

# Jornal dos Condomínios

ANO 18 - Nº 213 - AGOSTO 2019 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

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

## SISTEMA HIDRÁULICO: UMA ETERNA PREOCUPAÇÃO DOS SÍNDICOS

Além de causar muitos aborrecimentos, problemas hidráulicos geram custos extras para os condomínios



Maria Graça Deckert, síndica em Balneário Camboriú: garagem e apartamento inundados

# Páginas 8 e 9

EM SC

**BALNEÁRIO CAMBORIÚ**

**Acessibilidade:**  
mais que  
obrigação, uma  
necessidade

# Páginas 10 e 11

COMPORTAMENTO

**Comunicação Não  
Violenta ajuda a  
solucionar conflitos**

# Página 6

COLUNA IBRADIM

**Responsabilidade  
do síndico na  
conservação da  
fachada**

# Página 4

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

25 ANOS  
DUPLIQUE

DUPLIQUE  
SANTA CATARINA  
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

48 3222 3500 / 48 3024 6666 / 48 3094 8500 • [www.duplique.com.br](http://www.duplique.com.br)

**MEGA**  
PINTURAS E CONSTRUÇÕES  
ESPECIALIZADA EM  
CONDOMÍNIOS

(48) 99106.8446 / 99606.4508

[mega.construcoes@hotmail.com](mailto:mega.construcoes@hotmail.com)  
Rua Cesar Zuchinalli, 12 - 02/03 - Serraria/SJ

Sensato  
PIONEIRISMO  
COMPROMISSO  
SOLIDEZ

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

FLORIANÓPOLIS  
Rua Deodoro, nº 200 P andar  
Edifício Dohil Amm  
Centro de Florianópolis / SC  
(48) 3224.2585

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

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

**Ampla**  
Questão de Confiança

Pintura e Reforma de Condomínios

(48) 3337.0889 / 3371.5512  
Cml (48) 99163.7233 / 99175.9900  
[amplapreiteira@gmail.com](mailto:amplapreiteira@gmail.com)  
[www.amplase.com.br](http://www.amplase.com.br)

ESPECIALIZADA  
EM CONDOMÍNIOS

VAI PINTAR O PRÉDIO?  
**Pequeno**  
EMPREENHEIRA DE PINTURA

30 ANOS  
ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA

[www.pinturasopequeno.com.br](http://www.pinturasopequeno.com.br)  
(48) 99991.0613 | 98426.3496  
[contato@pinturasopequeno.com.br](mailto:contato@pinturasopequeno.com.br)

**PONTUAL**  
COBRANÇAS

[www.pontualcobranca.com.br](http://www.pontualcobranca.com.br)  
(48) 3084-8890

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

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

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

**MULTI**  
SERVIÇOS

COMPLETO ATENDIMENTO PREDIAL  
LIMPEZA | PORTARIA | ZELADORIA

(48) 3209-6697 | (48) 99174-6697  
[www.multilimpservicos.com](http://www.multilimpservicos.com)

**Direção Geral:**

Ângela Dal Molin

angeladalmolin@condominiosc.com.br

**Coordenação editorial:**

Vânia Branco

**Equipe de jornalistas:** Sibyla Loureiro,

Darlane Campos, Carla Kempinski

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

Ramiro Galan

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

contato@condominiosc.com.br

**Para anunciar:** (48) 3207 6784

comercial@condominiosc.com.br

**Impressão:** GRUPO NSC**Tiragem Comprovada:**

13.000 exemplares

**Circulação:** Informe mensal veiculado

nas cidades de Balneário Camboriú,

Itapema, Itajaí, Criciúma e Grande

Florianópolis

Entrega gratuita e dirigida

Os artigos publicados com assinatura  
não traduzem necessariamente a  
opinião deste jornalAcesse o QR Code ao  
lado para conferir o  
nosso portal!

## # EDITORIAL

## A palavra de ordem é evitar desperdício de água

**É** difícil achar um síndico que nunca teve que enfrentar um problema hidráulico no edifício, seja nas áreas comuns ou nas unidades. Vazamentos, entupimento nas tubulações e esgotos, rupturas de conexões, a lista é grande e além de causar muitos aborrecimentos trazem custos extras para os condomínios. Água é dinheiro em se tratando de condomínios, já que os custos relacionados com taxas de água e esgoto estão entre as maiores despesas de edifícios que não possuem hidrômetros individuais. E as despesas podem aumentar já que muitas companhias



de abastecimento de água em Santa Catarina estão revendo suas estruturas tarifárias.

Veja na matéria especial desta edição que se a palavra de ordem é evitar desperdícios e buscar o engajamento dos moradores, os sistemas hidráulicos do edifício devem estar em ordem.

O síndico de um edifício passa por situações de conflito diariamente tentando solucionar reclamações e exigências, muitas vezes até desproporcionais ao cargo que ocupa, já que não é possível resolver todos os problemas que surgem de uma forma que satisfaça os interesses de todos os mo-

radadores. Trazemos à pauta este mês a Comunicação Não Violenta como uma ferramenta de auxílio na gestão. Seja na relação entre síndico e moradores, síndico e funcionários, ela pode agregar até mesmo em uma assembleia de condomínio!

Nas páginas do Vale do Itajaí lançamos a pergunta: o seu condomínio está em dia com a legislação e oferece fácil acesso a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida? Saiba que tanto os empreendimentos novos, quanto os antigos, devem cumprir o que diz a lei e oferecer estruturas adaptadas para atender as necessidades de pessoas com limitações de mobilidade. Síndicos da região indicam as melhorias feitas para atender moradores e estar em dia com a legislação.

Boa Leitura!

Ângela Dal Molin

**ONDE  
ESTAMOS:**

@jornaldoscondominios



@JornalCond



facebook.com/jornaldoscondominios

**Adm. de Condomínios**  
**Gestão Financeira**  
**Síndico Profissional**

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

GRUPO TECPLAN  
WWW.GRUPOTECPLAN.COM

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

## AGORA TAMBÉM EM BLUMENAU.

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

ADELANTECOBRANCAS.COM.BR

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

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

**ADELANTE**  
COBRANÇA DE CONDOMÍNIOS



# Empreendimento misto é tendência do mercado imobiliário

*Especialistas apostam no crescimento do setor, sendo que os novos prédios devem principalmente atender à necessidade de um público que deseja trabalhar, morar e se divertir no mesmo espaço*

Darlane Campos

**R**eflexo das novas configurações sociais, o mercado imobiliário tem se reinventado nos últimos anos para atender à demanda de um público cada vez mais exigente. Diante disso, síndicos e administradoras devem estar atentos às novidades e tendências, já que eles serão os gestores desses empreendimentos que estão sendo criados para um perfil diferenciado. Os novos condôminos buscam principalmente por espaços que ofereçam praticidade, conforto e uma gestão sustentável.

De acordo com Helio Cesar Bairros, presidente do Sinduscon da Grande Florianópolis, nos últimos anos as construtoras têm investido em estruturas mistas, sendo que 70% dos seus compradores no Brasil são investidores. Ao oferecer a combinação de escritórios, lojas e espaços residenciais em um único terreno, esse tipo de empreendimento ganha destaque no mercado imobiliário pela sua versatilidade de investimento.

Reforçando essa ideia, o vice-presidente para Compra e Venda de Imóveis do Secovi Florianópolis/Tubarão, Paulo César de Azevedo, destaca ainda que esse tipo de condomínio atende a um novo perfil de proprietários que busca por espaços onde possam morar, trabalhar e se divertir no mesmo local. Além disso, ele acredita que em um futuro não muito distante os bairros vão ter vida própria. Ou seja, as pessoas terão acesso a todos os serviços que necessitam sem ter que encarar longos deslocamentos e problemas como o de mobilidade pública, desafio enfrentado na maioria das cidades.

“Em Florianópolis, por exemplo, já temos alguns prédios com



**A expectativa do mercado imobiliário é de que o ano termine com números positivos, fato que não ocorre desde 2016**

essa proposta e que estão tendo um bom resultado de venda. Além disso, muitos deles estão inseridos em bairros como Campeche, Jurerê, Ingleses, Trindade, entre outros, que têm vida própria e oferecem infraestrutura completa com escola, posto de saúde, comércio e demais serviços”, relata Azevedo.

## UNIDADES COMPACTAS

Já no que diz respeito ao perfil dos imóveis, os especialistas destacam que existe uma tendência muito grande para unidades compactas, sendo o studio e apartamento de um dormitório as principais escolhas. “Em geral os novos empreendimentos possuem imóveis que atendem quem não tem filhos, estudantes, empresários ou pessoas que passam períodos na cidade, porém não residem oficialmente nela. Eles conseguem aliar a temática minimalista à comodidade de espaços multiusos com academias, salão de festas e área de jogos”, avalia Bairros.

Mas, ainda de acordo com ele, a região da Grande Florianópolis e Vale do Itajaí também são referências na oferta de empreendimentos de luxo e que disponibilizam infraestrutura completa para os moradores. “O cenário imobiliário tem espaço para os dois tipos de empreendimentos, pois atende a públicos distintos, tendo, ambos uma boa relação de oferta e procura que aquece o mercado. Com uma dinâmica mais robusta e investindo em áreas de lazer amplas e diversificadas, os chamados con-

dômios-clubes estão ganhando espaço por aqui e tornam o empreendimento em um verdadeiro complexo de atividades”, comenta.

## DESAFIOS DO MERCADO

O setor, assim como toda a economia, ainda busca fôlego para retomar suas atividades. E, de acordo com o estudo “Perspectiva do Mercado Imobiliário 2018-2019” realizado pela ADIT Brasil, em parceria com o Grupo Prospecta, os aspectos de maior impacto no setor imobiliário atualmente

são: a disponibilidade de crédito (82%), estabilidade política (81%) e os juros em tendência de queda (74%). A necessidade de linhas de crédito, tanto para o desenvolvimento dos projetos quanto para o consumidor final são aspectos bastante relevantes e que merecem atenção especial.

Mesmo sem ter os dados finais do primeiro semestre de 2019, o presidente do Sinduscon acredita que a expectativa é que o ano termine com números positivos, fato que não ocorre desde 2016. “Estamos confiantes que na segunda metade do ano as políticas propostas para área econômica comecem a surtir efeito, o que deve incentivar o investimento dos empresários”, pontua.

