

Jornal dos Condomínios

ANO 18 - Nº 212 - JULHO 2019 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

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



MULTIPROPRIEDADE EM CONDOMÍNIOS

Novo modelo permite que um apartamento tenha vários donos, sendo que cada um será proprietário de uma fração de tempo ao longo do ano

Páginas 8 e 9

EM SC

BALNEÁRIO CAMBORIÚ
Condomínios são polo gerador de empregos

Página 10

MERCADO

Parceria MX8 e OnTivo oferece plataforma digital de gestão condominial

Página 12

FAÇA CERTO

Ingressar em unidade privada, quando esse ato é legal?

Página 16



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

25 ANOS
DUPLIQUE



DUPLIQUE
SANTA CATARINA
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

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

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

Sensato
PIONEIRISMO COMPROMISSO SOLIDEZ
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
FLORIANÓPOLIS: Rua Deodoro, nº 200 P andar, Edifício Dohé Amm, Centro de Florianópolis / SC, (48) 3224.2585
ESTREITO: Rua São José, 472, Bairro de Estreito, Florianópolis/SC, (48) 3037.3200
/SensatoContabilidade
@SensatoContabilidade
Sensato.com.br

Ampla
Questão de Confiança
Pintura e Reforma de Condomínios
ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS
(48) 3337.0889 / 3371.5512
Cml (48) 99163.7233 / 99175.9900
amplaempreiteira@gmail.com
www.amplase.com.br

VAI PINTAR O PRÉDIO?
Pequeno
EMPREENHEIRA DE PINTURA
30 ANOS
ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA
www.pinturasopequeno.com.br
(48) 99991.0613 | 98426.3496
contato@pinturasopequeno.com.br

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

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

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

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

Direção Geral:

Ângela Dal Molin

angeladalmolin@condominiosc.com.br

Coordenação editorial:

Vânia Branco

Equipe de jornalistas: Sibyla Loureiro,

Darlane Campos, Carla Kempinski

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

Ramiro Galan

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

contato@condominiosc.com.br

Para anunciar: (48) 3207 6784

comercial@condominiosc.com.br

Impressão: GRUPO NSC**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 jornalAcesse o QR Code ao
lado para conferir o
nosso portal!

EDITORIAL

A multipropriedade em condomínios é um dos grandes desafios do mercado imobiliário

O uso compartilhado de imóveis, a multipropriedade ou Time Sharing, que já é sucesso no exterior, ganha espaço no Brasil a partir da regulamentação da Lei n. 13.777, ocorrido no final de 2018. A multipropriedade em condomínios é um dos grandes desafios do mercado imobiliário, já que constitui uma visão inovadora na aquisição de propriedades e exige sistemáticas de organização e gestão que vão além de um mero condomínio tradicional. Na matéria especial desta edição trazemos especialistas no assunto para explicar como funciona esse novo regime e como deve ser a gestão



destes imóveis. Além de uma nova forma de investimento que amplia o uso dos imóveis, no compartilhamento de propriedade há também desafios de gestão que exige uma administração diferenciada e profissional, não abrindo a possibilidade de a função ser exercida por um morador.

Embora a gravação de assembleia em condomínio seja um ponto ainda muito polêmico entre moradores e síndicos, quando o que está em jogo são questões que envolvem o direito privado, via de regra o que não é proibido é permitido. Mas o que isso quer dizer? Qual a finalidade do registro das assembleias do

condomínio, se é permitido ou não, e como não gerar conflito na implementação dessa prática, é o que abordamos em matéria sobre o assunto.

É de conhecimento de todos que ninguém pode entrar no espaço privado de outra pessoa sem o seu consentimento, como prevê a Constituição Federal, que garante o direito à propriedade. Mas há situações de urgência em que o síndico se vê na difícil decisão de entrar ou não em uma unidade privada. Saiba nesta edição que situações constituem exceções e como proceder para que este ato seja legal.

Boa leitura!

Ângela Dal Molin

ONDE ESTAMOS:

@jornaldoscondominios



@JornalCond



facebook.com/jornaldoscondominios

Adm. de Condomínios
Gestão Financeira
Síndico Profissional

www.upcondominios.com.br
condominio@grupotecplan.com

Rua Des. Urbano Salles | 123 | Centro | Florianópolis/SC
Fone +55 (48) 3202-8855

GRUPO TECPLAN
WWW.GRUPOTECPLAN.COM

CONDOMÍNIO SEM INADIMPLÊNCIA E RECEITA 100% GARANTIDA É COM A ADELANTE!

AGORA TAMBÉM EM BLUMENAU.

A Adelante assume todas as responsabilidades relativas à cobrança das cotas condominiais, aliviando assim as preocupações dos responsáveis pela administração do condomínio.

ADELANTECOBRANCAS.COM.BR

✉ contato@adelantecobrancas.com.br
☎ 48 3222 5611 . 48 99632 5900
📍 Felipe Schmidt . 249 . Sala 1211
Centro Comercial ARS . Florianópolis

✉ gerenciablumenau@adelantecobrancas.com.br
☎ 47 3209 2684 . 47 98854 9175
📍 XV de Novembro . 550 . Sala 702
Edifício Catarinense . Blumenau

ADELANTE
COBRANÇA DE CONDOMÍNIOS



Projeto Bairro Verde quer urbanizar as calçadas

A iniciativa da Associação de Condomínios dos Bairros Campinas e Kobrasol propõe plantar árvores nos passeios públicos de São José

Sibyla Loureiro

O remanejamento de espaços públicos para estacionamento de veículos em algumas ruas dos bairros Campinas e Kobrasol, em São José, que tiveram a mudança de trânsito para mão única, resultou na criação de um importante projeto ambiental. Proposto pela Associação de Condomínios dos Bairros Campinas e Kobrasol (ACCK), o projeto prevê a arborização nas calçadas, o chamado Bairro Verde.

“A ideia nasceu de conversas entre os síndicos e de experiências trazidas por eles de outros países. Sentimos a falta de verde na cidade e, por isso, vamos solicitar o apoio da Prefeitura e de um profissional da área”, diz o presidente da ACCK, Sérgio Faust. Como sugestão, a entidade – que tem 40 condomínios associados – vai propor ao executivo municipal o alargamento das calçadas. Segundo Faust, a obra é viável já que as ruas, com a mudança, funcionam com a circulação de veículos apenas em sentido único.

Além da prefeitura do município, Sérgio pretende manter também parceria com o Jardim Botânico de São José tanto para distribuição de mudas como para assessorar na escolha das espécies, uma vez que nem todas as árvores são indicadas para o plantio em passeios públicos. “Não poderíamos deixar de ser parceiros. Somos uma instituição de pesquisa voltada à conservação e preservação da biodiversidade de nossas matas e a consequente melhoria de condição de vida da população”, diz o diretor do Jardim Botânico, Sérgio Stählin, ao afirmar que se trata de uma necessidade urgente, um respeito à população e uma obrigação do poder público que reduziu o bem-estar da comunidade ao deixar que o Plano Diretor



Presidente da ACCK, Sérgio Faust e o diretor do Jardim Botânico de São José, Sérgio Stählin

permita a excessiva aglomeração urbana. “Trata-se de um planejamento desumano para pedestres, ciclistas, cadeirantes, entre outros”, explica o diretor.

permita a excessiva aglomeração urbana. “Trata-se de um planejamento desumano para pedestres, ciclistas, cadeirantes, entre outros”, explica o diretor.

VALORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

Para a associação, as árvores vão embelezar as ruas dos bairros, além de trazer melhor qualidade de vida no sentido de que elas são essenciais para purificar o ar, para escoar a água da chuva, para reduzir o ruído dos carros e ainda contribuem para a valorização dos imóveis.

O diretor do Jardim Botânico, Sérgio Stählin, lembra também que arborizar a cidade é uma questão de saúde pública. “As árvores só trazem benefícios”, diz ao destacar a sua importância: mantêm o equilíbrio térmico do ambiente, são filtros para bloquear a poluição, a luz solar, controlam a temperatura do lugar, atraem mais pássaros e deixam as ruas mais bonitas, e mais agradáveis de caminhar, especialmente no verão. “As árvores que fazem parte de um sistema viário exercem função ecológica, no sentido de melhoria do ambiente

urbano, e de embelezamento das vias públicas, consequentemente da cidade”, resume.

Mas alerta para os cuidados que se deve ter na hora de plantar: escolher espécies recomendadas para os passeios públicos. “É preciso lembrar que existem muitos problemas causados pelo confronto de árvores inadequadas com equipamentos urbanos, como fiações elétricas, encanamentos, calhas, calçamentos, muros, postes de iluminação, entre outros”, informa Stählin, biólogo e secretário geral da Rede Brasileira de Jardins Botânicos.

BENEFÍCIOS DA ARBORIZAÇÃO URBANA

- Purificação do ar pela fixação de poeiras e gases tóxicos e pela reciclagem de gases através dos mecanismos fotosintéticos (uma árvore adulta filtra 28 kg de poluição de ar por ano)
- Melhoria do microclima da cidade, pela retenção de umidade do solo e do ar e pela geração de sombra, evitando que os raios solares incidam diretamente sobre as pessoas (uma árvore adulta esfria igual a 10 aparelhos de ar-condicionado funcionando direto por ano)
- Influência no balanço hídrico, favorecendo infiltração da água no solo e provocando evapo-transpiração mais lenta (uma árvore adulta absorve 29.000 litros de água de chuva por ano)

Abrijo à fauna, propiciando uma variedade maior de espécies, consequentemente influenciando positivamente para um maior equilíbrio das cadeias alimentares e diminuição de pragas e agentes vetores de doenças;

- Redução na velocidade do vento e amortecimento de ruídos.

Fonte: Sérgio Stählin

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

Se preocupe com aquilo que importa.
O resto deixa com a gente!

Tudo para sua casa e escritório

48 3952-2500
atacadocatarinense.com.br

Atacado Catarinense
Descartáveis, Higiene e Limpeza

R. Pintor Eduardo Dias, 334 - Jardim Atlântico - Florianópolis/SC

www.personnalitecobrancas.com.br

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

Cobrar o condomínio não precisa ser uma dor de cabeça.

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

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

Consulte-nos sem compromisso:
47 3368.5150

Personnalité
COBRANÇAS

Gravação de assembleia de condomínio é permitida?

