morávamos no início do isolamento social foi decisiva para a nossa mudança. E o principal fator que influenciou na escolha pelo novo apartamento foi justamente a disponibilidade de ter uma



QUALIDADE DE VIDA: o casal Dhana Mylena Vieira e Felipe Bernardi buscou um condomínio com área verde para o bem-estar da família

área externa dentro do condomínio, com área verde, espaço para prática de esporte e de lazer para crianças, aliada à segurança. Estamos muito satisfeitos no novo prédio, pois ele cumpre com o que buscávamos e, com isso, nossa qualidade de vida já melhorou", comemora Dhana.

Impactos e tendências

Em meio a esse processo dinâmico, conceitos que pareciam imutáveis de repente tomaram novos rumos. E o principal reflexo para Odair Garcia Senra, presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (Sinduscon-SP), está na valorização da moradia. "As famílias, depois de fechadas em casa durante meses, passaram a dar uma

grande importância à qualidade da habitação, ao seu desempenho em termos de conforto térmico, iluminação e acústica, e ao seu bem-estar em termos de espaço", comenta.

Percepções que segundo ele foram reforçadas pelo resultado da pesquisa com potenciais compradores de imóveis feita recentemente pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), em parceria com a Brain Inteligência Estratégica. De acordo com o estudo, 15% dos entrevistados apontaram que o isolamento interferiu no estilo de imóvel desejado, sendo que destes 19% responderam que não comprariam um imóvel sem varanda. Dados que ganham um peso ainda maior se analisados por faixa de renda. 40% dos que ga-

nham acima de R\$ 13 mil disseram que a fase passada em casa alterou as suas necessidades imobiliárias.

Além disso, segundo Sen-



ODAIR GARCIA SENRA, presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo



PORTAL

Energia



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

 **Retrofit/Reforma**

 **Laudos Bombeiros**

 **Gerenciamento de Obras**

 **Serviços técnicos**

 **Assessoria técnica**

 **Projetos elétricos e Preventivos de incêndio**

 **Manutenção preventiva/corretiva**

 **Subestação de energia**

 **Ajustes de tarifação**

 **Eficiência energética**

(48) 4105.3177

99953.2265

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







ra a busca por imóveis em áreas mais distantes do centro, e, portanto, longe de muitos locais físicos de trabalho, também aumentou. Provavelmente como reflexo da possibilidade do home office. Fato que segundo Graiche impacta os condomínios residenciais principalmente nos hábitos de uso, horários de maior barulho e, muitas vezes, na infraestrutura do prédio para utilização de equipamentos e recursos tecnológicos como a internet, em maior escala.

Já nos edifícios comerciais, ele destaca como possíveis reflexos a redução de espaços e a diminuição da procura. “Ainda é muito cedo para tirarmos conclusões. Por enquanto, é mais especulação geral do que realidade. Mas não acredito que o home office tenha vindo para ficar em grande escala, uma vez que ainda não temos enraizada por aqui a cultura do trabalho a distância”, avalia o presidente da AABIC.

As residências se transformaram também no espaço de lazer, de segurança e por que não dizer de algum conforto e qualidade de vida. E, assim, muitas pessoas se deram conta de que não tinham a estrutura necessária para passar tanto tempo na sua própria casa ou no condomínio onde moram. Por isso, de acordo com o presidente do Sinduscon da Grande Florianópolis, Helio Bairros, nesse novo cenário os síndicos e moradores estão mais atentos à necessidade de manter tudo em funcionamento, atualizado e conservado.

Para ele, a pandemia revelou novas formas de se relacionar com a moradia e criou necessidades que devem mo-

dificar as operações do mercado imobiliário atual, como por exemplo, o tamanho de casas e apartamentos. Outra tendência segundo Bairros será a valorização ainda maior de edificações mistas. “As pessoas começaram a comprar em estabelecimentos próximos à sua residência. O surgimento de prédios que integrem unidades residenciais com comércio é uma forma de facilitar o acesso e diminuir a necessidade de deslocamento e uso de transportes”, explica.

Reflexo nas negociações

Já como reflexo do momento atual, Bairros aponta uma mudança na forma de negociar. As empresas estão investindo cada vez mais em tecnologias que possibilitem transações totalmente online e o público está se adaptando e aproveitando essa novidade. “Acreditamos que a tendência de compra e venda de imóvel de forma digital persista mesmo depois de superarmos esse momento difícil. Dessa forma, novos aplicativos, ferramentas de avaliação, visita e registros virtuais devem surgir. Isso vai ajudar a desburocratizar processos e reduzir o tempo da negociação”, pontua o presidente.

Ainda de acordo com ele, quando questionado sobre se os condomínios de casas se tornarão uma tendência pós-pandemia, Bairros acredita que o mercado tem espaço para ambos. “Esta necessidade deve surgir de acordo com as características de cada município e a pandemia não deve interferir nesse sentido. Regiões com maior densidade e pouco espaço construtivo são propícias para a

verticalização e isso não deve mudar”, comenta.

Procura e oferta de imóveis

Será que essa nova percepção de moradia terá continuidade? A pergunta ronda as indústrias, o comércio e os mercados imobiliários. Ninguém sabe ao certo, mas já é possível ter uma pequena mostra de que o cenário dos últimos meses trouxe mudanças. Em julho, o índice de crescimento do comércio foi de 5,2% e, segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), essa alta foi impulsionada principalmente pelos segmentos de móveis, eletrodomésticos e materiais de construção. Além disso, foi possível perceber uma alta movimentação no mercado imobiliário durante os últimos meses, principalmente com a procura por imóveis maiores em condomínios verticais.

