Jornal dos ANO 16 - N° 191 - OUTUBRO 2017 - 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 Summit incentiva a inovação do setor

Suplemento Especial

Atividade de síndico pode virar profissão regulamentada

Assunto polêmico, a regulamentação da profissão de síndico que está sendo discutido em comissão no Senado Federal, já movimenta a classe e divide opiniões. Diante da questão, o Jornal dos Condomínios foi ouvir a opinião de gestores e de especialistas.

Páginas 8 e 9

Mercado

Lançamentos, cursos e eventos para síndicos movimentam o mercado de condomínios

Páginas 18 e 19



NÃO ADMINISTRE COM A METADE: RESOLVA A INADIMPLÊNCIA E CONTE, COM A RECEITA INTEGRAL DO SEU CONDOMÍNIO.

O SERVICO DE COBRANÇA GARANTIDA OFERECIDO PELA DUPLIQUE POSSIBILITA A ANTECIPAÇÃO DA RECEITA INTEGRAL PARA O CONDOMÍNIO, ELIMINANDO A INADIMPLÊNCIA E FORNECENDO O CONTROLE FINANCEIRO PARA A REALIZAÇÃO DE OBRAS E OUTRAS BENFEITORIAS.

48 3024 6666 / 48 99681 1413 / 48 99153 6921



WWW.**DUPLIQUE**.COM.BR







Barreiros - **SÃO JOSÉ/SC**

www.grupoadservi.com.br





www.pontualcobranca.com.br (48) 3084-8890

COMUNICADO

Com o objetivo de atender cada vez melhor nossos clientes, parceiros e síndicos a partir de Setembro/2017 estaremos em nossa nova sede.

NOVO ENDERECO:

Edifício Ceisa Center Av. Osmar Cunha, 183 - Bl C - Sl 501 Centro - Florianópolis/SC



Ampla Serviços Especializados

Lavação, Restauração e Pintura predial

Especializada 48 3337.0889 / 3371.5512 / 99175.9900 em Condomínios amplaempreiteira@gmail.com www.amplase.com.br

Conteúdo

de peso para os leitores

esta edição trazemos a cobertura da 6ª edição do Condomínio Summit. O evento trouxe palestrantes que discutiram temas relevantes para o cenário condominial, além de promover a integração e a troca de conhecimento entre os gestores, especialistas e representantes das principais empresas do mercado. Foram meses de planejamento e organização, toneladas de equipamentos, o envolvimento de mais de 100 colaboradores diretos e indiretos e um time de 7 especialistas que interagiu com o público de síndicos e profissionais do setor. O Jornal dos Condomínios apoiou o evento e teve uma participação especial com um estande onde pode receber os síndicos leitores e fazer parte da energia positiva gerada no encontro.

Nesta edição também trazemos a avaliação de gestores e especialistas a respeito da regulamentação da profissão de síndico que está sendo discutida no Senado. Veja que o assunto é polêmico e já movimenta a classe e divide opiniões.

Você sabia que cada 84 minutos um brasileiro perde a vida por afogamento? E que quando se trata de crianças de zero a nove anos, 51% dos óbitos ocorrem em piscinas e residências? Nessa



Na 6ª edição do Condomínio Summit com Rosely Schwartz e Ana Vanzelli, oportunidade de estar com pessoas especiais

faixa etária, o afogamento é a segunda causa de morte de crianças no país.

curta e compartilhe: facebook.com/jornaldoscondominios

Saiba que a leis que tornam obrigatória a instalação de dispositivos de segurança nas piscinas residenciais ou coletivas ainda aguardam regulamentação, mas você síndico não precisa esperar para adequar a piscina do condomínio e evitar que mais acidentes trágicos aconteçam com nossas crianças.

A coluna Mercado deste mês está recheada de informações sobre eventos, cursos e lançamentos que movimentam o setor de condomínios, além de muito conteúdo de peso para nortear nossos leitores em suas funções diárias nos condomínios.

> Boa leitura! Ângela Dal Molin

Expediente

Jornal dos Condomínios Direção Geral: Ângela Dal Molin angeladalmolin@condominiosc.com.br Coordenação editorial: Vânia Branco

jornaldoscondominios@terra.com.br

Equipe de jornalistas: Graziella Itamaro, Sibyla Loureiro, Fabiane Berlese e Márcia Quartieiro - Revisão: Tony Rodrigues -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





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

MONITORAMENTO DE CÂMERAS E ALARMES

RASTREAMENTO VEICULAR

PORTARIA VIRTUAL

e muito mais. Khronos, a primeira em segurança.

grupokhronos.com.br



Piscinas em condomínio: lazer que envolve riscos

Condomínios se antecipam à legislação e investem na segurança

Márcia Quartiero

s dados são bastante alarmantes quando se verifica o número de mortes por afogamento no país. A cada 84 minutos um brasileiro perde a vida por esse motivo, conforme a Sociedade Brasileira de Salvamento Aquático (Sobrasa), uma entidade sem fins lucrativos, que atua na prevenção de afogamentos e incidentes na área aquática. A maioria das mortes é registrada em rios e represas. Mas quando se trata de crianças de zero a nove anos, 51% dos óbitos ocorrem em piscinas e residências. Nessa faixa etária, o afogamento é a segunda causa de morte de crianças no país.

No mês de junho, uma menina de sete anos morreu afogada em um hotel de Balneário Camboriú. Em setembro, a morte de mais duas crianças, ambas de três anos, em Florianópolis, reforçou a preocupação com a segurança e acendeu a luz vermelha nos condomínios que possuem área com piscina. "Em 17 anos, nunca tivemos nenhum registro de afogamento, mas isso não significa que não possa acontecer, com consequências irreparáveis", destaca o síndico Robson de Oliveira Soares, do Condomínio Residencial Central Park, no bairro Saco Grande, que está coordenando uma ampla

O Condomínio Residencial Central Park está em reforma e a piscina terá sistema de antissucção, botão de emergência e portas de acesso de vidro temperado

reforma para garantir a instalação de dispositivos de segurança na área de lazer do residencial, que possui 108 unidades divididas entre 12 blocos.

Pela legislação atual, o Central Park não estaria obrigado a fazer esse investimento, mas o cuidado com a integridade dos moradores,

principalmente das crianças, fez com que as obras fossem aprovadas em assembléia realizada este ano. "Procuramos o Corpo de Bombeiros e solicitamos uma vistoria para identificar todas as melhorias necessárias", conta Soares.

LEI AGUARDA **REGULAMENTAÇÃO**

Em novembro de 2015, o governador Raimundo Colombo sancionou a lei 16.768, que torna obrigatória a instalação de dispositivos de segurança nas piscinas residenciais ou coletivas, dando um prazo de um ano para os proprietários se adequarem e adotarem o sistema de antissucção, contendo ralo antiaprisionamento ou tampas de tamanho não bloqueável nos ralos de sucção. O proble-

Campanha de prevenção de afogamentos e incidentes na área aquática da Sociedade Brasileira de Salvamento

Aquático (Sobrasa)

ma é que esse prazo só começará a contar após a regulamentação da lei, o que, passados quase dois anos, ainda não aconteceu.

"Como esta lei não foi regulamentada, as edificações são fiscalizadas com base na lei estadual 16.157 e no decreto 1.957, ambos de 2013, que traz a obrigatoriedade do sistema antissucçãopara as edificações novas que fizerem uso de piscinas", explica o subchefe do Setor de Normatização do Corpo de Bombeiros, tenente Fabio Fregapani Silva. São consideradas edificações novas aquelas construídas após 11 de novembro de 2013 - não estão incluídas na lei as edificações unifamiliares.

De qualquer forma, destaca Fregapani, a Instrução Normativa 033 do Corpo de Bombeiros Militar já está em vigor e serve como balizador legal para as ações de vistorias que a corporação realiza em todo o Estado. De acordo com Fregapani, no decorrer do ano passado, foram feitas 390 mil vistorias em edificações no Estado, incluídas as que fazem uso de piscinas (exceto as unifamiliares).

Em Florianópolis, um projeto de lei que obriga a instalação do

> sistema antissucção e do botão de parada de emergência conectado à bomba foi aprovado em setembro e aguarda a sanção pelo prefeito Gean Loureiro. "O município pode legislar acerca de assuntos de interesse local, e todo ato em apoio à prevenção é sempre muito bem-vindo", elogia o tenente Fabio Fregapani Silva.

A sanção ou não da lei não fará diferença para os moradores do Residencial Central Park, que neste verão poderão aproveitar a piscina sem medo de uma tragédia. A reforma, que deve ser finalizada em novembro, inclui sistema de antissucção, botão de emergência e a colocação de portas de acesso, de vidro temperado laminado (único aceito pelos Bombeiros). Toda a área da piscina foi cercada e se garantiu a acessibilidade a cadeirantes em todo o entorno. "Poderemos dormir tranquilos, sabendo que nossas crianças estão protegidas", afirma Robson Soares.





Locação do prédio para a instalação de antenas ainda gera polêmica

Mesmo não sendo uma prática recente, há muitas dúvidas sobre o tema. Entre os principais benefícios está o aumento na arrecadação

Dariane Campos

om o orçamento do condomínio muitas vezes apertado, é comum que a administração busque alternativas para melhorar o rendimento sem impactar diretamente no bolso do morador, quer seja reduzindo despesas, ou buscando outras fontes de receitas. E foi isso que o Edifício Ômega, em Campinas, São José, fez há 12 anos, quando por decisão unânime em assembleia autorizou a locação do topo do prédio para a instalação de antenas de telefonia celular.

O condomínio foi um dos primeiros no bairro a apostar nessa alternativa, que até hoje é motivo de muita polêmica. Sabendo do receio sobre os possíveis impactos que os equipamentos teriam na vida dos moradores, além da proposta comercial a empresa também apresentou ao condomínio um estudo feito pela Universidade Federal de Santa Catarina sobre o tema. E com isso, garantiu a segurança que todos precisavam para tocar o projeto.

De acordo com a síndica Cleunice Scherner, que assumiu a administração em maio, o valor arrecadado durante todo esse tempo foi utilizado para abater parte da taxa mensal de gastos. Mas com as mudanças da nova gestão,



Síndica do Edifício Ômega Cleunice Scherner diz que o valor arrecadado com a locação será revertido em melhorias na área de convivência do condomínio

a partir de agora o dinheiro será revertido em melhorias na área de convivência dos condôminos.

"A utilização do espaço nos permite aumentar a arrecadação e garantir um ótimo sinal de in-



SAIBA MAIS

- PARA A INSTALAÇÃO da antena, deve-se exigir a apresentação de projetos com ART, aprovados em todos os órgãos públicos. Além disso, é necessária a contratação de seguro, tendo o condomínio como beneficiário. O risco de danos causados pelas antenas não está coberto pelo seguro obrigatório
- O SÍNDICO DEVE fazer a identificação dos funcionários da empresa que poderão ter

acesso ao condomínio

- OS CUSTOS de energia elétrica devem estar previstos no
- PARA EVITAR aborrecimentos, um advogado deve acompanhar a elaboração do contrato. Ele saberá orientar o síndico nas negociações e poderá adequar o documento às necessidades de cada condomínio.

Fonte: Alberto Calgaro

ternet e celular. A única desvantagem está na necessidade em ter uma pessoa disponível a qualquer hora para atender os técnicos nos casos de manutenção, que podem acontecer após chuvas e ventos fortes", comenta.

Mesmo não sendo uma prática recente, a locação do espaço ainda causa muitas dúvidas. Há um grupo que, apesar dos benefícios financeiros, ainda se preocupa muito com os possíveis efeitos colaterais da irradiação pelo uso das antenas. E foi exatamente por esse zelo com a saúde que os moradores do Residencial Carybe, na Trindade, rejeitaram no ano passado a proposta trazida pela administração.

De acordo com a atual síndica, Lia Benthien, na época os moradores ficaram preocupados com os reflexos negativos que poderiam vir com o tempo. "Quando houve a votação, eu também fui contra. Como ainda não ficou provado se as antenas de fato transmitem ou não radiação prejudicial à saúde, não achei que os valores oferecidos valiam correr o risco", comenta.

Para Lia, embora a alternativa

seja uma boa opção financeira, precisa ser examinada com cautela. "Hoje, com a responsabilidade que tenho com os moradores, antes de levar novamente para votação, eu precisaria ver os laudos da empresa sobre o assunto e tentar alguma garantia caso fosse comprovado algum problema de saúde por radiação. Além disso, buscaria orientação sobre a estrutura do prédio, peso de equipamento, entre outras questões", explica.

Polêmicas à parte, antes de assinar qualquer contrato é preciso saber se a decisão também não irá acarretar problemas ao condomínio. Segundo o advogado Alberto Calgaro, uma das principais recomendações é respeitar o que é decidido em assembleia. "Sem decisões judiciais que possam ser utilizadas como baliza, nesse caso é importante ter a aprovação unânime dos condôminos", explica. Além disso, ele destaca a importância do condomínio contratar um engenheiro para verificar se os projetos estão corretos, já que uma obra malfeita pode causar problemas estruturais ou de infiltração.





PONTO DE VISTA

Posso cortar a água e o gás de um condômino inadimplente?

os últimos dias tenho recebido inúmeros relatos de condomínios que estão suspendendo o fornecimento de água e gás dos condôminos que estão em débito com as suas quotas condominiais e isto tem me levado a refletir sobre o tema.

Partindo da perspectiva humana, penso que tanto a água quanto o como o gás são itens essenciais para todos os indivíduos inseridos na sociedade pós-moderna na qual vivemos, conforme podemos perceber da análise analógica do artigo 22 do Código de Defesa do Consumidor e do artigo 10, I da Lei 7.783/89 que trata sobre a

Art. 22 - Os órgãos públicos, por si ou suas empresas, concessionárias, permissionárias ou sob qualquer outra forma de empreendimento, são obrigados a fornecer serviços adequados, eficientes, seguros e, quanto aos essenciais, contínuos.

