

A Síndrome do Edifício Doente

Diversas doenças podem ser desencadeadas pelo ambiente em que se vive, seja em sua casa ou no local de trabalho. Apesar de pouco conhecida, a Síndrome do Edifício Doente é um fator recorrente no cotidiano dos condomínios residenciais e comerciais. Equívocos estruturais, problemas de impermeabilização, falta de manutenção e higienização e o mau uso dos espaços são alguns dos cenários que geram patologias ao edifício e afetam diretamente a saúde de seus usuários.

Páginas 8 e 9

MERCADO

Condomínio Summit retorna em 30 de setembro no CentroSul

Página 10



EM SC

BALNEÁRIO CAMBORIÚ
Economia na manutenção de elevadores

Página 11

PONTO DE VISTA

Responsabilidade do condomínio por débitos trabalhistas do empreiteiro

Página 3

DECORAÇÃO

Modernização das áreas comuns garante valorização

Página 6



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.



48 3024 6666 / 48 99681 1413 / 48 99153 6921 • WWW.DUPLIQUE.COM.BR

20 ANOS
Tech New
Arquitetura & Consultoria
Especializada em Condomínios

- Pinturas prediais
- Laudos técnicos
- Tratamento estrutural

www.tn1.com.br
(48) 99982 8141 / 3235 2379
contato@tn1.com.br

Sensato
PIONEIRISMO
COMPROMISSO
SOLIDEZ

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

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

ESTREITO
Rua São José, 472,
Balneário do Estreito
Florianópolis/SC
(48) 3037.3200

f /SensatoContabilidade
@SensatoContabilidade
Sensato.com.br

GRUPO ADSERVI
TERCEIRIZAÇÃO
COM EXCELÊNCIA

Portaria Remota
Vigilância e Portaria
Limpeza, Conservação e Zeladoria

Rua Gerônimo Thives, 196
Barreiros - SÃO JOSÉ/SC
(48) 3346-7887 / (48) 99106-6551
www.grupoadservi.com.br

VAI PINTAR O PRÉDIO?

Pequeno
EMPREITEIRA DE PINTURA

30 ANOS
ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA

www.pinturasopequeno.com.br
(48) 3269 1400 | 99991 0613 | 98426 3496
contato@pinturasopequeno.com.br

PONTUAL
COBRANÇAS

www.pontualcobranca.com.br
(48) 3224-6669
Rua Felipe Schmidt, 390 - sala 102
Centro - Galeria Comasa - Florianópolis



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

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



(48) 3286.1677 / 99685.2727
uniaoservicos@hotmail.com.br

Rua João Aldoff, nº100, Sala 2 - Ponte do Imaruim - Palhoça

- ♦ PORTARIA
- ♦ ZELADORIA
- ♦ LIMPEZA
- ♦ RECEPÇÃO

Condomínios e Empresas

Qualidade com melhor preço.
Solicite orçamento!

Quando o prédio prejudica a saúde

Diversas doenças podem ser desencadeadas pelo ambiente em que vivemos, seja em casa ou no local de trabalho. De acordo com dados de 2016 da OMS (Organização Mundial de Saúde), cerca de 30% dos edifícios do mundo são doentes e deixam seus usuários doentes também. Se você por ventura já sentiu que ao estar em um determinado edifício seus olhos e nariz ficaram irritados, apresentou dores de cabeça, falta de concentração ou fadiga, é possível que o local em questão se trate de um “edifício doente”. Nesta edição trouxemos na matéria especial informações sobre a síndrome do edifício doente e quais são as alternativas para manter a saúde dos moradores.

Outra matéria que nos remete a saúde é a sobre os cuidados com crianças. A ONG Criança Segura exalta que acidentes acontecem, mas também podem ser evitados em 90% dos casos, e geralmente com medidas simples de preven-

ção. Veja na matéria sobre o assunto o que é possível fazer para diminuir os acidentes com os pequenos do condomínio.



Na coluna Ponto de Vista, nosso colunista traz um tópico novo em pauta: entendimento do TST abriu precedente para que os condomínios possam ser responsabilizados pelo pagamento de verbas trabalhistas devidas por empreiteira. Saiba no que esta decisão poderá modificar os critérios de contratação de empreiteiros por parte dos condomínios.

Ainda nesta edição, fique por dentro de muitos eventos e palestras direcionadas a síndicos que estão acontecendo. Veja como participar e agende-se, pois informação de excelente qualidade está chegando para o setor!

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
Quartiero - **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: 12.500 exemplares
Circulação: Florianópolis, São José, Palhoça,
Biguaçu, Balneário Camboriú, Itajaí, Itapema
e Criciúma

Entrega gratuita e dirigida

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



MONITORAMENTO DE CÂMERAS E ALARMES

RASTREAMENTO VEICULAR

PORTARIA VIRTUAL

e muito mais. Khronos, a primeira em segurança.

grupokhronos.com.br

Khronos
SEGURANÇA



Excesso de consumo nas faturas de água

Problema pode estar nos hidrômetros, alertam os síndicos

Sibyla Loureiro

Fatura de água com valores excessivos nem sempre é um problema do condomínio: o relógio do hidrômetro pode estar alterado. É o caso do síndico Leomar José Bortoluzzi Kossmann, que administra o Condomínio San Fernando, no bairro Estreito, em Florianópolis. Segundo ele, a própria Casan tem um departamento que faz essa aferição. Para isso, basta ir até uma agência da Companhia e fazer a reclamação que, de acordo com Leomar, deve considerar as três últimas contas. Os técnicos vão até o condomínio, retiram os relógios e levam para a análise.

Nas duas ocasiões que solicitou o serviço, o síndico teve êxito. "Às vezes o condomínio paga uma quantidade de água acima do normal e acredita que pode ser um vazamento ou, se for no verão, achar que o consumo é por causa da piscina ou uso nos apartamentos", diz Leomar, que fez a reclamação no Pró-Cidadão da Secretaria do Continente. Ele aconselha os condôminos a fazerem uma análise de três em três meses, período que, segundo ele, pode haver alteração nos relógios. A causa mais provável é a pressão mais forte da água que acaba desregulando os hidrômetros. "A partir da constatação da Casan, fomos ressarcidos com as faturas zeradas", explica.