De acordo com a última Pesquisa Secovi-SP do Mercado Imobiliário de julho, as 21,2 mil unidades comercializadas no acumulado de sete meses atingiram patamar próximo ao dos melhores anos da pesquisa. A partir de maio, as vendas de unidades de médio e alto padrão começaram a registrar crescimento, enquanto no mercado de imóveis econômicos houve estabilidade na comercialização. Em termos de lançamentos, a Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp) apurou 2.614 unidades ofertadas no mercado em julho, volume 29,7% acima do verificado em junho deste ano, mas 37,5% abaixo do totalizado em igual mês do ano passado. Comparativamente,



JOSÉ ROBERTO GRAICHE JÚNIOR, presidente da Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo

as vendas superaram os lançamentos neste ano.

Aos poucos, os efeitos da pandemia estão diminuindo e o ambiente econômico começa a apresentar sinais de recuperação em diversos setores, como demonstram os indicadores de crédito imobiliário. Diante disso, Celso Petrucci, economista-chefe do Secovi-SP, acredita que o momento é de oportunidades e ideal para quem vai comprar o primeiro imóvel, quer mudar para um maior ou vai comprar para investir. Para ele, o ano atípico contribuiu para o bom desempenho no mês de julho, já que as férias escolares foram suspensas ou remanejadas. Outro importante fator de estímulo às vendas é a taxa de juros, que se encontra no patamar mais baixo da história, levando os investidores a buscarem imóveis como opção de aplicação. Além disso, possibilita que mais famílias tenham acesso ao financiamento habitacional.

“Acreditamos que o mercado vai manter o ritmo de crescimento das vendas e dos lançamentos de unidades residenciais. Sobre os condomínios comerciais ainda não temos pesquisa, entretanto os escritórios e as salas comerciais continuarão funcionando, porque as empresas estão voltando ao trabalho presencial, mantendo somente alguns funcionários em home office”, avalia Petrucci. Ele

lembra que a realidade brasileira não é o home office, mas sim as pessoas interagindo dentro de novos padrões de convivência, com uso de máscaras, álcool em gel, medição de temperatura e obediência a vários protocolos de saúde.

Para diminuir os impactos da crise do coronavírus nos negócios e obter bons resultados, o especialista indica que os empreendedores imobiliários têm de oferecer produtos com aderência junto ao público comprador, além de ampliar o atendimento online, apresentando o máximo de informações aos visitantes dos sites de compra e vendas de imóveis. Petrucci destaca ainda que os empreendimentos devam ser adequados aos novos interesses das pessoas, que passaram a valorizar alguns outros aspectos no produto imobiliário.

“As áreas comuns deverão ter espaços abertos para crianças, jovens e adultos se exercitarem. As academias serão maiores. A cozinha também será mais confortável, maior e integrada à varanda com churrasqueira. Os apartamentos terão de ter home theater e espaço exclusivo para home office, com boa infraestrutura de internet, dentre outras inúmeras mudanças”, exemplifica o economista do Secovi-SP,

Em Santa Catarina, o cenário segue essa mesma linha. Segundo Bairros, as construtoras continuam trabalhando e fazendo o possível para atender a novas demandas que surgiram com a pandemia. Apesar das adversidades geradas pelo cenário atual, até mesmo com a impossibilidade de operar no início do isolamento social, o mercado imobiliário catarinense tem demonstrado força.

“A construção civil é um mercado dinâmico e que se molda de acordo com as mudanças de comportamento e rotina das pessoas. Dessa forma, é inegável que as construtoras passam por um momento de reinvenção, já que o todo à nossa volta também passa. São novos hábitos, novas formas de se trabalhar e até mesmo novas formas de se olhar o outro”, avalia o presidente do Sinduscon Grande Florianópolis.



TERCEIRIZAÇÃO PROFISSIONAL

- ZELADORIA ✓
- PORTARIA ✓
- LIMPEZA ✓

www.gmportaria.com.br

48 99805.2313 • 48 98435.7330 • gmprestadoradeservicos@yahoo.com



INSPEÇÕES DE FACHADAS & COBERTURAS

DRONES + IA + ENGENHARIA

Automação do Escaneamento, Mapeamento e Estatística das Patologias

Relatório Interativo e Laudo Digital

Menos Riscos, Mais Rápido, Menos Custo, Maior Precisão

48 99673.4454 • contato@vantinteligencia.com • www.vantinteligencia.com



Sólida Pinturas

Construindo Soluções

REFORMAS PREDIAIS

- ◊ Limpeza de Fachadas
- ◊ Recuperação Estrutural
- ◊ Pinturas Prediais
- ◊ Reformas em Geral

48 99189.7425 • solidapintura@gmail.com • www.solidapinturas.com.br

Pandemia serve de impulso para modernização de administradoras de condomínios

Serviços online dão maior agilidade e segurança de operações para empresas que atuam no setor no Vale do Itajaí

João Lucas Cardoso

Protocolos de limpeza e de segurança, fechamento de áreas comuns, atenção constante aos decretos municipais, estaduais e da Vigilância Sanitária para conter a pandemia. As normas mudam muito rapidamente, e ainda continuam a pautar a rotina dos condomínios. É muita informação que precisa ser absorvida e repassada pelos síndicos e seguida à risca. Em meio a esse cenário as administradoras tiveram mais que papel de destaque. A circunstância foi também oportunidade para que as empresas do segmento dessem um passo adiante na modernidade.