Art. 10. São considerados serviços ou atividades essenciais:

I — tratamento e abastecimento de água; produção e distribuição de energia elétrica, gás e combustíveis.

Ora, cortar itens essenciais para a sobrevivência viola o princípio constitucional da dignidade da pessoa humana que está expresso no artigo 1.º, inciso III, da Constituição Federal. Além disso, é extremamente perverso e cruel impedir que alguém tome banho, faça as suas necessidades fisiológicas e prepare as suas refeições. Fatos como estes têm o potencial de ferir profundamente o íntimo



do ser humano, pois lhes acarreta prejuízos morais e psicológicos indesejáveis e até mesmo irrever-

Mas você, caro leitor, deve estar se perguntando neste momento: Então é correto que alguém deixe de pagar o condomínio sem sofrer as consequências por isto?

Com certeza não! Pagar pontualmente o condomínio é um dever primário do condômino e este não pode se tornar inadimplente com esta obrigação, conforme disposto pelo artigo 1.336, inciso I, do Código Civil.

Para combater a inadimplência, o Código de Processo Civil atual prevê medidas extremas, tanto é que a dívida condominial agora é um título executivo extrajudicial e poderá levar a unidade devedora a ser penhorada e leiloada para quitar o débito. Há algo mais grave do que isso? Creio que não!

Nesta linha de raciocínio, o artigo 805 do Código de Processo Civil, é claro que a execução das dívidas, inclusive as condominiais, deverá ocorrer sempre pela via menos gravosa ao devedor.

Analogicamente, ainda que, Código de Defesa do Consumidor seja inaplicável na relação dos condôminos para com os condomínios, vale citar o artigo 42, pois ele expressa a ideia contida na legislação brasileira de evitar que as pessoas, ainda que devedoras, sejam expostas ao ridículo ou constrangidas:

Art. 42. Na cobrança de débitos, o consumidor inadimplente não será exposto a ridículo, nem será submetido a qualquer tipo de constrangimento ou ameaça.

Mas afinal de contas, é possível que o condomínio corte o fornecimento de água e gás dos condôminos inadimplentes? A resposta é um sonoro não! A legislação condominial dispõe de dispositivos eficazes e eficientes para a cobrança/execução das dívidas condominiais. Portanto, ainda que a massa de condôminos insista pela suspensão destes itens essenciais sobre o qual tratamos aqui, o síndico deverá manter firme a sua posição, caso contrário poderá ser responsabilizado pela prática do crime de exercício arbitrário das próprias razões, constante do artigo 345 do Código Penal, além de estar gerando um passivo futuro para o condomínio, que poderá ser condenado ao pagamento de verba indenizatória moral ao condômino que se sentir prejudicado e buscar o judiciário.

Gustavo Camacho é advogado, especialista em Direito Civil e Imobiliário e presidente da Comissão de Direito do Consumidor da OAB Joinville.





INFORME SECOVI **CONDOMÍNIOS**



NOTÍCIAS DE CONDOMÍNIOS E MERCADO IMOBILIÁRIO | OUTUBRO/2017

Conhecimento sobre legislação é importante para condomínios

Quem atua na área condominial ou pretende ser síndico, conselheiro ou administrador de condomínios, sabe que um bom trabalho nesse campo precisa ter embasamento na legislação, conhecimentos de contabilidade e bastante jogo de cintura. A legislação é constantemente atualizada e é necessário estar em dia para que o condomínio tenha as melhores soluções.

Para atender as demandas e proporcionar capacitação, o SECOVI Florianópolis/Tubarão oferece cursos durante todo o ano, incluindo temáticas jurídicas. O próximo assunto a ser abordado será "O Direito do trabalho - abordando a reforma trabalhista", nos dias 24 e 25/11, saiba mais:

O Direito do trabalho abordando a reforma trabalhista

24 e 25/11 (18h às 22h e 8h às 18h)

Hotel Floph Florianópolis/SC

Conteúdo

Tratando do direito do trabalho, seus sujeitos e princípios norteadores | Aplicação da legislação previdenciária e trabalhista | Enfrentamento da questão das estabilidades, a questão da insalubridade nos condomínios, as formas de dispensa e aplicabilidade da dispensa por justa causa | As mudanças da reforma trabalhista no âmbito do direito material efetivamente | A possibilidade da negociação extrajudicial e intervenção sindical

Professora

Roberta Schneider Westphal - Advogada, pósgraduada em Direito do Trabalho e Processo do Trabalho. Professora universitária, membro da Diretoria da ACAT.

Para saber mais informações e realizar sua inscrição acesse www.secovifloripa.com.br



A oferta de benefícios como plano de saúde, tratamento odontológico e vale alimentação é vista como diferencial pelo trabalhador que quer investir em

empresa, os condomínios também podem proporcionar esses benefícios aos seus funcionários. Desta forma, SECOVI Florianópolis/Tubarão, em parceria com a UNIMED, investiu na oferta de um plano de saúde corporativo para os seus associados, com qualidade e preço bastante atrativos.

Para saber valores, formas de contratação e mais informações entre em contato pelo telefone (48) 3209-5439 ou pelo e-mail saude@secovifloripa.com.br.

Rua Araújo Figueiredo, 119 | sala 407 | Centro Executivo Veloso | Centro | Florianópolis/SC Fone/fax (48) 3209 5438 / 5439 | www.secovifloripa.com.br | secretaria@secovifloripa.com.br

CONDOMÍNIO & CIA

Paisagismo, Arquitetura, Iluminação, Tecnologia, Acessibilidade, Sustentabilidade, Arte e Decoração para edifícios

Barulho no salão de festas, um vilão nos condomínios

Som alto ou até mesmo o burburinho de uma reunião entre amigos pode gerar hostilidade entre os vizinhos

Dariane Campos

ampeão de reclamações em condomínios, o barulho é uma das questões que mais gera conflitos entre os moradores. Principalmente, quando o incômodo vem do salão de festas e tarde da noite. Para o síndico resta ter diplomacia para enfrentar o desafio de resolver uma situação onde os ânimos normalmente já estão exaltados. Além, é claro, de dominar toda a legislação vigente para conseguir mediar o impasse e não gerar ainda mais confusão entre as partes.

O problema enfrentado pelo Condomínio Línea, em Barreiros, São José, é um bom exemplo. Com 326 unidades e três salões de festas para administrar, há dois anos a síndica Neide Carvalho tenta manter a harmonia entre os moradores. "Acabamos de realizar uma assembleia extraordinária para tentar resolver os impasses com relação ao barulho vindo do salão de festas. Após muitas reclamações, achamos melhor reunir todos os condôminos para tomar a decisão de que caminho seguir em conjunto", comenta.



No Condomínio Línea, a síndica Neide Carvalho convocou uma assembleia e os moradores aprovaram a compra de um equipamento para medir o som no salão de festas

Além de impor regras mais severas com relação ao horário de fechamento do salão e o aumento no valor da multa, os moradores também resolveram comprar um equipamento para medir o som no ato da reclamação. "A questão barulho é muito relativa. O que perturba uma pessoa pode não in-

comodar outra. A nossa ideia era fazer o isolamento acústico, mas como o custo é elevado e estamos sem caixa, acreditamos que o aparelho vai ajudar a estabelecer um limite para todos e evitar brigas desnecessárias", explica.

Muitas vezes, a prevenção para evitar esse tipo de problema começa pela regulamentação através de um bom regimento interno e da própria convenção do condomínio. Essa é a melhor maneira para definirem grupo-as regras, obrigações e deveres dos moradores para garantir um convívio sadio. Além disso, nesse documento também podem ser definidos os poderes do síndico para coibir os abusos, que geralmente são punidos com multas.

No Residencial Villa Milano, na Trindade, em Florianópolis, as regras para o uso do espaço são rígidas. "Ao fazer a reserva do salão, o morador já recebe um resumo com os principais itens do regimento. Como estamos próximos da UFSC e muitos jovens moram aqui, é fundamental deixar as regras claras desde o iní-

cio. No nosso caso, a principal cobrança é que os convidados da festa não fiquem circulando pela área externa", comenta o síndico Jean Siqueira. Há um ano e meio à frente da administração, ele ainda não enfrentou nenhum problema.

Como atenuar os barulhos

Um problema estrutural também pode agravar o incômodo, principalmente nas unidades mais próximas ao salão de festas. Além disso, é muito comum os condomínios não apresentarem nenhum tipo de tratamento acústico. De acordo com Rogério da Veiga Cordeiro, engenheiro mecânico, para promover maior conforto acústico em ambientes residenciais é fundamental ter em mãos um estudo do espaço, com o relatório de medição de ruídos.

"Como garantia para que o projeto realmente dê o efeito desejado, é indispensável para o profissional saber os pontos mais críticos. Em condomínios, os ruídos podem ter dois caminhos distintos de propagação, podendo ser via aérea ou estrutural. E é exatamente isso que deve ser identificado logo de cara", explica.

Cada vez mais as pessoas estão se tornando mais exigentes com relação às leis do silêncio e os condomínios passaram a investir em soluções para evitar dor de cabeça futura. Como normalmente os projetos têm um custo mais elevado, para baratear, Cordeiro dá a dica de realizar o isolamento acústico durante a obra de construção ou reforma do salão.



ISOSOM tem as soluções acústicas para sua vida

Em todo e qualquer lugar você precisa e merece ter conforto acústico, seja em um show, na escola, no trabalho ou no aconchego de sua casa!

Rod. Virgílio Varzea, 187 Saco Grande Florianópolis - SC - www.isosom.com.br 🖀 (48) 3237 6769











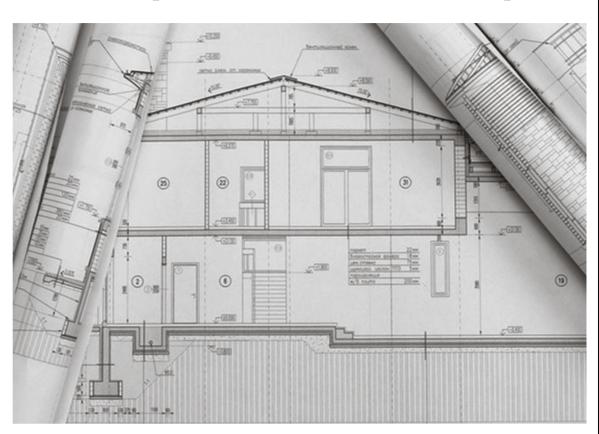
DUPLIQUE SANTA CATARINA:

A maior garantidora de receita para condomínios do país

esta edição selecionamos um tema que além de causar discórdia e atritos entre condôminos, gera inúmeros transtornos junto a prefeitura e demais órgãos competentes, influencia diretamente na desvalorização do condomínio junto ao mercado imobiliário e consequentemente, produz prejuízo direto aos proprietários das demais unidades. Estamos falando da obra irregular em áreas comuns, que ao contrário do que muitos imaginam é prática frequente em condomínios, geralmente ocorrendo após a liberação do abite-se, onde se constrói mais unidades em desacordo com a aprovação do empreendimento, ou ampliase a metragem de unidades já existentes.



A Duplique Santa Catarina, acredita que quanto maior o grau de informação dos condôminos, menor é a possibilidade de conflitos internos e consequentemente, melhor harmonia entre vizinhos e bem estar de toda coletividade. Abaixo segue o texto do Dr Luiz Fernando de Queiroz, trazendo a tona um tema de grande importância e pouco abordado por profissionais que atuam na área condominial.



OBRA ILEGAL NÃO PRESCREVE

Condômino que constrói irregularmente em área comum do prédio, fica sujeito a demolir sua obra, a qualquer tempo, mesmo que o condomínio só venha a tomar providências depois de muitos anos.

O condômino que constrói irregularmente em área comum do prédio, em desacordo com a convenção condominial, fica sujeito a demolir sua obra, a qualquer tempo, mesmo que por muitos anos, o condomínio não tome nenhuma providência a respeito

Lição nesse sentido, pode ser auferida de aresto do Tribunal de Justiça de São Paulo, ao julgar ação de obrigação de fazer cumulada com pedido cominatório motivada por edifício contra o proprietário que invadiu parte da área comum ao ampliar lavanderia de sua unidade autônoma. A decisão na apelação cível (n.,244.338-4/7) foi relatada pelo desembargador Américo Izidoro Angélico, um especialista em questões imobiliárias.

Segundo o relato do magistrado, a construção feita pelo proprietário invadiu em 1,30m o recurso lateral esquerdo (área comum) do edifício apelado.

O acréscimo de construção, feito na década de 1960, e sua irregularidade foram previamente constatados em medida cautelar antecipatória de prova técnica, com laudo pericial conclusivo, em que o condômino pode se manifestar.

Portanto, diz o relator, "comprovado acréscimo de constru-

ção não autorizado e não constante do título de aquisição das apelantes, e não ocorrendo eficaz contraposição ao direito do condomínio autor, de ver demolida a obra irregular feita, ademais, em área comum, o decreto da procedência da ação, no tocante a esse pedido, era mesmo de rigor."

Dois outros pontos foram tocados pelo acórdão do TJSP, quanto a autorização da assembléia para mover a ação demolitória e quanto à prescrição, invocada pelo proprietário, diante do longo lapso temporal de inércia do condomínio antes de mover a ação. Sustenta o relator: "Não se releva, outrossim, necessária a aprovação em Assembléia para o pedido demolitório da construção irregular em área comum, visto que flagrantemente em desacordo

com a Convenção que rege a vida condominial, devendo ser propriamente corrigida pelas vias próprias."