Já para Azevedo, um dos desafios do segmento está no futuro do abastecimento de imóveis na Grande Florianópolis. “A nossa preocupação não é nem com a crise, mas sim com a defasagem do mercado. No centro da Ilha não temos imóveis novos e lançamentos, com isso a região ficará carente de opções em um prazo muito curto de tempo. Para uma perspectiva de melhora, nós precisamos que os governantes aproveitem projetos que realmente comportem a necessidade da cidade, já que sem isso a oferta vai ficar mais rara e cara”, especula o especialista.



[www.personalevolution.com.br](http://www.personalevolution.com.br)

## PERSONAL EVOLUTION

ENVIDRAÇAMENTO DE SACADAS E ESQUADRIAS DE PVC

Valorizando seu bem-estar.

**(48) 3341.0880**

[www.personnalitecobrancas.com.br](http://www.personnalitecobrancas.com.br)

CONDOMÍNIO

AB

C32

000000243585096-273

AG 2345-7

ES 2

T 8

V: 10/05/2016

## Cobrar o condomínio não precisa ser uma dor de cabeça.

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

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

Consulte-nos sem compromisso:  
**47 3368.5150**

**Personnalité**  
COBRANÇAS

Tuany Barentin



## Responsabilidade do síndico na conservação da fachada dos edifícios

A regra é clara: a responsabilidade em caso de acidente por queda de reboco é do condomínio e de seu representante, no caso, o síndico. Em casos de queda de fachada ou de qualquer outra parte do prédio, normalmente, é apurada a existência ou não de negligência, contudo, o síndico responderá por eventuais ocorrências.

A falta de manutenção somada ao desgaste em decorrência de eventos naturais dos edifícios é a grande causadora da deterioração das fachadas, porém outro fato bastante relevante impacta diretamente nessas ocorrências: a resistência de proprietários em investir na conservação do patrimônio, protegendo ao máximo as obras de manutenção, mesmo quando há uma necessidade emergencial evidente. Essa resistência não é um fato isolado, pois muitos condomínios somente executam as obras necessárias após serem multados, interditados ou ainda, ocasionarem acidente.

Existem casos em que o síndico e a própria administradora de condomínios desconhecem a legislação e deixam os prazos de manutenção estabelecidos na ABNT extrapolarem, o que também não deve acontecer.

Fato bastante importante é em relação à contratação de um engenheiro especialista para ser responsável pelas obras. A falta de um engenheiro responsável que acompanhe as obras de manutenção, juntamente com a ausência de conservação, é um dos principais responsáveis por penalidades aplicadas aos condomínios. Toda atividade técnica só pode ser executada por profissional legalmente habilitado. Descumprir isso constitui con-

travenção penal. O síndico é o representante civil do condomínio e, por isso, responde juridicamente por ele. Nem mesmo o desconhecimento da lei o isenta de culpa em caso de ausência de um profissional responsável.

Segundo a engenheira civil Joana Booz, as edificações sempre dão indícios de problemas: "nas fachadas é comum o surgimento de fissuras, manchas escuras ou esbranquiçadas. Nos casos em que foi utilizado pastilhas ou outros revestimentos, deve-se observar a formação de ondulações, partes soltas ou deslocamento. Todo tipo de alteração deve ser monitorado".

Não se deve deixar a multa chegar ou ainda, um acidente acontecer para então buscar soluções. A dificuldade de pagamento das cotas dos condôminos é bastante comum, contudo, a lei precisa ser cumprida e a prevenção é sempre o melhor remédio.

De acordo com o Código Civil "diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores" é uma das competências do síndico. O síndico tem responsabilidade civil, que trata do descumprimento de suas atribuições e a responsabilidade criminal que se refere a mais do que uma omissão ou descumprimento da atribuição, pois pode ser classificada como um crime ou contravenção penal.

**Tuany Barentin**, advogada, vice-presidente da Comissão Estadual de Direito Notarial e Registros Públicos da OAB/SC, vice-presidente da Comissão de Direito Imobiliário da Subseção Vale do Rio Tijucas.

# FAÇA CERTO

## Cuidados com elevadores durante reformas

Entulho e poeira dentro ou nas proximidades do elevador podem danificar componentes

Da redação

Para que os elevadores não sofram nenhum tipo de estrago durante obras em condomínios, alguns cuidados são necessários. O primeiro deles é nunca deixar de usar o acolchoado de proteção da cabine, mesmo para as pequenas reformas.

Os funcionários da obra devem respeitar o limite de carga que está informado por meio de uma placa dentro do elevador. Ao transportar entulho e materiais, esses profissionais devem ter cuidado para que não sejam eliminados restos de entulho e poeira dentro ou nas proximidades do elevador. Esses materiais podem danificar componentes.

As dimensões do que será transportado deve ser checado com atenção e deve-se tomar cuidado para não haver batidas, quebra de vidros ou possíveis riscos nas portas e teto. Se houver a necessidade de transportar algum item muito pesado, os responsáveis pelo condomínio devem consultar previamente a equipe responsável pela manutenção no



O condomínio deve avisar os moradores quando um elevador estiver em uso para reformas ou mudanças

elevador.

Aconselha-se aos funcionários do condomínio comunicar os moradores quando um elevador encontra-se em uso exclusivo para reformas ou mudanças, isso ajuda a evitar possíveis reclamações. É fundamental que a limpeza

das cabines seja feita logo após o transporte dos materiais, principalmente a soleira e o pavimento. Com essas recomendações e cuidados sendo seguidos, os problemas com elevadores em obras podem ser significativamente reduzidos



**SUPORTE**  
Condomínios

- ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
- COBRANÇA GARANTIDA

48 3024.7275 [www.suportcondominios.com.br](http://www.suportcondominios.com.br)





**INOVA**  
Sistemas de Segurança

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

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

Contrato de Assistência 24h Inova

10 Anos EXPERIÊNCIA





**UNICA**  
Serviços Construtivos

**Pintura Predial  
Recuperação Estrutural  
Reformas e Construções**

*Sr. Síndico: solicite seu orçamento!*

[unicacentral@gmail.com](mailto:unicacentral@gmail.com) (48) 99940.9210

Rua Tiradentes, 18  
Sl 102 - São José/SC



**PLAC**  
PLANEJAMENTO E ASSESSORIA  
DE CONDOMÍNIOS LTDA.

31 anos de grandes conquistas e desafios.

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

Rua Felipe Schmidt, 315 | Sala 601 | Ed. Aliança | CEP 88010-000 | Centro - Florianópolis | SC | 48 3223 5492 | [plac.srv.br](http://plac.srv.br)



# Sistemas de controle de acesso avançados e cada vez mais populares

*Equipamentos modernos já estão ao alcance de condomínios de todos os tipos e tamanhos*

Da redação

Foi-se o tempo em que as pessoas entravam e saíam de prédios e condomínios dizendo ser conhecido de algum morador, anunciando uma entrega, ou simplesmente acenando para o porteiro. No mesmo ritmo em que as cidades cresceram com todas as suas vantagens e desvantagens, os sistemas de controle de acesso também evoluíram e estão entre nós há tanto tempo que já fazem parte da nossa vida cotidiana.

Mesmo assim, os casos de furtos e roubos a edifícios continuam a ter espaço no noticiário de todas as cidades. E cada vez mais, os moradores exigem equipamentos mais eficientes de controle de acesso, percebendo que a preocupação com a segurança não pode ficar restrita ao poder público.

Porém, muitos síndicos ainda desconhecem como o avanço tecnológico está possibilitando o surgimento de equipamentos de controle cada vez mais eficientes de acesso a prédios e residências. A mesma modernidade torna esses equipamentos mais populares, e, conseqüentemente, mais acessíveis a condomínios de todos os tamanhos e orçamentos.

Hoje já existem sistemas de segurança que integram diversas plataformas, como interfones conectados a câmeras de

alta resolução e a sensores de presença que podem acompanhar toda a movimentação nas entradas, garagens e áreas comuns de um condomínio, como no controle da hora de entrada e saída de um prestador de serviço.

## **AVALIANDO AS NECESSIDADES**

O primeiro passo para os interessados em modernizar o acesso a seus condomínios é determinar o perfil do condomínio: se há pouca ou grande circulação de pessoas e veículos, o número de funcionários etc. O síndico deve buscar in-

formações sobre os equipamentos existentes, os fabricantes, conversar com outros gestores e conhecer as empresas que estão no mercado. Quanto mais informações buscar, mais assertiva será a decisão.

Outra orientação importante é consultar um profissional de segurança especializado para avaliar as necessidades de cada condomínio e os equipamentos recomendados, bem como avaliar as áreas com maior risco e os pontos vulneráveis da parte interna e externa de cada edificação e realizar um planejamento mais eficiente.



*Moradores exigem equipamentos de segurança mais eficientes*



## **CONHEÇA ALGUNS DISPOSITIVOS DISPONÍVEIS NO MERCADO**

### • **Portas e portões de garagem**

Foi a partir desses dispositivos que todos os demais sistemas de controle de acesso se modernizaram, mas portas de entrada e portões de garagem também evoluíram.

As portas de entrada que contam com tags, interfones com senhas pessoais e que dispensam a chave já são encontradas na maioria dos condomínios e seu preço está ficando cada vez mais acessível. Já o portão das garagens ganhou controles codificados que não permitem cópias e clonagens, impedindo o funcionamento de controles que não sejam originais.

### • **Câmeras de vigilância**

As câmeras de vigilância estão cada vez mais avançadas e baratas. A tecnologia digital aumentou o alcance e resolução,

e também permitiu conectá-las a outros dispositivos, como smartphones e computadores.

Hoje, um morador pode acompanhar toda movimentação em seu condomínio, como a entrega de uma mudança, por exemplo, acessando as imagens de qualquer computador conectado à internet.

### • **Cartões de proximidade**

Esse dispositivo magnético funciona aliado a um sensor de proximidade e dispensa chaves para abertura de portas, basta aproximar o cartão do sensor que permite o acesso. O cartão pode armazenar dados de diversas portas de um condomínio além da entrada principal e é muito útil no controle de acesso a salão de festas, academia, piscina, bem como as áreas restritas de um prédio.

### • **Leitores biométricos**

É o mais recente dispositivo de controle de acesso disponível, e se divide em três tipos: leitores de impressões digitais, reconhecimento facial e reconhecimento de íris.