Foi papel das administradoras dar suporte aos gestores dos condomínios. Precisavam - e ainda precisam - traduzir as normativas de acordo com a particularidade de cada edifício, seja com ações na área sanitária ou prestação de informações para gerir conflitos de convivência, que se multiplicaram de março para cá. A orientação foi e ainda é o produto mais procurado em administradoras.

“Tivemos procura inclusive de condomínios geridos por outras administradoras, queriam confrontar ou checar as informações que recebiam e saber como proceder. Existia e continua a existir muita troca de informação até porque cada condomínio tem sua particularidade e muitas pessoas ficaram confusas. O trabalho de orienta-

ção é muito importante. Dentro da nossa carteira de clientes praticamente não tivemos problemas de cumprimento de normas e fechamento de áreas coletivas. Os condôminos se conscientizaram quanto ao risco e não temos reclamações”, descreve Rosilene Roiek, administradora em Balneário Camboriú.

Mais do que isso, as administradoras fizeram da dificuldade uma oportunidade. A implementação e a popularização de serviços online impulsionaram a modernização do seguimento. Para manter o distanciamento social, o atendimento por meio de plataformas digitais ganhou força. Canais de comunicação foram mais utilizados, assim como os sistemas de gestão das próprias administradoras, desde o lançamento de boletos das taxas condominiais até as assembleias virtuais. As empresas que estavam preparadas para essas demandas passaram os últimos meses sem percalços e ainda otimizaram serviços.

“Para nós, a assembleia virtual não foi surpresa porque já há alguns anos temos condomínios que tinham essa necessidade pelo fato dos proprietários morarem fora. As assembleias ordinárias, necessárias no primeiro trimestre, havíamos feito antes da pandemia e as próximas já serão virtuais. Já fazíamos muitos atendimentos por WhatsApp, telefone e pela nossa plataforma. Diminuímos algumas formas de contato pessoal neste momento, mas já era uma tendência, afinal as pesso-



A ADMINISTRADORA ROSILENE ROIEK diz que a assembleia virtual não foi surpresa, já que a empresa trabalha há alguns anos com essa tecnologia

as, de maneira geral, têm menos tempo e possuem o hábito de resolver online, que ganhou mais força com esta situação”, contextualiza Rosilene.

Administradoras que atuam em Balneário Camboriú e outros municípios da região têm a necessidade de prestar serviços online por conta dos moradores sazonais ou porque muitos conselheiros do condomínio não moram na cidade.

100% digital

Especificamente em Balneário Camboriú são 138 mil habitantes, segundo dados do IBGE em 2018, e cerca de 4 milhões de pessoas no município durante o verão. Dado que justifi-

ca a impulsão ao atendimento de administradoras de condomínios totalmente online, que ganham mais espaço no Brasil. Com aplicação de tecnologia, ferramentas capazes de prover agilidade e segurança e serviços 100% remotos, a pandemia acelerou a aceitação.

O modelo tradicional gira em torno do papel, que precisa ser enviado para administradora e sob risco de extravios, assim como os boletos da taxa condominial encaminhados aos condomínios. Nas administradoras online todo esse trâmite é feito por uma plataforma própria, que armazena e ordena faturas e documentos. Basta o síndico acessar a plataforma

para visualizar e fazer a validação ou autorizar pagamentos.

“Vai além de utilizar uma plataforma da administradora. Esse processo veio para quebrar paradigmas. A plataforma ‘conversa’ com os bancos também, então não há uma pessoa lançando valores. Ou seja, o risco de fraude é minimizado e há maior agilidade por conta da transmissão de dados”, explica Martinha Silva, síndica profissional e proprietária de uma administradora de condomínios 100% digital em Itajaí.

A virtualização das assembleias contribuiu para que esse modelo de administração ganhasse força. “Vieram para ficar. Era uma tendência que



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



O SÍNDICO RICARDO LUIZ MAZZETTO MOROSO transferiu os serviços do condomínio para uma administradora 100% digital

a pandemia antecipou. Já está comprovado que dessa forma inclusive o quórum é maior e atende exigências de cartórios na parte legal. A comprovação de participação fica melhor e atende todos os requisitos legais”, completa Martinha.

Essas facilidades foram determinantes para que Ricardo Luiz Mazzetto Moroso, gestor de um condomínio em Itajaí, transferisse os serviços de uma administradora dita tradicional para uma toda online.

A princípio, o síndico buscava menor tempo de resposta, mas hoje enxerga outros benefícios. “Posso fazer as autorizações pelo celular. O sistema capta notas e vejo no aplicativo. Há segurança porque a tecnologia minimiza erros como a digitação de um número errado, por exemplo. Antes precisava imprimir notas, fazer autorizações e protocolo de entrada e recebimento, necessitava de motoboy, usava malote e só depois que o aplicativo era abastecido.

Hoje tudo isso ocorre de forma quase automática e a economia com papelada já vale bastante a pena. A agilidade é outro benefício”, avalia o síndico.

Cada vez mais online

Prestar atendimento e serviços online dá mais dinâmica para as administradoras, principalmente as que apostam em plataformas nesse sentido e conseguem fazer com que condôminos utilizem todas as possibilidades que as ferramentas apresentam. Com tecnologia avançada, a nossa administradora praticamente não teve problemas com a pandemia que dirigiu os condôminos a utilizar mais os canais digitais da empresa.