Problema semelhante aconteceu com o síndico Fabiano Roberto Linhares, responsável pela gestão do Condomínio Reggio Di Calabria, que fica no bairro Pantanal, também em Florianópolis. O residencial reúne três blocos com 180 apartamentos. Para evitar transtornos no consumo de água do condomínio, que possui três hidrômetros, um para cada bloco, é feita a leitura diária duas vezes ao dia:



Fabiano Roberto Linhares, síndico do Condomínio Reggio Di Calabria faz a verificação diária dos hidrômetros

uma às 8h e outra às 17h. "Assim, temos a noção exata do consumo que, normalmente, chega a 20 metros cúbicos ao dia. Quando esse número varia muito e dá um salto, ficamos atentos. E se realmente permanecer fora do padrão, vamos ao setor de atendimento da Casan e solicitamos aferição", explica Fabiano.

A exemplo de Leomar, o síndico Fabiano solicitou aferição em dois momentos. No primeiro, há dois anos, foi confirmada a alteração em um dos hidrômetros que chegou a registrar um gasto de água de 950 a 1000 metros cúbicos no mês ao invés dos 600 a 700 apontados como normal. O hidrômetro foi trocado por um mais moderno, ultrassônico, que tem a leitura eletrônica ao invés de mecânica. "Embora com mais precisão, é um equipamento muito caro", avalia Fabiano, ao lembrar que para cada pedido de verificação a Casan cobra uma taxa de R\$ 120. No entanto, se confirmado o problema, a taxa não é cobrada.

No mês de janeiro, Fabiano, que há quatro anos administra o condomínio, voltou à Casan para

fazer uma outra reclamação. Novamente um dos hidrômetros estava marcando um consumo de 1000 metros cúbicos. Foi feita a troca do equipamento e a fatura foi ajustada. "Nas duas vezes que pedi verificação dos hidrômetros, fui muito bem recebido pela equipe de atendimento da Casan", elogia Fabiano, lembrando que o pagamento da fatura em questão fica suspenso. O cliente só volta a pagar após a aferição realizada pelos técnicos da Companhia.

FATURA VEIO EM DOBRO

Desde o ano passado, as contas de água viraram uma dor de cabeça para o síndico do Conjunto Habitacional Argus, Cleverton Cidiclei Maciel. Administrador do residencial pelo terceiro ano consecutivo, Cleverton levou um susto quando recebeu a fatura do mês de junho de 2016: R\$ 27 mil, ou seja, mais que o dobro das faturas dos meses de janeiro até maio, que apresentavam um custo, cada uma, de R\$ 11 mil "Fizemos a reclamação, mas não fomos ressarcidos", lamenta o síndico.

ENCONTRO DE SÍNDICOS E CASAN

No próximo dia 8 de agosto, das 9 às 12h a Casan promove em Florianópolis um encontro com síndicos e subsíndicos para tirar dúvidas sobre questões que envolvem o setor. O evento acontece no auditório do prédio do Centro Integrado de Operação e Manutenção (CIOM), localizado na Rua XV de Novembro, 230, Balneário do Estreito. Entre os assuntos que serão debatidos, destacam-se a leitura de faturas de água, datas, cálculo de consumo e medição, violação de lacres, tempo presumido de atendimento em

caso de emergências, vazamento oculto, cobrança de taxa mínima em edifícios comerciais, entre outros assuntos de interesse de síndicos de edifícios. O encontro é organizado pela síndica Elisete Pacheco e conta com o apoio do Jornal dos Condomínios, Portal Condomínios SC, Conseg Bacia do Itacorubi, Grupo Adservi e SCOND Soluções para Condomínios. As inscrições são gratuitas e as vagas limitadas. Mais informações de como participar no link: <http://www.condominiosc.com.br/agenda/eventos>

No último mês de maio, mais um susto: a fatura registrou o valor de R\$ 14 mil, quando o normal é R\$ 12 mil. A conta se refere ao consumo de água de 160 apartamentos. "Já pedimos aferição do hidrômetro para Casan, uma vez que não identificamos nenhum vazamento no prédio, uma exigência da Companhia", diz o síndico, lembrando que o problema aconteceu três vezes só este ano.

Responsável pela gestão do condomínio que fica no bairro Coqueiros, em Florianópolis, e que reúne 34 blocos, 544 apartamentos e dois mil moradores, Cleverton explica que o residencial é di-

vidido em grupos de blocos e possui quatro hidrômetros. "O normal é pagarmos o consumo mínimo, mas algumas vezes a conta vem em dobro", diz, ao destacar as dificuldades geradas pela questão. Uma delas é a demora na análise do hidrômetro, que leva até três meses. "Até lá, já que a Casan suspende o pagamento até sair o resultado, temos de fazer um rateio para não acumular a dívida", afirma o síndico. Segundo ele, a outra dificuldade é que a liberação da conta tem de ser acompanhada pelo site, através do protocolo emitido na ocasião do pedido de aferição.



MANZI & KOERICH
advogados associados

Advocacia e Consultoria Jurídica para Condomínios e Administradoras de Condomínios

Direito Civil e Trabalhista
Plano mensal e por atos isolados

Manzi & Koerich Advogados associados
(48) 3241.4890 / 9844.94400 zulmar@manzikoerich.adv.br
Av. Presidente Kennedy, 698, sala 332, Campinas, São José-SC

www.personnalitecobrancas.com.br

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

Cobrar o condomínio não precisa ser uma dor de cabeça.