### • **Portaria remota**

Outra possibilidade existente no mercado é o controle de acesso a distância realizado por meio de câmeras de vigilância, interligado a interfones e cartões de proximidade, que dispensam a necessidade de um porteiro. Todo controle é interligado e gerenciado em uma central que acompanha toda movimentação dentro do condomínio. Quando alguém toca o interfone, a central entra em contato com o morador, que pode visualizar a câmera da portaria e autorizar ou não a entrada.



## **PORTARIA REMOTA PORTER**

**Tenha o controle da sua segurança**

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

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



## Método ajuda a solucionar conflitos com empatia

Saiba no que consiste a Comunicação Não Violenta e como ela pode contribuir para uma relação mais harmônica nos condomínios

Carla Kempinski

**M**orar em um condomínio não é tão simples quanto parece. Dividir espaços, ceder à vontade do vizinho, respeitar normas e regras são apenas algumas situações que podem gerar um grande mal-estar quando não compreendidas como o esperado. Como resultado, há as discussões, o julgamento e a falta de respeito, tendo como ponto de partida a maneira pela qual nos comunicamos. O tom de voz, as palavras usadas, as expressões faciais e até nossa postura formam um conjunto de intenções importantes durante uma conversa. Pensando em melhorar esses e outros conflitos nas relações interpessoais foi que surgiu a Comunicação Não Violenta (CNV).

Criada em 1960 pelo psicólogo norte-americano Marshall Rosenberg, ela mostra a importância da empatia para se obter sucesso em qualquer relação, ou seja, de se colocar no lugar do outro tentando entender seus questionamentos, suas frustrações e, a partir de então, reagir com respeito e amabilidade, sem deixar de expressar as próprias necessidades.



Marie Bendelac Ururahy, coach especialista em Comunicação Não Violenta

Em relação aos síndicos, que muitas vezes fazem o papel de mediadores, a Comunicação Não Violenta ajuda a se posicionar melhor em questões difíceis, além de auxiliar a entender si próprio e as necessidades do outro, podendo ser adotada nas assembleias, em conflitos com moradores, com funcionários ou prestadores de

serviços e até mesmo na relação entre os vizinhos. “A CNV nos ajuda a ter comportamentos e atitudes compassivas, que contribuem para o bem-estar do outro e, assim, com o nosso próprio bem-estar”, explica Marie Bendelac Ururahy, coach especialista em Comunicação Não Violenta e psicologia positiva.

Para o terapeuta comportamental Julião Oliveira, o problema central da comunicação é que cada indivíduo defende os seus interesses em primeiro lugar e, em um lugar como um condomínio, os conflitos se tornam quase que óbvios diante desses múltiplos interesses. Mas, então, como conciliar tantas demandas individuais? Oliveira destaca a voz bem utilizada como nosso primeiro recurso de reivindicação e, quando já maduros, a consciência. “A comunicação continuará a ser violenta na medida em que não amadurecemos o nosso estado de consciência. Enquanto você ainda está berrando com o outro para conseguir o que quer, isso nada mais é do que a sua criança interior fazendo birra”, afirma.

responder no lugar de ouvir. É fundamental ter uma escuta empática, no sentido de ouvir o que um morador, um funcionário ou um vizinho estão precisando, sentindo e me pedindo, mesmo que eles não saibam como dizer”, explica.

Outro fator muito importante na CNV é o autoconhecimento. É necessário primeiro o síndico entender quais são as suas expectativas em relação a uma assembleia de condomínios, o que realmente ele está precisando dizer naquele momento para, então, passar aos outros o que precisa ser resolvido. “Se eu não sei o que está acontecendo dentro de mim, se eu não tenho essa consciência, eu não conseguirei me expressar e, desta maneira, não há uma comunicação clara”, destaca Marie.

A especialista lembra que a metodologia também ajuda a desenvolver habilidades de comunicação, pois desde muito cedo aprendemos uma linguagem de julgamento, de comparação, de intimidar ou de se vitimizar. “Na CNV a gente procura avaliar sob outro ângulo um conflito, tentando entender o que a pessoa sente, o que ela está pedindo, mas não é uma técnica que ensina a ser submisso, pelo contrário, ensina a se posicionar”, afirma.

Ter interesse em adotar esse tipo de comunicação como metodologia de vida, independente do tipo de relação social, já mostra o caminho mais harmônico que está por vir. “Quem sabe, com tantas matérias, cursos, livros e ensinamentos sobre comunicação afetiva, em algumas décadas estejamos mais calorosos e menos acalorados”, finaliza Julião.

**META**  
CONDOMÍNIOS & CONTABILIDADE

A SOLUÇÃO PARA A GESTÃO DO SEU CONDOMÍNIO

Solicite orçamento!

(48) 3028.4477 | 3223.2318 | 3028.1400

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

**Newtec**  
GERADORES

A SUA ENERGIA EM BOAS MÃOS

Produtos e Serviços em Grupos Geradores

MANUTENÇÃO  
VENDA  
LOCAÇÃO

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

Atendimento 24 horas

**Sensato**

PIONEIRISMO  
COMPROMISSO  
SOLIDEZ

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

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

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

/SensatoContabilidade  
@SensatoContabilidade  
Sensato.com.br

**ΣXATO**  
CONDOMÍNIOS E CONTABILIDADE

Administração de Condomínios e Consultoria  
Contabilidade Empresarial  
Síndico Profissional  
Seguros

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

**PEREIRA JORGE**  
condomínios desde 1969

Precisando de assessoria realmente completa? Fale com quem entende do assunto!  
Há 50 anos prestando serviços de qualidade e eficiência.

(48) 3225-1934 www.pereirajorge.com.br

Assessoria Contábil completa para Condomínios  
Rua Hermann Blumenau, n° 253, sobreloja - Centro- Fpolis/SC

**PORTAL** Sul  
Energia

10 Anos

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

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

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

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

25 ANOS

DUPLIQUE  
QUALIDADE DE VIDA E FELICIDADE PARA TODA FAMÍLIA

FÁTIMA DO ROCIO GABARDO  
DIRETORA GERAL

# PROSPERIDADE

QUANDO DEI INÍCIO À DUPLIQUE SANTA CATARINA, HÁ 25 ANOS, ACREDITAVA QUE AUXILIAR OS SÍNDICOS E CONDÔMINOS PARA ELIMINAR OS PROBLEMAS GERADOS PELA INADIMPLÊNCIA CONDOMINIAL, COM QUALIDADE, ÉTICA E PROFISSIONALISMO, POSSIBILITARIA UMA EVOLUÇÃO NO SEGMENTO COMO UM TODO. AS DIFICULDADES FORAM MUITAS, MAS OS BENEFÍCIOS PARA OS CONDOMÍNIOS TAMBÉM SÃO ENORMES. SEMPRE TIVE UMA CERTEZA, A DE EXPANSÃO DA DUPLIQUE PARA QUE CADA VEZ MAIS CONDOMÍNIOS PUDESSEM PARTILHAR DOS BENEFÍCIOS QUE PROPORCIONAMOS. DESTA FORMA, PENSANDO SEMPRE NO CLIENTE EM PRIMEIRO LUGAR, CONSEGUIMOS GERAR PROSPERIDADE E PROSPERAR. E ESSE, SEMPRE FOI O NOSSO OBJETIVO.

• **CENTRAL FLORIANÓPOLIS**

(48) 3222-3500

• **CENTRAL CANASVIEIRAS**

(48) 3266-6624

• **CENTRAL ESTREITO**

(48) 3024-6666

• **CENTRAL SÃO JOSÉ**

(48) 3094-8500

• **CENTRAL PALHOÇA**

(48) 3083-9150

• **CENTRAL CRICIÚMA**

(48) 3045-1505

• **CENTRAL BALNEÁRIO CAMBORIÚ**

(47) 3361-5099

• **CENTRAL JOINVILLE**

(47) 3031-0600



**DUPLIQUE**  
SANTA CATARINA  
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

# Sistema hidráulico: uma eterna preocupação dos síndicos

Além de causar muitos aborrecimentos, problemas hidráulicos geram custos extras para os condomínios

Dariane Campos

É muito difícil achar um síndico que nunca tenha enfrentado algum tipo de problema com o sistema hidráulico do condomínio, tanto nas áreas comuns quanto das instalações nas unidades. E nesses casos não importa o tempo de construção do prédio, já que empreendimentos antigos e novos estão sujeitos a ter algum tipo de complicação como entupimento do sistema de esgoto, anomalias na pressão da água ou rupturas de conexões.

A lista de possibilidades é gigante e, além de causar muitos aborrecimentos, gera custos extras para os condomínios, uma vez que taxa de água está entre as maiores despesas de edifícios que não possuem hidrômetros individuais. E para piorar, na maioria das cidades catarinenses, o valor cobrado na conta de água é dobrado em função da taxa de tratamento de esgoto que está vinculado ao consumo e não a um custo fixo pelo serviço.

Além do custo financeiro, contratempos com a parte hidráulica lideram o ranking dos problemas que mais geram confusão entre moradores e administração. Sendo que, segundo o engenheiro paulista Roberto Boscarriol Júnior, consultor especializado na área, o



Maria Graça Deckert, síndica do condomínio Mário Boese: garagem e apartamento inundados

maior número de reclamações entre aqueles que dividem paredes com outras pessoas está relacionado aos mais diversos tipos de vazamentos. Ele destaca que vistorias regulares e substituições de vedantes, anéis e regulagem de válvulas fluxíveis, nas unidades e áreas comuns, já deveriam ser uma prática incorporada na rotina de todos os edifícios.

“Assim como o corpo humano que necessita de ‘revisões’, as edificações também sofrem um desgaste natural, que acarreta a necessidade de manutenção periódica e sistemática de todos os seus itens. A negligência ou reformas inadequadas podem comprometer ainda mais a estrutura”, avalia.

De acordo com o engenheiro civil Sérgio Augusto Becke, membro da diretoria do Instituto Catarinense de Engenharia de Avaliações e Perícias (IBAPE-SC), as estruturas de um edifício têm um prazo de vida útil e esse tempo está condicionado ao tipo de material utilizado e às condições de uso. Por exemplo, a durabilidade do PVC é de 60 anos, podendo chegar a 100 anos se conservado de maneira adequada. Já para os tubos metálicos, indicados para a rede de incêndio ou em edifícios altos, que necessitam de uma maior resistência para suportar a alta pressão da água, o tempo varia de 12 a 18 anos. Enquanto que os de cobre, ideais para a condu-

ção de água quente pela estabilidade química, podem chegar a 80 anos - se não expostos a componentes corrosivos.