“Já trabalhávamos com vários condomínios 100% online antes da pandemia, o que facilitou bastante. Não tivemos de mudar o procedimento, inclusive porque as pessoas têm consciência do uso do papel, do atraso de Correios e também o costume de utilizar serviços online. Tivemos apenas casos pontuais com condôminos sem acesso ou os de idade mais avançada, que têm dificuldade em mexer com tecnologia. Para estes, principalmente em março e abril, foi mais trabalhoso para encontramos uma forma com que pudessem receber o que precisavam de maneira eficiente”, conta Rosilene Roiek.

VIVER EM CONDOMÍNIO



MARTINHA SILVA
martinhasilvasbs@gmail.com



Sorria, você está sendo filmado!

Dois eleições consecutivas que eu sou reeleita. Acredito que os condôminos devam se sentir satisfeitos com a minha gestão. Prova disso é que a dona Arlete do 201 Bloco B, me procurou para uma consultoria. A filha dela mora em um condomínio pequeno, onde cada morador deve levar o lixo até a lixeira que dá para a rua. Em dois dias da semana, o lixo reciclável deve ser deixado do lado de fora da lixeira, pois é o dia do serviço público fazer a coleta.

Conforme me relatou dona Arlete, a filha deixou o lixo no horário determinado, porém ao que parece o serviço de coleta já havia passado e na hora ela não percebeu. Um duas horas depois ela foi sair de casa e viu que seu lixo ainda estava lá, e pior, estava todo esparramado pela calçada. Certamente um catador deve ter revirado procurando algo que lhe interessasse, mas deixou o que não lhe chamou atenção. A moça então recolheu tudo e levou de volta para seu apartamento, na intenção de descartar no próximo dia estabelecido para a coleta dos recicláveis.

Para sua surpresa um dia depois, o síndico daquele pequeno condomínio enviou para a jovem, imagens dela descartando

o lixo e a ameaçando com uma multa. Segundo o síndico, ela deixou o lixo fora do horário determinado.

Dois coisas incomodam muito nesse tipo de atuação do síndico. A ameaça de multa sem antes entender o que ocorreu, e as imagens buscadas num primeiro momento, sem nenhuma abordagem prévia. Como se a pessoa fosse negar sua conduta. Esse tipo de atitude causa mal estar no condomínio, pois é uma atitude em que deixa o morador acuado.

Minha forma de gerir o condomínio é sempre buscando relações construtivas com os condôminos, pois reações exageradas nós esperamos muitas vezes dos condôminos e, por isso mesmo, as nossas ações e reações devem conter uma postura conciliatória, educativa, paciente e construtiva.

Ser síndico não é pra qualquer um. Não é uma posição de poder pelo poder, não é uma posição de destaque e só vai lhe trazer méritos se você for merecedor. Ser síndico é carregar consigo a responsabilidade de ser agente de mudança na sociedade.

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



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

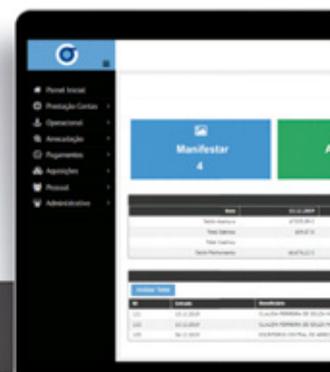


UMA ADMINISTRADORA,

SÓ QUE DE UM JEITO COMPLETAMENTE DIFERENTE E SURPREENDENTE!

Agora você dispõe de uma solução completamente digital com transparência, simplicidade e economia. Através de processos inteligentes, oferecemos segurança, velocidade e baixo custo para a gestão do seu condomínio.

- ✓ Aquisição de produtos ou contratação de serviços de forma simplificada
- ✓ A plataforma faz o encontro das notas com os boletos de pagamentos e gera as guias dos impostos
- ✓ Com apenas três cliques toda a parte financeira e contábil está resolvida
- ✓ Conciliação de documentos em tempo real
- ✓ Pasta de prestação de contas disponível para impressão no segundo dia útil do mês
- ✓ Todas as informações disponíveis na nuvem, sendo possível o acesso pelo conselho para emissão de parecer, tudo de forma online
- ✓ Fim dos malotes, notas impressas que se extraviam ou boletos vencidos por falta de recebimentos
- ✓ Lançamentos com risco zero em erros de valores, pagamentos em duplicidade ou esquecimento.
- ✓ Autonomia para o condômino na reserva de espaço, autorização de entrada de terceiros, emissão de segunda via de boletos, registro de ocorrências, etc
- ✓ Assembleia virtual com processo validado, registro da presença dos condôminos e suas manifestações nas deliberações
- ✓ Conta Bancária própria do condomínio com extrato disponível online e pasta de prestação de contas detalhada, sempre disponível na plataforma



MX8
CONDOMÍNIOS

GESTÃO PARA
SÍNDICOS INOVADORES



www.mx8.com.br • 47 9.9760.7250 • condominio@mx8.com.br

ASSESSORIA

O condomínio é obrigado a pagar mensalmente uma assessoria jurídica?

Ernandes Marco Ferreira, Florianópolis

O Código Civil, em seu artigo 1.348, incisos I a IX, estabelece todas as funções e obrigações legais básicas cabíveis àqueles que ocupam a função de síndico.

O síndico que desconhece a pirâmide das competências acaba por absorver sozinho a execução de todas as atividades que estão sob sua responsabilidade, aumentando, portanto, as chances de gerar insatisfação pessoal e de falhar naquilo que realmente importa: a gestão de pessoas!