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

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

Consulte-nos sem compromisso:
47 3368.5150



Cuidar do bairro é investir em segurança e bem-estar

Síndica e moradores transformam terreno abandonado em praça e horta, melhorando a qualidade de vida e reduzindo número de assaltos

Marcia Quarteiro

Alguém caminha pela rua e tem nas mãos uma embalagem de um produto recém-consumido e quer se desfazer dela. Se o local estiver cheio de lixo, sua tendência será jogá-la no chão, sem muito peso na consciência, já que outras pessoas assim o fizeram. Mas qual será sua reação se a calçada estiver limpa e bem-cuidada? Com certeza, essa pessoa pensará duas vezes antes de sujar o chão. De forma bem simplificada, esse comportamento resume a teoria lançada em 1982 por dois pesquisadores americanos - o cientista político James Q. Wilson e o psicólogo criminologista George Kelling - e conhecida por Broken Windows Theory, ou a Teoria das Janelas Quebradas. No estudo, eles exemplificavam sua ideia com a janela de uma fábrica: se ela fosse quebrada e não consertada de imediato, quem passasse pelo local presumiria que ninguém se importava com aquilo e que, naquela região, não havia autoridades encarregadas em punir os responsáveis pela atitude antissocial. Estava construída ali a relação de causalidade entre desordem e criminalidade.

Sem nunca ter lido Wilson e



Síndica Rosemiriam Silveira e Edson no espaço que estava abandonado e hoje atrai crianças e até moradores de outros bairros

Kelling, a síndica Rosemiriam Silveira, do edifício Alvorada, no bairro Abraão, em Florianópolis, colocou em prática os ensinamentos dos cientistas americanos. Em frente ao seu prédio, ficava um terreno abandonado, tomado pelo mato. Em formato de triângulo, era "limitado" pela Rua Pedro An-

drade Garcia, Travessa João Acelino de Senna e Rua Bias Peixoto. Inseguros, os moradores evitavam caminhar pelas imediações, pois a área - com restos de fundação de um empreendimento imobiliário abandonado ainda no início - servia de dormitório, depósito de lixo e local para o consumo e tráfico de drogas. "Os assaltos eram frequentes", lembra-se.

Há pouco mais de um ano, Rosemiriam decidiu que aquela situação não podia mais continuar e enviou uma mensagem pelo whatsapp para um grupo de vizinhos propondo que todos se cotizassem para a realização de melhorias no espaço. O retorno não foi muito animador, mas não impediu que as primeiras ações começassem a ser feitas, a começar pela limpeza

do terreno. Depois, veio o ajardinamento e, por iniciativa do marido de Rosemiriam, a construção da horta. As mãos experientes e dedicadas do engenheiro aposentado Edson Silveira fizeram vingar na terra carambolas, tomates, alfaces, mamão, bananas e vários tipos de tempero. Também há um espaço especialmente reservado para o plantio de ervas medicinais, que atrai pessoas até de outros bairros.

O terreno é particular. Mas os moradores se mobilizaram e conseguiram com a empresa proprietária do lote a cessão temporária da área - um aval que deu segurança para a continuação do projeto. Hoje, o espaço conta com balanço para a criança e bancos e mesas, todos feitos com material reciclado. Ao invés de evitar o local, os mora-

dores fazem questão de frequentá-lo, seja para conversar, passear com os cachorros ou apenas ouvir o canto dos pássaros.

"Na hora em que se requalifica um espaço, e pessoas de bem passam a circular por ele, a tendência natural é os infratores e usuários de drogas se afastarem e procurarem lugares mais isolados", observa o morador Hélio Leite, que possui bastante experiência quando o tema é segurança pública. Ele é um dos fundadores do grupo de whatsapp criado no ano passado, em parceria com a Polícia Militar, que reúne comerciantes e comunidade do bairro Abraão visando à troca de informações em prol de uma segurança preventiva. "Um ambiente bem cuidado incentiva as pessoas a mantê-lo dessa forma. Já em um local degradado, a tendência é degradá-lo cada vez mais", afirma Hélio, que é um defensor da teoria da "janela quebrada".

O certo é que - após a revitalização da área e a transformação em praça - o número de assaltos na região diminuiu. Claro que houve outras medidas, como a própria criação do grupo de whatsapp, mas elas não teriam surtido efeitos se o local continuasse no estágio de abandono anterior. "A organização da comunidade é fundamental", garante Hélio.

Administrar o novo espaço conquistado não é uma tarefa fácil. Edson Silveira, que dedica muitas horas a esse projeto, fica inconformado com a falta de participação de alguns e, também, com o desleixo verificado em relação ao lixo. Por causa de pessoas que entravam na horta e pegavam frutas ainda verdes decidiu-se fazer a colocação de uma cerca, com um portão de acesso. "É claro que o esforço compensa, mas não tem como evitar ficarmos um pouco chateados", observa ele.

A assistente social Jane Braga, que mora também em frente à área e participa da iniciativa desde o início, considera que o processo de conscientização é lento e demorado. Mas otimista, acredita que aos poucos as pessoas percebem a importância da convivência comunitária e do respeito mútuo.

PEREIRA JORGE
condomínios desde 1969

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

Desde 1969 prestando serviços de qualidade e eficiência.

(48) 3225-1934

www.pereirajorge.com.br

Assessoria Contábil completa para Condomínios

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

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

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

Uma nova marca.
A liberdade de sempre.

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

**GRUPO
SUPORTE**

(48) 3028 7023
gruposuporteSC.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



PONTO DE VISTA

Responsabilidade do condomínio por débitos trabalhistas do empreiteiro

Entendimento do TST abriu precedente para que os condomínios possam ser responsabilizados pelo pagamento de verbas trabalhistas devidas por empreiteira

Em recente decisão, publicada em 30/06/2017, o Tribunal Superior do Trabalho apresentou novo entendimento, que deverá modificar os critérios de contratação de empreiteiros por parte, também, dos condomínios. Até então, vigia o entendimento de que o dono da obra não responderia por débitos trabalhistas (verbas rescisórias, salários, FGTS, Férias, 13ª salário, etc.) dos empregados de empreiteiras contratadas para a realização de serviços, como construção, reformas, impermeabilização, manutenção predial e outros análogos ligados a construção civil, que envolvessem a atuação de pedreiros e carpinteiros, salvo se o dono da obra (contratante) exercesse atividade econômica relacionada a construção ou incorporação, conforme Orientação Jurisprudencial de n. 191 do TST.

