

Jornal dos Condomínios

ANO 17 - Nº 203 - OUTUBRO 2018 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

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

Condomínio na garantia

Assim como outros produtos, os empreendimentos também têm garantia para eventuais imperfeições. O prazo começa a valer a partir do momento em que o proprietário recebe as chaves do imóvel, podendo variar de 90 dias a cinco anos, de acordo com o tipo de problema identificado na construção. Entenda quais são os direitos e os cuidados que os síndicos e proprietários devem ter após a entrega do empreendimento.

Páginas 8 e 9



Síndica Rosemari Souza da Silva Gerhardt, de Florianópolis

EM SC

ITAPEMA

Checklist de verão: lotação de condomínios exige manutenção

Páginas 10 e 11

MANUTENÇÃO

Precisando modernizar o seu elevador?

Página 4

VIVER EM CONDOMÍNIO

Como lidar com as queixas?

Página 10

TEMPORADA

Visitantes e turistas podem utilizar áreas de lazer?

Página 13



DUPLIQUE
SANTA CATARINA
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

www.duplique.com.br

48 3222 3500 / 48 3024 6666 / 48 3094 8500

Relaxe, as finanças do seu condomínio estão sob controle!

Garantimos o fim da inadimplência e a tranquilidade do síndico ao morador.

- Recebimento de 100% da receita mensal
- Recuperação de taxas anteriores
- A mais completa e qualificada estrutura do estado
- Melhores taxas do mercado



PINTURAS E CONSTRUÇÕES

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

(48) 99106.8446 / 99606.4508

mega.construcoes@hotmail.com

Rua Cesar Zuchinalli, 12 - 02/03 - Serraria/SJ



1969

**PIONEIRISMO
COMPROMISSO
SOLIDEZ**

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

FLORIANÓPOLIS
Rua Deodoro, nº 209 P andar
Edifício Dohé Amm
Centro de Florianópolis / SC
(48) 3224.2585

ESTREITO
Rua São José, 472,
Baleia Branca de Estreito
Florianópolis/SC
(48) 3037.3200

[/SensatoContabilidade](#)
[@SensatoContabilidade](#)
Sensato.com.br



Questão de confiança

Lavação, Restauração e Pintura predial

Especializada em Condomínios

www.amplase.com.br

(48) 3337.0889 / 3371.5512

Dpto Cml (48) 99859.6044 / 99175.9900

amplaempreiteira@gmail.com

VAI PINTAR O PRÉDIO?



EMPREITEIRA DE PINTURA

30 ANOS

ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA

www.pinturasopequeno.com.br

(48) 3269 1400 | 99991 0613 | 98426 3496

contato@pinturasopequeno.com.br



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

Equipe de jornalistas: Graziella Itamaro, Sibyla Loureiro, Dariane Campos, Sicília Vechi, Cristina Gallo**Revisão:** Tony Rodrigues -**Criação e suporte web:**

Amabile Carioni

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

contato@condominiosc.com.br

Para anunciar: (48) 3207 6784 /
comercial@condominiosc.com.br**Impressão:** GRUPO RBS**Tiragem Comprovada:**

13.000 exemplares

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

Entrega gratuita e dirigida

Os artigos publicados com assinatura não traduzem necessariamente a opinião deste jornal

EDITORIAL

Garantia dos imóveis

Assim como com outros bens, quem compra imóvel também tem direito a um período de garantia. Serviços mal executados, equipamentos e materiais de qualidade inferior ao prometido, instalações e acabamentos malfeitos, tudo pode contribuir para que a tão sonhada casa própria se transforme em fonte de problemas, principalmente para o síndico. Entenda quais são os direitos e os cui-



dados que os síndicos e proprietários devem ter após a entrega do empreendimento. Nessa edição também abordamos temas de muita dúvida dos leitores: como fazer um bom Pet Place para os animais de estimação dos moradores e se os visitantes e turistas podem utilizar áreas de lazer do prédio. Boa leitura!!

Ângela Dal Molin**Condomínio** em Rosa

Outubro Rosa é uma campanha de conscientização que tem como objetivo principal alertar as mulheres e a sociedade sobre a importância da prevenção e do diagnóstico do câncer de mama. A administração do Residencial Leonardo Melo, de São José, abraçou a causa e durante o mês de outubro a fachada principal do Residencial ficará iluminada de rosa em apoio a campanha mundial. Segundo o síndico João Netto o objetivo maior em aderir a campanha foi chamar atenção das moradoras referente a grande importância do exame preventivo contra o câncer de mama, que nos dias atuais tem atingindo milhares de pessoas ao redor do mundo. "A campanha do câncer de mama é realizado por diversos países, e

**Síndico João Netto**

na função de síndico não poderia deixar essa data tão importante passar em branco. Os moradores do residencial adoraram a ideia, teve até selfie e compartilhamento nas redes sociais por parte de alguns moradores", comentou. São nos pequenos atos e gestos que podemos colher bons resultados, salientou o síndico João adiantando que no mês de novembro as luzes estarão em azul em respeito ao câncer de próstata e da saúde masculina.

ONDE ESTAMOS:

@jornaldoscondominios



@JornalCond



facebook.com/jornaldoscondominios

Acesse o QR Code ao lado para conferir o nosso portal!

**OTIS**
United Technologies**Soluções sob medida para o seu condomínio.**

• Elevadores • Escadas • Esteiras rolantes

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

www.otis.com

improve
efficiency™**Solicite uma visita técnica gratuita de nossos consultores.**

Florianópolis e região (48) 3205 8200



Central de Atendimento ao Cliente

0800 704 87 83**PINTAR NÃO É SINÔNIMO DE SE INCOMODAR**

PELO MENOS NA COLORMAR.

Evite incômodos desnecessários durante a sua obra ou reforma. Consulte-nos e conheça a equipe mais bem preparada, para lhe oferecer a melhor solução em pintura.

**COLORMAR**
Cores para uma nova vida

www.colormar.com.br



Tintas | Cores Personalizadas | Complementos . Fone 48 3346 2900



Gestores de condomínio: sucesso a partir da motivação e da comunicação

A comunicação formal e informal do síndico foi tema-chave nas duas palestras da 10ª edição do Condomínio Summit

Da redação

As temáticas da comunicação e da motivação prenderam a atenção de síndicos, gestores e administradores de condomínios durante a 10ª edição Condomínio Summit, em Balneário Camboriú.

As palestras do contador e síndico profissional Rodrigo Machado, sobre condução de assembleias, e do apresentador de TV e coach Conrado Melhado, "Acredite em você e o mundo fará o mesmo", trouxeram diversas dicas sobre como buscar sucesso a partir da motivação e da comunicação. Conheça as 11 principais a seguir:

POTENCIALIZANDO A MOTIVAÇÃO

#1 A motivação só é duradoura quando desperta do indivíduo para o seu exterior. Para estar motivado, é necessário acreditar nas suas potencialidades, capacidades e abandonar pensamentos que bloqueiam seu desenvolvimento e impedem que você aprenda e cresça. Comece a mudar seu modelo mental. Esta é uma estratégia poderosa.

#2 Esses pensamentos limitantes são corriqueiros e nem



Conrado Melhado, coach e especialista na área de gestão

sempre conscientes, como frases que repetimos, ideias fixas sobre determinado tema, regras condicionadas ou convenções. Todas essas estruturas de pensamento distorcem a realidade e nos fazem desistir de nossos planos.

#3 Reconhecer as chamadas crenças limitantes em si mesmo é o primeiro passo para o indivíduo mudar e acreditar em seu potencial. Duas perguntas ajudam a começar esta investigação: "Quando paramos de acreditar em nós mesmos?", "Como podemos reverter isso com conhecimento e sa-

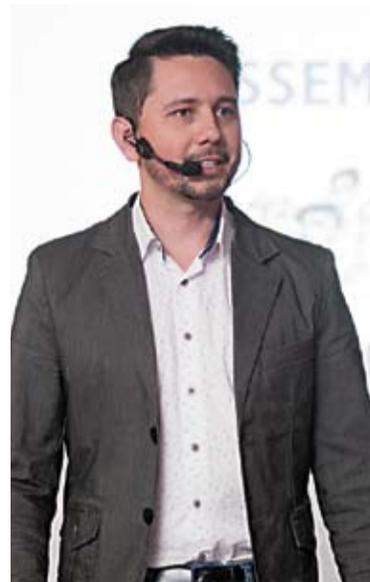
bedoria?"

#4 Quando você parar diante de um pensamento limitante identificado, deve se comprometer em estar aberto para ouvir e absorver opiniões diferentes, e então irá considerar que cada experiência é única, que isso torna possível alcançar seus objetivos, com planejamento e disciplina.

#5 Ao confiar em si, resgate seu verdadeiro sonho. Não vida a vida e os objetivos de outra pessoa, porque isto não lhe fornecerá motivação suficiente. Formule suas próprias metas e as ações para chegar até elas.

#6 Nessa trajetória de autoconhecimento e conquista, você deve encarar como aprendizado e aperfeiçoamento aquilo o que antes veria como derrota. Se isto servir para que você encontre novos caminhos e não repita os mesmos erros, você pode considerar que tudo em sua vida são vitórias.

#7 É na adversidade que se encontram as oportunidades. Em vez de imaginar um dia de insucesso como derrota, basta pensar que só há uma forma de crescimento profissional, que é superar desafios.



Rodrigo Machado, contabilista, empresário e síndico profissional

#8 Quando você focalizar seu sonho, lembre-se de que o sucesso depende da visão clara do objetivo final. Trace metas, mas vislumbre a situação em que você quer se encontrar quando o processo estiver concluído.

EXERCENDO A COMUNICAÇÃO EFICAZ

#9 O papel do síndico no condomínio exige habilidades comunicacionais. Busque desenvolvê-las para saber ouvir, compartilhar conhecimento, lidar com os pró-

prios sentimentos e atitudes e os de outras pessoas, a fim de transmitir confiança aos moradores.

#10 É claro que um síndico precisa ter habilidade política, de diálogo, buscar o consenso, mas há um importante ponto de atenção a ser percebido: atingir o resultado de sua assembleia ou reunião é o mais importante. A satisfação pessoal de manter a boa convivência não resolve o problema, por isso não é esse o seu foco principal. Seja respeitoso, conduza a conversa com polidez, mas seja objetivo ao transmitir a mensagem.