“Nas edificações antigas é comum fazer a troca da tubulação hidráulica e substituir a canalização, sendo que o PVC é a melhor opção quando o material anterior não está funcionando muito bem e a instalação não ficará exposta ao fogo. Essa é uma atitude normal de manutenção, pois a deterioração danifica ainda mais essa parte que não resiste às movimentações térmicas e às intempéries. Já nas edificações novas, vale lembrar que devemos nos ater ao manual de uso passado pelas construtoras na entrega do imóvel, que também inclui algumas recomendações para os moradores”, pontua. Entre elas, o especialista destaca não jogar óleo ou objetos pelos ralos, não furar as paredes antes de verificar o posicionamento dos tubos, evitar apertar em demasia registros e torneiras e sempre utilizar mão de obra especializada para a troca de peças.

## GARAGEM INUNDADA

Um bom exemplo de que problemas simples podem acarretar uma série de consequências mais graves vem de Balneário Camboriú, no condomínio Mário Boese, construído em 1998. Há quatro anos no comando, a síndica Maria Graça Deckert já teve que enfrentar o efeito cascata de uma oxidação no ramal, que abriu dentro da prumada. A história começou com a ligação de um morador do 11º andar dizendo que não tinha água e, como efeito dominó, terminou com a garagem do prédio e a cozinha e lavanderia de uma unidade no primeiro andar completamente inundadas.

“Não tem como prever quando uma coisa dessas vai acontecer,

mas para tentar evitar é fundamental que moradores e administração estejam sempre atentos aos menores sinais. No nosso caso, após essa verdadeira caça às bruxas, achamos um vazamento em uma coluna da garagem. Só que, para ter acesso ao local real do problema, o encanador teve que quebrar a parede por dentro do apartamento. De início houve um pouco de resistência por parte dos moradores, mas no final deu tudo certo. A próxima medida é instalar redutores de pressão para evitar que isso aconteça novamente”, comenta Maria.

## MANUTENÇÃO GERAL

Já em Florianópolis, após assumir a administração do condomínio em maio, o síndico Volnei Farias Medeiros fez uma inspeção geral no espaço e identificou vários itens com problemas por falta de manutenção. Com ajuda técnica, foi constatada a necessidade de realizar a impermeabilização da caixa d'água, além de efetuar a troca emergencial da tubulação de incêndio, que estava com ferrugem pela falta de manutenção, e da limpeza dos barriletes, resultado de reparos de má qualidade. Entre as substituições, a saída do hidrômetro para as tubulações deixou de ser de PVC e passou para PRR, que tem entre seus diferenciais não precisar ser enroscado ou colado, já que suas peças são soldadas, diminuindo drasticamente o risco de qualquer vazamento.

“Após constatado o grau de complexidade e emergência, começamos uma série de ações para colocar a estrutura em ordem. De acordo com o engenheiro responsável pela obra, em caso de rompimento da tubulação as consequências seriam bem ruins, como infiltrações das unidades e área co-

## Problemas no seu condomínio?

A água vai ficar mais cara!  
Saiba o que fazer para não ser pego de surpresa.



(48) 9.9831.6759  
contajusta@sanova.com.br

## Compra de medidores de água e gás?

Precisa individualizar?  
Vazamentos?

Marque uma visita gratuita!



## Cobrança Garantida de condomínio Receita integral antecipada

Há 30 anos no mercado garantindo a receita mensal do condomínio e proporcionando aos síndicos e moradores segurança, tranquilidade e credibilidade, para que haja sempre um bom planejamento orçamentário e seguro.



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

(48) 3241.0380 / 99143.1904

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

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



Síndico Volnei Farias Medeiros fez a troca emergencial da tubulação de incêndio do condomínio

mun, principalmente do sistema elétrico e elevadores. O edifício não possui rota de fuga da água em caso de derramamento da caixa d'água, que tem capacidade para 60 mil litros", comenta. Com o término de todos os reparos, previsto para novembro, o prédio construído em 1976 no centro da Capital estará em perfeitas condições para receber apenas manutenção preditiva.

### HÁ ALGO DE ERRADO?

O sinal mais evidente de que alguma coisa não vai bem é o vazamento. Só que isso só será possível identificar a olho nu quando já houver um problema mais grave. E a missão de todo síndico é escapar de situações assim. Por isso, a importância de manter as verificações periódicas em dia e evitar o reparo que só é acionado quando a situação já está crítica e o gasto com o conserto acaba sendo alto.

Segundo o engenheiro e analista de instalações hidráulicas, Diogo Rodrigo da Cunha, para minimizar estragos e evitar dor de cabeça, existe uma série de equipamentos e técnicas modernas que auxiliam na identificação de vazamentos ocultos. Entre eles, destaque para Geofones Eletrônicos, Câmeras Térmicas, Detectores de Umidade, Câmeras de Vídeo Inspeção (endoscopia em tubulações), capazes de auxiliar

na localização através de métodos não destrutivos, determinando com grande precisão o local exato do problema.

"Quando há um aumento no consumo de água sem explicação, ou uma infiltração, a tecnologia nos ajuda a encontrar o problema sem a necessidade da quebra de pisos e paredes, mostrando com rapidez e eficiência o ponto exato do vazamento. Uma análise inicial, realizada por uma equipe técnica qualificada, determinará qual ramal está com problema e com base nisso iniciará um processo de investigação", explica.

Além disso, ele destaca como fundamental dar atenção a alguns sinais que muitas vezes são ignorados, como barulhos diferentes na moto-bomba e trincas no piso e paredes, que podem ser resultado do movimento das tubulações de água quente que costumam dilatar e essa variação térmica pro-



Tubulação de incêndio com ferrugem pela falta de manutenção

## CUIDADOS PARA SÍNDICOS E CONDÔMINOS

- Não utilize, na limpeza ou desentupimento, hastes metálicas rígidas ou vergalhões, ácidos ou produtos cáusticos
- Ao limpar os reservatórios, abra e feche completamente todos os registros do barrilete, para evitar travamento por incrus-

tação

- Não pendure nenhum objeto em registro
- Verifique funcionamento das boias das caixas d'água e se as mesmas estão reguladas de maneira que não haja vazamento pelo extravasor (ladrão).

Aproveite e confira se as tampas estão bem vedadas. Se forem de fibra, verificar se não há nenhuma rachadura ou vazamento nos flanges

- Confira periodicamente se os terminais de ventilação da rede de esgoto estão abertos.

## CUIDADOS DE USO E MANUTENÇÃO ROTINEIRA

- Limpe ralos e sifões das louças sanitárias, tanques, lavatórios e pias, corrigindo eventuais vazamentos. A mesma dica vale para a limpeza dos reservatórios, das caixas sifonada e de passagem de gordura e esgoto

- Verifique o funcionamento das bombas de recalque (de água potável, incêndio, esgoto, ou de águas pluviais), submersas (esgoto e águas pluviais)

- Teste, com todas as torneiras e registros fechados, se o hi-

drômetro continua rodando. Isso indica a presença de vazamento

- Verifique vazamentos nas torneiras e registros, inclusive chuveiro. Além disso, confira se há algum defeito de acionamento na válvula de descarga

- Confira se há trincas internas ou afundamento nas laterais das caixas de esgoto em terreno natural

- Verifique a integridade dos suportes das instalações suspensas

- Limpe os filtros e efetue revisão nas válvulas redutoras de pressão

- Verifique a estanqueidade das tubulações, isolamentos de água quente e se as tubulações de cobre apresentam oxidação

- Certifique-se se há a formação de calcário nas saídas dos tubos na caixa d'água superior, indicando a presença de vazamentos.

Fonte: Sérgio Augusto Becke e Roberto Boscarriol Júnior



## NOVO MODELO TARIFÁRIO

Os custos relacionados a taxas de água e esgoto estão entre as maiores despesas de edifícios. E em Santa Catarina esses valores podem aumentar, já que muitas companhias de abastecimento estão revendo suas estruturas tarifárias. Para o engenheiro Becke a palavra de ordem é evitar desperdícios: consumo menor, conta menor.

"O modelo proposto vem estimular a economia de água e a sustentabilidade ambiental e econômico-financeira da prestação dos serviços públicos de abastecimento de água e esgotamento sanitário. Mas de nada adianta o síndico buscar o engajamento dos moradores para o uso consciente, se os sistemas hidráulicos do prédio não estão em dia", avalia.

Segundo ele, comparando o

modelo existente ao proposto, nos condomínios o faturamento será feito através do volume efetivamente medido nos hidrômetros, somado ao valor da tarifa fixa multiplicada pelo número de unidades consumidoras.

"Nos casos com medidor único, a Casan irá faturar o volume medido no hidrômetro, distribuindo-o nas faixas de consumo de forma proporcional ao número de unidades consumidoras de cada prédio, mais a tarifa fixa que será cobrada também de acordo com o número de apartamentos. Tudo em fatura única para o condomínio. A cobrança individualizada de cada morador dependerá da forma estabelecida em convenção", explica o engenheiro.

## Problemas com vazamentos?

### Nós temos a solução!

Há 8 anos no mercado de localização de vazamento/infiltração e vídeo inspeção em tubulação, a **Vazato** utiliza equipamentos de alta tecnologia para garantir precisão e rapidez na solução do seu problema.



[vazato.com.br](http://vazato.com.br)

(47) 3427-1172 | 99144-0118



# Acessibilidade: mais que obrigação, uma necessidade

*Tanto os empreendimentos novos, quanto os antigos, devem cumprir o que diz a lei e oferecer estruturas adaptadas para atender às necessidades de pessoas com limitações de mobilidade*

Dariane Campos

O seu condomínio está em dia com a legislação e oferece fácil acesso a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida às áreas comuns? Se os novos empreendimentos já são construídos de acordo com as recomendações da lei de acessibilidade em prédios residenciais, muitos dos edifícios antigos ainda precisam se adaptar para disponibilizar uma infraestrutura adequada, que atenda as reais necessidades de cadeirantes, idosos, pessoas com deficiências visuais, auditivas ou mesmo que estejam com os movimentos comprometidos temporariamente.