Aquele que conhece e pratica o conceito expressado pela pirâmide das competências e compreende os níveis (i) operacional, (ii) gerencial e (iii) estratégico, passa a exercer suas funções com maior profissionalismo, gerando mais valor aos seus liderados, eis que sua performance é potencializada e as virtudes da generosidade e da humildade são exercidas mediante a delegação de ati-

vidades atribuíveis à cada um dos níveis de competência funcional. Ou seja: neste contexto o síndico passa a realizar a gestão de pessoas e de processos gerenciais.

Ao delegar suas responsabilidades, o síndico precisará se atentar para a disposição do artigo 1.350, do Código Civil, posto que a contratação de delegatários deverá se submeter à previsão orçamentária aprovada em assembleia ou necessitará de uma assembleia geral de condôminos para a revisão da previsão originalmente formatada para o exercício vigente.

A escolha do delegatário para o exercício de algumas das funções do artigo 1.348 do Código Civil, caberá ao síndico, posto que este continua responsável civil e criminalmente responsável pelos atos praticados pelos contratados. Frise-se, no entanto, que nos termos do artigo 1.348, § 2.º, do Código Civil, a escolha realizada pelo síndico deverá ser ratificada em assembleia pela

massa condominial a fim de convalidá-la.

As delegações mais comuns existentes no mercado referem-se à contratação de (a) gestores condominiais para atuar no campo gerencial; (b) administradoras/contabilidades condominiais, com vistas a operacionalização dos processos burocráticos do cotidiano do síndico e; (c) jurídico a fim de que as demandas jurídicas sejam executadas por profissionais habilitados.

Pois bem. Em que pese não seja obrigatório, a contratação de um jurídico condominial possibilitará que o síndico delegue ao profissional contratado atividades como: (i) análise e elaboração de contratos; (ii) alteração do regulamento interno e convenção; (iii) suporte em assembleias; (iv) elaboração de advertências, multas e notificações; (v) cobrança de devedores de taxa condominial e, logicamente, (vi) a promoção de ações judiciais e defesas processuais.

Karpat & Camacho Advogados Associados
Gustavo Camacho OAB/SC 32.237
(47) 3278.9026



ESCADA EXTERNA

No prédio onde moro foi feita uma escada no pátio anexo ao segundo andar para saída de emergência de madeira, está certo isto?

Neusa Kruchink, Lages

O Corpo de Bombeiros - CBMSC admite escadas externas, inclusive de madeira, desde que se enquadrem em condições estabelecidas e que cumpram com requisitos técnicos de segurança previstos em norma, tais como determina os artigos 81, 82 e 97 da IN 09: as escadas devem ser em madeira maciça, com espessura mínima de 3,5cm para os degraus e estrutura, o piso dos degraus deverão ser dotados de dispositivos antiderrapantes (fitas,

tintas, ou outros), instalados na borda dos degraus e ter resistência ao fogo por 2 horas.

Qualquer alteração deve ser previamente analisada e aprovada em Projeto Preventivo. Para isso, o responsável pela edificação deve contratar uma empresa de engenharia que fará a confecção ou alteração do projeto e somente após, poderá ser feita a execução das adequações.

Importante lembrar que todos os sistemas contra incêndio são normatizados, cabendo ao Responsável Técnico (Engenheiro que emitirá uma ART do CREA), o correto dimensionamento e ao Corpo de Bombeiros a aprovação e fiscalização.

Néia Lehmkühl
Gerente de Projetos da empresa Portal Sul Energia, especializada em processos junto ao Corpo de Bombeiros
(48) 4105.3177 / 99953.2265



- 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

Dos Anjos
Construção Civil

www.dosanjosconstrucaocivil.com.br

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

CREA-SC

Engº Civil
Antônio A. C. Borges
Crea 004710-0

Resp. Valterson de S. dos Anjos
dosanjosconstrucaocivil@gmail.com
(48) 99663-5662 / 3245.1390

f dosanjosconstrucaocivil

OTIS
United Technologies

Soluções sob medida para o seu condomínio.

www.otis.com

- Elevadores
- Escadas
- Esteiras rolantes

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

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

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



Pantone clichê

Conscientizar, esse é o objetivo de todas as campanhas que surgem colorindo os meses do nosso calendário. Não há quem duvide da integridade e importância da intenção que há por trás de cada uma dessas ações, como também não há quem não se sensibilize com cada tema proposto. Nos condomínios onde atuamos podemos perceber um grau elevado de receptividade, quando colocamos nos espaços destinados à circulação de informação, como murais e elevadores, cartazes e comunicados, e também quando modificamos as cores das iluminações dos jardins em determinado mês do ano.

A prática de celebrar ou dedicar cada mês do ano a uma determinada atitude, virtude ou entidade já é praticada há muito tempo pelo homem. Basta observar a diversidade de civilizações que dividiam seus calendários em 12 períodos e cada um deles dedicavam a um deus, signo ou rei. Também é comum encontrar civilizações que atribuíam as virtudes dessas entidades aos nascidos nos meses que a celebravam. Porém, a história prova que celebração não gera transformação. E esse é o ponto aonde quero chegar.

É preciso transformar ou gerar uma conscientização transformadora. E digo mais, devemos ir mais além. Devemos nos comprometer com a integridade do tema, evitando que ele se transforme em um clichê publicitário, ou mesmo uma figura de linguagem nos inúmeros discursos de ocasião, onde

pretendemos nos posicionar como inseridos, cultos, ativistas e descolados.