#11 Quando as relações forem desafiadoras com uma pessoa ou grupo, tente focar suas energias e ações durante a conversa no objetivo do condomínio, sem desviar a atenção para o impacto das ações de outros. Assim você poderá conduzir melhor o processo, com tranquilidade e assertividade.

Além da responsabilidade gerencial do condomínio, o síndico também se torna um espelho do mesmo, deixando transparecer para os condôminos seus problemas ou êxitos, servindo como referência para os que ali residem.

Segurança, qualidade e confiabilidade!

A thyssenkrupp possui ampla rede de serviços com total infraestrutura, pessoal altamente qualificado, reposição de peças originais, atendimento ágil 24 horas e muitos outros benefícios.

Saiba mais, acesse www.thyssenkruppelevadores.com.br

HRCONTABILIDADE

Administração de Condomínios
Contabilidade Empresarial

Síndico, solicite orçamento!
contato@hrcontabilidade.com.br

Manoel Loureiro, 1474 - Barreiros/SJ

Experiência e Confiança

(48) 3035.5920
(48) 99989.9777

www.personnalitecobranças.com.br

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

Cobrar o condomínio não precisa ser uma dor de cabeça.

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

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

Consulte-nos sem compromisso:
47 3368.5150

Precisando modernizar o seu elevador?

Renovação estética da cabine valoriza o empreendimento e traz mais conforto para moradores e visitantes

Darlane Campos

Além da manutenção de importantes componentes para garantir a funcionalidade, segurança e extensão de vida útil do elevador, com o passar do tempo os condomínios também precisam atualizar o layout dos seus equipamentos. Em alta no mercado, a modernização estética é a opção ideal para quem tem uma cabine com aspecto antiquado, degradado ou que não combina com o estilo arquitetônico do edifício. E nesses casos, mais que requinte, o novo design do espaço gera também a valorização do empreendimento.

O síndico Olvir Favaretto, responsável pelo Condomínio Centro Comercial Campinas, localizado em São José, investiu recentemente no processo de modernização dos dois elevadores, que há 13 anos não recebiam nenhum tipo de revitalização. Com 132 unidades, entre lojas e salas, o empreendimento recebe em média três mil visitantes por dia e o equipamento é o coração do edifício.

“As obras foram realizadas para manter o condomínio moderno e também porque o desgaste já estava causando problemas e, conseqüentemente, aumentando os custos de manutenção. Contratamos uma modernização técnica



Olvir Favaretto, síndico do Condomínio Centro Comercial Campinas

e mecânica, trocando o sistema de portas, freios e cabos. Nas cabines foi feito um face lifting, com a substituição do granito do piso, espelhos, tetos, iluminação, ventilação e colocação de fórmica na parte interna”, comenta Favaretto. O gasto total ficou em torno de R\$ 90 mil, sendo aprovado por unanimidade entre os proprietários, que para amenizar o impacto nos rateios, fizeram uma “caixinha”

antes de iniciar a obra.

Esse tipo de serviço tem se tornado cada vez mais frequente, reflexo do grande número de prédios antigos, onde o bom estado do empreendimento contrasta com sistemas de elevadores defasados. No condomínio Residencial Versailles, também no bairro Campinas, em São José, os moradores aderiram à sugestão da síndica Marilene Bianchi Marques e

QUANDO MODERNIZAR UM ELEVADOR

- Quando o design da cabine não estiver em harmonia com o projeto atual do edifício
- Ao identificar que o equipamento apresenta problemas técnicos recorrentes
- Quando os componentes essenciais para o bom funcionamento do elevador estiverem

obsoletos. O alto custo de reposição de peças está diretamente relacionado a esse fator

- Para adequação a normas técnicas vigentes, legislações municipais, estaduais ou leis específicas de inspeção predial que requerem maior nível de segurança nas instalações.

modernizaram os elevadores do edifício. “A obra foi realizada em dois meses e compreendeu duas etapas distintas, entre a modernização tecnológica e de design. Com um custo total de R\$ 50 mil, as mudanças trouxeram principalmente melhor desempenho mecânico ao equipamento e garantiram mais segurança e conforto para os usuários”, explica.

RENOVAÇÃO ESTÉTICA

De acordo com Davi Tadeu Fernandes, especialista em soluções e design de elevadores, os equipamentos podem passar por reformas em praticamente toda a sua estrutura. E tudo pode ser personalizado nos mais diversos tipos de materiais, que deverão ser escolhidos de acordo com os objetivos da reforma, a viabilidade econômica e a harmonização

da cabine com estilo ou detalhes arquitetônicos do edifício.

Entre os benefícios ele destaca o efeito psicológico nos usuários e a valorização do imóvel, uma vez que o elevador é considerado o cartão de visitas do empreendimento. “Muitas pessoas têm medo de elevador, principalmente se o espaço for malcuidado, escuro, barulhento e com pisos quebrados. Esses problemas fazem com que qualquer um tenha receio em utilizá-lo. A reforma estética faz bem à imagem do edifício e, como eu digo, ela não faz o elevador funcionar melhor, mas as pessoas se sentem melhor dentro das cabines reformadas. Para dar um upgrade geral, os condomínios também devem investir na modernização de itens mecânicos que geram mais segurança, desempenho e economia”, sugere.

Soluções completas e personalizadas para o seu condomínio!



Aliança
Gestão e Administração de Condomínios

Serviços:

- Gestão Administrativa
- Gestão Síndico Profissional
- Gestão Recursos Humanos
- Gestão Prestação de Contas
- Gestão Financeira

48 3364-6701

Rod. Admar Gonzaga, 755 – Sala 504 - Florianópolis – SC
alianca@administradoraalianca.com.br
www.administradoraalianca.com.br | www.alianca.floripa.br

A melhor solução em Envidraçamento de Sacadas



PERSONAL EVOLUTION

48 3341-0880

www.personalevolution.com.br

MAIS DE 40.000 CLIENTES SATISFEITOS

REÚSO DE ÁGUA

É NA **ACQUAREDUZ.COM**



@ACQUAREDUZ

PEÇA JÁ O SEU KIT REÚSO (48) 99107-0080

ACQUAREDUZ



RADAR

Câmara aprova projeto que incentiva a instalação de telhados verdes e brancos em edificações

A Câmara de Vereadores de Florianópolis aprovou no dia 1º de outubro, o projeto que permite a instalação de telhados verdes ou brancos em condomínios edificados. A proposta, de autoria do vereador Renato da Farmácia (PR), tem como objetivo melhorar o microclima com a transformação de dióxido de carbono (CO2) em oxigênio (O2), pela fotossíntese e também refletir a luz solar. Cabe ao Executivo sancionar a proposição.

O projeto Telhado Verde utilizará vegetações nativas com função alimentar nutricional. A ideia é aplicar a solução ecológica sobre uma laje de concreto ou na cobertura das edificações. A proposição apresenta como segunda alternativa a implantação de telhados brancos, que refletem os raios solares. Está previsto também que o Poder Executivo possa realizar cursos, palestras e oficinas para a divulgação das técnicas para realização do projeto.

Nos telhados verdes, a temperatura não fica superior a 25°C, por outro lado, um telhado convencional pode chegar a 60°C. Além de combater as ilhas de calor em espaços públicos, os telhados podem reter de 15% a 70%



das águas pluviais, reduzindo os picos de enchentes. A Organização das Nações Unidas (ONU), aponta que o índice de área verde recomendado para cada ser humano é de 12 metros quadrados (m²) por habitantes.

O vereador reforça que a instalação desses recursos melhora as condições termoacústicas das edificações, tanto no inverno como verão. "Com o uso dessas coberturas vivas é possível melhorar as condições térmicas no interior dos prédios, sem recorrer a sistemas de climatização ou ar condicionados", afirma Renato.

A lei prevê a aplicação de vegetação sobre uma laje de concreto ou na cobertura das edificações

Ação conjunta envolveu órgãos da Prefeitura de Florianópolis e Casan

Blitz contra ligação irregular de esgoto

A Prefeitura de Florianópolis, por meio da Vigilância Sanitária, da Floram e do Programa Floripa se Liga na Rede, e a Casan realizaram uma ofensiva contra as ligações irregulares de esgoto na Capital.

Com um total de 15 técnicos, a Blitz Se Liga Na Rede fiscalizou edifícios da Avenida Beira-Mar, nas proximidades do trapiche, onde a Casan executa o Projeto de Balneabilidade a fim de melhorar a qualidade da água da Baía Norte.

Durante a operação, em um edifício de dez andares foi iden-

tificado um lançamento irregular de esgoto na rede pluvial. A administração do imóvel foi notificada pela Vigilância em Saúde, com o prazo de dez dias para se adequar, e multada em R\$ 10 mil pela Floram. Em ambos os processos, caberá recurso.

Segundo o superintendente de Habitação e Saneamento da PMF, engenheiro Lucas Arruda, os imóveis com ligações inadequadas serão notificados com prazo para se regularizar e, dependendo da inadequação, os responsáveis pelo imóvel poderão ser multados.

O Bom Abrigo, bairro que possui rede em operação há 30 anos, foi o primeiro bairro em que o Floripa Se Liga Na Rede desenvolveu ações nesta nova fase. Entre 3 de setembro e 3 de outubro, 117 imóveis foram inspecionados. Destes, 76% dos imóveis apresentaram pelo menos uma inadequação na instalação da rede de esgoto.



APROVEITE!

ESTÁ ACONTECENDO O

FEIRÃO DE ILUMINAÇÃO

SANTA RITA & TASCHIBRA

MAIS DE 6 MIL ITENS COM ATÉ

50% DE DESCONTO!

SANTA RITA

4002 4600

FLORIANÓPOLIS - PALHOÇA - SÃO JOSÉ - JOINVILLE - TIJUCAS

Consulte o regulamento no interior da loja.

Atacado Catarinense

Descartáveis, Higiene e Limpeza.

(48) 3952-2500

ESTAMOS NO JARDIM ATLÂNTICO.

atacadowcatarinense

catarinenseatacado

Rua Pintor Eduardo Dias, 334 Florianópolis

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

Uma nova marca. A liberdade de sempre.

- ▶ Condomínios
- ▶ Cobrança Garantida
- ▶ Recursos Humanos
- ▶ Serviços e Vigilância

GRUPO SUPORTE

(48) 3028 7023

gruposuporteSC.com.br

Pet place: animais de estimação ganham seu espaço

Quem mora em apartamento precisa levar seu cão para passear todos os dias, por isso muitos condomínios estão facilitando a vida dos moradores e criando áreas de lazer para os pets

Cristina Gallo

Os animais de estimação despertaram uma necessidade nos condomínios: ter um pet place. Construtoras já entregam empreendimentos com área para os bichos e os condomínios mais antigos estão adaptando áreas a pedido de moradores. Mas há muitas dúvidas sobre tamanho, estrutura, brinquedos e regras de uso.