A respeito da perda do prazo para agir, sentenciou: "A questão da alegada prescrição no tocante ao pedido de demolição igualmente não se sustenta, já que se trata de uso ilegítimo de área comum, que nunca se convalida, nem pelo decurso de tempo, nem pelo conhecimento do fato, insusceptível até mesmo de usucapião."

Não obstante a decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo tenha mantido a sentença do juiz de primeiro grau e garantido ao condomínio o direito de mandar demolir a construção invasora apesar do tempo decorrido, é recomendável que, se ocorrer problema semelhante, os síndicos tomem providên-

cias o quanto antes. Note que, no caso revelado, o condomínio notificou o proprietário, realizou produção antecipada de prova, com direito ao contraditório, e só então moveu a ação demolitória.

Em muitos condomínios há irregularidades semelhantes, para as quais o síndico faz vista grossa. Em caso de omissão, qualquer condômino poderá tomar a iniciativa de exigir a regularização, invocando o poder da Justiça (Código Civil, art. 1.350,§2º,por analogia).

A íntegra do acórdão está disponível no BDI – Boletim de Direito Imobiliário, edição do 3º decêndio de março/2007, e também no sítio do TJSP.

Por Luiz Fernando de Queiroz - Advogado Especialista em Direito Imobiliário



NÃO ADMINISTRE COM A METADE: RESOLVA A INADIMPLÊNCIA E CONTE COM A RECEITA INTEGRAL DO SEU CONDOMÍNIO.

O SERVIÇO DE COBRANÇA GARANTIDA OFERECIDO PELA DUPLIQUE POSSIBILITA A ANTECIPAÇÃO DA RECEITA INTEGRAL PARA O CONDOMÍNIO, ELIMINANDO A INADIMPLÊNCIA E FORNECENDO O CONTROLE FINANCEIRO PARA A REALIZAÇÃO DE OBRAS E OUTRAS BENFEITORIAS. S A N T A C A T A R I N A
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

48 3024 6666 / 48 99681 1413 / 48 99153 6921

WWW.**DUPLIQUE**.COM.BR

Atividade de síndico pode virar profissão regulamentada

Projeto de lei está sendo discutido em comissão no Senado Federal

Sibyla Loureiro

epois de algumas tentativas frustradas no Congresso Federal e Senado para profissionalizar a função de síndico, o assunto volta à pauta do dia. A elaboração de um projeto de lei que regulamente a atividade foi discutida na Comissão Senado do Futuro (CSF), em audiência pública realizada dia 31 de agosto, e apontou as prioridades para o setor.

Assunto polêmico, a regulamentação da profissão já movimenta a classe e divide opiniões. Para alguns administradores e síndicos, a aprovação de uma lei para aperfeiçoar a gestão dos condomínios vem trazer mais segurança e qualidade tanto para os síndicos como para os moradores.

Para outros, a proposta é improdutiva já que a atividade está prevista no Código Civil. Mas uma coisa é certa e tem o aval de todos: a atividade exige capacitação frente à responsabilidade e às inúmeras tarefas atribuídas aos síndicos. Diante da questão, o Jornal dos Condomínios foi ouvir a opinião de gestores e especialistas no assunto. Confira abaixo:

"Na nossa visão, a função já está regulamentada, o que precisa é esclarecer o mercado sobre estas questões de qualificações, ou seja, qual a qualificação exigida para a pessoa que fez essa opção?", questiona a administradora e especialista em condomínios Rosely Benevides de Oliveira Schwartz, acrescentando: "Acredito que o futuro caminha

> para esse sentido, de necessitar de pessoas mais habilitadas, com registro

Rosely Benevides de Oliveira Schwartz

profissional. Assim, quem vai contratar os serviços de um gestor terá maior respaldo e condições de exigir. Afinal, o síndico estará cuidando de um patrimônio".

Para Rosely, a atividade virou um novo nicho de mercado e, portanto, atraiu um grande número de pessoas. Segundo ela, muitas apenas visam ao lucro e fazem cursos de poucos dias para se tornar síndico profissional. "Não é só ganho financeiro, mas

> também ter responsabilidade civil e criminal, por exemplo. Por isso, muitos condôminos voltam a escolher um síndico morador que, mesmo sem qualificação, demonstre boa intenção em assumir a atividade", diz, ao lembrar que essa era a característica há anos atrás. "Não era exigidos capacitação nem currículo, só boa vontade. As pessoas ficavam até constrangidas para pedir qualificação".

Adriana Cestari, proprietária e diretora do Departamento de Condomínios de uma administradora de Balneário Camboriú, diz que a iniciativa é uma possibilidade de o síndico se profissionalizar entendendo a importância da função. "Para nós, administradores, será muito bom porque vamos ficar mais focados no nosso trabalho que é contábil e de assessoramento ao síndico. Hoje, o que acontece, muitas vezes, é o sín-



dico acreditar que a administradora é responsável por tudo no condomínio. E acaba numa inversão de papéis, pois a própria função do síndico é de supervisionar a administradora e não o contrário. Vai ser uma boa peneira. Acredito que embora exista uma carência hoje de profissionais qualificados, o mercado está mudando e a regulamentação da profissão já é uma consequência disso", avalia Adriana Cestari.

Segundo ela, atualmente o Código Civil prevê a função de síndico, porém é uma atividade representativa perante a instituição condominial que não pode caracterizar ainda como uma profissão. Para Adriana, a proposta vem trazer mais segurança para quem contrata uma vez que, hoje, trata-se de uma função de confiança, indicada por alguém, às vezes, um administrador sem formação.

Proposta ainda gera dúvidas

Com outro olhar diante da proposta de lei para profissionalizar a função de síndico em condomínios, o assessor jurídico do Secovi/Florianópolis, Walter Jorge Junior, diz que pela visão do legislador que elaborou o Código Civil, os condomínios podem (e devem) regulamentar internamente acerca da gestão da propriedade comum.

"Todavia, já houve tentativas infrutíferas na Câmara e no Senado a fim de regulamentar a função de síndico em condomínios. A tentativa de regulamentação em lei, a bem da verdade, possui o intuito de proteger os condomínios de gestores inadequados. Contudo, já existe no Código Civil as formas de proteger o condomínio - opção de destituição do síndico, além da prestação de contas -, porém de forma tímida. Acredito que cabe a cada condomínio, através de uma boa convenção e demais deliberações em assembleias, as formas de proteção contra síndicos inadequados, quer sejam condôminos ou não", aponta.

Para Walter, a proposta de regulamentar a profissão é sem sentido. "O síndico é o repre-



Advogado e membro da Co-



sentante dos condôminos e essa escolha é personalista e subjetiva. Não caberia a uma lei desenhar quem deve representar os condôminos. O que define um bom gestor não é a qualificação deste, mas sim sua capacidade de comando frente às necessidades e obrigatoriedades", diz, destacando ainda que a legislação prejudicaria a eleição de pessoas capacitadas, porém não qualificadas tecnicamente.

Também apreensivo quanto às determinações de um projeto de lei que regulamente a atividade, o síndico profissional Rogério de Freitas vê alguns entraves que podem surgir. "É claro que o que se quer é trazer um benefício para a clas-

se, mas hoje o perfil da pessoa que exerce essa função está em evolução, e é muito diferente do perfil do síndico de 10 anos atrás, e temos a oportunidade de modelar o perfil do síndico do futuro. Tenho receio de que a legislação venha engessar es-

> sa evolução, limitando a forma de atuação e até valores de honorários, coisa que temos a liberdade de pactuar conforme o caso de cada condomínio. O maior benefício que vejo é uma possível exigência na capacitação e qualificação das pessoas que pretendem exercer a função. E se a regulamentação estiver edificada nesses parâmetros, acredito que aí também estará o maior benefício dos condôminos representados por esses síndicos", aponta.

com a portaria. O futuro da portaria remota está aqui, abra suas portas para a evolução.

Professor Odimar Manoel, instrutor de cursos pelo Secovi de Balneário Camboriú e auditor condominial também dá a sua opinião: "Do meu ponto de vista, o mercado condominial ainda está em fase de formação, devendo de consolidar nos próximos anos como um importante setor motriz da economia na área de serviços. Uma nova lei para regulamentação da profissão de síndico pode ser prematura, pois o mercado ainda passa por um período de acomodação, sendo que tudo que temos na área condominial ainda é muito recente".

Segundo o professor, atualmente a atividade de sindicância condominial já possui sua regulamentação no Art. 22 da Lei 4.591 de 1964 e no Artigo 1.347 do Código Civil de 2002, permitindo que os condôminos escolham por votação um síndico que seja morador ou não no edifício a ser

administrado, podendo ser inclusive uma empresa para desempenhar essa função. Sua remuneração também é determinada em assembleia e seu mandato não poderá ultrapassar dois anos, podendo renovar-se.

"Os grupos ativistas na regulamentação da sindicância querem impor regras de barreiras, criando uma reserva de mercado, com exigência de formação na área condominial e a criação de entidades representativas (conselhos regionais e sindicatos), visando atender não a uma demanda de profissionalização do mercado, mas a seus próprios interesses econômicos, lucrando com anuidades, taxas e comercialização de cursos, como já acontece em outras profissões com suas entidades de classe, tirando da assembleia sua autonomia para escolher a melhor forma de gestão de seu condomínio", avalia Odimar Manoel.

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

missão de Direito Condominial da OAB/SP, Cristiano de Souza Oliveira diz ser favorável ao mercado exigir qualificação, o que considera mais importante do que a regulamentação. "Regulamentar poderá trazer aos que já atuam uma limitação e responsabilidade civil e penal se não se enquadrarem, enquanto capacitar por serem reconhecidos somente traz vantagens de diferenciais na concorrência de mercado", avalia, lembrando: "a atividade de representar um condomínio e administrá-lo, salvo se alterado o Código Civil, não poderá ser restritivo ao síndico institucional, ou externo, ou profissional. pois o primeiro direito seria do próprio proprietário. Exigir capacitação específica, quando não há um risco à saúde ou à vida, nossa jurisprudência também descarta essa possibilidade. Logo, se mal trabalhada, poderá ser uma

letra morta um projeto de lei nesse sentido".

De acordo com o advogado, se for para regulamentar, inicialmente não pode haver privação do condomínio em escolher entre os seus um administrador. E se escolher terceiro, deverá este ser registrado em um conselho de administração. As capacitações serão exigências de mercado.







Rogério de Freitas

Taxa condominial: o que é levado em conta na hora do cálculo?

Número de unidades, inadimplência, variação no consumo de água, manutenções. A lista parece infinita, mas é possível chegar a um valor ideal para cada condomínio

Da redação

uem mora em condomínio sabe que a taxa é um compromisso 'eterno', pois a mensalidade é a garantia da estrutura e dos serviços em pleno funcionamento. Mas, afinal, o que compõe essa taxa? Como se chega ao valor ideal para cobrir as despesas? E os reajustes, o que é levado em conta na hora de calculá-los?

Antes de responder a essas perguntas, é importante saber que o Código Civil dá liberdade quanto aos critérios utilizados no cálculo, explica Dennis Martins, que é advogado, consultor e professor na área de Direito Imobiliário. Os quesitos considerados, por sua vez, são divididos basicamente em: despesas ordinárias (como salário de funcionários, água, luz e conservação) e extraordinárias (como obras de benfeitorias e valorização do patrimônio).

CHEGANDO AO **VALOR IDEAL**

Segundo Rosely Schwartz, que é contabilista e administradora especializada em gestão predial, além de palestrante e autora de um livro e artigos na área, a previsão deve ser feita



A periodicidade do reajuste da taxa condominial geralmente é anual e aprovada em assembleia no primeiro trimestre

com bastante atenção, para que realmente reflita as necessidades do condomínio no próximo período. "Deve-se verificar as médias das despesas do ano anterior, os reajustes previstos e as manutenções e reparos que serão realizados no próximo período", detalha.

Para melhor visualização, deve-se pensar que cada item das despesas possui diferentes percentuais de reajuste, em diferentes meses, que serão lancados nos respectivos períodos. "Após todos os lançamentos em uma planilha anual e a inclusão das manutenções e reparos que excederem os valores médios, serão somadas e apuradas novas médias, e assim calculado o novo rateio", explica Rosely.

A periodicidade do reajuste, por sua vez, costuma ser anual e aprovada em assembleia no primeiro trimestre. Segundo o advogado Dennis, em lei federal é estabelecido que o período máximo seja de um ano. Caso haja necessidade de alteração do valor, para mais ou para menos, o cálculo poderá ser revisto em qualquer outra oportunidade, acrescenta Rosely. "A aprovação do orçamento anual será peça fundamental para as ações de cobrança, segundo o Novo Código de Processo Civil", frisa a especialista.

FAZENDO OS CÁLCULOS:

- · Histórico das despesas: Analisar as despesas do ano anterior para avaliar o que precisa ser ajustado. Cada item deve ser observado separadamente (a demanda de alguns pode aumentar, enquanto a de outros pode diminuir).
- Funcionários: Os gastos com funcionários chegam a 70% das despesas do condomínio, por isso é preciso atenção nesse quesito. Não se esqueça de acrescentar o 13º salário e as férias, como exemplo, para que os últimos meses do ano não fiquem sobrecarregados.
- Contas de rotina: No cálculo das contas de luz e água, é indicado considerar possíveis reajustes em relação aos gastos do ano anterior, podendo-se utilizar o IGP-M.
- Manutenções: As manutenções são necessárias para evitar gastos maiores com

reparos, por isso devem-se analisar estruturas e equipamentos que deverão passar por esse processo no próximo período.

• Inadimplência: Ela existe e precisa ser considerada na hora do cálculo. Para isso, analise o histórico de inadimplentes e dilua a porcentagem devedora média na taxa. Isso garante que os serviços essenciais continuem funcionando.