Sem impedimentos legais, qualquer morador ou integrante da gestão do edifício pode documentar o encontro em áudio ou vídeo

Dariane Campos

Embora a gravação de assembleia em condomínio seja um ponto ainda muito polêmico entre moradores e síndicos, quando o que está em jogo são questões que envolvem o direito privado, via de regra o que não é proibido é permitido. Ou seja, de acordo com o advogado Zulmar Koerich, especialista em condomínios, se de um lado não existe nenhuma norma específica autorizando, também é verdade que não há nenhuma outra impedindo.

“Gravar os fatos ocorridos em uma assembleia é um direito de qualquer um dos participantes, sendo que o próprio poder judiciário tem se utilizado desse expediente em audiências de instrução, no sentido de documentar de forma ainda mais fidedigna os fatos acontecidos durante aquele ato”, comenta. Baseado nisso, o especialista alerta para a possibilidade de o gestor utilizar a ferramenta para o registro de momentos mais tensos e também “frear” o ânimo dos mais impetuosos.

“O síndico não só pode como deve gravar os encontros, principalmente os que forem tratar de temas polêmicos e que nor-

malmente resultam em discussões acirradas ou excessos. Documentos redigidos (atas) não têm a capacidade de flagrar o estado de ânimo dos presentes, bem como todas as palavras que são ditas, mas as imagens são incontestáveis”, avalia. E, para isso, ele lembra ainda que não há a necessidade de autorização por parte de qualquer participante.

A gravação tem por finalidade registrar determinados atos formais que, embora não tenham sido obtidos em espaço público – já que nas reuniões só é permitida a presença de condôminos ou pessoas autorizadas - não há nada de sigiloso que impeça o registro. “O direito a imagem, intimidade e privacidade não sofre qualquer afronta se algum dos presentes gravar os fatos ali ocorridos. Na realidade, eles acabarão se tornando públicos quando a ata da assembleia for registrada no cartório, podendo ser consultada por qualquer pessoa, sem que haja a necessidade de apresentar um justo interesse”, comenta Koerich.

Reforçando essa ideia, Rosely Schwartz, escritora e professora do curso de Administração de Condomínios e Síndico Profissional da Escola Paulista



A administração do condomínio pode gravar as assembleias, principalmente as que tratam de temas polêmicos

de Direito (EPD), destaca que a gravação também pode ser utilizada como instrumento de garantia que a ata realmente reflita o que ocorreu em assembleia. “Nós sabemos que na nossa língua portuguesa uma vírgula posicionada de forma inadequada pode mudar o sentido de uma frase. Então, documentar por áudio ou vídeo vai auxiliar e muito que o documento impresso reflita a realidade”, diz.

E como exemplo disso, ela cita a própria experiência de quan-

do atuou como síndica. Rosely buscou inspiração na prática de grandes condomínios e utilizou o recurso para comprovação do que havia sido mencionado em assembleia, uma vez que considera o tempo de reunião insuficiente para a redação da ata. Mas, para não gerar conflito na implementação dessa nova prática, ela indica que o gestor convoque uma reunião com todos os condôminos para acertar os critérios que serão utilizados nos próximos encontros.

DIVULGAÇÃO DO MATERIAL

Se de um lado para a gravação não há necessidade de autorização, a divulgação do material deve ser vista com ressalvas. Isso porque estamos tratando de bens pessoais de uma pessoa como nos casos de direito de imagem, em que a documentação for via vídeo. Além disso, tornar público qualquer conteúdo de foro particular deve ter por finalidade exclusiva informar ou servir de documento idôneo para consultas futuras, mas jamais como vitrine para chacotas e exposição pública vexatória.

“Na ocasião da divulgação devemos nos perguntar qual a finalidade que se busca. Por exemplo, publicar uma assembleia de condomínio no YouTube com um título ofensivo ou divulgar imagens quando o tema tratado tem um conteúdo delicado tem a clara intenção de atingir a honra pessoal daquele que foi objeto das discussões. E, havendo desvio da finalidade informativa, trazendo prejuízos aos direitos de personalidade como honra, moral e boa-fama de qualquer pessoa, estamos diante de um ilícito civil passível de indenização por danos morais”, explica Koerich.

Segundo o especialista, as imagens capturadas e armazenadas têm papel fundamental em juízo, sendo bem aceitas pelo poder judiciário como prova. Elas podem comprovar algum excesso praticado por um dos presentes, que caracterize crime contra a honra, lesões corporais, bem como danos morais. Ou ainda servir como prova para pleitear a anulação de assembleia ou ter reconhecido o crime de falsidade ideológica (art. 299 do CP) em caso de inserção de fatos não verdadeiros na ata da reunião.

20 anos IMPROJEL

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

REALIZAMOS SERVIÇOS EM:

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

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

Sensato 1969

PIONEIRISMO COMPROMISSO SOLIDEZ

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

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

ESTREITO: Rua São José, 472, Boledão do Estreito Florianópolis/SC. (48) 3037.3200

[/SensatoContabilidade](https://www.facebook.com/SensatoContabilidade)
[@SensatoContabilidade](https://www.instagram.com/SensatoContabilidade)
[Sensato.com.br](http://www.Sensato.com.br)

www.alvtintas.com.br

A ALV Tintas possui uma ampla Linha de Tintas para Pisos, entre elas, Epóxi e PU que destacam-se pela alta resistência à abrasão, umidade e produtos químicos, proporcionando maior durabilidade de cor e brilho.



Tintas para Quadras Poliesportivas, Garagens, Estacionamentos, Academias, Lajes, Calçadas, Demarcações e Faixas.

Temos empresas parceiras especializadas na Aplicação!

filial.joi@alvtintas.com.br
(47) 3464.2122 | (41) 3676.3200

Rua Arno Krelling, 35
Pirabeiraba - Joinville/SC

Meu bem maior

Quanto vale a segurança da minha família? Dos meus filhos? Quanto vale a minha tranquilidade? Precisamos responder a essas perguntas para conseguir definir a importância desse tema que é bem menos discutido que o necessário em assembleias de condomínios, particularmente confesso que esse tema deveria ser deliberado em todas as assembleias com o objetivo de reforçar dicas para aumentar a segurança e prestar contas do projeto atual de segurança que o condomínio tem. Isso porque o motivo principal do surgimento de condomínios se dá ao aumento da criminalidade que nos fez deixarmos de morar em unidades unifamiliar e nos mudarmos para edificações multifamiliares, aumentando assim a sensação de proteção em torno da nossa família. Por isso esse tema deve ser tratado com frequência pelo gestor do condomínio com objetivo de encontrar formas de melhorar a segurança sem afetar muito a rotina dos moradores, mas devemos lembrar que para ter mais segurança é preciso ter menos conforto.

É comum os moradores não darem a devida importância para esse que é o principal item a ser tratado dentro do condomínio por conta da falta de informação ou por nunca terem passado por um evento como furto ou roubo. O estado de São Paulo concentra o maior número de condomínios no Brasil e lá os roubos e furtos em condomínios cresceu

56% apenas em 2018, segundo apontam dados da Secretaria da Segurança Pública (SSP), e a Polícia Militar de São Paulo afirma que mais de 90% dessas invasões ocorreram pela porta da frente quando os marginais usaram disfarces comuns como uniforme de empresa que instala internet nos apartamentos, corretores de imóveis, entregador de encomendas e até como oficiais de justiça, para invadir o condomínio, tamanho é a falha dos porteiros. Os marginais enganam o porteiro ou apenas criam situações de distração enquanto comparsas invadem o condomínio.

Veja quais são os principais hábitos dos porteiros que geram vulnerabilidade na segurança do condomínio e comece a corrigir as falhas:

- Porteiros precisam seguir corretamente o protocolo de segurança identificando o visitante ou fornecedor, atendendo um de cada vez, e aqueles acompanhados também devem ser identificados passando pelo mesmo processo.

- Apesar dos porteiros serem solistas, os moradores devem evitar parar para conversar com eles já que essa atitude desvia sua atenção do controle de acesso dos portões de garagem, pedestre e em alguns condomínios, do monitoramento das câmeras.

- Quanto menos os profissionais dos condomínios souberem



da rotina dos moradores, maior vai ser a segurança de todos. Em muitos casos onde os bandidos foram presos, confessaram que descobriram muitas informações da rotina dos condôminos e das falhas de segurança através de profissionais que prestam serviço no condomínio invadido.

- Não permita que na guarita tenha televisão, rádio ou qualquer dispositivo de comunicação que podem desviar a atenção do porteiro, atrapalhar a sua concentração ou diminuir sua audição, principalmente no turno noturno quando a atenção deve ser redobrada.

- Instale dispositivos que façam o porteiro registrar ponto a cada 30 minutos no turno da madrugada, porque é no período entre 22 horas e as 5 horas onde diminui o fluxo de acessos que

esses profissionais acabam tendo mais dificuldade em ficar atentos e acordados.

- Atualize constantemente o procedimento de segurança com os porteiros, eles precisam saber como agir em uma situação de risco ou emergência.

Além dessas dicas existem muitas outras que podem fazer aumentar o nível de segurança no condomínio, porém os desafios são muitos quando o assunto é segurança e este item depende totalmente do bom trabalho executado por porteiros que trabalham em turnos de 12 horas seguidas.

Outra forma de aumentar o nível de segurança é começar a conhecer as novidades que empresas de tecnologia tem desenvolvido, como sistemas de vídeo monitoramento por sensores, perimetrais de segurança intelligen-

tes, controle de acesso através de dispositivos simples e anti clonáveis, e até usando o próprio celular para acessar o condomínio de forma segura e rápida. É com simplicidade porém muito mais eficiência que as empresas especialistas em projetos de segurança eletrônica oferecem soluções capazes de resolver todos os problemas enfrentados na portaria humana como maior controle no acesso registrando todas as visitas autorizadas, faz aumentar a capacidade de atenção no monitoramento das câmeras que é feito em uma central, monitoramento de todo perimetral de segurança do condomínio, algumas oferecem dispositivos com função pânico para aumentar a sensação de segurança dos condôminos, elimina os passivos trabalhistas e permite gerar uma economia muito relevante de até 70% nos custos de portaria humana que hoje representa cerca de 60% do custo com contratação de pessoas nos condomínios, ou seja, a maior despesa hoje para os condomínios está na portaria humana.

Sendo portaria humana ou portaria remota, o importante é manter o projeto de segurança do seu condomínio sempre atualizado e em perfeito funcionamento, afinal o seu bem maior não tem preço e a prevenção continua sendo o melhor investimento.