Os colegas que já nos acompanharam nas capacitações de apresentação de candidatura para o cargo de síndico podem atestar que eu sempre recomendo: quando falar de um conceito, uma virtude, fale o que ela significa para você, a importância que ela tem para a gestão condominial, e qual transformação ela trará para o condomínio.

É comum os colegas síndicos se apresentarem e salpicarem em seus textos conceitos como transparência, proatividade, objetividade, gestão humanizada etc., fazendo soar como um clichê. Na próxima vez, tente responder: que transformação esses conceitos trouxeram para a sua vida e seu modelo de gestão?

Será que o que nos conscientizou no mês anterior ficou para trás na virada de cada mês ou gerou transformação suficiente em nossas vidas e nas vidas das pessoas com que convivemos? Faço votos que os esforços de conscientização de temas como violência doméstica, suicídio e prevenções contra os diversos tipos de câncer não se transformem em um pantone clichê em seu calendário, mas que tragam transformação em sua vida e bem-estar das pessoas com que você convive, serve e lidera.

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

5 BENEFÍCIOS DA INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA NO SEU CONDOMÍNIO

Nos últimos meses, o isolamento social acelerou a tendência ao trabalho home office. Com mais gente em casa durante o dia, os condomínios registraram um aumento no consumo de água.

Um método rápido e eficaz de reduzir os gastos e evitar desperdícios é a medição individualizada. Saiba como ela contribui com a sua casa:

1. Economia no seu bolso: com a individualização você só paga pelo que consome.

2. Monitoramento de va-

zamentos: os relatórios mensais de consumo facilitam a detecção de vazamentos ou de ligações clandestinas.

3. Colabora com o meio ambiente: as mudanças de hábitos de consumo combatem o desperdício de recursos hídricos.

4. Valorização do patrimônio: esse investimento agrega valor ao seu imóvel.

5. Segurança para o seu condomínio: os dados de consumo são enviados para uma central de monitora-

mento, sem a necessidade do acesso presencial.

A **IouTility** utiliza os sistemas e equipamentos mais modernos para trazer conforto, economia e segurança para sua casa. Com soluções inteligentes, a empresa desenvolve projetos personalizados de acordo com as necessidades do seu condomínio, atendendo os regulamentos técnicos de empresas de saneamento, ou implementando a autogestão do consumo de água e gás. A IouTility é uma das poucas empresas homologadas no maior programa de individualização do Brasil, o ProAcqua.

Solicite um orçamento pelo comercial@ioutility.com.br e individualiza@ioutility.com.br, ou através do site www.ioutility.com.br.



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

VAZAMENTOS:

TECNOLOGIA PARA RESOLVER UM PROBLEMA DIFÍCIL DE SER DETECTADO

Um dos problemas que trazem mais dor de cabeça para o síndico em condomínio são os vazamentos, elevando a conta de água, além de desperdiçar um bem precioso da natureza. E a missão de todo síndico é escapar de situações assim. Profissional especializado em caça vazamentos, Marcos Costa Leite da empresa Vazamento Zero explica que, para identificar o problema, o primeiro passo é estar atento quando há aumento repentino na conta de água. "Quando há um aumento no consumo de água sem explicação, ou ao ser verificado qualquer vazamento, a primeira providência do síndico é fazer uma inspeção hidráulica utilizando-se de tecnologia para encontrar o problema com exatidão", informa. Para isso a empresa Vazamento Zero oferece a mais sofisticada capacitação na área específica de caça vazamentos utilizando-se do equipamento chamado Geofone Eletrônico, que aliado ao ouvido treinado e a técnicas de



A EMPRESA VAZAMENTO ZERO oferece a mais sofisticada capacitação na área de caça vazamentos



escuta, permite detectar com precisão a origem do problema. "Localizamos o ponto exato do vazamento pressurizado, bastando para resolver, uma pequena abertura no local certo para efetuar o reparo, podendo o mesmo ser feito de forma limpa", indica o profissional.

A Vazamento Zero atua na Grande Florianópolis e Vale do Itajaí e faz rastreamento completo nas instalações de água

de seu condomínio, que inclui todos os pontos de abastecimento, partindo do hidrômetro, caixas d'água, rede pressurizada (quente e fria), áreas externas, mostrando com rapidez e eficiência o ponto exato do vazamento.

Ligue e confira que nossos preços são justos para ambas as partes e honestos pelo trabalho realizado. Só quem faz o que gosta faz bem feito!

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

www.vazamentozerosc.com.br • 47 9926.33388

Fórum Estadual de Administração 2020 lança e-book para síndicos e administradores

O dia 9 de setembro foi marcado pelas comemorações de regulamentação das profissões da Administração no país. Anualmente o Conselho Regional de Administração de SC promove o Fórum Estadual de Administração para marcar a data no estado.

Segundo o presidente da autarquia, Paulo Sérgio Jordani, neste ano, o Fórum foi realizado de forma virtual, por conta da pandemia do coronavírus. “A nova realidade fez o Conselho se reinventar e de forma ágil promover um evento com a mesma qualidade por meio de plataformas virtuais”. O Fórum apresentou mais de 10 atrações durante todo o dia que movimentaram Administradores, Tecnólogos e estudantes de todo o estado.

CONDOMÍNIOS

Nesta edição do Fórum foi realizado o lançamento do E-book “Convivência em Coletividade e a Evolução no Processo de Administração de Condomínios”.

A PUBLICAÇÃO está disponível gratuitamente no site do Conselho Regional de Administração de SC

vidade e a Evolução no Processo de Administração de Condomínios”.