No pet place do edifício Metropolitan Park I, no bairro Itacorubi, com 144 unidades, o síndico Albert Peres explica que o espaço foi construído há três anos, a pedido principalmente das mulheres, que se sentiam inseguras para passear à noite com o cachorro na rua. "Colocamos o assunto em assembleia e foi aprovado por maioria simples".

Albert consultou um adestrador para definir a estrutura do espaço. Numa área de 55 m², os moradores investiram R\$1 mil em bancos, passeio de cimento, placa com regras de uso, lixeira e árvores, sem brinquedos. A manutenção é a colocação de um produto para não dar cheiro,- investimento de R\$ 120 a



Roberta Andrett, síndica do condomínio Allure Residence Club

cada três meses - e sacos de lixo. As regras de uso são recolher os dejetos e manter a boa convivência. "Tem sempre alguém que não cumpre as regras, mas a experiência é boa. Ter uma opção de passeio aqui dentro é um bom argumento para manter-

mos o espaço", diz Albert.

No bairro Estreito, em Florianópolis, o condomínio Allure Residence Club foi entregue pela construtora com pet place, uma área de 20 m², que a síndica Roberta Andrett diz ser suficiente para as 70 unidades.

Há bancos, área gramada, área com pedras de rio, túnel, dois tanques de banho. As regras definidas em assembleia estão no regimento interno: não deixar o cão sozinho, recolher dejetos e o funcionamento das 6h às 0h. Para Roberta, o convívio tem sido tranquilo nos três anos do condomínio. "Temos muitos cães aqui, mas nunca precisamos discutir algum problema em assembleia". O gasto de manutenção é com a lavagem diária, e conserto eventual, que a síndica considera irrisório.

COMPORTAMENTO

A educadora canina Emmanuelle Moraes, especialista em comportamento animal, com ênfase no preparo para viver em sociedade, atua há 15 anos na área e chama a atenção para as regras de uso, pois recebe reclamações de falta de comportamento neste tipo de espaço dos clientes que ela atende. "O uso do pet place deve ser definido por sociabilidade e educação, e o que vejo são regras de peso e tamanho".

Para ela o cão que não sente à vontade com outros não pode estar em público, pois é onde acontecem as brigas. "Há

cães que montam no outro, latem em excesso, são reativos, agressivos e os que excedem na interação. Por isso o requisito deve ser comportamento e não porte". Ela relata que às vezes um cão pequeno é mais agressivo que uma raça considerada mais violenta. E que a educação do animal depende do tutor, que deve estar atento ao ambiente e ao seu cachorro. "Nessas horas é bom deixar o celular de lado", lembra a educadora.

Emmanuelle diz que espaço é do que os animais mais precisam. Ela recomenda o uso de gramados, moitas e ervas medicinais como o capim cidreira, para instigar o olfato, árvores sem espinho para ter sombra e área suficiente para correrem e não entrarem em conflito. "O gramado é ideal, pois no apartamento já tem piso. A pedra pode ser perigosa, já que alguns animais podem engolir". Quanto a brinquedos ela prefere túneis, e alguma plataforma, pois os cães gostam de locais para subir. "Nada de gangorras, que são perigosas, varinhas em pé ou rampas, que são os brinquedos de agility, indicados apenas para quem vai praticar esporte com cachorro".

PLAC

PLANEJAMENTO E ACESSORIA DE CONDOMÍNIOS LTDA.

27 anos de grandes conquistas e desafios.

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

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

- 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

UP

CONDOMÍNIOS

- 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

COBRAC

COBRANÇAS DE CONDOMÍNIOS

Cobrac Cobranças de Condomínio

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

Cobrança Garantida de condomínio | Receita integral antecipada

Planeje a sua gestão com segurança: (48) 3241.0380 / 99143.1904

Av. Presidente Kennedy, 698 - Bl. B Sala 423 - Ctro Cml de Campinas - São José/SC

www.cobraccobranças.com.br | cobrac.cobraccobranças@gmail.com

PEREIRA JORGE

condomínios desde 1969

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

Desde 1969 prestando serviços de qualidade e eficiência.

(48) 3225-1934

www.pereirajorge.com.br

Assessoria Contábil completa para Condomínios

Rua Bento Gonçalves, 183 - Sala 202 / Centro Executivo Pedro Xavier - Centro - Fpolis / SC

Sensato

PIONEIRISMO COMPROMISSO SOLIDEZ

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

FLORIANÓPOLIS

Rua Deodora, nº 200 P andar

Edifício Dahl Amim

Centro de Florianópolis / SC.

(48) 3224.2585

ESTREITO

Rua São José, 472,

Bairro do Estreito

Florianópolis/SC

(48) 3037.3200

/SensatoContabilidade

@SensatoContabilidade

Sensato.com.br



DUPLIQUE SANTA CATARINA

Garantindo a Receita do seu Condomínio e a Tranquilidade do Síndico ao Morador

A convenção do condomínio é o documento que tem por objetivo regulamentar a administração e a relação entre condôminos. A convenção é o “mapa” da administração do condomínio e todo condômino deve ter uma cópia adquirida junto à administração, tão logo adquira o imóvel. Geralmente, o documento é feito pela construtora e entregue ao síndico eleito na primeira assembleia. Ocorre que, em muitos casos, a convenção não é feita especificamente para o empreendimento que está sendo entregue, contendo cláusulas “genéricas” copiadas de convenções de outros condomínios.

Esse procedimento costuma causar grandes transtornos no decorrer do tempo, pois o condomínio e a dinâmica dos seus moradores, vão apresentando necessidades específicas, que nem sempre podem ser contempladas no Regimento Interno, como por exemplo, questões relacionadas a cobrança da taxa de condomínio. Nestes casos, é necessário convocar uma assembleia com finalidade específica e possuir quórum qualificado, exigência legal para alteração da convenção condominial e registro no Cartório de Registro de Imóveis, que, via de regra, é difícil de cumpri-la, devido a falta de interesse de grande parte dos



condôminos em questões relacionadas a administração dos condomínios.

Porem, já existe entendimento legal no qual a convenção aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos. No texto abaixo, veremos que tal entendimento facilita a relação entre a administração do condomínio, condôminos, locatários e demais visitantes do prédio, pondo fim a dor de cabeça de muitos síndicos e administradores que, por vezes, se encontravam em um verdadeiro beco sem saída.

Confira abaixo a matéria do Dr. Luiz Fernando de Queiroz sobre o tema.

SÚMULA CONFIRMA CONVENÇÃO

“A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre condôminos.”

“A convenção do condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos.” É este o teor da Súmula 260 do Superior Tribunal de Justiça, aprovada pela segunda seção, consolidando, assim, o entendimento dos ministros sobre tema que afligia edifícios construídos antes de 1964, ano em que entrou em vigor a Lei do Condomínio.

Singela, direta e determinada, a Súmula 260 não deixa margem de dúvida de que condôminos, locatários, demais moradores e visitantes do prédio estão sujeitos às normas expedidas pela convenção de condomínio aprovada - e por extensão, pelo regimento interno - mesmo que não seja registrada ou não tenha sido depositada no cartório de notas imobiliárias pelo incorporador.

Das decisões que serviram de base para a elaboração da Súmula 260, a mais antiga é o Recurso Especial 36815, de São Paulo (1993/0019164-0), o qual o inquilino de uma unidade se rebelava contra a convenção do condomínio, sob o argumento de que não estava

registrada e que, portanto, não poderia ser aplicada a ele, que não era condômino.

O recurso obteve da Terceira Turma do STJ a seguinte decisão, conforme relatado:

“Regularmente aprovada, a convenção do condomínio é de observância obrigatória, não só para os condôminos como para qualquer ocupante da unidade, como prevê expressamente o parágrafo 2 do artigo 9 da Lei 4.591/64. A falta de registro não desobriga o locatário de respeitar suas disposições.”

FEIXE DE LUZ

Na fundamentação do acórdão que serviu de fonte à súmula citada, o ministro relator cita o autor da Lei do Condomínio, professor Caio Mário, para quem, independente “de inserir-se no contrato de locação a cláusula de obrigatoriedade para as disposições do regulamento, o adquirente e o locatário, como quaisquer usuários, são adstritos ao seu cumprimento e à sua obediência sob as cominações legais ou convencionais”, isto porque “aquelas disposições disciplinares são normativas, sujeitando ao



seu cumprimento todas as pessoas direta ou indiretamente a elas subordinadas, como ainda as que ulteriormente penetram em caráter permanente ou transitório no condomínio ou no edifício”.

Note-se ainda que o Código Civil atual também deixa a questão tão clara ao dispor que “deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção” (art. 1.333 - grifo

nosso). E no parágrafo único do mesmo artigo saliente que para ser oponível contra terceiros, ai sim “deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis”.

A Súmula 260 também joga feixe de luz sobre a questão semelhante, mas que pouco foi levada aos tribunais, e que diz respeito à minuta de convenção que o incorporador deve apresentar ao registro de imóveis, antes de iniciar as vendas das unidades (Lei 4.591/64, art. 32, j).

Há quem entenda que esta minuta da futura convenção

deve ser expressamente aprovada pelos condôminos para ter validade. Sempre entendemos que sua validade não depende de aprovação formal e novo registro. Cada condômino ao adquirir a unidade conválida tacitamente a minuta, que assim fica aprovada por todos, e passa a ser a convenção do condomínio, para todos os fins.

Somente na hipótese de a minuta não corresponder às necessidades do empreendimento é que os novos proprietários deverão alterá-la, quando então será necessário cumprir todo o processo de aprovação, com deliberação de 2/3 dos titulares do condomínio e subsequente registro. Não fosse assim, para que incluir a minuta no processo de incorporação do prédio?

A interpretação da lei, como mostra o STJ, é uma questão de bom senso.

Luiz Fernando de Queiroz - Advogado Especialista em Direito Imobiliário

Confira este e outros textos referentes a condomínios em: www.duplique.com.br



www.duplique.com.br

48 3222 3500 / 48 3024 6666 / 48 3094 8500

Relaxe, as finanças do seu condomínio estão sob controle!

Garantimos o fim da inadimplência e a tranquilidade do síndico ao morador.