E se engana o gestor que acredita que as determinações estão restritas à área da portaria. Estacionamentos, elevadores, salão de festas, piscina e demais áreas comuns do prédio também devem estar adaptados para melhor atender ao condômino e demais visitantes. Todos esses cuidados devem seguir as recomendações técnicas conforme os parâmetros da Associação Brasileira de Normas Técnicas - NBR 9050, sendo que também estão previstos na Constituição



Nelson Procópio dos Santos, síndico do condomínio João Sandri

Federal e outras diversas leis brasileiras que orientam sobre o tema. Além disso, desde 2015 existe o Estatuto da Pessoa com Deficiência (Lei Federal n. 13.146/2015), que trouxe definições e orientações a respeito desse público específico, e a Lei Brasileira de Inclusão (LBI), que impõe que todos os novos empreendimentos residenciais devam ser acessíveis até o ano de 2020.

## DIGNIDADE

A acessibilidade é um tema urgente, que interfere na dignidade das pessoas e o síndico deve atuar no sentido de proporcioná-la a todos. E essa atenção vale, principalmente, para cidades que abrigam um grande número de pessoas idosas, como é o caso de Balneário Camboriú. Destino certo de aposentados atraídos pela tranquilidade e qualidade de vida que oferece, cerca de 20% da população local estão na faixa acima dos 60 anos e, muitas vezes, precisam de ajuda especial na hora de se locomover de um lado para outro.

De acordo com a arquiteta Maria Fernanda Wiethorn Aliano, o grande desafio da cidade está em regulamentar uma grande quantidade de edifícios antigos, que na maioria dos casos não oferece estrutura adequada que possa ser adaptada. “Em contrapartida, as novas construções, que vêm se expandindo em quantidade e ra-

pidez inacreditável, possuem um posicionamento criterioso através das construtoras. Em condomínios, tanto o espaço, mobiliário e equipamentos que vierem a ser projetados, as áreas de uso comum e acesso às unidades autônomas devem seguir certos cuidados e estar conectados às rotas acessíveis”, comenta.

Já Maria Cristina Rúbio da Silva, especialista em adaptações desse tipo, com mais de 10 anos de experiência na área, destaca que é habitual observar obras malfeitas, que tentam mascarar a lei. “É muito comum encontramos um cenário de descaso, tanto nos edifícios quanto nas calçadas e rampas de acesso à praia aqui em Balneário Camboriú. Com tantos anos no mercado, percebemos muita negligência e grande falta de respeito, tanto da empresa que executou o serviço, quanto de quem contratou e de quem deveria fiscalizar. Vemos pessoas despreparadas utilizando mão de obra sem qualificação, utilizando mal o dinheiro do condomínio e dos contribuintes, que ficam sem poder utilizar o que pagaram e se vendo em situações, muitas vezes, humilhantes”, relata.

## REFORMAS

No condomínio João Sandri, a estrutura original passou por uma série de reformas que além de melhorar questões estéticas e de segurança, também investiu na acessibilidade. Com sistema misto (residencial e comercial), que abriga um supermercado e duas lojas de vestuário na parte térrea, além de 120 apartamentos divididos em dois blocos, os prédios ganharam corrimãos, que atendem o padrão exigido pelo Corpo de Bombeiros, e as rampas de aces-

so desgastadas em 20 anos de uso foram niveladas e vão ganhar revestimento de granito antiderrapante.

“No momento não temos nenhum cadeirante no quadro de moradores, mas a nossa população de idosos no prédio é bem significativa. Além disso, nos preocupamos com as necessidades dos inquilinos de alta temporada. Na cidade existem muitos prédios antigos que não atendem às novas exigências da Lei de Acessibilidade e a falta de fiscalização por parte dos órgãos responsáveis contribui para a irregularidade”, comenta o síndico Nelson Procópio dos Santos, que há 12 anos é responsável pelo espaço.

Outro exemplo de prática a ser seguida vem de Itajaí, com o Residencial Pérola, que para atender às determinações da legislação vigente e à necessidade de moradores e demais pessoas que circulam pelas dependências, promoveu uma série de reformas ao longo dos 12 anos de gestão da síndica Angela Maria Heidinger Stefanos. O condomínio disponibiliza um banheiro no salão de festas com entrada adaptada para cadeirante, corrimão dentro da piscina e os três blocos têm rampas antiderrapante.

## ACESSIBILIDADE TAMBÉM NAS CALÇADAS

Complementares aos edifícios, as calçadas das cidades brasileiras não oferecem condições básicas de acessibilidade. Se não estão quebradas ou irregulares, carros ocupam o espaço que deveria ser do pedestre. Em Balneário Camboriú, a Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária da Prefeitura realiza o trabalho de fiscalização de



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

## Serviços para Condomínios

Fone: (47) 3366 3562 / 3366 7013

[www.balnear.com.br/condominio](http://www.balnear.com.br/condominio)

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

Mais do que oferecer serviços e produtos, nós cuidamos da vida financeira do seu condomínio.

Aqui você encontra taxas justas, abaixo da média do mercado.



Conta-Corrente Seguros Investimentos  
Boletos Cartões Crédito

Conte também com a facilidade de usar nossos canais de relacionamento:

Internet banking

Aplicativo

Agentes credenciados

Serviços por telefone

Caixas eletrônicas / Rede Banco24 Horas

**Balneário Camboriú**  
Av. dos Estados,  
4910 - Estados  
47. 3263-6800

**Itajaí**  
Rua Brusque,  
1226 - Dom Bosco 47. 3390-0000  
Rua Estefano José Vanolli,  
284 - São Vicente 47. 3390-7900

**Itapema**  
Av. Gov. Celso Ramos,  
444 - Centro 47. 3267-5800  
Rua 250, 500 Esq. c/  
3ª Av. - Meia Praia 47. 3267-1150  
Rua 412 A, 265 Esq. c/  
Rua 422 - Morretes 47. 3267-2600





Sândica Angela Heidinger Stefanos: piscina mais acessível com a instalação de corrimão

passeios (calçadas) do município. O foco é na acessibilidade e mobilidade urbana para que pedestres possam transitar com segurança.

De acordo com a arquiteta Maria Fernanda, as calçadas têm uma única função: a de possibilitar que as pessoas possam ir e vir com liberdade, autonomia e segurança, sendo que a manutenção, conservação e limpeza das mesmas são de responsabilidade do proprietário ou responsável pelo imóvel, conforme a Lei Municipal n. 2794/2008.

“Os passeios que forem vistoriados e apresentarem alguma irregularidade, como superfícies escorregadias, desníveis, inclinação transversal acima de 3%, falta de adaptação às normas de acessibilidade, serão notificados

pessoalmente ou via correio, com aviso de recebimento. Somente os fiscais da prefeitura com a devida identificação podem expedir a notificação, que deve estar assinada pelo mesmo em papel timbrado”, comenta. Ela explica ain-

da que após receber a notificação, os donos em situação irregular têm um prazo prorrogável de 30 dias para adequar a calçada e em caso de descumprimento estão passíveis de multa conforme Lei Municipal n. 861/1989.

### MAIS ACESSIBILIDADE A CONDÔMINOS E VISITANTES

Confira algumas sugestões baseadas nos critérios estabelecidos pela ABNT NBR 9050, que regulamenta a acessibilidade em construções novas, através de parâmetros técnicos que obrigatoriamente devem ser seguidos pelas construtoras. Estas recomendações também valem para empreendimentos antigos, que devem ser adaptados conforme as suas limitações estruturais pré-existent:

• **Piso:** precisa ser regular, fir-

me e antiderrapante

• **Rampa e escada:** necessitam ser sinalizadas, ter corrimão e piso tátil

• **Portas de acesso:** devem permitir o acesso de cadeira de rodas, andadores e carrinhos de bebê. Para isso é preciso que o vão livre tenha uma largura mínima de 80 cm

• **Calçadas:** não devem ter sua passagem obstruída por carros, plantas ou canteiros de obras

• **Interfones:** devem ter marcação em braille

• **Banheiros:** os de uso comum devem ter barras de ferro ao lado dos sanitários, mais espaço de circulação, vasos e pias adaptados. Outra dica é se a porta instalada for do tipo de eixo vertical: deve abrir para o lado externo do sanitário ou box e possuir um puxador horizontal no lado interno do ambiente

• **Estacionamento:** as vagas devem estar próximas a entrada e saída para facilitar o acesso, além de sinalizadas as reservas de vagas indicadas por lei.

## # VIVER EM CONDOMÍNIO



MARTINHA SILVA  
martinhasilvasbs@gmail.com



### Estacionamento

Nosso estacionamento é o orgulho do condomínio. Tivemos que fazer uma chamada de capital para deixá-lo assim, afinal foram tantas infiltrações, quebradeiras e consertos que estava um horror, sem falar na iluminação precária, parecia o cenário de filme de suspense.

Enfim, depois de muitas conversas, projetos e deliberações, os recursos vieram e o investimento foi feito. Hoje ele é claro, bem demarcado e a pintura epóxi ficou um espetáculo, dá para ouvir os pneus rangendo durante as manobras. E lá estava eu admirando o resultado de tanto empenho e me deparo com uma cena no mínimo inusitada. O senhor Paulo Ramos estava estacionando sua caminhonete e deixando quase metade dela pra fora da vaga, pois havia um sedan que estava estacionado atravessado ocupando três vagas.

Nisso sai do elevador uma senhora que eu não conhecia. Ela veio caminhando rápido em nossa direção e foi logo se desculpendo e dizendo que já estava saindo.

- Não senhora, agora vai ficar aí - Falou cheio de autoridade o senhor Paulo Ramos - quem manda largar o carro aí na vaga dos outros e ainda atravessado.

- Eu vim só trazer o meu neto que mora aqui e ele estava passando mal. Por isso deixei assim, ou ele ia vomitar aqui mesmo.

- É a terceira vez que vejo esse carro parado aqui desse jeito - Erguendo mais a voz, Paulo foi ficando mais nervoso.

Nesse momento aponta outro carro na rampa e é impedi-

do de passar pela confusão. Era o Renan, no seu fusca 67, azul bebê, um xodó que ele só tira da garagem muito raramente. Meteu a mão na buzina aguda do Volkswagen e botou a cabeça pra fora:

- Compraram a garagem toda agora?