Por este entendimento, os condomínios estavam a salvo caso a empresa contratada para a realização destes serviços não pagasse seus empregados, o que não é incomum, levando esses a ingressar com ação trabalhista contra empreiteiros que muitas vezes sequer eram encontrados para citação, deixando seus empregados sem receber seus salários destinados à própria alimentação.

Assim, ainda que o condomínio contratasse empresas literalmente de "fundo de quintal", sem estrutura, com preços muito abaixo do normalmente oferecido no mercado, o único risco que cor-

riam era o da não realização dos serviços, ou defeito na prestação desses, mas contando com a salvaguarda da proteção conferida por tal posicionamento jurisprudencial, que afastaria sua responsabilidade pelos débitos trabalhistas existentes perante os empregados da empreiteira.

Entretanto, pelo novo entendimento adotado no IRR - 190-53.2015.5.03.0090, publicado em 30/06/2017, abriu-se um importante precedente para que a Justiça do Trabalho passe a responsabilizar condomínios, de forma subsidiária, pelo pagamento de verbas trabalhistas devidas por empregados da empreiteira.

Entretanto, diferentemente do que ocorre com a terceirização de serviços de vigilância e limpeza, a responsabilidade dos condomínios, na qualidade de dono da obra em face dos empregados de empreiteiras, não decorre, segundo este novo entendimento, pura e simplesmente do inadimplemento por parte do real empregador, havendo a necessidade de restar evidenciada omissão na escolha da empresa. São os casos em que o condomínio, quando da contratação, deixou de se certificar sobre a saúde financeira da empresa contratada, verificando se essa está apta a suportar o pagamento de salários e demais encargos dos empregados lotados no condomínio.

Assim, no caso de contratação de empreiteiras, o condomínio poderá ser responsabilizado caso culposamente contrate empresas

sem idoneidade econômico-financeira. Isso significa que, por ocasião da escolha e contratação de empreiteiras, o condomínio deverá verificar se essa possui condições financeiras para custear as despesas com seu pessoal.

A título de precaução, deve solicitar: a) A apresentação do contrato social, com vistas a verificar o capital social da empresa; b) Certidões Negativas de Débito perante o fisco e INSS; c) Relatório dos empregados que atuarão no condomínio com os seus respectivos registros, assim como a informação de que se tratam de empregados contratados por prazo indeterminado ou determinado (ex: contrato de experiência), d) Orçamentos contendo a discriminação do custo com material, mão-de-obra, impostos devidos sobre a operação, de forma a que se demonstre ser possível, com o valor orçado, custear as despesas existentes para a realização dos serviços.

Tomando todos estes cuidados que demonstram precaução e cautela, arquivando os documentos solicitados, o condomínio não será responsabilizado, ainda que subsidiariamente, pelos débitos trabalhistas dos empregados da empreiteira contratada.

Zulmar José Koerich Junior, é bacharel em Direito pela UFSC e pós-graduado em Direito Civil e Empresarial. É autor de três livros na área de condomínios e sócio da Manzi & Koerich Advogados Associados.

INFORME CONDOMÍNIOS



NOTÍCIAS DE CONDOMÍNIOS E MERCADO IMOBILIÁRIO | JULHO/2017

Curso para síndicos - Excelência no atendimento ao cliente



Síndicos, Conselheiros, funcionários, moradores e administradores de condomínios são o público-alvo do curso "Excelência no atendimento ao cliente!" oferecido pelo SECOVI Florianópolis/Tubarão e Jornal dos Condomínios.

As aulas acontecem nos dias 28 e 29/07 e abordarão os assuntos: Atitude e mudança de hábitos; Ética no atendimento ao cliente; Dívidas zero; Atendimento de Excelência; Características do serviço; Trabalho de Equipe; Comunicação, entre outros.

Participe! Inscrições pelo (48) 3223-1440 ou servicos@secovifloripa.com.br.

Impulsione a sua carreira, participe do curso sobre contratos de locação

Com temas focados em atender as demandas de corretores de imóveis, empresários, funcionários das empresas, investidores e demais profissionais ligados ao setor, a Universidade SECOVI traz "Contratos de Locação" nos dias 21 e 22/08. As aulas acontecem em Florianópolis/SC, com carga horária de seis horas. O curso traz como palestrante Dennis Martins e abordará Contratos: residenciais, por temporada, não residenciais, built to suit e sale and leaseback.

Não perca a oportunidade de avançar na sua carreira e se inscreva no curso, que tem vagas limitadas!

Os interessados podem entrar em contato pelo e-mail: servicos@secovifloripa.com.br ou telefone (48) 3223-1440. Confira a agenda completa de cursos em www.secovifloripa.com.br/eventos/cursos-secovi/.



UP CONDOMÍNIOS

- Adm. de Condomínios
- Gestão Financeira
- Síndico Profissional

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

GRUPO TECPLAN
www.grupotecplan.com

LIMPEZA MÁXIMA, POR MUITO MENOS!

Simple Clean

www.simpleclean.com.br

48 3364.4770 / 99848.2626

R Walter Mussi 1, Loja 16 - Sta Mônica - Florianópolis/SC

www.chavefacil.com.br

O melhor lugar para encontrar imóveis



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

Modernização é tendência no mercado imobiliário

Reformas e melhorias das áreas comuns garantem a valorização dos apartamentos

Fabiane Berlese

Modernizar é a palavra-chave para enfrentar a desvalorização dos imóveis. Aproveitar espaços até então em desuso, renovar e atualizar ambientes obsoletos é uma das grandes apostas dos condomínios mais antigos. Melhorias nas áreas comuns são capazes de garantir a qualidade de vida para os condôminos, mas principalmente melhorar o valor dos apartamentos. Porém, para isso é preciso investir. Na Grande Florianópolis, alguns condomínios já aderiram a essa prática e hoje colhem os bons resultados das requalificações dos espaços.

O corretor de imóveis e diretor-secretário do Sindicato dos Corretores de Imóveis de Santa Catarina, João Pinho, afirma que áreas comuns modernas, atrativas e usuais são realmente um diferencial na hora da aquisição do imóvel. "As pessoas buscam conforto e comodidade em primeiro plano. Mas, isso também precisa estar aliado a espaços bem projetados e bonitos", avalia. Segundo estatísticas do próprio corretor, em média a cada cinco pessoas que buscam um imóvel, duas questionam sobre a existência de áreas comuns e pedem mais informações sobre elas.