Fabio Quintanilha
– Especialista em
Segurança
Eletrônica



VOXBrazil.com.br



PORTARIA REMOTA PORTER

Tenha o controle da sua segurança

A entrada e saída das garagens nos condomínios é um ponto delicado em sua segurança. Por isso, **ter agilidade garante proteção para você e sua família.** Com o controle remoto anticlonagem Porter, além de aumentar a agilidade, você tem a tranquilidade de estar sempre protegido.

ACESSE O QR CODE ACIMA E VEJA TODAS AS VANTAGENS EM TER A PORTARIA REMOTA PORTER NO SEU CONDOMÍNIO.



Recarga para carros elétricos já é realidade nos condomínios

Alternativas limpas de abastecimento automotivo vêm ganhando as ruas e conquistando a preferência de muitos moradores

Dariane Campos

Há muito tempo sustentabilidade e meio ambiente estão entre os principais desafios das cidades, que a cada dia mais necessitam da implantação de diretrizes pensadas para melhorar o deslocamento sustentável das pessoas. E é em resposta a isso que vem crescendo o interesse da população pelo uso de carros elétricos ou híbridos no País.

Segundo dados da Associação Nacional dos Fabricantes de Veículos Automotores (Anfavea), em 2018 foram emplacados 3.970 veículos movidos à bateria. Um número que parece pequeno frente à frota nacional de carros à combustão, mas que se comparado aos dados de dois anos atrás é possível perceber um aumento de 72%. No Estado, conforme números divulgados pelo Denatran, já são mais de 860 veículos circulando em 2019.

Frente a essa nova realidade, muitos empreendimentos já trazem desde a planta a possibilidade de instalação de pontos de

abastecimento. E condomínios mais antigos estão tendo de se adaptar para atender a demanda de moradores que utilizam esse tipo de veículo. O maior problema nesses casos é com a cobrança da energia utilizada, já que o valor não pode ser dividido igualmente entre todos os moradores, levando em conta os que não possuem esse tipo de carro.

CARTÕES E APLICATIVOS

Para o engenheiro de controle e automação e diretor executivo da Voltbras, Bernardo Durieux, o País já possui tecnologia para facilitar a cobrança nos condomínios. "A energia da área comum alimenta o ponto de recarga e o rateio é feito através de cartões RFID (cartões comuns de acesso aos edifícios) ou através de aplicativos, que incluem o valor da recarga na taxa de condomínio". No final do mês, o aplicativo entrega um relatório detalhado com o gasto de cada morador para que seja feita a cobrança individual.

Quando prevista na planta, a instalação do ponto de recar-



Segundo dados do Denatran, em SC já circulam cerca de 860 carros elétricos

ga é mais fácil e barata, já que a construtora deixa pontos de energia em espera nas garagens. De acordo com Durieux, há também a possibilidade da instalação ser feita diretamente no rélgio da unidade. "Essa opção é pouco utilizada devido ao alto custo de instalação. A ligação direta do carregador no medidor

de luz do apartamento também enfrenta contratempos como a dificuldade de acesso em estruturas mais antigas. Na maioria dos casos essa opção resulta na quebra de pisos, paredes ou até mesmo na instalação da fiação por fora do edifício", comenta.

Em Florianópolis, outro bom exemplo de como otimizar os

custos gerados pelo novo serviço vem do condomínio San Blas Residence, localizado no Bairro João Paulo, em que o equipamento foi colocado na vaga de visitante e atende à demanda de todo o prédio, sendo uma estação única de carregamento com dois tipos de tomadas. A energia consumida pelos veículos é produzida pelo sistema de placas fotovoltaicas instaladas no empreendimento, e a energia não consumida gera um crédito. Ou seja, sem custo direto para os moradores.

Para Claudio Roberto Falce, gerente de engenharia da construtora responsável pelo empreendimento, em um futuro não muito distante, a oferta de recarga será um item obrigatório em todos os prédios novos. "Os condomínios estão se preparando para essa demanda e entregar um empreendimento com ponto de abastecimento é estar atento à inovação, à necessidade do consumidor e se antecipar às mudanças do mercado", avalia.

ABASTECIMENTO E CUSTO

O tempo de recarga total varia de acordo com a potência do eletroposto, sendo que normalmente o equipamento instalado em condomínios abastece um veículo de 3h a 8h. Nesse caso, o consumo médio de energia é de 40 kWh por recarga ao valor de R\$30, sendo possível rodar até 300 km. Esse valor equivale a 25% do total que seria gasto para fazer o mesmo percurso à gasolina.

META
CONDOMÍNIOS & CONTABILIDADE

A SOLUÇÃO PARA A GESTÃO DO SEU CONDOMÍNIO

Solicite orçamento!

(48) 3028.4477 | 3223.2318 | 3028.1400

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

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

Seu condomínio merece esta qualidade!

Mais de 4000 itens com a qualidade TRAMONTINA.

CHURRASCO



PANELAS E FRIGIDEIRAS



COZINHA



VIA INOX REVENDEDOR **TRAMONTINA**

www.viainox.com.br

FLORIANÓPOLIS | Av. Gov. Ivo Silveira, 3519 | Bairro Capoeiras | 48 3025-2556 / 9 8447 7901
ITAJAÍ | Av. Abraão João Francisco, 2000 | Bairro Dom Bosco | 47 3075-0333 / 9 8843 6734
JOINVILE | Rua Dr. João Colin, 2013 | Bairro América | 47 3025-7222 / 9 8818 7356
CRICIÚMA | Av. Centenário, 2505 | Bairro Operária Nova | 48 3045-2532 / 9 9104 3092

PEREIRA JORGE

condomínios desde 1969

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

Dos Anjos
Construção Civil

www.dosanjosconstrucaocivil.com.br

Especializada em lavação - Restauração e Pinturas de edifícios
Impermeabilização - Revestimentos cerâmicos

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

(48) 99663-5662 / 3030-8550 [f dosanjosconstrucaocivil](https://www.facebook.com/dosanjosconstrucaocivil)

25 ANOS
DUPLIQUE
QUALIDADE DE VIDA E FELICIDADE PARA TODA FAMÍLIA



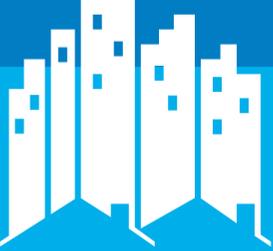
CHARLES SILVEIRA
GERENTE DA CENTRAL
DUPLIQUE CANASVIEIRAS

INOVAÇÃO

"A DUPLIQUE SEMPRE ESTEVE NA VANGUARDA DO SEU SEGMENTO. DESDE O INÍCIO, DEMONSTROU TER EM SEU DNA A OBSESSÃO PELA INOVAÇÃO, SEJA PELA BUSCA CONSTANTE NA MELHORIA DOS MÉTODOS DE TRABALHO OU PELA IMPLEMENTAÇÃO DE NOVAS TECNOLOGIAS, MANTENDO UM ELEVADO PADRÃO DE QUALIDADE, VISANDO A SATISFAÇÃO TOTAL DO CLIENTE, FOMENTANDO AS RELAÇÕES HUMANIZADAS E RESPEITANDO OS PRINCÍPIOS INDIVIDUAIS E SOCIAIS."

• **CENTRAL FLORIANÓPOLIS**
(48) 3222-3500
• **CENTRAL CANASVIEIRAS**
(48) 3266-6624
• **CENTRAL ESTREITO**
(48) 3024-6666
• **CENTRALAVA SÃO JOSÉ**
(48) 3094-8500

• **CENTRAL PALHOÇA**
(48) 3083-9150
• **CENTRAL CRICIÚMA**
(48) 3045-1505
• **CENTRAL BALNEÁRIO CAMBORIÚ**
(47) 3361-5099
• **CENTRAL JOINVILLE**
(47) 3031-0600



DUPLIQUE
SANTA CATARINA
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

As possibilidades da multipropriedade imobiliária

Novo modelo permite que um apartamento tenha vários donos, sendo que cada um será proprietário de uma fração de tempo ao longo do ano

Darlane Campos

Você já imaginou compartilhar a propriedade de um imóvel com outras pessoas? Sucesso no exterior, a multipropriedade ou Time Sharing está ganhando espaço no Brasil e promete mudar o conceito atual de condomínio. Em um esquema de cotas, a mesma unidade poderá ter até 52 matrículas, em que cada um dos donos será titular de uma fração de tempo, que poderá ser alugada a terceiros ou desfrutada pelo tempo mínimo de sete dias.

Regulamentado apenas no final do ano passado pela Lei n. 13.777, que alterou dispositivos no Código Civil e na Lei dos Registros Públicos, o novo regime de condomínio é um dos grandes desafios do mercado imobiliário, já que constitui uma visão inovadora na aquisição de propriedade. E foi levando em conta esse cenário que a legislação veio justamente para trazer mais segurança jurídica e ajudar na definição de aspectos práticos como o pagamento de tributos.

Com a normativa ficou estabelecido, por exemplo, que além da matrícula geral do imóvel, cada fração de tempo terá a sua própria matrícula averbada no cartório. Ou seja, o município poderá



Foto: Fernando Barbara

Maya Garcia Câmara, advogada e consultora em multipropriedade e timeshare

lotear cada fração de tempo, para fins de recolhimento de IPTU, conforme prevê a legislação municipal. Além disso, outros pontos contemplados pela lei dizem respeito à gestão desses imóveis, possibilidade de penhora das unidades, transferência da multipropriedade, indivisibilidade e pertencas.

De acordo com Maya Garcia Câmara, advogada e consultora em multipropriedade e timeshare no Brasil e nos Estados Unidos, a novidade pode ser implementada tanto em empreendimentos novos quanto nos antigos. Para os

condomínios constituídos antes da lei a mudança ou inclusão do sistema em determinados apartamentos deverá ser aprovada em assembleia, por deliberação da maioria absoluta dos condôminos. Ela destaca ainda que a convenção de um empreendimento em multipropriedade deve ser muito específica e diferenciada em relação ao documento padrão de um condomínio edilício comum.

“A convenção deve atender não só os requisitos legais como também uma série de outras previsões que exigem conhecimento

prático do negócio. As normas internas de prédios novos, que já forem lançados sob a modalidade de multipropriedade, devem prever o regime. Já os prédios antigos podem alterar a convenção atual respeitando o quórum nela previsto, se assim desejarem, ou regulamentar o compartilhamento de propriedade nas unidades que foram adotar o regime da multipropriedade através de regulamentos internos, próprios e específicos”, comenta a especialista. A convenção pode definir, por exemplo, o tempo mínimo de uso por proprietário e, até mesmo, o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel no período correspondente a cada fração de tempo.