PARA AJUDAR monte uma planilha anual, listando todos os gastos de cada período (inclusive os fixos), usando como base o ano anterior. Nesse momento, não se esqueça de incluir despesas que excederam o valor programado (assim como as que ficaram abaixo do previsto), além da média de possíveis reajustes nas contas fixas. Depois, inclua os gastos previstos para o próximo ano, faça a soma e calcule o novo valor da taxa.

A, INFLUÊNCIA DO **NÚMERO DE UNIDADES**

O número de unidades de determinado condomínio pode ter influência direta no valor da taxa - o que inclui aqueles compostos por várias torres. Isso porque, quando o rateio é dividido entre mais moradores, o montante será proporcionalmente menor. Nesse quesito, a administradora Rosely exemplifica que edifícios com poucos apartamentos muitas vezes possuem o mesmo número de funcionários de outros maiores, o que costuma pesar em até 70% das despesas.

A estrutura do condomínio também tem relação direta no cálculo, já que espaços como piscinas, academia, salão de jogos e cinema, por exemplo, exigem um maior número de funcionários, assim como mais manutenção. "A taxa de condomínio ideal é aquela que permite manter a normalidade da vida condominial, ainda diante da existência de inadimplentes, o que sempre ocorrerá", observa o advogado Dennis.





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





Condomínio Summit incentiva a inovação do setor

O evento proporcionou informações, produtos de qualidade e troca de experiências para síndicos e profissionais

Graziella Itamaro

🖥 m um mercado em ascensão e com novos perfis de empreendimentos, a gestão condominial tem exigido soluções inovadoras e profissionalização dos administradores. Cada vez mais, a meta é qualificação e foi com esse objetivo que, no dia 30 de setembro, Florianópolis sediou a Sexta Edição do Condomínio Summit, no Centrosul. O evento direcionado exclusivamente ao setor de condomínios já é reconhecido como um dos maiores eventos voltado à área condominial de Santa Catarina e reuniu síndicos, conselheiros, condôminos, administradores, empresários e profissionais do setor para uma tarde de informação e exposições de produtos e serviços.

O "Ciclo de Palestras e Workshops Condomínio Summit" contou com um time de especialistas catarinenses e nacionais, os quais compartilharam orientações para o público que lotou o Centro de Convenções.

Em tempos de redes sociais em alta, o especialista em condomínios Rodrigo Karpat trouxe uma palestra sobre os direitos indenizatórios do síndico em manifestações de calúnia, difamação e injúria praticada por condôminos nas redes e grupos de whatsapp.

Segundo o especialista, a comunicação nas redes pode ser facilitadora, mas também pode se tornar prejudicial à gestão gerando ações judiciais cíveis e criminais. Karpat mostrou casos reais de problemas relacionados à comunicação de condomínios em redes sociais e analisou se vale a nena manter o canal aberto ou não. "Facebook e whatsapp não devem ser meios de comunicação oficiais para os condomínios. Com isso o gestor tem de ficar disponível por 24 horas, torna a gestão ineficiente e o síndico vira refém. O canal oficial deve ser o portal da administradora. sistemas, informativos internos, correspondência, e-mail ou assembleias", destacou.



Ana vanzelli fez o público rir e refletir sobre o verdadeiro comprometimento dos gestores no universo condominial

O especialista explicou a diferença entre os três tipos de crimes que podem ser causados contra a honra: a calúnia, a difamação e a injúria. Segundo ele, a calúnia ocorre quando se atribui falsamente a alguém um crime, a difamação é quando se fere a reputação que a pessoa tem perante a sociedade e a injúria é um xingamento que atinge a honra de forma subjetiva e pode ser verbal, escrita e até mesmo física. Karpat também deu exemplos de casos relacionados a danos morais e ressaltou a importância de não confundir o dano com meros aborrecimentos que são mais subjetivos. "Dano moral é aquele que traz desgaste à honra e dissabores".

Para os casos de crime de calúnia, injúria ou difamação envolvendo síndico e condôminos, Karpat explicou que em primeiro lugar deve-se procurar conversar, buscar conciliação e a princípio não cabe multa, pois os crimes são contra a pessoa e não contra o condomínio. E caso seja realmente necessário que os condomínios utilizem as redes sociais como canal de comunicação, o advogado recomenda alguns cuidados como incluir os moradores somente com permissão, ter ho-



Rodrigo Karpat mostrou casos reais de problemas relacionados à comunicação de condomínios em redes sociais

rários pré-definidos para uso, ter rigor com os insultos, e manter a administradora diretamente ligada no canal de comunicação. "O síndico pode passar de vítima para autor do crime e uma má gestão pode gerar, inclusive, desvalorização imobiliária ao longo dos anos também para os patrimônios individuais", alertou.

As apresentações encerraram com a palestra "Comprometimento com o condomínio: uma questão de escolha", ministrada pela psicóloga Ana Claudia Vanzelli.

Reconhecida por suas palestras motivacionais evidenciadas

pela marca #AindaBemQue, com irreverência Ana fez o público rir e refletir sobre o verdadeiro comprometimento dos gestores no universo condominial. "Comprometimento é entrega de verdade, pois a coisa só vale a pena quando a gente é de verdade e a verdade vem do coração. Existem pessoas comprometidas e outras que só fazem o que têm de fazer. Que possamos refletir na área que atuamos, pois quem faz o que ama não trabalha. Na vida só valerá a pena o que for de verdade e onde houver comprometimento", afirmou a palestrante.

NETWORKING

Ao final do evento os participantes puderam conhecer as novidades e ferramentas disponíveis para o segmento e participar do sorteio de brindes oferecidos pelos patrocinadores do encontro: IEPTB - Cartório de Protestos, Lavip - Lavação e Pintura Predial, iGÁS, Santa Cruz Moto Bombas, SD Automação e Segurança, Veloxx Distribuidora, PersonalEvolution – Sacadas e Esquadrias de PVC, GI Condominial - Gestão de Inadimplência Condominial, Grupo Techline, Linear HCS Controle de Acesso, Furlani Distribuidora, PPA Conforto com Segurança, Seja Digital



O evento foi uma realização do Condomínio Summit e organizado pelas empresas SCOND Sistemas de Gestão, Grupo ADSERVI, Exato Condomínios e Contabilidade, e Level One Sistemas de Segurança. Apoio e mídia oficial Jornal dos Condomínios e Portal Condomínio SC

Painel com especialistas abordou gestão, segurança e tecnologia

o setor condominial. Os workshops foram apresen- nhecimento." tados pela diretora do Jornal dos Condomínios, Angela Dal Molin, que falou sobre o veículo de informação que está há 16 anos no mercado. O Jornal dos Condomínios, publicação pioneira no setor de condomínios de Santa Catarina, atua desde 2001 no mercado e tem como principal objetivo ao longo dessa jornada o fortalecimento do setor de condomínios catarinense. Trazendo informação responsável, desenvolve e reúne conteúdo técnico e especializado exclusivo aos condomínios catarinenses".

Autora do livro "Revolucionando o Condomínio", Rosely Schartz falou sobre a importância do conhecimento para uma gestão de qualidade. Um bom gestor deve ser íntegro, ético, transparente, conhecer a legislação, saber planejar a gestão, ter organização, fazer o controle das contas e dirigir o condomínio como uma empresa. "Além de livros, cursos presenciais e online, o Jornal dos condomínios é uma importante ferramenta para buscar informação de qualidade", destacou. A autora escolheu o Condomínio Summit para fazer o lançamento nacional da 15ª edição de seu livro. Os exemplares foram disponibilizados pelo Jornal dos Condomínios com exclusividade para o evento.



Uma das prioridades nos condomínios, a segurança foi o tema da palestra de abertura do evento. Samuel Ambrosio, executivo da Intelbras apresentou aos participantes do evento algumas das principais soluções em segurança e controle de acesso para condomínios. De acordo com o especialista são três os pilares para ter uma segurança completa. Em primeiro lugar, o sistema de CFTV que auxiliana investigação após a ocorrência, em segundo o sistema de alarme, que tem o objetivo de inibir o fato no momento em que está acontecendo, e em terceiro o controle de acesso,



Representando o grupo NSC, a jornalista Laine Valgas prestigiou o evento e fez uma breve apresentação conscientizando os gestores sobre a importância de prepararem seus condomínios para o desligamento do sinal analógico que acontecerá a partir de 31 de janeiro de 2018.

sexta edição do Condomínio Summit que serve para proteger e bloquear o acesso antes da trouxe diversos especialistas que passa- ocorrência, ou seja, gerencia quem entra e quem sai. ram pelo palco do evento tirando dúvi- "O mercado hoje negligencia o controle de acesso e das, oferecendo dicas e orientações para essa solução acaba ficando de lado por falta de co-

> Rodrigo Machado, contador e diretor da Exato Condomínios, e Walter João Jorge Jr, consultor jurídico da Pereira Jorge Contabilidade, falaram sobre as responsabilidades que cabem a cada um, condomínio e condômino. "Se a origem do problema for de área comum o síndico deve intervir, se a origem for de área privativa, o problema deverá ser resolvido pelo condômino", explicou Walter, ressaltando a importância de se buscar laudos conclusivos que apontem o fato gerador da ocorrência, principalmente no caso de vazamentos, um fato bastante comum nas unidades. "Morar em condomínio não é viver num hotel, é uma associação colaborativa onde todos participam do processo", destacou Rodrigo



A Importância da segurança patrimonial foi abordada por Israel Fontanela, diretor Comercial do Grupo Adservi, e pelo Coronel da Reserva da PMSC e especialista em Segurança Condominial, Fernando José Luiz. "Temos de buscar profissionais qualificados, com capacidade técnica, referências de confiança, ter o apoio dos condôminos e qualidade no serviço", apontou o coronel.

O diretor do grupo Adservi lembrou que uma



empresa de segurança precisa ter procedimentos muito bem definidos e na questão de segurança patrimonial precisa ter registro na Polícia Federal.

Everton Pitz, CEO da SCOND, e Ivo Junkes, Diretor Comercial da Seventh, falaram sobre a tecnologia a favor da segurança em condomínios. "Quando colocamos portaria a distância não tiramos o porteiro, pois a vigilância é contínua e somente a operação está remota", explicou Ivo.

Representando a SCOND, Everton Pitz finalizou a apresentação ressaltando que quanto mais ferramentas tecnológicas forem colocadas à disposição dos moradores mais tecnologias para controle e monitoramento será possível disponibilizar em aplicativos.



Lançamento da 2ª edição do manual de condomínios

A segunda edição do 'Manual de Condomínios -Orientação de processos de obras e reformas' produzido pela AsBEA/SC (Associação dos Escritórios de Arquitetura de Santa Catarina) foi lançada durante o evento. Para Maria Aparecida Cury Figueiredo, arquiteta e urbanista, coordenadora do Grupo de Trabalho de Interiores da entidade, a participação no Condomínio Summit foi muito positiva. "Nossa parceria com o Jornal dos Condomínios e a participação no evento nos permitiu desenvolver o manual e lançar aqui a segunda edição do guia com orientações sobre como organizar obras e reformas para aqueles que administram condomínios, ajudando os síndicos e condôminos a esclarecerem



dúvidas sobre qualquer procedimento relacionado a reformas nas unidades e áreas comuns".





EVENTOS PA

Representantes de entidades do setor, profissionais e síndicos reunidos para ampliar conhecimentos









Síndico Alexandre Siqueira

"O evento é uma ótima iniciativa, pois é a oportunidade para conhecermos outros síndicos, trocar informações e experiências e também

adquirir conhecimentos com os profissionais que apresentam as palestras, pois todo profissional tem que se atualizar no seu ramo".







Síndica Larissa Andraika Bonotto "Foi, com certeza, um

ótimo evento. Além de compartilhar conhecimento todas as empresas que prestam serviços para condomínios



puderam vender seu peixe com ética, visando enfim uma parceria e não a venda pela venda. O que para nós é sem dúvida importante. Sem comprometimento, assunto da última palestra, nada vinga por muito tempo porque o síndico tem cada vez mais responsabilidades que exigem credibilidade.

Que venham muitos outros eventos como este para que o nosso nicho de mercado seja respeitado e que traga o apoio e o conhecimento que os síndicos necessitam".









Síndica Rosilene Sardá Martins

"É a minha primeira gestão como síndica e quando soube do evento pelo Jornal dos Condomínios logo fiquei interessada, pois pensei que

me ajudaria muito. Amei o evento, pois trouxe muitos esclarecimentos e informações de qualidade. Estou encantada".







Paulo Carvalho, síndico profissional de **Florianópolis**

"O evento ajuda a equiparar os conhecimentos dos síndicos e profissionalizar e qualificar o setor que ainda é



muito carente de informações. Além disso, nos apresenta produtos de confiança que podem agregar muito na gestão".



















Conheça as empresas e entidades apoiadoras do evento

O encontro promoveu a integração entre os gestores e os representantes das principais empresas do mercado

Intelbras: Segurança completa com uma só marca

A Intelbras, empresa 100% brasileira e líder em Segurança Eletrônica na América Latina, comercializa equipamentos de CFTV, controle de acesso e sistemas de detecção, prevenção de incêndios.

Com as câmeras HD e Full HD da linha de CFTV, o operador de monitoramento pode acessar as imagens das câmeras instaladas em áreas externas e internas do condomínio remotamente, evitando ocorrências ocasionais. As imagens em alta definição facilitam a identificação de pessoas e placas de carro, contribuindo para a eficiência do monitoramento.

O sistema de controle de acesso da Intelbras oferece melhor gestão dos diferentes ambientes dentro do condomínio. A Linha SVIP 1000 Intelbras é um sistema que permite a liberação de entrada de pessoas por vídeo. Além disso, com a solução é possível receber mensagens, acessar as imagens das áreas de lazer e social do condomínio, checar mensagem gravadas de visitantes que passaram pelo local e liberar acesso por meio do vídeo porteiro instalado dentro do apartamento.