A equipe do Jornal dos Condomínios foi uma das convidadas a escrever um artigo para compor a publicação. O E-book foi organizado pela administradora Neusa Maria Tribeck Ferreira e traz textos e artigos de profissionais e especialistas ligados ao setor de condomínios de Santa Catarina.



O livro está disponível gratuitamente no site do Conselho Regional de Administração de SC. Acesse em <https://bitly.com/bcps8>

OPINIÃO

SILVIA MARIA MUNARI PONTES



Agressão verbal e física a funcionários nos condomínios: o que fazer?

Nada mais corriqueiro dentro de um condomínio do que as discussões acaloradas, divergências de opiniões, respostas ríspidas e desentendimentos. Infelizmente, essa é a realidade. Mas, e quando uma agressão atinge um trabalhador?

O dano moral tem fundamento na Constituição Federal, que determina que ninguém será submetido a tratamento desumano ou degradante, sob pena de reparação. Pode ser gerado por uma ação ou omissão que ofenda a pessoa em sua honra, imagem, intimidade, autoestima, entre outras de caráter pessoal.

Nas relações de emprego, o dano moral se configura quando o trabalhador sofre uma violação moral por atitudes de outros empregados, dos seus superiores hierárquicos ou do próprio empregador.

Nesse sentido, o condomínio responde pela higidez física e moral de seus empregados no ambiente de trabalho, inclusive quando o agressor é um condômino.

Isto porque, cada condômino, ao tratar pessoalmente com os empregados do condomínio, está na posição de empregador, pois os condôminos são proprietários e, sendo a coisa de uso comum, cada um possui sua parte ideal do bem, o que lhe garante exercer determinados direitos sobre a parte que lhe cabe. Desta forma, ao agredir física e/ou verbalmente o empregado, o condômino abusa verdadeiramente da subordinação jurídica decorrente da relação de emprego, o que enseja a responsabilidade de indenização por dano moral, inclusive em face do disposto no art. 7º, XXVIII, da CF.

Se for o caso de prestador de serviços de empresa terceirizada, o Condomínio também não se exime na reparação de eventual dano, seja pela aplicação da responsabilidade civil direta, seja pela responsabilidade subsidiária prevista no artigo 5-A, § 5º da Lei 13.429/07.

Em tese, o valor da indenização poderá ser fixado por meio da avaliação judicial e pode variar entre três e cinquenta vezes o valor do último salário contratual do ofendido, dependendo da gravidade e circunstância da lesão moral sofrida pelo trabalhador, de acordo como artigo 223-G da CLT (sem adentrar no debate jurídico sobre a constitucionalidade de referida norma).

Dito isso, como mitigar a ocorrência de danos morais dos funcionários ou trabalhadores terceirizados do Condomínio decorrentes de agressões dos próprios condôminos, prepostos ou outros empregados?

Primeiramente, é impor-

tante levar essa questão para assembleia a fim de promover a conscientização de que uma eventual atitude ilícita de um morador pode gerar a responsabilização do Condomínio no pagamento de indenizações altíssimas em prejuízo de toda a coletividade. Mesmo tendo um número pequenos de presentes em Assembleia, é sempre importante fazer constar em ata e demonstrar a quantidade de vezes que o síndico levou ao conhecimento dos demais o reiterado comportamento dos condôminos nesse sentido.

Além disso, o síndico pode criar uma comissão de ocorrências para analisar periodicamente os casos de danos, agressões, condutas antissociais, entre outros.

Com relação aos seus próprios funcionários, prepostos, zeladores e afins, criar métodos e treinamentos de orientação nesse sentido.

Sem falar, é claro, na importância das circulares, mensagens eletrônicas e informativos com orientações das regras de boa convivência e que o tratamento das pessoas com urbanidade é mais do que um direito: uma obrigação de todos.

Se mesmo com medidas preventivas, ocorrer uma agressão indevida a um funcionário ou terceiro, o síndico deverá reunir a maior quantidade de provas que estiver ao seu alcance, como depoimentos e declarações, já deixando tudo pronto para eventual acionamento judicial futuro contra o condomínio, sem aguardar que o problema chegue, pois o uso de provas para realização de acordo inclusive pré-processualmente é de extrema relevância. Se o trabalhador for terceiro, deve-se comunicar a empresa prestadora de serviços.

Reunidas todas as informações, deve-se também verificar a viabilidade de punição do condômino agressor por meio de advertências e até multas, se for o caso. E se o condomínio for de fato condenado no pagamento de indenização por agressão gerada por um morador, o condomínio deve ser ressarcido do seu prejuízo pelo próprio agressor, ou seja, pode cobrá-lo judicialmente do valor que foi obrigado a pagar.

A dica de ouro, portanto, é prevenir antes de remediar!

Silvia Maria Munari Pontes, Coordenadora trabalhista no Lobão Advogados. Advogada Trabalhista Empresarial há 22 anos, atuando no contencioso e consultoria trabalhista e como docente em diversos institutos de treinamento profissional ligados às áreas do Direito, Recursos Humanos e Administração de Pessoal.