- Recebimento de 100% da receita mensal
- Recuperação de taxas anteriores
- A mais completa e qualificada estrutura do estado
- Melhores taxas do mercado



Condomínio na garantia

Entenda quais são os direitos e os cuidados que os síndicos e proprietários devem ter após a entrega do empreendimento

Dariane Campos

Assim como carros, televisores e eletrodomésticos, os empreendimentos também têm garantia para possíveis imperfeições que venham a apresentar, como problemas hidráulicos, elétricos, em acabamentos como pintura e revestimento, impermeabilização, isolamento acústico e rachaduras. O prazo começa a valer a partir do momento em que o proprietário recebe as chaves do imóvel finalizado, podendo variar de 90 dias a cinco anos, de acordo com o tipo de problema identificado na construção. Além disso, para edificações mais antigas, a prescrição para pleitear os direitos do comprador junto ao judiciário, em casos comprovados de vícios ou danos construtivos, pode chegar a dez anos, contados após a data de emissão do Habite-se.

De acordo com a advogada Carolina Pavão, especialista em direito imobiliário, no ato da entrega do imóvel o sentimento de alegria é tão contagiante que as pessoas têm a tendência de esquecer alguns direitos importantes. Mas, independentemente da situação, toda a negociação está assegurada pelas inúmeras normativas que regem o processo e tem caráter de regular, assegurar e padronizar procedimentos da construção civil. Por isso, é fundamental ficar atento a toda a documentação. "A garantia dá a segurança de que reparos como colocação de piso, impermeabilização ou encanamentos, por exemplo, sejam realizados em benefício do morador e pagos pela construtora. No caso específico de patologia



Sândica Rosemari Gerhardt: laudos técnicos trazem amparo jurídico nas negociações com as construtoras

(defeito/vício) construtiva, os primeiros documentos solicitados para análise são: Memorial Descritivo, Manual do Proprietário, Convenção Condominial e Regimento Interno. Eventualmente, também são exigidas atas de Assembleias, plantas e o "As Build", comenta.

LEIS

No que tange à parte legal, dependendo da origem do caso, a análise pode ser orientada pelas determinações que constam no Código Civil, Código de Defesa do Consumidor (quando relações de consumo), Código de Obras do Município, Lei 4.591/1964 pertinente às incorporações imobiliárias e condomínios e, mais especificamente, as NBRs. "Algumas das normas

técnicas e de desempenho que mais utilizamos no dia a dia são a NR8, que dispõe sobre procedimentos a serem adotados na construção ou reforma de uma edificação para segurança de seus usuários, a NBR 15.575, a qual com base nas dúvidas e exigências dos usuários finais veio dispor sobre tempo de vida útil, garantias legais e contratuais, bem como veio a definir a responsabilização dos profissionais conforme etapa do processo construtivo, e a NBR 16.280, que dispõe sobre obras em condomínios", explica a advogada.

LAUDOS TÉCNICOS

Em Florianópolis, a síndica profissional Rosemari Souza da Silva Gerhardt, que há 14 anos administra condomínios na re-

gião da Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC), já enfrentou alguns problemas junto a construtoras que apresentaram morosidade no reparo da obra. Entre os desafios, ela já teve de resolver desde pequenos defeitos aparentes na infraestrutura, em pisos e acabamentos, até grandes falhas de construção não perceptíveis, chamados de ocultos, que se tornaram um problema com o passar do tempo. "Normalmente a primeira reação da construtora é tentar jogar a responsabilidade para o condomínio, mesmo tendo a garantia prevista em lei.

Por isso sempre enfatizo a importância da elaboração de laudo técnico quando há alguma divergência, para que se tenham argumentos sólidos nas negociações e amparo em uma futura ação judicial. Os empreiteiros de forma geral não aceitam resolver o problema e não admitem que o problema exista. Nos casos que reivindicuei, obtive sucesso depois de muita negociação e notificação extrajudicial via cartório", orienta.

Reforçando essa ideia, o engenheiro civil Marco Aurélio Alberton, membro da diretoria do Sinduscon da Grande Florianópolis - entidade de classe que representa a indústria da construção civil-, também aponta que nada substitui a vistoria técnica de um profissional qualificado, mas ele vai além. "É preciso profissionalizar a administração dos condomínios, pois com o passar dos anos muita tecnologia, sistemas alternativos, mudanças climáticas e outros fatores foram introduzidos na obra ou afetam a edificação. O síndico deve se informar sobre os assuntos de maior com-

Administração de Condomínios e Consultoria
Contabilidade Empresarial
Síndico Profissional
Seguros

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

plexidade do condomínio, participar de cursos, conhecer os sistemas da edificação, além de interagir com os prestadores de serviço. Uma obra é complexa e tem inúmeros sistemas se comunicando, que necessitam ser acompanhados diariamente", avalia. Além disso, ele destaca a necessidade de estabelecer um programa de manutenção como consta na NBR 5674 e estar sempre atento às necessidades de intervenção no início dos problemas, evitando assim o agravamento da situação.

GARANTIA

A cobertura da garantia é ampla e abrange desde problemas estruturais, que podem comprometer a solidez e segurança dos imóveis, a defeitos aparentes e ocultos, sendo que entre os principais sistemas da edificação estão: infra e supraestruturas, coberturas, vedações, pavimentações, impermeabilizações, esquadrias, instalações elétricas, hidráulicas e preventivas, revestimentos e pinturas.

De acordo com o perito e engenheiro civil Tiago Diel, para assegurar esse direito o condomínio deve ficar atento a algumas regras, ainda mais quando não há a cultura de contratar

IMBATÍVEL NA
QUALIDADE
E NO PREÇO!



CASA&COR

TINTAS

www.usacolor.com.br

VAI PINTAR?

(48) 3259.6961 (48) 99116.9425

Atendimento Personalizado ao Condomínio
Simulação digital de cores, veja o resultado antes da pintura!
Parcelamento em até 5x



um engenheiro especialista que forneça uma assessoria na pós-entrega de empreendimento, tanto em relação às manutenções periódicas, quanto às inspeções prediais e uso das instalações.

“Estas condições resultam em perda de garantia perante a construtora, recuperações inadequadas tecnicamente, além de riscos aos condôminos na utilização da edificação. Por isso, é dever do responsável pela obra a entrega das orientações de operação, como consta na NBR-14037. As especificações devem constar no manual do proprietário, se for referente à área privativa, ou no manual das áreas comuns, se for das áreas comuns do condomínio”, explica o engenheiro.

Além disso, para Carolina que atua no direito da construção civil há oito anos, a elaboração e entrega da cartilha também assegura aos envolvidos transparência, orientações adequadas e previne discussões desnecessárias. “Mesmo sendo de extrema importância a entrega do documento, verifica-se no dia a dia que são poucas as empresas de construção e incorporação que possuem esse hábito. E isso leva muitas vezes à necessidade de intervenção jurídica para tentativa de um acordo entre as partes (resolução extrajudicial) ou até mesmo a uma demanda judicial, sendo que os casos poderiam ser abreviados pela simples previsão de garantia expressa”, conclui.

Tipos e prazos

Todos os projetos protocolados a partir de julho de 2013 devem seguir as orientações da NBR 15.575, que apresenta normas e prazos específicos para equipamentos e sistemas construtivos. Já para os processos iniciados antes dessa data vale o que consta no Código Civil, que considera o prazo de cinco anos de solidez e segurança nas edificações, e também no Código de Defesa do Consumidor, que varia de acordo com o tipo de vício ou dano apresentado, podendo ser de 90 a 180 dias a partir da constatação do fato.

De acordo com Diel, os vícios aparentes são de fácil constatação, como pinturas com diferença de tonalidade e pisos trincados. Nesses casos a garantia é de três meses após a entrega das chaves. Já os ocultos podem ser percebidos ao longo do tempo, como o não funcionamento de tomadas e vazamentos em tubulações hidrossanitárias, e tem cobertura de até cinco anos, conforme o Código Civil, a partir da entrega do Habite-se ou seis meses após a constatação do fato, pelo Código de Defesa do Consumidor. “Em casos de vícios ocultos mais sérios como infiltração generalizada ou estrutura

com risco de desabamento, dependendo do comprometimento, o comprador pode solicitar a quebra de contrato e consequentemente a devolução do imóvel ao vendedor”, destaca o engenheiro.

Uma boa notícia para os imóveis mais antigos é que a responsabilidade do construtor pode ir além da garantia prevista no Código Civil. Se for comprovada uma falha ou defeito, que esteja afetando a solidez e a segurança do imóvel, comprometendo a parte estrutural ou de engenharia hidráulica ou elétrica, o proprietário pode requerer o reparo mesmo depois de vencidos os cinco anos.

“Já existem interpretações jurídicas que delegam à construtora o dever de comprovar que ela não tem responsabilidade em relação aos problemas construtivos identificados nos primeiros cinco anos. A partir desse prazo, o ônus da prova altera e passa a ser dever do condomínio comprovar a responsabilidade da empresa. Vale lembrar que muitas garantias de equipamentos e sistemas são de responsabilidade do próprio fabricante e devem estar descritas de forma clara e objetiva no manual”, esclarece Diel.



Carolina Pavão diz que o consumidor deve exigir todos os documentos no ato da entrega do imóvel

FIQUE ATENTO

- Analise de todos os documentos inerentes à edificação
- Acompanhamento das manutenções nos períodos em que devem ocorrer
- Busque conhecimento na área de atuação. Assumir o cargo de síndico demanda grandes responsabilidades (civis e criminais)
- Estar sempre atento às rotinas do condomínio e manter canal de comunicação com os condôminos, conselheiros e subsíndicos
- Sempre buscar por profissionais especializados na condução de serviços ou entrega de produtos, com suas respecti-

vas certificações e notas fiscais

- As manutenções periódicas são de suma importância para a edificação, uma vez que a ausência destas pode acarretar em agravamento das manifestações patológicas e aumento dos custos de recuperação. Os pontos principais são os sistemas nos quais envolvem riscos de morte ou ferimentos aos usuários, que são vinculados a questões estruturais, instalações elétricas e preventivas contra incêndio.

(Fontes: Carolina Pavão, advogada, e Tiago Diel, engenheiro civil)

ENTRE PARA O MUNDO EM EVOLUÇÃO

Porter, a referência em portaria remota no Brasil oferece para o seu condomínio mais segurança, possibilitando controle total dos acessos de moradores, prestadores de serviços e convidados.

O sistema Porter também origina uma **economia em torno de 50% nos custos com a portaria**. O futuro da portaria remota está aqui, abra suas portas para a evolução.