Para isso, proprietários e administração do condomínio precisam estar atualizados e dispostos a apostar em melhorias nos espaços. "É fundamental que se tenha esse entendimento, principalmente nos prédios mais antigos. Não há como garantir um valor venal bom se o condomínio parou no tempo. Mesmo nas edificações mais recentes é preciso lembrar que os prédios precisam atender às necessidades das pessoas oportunizando espaços de lazer, interatividade e bem-estar", considera.

Segundo ele, a construção de



DEPOIS



ANTES

No condomínio Rembrandt, a reforma no salão de festas trouxe conforto aos moradores e valorização do imóvel

INVESTIMENTO

Atentos às necessidades dos moradores e à modernização dos espaços, a administração do condomínio Rembrandt, localizado no centro de Florianópolis, apostou na remodelagem dos ambientes já existentes. No prédio com cerca de 30 anos foram feitas melhorias no salão de festas e no hall de entrada. "Quando assumi como síndico a gente já sentia necessidade, mas não tínhamos nenhuma ideia do que seria feito. Então, depois de algumas assembleias optamos por recorrer

a uma empresa de arquitetura para verificar quais as melhores alternativas", lembra o síndico Afonso Buss.

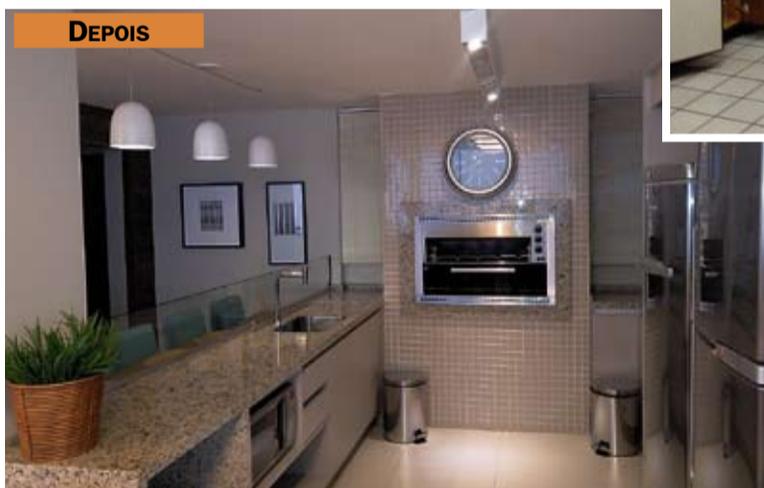
Segundo ele, o investimento a fim de modernizar o prédio foi um consenso entre os proprietários. Buss revela que entre as perspectivas do investimento estava o retorno que isso poderia gerar em valorização das unidades. "Fizemos um cálculo de mer-

cado e nossa expectativa é de um acréscimo variável entre 20% e 30% de valorização do imóvel", informa.

Porém, além da valorização, ele frisa que foi a transparência com a qual o processo foi conduzido que garantiu a boa aceitação entre os condôminos. "Levamos as propostas, analisamos juntos, estudamos o retorno que isso poderia trazer ao prédio, estipulamos alternativas de pagamento – algumas com descontos, e conseguimos conquistar a confiança das pessoas. Tudo foi feito com muita clareza e certamente foi um dos pontos decisivos na hora de aprovar a reforma", atribui.

O arquiteto responsável pela obra, Thiago Patrício, explica que foram feitas alterações na disposição dos ambientes como integração da cozinha à área das mesas, além da criação de espaços como a área de estar e área da churrasqueira. "Substituímos integralmente toda a marcenaria, mobiliário, pisos, revestimentos de parede e objetos decorativos a fim de modernizar o salão raramente utilizado devido à sua atmosfera pouco convidativa", avalia o profissional.

Patrício ainda observa que melhorias são tendências do mercado imobiliário e fazem parte dos novos formatos de moradia. "O mercado imobiliário tem investido fortemente nas áreas de lazer dos edifícios. Logo, os prédios mais antigos precisam modernizar as suas áreas comuns para estarem à altura dos novos empreendimentos", ressalta.



DEPOIS

A cozinha ganhou mobiliário novo, pisos, revestimentos de parede e objetos decorativos



ANTES

Promoção do mês!
Linha Condomínio

SANTANA

Esteira Eletrônica+
Elíptico Magnético+
Bike Magnética

R\$ 9.290,00 em 10X CARTÃO

www.santanafitness.com.br

santanafitness@santanafitness.com.br (48) 3348.7879 / 99926.3333



(48) 3269.9227

**ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS,
CONTABILIDADE E SINDICO PROFISSIONAL**

Qualidade e rapidez nos serviços prestados
Atendemos empresas e condomínios
na Grande Florianópolis

Há **15** Anos a sua melhor escolha



Duplique Joinville

A maior garantidora de receita para condomínios do País, agora também em Joinville, a maior cidade do Estado catarinense

A DUPLIQUE SANTA CATARINA, maior Garantidora de Receita para Condomínios do País, iniciou suas atividades no último mês de junho, na mais nova Central de atendimento.

Visando atender a maior Cidade do Estado e mediações, inaugurou em Joinville, terceiro maior polo industrial da região sul do país, atrás tão somente de Curitiba e Porto Alegre, e responsável por 18,9% de todo o produto interno bruto catarinense, sua mais nova Sede.

Com uma população aproximada de 562 mil habitantes, e possuindo elevado índice de desenvolvimento humano, situa-se no norte do Estado Catarinense, formando a mais populosa região metropolitana de Santa Catarina, sendo conhecida como Cidade das Flores e Capital da Dança.



Toda essa pujança econômica e populacional se reflete no aumento considerável de condomínios e novos empreendimentos imobiliários, e consequentemente, no elevado índice de inadimplimento, comum em regiões que concentram elevado número de empreendimentos deste tipo.