ADMINISTRAÇÃO DIFERENCIADA

Na Lei da multipropriedade, o art. 1.358-R exige que a administração seja conduzida por um síndico profissional, não abrindo a possibilidade de a função ser exercida por um morador, uma vez que a multipropriedade exige sistemáticas de organização e gestão que vão além de um mero condomínio tradicional. “Nesses casos os próprios empreendimentos se comportam de maneira mista, razão pela qual o gestor

deve saber conjugar interesses relativos ao direito de propriedade e outros que fogem da realidade dos condomínios não submetidos ao regime da multipropriedade, tal como rentabilidade nos pools, intercâmbio em cadeias especializadas, plataformas de locação on-line, entre outros”, explica Maya. Vale lembrar que a determinação vale mesmo que o prédio tenha apenas uma unidade em multipropriedade.

Para a consultora, o relacionamento com os condôminos deve ter uma sintonia mais fina do que a média, já que as demandas serão infinitas devido ao fato do grupo de condôminos ser maior e com interesses e prioridades, muitas vezes, heterogêneos. “Ter conhecimento dessas vertentes e saber usar a seu favor a tecnologia, que já tem produtos voltados a esse mercado, são cruciais para o sucesso de uma boa gestão”, pontua. Além de uma nova forma de investimento que amplia o uso dos imóveis, no compartilhamento de imóveis há também a geração de novas oportunidades de atuação para o síndico.

Enquanto o gestor mais tradicional cuida apenas de questões relativas ao bom funcionamento das áreas comuns do edifício, como a bomba para aspiração da piscina e elevador, o administra-

PORTAL Sul
Energia

48 4105.3177 48 99953.2265
contato@portalsulenergia.com.br
www.portalsulenergia.com.br

10
Anos



Modernização de quadros elétricos
Redimensionamento/atualização
Eficiência Energética | Grupos geradores
Manutenção em subestações
Serviços Técnicos | Ajuste de tarifação
Laudos PPCI | Gerenciamento de obras



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

OTIS
United Technologies

Soluções sob medida para o seu condomínio.

• Elevadores • Escadas • Esteiras rolantes

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

improve

efficiency™

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



Central de Atendimento ao Cliente
0800 704 87 83

www.otis.com



Dennis Martins, advogado especialista em direito imobiliário

dor em regime de multipropriedade será o representante legal de todos os condôminos. E, além disso, poderá ter entre suas atribuições a manutenção e conservação de toda a parte interna das unidades. Como por exemplo, o pleno funcionamento do aparelho de ar-condicionado, da geladeira e dos demais equipamentos do apartamento.

“No modelo de divisão entre 26 a 52 multiproprietários, que é a mais comum, o administrador é o mandatário para cuidar dos atos de gestão ordinária, inclusive, e, principalmente, dentro das unidades, tanto para fins de limpeza, manutenção, quanto para conservação e substituição de equipamentos eletrônicos, eletrodomésticos e mobiliário. O administrador é como se fosse os olhos dos multiproprietários no que se refere à unidade que a todos pertence”, define Maya.

Para ajudar a dar conta de tudo isso, o advogado Dennis Martins, especialista em direito imobiliário, defende que o primeiro passo é inteirar-se acerca do instituto, compreender as suas peculiaridades e as necessidades dos multiproprietários. “Os inte-

ressados em entrar nesse nicho de trabalho deverão estudar o assunto a fundo para estarem aptos a atender a demanda que exigirá uma administração muito mais especializada. Além disso, acho enriquecedor os profissionais buscarem informações sobre situações bem e mal sucedidas no ramo. Esse tipo de conhecimento traz uma contribuição gigantesca na resolução de problemas cotidianos futuros”, avalia.

BONS EXEMPLOS

Essa nova possibilidade de negócio vai ao encontro da necessidade de pessoas que querem investir num imóvel como segunda residência, mas que não usarão o espaço por mais de um período de tempo ao longo do ano. Em São Paulo, o Citizen Paulista é o primeiro empreendimento 100% dentro da regulamentação de multipropriedades do Brasil, que será entregue ainda em 2019. De acordo com Gustavo Marucio, diretor de incorporação do edifício, o projeto foi pensado especialmente para estadias de curto prazo e moradores que passam a maior parte do dia na rua, mas que buscam um empreendimen-

to bem localizado, com um custo de condomínio baixo.

“O interesse pelos benefícios da economia compartilhada vem crescendo, sendo que uma a cada dez pessoas que conhecem o projeto compram. Inicialmente disponibilizamos 20 unidades para esse novo modelo, sendo as restantes comercializadas no formato tradicional. Mas, de qualquer maneira, os compradores que tiverem interesse poderão migrar para o regime a qualquer momento e subdividirem suas unidades”, explica Marucio.

Em Santa Catarina, um bom

exemplo vem do litoral sul, com o lançamento do SurfLand Brasil Garopaba, um complexo que mistura características de resort com condomínio, em uma área total de 464 mil metros quadrados e um investimento que deve chegar à casa dos R\$ 250 milhões.

Segundo o diretor comercial Jeferson Galha, a infraestrutura irá oferecer sete prédios habitacionais horizontais e 17 de operações, entre restaurantes, academia e espaço de convivência. No total, serão 278 unidades fracionadas para venda no modelo de compartilhamento, sendo que

o prazo mínimo de uso por dono será de 14 dias, o que possibilita a venda do mesmo apartamento para até 26 proprietários.

“O Estado é atualmente o principal mercado para o desenvolvimento da multipropriedade. Prova disso é o sucesso do condomínio, que já está com mais de mil contratos gerados em apenas 30 dias. Acreditamos que projetos preocupados com a sustentabilidade e que incentivem o compartilhamento serão capazes de promover o desenvolvimento de cidades com potencial turístico”, conclui Jeferson.

SAIBA MAIS

• **Votação em assembleia:** as regras do processo de votação devem ser definidas em convenção, onde estarão definidas questões como o peso de voto de cada unidade. Ou seja, tem condomínios em que a norma estabelece que o imóvel de maior metragem tenha maior poder de escolha. Além disso, no regime de multipropriedade há dois processos de votação independentes, mas complementares: primeiro o assunto é debatido entre os proprietários da mesma unidade, para a definição de um consenso. E só depois essa decisão é levada para a votação em assembleia geral do condomínio

• **Assembleia virtual:** a realização de assembleias não pre-

senciais é crucial na multipropriedade, pois os proprietários não estão no imóvel de forma contínua como em um condomínio residencial padrão. É uma maneira de potencializar o envolvimento e a participação dos multiproprietários nas decisões. Atualmente, já existem softwares que permitem a votação remota, acessível por login e senha exclusiva dos condôminos

• **Regime misto:** é possível ter em um mesmo empreendimento unidades em regime de propriedade comum e outras em multipropriedade. A única exigência é que o empreendedor deverá prever tal situação no instrumento de instituição do condomínio. Ou seja, há a neces-

sidade que a convivência esteja adequadamente regrada na convenção, podendo ser parcial ou em sua totalidade no regime de multipropriedade

• **Inadimplência:** se o multiproprietário não cumpre com a sua obrigação de custeio das despesas condominiais ordinárias ou extraordinárias, e houver um sistema centralizado de locações, o dono devedor pode ser proibido de utilizar o imóvel durante seu período. O mesmo ficará disponível para locação para abater ou quitar o débito, com ou sem crédito suplementar para o multiproprietário.

Fontes: Dennis Martins e Maya Garcia



CRYSTAL BOX

VIDROS TEMPERADOS

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

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



CONHEÇA OS

SERVIÇOS TERCEIRIZADOS

DA INTERSEPT PARA CONDOMÍNIOS

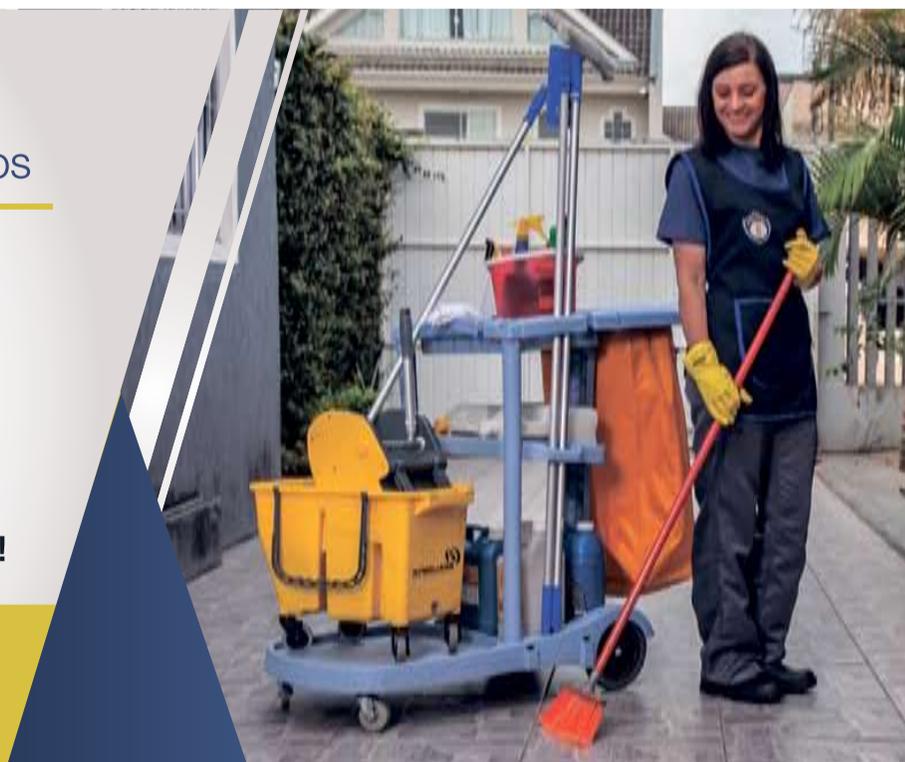
Limpeza e conservação

- + BEM-ESTAR
- + ORGANIZAÇÃO
- + QUALIDADE
- + EFICIÊNCIA
- + PROFISSIONAIS TREINADOS

PROMOVA O BEM ESTAR E SAÚDE AOS MORADORES DO SEU CONDOMÍNIO!