Os outros já responderam palavras impublicáveis e o espetáculo deprimente de acusações, deboches e ironias acabou durando até eu dar uns gritos.

- Chega! Somos vizinhos, somos adultos e somos educados - falei enquanto cada um se recolhia na sua própria vergonha. Cada um é dono de sua própria razão, mas é hora de ceder e compreender, pois desse jeito não tem tinta epóxi suficiente pra dar brilho nas nossas relações.

No final da história o senhor Paulo estava falando da sua vontade de ter um fusca original como aquele. O Renan falou que vendia pra ele se ele quisesse, pois estava se mudando pra fora do país, e a senhora pivô da confusão bem atrevidamente falou que ia querer comissão. Todos riram esquecendo-se da pequena confusão, até que mais um carro apareceu na rampa sendo impedido de passar por causa da “reunião dos novos amigos”:

- O que está acontecendo aqui? Gritou, buzinou e a confusão recomeçou.

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

## Seu condomínio merece esta qualidade!

Mais de 4000 itens com a qualidade TRAMONTINA.

### CHURRASCO



### PANELAS E FRIGIDEIRAS



### COZINHA

VIA INOX REVENDEDOR TRAMONTINA  
www.viainox.com.br

FLORIANÓPOLIS | Av. Gov. Ivo Silveira, 3519 | Bairro Capoeiras | 48 3025-2556 / 9 8447 7901  
ITAJAÍ | Av. Abraão João Francisco, 2000 | Bairro Dom Bosco | 47 3075-0333 / 9 8843 6734  
JOINVILE | Rua Dr. João Colin, 1013 | Bairro América | 47 3025-7222 / 9 8818 7356  
CRICIÚMA | Av. Centenário, 2505 | Bairro Operária Nova | 48 3045-2532 / 9 9104 3092

UNIFORMES  
I KOBRASOL | PALHOÇA  
I FLORIANÓPOLIS  
I BALNEÁRIO CAMBORIÚ  
I CURITIBA  
@ LOJADOCUARDAPÓ  
f LOJADOCUARDAPÓ  
48 3247.4959  
Guarida Pó Uniformes Profissionais  
WWW.LOJADOCUARDAPÓ.COM.BR

20 anos IMPROJEL  
IMPERMEABILIZAÇÕES MATERIAL E MÃO DE OBRA  
FONE: (48) 32410431 / 32413966  
Rua Altamiro di Bernardi 57  
Campinas - São José  
REALIZAMOS SERVIÇOS EM:  
Caixa d' água Piscinas Manutenção em Telhados  
Cisternas Terraços Venda de Material  
Lajes Banheiros Reformas em Geral  
ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO email: improjel@ig.com.br

## # DE OLHO NO MERCADO



ROGÉRIO DE FREITAS

contato@condominiosc.com.br



### AMBIENTE DE CRESCIMENTO

O bom exercício da função de síndico está pautado no desenvolvimento de habilidades para suplantar desafios. E a maestria nesta função, ou seja, exercer essa função com fluidez está balizado em dimensionar as habilidades de acordo com os desafios. Este requisito de dimensionamento passa pelos quatro estágios da competência ou do aprendizado, amplamente difundido no mundo corporativo, bem como pelos teóricos do desenvolvimento pessoal e profissional, e são:

**Incompetência inconsciente** - que é o estágio do aprendizado em que você não sabe que não possui a habilidade para suplantar o desafio;

**Incompetência consciente** - é o estágio em que você assume não possuir habilidade necessária para suplantar o desafio;

**Competência consciente** - é o estágio onde, para suplantar o desafio, você apoia suas habilidades em ferramentas, instruções e capacitações como quem confere uma receita para fazer um bolo;

**Competência inconsciente** - é o momento de confiança na masterização da "receita", aqui o aprendiz tem consciência da dimensão do desafio, sua habilidade para suplantá-lo, bem como a visão/memorização da ferramenta necessária para tanto.

Ao percorrer esse caminho, de busca pela maestria, o síndico "excelente", como todo aprendiz em desenvolvimento, remodela a sua mentalidade, seu "mindset", seu modo de contemplar os desafios e buscar as habilidades necessárias. De forma geral a mentalidade fixa é quando a sua forma de

contemplar uma situação, problema ou desafio não te leva a lugar nenhum além do ponto de partida. E a mentalidade de crescimento é o contrário, quando a forma de contemplar uma situação, problema ou desafio leva você do ponto "A" para um ponto "B", que necessariamente não é a etapa final do processo. Porém esse caminho percorrido do ponto "A" para o ponto "B" é o próprio desenvolvimento.

O mundo corporativo há décadas vem desenvolvendo ferramentas de gestão, que podem e devem ser aplicadas no universo da gestão condominial, onde um recurso muito utilizado para esta finalidade é o mapa mental, que é uma representação gráfica, um desenho, um diagrama, uma representação visual da situação, problema ou tarefa. Consiste em identificar o ponto "A" no centro do mapa e ir ramificando as etapas na busca do ponto "B" de forma radial. Cada uma dessas ramificações podem ser etapas, objetivos ou fragmentos do desafio a serem superados. Existem até ferramentas gratuitas disponíveis na internet para esse fim, mas uma simples folha de papel serve.

Caro leitor, espero que estas linhas tenham impactado você no sentido de enxergar a função de síndico com a seguinte mentalidade de crescimento: o exercício da função de síndico é sobretudo um ambiente de crescimento pessoal e profissional. E para completar esse processo eu lhe convido e elaborar um mapa mental, seja dos seus objetivos, das boas práticas de gestão de determinado condomínio, ou na ocasião do próximo desafio.

## # SÍNDICO EM EVIDÊNCIA

Para trazer ao diálogo qual o papel do síndico e contribuir para o entendimento de ocorrências de moradores com o Transtorno do Espectro Autista (TEA), esquizofrenia, transtorno bipolar e depressão nos condomínios, a Associação de Síndicos do Estado de Santa Catarina - ASDESC, em parceria com o Projeto de Extensão "Educando para a Saúde" da UNISOCIESC Florianópolis, realizaram a primeira edição do "Síndico em Evidência" com o tema Saúde Mental. Na voz de psicólogos e advogados, o encontro trouxe conhecimento e entendimento do que são os transtornos e as legislações pertinentes a deficientes mentais. O evento contou também com a presença do grupo Doses de Alegria que trouxe atividades pontuadas no bom humor para levantar as dificuldades dos síndicos no dia a dia do condomínio.

Um estudo do Ministério da Saúde no período de 2011 a 2016 mostrou um aumento das tentativas de suicídio de mais de 200%, a maioria na faixa etária de 10 a 39 anos e na região Sudeste e Sul do país. Segundo a psicóloga da Unisociesc, Bettieli Barbosa da Silveira, no Brasil, são registrados 12 mil suicídios por ano e Santa Catarina é o segundo estado com a maior taxa. "O estado não tem somente uns dos piores quadros com relação a suicídios, mas também temos as duas principais cidades com essa ocorrência que são Balneário Camboriú e Pomerode", alertou.

Segundo Cynthia Gaia, síndica e presidente da Asdesc, existe muito despreparo no meio con-



**O encontro permitiu levar uma realidade e uma convivência que não é comum aos síndicos, abrindo espaço para o entendimento sobre ocorrências de transtornos mentais nos edifícios**

minial para lidar com as pessoas que sofrem destes transtornos. "A proposta da associação é trazer empatia no condomínio e propõe com este evento a inclusão social com responsabilidade", pontuou a presidente.

A advogada Daise Moura Debus, especialista em Ciências Penais, levou aos participantes a legislação que diz respeito a transtornos mentais, conhecido como o Estatuto da Inclusão que trata da pessoa com deficiência destinada a assegurar e a promover, em condições de igualdade, o exercício dos direitos e das liberdades fundamentais da pessoa com deficiência, visando a sua inclusão social e cidadania.

Segundo Daise, os portadores de deficiências não podem sofrer discriminação de sorte alguma e temos o dever de comunicar quando essa pessoa sofre qualquer tipo de violação. "Não podemos nem discriminar e nem per-

mitir que isso ocorra. Se percebermos que no condomínio, por alguma razão, estas pessoas estão sofrendo algum tipo de discriminação ou violência temos o dever de comunicar às autoridades competentes. Com a edição da lei, a sociedade, a família e o Estado tem o dever de propiciar todas as condições de igualdade".

### SÍNDROME DE BURNOUT NA SINDICÂNCIA

A Síndrome de Burnout, que é o estado de esgotamento físico e mental cuja causa esta intimamente ligada às atividades de trabalho, pode estar presente na vida do síndico e ele ainda não sabe. "Pelo fato de o gestor ser uma fonte de recepção de problemas e expostos a um grau de estresse muito grande causa exaustão mental e isso pode levar a alguns transtornos e até a depressão", alertou a Dra Giovanna Grunewald Vietta, diretora do projeto "Educando para a Saúde".

No encontro os participantes foram convidados a responder um questionário, no qual será analisado como está o perfil dos síndicos que participaram da pesquisa em termos de ansiedade e stress. "Após a avaliação serão sugeridas ferramentas que podem ser utilizadas no dia a dia para

controle desses sinais e sintomas", explicou a diretora. Haverá continuidade e aprofundamento do tema Síndrome de Burnout em eventos programados para as cidades de Balneário Camboriú e Joinvil-

le nos próximos meses, nos quais serão divulgados os resultados da avaliação realizada com os síndicos participantes.