A Intelbras também oferece soluções para prevenção e detecção de incêndios, como sistemas de alarme Convencional e Endereçável e iluminação de emergência para casos de falta de energia. Eletrificadores para cercas elétricas, alarmes e sensores, fechaduras digitais estão no portfólio da empresa como complemento da segurança nos apartamentos e rádios comunicadores para auxiliar a comunicação da equipe que atua no condomínio.

Com a Intelbras é possível encontrar todo o suporte necessário para contribuir para a segurança do condomínio em uma única marca.



Furlani Distribuidora

Distribuidora de Materiais de Construção com 27 anos de mercado, é revendedora exclusiva da Hydronorth tintas e impermeabilizantes e outras grandes marcas de produtos para acabamentos. www.furlanidistribuidora.com.br



Grupo Adservi

EVENTOS

O Grupo Adservi possui mais de 20 anos de experiência no mercado de terceirização de serviços em geral e segurança patrimonial. A empresa segue uma política de qualidade moderna e arrojada que visa superar as expectativas dos clientes desde o planejamento até a administração dos serviços. www.grupoadservi.com.br





GI - Gestão de Inadimplência Condominial

A GI - Gestão de Inadimplência Condominial oferece soluções para acabar com o problema da inadimplência em condomínios. Negociação e gestão de cobranças, receita garantida com antecipação de 100% das cotas condominiais mensais, diminuição no custo de geração e envio de boletos e consultorias financeiras especializadas à disposição dos síndicos.

www.gicondominial.com.br





A i-gás trabalha com sistemas de individualização de gás LP. Com grande conhecimento técnico e experiência no mercado, a empresa tornou-se especialista na instalação de medidores para o fracionamento e cobrança de gás em condomínios verticais e horizontais.

www.igasonline.com.br





Cartório de Protestos SC

O Cartório de Protesto do Estado de Santa Catarina disponibiliza para empresas o protesto como ferramenta para recuperação de dívidas. Processo rápido e online, onde as custas de protesto ficam por conta do devedor.

www.cartoriosdeprotestosc.com.br

Seja Digital

A Seja Digital (EAD - Entidade Administradora da Digitalização de Canais TV e RTV) é uma instituição não-governamental e sem fins lucrativos, responsável por operacionalizar a migração do sinal analógico para o sinal digital da televisão no Brasil. Criada por determinação da Anatel, tem como missão garantir que a população tenha acesso à TV Digital, oferecendo suporte didático, desenvolvendo campanhas de comunicação e mobilização social.

www.sejadigital.com.br





Jornal dos Condomínios e Portal CondomínioSC

O Jornal dos Condomínios, publicação pioneira no setor de condomínios de Santa Catarina, atua desde 2001 no mercado e tem como principal objetivo o fortalecimento do setor de condomínios catarinense trazendo informação responsável que reúne conteúdo técnico e especializado.

O Portal CondomínioSC possibilita a interação entre síndicos e fornecedores de produtos e serviços de Santa Catarina, em intercâmbio de informações, viabilizando soluções e facilitando processos de cotações. www.condominiosc.com.br



Personal Evolution

A Personal Evolution está presente no mercado de SC há mais de 10 anos oferecendo alta tecnologia e segurança em envidraçamento de ambientes. Trabalha com um eficiente e moderno sistema de envidraçamento de sacada proporcionando conforto térmico e acústico de acordo com as normas de desempenho ABNT 15757 e 10821.

www.personalevolution.com.br



Lavip Lavações e Pinturas Prediais

Referência em soluções para manutenção predial, especializada em lavações, pinturas prediais, restaurações de juntas de dilatação, limpeza de vidros e reformas em geral, a LaVip oferece há 20 anos o que há de melhor no mercado para atender seu condomínio. www.lavippinturas.com.br



PPA - Portas e Portões Automáticos

Empresa Brasileira fabricante de automatizadores para portões, portas automáticas, cancelas, sistemas de controle de acesso, uma linha completa de segurança eletrônica, perimetral e CFTV. São 35 anos de história e inovação com presença marcante em dezenas de países.

www.ppa.com.br



Grupo Techline

Empresa do ramo da construção civil, atua na fabricação de esquadrias de PVC, alumínio, envidraçamento de sacadas com abertura total do vão, móveis sob medida, fachada glazzing, alumínio e vidros temperados, guaritas de vidros blindados, chão, telhado e muro de vidros. Atua no mercado há mais de 17 anos com 52 mil clientes satisfeitos.

www.esquadriastechline.com.br



Level One

Empresa especializada em desenvolvimento de projetos, instalações e manutenções para soluções em segurança eletrônica dentro de empresas e condomínios. facebook.com/leveloneestruturaseservicos/



Linear HCS Controle de Acesso

Empresa com mais de 25 anos no mercado de segurança eletrônica, tralhando no desenvolvimento, fabricação e aperfeiçoamento de soluções e equipamentos de controle de acesso para portaria local e remota/virtual.

www.linear-hcs.com.br



SCOND

A SCOND possui um sistema inovador na gestão de condomínios, trazendo além da gestão social, o controle de acesso, monitoramento de imagens e portaria remota, tudo isso integrado aos sistemas Situator e D-Guard, aumentando a segurança e a qualidade de vida no condomínio. Indicado para síndicos e moradores, o sistema é inovador no Brasil, oferecendo vários recursos para facilitar o dia a dia de quem mora em condomínios, unificando todas as informações em um só lugar.



Veloxx Distribuidora

Distribuidora de materiais de limpeza, higiene, descartáveis e equipamentos. É distribuidor exclusivo da Ingleza Profissional na região e trabalha com foco em con-

www.veloxx.com.br



domínios.

Pontual Cobranças, Olé Telecon, Teckex Uniformes Profissionais, Alti Pisos - Quadras Esportivas e Pisos Industriais, Constance Neto - Gestão de Negócios e Serviços, DJLR Corretora de Seguros, Desentupidora Coqueiros, SICREDI, Impercom Impermeabilizações, Tekpel Produtos de Higiene e Limpeza, Direseg Seguros

O evento foi uma reali-

zação do Condomínio Sum-

mit e contou também com

o apoio das empresas e en-

tidades:



SD Automação e Segurança - Fabricante SAGJET

A SD é fabricante de automação para portões para condomínios e portarias remotas que funcionam na falta de energia, com velocidade e alto desempenho.

www.sdautomotor.com.br

Apoio institucional:

NSC TV Seventh Visual Control Revista Segurança Eletrônica ISC Brasil, AsBEA/SC CRA/SC, ABESE

OPINIÃO

A vergonhosa cobrança da água em Balneário Camboriú

cidade de Balneário Camboriú, desde muito tempo, teve uma condição atípica. Seu serviço de água e esgoto sempre foi um lucrativo negócio. A antiga operadora estatal, a Casan, chegou a fazer investimentos de rede de esgoto nos anos 1980, deixando a cidade com 80% de cobertura. Um luxo para os padrões brasileiros. Vendo isso, nos anos 2000, a administração municipal conseguiu com muita luta municipalizar o sistema, criando a EMASA. Agora todo dinheiro arrecadado ficava na cidade, para melhorar o sistema e ampliar redes.

Isto foi funcionando bem até 2014, quando a EMASA resolveu, depois de 8 anos de criação, dar o primeiro reajuste nas taxas. Nada que deixasse as contas altas, é preciso sempre fazer correções dos impostos, mas no mesmo ano, uma enorme bomba estourou no colo dos administradores. Por conta de três ações judiciais de grandes condomínios, que acreditam pagar excedente de água, a justiça local deu ganho de causa. Logo os edifícios perceberam que ganhando as ações, suas contas multiplicaram. Por quê? A cobrança anterior era feita pelo número de unidades de

um edifício, a chamada taxa mínima, o que dava direito a cada imóvel a 10 m³ de consumo mais a cobrança de 80% em cima de esgoto. Para você entender mais fácil, um edifício com 100 unidades, pagava de água 100 unidades totalizando 1000 m³ dessa taxa mínima por mês. Os valores praticamente ficavam os mesmos, sendo que em alguns meses do ano, esses 1000 m³ passavam um pouco e eram cobrados os m³ excedentes, geralmente nos meses de verão, onde a ocupação dos edifícios aumenta.

Com a decisão judicial, onde os síndicos que "caíram" nessa contavam com uma redução, pelo contrário, ouve um aumento tremendo. Todo edifício com 100 unidades passou a ser apenas uma unidade e ficou sujeito a cobrança através de uma tabela progressiva, ou seja, a taxa mínima era garantida uma vez e a cobrança pelos metros cúbicos foram colocadas em faixas que variam de R\$ 1,67 o m³ até R\$ 4,65. Estamos falando em água. Some todos os metros cúbicos consumidos pelo edifício e depois acrescente os 80% de taxa de esgoto. Um estrago tremendo em um orçamento. Para piorar, o Ministério Público local deu o princípio da isonomia, fazendo com que a EMASA cobrasse de todos os edifícios da cidade, sejam comerciais ou residenciais, o mesmo procedimento.

Em outubro de 2014 fomos avisados através de uma carta da EMASA e no mês seguinte o primeiro rombo: em média, os condomínios tiveram cerca de 100% de aumento e nos meses de temporada, esse aumento chegou até 150%, causando um rombo nas contas dos condomínios. O socorro veio logo. O SECOVI se mobilizou e fez através de decisão judicial, que a EMASA fizesse a leitura dos relógios individuais numa parcela dos empreendimentos, principalmente os mais novos, construídos de 10 anos para cá, porém, o restante, com relógios únicos, foram duramente castigados com valores que causaram rombos e readequações nas administrações. A água passou a ser a grande vilã de um síndico, já que nem todos conseguiram convencer seus condôminos que, para segurar o rombo, era necessário aumentar o condomínio. Alguns criaram o rateio. Outros fizeram mesmo malabarismos, demitindo funcionários e reduzindo investimentos e obras de melhorias ou reformas nos prédios.

Ainda em 2014, houve o início de um movimento de síndicos, do qual fiz parte, para tentar sensibilizar a Prefeitura e o prefeito da época, que era possível respeitar a decisão da justiça, mas era necessário que a EMASA fizesse uma reforma de valores na tabela progressiva de valores. Infelizmente o prefeito Edson Piriquito, mandatário da época, fez pouco caso e ignorou nosso movimento que inclusive, foi às ruas da cidade. Infelizmente a classe dos síndicos da cidade não é unida e a adesão foi muito pequena.

A EMASA alegou que encomendou um estudo através de uma agência reguladora. No caso a AGESAN, que no estado de Santa Catarina, regula esses serviços. Mesmo a EMASA sendo municipalizada, a EMASA encomendou um estudo para que a empresa estatal do estado fizesse uma avaliação e apresentasse nova tabela. Isso foi no começo de 2015. Estamos em 2017, quase no final do ano e até agora a AGESAN - agora rebatizada pelo excelentíssimo governador Raimundo Colombo de ARESC - não apresentou estudo algum, pelo contrário, está enrolando os munícipes e a própria Prefeitura na apresentação deste trabalho. Em julho tivemos uma audiência na Câmara de Vereadores, onde o senhor Reno Caramori, presidente da ARESC, nos prometeu o mais breve possível a entrega da proposta.

Mas o tempo foi passando e estamos a pouco mais de um mês do início da temporada. Uma época onde a ocupação dos imóveis aumenta e com isso, a conta de água e esgoto. Uma notícia chamou atenção nesta semana, quando o Jornal Diário do Litoral, dizia que o governo do novo prefeito, Fabrício Oliveira, estaria até o fim do ano, reajustando a tarifa de água no município. Bem, eu fiquei transtornado com a notícia e como conheço e tenho acesso ao prefeito, imediatamente entrei em contato via Whats App o questionando deste aumento absurdo, mais um. O prefeito, que pegou o pepino andando, foi mais maleável que seu antecessor e abriu as portas da Prefeitura e da EMASA, para que possamos debater alternativas. Fabrício teve inclusive em sua campanha, compromisso em re-

solver e melhorar as condições. Hoje a EMASA é uma empresa que é superavitária, já era antes do aumento forçado via judicial, mas é uma empresa que possuí um alto grau de lucratividade, muito mais do que suficiente para manter o sistema e inclusive, investimentos futuros.

Logo após se interar, o prefeito me retornou ligação dizendo textualmente: "Não haverá aumento de tarifa de água, iremos sim, cobrar agilidade da ARESC no envio do seu estudo, que está há muitos meses nos devendo e iremos também estudar uma tabela social", disse Fabrício. O prefeito também me disse que espera me chamar para o debate e eu me coloquei a disposição, mas espero ter na companhia o SECOVI e também os demais síndicos. Eu os conclamo que a hora é essa, a oportunidade de termos novamente uma cobrança justa para a água o esgoto pode estar próxima, mas para isso, precisamos nos unir.



* Rafael Weiss, jornalista e síndico do Condomínio Las Vegas em Balneário Camboriú





LEGISLAÇÃO

Verticalização com segurança em Balneário Camboriú

Lei municipal determina vistoria em edificações para evitar problemas e conservar os imóveis

Sibyla Loureiro

esde março de 2008 Balneário Camboriú mantém uma lei municipal - de número 2.805 que torna obrigatória a realização de vistorias periódicas nas edificações. Primeira cidade de Santa Catarina a adotar tal legislação - a exemplo de outros municípios como Porto Alegre, São Paulo e Fortaleza - a lei nada mais é do que um instrumento que ajuda a identificar problemas estruturais nos prédios. Para tanto, determina que o condomínio contrate um arquiteto ou engenheiro credenciado para fazer inspeções periódicas. As informações devem ser registradas em um parecer técnico, no qual deverão ser anexados o formulário de inspeção e a ficha técnica da edificação.