Seu condomínio **mais tranquilo** com os serviços de **segurança** e **terceirização** do Grupo Intersept.

Atendemos em todo estado de **Santa Catarina** | intersept.com.br | (47) 3026-1626



Um polo gerador de empregos

Condomínios absorvem uma fatia importante do mercado de trabalho em Balneário Camboriú

Sibyla Loureiro

Ostentando o título de segunda cidade mais verticalizada do País, Balneário Camboriú, além de famosa pelo turismo, agora desponta no cenário econômico como um celeiro de gestores profissionais. Também poderia: embora com menor espaço territorial do estado de Santa Catarina - com apenas 46 quilômetros quadrados de extensão - o município conta com a construção de 60% de edifícios em toda a área central, sendo que somente na orla o total de prédios chega a 95%, conforme dados do Secovi/SC (Sindicato da Habitação de Santa Catarina).

É diante desse crescimento - com imóveis cada vez mais altos, luxuosos e com áreas de serviço e de lazer que tornam o metro quadrado um dos mais caros do Brasil - que a função de administrar condomínios ganhou força nos últimos anos. Tanto para aqueles que já atuavam como síndicos moradores como para aqueles que procuram na atividade uma nova profissão.

Além de síndicos e gestores, o setor de condomínios absorve uma fatia importante de mão de obra do município. "A construção



Sândica Sandra Holz: gestão exige planejamento e adaptação na alta e baixa temporada

civil é um grande polo gerador de emprego que, quando finalizada, gera outro polo produtor que é a conservação, manutenção, segurança, portaria, criando milhares de empregos diretos e indiretos", aponta o presidente do Secovi/SC, o advogado Sérgio Luiz dos Santos.

Segundo ele, se forem listados todos os serviços prestados em um condomínio como iluminação, telefonia, TV, internet, manutenção, zeladoria, pinturas, concertos, entre outros, seriam alcançados mais de 12 mil postos de serviço. O cálculo está baseado num universo de 2.300 con-

dômios, número esse registrado em 2018. De acordo com o presidente, a expectativa até o fim de 2020 é de um aumento para 2.800 prédios.

QUALIFICAÇÃO

De olho nessa fatia do mercado, Felipe Centeno e Márcio Pessoa uniram forças e abriram uma empresa de sindicância profissional, em Balneário Camboriú. Desde o ano passado, eles dividem as tarefas, Felipe na área contábil e Márcio na parte operacional de condomínios. "A ideia era trazer para o mercado uma empresa com padrão de qualidade no conhecimento de gestão e valorização dos imóveis", afirma Felipe.

Para tanto, entre outros serviços de forma on-line como aplica-

tivos para prestação de contas, os sócios também formalizaram aos proprietários um programa de orientação específica devido à vocação turística da cidade. "Durante o verão, ao contrário dos meses de inverno, a cidade apresenta outro perfil: recebe um grande número de visitantes. Portanto, os cuidados com a segurança devem ser redobrados a cada locação para a temporada. Mapeamos os proprietários e fizemos visitas diárias para controlar situações suspeitas, por exemplo", aponta Felipe ao defender a profissionalização dos síndicos.

"É preciso fugir do conceito caseiro. Afinal um condomínio é como uma empresa que tem receita, despesa e obrigações. Por isso, é necessário conhecimento, pois o mercado tende a ser explorado cada vez mais", afirma.

A síndica profissional Sandra Helena Holz também segue o mesmo caminho, defende a qualificação da carreira e vem se preparando para o mercado há vários anos. Trabalhou com hotelaria, se graduou em Ciências Contábeis, fez pós-graduação em Auditoria Financeira e ainda realizou um Curso de Administração de Condomínios, no Secovi. "Como síndica, investi na capacitação e desenvolvimento empresarial, com aprimoramento em Administração de Conflitos Condominiais", aponta.

Para ela, ao contratar um síndico profissional, o importante é avaliar o conhecimento, a eficiência, a experiência e, principalmente, a transparência na prestação de contas, para que consiga cuidar do patrimônio com o olhar crítico do proprietário. Requisitos importantes, especialmente em Balneário Camboriú, onde a ges-

POLIGLOSS
 POLIMENTO | PINTURA EPÓXI | PINTURA DE PAREDE
 RECUPERAÇÃO DE PISOS EM GERAL
 RECUPERAÇÃO DE PISOS DE GARAGEM E
 QUADRAS POLIESPORTIVAS
 ▶ ATENDEMOS
 TODO O LITORAL
 ORÇAMENTOS: (47) 99657.1527 (48) 98451.9421
 poligloss@gmail.com

Sicredi
 Cartões | Crédito
 Conta-corrente | Investimentos
 Boletos | Seguros
 Somos a Primeira Instituição financeira
 Cooperativa do Brasil.
 Especialistas
 na Gestão Financeira
 do seu Condomínio.
 Muito prazer, somos o Sicredi



Felipe Centeno: condomínio é como uma empresa que tem receita, despesa e obrigações

tão do síndico exige planejamento de atuação e adaptação na alta e baixa temporada.

“Devemos estar preparados para a demanda e atender bem nosso cliente anual e também o turista, nosso cliente sazonal. O turismo, com certeza, é uma grande fonte geradora de renda e as empresas prestadoras de serviços direta ou indiretamente ligadas ao setor têm a grande responsabilidade da busca constante de saber atender bem”, acrescenta Sandra.

CARREIRA PROFISSIONAL

Instrutor de cursos para formação de síndicos e gestores, o professor Odimar Manoel diz que os treinamentos de síndicos em Balneário Camboriú estão em alta. Apenas esse ano, ele já realizou quatro cursos envolvendo mais de 80 pessoas de Balneário e de cidades vizinhas. A procura envolve, nos cursos de síndicos profissionais, dois perfis: o síndico

morador que quer melhorar o nível de sua gestão e as pessoas que enxergaram no mercado uma oportunidade de carreira profissional e querem se preparar para atender outros condomínios, além daqueles em que residem.

Para o professor, o grande desafio em Balneário é justamente gerenciar a grande concentração na cidade de condomínios clubes e residenciais com muitas áreas de lazer, principalmente no verão. “Manter a manutenção em dia e possuir uma equipe de funcionários preparada para receber, dar suporte no uso dessas áreas e acompanhar a circulação de banhistas, pets, inquilinos e moradores nas áreas comuns exige uma dose extra de planejamento e de preparação do síndico”, adverte Odimar.

“Por se tratar de condomínios em sua maioria de alto padrão, tendo como proprietários pessoas com um nível de exigência bem elevada, a demanda é por uma gestão qualificada, impondo

aos síndicos o desenvolvimento de competências técnicas específicas no gerenciamento de pessoas e processos, além de conhecimento nas áreas de manutenção, finanças e legislação condominial”, acrescenta.

Atualmente, revela o professor, existe uma boa rede de prestadores de serviços que atende os condomínios, muitos pequenos empreendedores que desenvolvem produtos e serviços para atender às demandas. Na temporada, acusa Odimar, a mão de obra de serviços especializados encarece muito, pois em função da grande procura do verão os preços acabam subindo.

“Técnicos de manutenção de ar-condicionado, piscineiros, eletricitas e encanadores estão entre os profissionais mais caros e escassos nesse período. Por isso, é recomendado executar os serviços desses profissionais na ‘baixa temporada’, assegura o professor Odimar que também exerce a função de auditor condominial.



A melhor solução em Envidraçamento de Sacadas



PERSONAL
EVOLUTION

48 3341-0880

www.personalevolution.com.br

MAIS DE
40.000
CLIENTES
SATISFEITOS

VIVER EM CONDOMÍNIO



MARTINHA SILVA
martinhasilvasbs@gmail.com



Barulho de ex

Mariana do bloco A, apartamento 703, sempre foi uma mulher independente. Ela é bem expansiva e conversa com todo mundo. É o que chamamos de mulherão: não só pelas formas avantajadas, mas principalmente pelo largo sorriso que carrega sempre com ela. Ela diz o que pensa, e nas assembleias dá sua opinião e sempre procura ser ponderada e ouvir os outros, de um jeito engraçado e bem humorado. É o tipo de pessoa que suaviza o ambiente. Todos gostam dela, alguns a invejam. Ela mora aqui há uns dois anos e já circulou com alguns namorados. Não, eu não sou indiscreta, sei disso porque vez ou outra ela registra na portaria a autorização de entrada e quando o romance termina ela avisa que fulano não pode mais entrar.

Um mês atrás um casal se mudou para o 603 do bloco A. Eu tive a impressão de que conhecia o sujeito, mas sei lá, convivemos com tantas pessoas nessa vida de síndica que não dei muita importância. Até que ele começou a reclamar de barulho excessivo do apartamento de cima. Sim, a Mariana.

Eu achei muito estranho, pois nunca ninguém reclamou dela. As queixas eram de portas batendo a cada meia hora, móveis sendo arrastados de madrugada, pisadas fortes no chão, objetos caindo o tempo todo. Queixas generalizadas e imprecisas.

Como síndica atuante e no intuito de evitar que o condomínio se torne um lugar de difícil convívio, precisava agir. No dia em que eu iria redigir uma advertência para o 703, encontrei Mariana no hall de entrada. Ela como sempre super alegre, então depois dos cumprimentos triviais resolvi tocar no assunto:

- Mariana, está acontecendo alguma coisa nesses últimos dias? Você está com visitas? Pergunto isso porque houve reclamações a respeito de barulhos vindos de sua unidade - expliquei ligeiro para ela não pensar que eu estava sendo indiscreta.

- Não Maria, estou sozinha nesses dias. Que estranho, minha rotina está como sempre foi - disse ela pensativa.

- Vizinhos novos, talvez estranharam alguma coisa - caí na boabeira de fazer esse comentário, mesmo sabendo que não se deve

revelar a fonte da reclamação, para evitar represálias, apesar de que conhecendo Mariana sabia que ela jamais agiria de forma mesquinha.

- Ah, então está explicado - falou ela amenizando a situação - deve ser alguém que nunca morou em condomínio e quer o mesmo silêncio de uma casa. Eu sempre ouço meus vizinhos, até sei quando é dia de faxina. Isso é normal, logo ele acostuma.

Nisso abre o elevador e uma jovem meio tímida nos cumprimenta e com esforço abre um sorriso e vem logo se apresentando:

- Oi, eu sou a Bruna do 603, parece que a senhora é a síndica né, eu estou adorando o condomínio.

Mariana e eu nos olhamos. Nesse momento o marido da Bruna entra pelo hall e para petrificado olhando para nós três.