**O grupo Doses de Alegria trouxe atividades pontuadas no bom humor para levantar as dificuldades dos síndicos no dia a dia do condomínio**



**Dos Anjos  
Construção Civil**

www.dosanjosconstrucaocivil.com.br

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

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

(48) 99663-5662 / 3030-8550 f dosanjosconstrucaocivil

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



Tudo para sua casa e escritório

48 3952-2500  
atacadocatarinense.com.br

**Atacado  
Catarinense**  
Descartáveis, Higiene e Limpeza

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

## # UNIVERSIDADE CORPORATIVA CASAN

Direcionado a síndicos, sub-síndicos, administradores de condomínios e zeladores, a Universidade Corporativa Casan promoveu seu primeiro ciclo de palestras dia 21 de agosto, no auditório do Centro Integrado de Operação e Manutenção (CIOM) da Casan, em Florianópolis. Iris Lima Merizi, gerente da Universidade Corporativa, informou que este é o primeiro projeto da instituição destinado ao setor de condomínios. "A Universidade Casan hoje atua com

a capacitação dos empregados da companhia nos seus diversos cargos seja operacional ou administrativo e hoje inauguramos uma nova fase que é capacitar os consumidores finais. Este é o primeiro ciclo de palestras que estamos fazendo com síndicos, zeladores e todos os que trabalham junto aos condomínios, para aproximar a sociedade da companhia". O evento é uma iniciativa da Universidade Corporativa da CASAN, em conjunto com a Diretoria Financeira e conta com o apoio do SECOVI Sindicato da Habitação, Jornal dos Condomínios, Associação de Síndicos de Santa Catarina (ASDESC) e Sindhub.

*Dirimir dúvidas em relação aos procedimentos que envolvem o fornecimento de água, bem como aproximar os síndicos da gestão operacional da empresa foi o objetivo do encontro*



## # RODADA DE NEGÓCIOS SINDHUB



*A troca de informações e negociação dos síndicos e administradores com empresas estratégicas para as necessidades do condomínio foi o ponto relevante do evento*

Reunir fornecedores seletos do mercado de condomínios e síndicos em um único lugar de forma prática, rápida e eficiente para fazer contatos e bons negócios. Essa foi a dinâmica oferecida pela segunda Rodada de Negócios Condominiais, ocorrida no Hotel Majestic, no dia 28 de agosto, em Florianópolis. Com a participação de síndicos orgânicos, síndicos profissionais, administradoras de condomínio e empresas fornecedoras de produtos e serviços para condomínios, o encontro proporcionou interação entre os participantes, otimizou tempo e networking com vários novos clientes, fornecedores e parceiros. Promovido pelo SindHub - O Espaço do Síndico em parceria com Empresários do Brasil, a maior empresa de Rodada de Negócios do país, o evento contou com o apoio do Jornal dos Condomínios. Novas rodadas estão sendo programadas em várias cidades do sul do país.

## # Água em Balneário Camboriú

A Consulta Pública Aresc nº 017/2018 que dispõe da nova estrutura tarifária da EMASA - Empresa Municipal de Águas e Saneamento de Balneário Camboriú foi reaberta pelo período de 30 dias.

No documento, constam os resultados da revisão tarifária e aprovação da nova Estrutura Tarifária EMASA. Até o dia 20 de setembro de 2019, interessados poderão apreciar o novo modelo, encaminhar comentários, sugestões ou dúvidas sobre os resultados da metodologia adotada pela Aresc através do endereço eletrônico: [www.aresc.sc.gov.br](http://www.aresc.sc.gov.br)

## # HB CONDOMÍNIOS

Referência no mercado de administração em Brusque, a HB Condomínios promoveu evento para os síndicos de Itajaí, no dia 20 de agosto. Com a palestra "Como reduzir conflitos através de vínculos afetivos" ministrada pelo terapeuta, mentor e coaching Julião Oliveira, o encontro trouxe para os gestores mais uma ferramenta importante a ser utilizada na gestão condominial que é o autoconhecimento e a inteligência emocional.

"Com esta palestra marcamos nossa entrada no mercado condominial da região. Já atendemos alguns condomínios em Itajaí e a previsão é de inaugurarmos no início de 2020 uma sede na cidade", informou Fabiane Horst, diretora da empresa.

## # CONGRESSO MUNICIPAL DE SÍNDICOS



Com o objetivo de tirar dúvidas em relação à legislação e aos procedimentos municipais que envolvem o dia a dia da administração de condomínios foi realizado em Florianópolis, o Congresso Municipal de Síndicos. O encontro aconteceu no dia 13 de agosto, no auditório do Conselho Regional de Contabilidade.

Palestras que trataram desde questões legais às ambientais, passando também pelas sociais foram proferidas pelos representantes das secretarias e superintendências da Prefeitura Municipal de Florianópolis, órgãos municipais diretamente envolvidos com as demandas dos condomínios como Secretaria de Assistência Social, Pró-cidadão, Fazenda, Vigilância Sanitária, Zoonoses, Floram,

SMDU, Comcap, Diope e Ipuaf.

Para Gean Loureiro, prefeito de Florianópolis, o encontro é importante para facilitar o diálogo entre os ambientes multifamiliares e os órgãos municipais. "A nossa cidade é um grande condomínio. O objetivo deste encontro é apresentar aquilo que a prefeitura está fazendo e principalmente ouvir e ter o feedback do cidadão que utiliza o serviço público para realizarmos um trabalho melhor".

A organização do encontro foi uma parceria entre o projeto Escola do Síndico, Secovi - Sindicato da Habitação de Florianópolis e Tubarão, e Sindiconde - Sindicato dos Condomínios de SC, com apoio da Prefeitura Municipal e do CRC/SC - Conselho Regional de Contabilidade.

# OTIS

United Technologies

## Soluções sob medida para o seu condomínio.

• Elevadores • Escadas • Esteiras rolantes

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

improve  
efficiency™

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

Central de Atendimento ao Cliente  
0800 704 87 83

www.otis.com

## PROCURAÇÕES

**A nossa convenção não cita a obrigatoriedade de firma reconhecida nas procurações. Mas o edital da assembleia foi redigido instruindo que somente as "procurações com firma reconhecidas" serão aceitas. O edital pode fazer essa exigência?**

Antonio Pacheco, Chapecó

O Código Civil Brasileiro possibilita o uso de procurações em assembleias condominiais com inúmeros objetivos, tais como: eleição de síndico, aumento da taxa de condomínio, contratação de funcionários, aprovação de contas, criação de fundo de reserva, etc.

Dentre outras especificidades, a procuração deve explicitar o objetivo, por exemplo, representação na Assembleia de Condomínio em determinado dia ou a representação nas assembleias de tal Condomínio, bem como indicar a permissão para votar e/ou para ser votado. Caso as procurações não contenham tais especificações, o voto e a assembleia condominial podem ser anulados.

Acerca da obrigação, ou não, da procuração ter firma reconhecida em cartório, a legislação vigente é omissa, todavia, por uma questão de organização

e segurança jurídica, a regra poderá estar previamente definida na convenção condominial e/ou edital de convocação da assembleia.

O Código Civil Brasileiro, acerca da temática, dispõe que:

Art. 653. Opera-se o mandato quando alguém recebe de outrem poderes para, em seu nome, praticar atos ou administrar interesses. A procuração é o instrumento do mandato.

Art. 654. Todas as pessoas capazes são aptas para dar procuração mediante instrumento particular, que valerá desde que tenha a assinatura do outorgante.

§1º O instrumento particular deve conter a indicação do lugar onde foi passado, a qualificação do outorgante e do outorgado, a data e o objetivo da outorga com a designação e a extensão dos poderes conferidos.

§2º O terceiro com quem o

mandatário tratar poderá exigir que a procuração traga a firma reconhecida.

Art. 657. A outorga do mandato está sujeita à forma exigida por lei para o ato a ser praticado. Não se admite mandato verbal quando o ato deva ser celebrado por escrito.

Percebe-se, portanto, que a falta de reconhecimento de firma na procuração não é uma causa impeditiva para votar na assembleia condominial, salvo se a convenção ou o edital de convocação exigir.

Com isso, haja vista a omissão na legislação, objetivando evitar.

**Geraldo Gregório Jerônimo Advogados Associados Ltda.**



**Diogo Silva Kamers Advogado OAB/SC 29.215**

## APROPRIAÇÃO DE ÁREA COMUM

**O poço de luz do condomínio foi invadido pelo proprietário de um dos apartamentos que "ampliou" seu espaço em detrimento dos demais. Isso está certo? O que devo fazer?**

Marcos Alberto Pinto, São José

Via de regra, o poço de luz é uma parte comum do condomínio (art. 1.331, §2º, Código Civil) e, como tal, não pode ser objeto de apropriação ou utilização exclusiva por uma das unidades privativas.

Neste caso, o primeiro passo será notificar o condômino sobre a irregularidade, solicitando que, num prazo determinado, desfaça a ampliação e recomponha a área do poço de luz ao seu estado original. Esta notificação deve ser entregue mediante protocolo, ou outro comprovante de recebimento.

Caso o condômino não atenda a solicitação, entendemos que o assunto deva ser levado pelo sín-

dico à Assembleia Geral para que os demais condôminos tenham conhecimento e possam deliberar sobre as atitudes a serem tomadas, que podem ir desde a imposição de multas, até a propositura de ação judicial para buscar a demolição da ampliação irregular; a recomposição da área comum e, eventualmente, indenização por danos que possam ter sido causados ao condomínio.

Por fim, vale destacar que casos específicos podem apresentar peculiaridades, sendo importante que o condomínio consulte um advogado de sua confiança para analisar todos os fatos e documentos, de modo a oferecer a melhor orientação para solução do problema.

**De Carli Advogados Alberto Luís Calgareo OAB/SC 18.069 (48) 3223 7248**



## SUPER REFORMAS

EMPREITEIRA DE MÃO DE OBRA

REFORMAS e PINTURAS

(48) 3338.3642

(48) 9 8411.8767

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

Assessoria contábil condominial  
Administração de condomínios  
**Síndico profissional**

SERVIÇO  
16  
ANOS  
QUALIFICADO

**CONTROLL**  
CONDOMÍNIOS

(48) 3346-9956 | 3346-9946 | (48) 98473-7295

Rua: Paulino Pedro Hermes, 515, Sl 4, São José/SC

**O SEGURO DE CONDOMÍNIO** foi feito para proporcionar *segurança e tranquilidade*, tanto aos condôminos quanto aos administradores.