PORTER[®]
PORTARIA REMOTA

A REFERÊNCIA EM
PORTARIA REMOTA
NO BRASIL

48 3258-5705 . FLORIANÓPOLIS, SC . porterdobrasil.com.br

VIVER EM CONDOMÍNIO

Martinha Silva



Como lidar com as queixas?

O condomínio é a primeira sociedade que participamos depois da própria família. Da porta pra fora o vizinho é o nosso próximo. Não se escolhe quem mora na porta ao lado, acima ou abaixo de nós. São um aglomerado de pessoas que por uma eventualidade, coincidência, ou acaso, acabaram indo morar no mesmo condomínio. Assim como na sociedade, há perfis que não estão necessariamente alinhados com a gente, mas mesmo assim, a boa convivência é o que nos permite evoluir como humanidade.

Lembro-me de uma vez que ao passar uma noite mal dormida por causa do ar-condicionado do apartamento de cima, que pingou a noite toda sobre o meu, eu mandei um e-mail bem mal educado para o síndico. Exigi que ele resolvesse o "meu" problema alertando a vizinha do andar de cima, que consertasse o quanto antes o dreno do seu aparelho, pois aquilo estava interferindo na minha qualidade de vida.

Hoje, mais amadurecida, não tomaria uma atitude dessas. O melhor posicionamento num exemplo assim, seria ir eu mesma e bater na porta dela, com toda educação e alertá-la que o aparelho estava apresentando aquele problema, pois, como vim a saber mais tarde, ela não fazia ideia de que aquilo estava acontecendo.

A grande maioria das reclamações que chegam ao síndico poderiam ser resolvidas de forma mais amigável entre os próprios condôminos, se todos carregassem consigo a bandeira do respeito e do diálogo.

Por vezes temos que tolerar um som mais alto, afinal é aniversário do vizinho. Outra vez é ele quem vai ter que suportar as conversas e risadas até altas horas, pois minha família que não via há tempos veio me visitar. Pode ser que sejamos todos acordados eventualmente pelo bebê do apartamento ao lado, pois ele estará doente.

Não podemos sonhar com um mundo melhor se tornamos nosso condomínio um lugar hostil. Não podemos exigir de um presidente ou do

síndico, que resolva nossos problemas se não estamos dispostos a tomar as rédeas do nosso comportamento e fazer aquilo que nos cabe.

Quanto mais regras, normas e exigências há num condomínio, mais complicado ele é. O tamanho de um Regimento Interno demonstra a vulnerabilidade da convivência daquele lugar. É certo que as normas servem para regular a convivência e moldar os costumes, mas a finalidade é sempre a boa convivência, a ordem e a harmonia. Então se cada um trazer dentro de si a clareza e afinidade com esse objetivo, o Regimento vai ficar empoeirado na estante, e ainda assim, todos estarão satisfeitos com essa pequena sociedade.

Você síndico está lendo isso e pode ser que esteja concordando, e pode ser também que esteja pensando que a realidade não é bem essa. Você é o guerreiro que enfrenta no dia a dia o mau humor, as queixas sem fim, as picuinhas dos condôminos e pode estar se perguntando como amenizar tudo isso.

O ponto principal em qualquer sociedade é a cultura intrínseca, que se reflete nas atitudes das pessoas. Bem, a cultura não se muda no virar de uma chave. É um processo longo e demorado, mas que alguém precisa desencadear. O síndico precisa se despir do papel de resolver todas as coisas. Que tal devolver a questão para quem está lhe trazendo uma queixa de algum outro morador? Experimente perguntar para o reclamante se ele já tentou resolver a questão diretamente com o reclamado. Diga que entende sua posição e o leve a pensar sobre entender também o outro lado. Faça com que ele reflita, que se coloque no lugar do outro. Um posicionamento assim pode não surtir efeito imediatamente, mas com certeza estará plantando uma sementinha que tem tudo pra brotar e conduzir seu condomínio num lugar com menos queixas e mais atitude.

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

Checklist de verão: lotação de condomínios exige manutenção

Síndicos de Balneário Camboriú e Itapema preveem período no orçamento anual

Sicilia Vechi

A aproximação da temporada de verão, de dezembro a março, representa ocupação máxima para os condomínios próximos das praias catarinenses. A concentração de moradores e visitantes demanda cuidados com infraestrutura ao longo de todo o ano e uma série de manutenções funcionais para o bom convívio e o bem-estar dos condôminos.

Mais de 4 milhões de pessoas passaram na temporada de 2017 por Balneário Camboriú, cidade com uma população estimada em 138 mil habitantes pelo IBGE. Em janeiro de 2018, a prefeitura contabilizou um aumento de 26,6% no número de visitantes em relação ao mesmo mês do ano anterior. Foram 879.150 pessoas, em um cálculo baseado na produção de lixo domiciliar per capita.

Outra cidade catarinense com alta concentração de visitantes no verão é Itapema, onde cerca de 500 mil turistas misturam-se



Em Itapema, cerca de 500 mil turistas misturam-se aos 63 mil habitantes da cidade nos meses de verão

a cada temporada aos 63 mil habitantes estimados pelo IBGE. Os números nas duas cidades refletem as muitas alterações na rotina, influenciadas por turistas e proprietários de imóveis em férias ou residentes em apenas parte do ano.

Na Avenida Central, em Balneário Camboriú, o Edifício Las Vegas passa a baixa temporada com

30 a 40% das 240 unidades ocupadas. A lotação é máxima quando chega o verão, especialmente em janeiro e fevereiro. São proprietários e turistas que alugam apartamentos. O monitoramento constante da movimentação é acompanhado por uma série de medidas preventivas, reparos e reformas na edificação que está completando 30 anos.

Previsão orçamentária e equilíbrio do caixa acompanham intervenções

O síndico Rafael Weiss, morador à frente do condomínio há cinco anos, diz que as obras praticamente não cessam. "Nessa época do ano, o momento é de revisar o básico: limpar as caixas d'água, de gordura e esgoto antes do aumento do fluxo de pessoas no prédio, fazer uma limpeza mais pesada em garagens, corredores, piscina e preparar equipamentos de verão. Também estamos contratando duas pessoas para cuidar do acesso e da manutenção da piscina. Em paralelo, ainda vamos concluir algumas reformas em banheiros de áreas comuns, renovação de pisos e mantas".

Com nove funcionários fixos no condomínio, a preocupação do síndico é trabalhar bem com a previsão orçamentária no início do ano para manter as contas e a manutenção em dia. "Além do custo mínimo do condomínio, preveemos as intervenções que precisam ser feitas para esse período. Reforçamos internamente a cobrança de inadimplentes, mantemos a reputação de bons pagadores junto aos prestadores de serviço, conseguimos parcelamentos e assim nunca estouramos o orçamento", diz Weiss.

Além do checklist básico de reparos a ser seguido pelo síndico, a revisão das decisões do condomínio também deve ser realizada nesse período. A recomendação é de José Augusto de Souza Maurici, sócio-proprietário de uma administradora de condomínios em Itapema. "Este é o momento de rever

tudo o que foi realizado ao longo do ano, de reler as atas e constatar se foi cumprido tudo o que ficou definido em assembleia. Com as responsabilidades cumpridas, o síndico pode se preocupar com as manutenções preventivas e de rotina e a verificação dos sistemas em funcionamento". **Segue ➔**



REFORMAS PREDIAIS

Revestimentos fachadas
Impermeabilização
Pintura em geral
Revitalização fachadas

Tel: 47 99982-9479
haa.engenharia@yahoo.com.br

"A parceria que equilibra custos em benefício da vida condominial"



Assessorando financeiramente e mantendo o percentual da inadimplência controlada.

Lorelai

Recuperadora de crédito para condomínios

47 3268-6059 | 47 99906-0969

contato@lorelaicond.com.br

www.lorelaicond.com.br

Balneário Camboriú / SC

MANUTENÇÃO PREVENTIVA REDUZ A CONTA DO CONDOMÍNIO

Quando esta temporada de verão estiver no auge, em janeiro, síndicos em Itapema e Balneário Camboriú já estarão pensando nas obras que devem ser feitas para o próximo verão nos imóveis. Conforme Maurici, o período é o estabelecido pela maior parte dos condomínios para as assembleias e convenções que definem a previsão orçamentária, incluindo a busca por orçamentos envolvendo melhorias no prédio.

Quando o assunto é estouro de orçamento, a conta de água é a vilã dentre os clientes da administradora de condomínios de Maurici, em Itapema. “Quando a faixa de consumo do imóvel é ultrapassada, o valor da conta chega a ser multiplicado por quatro. Em imóveis antigos onde não há hidrômetro individual, todos pagam a conta, independentemente do



Anderson da Silva Castro: manutenções estendem a vida útil da edificação e evitam emergências em períodos de alta temporada

consumo. Então há muitos tipos de reforma que precisam ser previstos muito antes do verão para que o condomínio economize mais”, diz o empre-

sário. Para economizar mais, é preciso enxergar os problemas o quanto antes, recomenda o engenheiro civil Anderson da Silva Castro. Síndico de um prédio entregue há apenas um ano pela construtora, ele garante que nunca é cedo para realizar vistorias no condomínio, pois as manutenções estendem a vida útil da edificação e poupam das emergências ocasionadas em períodos de alta temporada. “Um profissional de engenharia pode enxergar indícios de patologias na construção que um leigo não consegue ver, muito antes de o problema se tornar emergencial. Um exemplo é identificar a atuação de infiltrações, para evitar problemas como corrosão da estrutura”, explica Silva.

O engenheiro que atua em manutenção predial e perícia em engenharia aponta outros dois focos de atenção. O primeiro é a vistoria do siste-



ma hidráulico, com a revisão e substituição de registros, torneiras e outros equipamentos que possam provocar o desperdício de água ou prejuízos maiores. O segundo foco é a revisão do projeto elétrico do imóvel. “Prédios com 20 anos ou mais não suportam a carga de eletrodomésticos utilizados hoje sem restrição, como ar-condicionado, secadora de roupas. É necessário adequar o projeto elétrico às demandas existentes”.

CHECKLIST FUNCIONAL DE VERÃO

Como sugestão prévia a períodos de ocupação máxima dos imóveis do litoral, os gestores entrevistados apontaram um checklist básico de manutenção funcional no condomínio para ser repassado antes do verão. Os cuidados são adotados especialmente entre os meses de setembro e novembro, para evitar transtornos aos moradores, visitantes e prover o funcionamento da infraestrutura básica.