- Esse é o Paulão, meu marido - disse a jovem sem perceber o clima que se formara.

- Olá, eu sou a Maria, síndica, e essa é a Mariana sua vizinha - falei de forma gentil e continuei - sua esposa disse que adorou o condomínio, e o senhor? Tem gostado? Alguma reclamação?

Dei uma cutucada mesmo, pois receber e-mail quase todo dia com reclamação, às vezes fala mais do reclamante do que do reclamado.

- Não, tudo ótimo - falou ele e puxou a esposa para o elevador - até mais - disse ele olhando duro para Mariana enquanto o elevador se fechava.

Mariana caiu na gargalhada e eu não entendi nada.

- Ele é meu ex. Não ligue Maria, o cara é esquisito mesmo. Juro que as reclamações são infundadas e aconselho a pedir provas se ele reclamar de novo, pois não quero ter complicações com um condomínio tão bem conceituado até então, por causa de um cara que nunca aceitou um 'pé na bunda' - disse ela divertida. Tadinha da moça, até gostei dela.

É, minha gente, ser síndica é fácil, difícil mesmo é lidar com as questões emocionais de pessoas tão diversas. Difícil é estar entre a subjetividade das relações humanas.

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



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

Serviços para Condomínios

Fone: (47) 3366 3562 / 3366 7013

www.balneiar.com.br/condominio

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

DE OLHO NO MERCADO


ROGÉRIO DE FREITAS
 contato@condominiosc.com.br



QUATRO PILARES DA GESTÃO CONDOMINIAL

Volta e meia novos conceitos, estruturas e metodologias são divulgados com a intenção de mapear um caminho para um determinado setor. Em um recente encontro com especialistas catarinenses, pude contemplar e debater a respeito de quatro pilares da gestão condominial: gestão de tempo, organização, base de prestadores e assessoria técnica.

Esses quatro pilares, na ocasião desse encontro, não foram apontados em uma ordem de hierarquia ou importância. Tampouco são regras ou métricas que devem ser seguidas por todo síndico, porém são parâmetros que buscam nortear e trazer clareza ao perfil e estilo de gestão.

Todos possuem os dias com as mesmas 24 horas, ter mais ou menos disponibilidade dentro dessas 24 horas é questão de preferência e planejamento. Para tanto o síndico deve desenvolver a habilidade de planejar, delegar e descentralizar. E tomar o cuidado de não cair na armadilha de se intimidar com o rol de atribuições elencadas no Art. 1.348 C.C., que diz respeito à função do síndico. Lembrando sempre que os §1º e §2º, desse mesmo artigo, possibilitam a terceirização dessas atribuições. Recomenda-se então ao síndico beneficiar-se dessa possibilidade para otimizar seu tempo.

Organização é um pilar em comum nas estruturas políticas, sociais e institucionais prósperas. Na gestão condominial não seria diferente. Várias metodologias de desenvolvimento pessoal também tratam a habilidade de se organizar como uma virtude. O condomínio que segue uma ordem de processos preestabelecidos é como uma locomotiva nos trilhos, que em segurança chegará ao seu destino. Já a desordem ou a negligência de processos

preestabelecidos traz a insegurança pela sensação de um vagão prestes a descarrilar.

A resposta imediata para determinadas demandas, sobretudo as inusitadas, vem de o síndico possuir uma boa base de prestadores para atendê-lo com excelência e urgência. Contudo é necessário construí-la observando alguns cuidados, como a preferência por prestadores domésticos, o famoso “tiozinho faz tudo”, e também o desligamento de prestadores consolidados no histórico de atendimento ao condomínio. Prática muito comum quando um síndico de carreira assume um novo condomínio e promove uma ampla substituição de prestadores atuais pelos de sua confiança, sem antes mesmo ter vivenciado um período de avaliação dos serviços desses prestadores históricos.

A assessoria técnica é um pilar que se justifica na maturidade do síndico reconhecer que as suas atribuições são amplas, dinâmicas e muitas vezes inusitadas. E é incomum possuir todas as habilidades com a excelência necessária ao mesmo tempo. Podemos relacionar de bate-pronto questões jurídicas, contábeis, administrativas, operacionais, entre tantas outras que podem ser elencadas como assessorias que estão à disposição da gestão condominial em abundância.

Esses quatro parâmetros de que aqui falei de forma sintética emergiram de uma análise junto a dois especialistas do mercado, onde os temas foram tratados com mais profundidade e contabilizaram 2 horas de registros que converterão em conteúdo de áudio e vídeo e que serão disponibilizados em plataformas digitais de costume com essa finalidade de divulgação. Convido o amigo leitor a ficar atento e prestigiar.

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

DA GESTÃO CONDOMINIAL

Estamos vivendo a era de uma revolução tecnológica que vem promovendo uma grande transformação nos negócios, nas pessoas e na sociedade. O mercado de condomínios não poderia ficar de fora dessas mudanças, afinal as pessoas mudaram, estão mais exigentes, estão mais cientes e participativas e querem tudo “agora”. A legislação mudou, e até o síndico mudou. Estamos iniciando a **Transformação Digital da gestão condominial**.

A **MX8** em parceria com a **OnTivo**, oferece uma plataforma digital, em que possibilita entregar ao condomínio os serviços de back office, de forma muito mais enxuta, eficiente e segura. Desde o faturamento, lançamentos fiscais e contábeis, RH e finalizando com o Balancete de forma rápida, online e transparente.



A plataforma **OnTivo** pode ser utilizada por uma administradora convencional o que dará à equipe, tempo para um atendimento mais personalizado aos seus condomí-



nios clientes. Ela pode ser utilizada também pelo próprio síndico, como ferramenta para autogestão. Pode ainda ser trabalhada por um “gestor condominial”, que queira atender vários condomínios simultaneamente, como facilitador do trabalho do síndico assumindo o papel de assessoria administrativa e operacional.

A **MX8** além de ser especializada em condomínios clube, é também parceira da **OnTivo** atuando como distribuidora da plataforma para Santa Catarina.

Amplie seu mundo, sua renda e a qualidade dos seus serviços. Gere economia para o condomínio e entre de vez na era digital.

Consulte-nos,
condominio@mx8.com.br / (47)99760.7250

QUALIFICAÇÃO

O curso de Síndico Gestor Profissional promovido pela Upcondo Treinamentos e Camacho Advogados reuniu síndicos em Balneário Camboriú e segundo o professor Odimar Manoel, o treinamento é voltado para pessoas com perfil empreendedor e que desejam atuar como síndicos externos. “Nessa edição oferecemos uma plataforma de informações e um diferencial competitivo. Trabalhamos uma imersão de 20 horas aula onde profissionais gabaritados e com competência comprovada no mercado condominial dividiram seu conhecimento com os alunos participantes e inserimos o módulo de inteligência emocional entre as disciplinas. O objetivo foi trazer aos participantes a importância das relações interpessoais e como a empatia, simpatia e o humanismo podem fazer a diferença dentro dos condomínios e na gestão dos síndicos” salientou.



Acompanhe as próximas edições do curso
 em www.upcondo.com.br / informações pelo
 celular/ whats 47 98822.3773

STREET ART TOUR

NOS EDIFÍCIOS DA CAPITAL

O lançamento do Mural Cisne Negro, assinada pelo artista Rodrigo Rizo, ocorreu dia 11 de julho, no Jardim do Museu Histórico de Santa Catarina, centro da Capital. O mural de 900 metros quadrados que retrata Cruz e Souza, ícone da literatura catarinense, foi pintado na fachada lateral do Edifício João Moritz, localizado ao lado do jardim do Museu. Adão Resende, síndico do edifício esteve presente e foi citado no cerimonial pelo apoio dado ao projeto Street Art Tour. O projeto desenvolve a valorização dos ícones culturais de Florianópolis por meio de murais pintados em edifícios que homenageiam a vida e a obra de nomes importantes para a cidade. A equipe do jornal foi convidada e registrou a presença do síndico e sua esposa no lançamento da obra.




Assessoria contábil condominial
Administração de condomínios
Síndico profissional

CONTROLL
 CONDOMÍNIOS

SERVIÇO
16 ANOS
 QUALIFICADO

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

COMPLETO ATENDIMENTO PREDIAL






LIMPEZA ZELADORIA PORTARIA LIMPEZA EM ALTURA


MULTI
 SERVIÇOS E SERVIÇOS

www.multilimperservicos.com

(48) 3209-6697



CONSTRUTORA

Estou tentando brigar por um pet place no meu condomínio que não foi entregue pela construtora sob alegação de ter sido promovido apenas como imagem ilustrativa. Neste caso, eu gostaria de colocar em votação a construção com nossos valores e pedir ressarcimento da construtora. Qual o primeiro passo a ser dado para isso?

Jessica Osório, Bombinhas

Antes de entrar no centro da questão resalto que, conforme entendimento já pacificado pelo Superior Tribunal de Justiça, o condomínio edilício tem legitimidade ativa para ajuizar ação objetivando o cumprimento de obrigações de fazer e/ou perdas e danos relativos a vícios construtivos e/ou eventuais descumprimentos contratuais, em face da construtora/incorporadora.

Ainda em caráter preliminar, é de extrema relevância informar que, nos termos do artigo 30º do

Código de Defesa do Consumidor “toda informação ou publicidade, suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação com relação a produtos e serviços oferecidos ou apresentados, obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar e integra o contrato que vier a ser celebrado”.

Ou seja, na situação objeto do questionamento, caso a Incorporadora tenha veiculado - de forma clara e precisa - por meio de seu folder que no condomínio edilício a ser erigido haveria um pet place, a mesma estará vinculada a oferta e responsabilizada pela a sua entrega, não sendo admitida a escusa da obrigação porque esta informação/propaganda acaba por integrar o contrato celebrado entre a fornecedora e seus consumidores.

Por fim, respondendo propriamente a pergunta, para a propositura da ação judicial de reparação de danos pela não construção do

place não é necessário a aprovação em assembleia condominial (salvo se a convenção condominial exigir quórum), podendo o síndico, regularmente eleito, promovê-la, conforme reza o artigo 1.348, II, do Código Civil.

De toda a forma, caso exista uma resistência para promover esta ação por parte do síndico, os condomínios podem solicitar/exigir que este assunto seja pautado em futura assembleia, para deliberarem sobre a propositura ou não da medida judicial, cujo resultado deverá ser cumprido pelo representante legal do condomínio, nos termos do artigo 1.348, IV, do Código Civil.