Fale conosco

(48) 98408-7909

CRYSTAL BOX

VIDROS TEMPERADOS

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

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

**Painel LED de Embutir 30cm x 30cm - SAVEENERGY**  
Cód:122319

R\$ 57,50

\*\*\* Atende a Norma Técnica CELESC N-321.0001

**Terminal Retrátil Cabo 6 a 25mm<sup>2</sup> - TAF**  
Cód:123025

R\$ 18,39

**Câmera Bullet 1MP Alta Definição SEGURIMAX - Cód:157301**

R\$ 85,00

**Ducha Advanced Eletrônica 7500W LORENZETTI**  
Cód:327299

R\$ 114,90

**Sensor de Presença de Teto SEGURIMAX**  
Cód:360363

R\$ 48,73

**Fechadura Digital FR320 INTELBRÁS**  
Cód:331269

R\$ 999,00

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

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

LOJAENERGILUZ  
ENERGILUZ  
WWW.ENERGILUZ.COM.BR

# GUIA DE FORNECEDORES



Aqui o síndico encontra produtos e serviços para condomínios | **Encontre mais fornecedores acessando** [www.condominiosc.com.br/fornecedores](http://www.condominiosc.com.br/fornecedores)

## CURSOS E TREINAMENTOS

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

## ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

**ASSIS PINTURAS** Restauração, Manutenção e Estética Predial  
 (48) 99186.5357 / 99159.8931  
[www.assis pinturas.com.br](http://www.assis pinturas.com.br)  
 empresaassis pinturas@hotmail.com  
 Rua José Correia, 803 Tapera - Fpolis - SC

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

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

**DARCI PINTURAS** 14 Anos Pintura Predial | Lavação | Reformas  
 Eng. Resp. Rafael Silva de Souza Cruz  
 Especializado em Condomínios  
[\\_darci\\_pinturas\\_](https://www.instagram.com/_darci_pinturas_) | [darci pinturas@yahoo.com](mailto:darci pinturas@yahoo.com) | (48) 99161.3057

**Padrão Revestimentos** 30 Anos Pintura Predial | Revestimentos em geral | Retrofit Impermeabilizações | Construções e Reformas  
 Limpeza de Caixa D'água  
 (48) 99629.5101  
[comercial@padraorevestimentos.com.br](mailto:comercial@padraorevestimentos.com.br) | [www.padraorevestimentos.com.br](http://www.padraorevestimentos.com.br)  
 Novidade! Dedetização Profissional

**RH EMPREITEIRA** PINTURA E REFORMA PREDIAL  
 (48) 3024.5277  
[www.rhempreiteira.com.br](http://www.rhempreiteira.com.br) | [rhempreiteira@gmail.com](mailto:rhempreiteira@gmail.com)  
 25 anos

**Schnel SOLUÇÕES PREDIAIS** REFORMAS PREDIAIS  
 (48) 3257.1919  
[www.schnelsolucoesprediais.com.br](http://www.schnelsolucoesprediais.com.br)  
 Há mais de 30 anos

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

**ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS**  
**ENGENHARIA QUALITATIVA**  
 Eng. Claudio L. Skroch Especialista em Cálculo Estrutural  
 (48) 99919.1211 / 3238.9631  
 claudiolsk@gmail.com  
 Vistorias Prediais com Auxílio de Drone e Câmera Térmica / Avaliação Imobiliária, Relatório de Análise Técnica, Perícia de Engenharia / Vistoria de Vizinhança, Fiscalização de Obras e Serviços, Vistoria Predial em Garantia

**FOSS ENGENHARIA E CONSULTORIA**  
 Daniel Santos Farias - Diretor Técnico / CREA/SC 060.093-7  
 (48) 99985.3938 | [contato@fossengenharia.com.br](mailto:contato@fossengenharia.com.br)  
[www.fossengenharia.com.br](http://www.fossengenharia.com.br)  
 | Laudos técnicos prediais e condominiais  
 | Laudos cautelares de vizinhança  
 | Inspeções de estruturas de engenharia  
 | Vistorias técnicas prediais  
 | Auditorias prediais  
 | Perícias judiciais e extrajudiciais de engenharia  
 | Assistência técnica em perícias de engenharia  
 | Assessoria condominial de engenharia

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

**PRAVALIAR** Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho Inspeção Predial e Laudo Técnico  
 Márcio A. Lunardelli Cavallazi Engº Civil de Seg. do Trabalho Responsável Técnico - CREA/SC 017036-4  
 (48) 3223 6363 | 99980 9377  
[pravaliiarengharia@gmail.com](mailto:pravaliiarengharia@gmail.com) | [www.pravaliiarengharia.com.br](http://www.pravaliiarengharia.com.br)  
 • Laudo de Vistoria (Judiciais e extrajudiciais)  
 • Laudo Técnico de Edifício em Garantia  
 • Laudo de Inspeção Predial (Restauração do condomínio)  
 • Elaboração Programa de Manutenção Preventiva

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

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

ALBERTO COLINA (48) 98414 3236	EDISON MATIAS (48) 99190 6090	JULNOR SAINT JEAN (48) 99607 5946	(48) 99849 2228 / 98459 9771
RENATO SOARES (48) 98466 2223	DAVID CARVALHO (48) 3804 9132	VANDERLEI RIBEIRO (48) 99867 5151	ODAIR NASCIMENTO - PORTEIRO DIURNO NA REGIÃO DE PALHOÇA (48) 98493 0280
MAICON RODRIGUES (48) 98449 1569	MANOEL SILVA (48) 98451 7142	VARNANCI DE JESUS (47) 99245 5485	
CAIQUE MENDES (48) 98868 5288	DULCILENE CARVALHO (48) 99844 2629	RENATO PRIEBE - ZELADOR OU PORTEIRO	

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



# Organizando a limpeza do condomínio

Consultor ensina a elaborar uma agenda de trabalho e produtos a serem utilizados

Sibyla Loureiro

Condomínios são locais com grande circulação de pessoas e, portanto, exigem atenção especial à limpeza. Ambientes sujos causam a insatisfação dos moradores e contribuem para depreciar os imóveis. Mas como manter os locais limpos e com um aspecto agradável? A palavra-chave é organização e planejamento, seja com equipes próprias ou terceirizadas. É o que preconiza o consultor técnico em Asseio e Conservação, Osmar Viviani, ao defender a importância de estabelecer um cronograma para gerir os colaboradores.

A agenda de trabalho, segundo ele, deve obedecer às seguintes perguntas: o que, como, quando e com o que limpar. Para elaborar, ele aconselha fazer a confecção in-



A administradora Paula Fernanda Ramos Gomes é síndica de dois condomínios em Jurerê Internacional

loco observando os pontos principais e as demandas específicas de cada local. Como parâmetros, deve-se analisar o tamanho dos ambientes, a quantidade de colaboradores, os tipos de produtos e normas de utilização.

“A montagem dos cronogramas baseia-se em fatos corriqueiros como limpeza de banheiros; vidros; pisos; paredes e elevadores, por exemplo, com necessidades e manutenção das operações de limpeza”, recomenda. E um dos

itens importantes que a agenda deve contemplar, completa Osmar, é o horário de limpeza e o horário de manutenção dessas operações para facilitar o fluxo das pessoas e o silêncio dos locais.

Para responder a pergunta “quando?”, ele cita alguns exemplos que devem constar da agenda: ambientes que necessitam ser limpos diariamente são os elevadores; as lixeiras; corredores; hall de entrada e as academias que precisam também ser higienizadas: primeiro com água e sabão e, após, o uso de álcool gel. Já o salão de festas e salão de jogos vão depender da frequência com que são usados, mas geralmente a manutenção é feita uma vez por semana. “Nesses ambientes é sempre aconselhado definir a limpeza com os moradores”, afirma.

Para o consultor, a limpeza rotineira, feita com qualidade, pode afastar a obrigação da limpeza pesada. “O que ocorre é que os condomínios trabalham com quantidade insuficiente de mão de obra, o que acaba acarretando a necessidade de limpezas ‘extras’, que são chamadas de ‘pesadas’. A garagem, por exemplo, se for varrida semanalmente não precisará de água”, destaca.

## PRODUTOS INDICADOS

Não utilizar produtos da linha doméstica se traduz no principal ponto a ser adotado pelos gestores condominiais. “Trata-se de um equívoco, pois além de não limparem adequadamente, produzem grandes gastos com água, uma vez que geram espuma em demasia, ocasionando maiores custos para os condomínios. Portanto, não devem ser utilizados produtos como sabão em pó, limpa-pedras e sapólio uma vez que deterioram os ambientes e ainda promovem

prejuízos à natureza”, diz Osmar. Segundo ele, o uso de detergente multiuso e água sanitária são as melhores opções e facilitam a limpeza geral. Não se deve esquecer que os produtos devem ser da linha profissional e não devem ser misturados. Sendo assim, evitam-se acidentes e manchas nos locais.

Já os equipamentos indicados são os dos sistemas MOP pó (removedor de pó) e úmido (vassoura cabeleira de bruxa), e as enceradeiras para lavagem pesada dos pisos.

## BOM EXEMPLO

Síndica de dois condomínios em Jurerê Internacional, a administradora Paula Fernanda Ramos Gomes elabora uma agenda de tarefas a ser cumprida pelos colaboradores para manter os prédios sempre impecáveis. “Prezo pela limpeza diária para não acumular sujeira, especialmente porque enfrentamos problemas de maresia”, diz Paula. No Versailles, prédio com dois blocos e 20 apartamentos, a demanda de serviço é grande, pois ainda possui piscina, academia, salão de festas e duas garagens.

Para dar conta das tarefas, o condomínio mantém uma funcionária que faz oito horas por dia e uma servente terceirizada com quatro horas diárias. Na agenda, a síndica prioriza – diariamente – a limpeza do hall de entrada, que segundo ela merece mais atenção, o elevador, os corredores e corrimões, além da academia. As garagens são limpas com vassoura todos os dias, e a cada dois meses é feita uma limpeza com água. Já na piscina são recolhidas as folhas uma vez por semana assim como o salão de festas que é limpo toda a semana, mesmo que não tenha uso.

COMPLETO ATENDIMENTO PREDIAL

LIMPEZA ZELADORIA PORTARIA LIMPEZA EM ALTURA

www.multilimp.com.br (48) 3209-6697

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

Kapermil

EDIFÍCIO PORTO RICO EDIFÍCIO RIO TEVERE IOS RESIDENCE EDIFÍCIO CASABLANCA

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

SEU CONDOMÍNIO MAIS TRANQUILO COM OS SERVIÇOS TERCEIRIZADOS DO GRUPO INTERSEPT

PORTARIA 24h

- + SEGURANÇA
- + QUALIDADE
- + ATENDIMENTO ÀS PESSOAS
- + PROFISSIONAIS TREINADOS

SEU CONDOMÍNIO TEM MAIS SEGURANÇA E TRANQUILIDADE!

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