"A lei é uma prevenção e foi criada diante de tantas ocorrências que vêm acontecendo no dia a dia da verticalização. O poder público se sobressai na responsabilidade de zelar pela segurança e por meio de lei transfere isso para o gestor, no caso síndico e administrador, pois estes têm a responsabilidade de fazer a conservação condominial", esclareceo presiden-



Em Balneário Camboriú a realização de vistorias periódicas nas edificações é obrigatória

te do Secovi/SC, Sérgio Luiz dos Santos.

De acordo com o engenheiro Halisson Gonçalves os condomínios, de maneira geral, têm feito as vistorias na periodicidade que estabelece a lei. "Trata-se de uma responsabilidade civil do síndico, de acordo com o Código Civil e deveria ser cumprido por todos", aponta, lembrando que a prefeitura tem feito a fiscalização. "Às vezes, o poder público não tem a

capacidade gestora de fiscalizar no cotidiano. Mas a lei existe para ser cumprida e, na verdade, nós temos de pensar sempre que não há necessidade da fiscalização se tiver comprometimento", emenda o presidente do Secovi.

"Entretanto, mais do que para atender a fiscalização, o objetivo da vistoria é apontar possíveis falhas, desgastes ou defeito de modo a permitir a elaboração de um plano de manutenção preventiva,

afim de preservar a vida útil projetada do imóvel (ou seja, o tempo para o qual ele foi projetado). A vistoria permite verificar possíveis riscos eminentes de acidentes e também alguma possível anomalia que, quanto antes observada, menor o risco de acidente e menor o custo para sua manutenção", diz o engenheiro.

Conservação DOS IMÓVEIS

Para o síndico Ronaldo Antônio Francio, a lei municipal é importante porque exige conservação dos imóveis. "Sempre aparece algum problema que não se vê, principalmente de rachaduras, pastilhas deslocadas, mofo nas paredes, especialmente nas garagens que são fechadas. Então, se o síndico e os condôminos quiserem manter o prédio em dia, têm de obedecer à legislação", elogia.

Responsável pela administração do Condomínio Costa Catarina, que reúne 15 andares, sendo

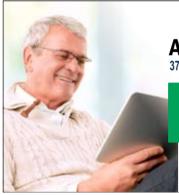
10 residenciais, quatro de garagem e um piso térreo, Ronaldo há dois meses contratou os serviços de um engenheiro que promoveu a inspeção predial. De acordo com a lei, que determina três etapas de inspeção, a vistoria deve ser feita nos primeiros seis anos de construção; depois nos cinco anos seguintes e, após esse período, a cada três anos.

Como o residencial foi erguido em 2010, o síndico apresentou o serviço em assembleia no mês de janeiro. "Incluindo toda a documentação necessária como de cartório, prefeitura e mão de obra, o custo total foi de R\$ 2.900. O valor, se dividido em seis anos, dá um pouco mais de R\$ 400 por ano e não chega a ser um custo alto para o condomínio", calcula Ronaldo, que recebeu um prazo de 45 dias para consertar alguns problemas apontados no prédio.

MULTA

Para o edifício que descumprir a lei, a multa é de 10 UFM (Unidades Fiscais Municipais) - totaliza cerca de R\$ 2.700- para o condomínio, sendo renovado esse valor a cada período de 30 (trinta) dias até que seja sanada a irregularidade. "O síndico responde civil e criminalmente se houver algum tipo de acidente ocasionado pela falta de manutenção da edificação e sem essa vistoria técnica periódica vai agravar mais a situação do síndico", assinala Halisson Gonçalves.

"Por isso o Secovi/SC sempre aconselha que sejam feitas as vistorias permanentes, de acordo com a lei. E essa vistoria é muito importante para a sociedade e, principalmente, para os condôminos que vivem no local", alerta Sérgio dos Santos.



Assessoria Condominial

37 anos servindo de referencial de qualidade

Com a Contabilidade Gêmeos o síndico dispõe de modernos recursos de gestão, transparência e redução de custos, com equipe qualificada e dedicada às necessidades do condomínio.

Entre em contato conosco: condominios@gemeosnet.com (47) 2104.2088

3ª Avenida, 1113 - Centro, Balneário Camboriú www.contabilidadegemeos.com

Sistemas para Administração de Condomínios e Escritórios de Contabilidade



"Presente em mais de 80% das Administradoras de Condomínios entre Piçarras/SC e Bombinhas/SC, além de outras cidades do Brasil"





(47) 3367.4093

www.systemar.com.br

www.sgconline.com.br

www.preventivopredial.com.br

NÚMEROS

Cidade: Balneário Camboriú

Condomínios constituídos atualmente: 2.231

Condomínios em construção: 192 Total de Condomínios para o futuro

(previsão de 5 anos): 2.423

Fonte: Departamento de Pesquisa do Secovi/SC

Dr. Benedito Andrade OAB/SC 44491

Advocacia e Consultoria

CÍVEL, IMOBILIÁRIA, CONDOMINIAL

- Defesa na Esfera Judicial Trabalhista e Cível
- Cobranças Judiciais e extrajudiciais
- Assessoria Jurídica Completa Mensal
- Demandas Judiciais por Vícios de Obras

(47) 99286.5339 Rua 3310, 31 - SI 05 Balneário Camboriú

BENEDITO ANDRADE

www.beneditoandrade.com.br | contato@beneditoandrade.com.br

MERCADO

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

DE OLHO NO MERCADO

ROGÉRIO DE FREITAS contato@condominiosc.com.br



MAIS DE 200 MOTIVOS

Durante a 6ª edição do Condomínio Summit, tive a oportunidade de conversar com todos os palestrantes, vários colegas e muitos expositores. O fato que mais me chamou a atenção, e que pode servir como parâmetro para dimensionarmos a importância do mercado condominial em nosso estado, foi o que me falou o expositor Maycom Santana, diretor da empresa Veloxx distribuidora de produtos de limpeza. Ele me falou que no ano anterior tinha

prospectado 50 novos clientes durante o evento, o que proporcionou para sua empresa um crescimento de 20% pósevento. No final desta edição fui curiosamente consultá-lo para saber se ele havia igualado ou superado o número da edição anterior, e ele, com um largo sorriso de satisfação, confessou-me que havia prospectado mais de 200 novos clientes até aquele momento. Motivo suficiente para retornar na próxima edição.

AOS OLHOS DOS ESPECIALISTAS

Tive a grata satisfação, nesta 6ª edição do Condomínio Summit, de compor o time da equipe do Jornal dos Condomínios ao lado de Rodrigo Karpat, Rosely Schwartz, Gustavo Camacho e Walter Jorge Ir, que estavam presentes e reunidos no nosso estande na área de exposição do evento, que foi muito prestigiado, diga-se de passagem.

Gostaria de aproveitar este espaço para reafirmar que essa oportunidade, de figurar ao lado deles, bem como de escrever estas linhas, significa, mais do que tudo, representar você, colega síndico, e espero estar exercendo essa incumbência, aos seus olhos, em conformidade com o carinho e empenho com que me dedico.

Nessa tarefa de representar-nos, quis saber desses especialistas qual a impressão e avaliação que eles fazem dos profissionais que estão atuando em nosso estado. Eles me responderam que, além de se sentirem muito bem acolhidos pelo público do evento, perceberam que esse público também está sedento por qualificação e capacitação, e têm encontrado uma enorme oferta de instrumentos disponíveis em nossa região como eventos, periódicos, publicações e cursos.



Grande momento ao lado dos colegas colunistas do Jornal dos Condomínios

#QUALIFICAÇÃO para síndicos e profissionais em itajaí

O curso de Direito Condominial na Prática, que ocorrerá no Hotel Estação, em Itajaí, a partir do dia 11 de novembro, pretende proporcionar aos profissionais o desenvolvenvimento de competências que possibilitem aprimorar o seu desempenho na gestão de condomínios.

O curso é destinado aos profissionais de qualquer área que já atuam ou que pretendem atuar no setor de condominios como síndicos, subsíndicos, administradores, gestores prediais, advogados, corretores imobiliários, membros de conselhos e administradoras de condomínio

Facilitadores: Gustavo Camacho, Odimar Manoel da Silva, Sharon Januário.



As vagas estão abertas e mais informações e inscrições podem ser obtidas através dos contatos:

(47) 9688-0057 | (47) 9 8447-3915 | ipgexwillian@outlook.com

Encontro lança 2ª EDIÇÃO DO MANUAL PARA CONDOMÍNIOS

A presença de síndicos, arquitetos e a equipe do Jornal dos Condomínios - apoiador do projeto - marcaram a apresentação da segunda edição do 'Manual de Condomínios - Orientação de processos de obras e reformas', dia 10 de outubro, em São José.

O documento elaborado pelo Grupo de Trabalho de Interiores (GTI) da Associação Brasileira de Escritórios de Arquitetura - Regional SC (AsBEA/SC), foi desenvolvido para contribuir na elaboração e execução de projetos, reformas, reparos e obras com o objetivo de orientar síndicos, condôminos e profissionais. A partir de outubro, o manual será entregue nos edifícios da Grande



Florianópolis pela equipe de logística do Jornal dos Condomínios.

A versão impressa do manual conta com o apoio do CAU/SC, Jornal dos Condomínios e Jota Jota Materiais

SÍNDICOS em formação visitam CRA/SC



Os alunos do curso de Administração de Condomínios e Síndico Profissional promovido pela Liderança Administradora fizeram uma visita à sede do CRA/SC, em Florianópolis. No encontro foi ministrada a primeira aula do módulo de Recursos Humanos e os alunos puderam conhecer as instalações da autarquia acompanhados pelo presidente Evandro Fortunato Linhares.

O presidente destacou o papel dos profissionais no mercado e disse ser necessário deixar um legado por onde passam para a construção de algo positivo e promissor em suas atividades, e isso só acontece como muito esforço e o envolvimento das pessoas certas para fazer parte do seu time. "Nós acreditamos que é isso que está fazendo a diferenca hoje no CRA/SC, a gente tem esse time especializado, comprometido e transparente". Na visita, Evandro citou aos alunos a implementação do Método OKR para alcançar resultados internos mais efetivos como exemplo de um dos trabalhos realizados em 2017 pela autarquia que representa mais de 32 mil profissionais registrados no estado.



MERCADO

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

Limpeza com PEGADA ECOLÓGICA

ais do que causar uma boa impressão, a limpeza nos condomínios precisa ser planejada para controlar os gastos, otimizar o tempo utilizado nos serviços e manter o estoque organizado. Um item importante a ser pensado também é com a preservação do meio ambiente e a saúde dos funcionários.

Mas como juntar todos estes requisitos para fazer a conservação e manutenção da estrutura do condomínio? Unir praticidade, economia e sustentabilidade foi determinante para Jean Siqueira ao escolher os produtos biodegradáveis e concentrados da Simple Clean para a limpeza do condomínio comercial Trompowsky Corporate, em Florianópolis, onde atua como síndico profissional.

Até conhecer os produtos da Simple Clean, o síndico utilizava uma infinidade de produtos de limpeza para garantir a higienização de todos os setores do condomínio, mesmo assim não garantia economia e organização do estoque. "Eu já havia trabalhado com outras marcas buscando facilitar



a questão da compra e, principalmente, de ter em um pequeno espaço, todo o estoque de produtos", explica ele, acrescentando que apesar da propaganda a maioria destes produtos não gerava economia. "Com a Simple Clean conseguimos reduzir 80% do espaço do depósito, pois o produto é concentrado. Tivemos uma economia na ordem de 50% no custo dos produtos, reduzimos o consumo de água e não precisamos mais fazer compras mensalmente".



Mudança de cultura, de hábitos e de espaço

Além da economia outro fator que o levou a optar pela Simple Clean é que são produtos sustentáveis e trazem mais segurança para os funcionários. "Para os funcionários é menos esforço físico, menos tempo na limpeza. Os produtos não agridem a saúde, pois não tem soda cáustica, cloro ou amoníaco e, ao mesmo tempo, o produto é eficiente na limpeza".

Além de a embalagem conter as explicações detalhadas do produto, a empresa se responsabiliza pelo treinamento das equipes de limpeza. Jean diz que o zelador cuida de todo o estoque e da diluição dos produtos. "A empresa tem um sistema bem prático para fazer a diluição correta e com isso temos um ín-

> dice zero de desperdício e de resíduos para a natureza". Ele explica que as bombonas dos produtos possuem torneiras que facilitam o reabastecimento de vasilhames menores, de 100 ml, que são utilizados para diluir os materiais de limpeza.

> Na primeira compra a Simple Clean fornece um kit completo com um jogo de bombonas, sprays, baldes, esponjas, panos

em cores diferenciadas para organizar a limpeza, recipientes para fazer a medição e os refis de matéria prima com o produto concentrado.

A segunda compra resume-se a somente o produto concentrado que a empresa recolhe as bombonas vazias e devolve com o produto cheio. Segundo Jean, hoje em dia marcas que se preocupam com a sustentabilidade têm sistemas de refil ou de reciclagem de embalagens, o que no Brasil não é tão aplicado e chegou aqui com a Simple Clean. "São formas de fazer com que o cliente não apenas gaste menos na hora de repor o produto, como também de facilitar o sistema e reposição do estoque do condomínio de forma sustentável". Jean diz que adotar o uso de produtos biodegradáveis faz você ser um agente importante na proteção do meio ambiente. "Comprei o kit completo que possui os produtos necessários para todos os setores do condomínio". Mas o síndico foi além: comprou também os materiais de limpeza para a sua casa.

Hoje a Simple Clean tem clientes em vários estados. Saiba mais e imprima uma pegada ecológica na limpeza de seu condomínio: ww. simpleclean.com.br (48) 3364 4740 comercial@simpleclean.com.br

Conselhos fiscais EM ALTA

Já está disponível na plataforma digital Amazon a publicação "Conselho Fiscal: Com domínio das contas". O livro é uma coletânea de assuntos elaborados a partir da experiência do advogado, economista e síndico profissional que atua em Blumenau, Erigutemberg Meneses.