Geraldo Gregório Jerônimo
Advogados Associados
Paulo Henrique de Moraes Júnior
Advogado - OAB/SC
39.992
(48) 3222 2505



SUBSÍNDICO

Sou subsíndico e estou tendo problemas com a síndica, pois ela está fazendo obras desnecessárias e deixando de realizar obras emergenciais. Caso aja um incidente, eu como subsíndico respondo judicialmente?

Orlando Martins, Itajaí

Começo a explanação com o seguinte apontamento: a legislação vigente não positiva acerca do subsíndico. Este cargo/função é regulamentado apenas em algumas convenções condominiais.

O que o Código Civil Brasileiro dispõe em seu artigo 1.348 é: “§1º - Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação. §2º - O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.”

Nestes casos, é obrigatória a aprovação em assembleia, a qual deverá determinar a abrangência desta incumbência, isto é, dispor claramente quais os poderes ou funções administrativas, sendo que pode ser ao subsíndico ou qualquer outra pessoa.

Todavia, em linhas gerais a função do subsíndico não cons-

ta expressamente na legislação e, por esta razão, surge a indagação: o subsíndico poderá ser responsabilizado por atitudes, ações ou decisões do síndico?

A convenção do condomínio deverá estabelecer expressamente quais são as funções e responsabilidades do subsíndico, portanto, o grau de responsabilidade dependerá do poder de atuação e decisão como gestor do condomínio.

O subsíndico, em regra, pode ser responsabilizado tão somente pelas suas ações e/ou omissões, não podendo ser atribuída culpa por atos do síndico, salvo se for constatada a participação do subsíndico.

Por fim, vale constar que o subsíndico, nas ausências esporádicas do síndico, assume o seu lugar com as mesmas imputações. Em caso de morte ou renúncia do síndico, o subsíndico deve assumir temporariamente o cargo, bem como convocar assembleia condominial para nova eleição, desde que não haja disposição contrária na convenção do condomínio.

Geraldo Gregório Jerônimo
Advogados Associados Ltda
Diogo Silva Kamers
Advogado OAB/SC
29.215
(48) 3222 2505



PLAC
PLANEJAMENTO E ASSESSORIA 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

XATO
CONDOMÍNIOS E CONTABILIDADE

Administração de Condomínios e Consultoria
Contabilidade Empresarial
Síndico Profissional
Seguros

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

UNICA
Serviços Construtivos

**Pintura Predial
Recuperação Estrutural
Reformas e Construções**

Sr. Síndico: solicite seu orçamento!

unicacentral@gmail.com (48) 99940.9210
Rua Tiradentes, 18
SI 102 - São José/SC

SABE AQUELA CONEXÃO QUE FAZ A DIFERENÇA?

AGORA. A CORRETA CONDOMÍNIOS E A EMBRACON CONDOMÍNIOS ESTÃO JUNTAS!

Lâmpada LED - Bulbo
Cód:861574
A PARTIR DE
R\$ 6,89

Painel LED Sobr. 22 x 22cm Preto | SAVEENERGY
Cód:9600197
R\$ 61,90

Lâmpada de Tubo LED 18 W
Cód:436684
R\$ 16,99

Sensor de Presença de Teto QA23M | Cód:401955
R\$ 25,90

Escada Fibra Extensível 9 Metros | Cód:317047
R\$ 907,90

Tinta Premium Novopiso Concreto | HYDRONORTH
Cód:510117
R\$ 142,90

BARREIROS
Av. Leoberto Leal, 1115
CEP: 88117-001 - São José/SC
(48) 3211-7000
contato.barreiros@energiluz.com.br

BEIRAMAR - TRINDADE
Rua Juvêncio Costa, 290 esq. Beira Mar Norte
CEP: 88036-270 - Florianópolis/SC
(48) 3029-7030
contato.trindade@energiluz.com.br

LOJAENERGILUZ
ENERGILUZ
WWW.ENERGILUZ.COM.BR

INVERNO ENERGILUZ

Rodrigo Silva Ferraz de Campos



Regularizar é possível!

“A propriedade regular permitirá que a convenção do condomínio seja registrada, o que proporciona uma administração muito mais segura”

Não é incomum em nossa região litorânea encontrarmos construções de edifícios de pequeno e médio porte, em terrenos de posse ou matriculados, usualmente familiares, e que ao longo dos anos permanecem irregulares, sem a individualização dos apartamentos e suas vagas de garagem.

Tal condição, que num primeiro momento parece confortável, afinal o interesse principal é apenas utilizar o apartamento para desfrutar as merecidas férias, com o passar do tempo se torna um incômodo, pois tais imóveis não se constituem uma propriedade plena e individualizada que permita uma venda com o uso de financiamento bancário, o oferecimento do bem como garantia para um empréstimo ou quaisquer outras situações que uma propriedade regular permita.

A pergunta é: será que regularizar uma construção transformando um condomínio ordinário num condomínio edilício é tão difícil assim? Vale a pena o esforço?

A resposta é sim, regularizar é possível e o esforço para chegar à propriedade plena traz benefícios diretos e imediatos a quem topa a empreitada!

Atualmente, algumas legislações têm como pauta justamente trazer tais imóveis para a regularidade, sem precisar passar pela demora de um processo judicial ou aguardar anos para tramitações de aprovações perante os órgãos licenciadores, em especial o Município e seu órgão ambiental.

A Lei de Regularização Fundiária (Lei 13.465/17) e o Novo Código de Processo Civil (Lei 13.105/15) que permitiu a Usucapião diretamente junto

ao Registro de Imóveis são os principais exemplos de que em poucos meses a construção irregular pode ser regularizada e o dono ter a propriedade plena de seu imóvel.

Mas como começar? O melhor e mais eficiente caminho é reunir os condôminos e consultar um advogado de sua confiança além de um especialista na área técnica (arquiteto, engenheiro) que, em conjunto, consigam diagnosticar as necessidades para regularizar terreno e construção, e produzir os documentos exigíveis para tramitar perante o Município e o Registro de Imóveis.

O desembolso com a contratação dos profissionais certamente é baixo em comparação com a valorização da propriedade, de modo que não se trata de custo, mas de um rentável investimento com retorno rápido.

Ainda, a propriedade regular permitirá que a Convenção do Condomínio seja registrada, o que proporciona uma administração muito mais segura do condomínio, com a obtenção de um CNPJ específico e o rateio de custos e manutenções de forma justa.

Portanto, como as leis brasileiras vêm e vão e considerando que atualmente a que estão em vigor facilitam a regularização, a hora é agora. Mãos à obra!

Rodrigo Silva Ferraz de Campos – Advogado, sócio proprietário do escritório associado ao Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário – IBRADIM, Jensen, Ferraz & Espíndola Advogados. Pós Graduado em Direito Civil pela UFSC, Membro da Comissão de Direito Imobiliário da OAB/SC.

Chef Henrique Fogaça É ELEITO SÍNDICO

Após cerca de duas horas e meia de assembleia, Henrique Fogaça foi finalmente eleito o novo síndico do condomínio Baronesa de Arary, edifício da Avenida Paulista onde o chef mora.

Fogaça foi eleito com 52,9% dos votos contra 47,1% do candidato opositor. Ao todo foram contabilizados 505 votos. “O sentimento é de alegria, de muita felicidade. Agora é vida nova, corpo novo”, disse Fogaça, referindo-se a atual administração que se reveza no poder do condomínio há 18 anos.

Essa foi a terceira assembleia promovida pelo prédio em apenas nove meses. Nas reuniões anteriores houve confusão, ameaça, polícia e registro de boletim de ocorrência. Diante do impasse, a Justiça precisou intervir e determinou a realização de um novo pleito sob o comando de um administrador judicial.

Há cerca de três anos, o chef e jurado do “MasterChef” mora no edifício que é um dos maio-



res, mais antigos e simbólicos da Avenida Paulista. O condomínio possui três blocos, tem capacidade para abrigar até 3 mil moradores e orçamento anual avaliado em R\$ 4,2 milhões.

Mas o Baronesa de Arary já teve dias ruins e foi conhecido pelo apelido de “treme-treme” graças a um período marcado pelas más condições de infraestrutura e conservação, que cul-

minou na interdição do edifício pela prefeitura, em 1993.

Na época, o poder municipal removeu os moradores do prédio e lacrou seus apartamentos alegando falta de segurança, principalmente devido ao precário sistema elétrico que poderia causar incêndios. Obras foram realizadas e o edifício foi sendo liberado até ser totalmente desinterditado, em 1998.

Empresa de segurança indenizará moradores após furtos

Por maioria de votos, a 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) condenou uma empresa que presta serviços de portaria e segurança a pagar uma indenização aos autores, residentes na cidade de São Paulo, a título de danos materiais e morais.

Falhas na segurança provocaram furtos no apartamento dos condôminos. O valor da indenização foi fixado em R\$ 13 mil pelos danos materiais e R\$ 10 mil pelos danos morais para cada um dos

condôminos lesados.

De acordo com o que consta nos autos da ação judicial, um dos porteiros contratados pela empresa, por negligência, deixou de observar os procedimentos internos de segurança do condomínio, possibilitando que pessoas estranhas entrassem no edifício. Apartamentos foram invadidos, com furtos de objetos pessoais e de valor. Os homens também saíram do condomínio com tranquilidade, sem que ninguém os abordasse.

O relator do recurso, desem-

bargador Cesar Luiz Almeida, afirmou, em sua decisão, serem pertinentes as indenizações pelos danos. “Considerando que a requerida foi contratada pelo condomínio para prestar os serviços de monitoramento e vigilância e tendo em vista ser proibido o acesso de pessoas estranhas no condomínio, sem prévia identificação e autorização, resta evidente a falha na prestação do serviço de segurança”, destacou o desembargador.

Fonte: TJSP



SUPORTE
Condomínios

- ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
- COBRANÇA GARANTIDA

48 3024.7275 www.suportecondominios.com.br





SUPER REFORMAS

EMPREITEIRA DE MÃO DE OBRA

REFORMAS e PINTURAS
(48) 3338.3642
(48) 9 8411.8767

- INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO ELÉTRICA
- INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS, SANITÁRIAS E DE GÁS
- IMPERMEABILIZAÇÃO EM OBRAS DE ENGENHARIA CIVIL
- SERVIÇOS DE PINTURA DE EDIFÍCIOS EM GERAL



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



GUIA DE FORNECEDORES



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

CURSOS E TREINAMENTOS

BEUTER Treinamento e reciclagem de Zeladores e Porteiros
 Cursos de Qualificação Profissional (48) 3222 2911 | eliobeuter@yahoo.com.br
 Felipe Schmidt, 303 Sl. 1001 - Ed Dias Velho - Centro - Fpolis/SC
Indicamos profissionais treinados para cobrir férias ou contratação permanente sem custos.