- Limpeza de caixas d’água
- Limpeza de caixas de gordura
- Limpeza da caixa de inspeção de esgoto

- Dedetização
- Revisão dos equipamentos do projeto preventivo (iluminação de emergência, validade de mangueiras, extintores de incêndio e registros de gás)
- Verificação de bombas d’água
- Verificação de funcionamento dos sistemas de TV e internet
- Revisão de procedimentos e infraestrutura de segurança para entrada e saída de pessoas do imóvel (portões, sistemas de monitoramento e processos de controle).

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

VAI SUBIR?
Vendas de Elevadores Novos
Instalação, Manutenção e Modernização

PHENIX ELEVADORES

(47) 3363-0695
(47) 9 9653-9612
Rua 2550, nº 55 Centro
Balneário Camboriú / SC
@PhenixElevadores

Sicredi. A instituição financeira do seu condomínio.
Atendimento especializado para síndico e administradoras.

Conheça o jeito mais fácil, moderno e humano de cuidar da sua vida financeira e do seu condomínio.

Sicredi

GENTE QUE COOPERA CRESCE

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

DE OLHO NO MERCADO



ROGÉRIO DE FREITAS
contato@condominiosc.com.br



PARTE DA SOLUÇÃO OU DO PROBLEMA!

Colega síndico, você já passou por esta situação? Ao consultar um profissional, especialista ou fornecedor de determinado produto ou serviço para atender a uma demanda do condomínio, nos questionamos se eles fazem parte do problema ou da solução! Alguns posicionamentos, após consultarmos estes profissionais, nos sugerem que a solução deve vir do síndico e a eles só cabe à execução. Por exemplo: eu não emito nota fiscal; eu só atendo em determinado horário; eu só forneço o material, mas não instalo ou não executo o serviço ...

Não é raro também ao encontramos no mercado a solução para uma determinada demanda, que surja um novo problema periférico não contemplado na solução do problema central. Por exemplo: quem irá entregar os jornais quando nós dispensarmos os porteiros e implementarmos a portaria remota/virtual; as plantas que o arquiteto colocou no jardim na execução da revitalização são muito bonitas, mas acumulam água e a vigilância sanitária mandou retirar devido ao combate à dengue.

Não é incomum que as

soluções periféricas ao problema central serem absorvidas pelos síndicos com certa frequência e naturalidade, sobretudo os mais capacitados e experientes, negligenciando de forma inocente uma cobrança mais eficiente do mercado que os atendem na solução do problema original.

Na outra ponta, há o mercado buscando se adaptar ofertando soluções compatíveis com as margens de lucro estabelecidas no conceito do seu negócio. Não é difícil de entender que se o mercado perceber que ele pode oferecer parte da solução e manter a mesma margem de lucro, assim ele vai proceder. Porém ele irá deixar o caminho aberto para o concorrente que apresentar soluções melhores e mais completas, em um mercado condominial sensível e fértil. Estou falando de um tipo de consumidor que possui recurso financeiro em poupança, por força de lei em forma de Fundo de Reserva, disponível para atender demandas em uma economia frágil com recursos escassos, pronto para exigir soluções entregues além do que foi prometido, sem arestas para novos problemas.



Durante o 10º Condomínio Summit em Balneário Camboriú com os palestrantes Rodrigo Machado e Conrado Melhado

ECOGRANITO E BORRACHA LÍQUIDA: soluções em impermeabilização e revestimento para fachadas

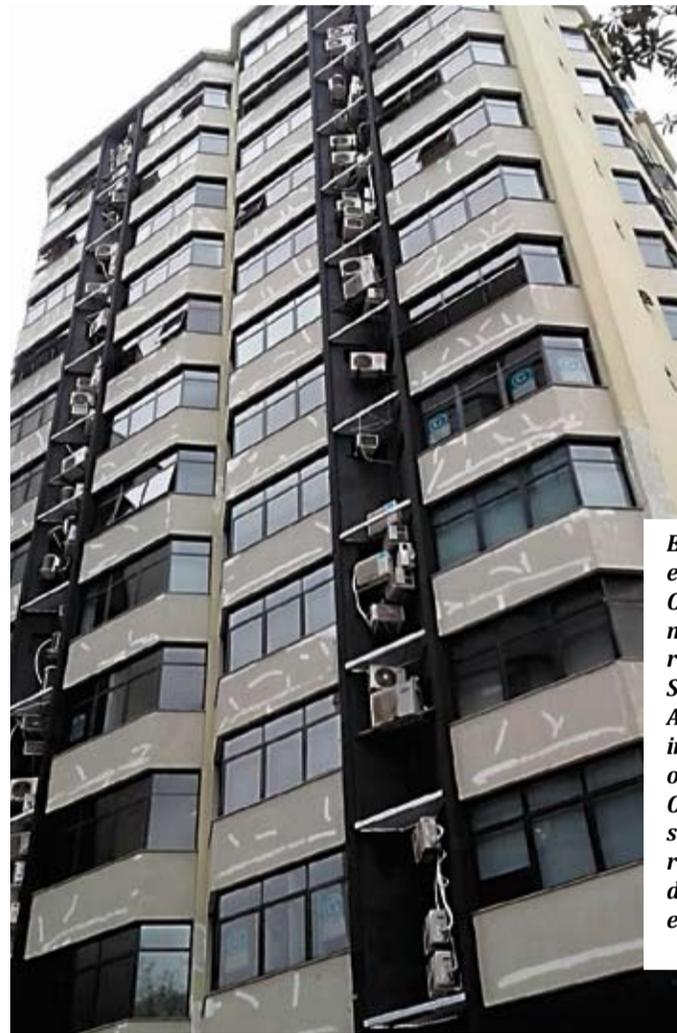


Muito mais que uma solução que agrega beleza e elegância aos projetos, o ECOGRANITO é uma opção para revestimentos com tecnologia inovadora, sustentável e economicamente mais viável que a pedra natural. Pode ser aplicado em fachadas que, por estarem gastas pelo tempo, apresentam um reboco vulnerável, incapaz de suportar revestimentos mais pesados.

Especialmente fabricado para atender o público exigente nos quesitos qualidade, durabilidade,

facilidade e economia, a Akytem Decor Solução em Acabamentos oferece esta opção ao síndico que vai reformar ou quer valorizar a fachada de seu condomínio, quer residencial ou comercial, bem como decorar ou revitalizar paredes nas áreas comuns, dar acabamento a Pele de Vidro do edifício ou outra superfície.

A Akytem Decor também oferece a impermeabilização com BORRACHA LÍQUIDA para a recuperação de coberturas e lajes, com infiltração, que é o grande desafio da maioria dos condomínios residenciais no país. A borracha líquida é um impermeabilizante de alta performance e de fácil aplicação, capaz de oferecer uma renovação durável em pequenas ou grandes extensões, uma vez que o produto possui extraordinária memória elástica. Pode ser utilizada em todas as superfícies que requeiram proteção como paredes, piscinas, lajes, ralos, canos ou superfícies sujeitos a ação do tempo ou em contato com a água da chuva ou infiltrações. Além de ganhos térmicos e acústicos, o produto alia grande poder estético quando exposto.



Em Florianópolis a Akytem Decor está revestindo a fachada do Centro Comercial Planel Towers, na Av. Rio Branco 404. Obra de responsabilidade técnica do Arq. Sergio Uchoa, da UDC Arquitetos Associados, que confiou nas inúmeras vantagens de utilizar o ECOGRANITO em seu projeto. O profissional está bastante satisfeito com o resultado, inclusive recebendo vários elogios por parte dos condôminos e visitantes do edifício.

Síndico consulte as soluções em revestimentos e impermeabilizações que temos a oferecer para o seu condomínio:

(48) 98829-5995 / vendas@akytemdecor.com.br / www.akytemdecor.com.br

ALUNOS RECEBEM CERTIFICADO EM VISITA TÉCNICA A EMPREENDIMENTO EM ITAJÁ

O segundo curso de Síndico Gestor Profissional promovido pela Simax Contabilidade e Administração de Condomínios, contou com a adesão de síndicos e gestores da região e finalizou com uma visita técnica ao Condomínio Brava Beach Corais. O condomínio faz parte de um complexo de empreendimentos de alto padrão localizado de frente ao mar, em Itajaí. Na oportunidade os alunos receberam os certificados e foram acompanhados pela gestora Martinha Silva, onde puderam conhecer a estrutura que tem o conceito de condomínio clube e oferece diversas opções de áreas de lazer, restaurante, salão de beleza e multi serviços à disposição dos moradores na temporada. O curso ocorreu em outubro no auditório da empresa em Itapema e foi ministrado pelo professor Odimar Manoel, da UpCondo auditoria e Treinamentos.



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



Visitantes e turistas podem utilizar áreas de lazer do prédio?

A legislação permite que o condomínio defina as próprias regras de uso por meio da convenção e do regimento interno

Cristina Gallo

Todo condomínio costuma ter alguma área de lazer como quadras de esportes, piscinas, academias, salões de festas, parque infantil e para o uso dos espaços basta que os moradores sigam as regras. Mas para os visitantes e locatários de temporada fica a dúvida se podem ou não usufruir dessas áreas.

O advogado Alberto Luís Calgario diz que não há na legislação nenhum dispositivo que permita ou proíba convidados de moradores de utilizar as partes comuns, dependerá das normas regimentais dos condomínios. "Ao, propositalmente, deixar de regulamentar uma questão afeta ao uso das áreas comuns condominiais, o Código Civil permite que cada condomínio, através de sua convenção e regimento interno, crie as próprias regras", diz.

Calgario recomenda que se tenha bom senso na hora de definir as regras dentro da convenção ou regimento interno, ou seja, que a proibição, ou limitação de convidados, seja baseada na realidade do condomínio. "As pessoas devem pensar, por exemplo, no tamanho da piscina e no número de condôminos, na frequência de uso pelos moradores".

LOCAÇÕES DE TEMPORADA

O maior alerta do advogado é com relação aos aluguéis de temporada, que ele considera ser a questão mais conflituosa dentro de um condomínio. Ele indica que as regras sejam aplicadas a todos igualmente. E quaisquer proibições ou restrições devem estar no regimento interno. "Apesar de reconhecer a existência de entendimentos em sentido contrário, en-



Nevilde Rita Colombo, síndica do condomínio Eugênio Raulino Koerich

tendo não ser possível criar regra discriminatória apenas pela qualidade de locatário de temporada, devendo-se aplicar a mesma regra para todos aqueles que residam no condomínio (condôminos, locatários anuais, comodatários, locatários de temporada), ainda que por curto período de tempo", recomenda.