A DUPLIQUE SANTA CATARINA, EMPRESA INDEPENDENTE, sem vínculo com nenhuma outra garantidora, vem há anos prestando serviços com ele-

vado padrão de qualidade e excelência para condomínios de toda a região norte do Estado e seguindo essa premissa de estar cada vez mais próxima de seus clientes, inaugurou a Central **DUPLIQUE JOINVILLE**, um verdadeiro presente a esta Cidade de inenarrável e inarredável importância para todos os catarinenses.

Desta forma, a **DUPLIQUE** passa a contar com oito Centrais de Atendimento, localizadas nas mais importantes regiões do Estado, auxiliando mais de 600 condomínios a eliminar os eternos problemas causados em decorrência da inadimplência condominial.

Se o seu condomínio possui problemas com inadimplência, não hesite e não se estresse. Não perca seu tempo nem paciência.

Entre em contato com a **DUPLIQUE SANTA CATARINA** e solicite sem compromisso a visita de um dos nossos consultores.



Equipe Duplique Joinville

Fones: 47 3031 0600 / 47 99119 8166 - E-mail: comercialjl@dupliquecobrancas.com.br
Rua Mário Lobo, 61, Sala 1102 - Ed Terraço Center - Centro Joinville

A comodidade de se viver em condomínio e a necessidade da boa convivência entre os condôminos

O aumento da população e a crescente necessidade de melhor aproveitamento do solo fazem com que o processo de verticalização das cidades seja cada vez mais agressivo, com a incorporação de enormes arranha-céus e grandes conjuntos habitacionais.

A velha e bucólica imagem das cidades de antigamente, lembranças saudosas das pacatas regiões em que vivíamos, onde vizinhos tratavam-se pelos nomes, restam vividas, porém, adormecidas em nossas lembranças.

Hoje a realidade é outra.

O intenso e contínuo processo de industrialização tem feito com que as pessoas, em busca de melhores condições de vida e de emprego, fixem residência próxima às grandes cidades, impulsionando o surgimento de prédios ainda mais altos e a construção de condomínios cada vez maiores, capazes de abrigar grande número de moradores.

Porém, o crescimento das cidades e o progresso trazem consigo consequências. Algumas positivas, outras nem tanto.

Uma dessas consequências é o indesejado crescimento da violência, motivado por vezes, pela falta de estrutura das cidades, erigidas desordenadamente, onde o desem-

prego, a falta de moradia, escola, saúde, educação, bem como a própria omissão e ausência do Estado, fazem brotar no meio da comunidade a insegurança e a violência.

Diante disso, muitas famílias, objetivando obter maior segurança, buscam viver em comunidade, aglutinando-se em condomínios. Alguns, inclusive, diante do tamanho e do grande número de habitantes, assemelhando-se a pequenas cidades, possuindo, não raras ocasiões, orçamento mais expressivo do que alguns municípios brasileiros.

Assim, visando encontrar a tão desejada sensação de segurança, aglomeram-se em condomínios, rechaçando fortemente a criminalidade pungente.

Porém, assim como acontece nas grandes cidades, que por vezes abandonadas e mal geridas, transformam-se em verdadeiro conglomerado de violência e insegurança, o condomínio, se não administrado de forma correta, sem regras de funcionamento e sem o devido cuidado em relação a sua estrutura, pode vir a definir-se, tornando-se num verdadeiro problema para os seus moradores.

Então, a pergunta que se faz é como cultivar no condomínio uma atmosfera de harmonia e de paz,

sendo este o questionamento de muitos síndicos e moradores.

A receita perfeita e acabada talvez não se tenha. Entretanto, sem o devido cuidado, sem o comprometimento e o envolvimento de todos na administração do conjunto, auxiliando o síndico, à administradora e demais empresas envolvidas direta ou indiretamente na difícil tarefa de gerenciar o condomínio física e economicamente, certamente o objetivo não será alcançado.

Criar regras de conduta e de convivência é fator preponderante para o sucesso na manutenção de um ambiente harmonioso e confortável, onde os moradores possam desfrutar dos benefícios de viver em comunidade.

Visando tal desiderato, há que se ter para tanto, o comprometimento de toda a comunidade condominial no intuito de cuidar e zelar pelo bom nome do condomínio, onde vizinhos tenham o prazer da convivência em grupo, e a estrutura do conjunto seja reconhecidamente boa, capaz de aguçar naqueles que ali desejem viver, o propósito de adquirir seu imóvel, construir e edificar o seu lar, o seu castelo.

Ademais, a verdade é que não há nada melhor do que poder chegar em casa e encontrar um ambiente

de calma e tranquilidade. De poder encontrar com os vizinhos e saudá-los. De cumprimentar o síndico, o zelador, a faxineira sempre com bom-ânimo e satisfação.

Ter a certeza de que depois de um longo e exaustivo dia de trabalho e de estudos, de incontáveis afazeres, abatidos e fatigados pelo combate diário nos campos de batalha da vida, confortavelmente acolhidos no aconchego da sala de nossas casas, poderemos partilhar junto de nossas famílias de momentos de harmonia e de paz.

Este desejo só é possível com o comprometimento de todos. Onde, soberanamente haja o respeito ao próximo.

Para tanto, semear a paz, o entendimento e a amizade é fator preponderante para que se tenha no condomínio um verdadeiro ambiente de harmonia e de entendimento, eis que todos nós, ao escolhermos viver entre meia-paredes, assumimos a obrigação de respeitar os limites da boa convivência e urbanidade, pois a nossa liberdade termina exatamente quando começa a do nosso vizinho.

Então, sejamos sempre cordiais e façamos do entendimento recíproco meta a ser atingida.

Façamos do nosso condomí-

nio um verdadeiro lar. Uma casa de muitas famílias e de incontáveis amigos.

Sejamos parte desta construção!

DUPLIQUE SANTA CATARINA, PARCEIRA INDISPENSÁVEL DO CONDOMÍNIO, PROPORCIONANDO SEGURANÇA E FACILIDADE NA GESTÃO DAS CONTAS E NO CONTROLE DA INADIMPLÊNCIA.