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

ASSIS PINTURAS Restauração, Manutenção, Estética Predial e Reformas em geral
 (48) 99186.5357 / 99159.8931 | marines_pasini@hotmail.com
 Rua Jose Correia, 803 Tapera - Fpolis - SC

CYMACO ENGENHARIA Recuperação Estrutural, Retrofit de Fachadas, Pintura Predial, Impermeabilizações, Colocação de Revestimento Cerâmico
 www.cymaco.com.br | (48) 3348-0047
Recupere e valorize o seu imóvel com a especialista em Retrofit

CONDOR EMPREITEIRA PINTURA, REFORMA E CONSTRUÇÃO, ALVENARIA, CERAMICA E TELHADO, LAVAÇÃO DE FACHADA E IMPERMEABILIZAÇÃO
 48 98454-3466 / 984326143 | contato@condor.srv.br
 CREA/SC:150.365-0

DARCI PINTURAS Pintura Predial | Lavação | Restauração | 14 Anos
 f /darci.camargo.731 | darcipinturas@yahoo.com | (48) 99161.3057
 Especializado em Condomínios

Padrao Revestimentos Pintura Predial | Revestimentos em geral | Retrofit Impermeabilizações | Construções e Reformas
 (48) 99629.5101 | comercial@padraorevestimentos.com.br | www.padraorevestimentos.com.br
 Agende orçamento sem compromisso! 30 Anos

RH EMPREITEIRA PINTURA E REFORMA PREDIAL | 25 anos
 (48) 3024.5277 | www.rhempreiteira.com.br | rhempreiteira@gmail.com

Schnel EMPREITEIRA REFORMAS PREDIAIS | Há mais de 30 anos
 (48) 3257.1919 | www.schnelempreiteira.com.br

Tech New Arquitetura e Pinturas | 20 Anos
 (48) 9 9982 8141 / (48) 9 3235 2379 | www.tn1.com.br
 Pintura Predial - Lavação de fachadas - Laudos - Impermeabilizações
 Resp. Téc: Arq. Armando Felipe da Silva - Mestrado/ Patologia da Construção

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS
 Consultoria Técnica / Análise Técnica, Relatório de Análise Técnica / Inspeção Predial, Perícia de Engenharia / Vistoria de Vizinhança, Fiscalização de Obras e Serviços, Avaliação Imobiliária, Vistoria Predial em Garantia
ENGENHARIA QUALITATIVA Claudio L. Skroch - Eng. Resp. (48) 9.9919-1211 / 3238.9631 | claudiolsk@gmail.com

FOSS ENGENHARIA E CONSULTORIA | 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
 Daniel Santos Farias - Diretor Técnico / CREA/SC 060.093-7 | (48) 99985.3938 | contato@fossengenharia.com.br | www.fossengenharia.com.br

MAPA ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO Laudos técnicos de vistoria e perícias em condomínios | Fiscalização e Gerenciamento de obras em condomínios
 (48) 99982 1196 / 98406 5470 | Eng. Lineo | LINEOFILHO@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

IMPERMEABILIZAÇÃO
IMPERMEABILIZAÇÃO DEFINITIVA PARA CAIXA D'ÁGUA! Sistema para impermeabilização em laminado de PVC flexível | Caixas D'água | Lagoas e lagos artificiais | Telhados verde | Impermeabilização convencional | Muros de arrimo | Baldrame | Lajes | Piscinas | Calhas de chuva
 GARANTIA DE 5 ANOS! | **CVS** Prestadora de serviços | contato.cvs@hotmail.com
 SR. SÍNDICO, SOLICITE ORÇAMENTO! | (48) 99151.8747 / 98812.0186

CLASSI EMPREGO
 Os profissionais que se apresentam abaixo são qualificados em curso de porteiro e zelador e buscam colocação em condomínios:

FRANCIELE MACUCO (48) 98403 9903	JORGE ANYRUSYSZIN (48) 99829 2035	JULNOR SAINT JEAN (48) 99607 5946
ALBERTO COLINA (48) 98414 3236	RODOLFO DANTAS (48) 99104 8707	DULCILENE CARVALHO (48) 99844 2629
MANOEL SILVA (48) 98451 7142	VANDERLEI FARIAS (48) 98835 6866	FRANCISCO DA SILVA (48) 99675 3456
LEANDRO MAIA (48) 99833 4550	VARNANCI DE JESUS (48) 99245 5485	

GTC CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS
 ■ Acompanhamento on line da contabilidade
 ■ Acesso individualizado para cada condômino
 ■ Controle diário da inadimplência
 Contabilidade & Assessoria
 (48) 3223 5332
 DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA
 O Cliente GTC Contabilidade conta com serviços diferenciados que auxiliam na gestão do condomínio. Solicite orçamento!
 Av. Rio Branco, 404 Sl 506 Torre 1 - Centro Fpolis | www.gtccontabilidade.com.br | gtc@gtccontabilidade.com.br



FAÇA CERTO

Ingressar na unidade pode ser um dever

Há situações em que o síndico se vê na difícil decisão de entrar ou não em uma unidade privada, saiba quando esse ato é legal

Carla Kempinski

É de conhecimento de todos que ninguém pode entrar no espaço privado de outra pessoa sem o seu consentimento, como prevê a Constituição Federal, que garante o direito à propriedade. No entanto, a própria Constituição possui exceções à regra, as quais devem ser tratadas com cautela pelo síndico. Vazamentos de água, gás, emergências médicas, flagrante delito ou situações que coloquem em risco os demais moradores de um condomínio constituem essas exceções.

Porém, mesmo que a situação figure uma emergência, o advogado Alberto Calgaro lembra que o síndico deve ter como primeira atitude a de tentar fazer contato com o proprietário, para pedir que venha com urgência abrir o apartamento ou, na sua impossibilidade, que o autorize a fazê-lo. “Se o proprietário ausente negar a autorização, ou o síndico não conseguir contato, em se tratando de uma emergência, este poderá entrar no imóvel para cessar o risco de um mal maior”, afirma.

Ainda assim, segundo Alber-



O acesso é legal somente em situações que coloquem em risco os demais moradores

to Calgaro, é recomendável que o síndico primeiro faça contato com o Conselho do condomínio para, com ele, compartilhar a decisão de adentrar no imóvel e, nesse momento, tenha ao menos três testemunhas. “Registrar em imagens também é uma excelente providência, pois permite a confirmação de tudo o que for encontrado e executado no imóvel”.

O advogado Gustavo Camacho, pós-graduado em Direito Imobili-

ário, Notarial e Urbanístico compartilha da mesma opinião: “A regra geral determina que o síndico não pode adentrar nas unidades, mas se o fizer, deverá se assegurar do motivo, de testemunhas e também de outras provas. Além disso, se houver uma ordem judicial, o síndico também poderá entrar no apartamento”.

Alberto Calgaro lembra que não é qualquer caso de flagrante delito ou prestação de socorro

que autoriza um terceiro a adentrar um imóvel, sendo necessário, em todos os casos, que se trate de uma situação de emergência inadiável. “Se, embora exista uma situação de perigo ou urgência, mas for possível esperar, o correto será acionar as autoridades competentes (polícia, corpo de bombeiros etc.) para que eles promovam o arrombamento do imóvel e tomem as providências necessárias”, explica.

Para Gustavo Camacho, “entrar em uma unidade sem a devida motivação e comprovação pode gerar para o síndico e para o condomínio indenização moral, material, além de configurar crime de invasão de domicílio”.

VISTORIAS

Nos casos em que há necessidade de vistorias e os zeladores precisam verificar se há vazamentos de água ou analisar as mangueiras de fogões e aparelhos de aquecimento de gás das unidades, por exemplo, apesar de necessárias, não precisam constar no regulamento interno para serem realizadas.

De acordo com Gustavo Camacho, essas vistorias periódicas fazem parte do plano de manutenções preventivas e devem constar no manual do proprietário, comprovando que as manutenções em áreas autônomas são necessárias para fins de análises. “Se o proprietário negar a realização dessa vistoria, cabe uma notificação extrajudicial ou, em último caso, uma ‘ação de obrigação de fazer’, para permitir o acesso à unidade”, afirma o advogado.

Quando não há regra específi-

ca a respeito dessa fiscalização na convenção ou no regimento interno do condomínio, Alberto Calgaro ressalta que o ideal é realizar uma assembleia geral para tratar do assunto e nela deliberar sobre a vistoria em todas as unidades.

REFORMAS

Já em se tratando de obras e reformas nos apartamentos, o advogado orienta que nenhuma mudança significativa na estrutura física seja realizada em uma unidade privativa sem que, antes, o condômino apresente ao síndico um projeto ou plano de reforma detalhando todas as intervenções que serão realizadas, além de uma ART (CREA) ou RRT (CAU) assinada por um engenheiro ou arquiteto. “Durante a obra, tem o síndico o direito de vistoriá-la para conferir se a reforma que está sendo executada é aquela prevista no plano apresentado”, alerta Alberto Calgaro. “Se o síndico não fizer essa fiscalização, ele poderá ser responsabilizado diante da ocorrência de um sinistro, devido à omissão a um dever legal”, completa Gustavo Camacho.

De acordo com o advogado, essa omissão se estende a toda a sua atividade de síndico, já que se optar por não tomar providência em uma unidade privada diante de uma situação que afete o bem-estar dos demais condôminos, ele poderá responder judicialmente por negligência, imprudência ou imperícia. Por isso é fundamental que o síndico esteja preparado e muito bem informado sobre os direitos e deveres intrínsecos ao cargo. Afinal, todo poder gera responsabilidades.

Tapetes personalizados
(48) 3375-4563 | 99146-1001

Kapermil

EDIFÍCIO PORTO RICO | EDIFÍCIO RIO TEVERE | IOS RESIDENCE | EDIFÍCIO CASABLANCA

Serraria - São José/SC | www.kapermil.com.br | kapermil@kapermil.com.br



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 que haja sempre um bom planejamento orçamentário e seguro.



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

(48) 3241.0380 / 99143.1904

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

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