Essa é a mesma posição adotada pelo advogado Marcelo Becker ao afirmar que locatários de temporada são inquilinos como os anuais e por isso podem usufruir das áreas comuns de lazer. "Atualmente os documentos normativos estão evoluindo e é possível criar regras para a utilização de áreas de lazer com um formato para a temporada e outro para a baixa temporada. Dessa forma, os problemas diminuem consideravelmente, sendo mais fácil para o síndico atuar em cada caso", es-

clarece.

Com relação aos visitantes - amigos ou parentes de moradores - o advogado destaca que o importante é o condomínio estar sempre com a convenção e o regimento interno em dia, pois isso evita constrangimentos e possibilita ao síndico atuar com propriedade em todos os assuntos. "O mais comum é avaliar na assembleia de elaboração ou modifica-

ção do regimento, o limite de pessoas para a utilização das áreas de lazer, pois possuem espaço limitado. Tanto é verdade que se todos os moradores quisessem utilizar uma área ao mesmo tempo não haveria condições, imagine com visitantes em cada unidade. Dessa forma, limitar o número de pessoas, definir horários de utilização, estipular a utilização ou não por visitante é totalmente legal, em prol da ordem condominial", salienta Becker.

REGRAS

No condomínio Eugênio Raulino Koerich, no centro de Florianópolis, a síndica Nevilde Rita Colombo explicou que há regras diferentes no regimento interno para cada espaço. O empreendimento tem dois salões de festas, parque, sala de jogos, uma piscina infantil e outra para adultos. Para a piscina são permitidos até dois visitantes por apartamento e é necessário avisar a portaria. A sala de jogos e o parque são liberados, a única regra é o uso com disciplina.

A restrição no Raulino Koerich se refere ao aluguel do salão de festas, vetado aos locatários de temporada. "Em nosso regimento foi definido que só o morador fixo, maior de 18 anos, pode locar o salão. Temos dificuldades em fazer

cobranças se houver problemas, pelo fato de ficarem poucos dias, então não é permitido".

Nevilde considera que os visitantes não chegam a aumentar os custos. Ela diz que, mesmo na temporada, não observa aumento das despesas. "Temos mais visitas, mas muitos moradores vão para as praias, então um compensa o outro".

No condomínio Caminho da Praia, na Vargem do Bom Jesus, em Florianópolis, as áreas comuns são um salão de festas, um parque infantil e estão implantando um jardim com árvores frutíferas. De acordo com a síndica Cleci Lemos os espaços são liberados para convidados e inquilinos de temporada, bastando que sigam as regras de cada local. "Está tudo definido no regimento interno".

No condomínio, para uso do salão de festas é pago um aluguel simbólico e o responsável precisa ter mais de 18 anos. O parque infantil é para crianças até 10 anos, acompanhadas dos pais. Os visitantes e locatários de temporada não trazem mais custos ao condomínio, de acordo com a síndica Cleci. "Todas as unidades têm gás e hidrômetro individual, então aumenta o custo somente para o morador que está recebendo a visita ou para o proprietário que loca a unidade".

COMPLETO ATENDIMENTO PREDIAL

LIMPEZA ZELADORIA PORTARIA LIMPEZA EM ALTURA

www.multilimpservicos.com

(48) 3209-6697

MULTIIMP SERVIÇOS EM SERVIÇOS

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
JOINVILLE | Rua Dr. João Colín, 2013 | Bairro América | 47 3025-7222/ 9 8818 7356
CRICIÚMA | Av. Centenário, 2505 | Bairro Operária Nova | 48 3045-2532/ 9 9104 3092

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

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

COBRANÇA

Não paguei as taxas do condomínio e após dois dias de atraso recebi notificação solicitando o pagamento. Isso pode? A partir de quanto tempo de atraso da taxa o condomínio pode iniciar a cobrança??

Gi Cabreira / Condômina

A palavra "condomínio" quer dizer uma propriedade comum, isto é, reunião de direitos e obrigações atrelados à propriedade privativa de uma ou mais unidades, em um único prédio, no qual as unidades atribuem-se em frações ideais - artigo 1.332 do CC.

O condomínio trata-se de uma pessoa jurídica de direito privado sem fins lucrativos e depende única e exclusivamente do pagamento do rateio mensal realizado pelos moradores (ora, as taxas condominiais) para adimplir com suas obrigações.

A taxa condominial, por sua vez, é uma imposição para que todos os condôminos dividam as despesas do condomínio. Dessa forma, percebe-se que o condomínio não possui receita/lucro, mas, tão somente, divisão de despesas comuns entre os moradores.

Pois bem. A legislação vigente não dispõe acerca de um prazo de atraso da taxa para que o condomínio possa iniciar a cobrança

(extrajudicial ou judicial).

Em tese, no dia subsequente ao vencimento da taxa condominial o condomínio já poderia enviar notificação extrajudicial ao condômino inadimplente e/ou ajuizar Ação de Cobrança.

Porém, é pertinente averiguar a convenção condominial, uma vez que geralmente os condomínios indicam um prazo/regra de "tolerância" para o condômino efetuar o pagamento (evidentemente com os devidos acréscimos legais e convencionais) após o vencimento do boleto, antes que a cobrança seja realizada por meio de alguma empresa ou escritório de advocacia.

Por fim, é válido lembrar que, de acordo com o artigo 1.336, §2º do Código Civil Brasileiro, o condômino inadimplente deverá arcar com juros moratórios de 1% ao mês e multa de 2% sobre a taxa condominial, correção monetária (artigos 389, 395 e 404, todos do Código Civil) e, em algumas oportunidades, honorários advocatícios.

Geraldo Gregório Jerônimo

Advogados Associados
Diogo Silva Kamers
OAB/SC 29.215
(48) 3222 2505



CORPO DE BOMBEIROS

Sou síndico de um edifício antigo, fundado em 1970. Todas as novas leis do Corpo de Bombeiros se aplicam ao nosso prédio? Qual o prazo que os condomínios tem para implantar a IN28 e IN3 1?

Gilberto Artmann /Joinville

Em atenção à sua solicitação, enfatizo que ambas as normas possuem aplicabilidade imediata e foram editadas pelo Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina, as quais poderão ser obtidas por intermédio do seguinte site: <https://dat.cbm.sc.gov.br/index.php/pt/cidadao/instrucoes-normativas-in>

A IN 28, apesar de inaplicável aos condomínios residenciais, refere-se à criação das brigadas de incêndio, sendo que estas poderão ser compostas pelos habitantes do condomínio, os quais receberiam treinamento junto à Corporação, ficando responsáveis pelo atendimento imediato de eventual demanda ocorrida nas dependências da edificação;

A IN 31 é apelada de norma "KISS", e trata-se do plano emergencial de eva-

luação da edificação ante a ocorrência de um incêndio.

É importante que ambas as normas sejam observadas pelo condomínio, evitando, assim, maiores responsabilidades da administração diante da ocorrência de incêndios.

A não aplicação de ambas as normativas dos bombeiros poderá importar em responsabilidade civil do síndico em virtude da suscitação de culpa lastreada em negligência.

Gustavo Camacho

(47) 32789026 /
(47) 98447-3915

gustavo@camachoadvogados.adv.br
www.camachoadvogados.adv.br



CONVENÇÃO

Condomínios edilícios que não possuem convenção condominial registrada poderão executar as taxas condominiais inadimplidas?

Claudio Durante / Florianópolis

O crédito decorrente de encargo de condomínio é título executivo extrajudicial e está expressamente previsto no artigo 784, inciso VIII, do Novo CPC.

Todavia, em se tratando de condomínio informal, ou seja, aquele que não possui convenção registrada em cartório, e não tendo o condômino participado de assembleias, escolhas de representantes e atos de administração, típicos da relação condominial, esbarra-se em sério risco ao promover-se ação executiva para cobrar taxas inadimplidas, sendo mais recomendado e seguro ajuizar ação de cobrança. Todavia, é possível que o judiciário acate ações de execução.

Baccin Advogados Associados

Milton Baccin

Advogado - OAB/SC 5.113

(48) 3222 0526

Administração premium para seu condomínio

São mais de 20 anos de sucesso e experiência que permitem que cada condomínio administrado tenha soluções personalizadas com um atendimento impecável, sem complicação e com tecnologia.

Síndico profissional
Suporte pessoal

Suporte administrativo
Suporte financeiro e contábil



CORRETA
CONDOMÍNIOS

www.corretacondominios.com.br
Fone: (48) 3241.1223

LAVIP

LAVAÇÃO E PINTURA PREDIAL

Solicite Orçamento!

Análise técnica do condomínio gratuita



LAVAÇÃO

Limpeza de fachadas de pele de vidro



PINTURA

Pinturas de alta performance



RECUPERAÇÃO

Recuperação de juntas de dilatação e pastilhamento

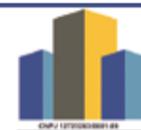
MAIS DE 20 ANOS DE EXPERIÊNCIA EM SERVIÇOS DE LAVAÇÃO, PINTURA E RECUPERAÇÃO PREDIAL

- ✓ Profissionais certificados e treinados para prevenção de acidentes (CIPA);
- ✓ Fornecimento de ART com engenheiro próprio;
- ✓ Possuímos todas as certificações:
 - NR 35 - Norma para trabalho em altura
 - NR 6 - Equipamentos de proteção individual
 - NR 26 - Sinalização de segurança
 - PCMSO - Programa de controle médico de saúde ocupacional
 - LTCAT - Laudo técnico das condições ambientais de trabalho
 - PPRA - Programa de prevenção de riscos ambientais
- ✓ Seguro Funcional e Seguro Obra, Registro junto ao CREA/SC.

(48) 99602.1249

contato@lavippinturas.com.br

facebook.com/lavippinturas



Dos Anjos
Construção Civil

www.dosanjosconstrucaocivil.com.br

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

Responsável Instalação e manutenção elétrica Engº Civil

Valterson de S. dos Anjos Antônio Augusto C. Borges

dosanjosconstrucaocivil@gmail.com Crea 004710-0

(48) 99663-5662 / 3030-8550

f dosanjosconstrucaocivil

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



Contabilidade & Assessoria

(48) 3223 5332

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!