Para um condomínio saudável, bonito e bem valorizado, é necessário dispor de recursos suficientes para promover constantes melhorias e reparos imprescindíveis à manutenção física da estrutura.

Porém, o fator "inadimplência", este terrível fenômeno que assola negativamente a vida e a salubridade de muitos condomínios, com grande frequência, faz sucumbir síndicos, administradores e condôminos na cotidiana e interminável tarefa de gerir as contas condominiais.

A Duplique Garante os recursos do seu condomínio e a tranquilidade de síndicos, condôminos e administradores.

(Por Sergio Murilo Mendes, Advogado e Gerente da Empresa Duplique São José de Santa Catarina)

Como a Síndrome do Edifício Doente pode afetar os usuários dos condomínios?

Equipamentos sem manutenção, infiltrações, falta de higienização e o mau uso dos espaços pode gerar patologias ao edifício e afetar seus ocupantes

Fabiane Berlese

A pesar de pouco conhecida, a Síndrome do Edifício Doente (SED) é um fator recorrente na vida dos condomínios. Trata-se de conjunto de vários problemas em edificações que expõe a qualidade de vida dos usuários. Erros estruturais, problemas de impermeabilização, falta de manutenção e higienização e o mau uso dos espaços são alguns dos cenários que geram patologias ao edifício e afetam diretamente seus usuários.

A teoria da Síndrome do Edifício Doente surgiu na década de 1970 após estudos da Organização Mundial de Saúde (OMS). Na ocasião, o aparecimento de inúmeros problemas de saúde entre os ocupantes de um mesmo ambiente chamou a atenção de médicos e da administração do prédio. Pesquisas foram aplicadas, e notou-se que boa parte dos sintomas eram comuns a todas as pessoas e, em alguns casos, a manifestação ocorria apenas quando o paciente estava dentro da edificação.

De lá para cá, os estudos sobre a interferência das edificações na

qualidade de vida das pessoas se ampliaram. Porém, mesmo que os problemas já sejam conhecidos, muitas das situações se repetem. De acordo com dados de 2016 da OMS, cerca de 30% de todos os edifícios do mundo são doentes e consequentemente deixam seus usuários doentes também. Uma situação que pode ter origem em problemas construtivos, negligência, ou até na falta de informação das administrações de condomínios.

Conforme o mestre em construção civil, arquiteto e urbanista Silvio Hickel Prado alguns dos sintomas de edifícios doentes aparecem com o passar do tempo. Para isso, é preciso sempre estar atento à manutenção do prédio. “A degradação é um processo natural. A falta de manutenção em componentes ou equipamentos existentes nas edificações também pode causar patologias não só na edificação, como também nas pessoas que utilizam essas edificações”, alerta.

É nesse momento que a saúde dos usuários também está ameaçada. O profissional ressalta que uma das patologias recorrentes de prédios é a infiltração. “Sabemos



Arquiteto e urbanista Silvio Hickel Prado orienta que é preciso estar sempre atento à manutenção do prédio

que, ao longo dos dias, a umidade provocada por uma infiltração traz condições para o desenvolvimento de fungos, de parasitas e de mofo. Assim, além dela ser uma patologia da construção gera condições para o adoecimento das pessoas que ocupam aquela edificação, observa. Prado também reforça a importância do tratamento correto às infiltrações: “Se a umidade não for contida, ela acelera o processo de degradação da estrutura. Pode corroer a armadura e danificar a estrutura”.

As limpezas e manutenções em pisos e paredes também devem ser periódicas para garantir o desempenho das estruturas. O prazo para que elas aconteçam pode variar de acordo com o tempo de durabilidade do produto e as condições às quais a superfície é exposta. Contudo, uma inspeção total do prédio a cada cinco anos é a su-

gestão do especialista. “Fazer uma boa inspeção periódica antecipa possíveis problemas e garante um maior controle sobre a situação da edificação”, sugere.

A insolação e ventilação dos ambientes também afetam dire-

tamente a qualidade de vida do prédio. De acordo com o arquiteto e urbanista, a baixa qualidade do ar é um dos principais fatores que levam um edifício a ser classificado como doente. “Um ambiente fechado e com baixa incidência de sol é um espaço propício à disseminação de vírus e bactérias, por exemplo”, expõe.

Para os casos de baixa luminosidade e pouca ventilação o especialista comenta que entre as soluções podem estar desde uma simples troca das janelas até modificações nas paredes para melhorar a luminosidade. No entanto, ele reforça a importância de se ter um profissional com habilitação técnica reconhecida, capaz de analisar e projetar as melhorias com a segurança e conhecimento necessários. “Antes de qualquer modificação é necessário buscar um laudo técnico. Só um profissional da área é capaz de avaliar as condições e propor soluções às patologias”, reforça.

Patologias Graves

Prado ainda revela que 45% das patologias são motivadas por falhas no projeto e 22% por falhas na execução. Entre elas estão, inclusive, projetos equivocados, ou com baixo nível de informação e detalhamento, dois cenários que demonstram os riscos de não ter profissionais habilitados e capacitados durante a obra. “O engenheiro ou o arquiteto e urbanistas devem estar na ponta dessa cadeia como responsáveis técnicos que pensaram e projetaram essa construção para

que ela tenha um bom desempenho e não manifeste patologias graves. Mas tem uma série de outros pequenos fatores, que vão além da presença de um técnico e também influenciam o adoecimento do prédio”, comenta.

Segundo ele, as situações de perda de desempenho das edificações também estão relacionadas às formas de uso e à qualidade da mão de obra. “De nada adianta um bom projeto, se quem executa não está capacitado para fazê-lo”, afirma. A reco-

Aquavita
Laboratório de Análises

Um novo conceito em análises ambientais

**Você está de acordo com a Legislação Vigente?
Fique tranquilo nós podemos te ajudar!**

Realizamos análises de Piscina, Potabilidade (Caixa D'água e Cisterna) e Efluentes.

Relatório online | Coletas Gratuitas na Grande Florianópolis
Profissionais Qualificados | Comprometimento com a Qualidade

48 3258.3819 / 3246.5037 www.laboratorioaquavita.com.br

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



mendação é para que se procurem construtoras e equipes com acervo técnico e com capacidade reconhecida, principalmente quando o assunto for alguma remodelação nos usos dos espaços.