Com a publicação, o autor afirma a importância do conselho fiscal dos condomínios para o sucesso de uma administração. "A pretensão é de que o texto auxilie na compreensão de como se dá o processo de controlar e fiscalizar a gestão condominial", explica.

Segundo Erigutemberg, o objetivo é fornecer aos membros do conselho fiscal uma visão ampla dos procedimentos de análise aplicados aos trabalhos desenvolvidos em suas funções de aconselhadores. "Além disso, o livro propicia aos síndicos as condições de desenvolver a gestão administrativa com controles gerenciais embasados em informações técnicas e na legislação específica".

O autor tem outros títulos direcionados ao setor como a "A Teoria das Janelas Quebradas - Chamada à ação em condomínios" que busca trazer para o âmbito condominial as questões ligadas à segurança urbana.

As publicações estão disponíveis: www.amazon.com.br/dp/ B076B5BSXS

GRUPO DE SÍNDICOS de São José promove campanha EM PROL DO CEPON

A campanha de doação de produtos de higiene pessoal promovida pelo síndico Juliano Farias do condomínio Montserrat, em São José, despertou a atenção de muitos síndicos. Andrez Martinez, síndico do Parque dos Príncipes apoiou a campanha e convidou outros 45 gestores do um grupo de whatsapp Síndicos de Campinas, que participam, para apoiar a ideia. A campanha conseguiu arrecadar entre os condomínios participantes mais de 150 quilos em artigos de higiene pessoal.

A Assistente Social Fernanda Machado recebeu os donativos e

agradeceu aos gestores e moradores dos condomínios que apoiaram a campanha. Representados no ato pelos síndicos Roseane Reuteer e Andrez Martinez, a doação foi realizada no dia 20 de outubro no Centro de Pesquisas Oncológicas - CE-PON, em Florianópolis.

Os produtos doados serão destinados aos usuários carentes do Cepon, que é um Serviço Público de referência no tratamento oncológico em Santa Catarina e Centro de Referência da Organização Mundial de Saúde (OMS) para Medicina Paliativa no Brasil.



GOVERNO DO ESTADO LANÇA APLICATIVO PARA COMUNICAR VAZAMENTOS EM VIAS PUBLICAS

com os recursos hídricos da re-

gião, evitando o desperdício de água em calçadas e ruas e proporcionando a diminuição de custos operacionais foi lançado em outubro o Aplicativo ARESC, desenvolvido pelo Centro de Informática e Automação do Estado de Santa Catarina (CIASC) juntamente

com a Agência Reguladora de Serviços Públicos de Santa Catarina (Aresc). Com interface simples de navegação, as pessoas poderão utilizar a ferramenta para comunicar à Aresc vazamentos

Com o objetivo de contribuir de água e de esgoto em vias públicas através de procedimento sim-

ples e ágil.

Inicialmente, estará habilitado para os municípios de Florianópolis, São José, Biguaçu, Antônio Carlos, Santo Amaro da Imperatriz, Paulo Lopes e Criciúma e a intenção é que os municípios de Lages, Itajaí e Balneário Camboriú recebam a funcionalidade até o final

de outubro.

O aplicativo já está disponível gratuitamente para celulares que usam o sistema operacional Android e iOS.

Equipamentos auxiliam a localizar vazamentos

Problema frequente em unidades e áreas comuns, os vazamentos trazem dor de cabeça para moradores e síndicos

Graziella Itamaro

m dos vilões dos condomínios, os vazamentos de água podem ser motivo de discussões entre moradores e também um problema para os síndicos. Em geral quando o incidente acontece os moradores acionam o síndico, porém nem sempre o problema é de responsabilidade do condomínio, pois os vazamentos dentro das unidades são de responsabilidade do próprio condômino. Mas o que fazer nessas situações?

Antes de definir a responsabilidade pela manutenção, a dificuldade em resolver a situação também passa por identificar a origem do vazamento. Por isso, ao ser verificado qualquer vazamento a primeira providência é solicitar que um especialista indique a origem do problema. Só então, com a análise profissional em mãos, será possível definir de quem é a responsabilidade e iniciar a solução do caso.

Profissional especializado em caça-vazamentos, Eduardo da Silva Mafra explica que, para identificar o problema, o primeiro passo é estar atento quando há aumento repentino



No Condomínio Milano, o síndico Fernando Moraes contratou o serviço de caça-vazamentos e constatou defeito em 70% das válvulas de descarga dos banheiros

na conta de água. "Recomendamos que os síndicos sempre orientem os condôminos sobre possíveis vazamentos nas unidades verificando torneiras, hidras, caixas acopladas, registros, ralos de banheiros, pois

são os principais focos de problemas", alerta.

No Condomínio Milano, no bairro Abraão, em Florianópolis, o alto consumo de água serviu de alerta para o síndico Fernando Moraes que contratou o serviço de caça-vazamentos e constatou defeito em 70% das válvulas de descarga dos banheiros. "Com a inspeção conseguimos identificar um dos focos do alto consumo de água no condomínio", relata.

Segundo Fernando o problema foi detectado com o geofone eletrônico, equipamento que possibilitou a inspeção no acionamento das válvulas de

Conheça alguns métodos de detecção

Geofone é o equipamento mais usado e funciona em um processo semelhante a um ultrassom. O aparelho detecta vazamentos pelos sons emitidos através da pressão d'água nas tubulações com vazamento. O método é considerado seguro, rápido e extremamente preciso e a grande vantagem é que não há quebra de paredes. O equipamento é ideal para qualquer situação, até mesmo para vazamentos na rede de água do condomí-

Vídeo inspeção é indicada para a análise de tubulações e encanamentos que sejam de difícil acesso ou que tenham baixa luminosidade. É uma técnica muito usada em tubulações de esgoto.

Câmera térmica é uma tendência do mercado atual, porém ainda não tem uma demanda de compra pelos encanadores. A técnica é realizada utilizando uma câmera térmica, onde através do infravermelho é feita a observação de padrões diferenciais de distribuição de calor de um objeto e por meio dessas variações é possível determinar vários tipos de problemas.

Hidrofone é um equipamento muito utilizado em piscinas, pois permite que o operador introduza o sensor diretamente dentro da água sem a necessidade de contratar um mergulhador.

descarga dos banheiros e também nas demais saídas de água, como torneiras e registros. O procedimento incluiu a vistoria em todos os apartamentos, cisterna, caixa d'água e tubulações de água. "Consultei diversos encanadores e optei por este método, pois é o que tem de mais moderno para a localização de vazamento. Além do serviço, solicitei também uma aferição no relógio que vinha apresentando um barulho fora do comum comparado com outros relógios dos condomínios da rua", descreve o gestor.

De acordo com Eduardo, existem várias técnicas de detecção de vazamentos que vão desde as mais simples até as mais complexas, dependendo do tipo de tubulação que pode ser de água fria, quente ou de esgoto. "A escolha do método dependerá de cada tipo de serviço", explica.

Como técnica mais comum, Eduardo menciona a verificação da boia, onde se fecha o acionamento da caixa d'água para verificar se o hidrômetro continua girando e ao mesmo tempo marca-se o nível de água dentro da caixa para ver se após uma hora o nível irá baixar. "Nesse caso, é possível verificar se o vazamento é dentro ou fora do condomínio. Mas é importante ter cuidado, pois em muitos casos encontramos armadilhas como encanamentos velhos de uma instalação antiga ligada à tubulação atual", conclui.







Contrato de Assistência 24 horas, uma solução inteligente aos gestores condominiais

s problemas aparecem onde a prevenção não acontece. Eles não marcam hora para surgir, e geralmente nos visitam nos momentos mais inoportunos. Por isso, a Inova Sistemas de Segurança dá a devida atenção a todos os equipamentos de segurança existentes em seu condomínio, focando sempre em superar as expectativas de seus clientes e assumindo a preocupação com a segurança de seu condomínio.

O bom gestor condominial ao buscar apoio técnico qualificado evita surpresas e inconvenientes que impeçam o correto funcionamento do condomínio. A realização de manutenções e trabalhos, preventivos ou corretivos e a disponibilidade de profissionais 24 horas por dia são peças fundamentais para uma gestão eficiente.

Atualmente, mesmo havendo alta demanda por mão de obra e empresas de qualidade, muitos gestores optam por reduzir custos, entretanto, esquecem que os sistemas eletrônicos de segurança do condomínio são a maior parte da demanda tecnológica exis-

Com uma análise básica da quantidade e dos tipos de equipamentos que um condomínio possui, calculando a relação custo x benefício, o Contrato de Assistência 24 horas, torna-se uma clara opção de redução de custos, otimização de recursos, aumento de segurança e comodidade.

Muitos acreditam que ter uma empresa parceira, 24 horas por dia, custa caro. Esse falso pragmatismo deve ser quebrado, pois os valores de entrada para este tipo de serviço partem de R\$ 300 men-



A inspeção preventiva de um contrato de assistência técnica da Inova Sistemas de Segurança alcança, dentre outras coisas, verificação, ajuste, lubrificação e regulagem dos equipamentos que estão sob o regime de atendimento, que são:

Sistema de Interfones (Central, Placas de Ramal, Placas Externas, Cabeamento, Conexões, etc.); Sistema de Câmeras (Fontes, Conectores, DVR, HD, Cabeamento, Sistema de Gravação, Computadores, Roteadores, Câmeras, etc.);

Sistema de Alarme de Incêndio (Acionadores Quebra Vidro, Detectores de Fumaça, Central, Cabeamento);

Sistema de Iluminação de Emergência (Central, Cabeamento, Bateria, Sirene, Lâmpadas, etc.);

Sistema de Fechaduras (Fonte, Bateria, Chave Pacri, Cabeamento).

Sistema de Cerca Elétrica (Central, Bateria, Cabo de Alta Tensão, Fios de Cerca, Placas de Advertência, etc.)

Sistema de Sensores de Perímetro (Central, Bateria, Cabeamento, Sensores, Fonte de Alimentação, etc.)

Sistema de Controles de Acesso (Sistema de Tag, Senha, Biométrico, Facial, etc.);

Sistema de Nobreak de Portão (Nobreak, Bateria, Conectores, Cabeamento, etc.);

Sistema de Automação de Portões (Automação, Cremalheira, Capacitores, Finais de Curso, etc.);

Sistemas de Alarmes, Sinalizadores e Refletores.

A grande maioria dos condomínios da Grande Florianópolis possui todos os equipamentos listados, ou boa parte deles, esses necessitam de manutenções contínuas, pois, por se tratar de equipamentos de segurança, seu uso é severo, podendo apresentar problemas nas mais diferentes horas. Já outros equipamentos apresentam problemas por terem uso muito esporádico, sendo o caso de alarmes de incêndio e iluminação de emergência.

O Contrato de Assistência 24 horas da Inova apresenta-se como forma de solução para esses problemas, já que permite uma manutenção preventiva mensal rigorosa em todos os equipamentos de segurança, chamados sem custos 24 horas por dia para eventuais manutenções corretivas, relatórios preventivos mensais, que podem ser anexados aos balancetes e plano preventivo de gastos. Assim, o síndico consegue acompanhar, mês a mês, o desgaste de todos os equipamentos, evitando maiores imprevistos com substituição de peças e equipamentos.

A INOVA SISTEMAS DE SEGURANÇA está à disposição para atendê-los e cuidar de seu conforto e segurança



Canal Aberto

Rateio em obra da garagem

Moro em um condomínio que tem como regra através do regulamento interno que cada morador é responsável pelo box de sua garagem, inclusive com a limpeza de manchas de óleo, pois cada morador pagou separado pela garagem e tem escritura registrada. Porém, a síndica marcou uma assembléia para decidir a forma de pagamento pela reforma que será feita em três unidades de garagem que estão com o piso rachado através de rateio entre todos os moradores. Minha dúvida é: isso é legal perante a lei, já que minha garagem não teve manutenção?

Maricleia De Souza

As vagas de garagem, quando constam sob registro em matricula separada ou mesmo relacionada à determinada unidade de apartamento específica, segue as disposições relativas ao direito de propriedade, dele decorrendo direitos de usar, gozar e dispor com exclusividade e observando as limitações impostas pelas regras internas do condomínio, mas também as obrigações pertinentes, decorrendo dai o dever de manutenção e reparos.

Ocorre que em muitos casos, embora o dano seja identificado em determinada unidade em específico, a origem do dano remonta a uma responsabilização de toda a coletividade. Diferentemente do que ocorre com manchas de óleo, sujeiras em geral, onde é possível identificar a origem (seja por um ato de descuido, ou ato voluntário), os danos na estrutura - o que aparenta ser - tem origem em decorrência de infiltrações, umidade, ou outros elementos cuja culpa não pode recair somente naquele condômino que teve a infelicidade de sofrer as consequências de uma origem que é comum a todos os condôminos e que poderia ter atingido qualquer outro. Assim, no meu entendimento, o valor em referencia, destinado a corrigir eventuais danos em unidades específicas de garagem, deve ser rateado entre todos.

Zulmar José Koerich Junior Manzi & Koerich Advogados Associados (48) 3241-4890

DÉCIMO TERCEIRO

Gostaria de saber se o rateio do 13º dos funcionários dura 12 meses e se não deveria sair do valor que pagamos pelo condomínio??

Giovana Cabre

A pergunta diz respeito à previsão orçamentária, assim, inicialmente é válido trazer o disposto no artigo 1.350 do Código Civil Brasileiro:

Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos. na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.

Percebe-se que anualmente o síndico deverá convocar uma assembleia geral ordinária objetivando, dentre outras deliberações, aprovar contas anteriores, eleger síndico, conselho fiscal e previsão orçamentária.