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

www.gtccontabilidade.com.br

gtc@gtccontabilidade.com.br



GUIA DE FORNECEDORES

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



CORRIMÃOS E PROJETOS EM AÇO INOX

TELEVENDAS (48) 3343-1225 | WHATSAPP (48) 98472-7803

Especializado em corrimãos, guarda-corpos e projetos especiais executados em aço inox

Arte Curvas
transformando metais em arte
www.artecurvas.com.br

vendas@artecurvas.com.br | Rua: Benjamin Gerlach, 739 - Fzda Sto. Antonio, São José - SC

CURSOS E TREINAMENTOS

BEUTER Treinamento e reciclagem de Zeladores e Porteiros

Cursos de Qualificação Profissional (48) 3222 2911 | eliobeuter@yahoo.com.br

Felipe Schmidt, 303 Sl. 1001 - Ed Dias Velho - Centro - Fpolis/SC

Indicamos profissionais treinados para cobrir férias ou contratação permanente sem custos.

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

CYMACO ENGENHARIA

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

www.cymaco.com.br [48] 3348-0047

Recupere e valorize o seu imóvel com a especialista em Retrofit

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.

Schnel EMPREITEIRA

REFORMAS PREDIAIS

(48) 3257.1919

Há mais de 30 anos

www.schnelempreiteira.com.br

DARCI PINTURAS

Pintura Predial | Lavação | Restauração

14 Anos

f /darci.camargo.731 | darci pinturas@yahoo.com | (48) 99161.3057

Especializado em Condomínios

prediplan planejamento predial

• Manutenção Predial • Reformas
• Inspeção e Planejamento Predial • Laudos Técnicos

48 991564675

www.prediplan.com.br | contato@prediplan.com.br

RH EMPREITEIRA

PINTURA E REFORMA PREDIAL

(48) 3024.5277

25 anos

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

Tech New Arquitetura e Pinturas

(48) 9 9982 8141
(48) 9 3235 2379

20 Anos

www.tn1.com.br

Pintura Predial - Lavação de fachadas - Laudos - Impermeabilizações
Resp. Téc: Arq. Armando Felipe da Silva - Mestrado/ Patologia da Construção

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS / PREVENTIVO CONTRA INCÊNDIOS

VISATECH Instalações Elétricas

CREA 15476-4/SC

• Montagens e Instalações Elétricas de Alta e Baixa tensão;
• Elaboração de projetos Elétricos, Telecom e Preventivos;
• Manutenções Corretivas, Preventivas e Contrato de Manutenções;
• Relatório e laudos elétricos;
• Instalações de Gerador / No-break;
• Montagens do sistema de SPDA;
• Elaboração dos laudos técnicos para alvará do bombeiro;

/Visatechsc contato@visatechsc.com (48) 3342-2446 / 9 9937-5441

AGENDE-SE

Convenção de condomínios e elevadores debatidos em palestra para síndicos em novembro

O evento ocorre no auditório da sede da empresa C D'Avila Corretora de Seguros dia 22 de novembro, em Florianópolis, e trará dois temas de interesse dos síndicos. O especialista e autor catarinense Zulmar Koerich ministra a palestra "Convenção de condomínio e regimento interno - questões polêmicas e sugestões de cláusulas" e Vitor Capistrano abordará o tema "Problemas com elevadores na Gestão de Condomínios - Cuidados e atenções necessárias sobre o assunto".

Os síndicos serão recebidos com um welcome coffee a partir das 18h45 na

Rua Desembargador Pedro Silva, 2890 em Coqueiros. O evento tem a organização das empresas CASP Contabilidade e Condomínios, +CREDESC Soluções Financeiras, C D'Avila Corretora de Seguros, Manzi e Koerich Advogados e conta com o apoio institucional do Jornal dos Condomínios.

As inscrições são gratuitas e podem ser feitas pelos telefones (48) 3954-3300 e 98862-1600. As vagas são limitadas.

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS

Consultoria Técnica / Análise Técnica
Relatório de Análise Técnica / Inspeção Predial
Perícia de Engenharia / Vistoria de Vizinhaça
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
VALORIZANDO O SEU PATRIMÔNIO

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

Consultoria técnica | Manutenção preventiva e corretiva
(48) 99985.3938 | fossengenharia@gmail.com

- Inspeções e Vistorias Prediais
- Inspeção Cautelar de vizinhança
- Laudos Técnicos de Engenharia
- Assessoria de Engenharia a Condomínios
- Perícias Judiciais e Extrajudiciais
- Avaliações imobiliárias / Regularização de obras
- Gestão, Execução e Auditoria de obras
- Planejamento e Controle de obras

MAPA ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO

(48) 99982 1196 / 98406 5470

Eng. Lineo
LINEOFILHO@GMAIL.COM

Laudos técnicos de vistoria e perícias em condomínios

Fiscalização e Gerenciamento de obras em condomínios

PRAVALIAR Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho

Inspeção Predial e Laudo Técnico

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

BALNEÁRIO CAMBORIU

PORTARIA REMOTA

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

Portech Portaria Remota

www.portech.com.br 47 3081 5508

contatosul@portech.com.br Rua Tailândia, número 500, sala 501 BALNEÁRIO CAMBORIU/SC

CLASSI EMPREGO

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

Pablo Amaral Lyrio (48) 99147 1970	Mairon Florindo (48) 98422 1772	Jones Melo (48) 99186 0098
Marcel Martins (48) 98426 3397	Vanessa Oliveira (48) 98428 5005	Carlos Rosenki (48) 99836 6510
Elenildo Nascimento (48) 98853 8228	Wilsonne Romain (48) 99649 9348	Vanessa Oliveira (48) 98428 5005
Joana Batista (48) 99694 6448	Luiz Carlos Teixeira (48) 99102 2853	Lauro Correa - Baln. Camboriú (47) 99731 1622 Porteiro, auxiliar de síndico, zelador Possui cursos na área de segurança, experiência com as rotinas do condomínio
Clarisse Bride (48) 99949 6538	Charles Santiago (48) 99840 7512	

Áreas comuns podem ter nova destinação

Alterar os espaços comuns do condomínio pode ser positivo, porém as mudanças devem ser previamente aprovadas e seguir aspectos legais

Graziella Itamaro

Assim como as pessoas podem mudar com o passar do tempo, nos condomínios também é comum que, após algum tempo os moradores percebam que certas áreas comuns não são bem aproveitadas e uma destinação diferente pode ser mais útil e benéfica para todos. Porém, para mudar os espaços é preciso ter cuidados legais.

Seja para instalar uma piscina, transformar uma quadra de esportes em estacionamento, uma área de circulação em bicicletário, uma sala de jogos em brinquedoteca, ou qualquer outra alteração, é importante que os responsáveis estejam atentos à legislação e regras para essas mudanças, que podem ocorrer também em condomínios novos, quando a construtora entrega uma proposta de espaço, porém os moradores desejam dar outra finalidade para a área.

Advogado, consultor, palestrante e professor de direito imobiliário, Dennis Martins explica que o processo de alteração da destinação de área comum não é



Dennis Martins, advogado, consultor e professor de direito imobiliário

algo simples e por isso recomenda-se a consulta a um profissional da área, seja ele advogado ou administrador de condomínio com profundo conhecimento na área, pois os erros podem resultar em situações bastante traumáticas. “O condomínio não se trata de um “território independente e absoluto”, por isso no seu interior também se aplica a legislação ur-

banística municipal. Dessa forma, uma medida bastante oportuna é consultar o zoneamento local, pois não seria nada agradável após um delicado processo de alteração de destinação vir a descobrir que o Município não permite o que se pretende no local”, orienta.

PRIMEIRO PASSO

De acordo com o advogado Zulmar Koerich, o processo começa com a convocação de uma assembleia, onde na pauta deve constar de forma clara e objetiva a área que se pretende modificar e a nova destinação que se pretende implementar. “Nesta assembleia devem ser apresentados os projetos, bem como as devidas licenças administrativas e alvarás para instalação, evitando com isso embargos, multas, e outras penalidades impostas pelo descumprimento

das regras impostas pela administração pública”, explica.

Dennis lembra que diante da rápida alteração na forma de se comunicar nos dias atuais, uma boa parte dos condomínios não pratica exatamente aquilo que é exigido na convenção como formalidade para a publicação dos editais. “Apesar das facilidades de comunicação, considerando que o tema é bastante polêmico e delicado, recomenda-se que, na publicação dos editais para esse fim seja mantida a forma como vem sendo praticada e, também, somada a ela, a observância estrita ao que diz a convenção, ainda que possa parecer exagero”, alerta.

O quórum

Segundo o advogado Zulmar Koerich, em regra a destinação de área comum, por se tratar de patrimônio de todos, somente pode ser modificada mediante aprovação da totalidade dos condômi-

nos presentes em assembleia que é especificamente designada para deliberar sobre esse tema.

Se a área alterada tiver a mesma finalidade anterior, como por exemplo, desativar uma área de lazer, como o salão de jogos para aumentar o salão de festa, não dependerá do quórum da unanimidade dos condôminos. Segundo Zulmar, nesse caso, entende-se que o quórum é de 2/3 da totalidade dos condôminos, observando-se as disposições do art. 1.342 do Código Civil que afirma que “a realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns”.



Zulmar Koerich, advogado, escritor e especialista em condomínios

SR. SÍNDICO

A água do seu condomínio está própria para o consumo?

• Análises de Piscina, Potabilidade (Caixa D'água e Cisterna) e Efluentes

Laudos Online - Coleta Gratuita na Grande Florianópolis

48 3258.3819 / 3246.5037

www.laboratorioaquavita.com.br



Aquavita
Laboratório de Análises

bhatel
TELECOMUNICAÇÕES



(48) 3381-2900
www.bhatel.com.br

Rua: Otávio do Patrocínio Medeiros, 154 - Nossa Senhora do Rosário - São José/SC

-CFTV
-CONTROLE DE ACESSO
-SENSORES E ALARMES
-CERCAS ELÉTRICAS E CONCERTINAS
-AUTOMATIZAÇÃO DE PORTAS E PORTÕES
-PORTEIRO ELETRÔNICO
-FECHADURAS MAGNÉTICAS E ELETROIMÃS
-MANUTENÇÃO CORRETIVA E PREVENTIVA



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

Cobrança Garantida de Condomínio
Orientações e Consultoria Especializada
Receita Integral Antecipada
Prestamos Serviços Para Todo o Estado

25 anos trabalhando com qualidade



ADELANTE

COBRANÇA DE CONDOMÍNIOS

48 3222-5611 | www.adelantecobrancas.com.br