COMPLETO ATENDIMENTO PREDIAL

- LIMPEZA
- ZELADORIA
- PORTARIA
- LIMPEZA EM ALTURA

(48) 3209-6697 www.multilimpservicos.com

UP CONDOMÍNIOS

- Adm. de Condomínios
- Gestão Financeira
- Síndico Profissional

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

GRUPO TECPLAN www.grupotecplan.com

SUPORTE Condomínios

- ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
- COBRANÇA GARANTIDA

48 3024.7275 www.suportecondominios.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@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

CS 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

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

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

CONDOR EMPREITEIRA

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

48 98454-3466
contato@condor.srv.br

CREA/SC:150.365-0

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

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
www.grellertempreiteira.com.br

(48) 3206 8363 | 99110.5926
Prof. Maria do Patrocínio Coelho, 188 / Fpolis

PRAVALIAR
Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho

Inspeção Predial e Laudo Técnico

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

(48) 3223 6363 | 99980 9377
pravaliiarenharia@gmail.com | www.pravaliiarenharia.com.br

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

RH EMPREITEIRA

PINTURA E REFORMA PREDIAL

(48) 3024.5277

25 anos

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

O + completo guia de serviços condominiais

Faça sua cotação, é online e gratuito!

www.condominiosc.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:

GTC Contabilidade & Assessoria

CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS

DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA

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

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

(48) 3223 5332

Av. Rio Branco, 404 Sl 506 Torre 1 - Centro Fpolis

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

A assembleia virtual pode ser anulada?

Com protocolo similar ao da presencial, a reunião online deve cumprir algumas regras para não correr o risco de perder a sua validade. Garantir a participação de todos é uma delas

Dariane Campos

Em função da pandemia, e com o respaldo da sanção da Lei n. 14.010/2020, que legaliza a realização de assembleias virtuais até o dia 30 de outubro deste ano, essa nova modalidade tem ganhado força em condomínios. Muitos síndicos já aderiram e até utilizam a tecnologia para aprovar pautas importantes, que, a exemplo do que acontece nas reuniões presenciais, também deve cumprir todos os ritos legais para que não haja qualquer possibilidade de anulação dos atos.

Segundo o advogado Alexandre Berthe Pinto, que há oito anos atua na área do direito condominial em São Paulo, ainda que virtual, a convocação deve observar todas as formalidades da presencial, sendo que a diferença está na necessidade do uso de um moderador para os debates, além de ser funda-

mental a exposição prévia sobre como realmente o ato será realizado.

“A criação de assembleias ‘testes’ ou materiais com instruções são importantes para evitar discussões desnecessárias. Esta modalidade é apenas uma transferência do que ocorre no offline para o universo online, em que se deve manter e respeitar todas as regras existentes na Convenção e Código Civil. O fato de estarmos em um ambiente virtual deve causar apenas a restrição do contato físico, jamais os demais procedimentos necessários para fluidez da assembleia”, explica Pinto.

Já o advogado catarinense Zulmar Koerich, especialista em questões condominiais, lembra que os sistemas informatizados têm se desenvolvido de forma bastante rápida, tornando o ambiente virtual muito semelhante ao presencial, sendo que o principal cuidado deve ser o de garantir a possibilidade

efetiva de participação de todos os condôminos, embora ainda conte com alguma resistência por parte daqueles menos acostumados com o mínimo de tecnologia.

“O direito fundamental de participar das assembleias pressupõe que os condôminos recebam instruções prévias acerca do funcionamento do sistema a ser utilizado e que este não seja de complexidade tal que impeça aqueles menos acostumados de ingressar na plataforma e participar. Além disso, deve-se estabelecer um canal eletrônico para o encaminhamento prévio ou por ocasião da abertura dos trabalhos para a conferência da regularidade da representação”, avalia o especialista. Com relação às atas, ele destaca ser de extrema importância listar todos os condôminos que estavam presentes, sendo esta a exigência de alguns cartórios para possibilitar o registro.

ITENS E CONDUTAS QUE PODEM GERAR A IMPUGNAÇÃO DE UMA ASSEMBLEIA VIRTUAL

- Convocação da assembleia sem respeitar o prazo mínimo e as formalidades necessárias para sua ocorrência, como a convocação de todos os moradores

- Falta de orientação aos condôminos de como proceder para realizar a baixa de aplicativos, cadastros e outros procedimentos necessários para que tenham o voto computado e participem das discussões assembleares

- Ausência de oferta ou possibilidades de participação de condôminos que não possuem conhecimento ou equipamentos para realização da assembleia virtual

- Restrição quanto à eleição do Presidente e Secretário da Mesa;

Ausência administrativa de um eficiente sistema que indique com exatidão os dados sistêmicos dos participantes do ato e como cada um votou, especialmente o horário da votação

- Ausência administrativa eficiente no sistema de validação dos votos e que atenda todas as suas peculiaridades

- Restrição quanto ao amplo debate dos assuntos

que serão discutidos

- Restringir ou impedir o direito de manifestação de qualquer condômino

- Desconsiderar quedas ou interrupções sistêmicas operacionais que impedem o acesso e o devido acompanhamento dos debates por parte dos condôminos

- Permitir a participação de condôminos inadimplentes, salvo nos casos previstos nas regras legais. Nesta condição, o morador tem direito apenas a acompanhar a reunião, sem direito a voto

- Encerrar a assembleia virtual sem informar a votação dos temas deliberados, não sendo permitido manter a assembleia em aberto para o computo eletrônico dos votos e dos condôminos que não participaram (logados) das deliberações. Ou ainda que possibilite a votação por parte do condômino a assuntos previamente debatidos antes do seu ingresso no ambiente virtual

- Aprovar deliberações em desrespeito ao quórum mínimo exigido.

Fonte: Alexandre Berthe Pinto



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!



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.

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

1 ANO GARANTIA

Assistência Técnica Permanente



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



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.

(48) 3241.0380 / 99143.1904

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



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