A previsão orçamentária anual, que é apresentada e deliberada na assembleia, em conformidade com o próprio nome, tem o escopo de estudar as futuras despesas do condomínio, para ter uma noção de quanto será

necessário ser dividido/rateado entre todos os condôminos nos próximos meses.

Nesse passo, nesta assembleia geral ordinária anual devem ser aprovadas todas as despesas condominiais (a previsão orçamentária), como por exemplo, o rateio do 13º dos funcionários, sendo que a forma de divisão (em 12 meses, em 06 meses, em 03 meses ou um percentual da taxa de condomínio) é indiferente, desde que, esteja devidamente aprovada na assembleia.

Importante ressaltar, ainda, que as decisões da Assembleia do condomínio, com a vontade dos moradores, são soberanas e, sobre esta, sujeitam-se os condôminos.

A aprovação em assembleia, além de fazer lei entre as partes/condôminos, é um ato jurídico perfeito e, por tal razão,

deve respeitar o regramento do artigo 166 e seguintes do Código Civil, sob pena de ser anulada: Art. 166. É nulo o negócio jurídico quando: I - celebrado por pessoa absolutamente incapaz; II - for ilícito, impossível ou indeterminável o seu objeto; III - o motivo determinante, comum a ambas as partes, for ilícito; IV - não revestir a forma prescrita em lei; V - for preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para a sua validade; VI - tiver por objetivo fraudar lei imperativa; VII - a lei taxativamente o declarar nulo, ou proibir-lhe a prática, sem cominar sanção.

Diogo Silva Kamers Geraldo Gregório Jerônimo Advogados **Associados Ltda** (48) 3222 25 05



Desde 1996 Administrando Condomínios com Excelência

- **Suporte Administrativo**
- Suporte Financeiro e Contábil
- Suporte Pessoal / Suporte Jurídico
- **Síndico Profissional**

Quer fazer parte de nossa família? Solicite-nos uma proposta!

(48) 3241 1223 www.corretacondominios.com.br

Iministração de Condomínios Contabilidade Empresarial Síndico Profissional

www.portalexato.com.br

(48) 3322.3579 / (48) 3028.3579



Arras Telecomunicações

- Alarmes
- Antenas
- CFTV / Cerca Elétrica

Venda, Locação, Instalação e Assistência Técnica

- Central de Condomínio/Interfone
- Iluminação de Emergência
- Elétrica
- Cabeamento Estruturado
 Telefonia

Avenida Leoberto Leal, 04 - Sala 201- Edificio Rachadel Barreiros | São José/SC | (48) 3240-8288 | 🕓 (48) 9.9982-8288 artel@arrastelecom.com.br | www.arrastelecom.com.br/







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



Nossa proposta é encantar você e seus amigos com uma grande surpresa natalina.

🔀 carlosrrbrasil@gmail.com

48 9980-7011



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 419 - Ctro Cml de Campinas - São José/SC www.cobraccobrancas.com.br | atendimento@cobraccobrancas.com.br



UIA DE FORNECEDOR

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

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMINIOS



Venha nos conhecer e se surpreenda! www.cattonicontabilidade.com.br

Empresa com mais de 10 anos de experiência, dedicada exclusivamente a Administração de Condomínios, comprometida com a satisfação do cliente.

(48) 3034.1915 / 99641.3736 (TIM) adm@cattonicontabilidade.com.br Av. Presidente Kenedy, 698, sala 442 - Campinas - São José

ÁGUA / SISTEMAS DE TRATAMENTO / CAPTAÇÃO



Assistência Autorizada Schneide

- ✓ Vendas e Consertos, de Motobombas
- Limpeza de Caixa d'Água (com certificado) Dedetização

Impermeabilização contato@airtonbombas.com

com garantia

48 **3282-5427**

(48) 99171-2169

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS



NGENHARIA

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

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

Recupere e valorize o seu imóvel com a especialista em Retrofit

INNOVVA

Atendimento diferenciado Solicite uma visita técnica contato.innovva@gmail.com

Contate o engenheiro: 🧕 (48) 98481 1002 | 3206 5782

Preço, Qualidade e Rapidez

Especializada em: Projetos Reformas · Restauração Lavação · Pintura www.innovva.com.br

Construção em geral





ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS



Engenharia Civil Claudio L. Skroch - Eng. Resp.

(48) 9.9919-1211 / 9.9115-6024

Consultoria Técnica / Análise Técnica Relatório de Análise Técnica / Inspeção Predial Perícia de Engenharia / Vistoria de Vizinhança Fiscalização de Obras e Serviços Avaliação Imobiliária

claudiolsk@gmail.com



Inspeções Prediais | Vistorias de Vizinhança Vistorias de Entrega | Vistorias de Garantia Assessoria na Contratação de Serviços Fiscalização de Obras e Serviços Assessoria Continuada a Condomínios

(48) 3206.4594 (48) 98402.0700 www.jnapoli.com.br jmdinapoli@gmail.com



perícias em condomínios

(48) 99982 1196 / 98406 5470 Eng. Lineo LINEOFILHO@GMAIL.COM

Laudos técnicos de vistoria e

Fiscalização e Gerenciamento de obras em condomínios

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 Eng^o Civil de Seg. do Trabalho Responsável Técnico - CREA/SC 017036-4

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

▶ Vistoria de Entrega de Apartamentos/Casas

Engenharia Diagnóstica

- Consultoria em Segurança de Edificações
- ▶ Vistoria de Prédios no Período de Garantia
- ▶ Inspeção Predial e Perícias
- Consultoria de fundações e Obras de Terra Tel: [48] 3024-9836 | [48] 99911-0369

SERVIÇOS <u>ESPECIALIZADOS</u>

www.jgmanutencaopredial.com.br INSTALAÇÃO, LIMPEZA E MANUTENÇÃO EM:

Pisos | Azulejos | Pintura | Elétrica Hidráulica | Alvenaria | Jardinagem Ar - Condicionado

(48) 3094.1398 / 98419.6090

jgmanutencaopredial@gmail.com

MEDICINA DO TRABALHO



Ligue e agende seu orçamento!

Exames Admissional e Demissional PPRA/LTCAT - PCMSO - PPP **Cursos (CIPA) e Treinamentos (EPI)**

(48) 3241-1946 / (48) 3222-2399

equipeclassea@outlook.com | www.equipeclassea.com.br Unidade I: Rua Álvaro de Carvalho, 267, Ed. Mapil, sala 302, Centro, Florianópolis - SC. Unidade II: Rua Jair Hamms, 38, Ed. Atrium Offices, sala 404A, Pedra Branca, Palhoça - SC

SISTEMA DE SEGURANÇA



(48) 3034-0974

- **▶**CFTV
- ▶ Controle de Acesso
- ▶ Portões Eletronicos
- **►** Alarmes ▶Interfonia

Contrato mensal de manutenção 24 horas

(48) 98411-2022 / 98415-5077

►Cerca Elétrica

IMPERMEABILIZAÇÃO

Solução definitiva para limpeza e impermeabiliza

Consulte também sobre

- Sistema para impermeabilização em laminado de PVC
- Facilidade na Limpeza
- Totalmente atóxico e inodoro
- Durabilidade e higiene
- revestimentos em
- Instalação em 1 dia
- lagoas e lagos artificiais

(48) 3207 8235

Garantia de 8 anos www.caixadaguarevestimentos.com.br carlos@caixadaguarevestimentos.com.br

BEUTER

Treinamento e reciclagem de Zeladores e Porteiros

Profissional

Cursos de Qualificação (48) 3222 2911 | eliobeuter@yαhoo.com.br Indicamos profissionais treinados para cobrir férias ou contratação Felipe Schmidt, 303 Sl. 1001 - Ed Dias Velho - Centro - Fpolis/SC

CURSOS E TREINAMENTOS

CLASSI EMPREGO

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

ADRIANO RODRIGO MARIA (48) 98813 8311

WANDERLEY RIBEIRO (48) 99867 5151

ELISEU PEREIRA (48) 98459 3609 / 98468 5784

REGINALDO BARBOSA (48) 99676 9928 / 99837 6894 SAULO WALTRICK

(48) 3282 1194 / 99695 0400 **CARLOS BITTENCOURT** (48) 99625 7845 / 3029 7745

EVANDRO BOURSCHED (48) 99654 2095 / 3233 6833 **LUCIANO RODRIGUES** (48) 99618 9220

ELIANE WITKOSKI

(47) 99819 5626 - Balneário Camboriú



CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS

DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA

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

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

(48) 3223 5332

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

www.gtccontabilidade.com.br

gtc@gtccontabilidade.com.br



Quadro de funcionários na medida certa

Para compor o quadro de funcionários é necessário levar em conta o número de unidades, a oferta de áreas comuns, localização e finalidade do imóvel

Sibyla Loureiro

uantos funcionários são necessários para manter o condomínio funcionando? A pergunta tem sido feita por muitos síndicos diante da atual complexidade dos empreendimentos. E não é para menos. Os residenciais estão cada vez maiores, com inúmeros blocos e diferentes áreas de uso comum aos moradores. Um bom exemplo é o da síndica Daiane Ilha Gomes. Responsável pelo Condomínio Caravelas, em Canasvieiras, Florianópolis, ela administra uma pequena cidade: ao todo são 18 blocos, 396 unidades, dois salões de festas, academia, brinquedoteca, sala de jogos, sala de cinema, dois quiosques e piscina.

"Até o mês de agosto - quando ainda eram 11 blocos - tínhamos duas faxineiras e um zelador. Como em setembro entregaram os sete blocos que faltavam, solicitei uma avaliação na administradora e foi aprovada a contratação de mais uma faxineira e um auxiliar de serviços gerais (ASG) para ajudar o zelador", diz Daiane, afirmando que a jornada de trabalho envolve oito horas de segunda a sexta-feira e quatro horas aos sá-



Síndica Verônica Drapischinki e funcionários do Condomínio Residencial Baía do Sol, em Florianópolis

Mesmo assim, ela ainda considera um número insuficiente para atender à demanda, ou seja, três faxineiras, um ASG e um zelador. "A nossa sorte é que os funcionários são dedicados e deixam tudo sempre limpo. Mas, o ideal seria mais um servente. Como o nosso condomínio fica na praia, talvez se contratassem um funcionário em horário intercalado e que ficasse até as 20h, por exemplo, seria uma boa solução", propõe Daiane.

Para o administrador Diona-

tan Breskowisk a média para cada funcionário que trabalha diretamente com a limpeza deve ser de cinco blocos, com 16 apartamentos cada. "Acima disso, não vai ter qualidade", diz, ao lembrar que uma vez na semana deve ser feita uma limpeza geral para não acumular sujeira. "O restante do período, o funcionário vai varrer e passar o pano", destaca. Do contrário, aponta Dionatan, que já foi síndico e hoje mantém uma administradora de condomínios, o funcionário vai trabalhar desmotivado e o rendimento começará a

"A experiência nos mostra ainda que a terceirização é um bom caminho. Nunca indicamos a contratação de pessoas residentes no condomínio, por entender que, judicialmente, pode caracterizar vínculo empregatício", aponta. A síndica Daiane Ilha Gomes comunga a mesma opinião: que o funcionário terceirizado tem mais vantagem, principalmente pelo rápido atendimento da empresa quando há alguma ocorrência no condomínio.

A administradora do condomínio Residencial Baía do Sol, no bairro Agronômica, em Florianópolis, Verônica Drapischinki, também defende o cálculo feito por Dionatan: de quatro a cinco blocos para cada funcionário, totalizando cerca de 90 unidades. Ao



todo, no Baía do Sol, são 192 unidades, divididas em oito blocos, de quatro andares cada, perfazendo 24 unidades por bloco. "Temos duas funcionárias para limpeza, que se revezam para cuidar do salão de festas, um zelador e um terceirizado para limpar a piscina e o jardim. Para não sobrecarregar ninguém, trabalhamos com um esquema de limpeza: um dia varrem os blocos, e no outro, passam pano. E, em datas especiais como o Natal, promovemos uma grande faxina e contratamos mais duas serventes terceirizadas", explica Verônica.

SAIBA MAIS

- A configuração do quadro de profissionais que serão responsáveis pela gestão da segurança e conservação do condomínio é pautada em quatro vigilantes/porteiros (posto 24hs de vigilância/portaria), um zelador 44hs semanais, e de acordo com a quantidade de apartamentos/ blocos/áreas comuns recomenda-se uma servente 44hs semanais por bloco.
- A média é de dois profissionais por condomínio, geralmente em empreendimentos que não possuem vigilância, apenas conservação e limpeza. Já em condomínios que optam por ter vigilância, a média sobe para seis profissionais.
- Em condomínios clube devido ao porte e à grande quantidade de condôminos, áreas comuns e visitantes, torna-se necessária uma servente focada apenas nas áreas de uso comum, bem como o apoio de um auxiliar de serviços gerais junto ao zelador para o manuseio e tratamento do lixo, o qual é ge-

rado em grande quantidade.

- Para definir o número suficiente de funcionários é necessário realizar um levantamento técnico sob medida para o condomínio (algumas empresas entregam sem custo), devido à alta representatividade do orçamento de pessoal nos condomínios. Na parte de conservação são observados a metragem quadrada que deverá ser conservada, os espaços que compõem o empreendimento, as áreas de grande circulação que deverão ter dedicação exclusiva do profissional, entre outros itens de verifica-
- · Quanto à segurança do empreendimento são observados o número total de habitantes, a vulnerabilidade da região e a finalidade do condomínio, ser esidencial, comercial ou misto. Definido o efetivo ideal, esse escopo deve ser compatível com o orçamento financeiro do condomínio.

Fonte: João Machado - Empresário/Contador





Cobrança Garantida de Condomínio **Orientações e Consultoria Especializada** Receita Integral Antecipada

Prestamos Serviços Para Todo o Estado

25 anos trabalhando com qualidade