O arquiteto esclarece que para fazer modificações das características de apartamentos ou salas comerciais, sobretudo em prédios mais antigos, é indispensável ter as plantas originais da obra. Caso contrário, o risco de provocar uma patologia grave é latente. "Derrubar paredes ou submeter a obra a um peso superior ao que foi previsto no projeto sem a necessária correspondência na alteração das estruturas são causas constantes de patologias e desastres como colapso total ou parcial das edificações. Nesses casos é imprescindível o olhar atento da administração do condomínio, a fim de orientar qualquer mudança que venha a ser feita", enfatiza.

Já para os casos de modificações na utilização dos espaços, a atenção às informações originais da edificação também garante que problemas sejam minimizados. "Se em um espaço que foi feito para abrigar uma família resolvermos instalar uma academia, por exemplo, vamos precisar identificar se aquela estrutura tem condições de suportar o peso dos equipamentos, a movimentação das pessoas e a acústica. Caso o local não esteja preparado para isso, é papel do arquiteto projetar essas soluções para que após uma reforma a academia possa funcionar lá sem causar danos ao prédio", esclarece.

REVISÕES PERIÓDICAS

A síndica Ana Maria Granzoto destaca que as revisões periódicas têm garantido a boa saúde do condomínio Solar da Bocaíuva, localizado no centro de Florianópolis. "A manutenção é diária e nos mantemos vigilantes, pois todas as áreas necessitam de cuidados. Desde uma boa dedetização com produtos que não afetem moradores, funcionários e animais domésticos, até a qualidade dos produtos que usamos para tratar a água da piscina. Tudo passa por supervisão rigorosa", pondera.

Ela ainda assegura que a vigilância constante mantém o prédio distante de problemas estruturais e de infiltrações recorrentes do tempo. "Estamos sempre atentos à limpeza da caixa e cisterna, bem como à troca periódica dos filtros do sistema de filtragem da água e aparelhos de ar-condicionado das áreas comuns. Nos últimos 12 anos não tivemos nenhum problema grave graças à manutenção frequente", argumenta.

Como alternativa para melhorar a qualidade de vida dos usuários do prédio, a síndica conta ainda que a administração aposta em estruturas naturais. "Investimos na área aberta com implantação de um paisagismo regenerativo. Projetamos em um espaço já existente a implantação de uma horta de temperos e chás para que os condôminos usufruam dessa área", menciona.

Essa investigação é uma medida de segurança já que a depender da doença do prédio, o problema pode ser fatal".



Ana Maria Granzoto, síndica do condomínio Solar da Bocaíuva

SAÚDE DOS MORADORES PODE SER UM SINAL DE ALERTA

Entre os sintomas mais comuns em usuários de edifícios doentes estão irritação nasal, ocular e da mucosa, pele seca, dificuldades respiratórias, fadiga, letargia, dores de cabeça e febre. O médico sanitário e da família, Renato Figueiredo, comenta que a síndrome do edifício doente é um fator conhecido entre os médicos como condições insalubres. Ele ainda salienta que diagnósticos de reações alérgicas são os mais frequentes.

"Problemas alérgicos, problemas pulmonares e as síndromes respiratórias são as mais

comuns. Isso porque, uma pessoa que já tenha um quadro de asma, por exemplo, vai ter um agravamento da condição ao ser exposta a essas condições insalubres de moradia", relata. Segundo ele, o principal problema nesses casos se dá em função de problemas de ventilação, situações de bolor provocado por infiltração, falta de manutenção em ar-condicionados e uso de produtos tóxicos.

Porém, o médico ressalva que não só problemas alérgicos se manifestam. O barulho, um dos vilões na boa convivência entre vizinhos, é tam-



bém uma questão importante quando o assunto é condições insalubres. "O barulho pode provocar a perda da audição e a irritabilidade nas pessoas. As pessoas se adaptam às essas condições de barulho constante e nem percebem que aquilo está provocando uma irritabilidade e interferindo nas relações pessoais, no cansaço, na cefaleia", observa.

O problema é que dificilmente tais problemas de saúde são diretamente associados à patologias dos condomínios. Figueiredo aponta que a atenção dos médicos deve também estar associada às questões de insalubridade de moradias e ambientes de trabalho. "O médico precisa estar atento não só à condição clínica do paciente, mas também com o ambiente em que a pessoa mora e trabalha. A partir daí, ele pode fazer um diagnóstico de saúde ambiental e quando ele notifica isso ao paciente contribui para melhorar a condição de saúde da população", afirma.

O SEU ACESSO PARA A EVOLUÇÃO EM PORTARIA REMOTA

O sistema de **portaria remota** que revolucionou o mercado com tecnologia, economia e eficiência.



PORTER[®]
PORTARIA REMOTA

48 3258-7890 | porterdobrasil.com.br
FLORIANÓPOLIS, SC

ACESSO INTELIGENTE

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

DE OLHO NO MERCADO

ROGÉRIO DE FREITAS
contato@condominiosc.com.br



Contratos de Manutenção

Nada dá mais segurança ao síndico do que os contratos de manutenção para os equipamentos como elevadores, bombas, portões, CFTV, cercas elétricas, interfones, etc. Não é incomum esses equipamentos terem uma pane, e nos deixarem na mão, nos piores momentos. E as empresas estruturadas para dar esse tipo de atendimento emergencial, bem como preventivo, encontraram um terreno fértil no mercado condominial.

Porém, hoje, com a complexidade das edificações, cada vez mais aparecem necessidades de manutenção em novos equipamentos implantados nos condomínios, e assim novas oportunidades de negócios nesses ramos. Não faz muito tempo ofereceram para um dos condomínios em que atuo como síndico o serviço

de manutenção de drenos de ar-condicionado com um sistema que percorre as tubulações sistematicamente para desobstruir e verificar a conformidade dos dutos. A justificativa é que os novos equipamentos condicionadores de ar produzem mais água, e consequentemente a obstrução do dreno é mais recorrente.

Não sei precisar se esse fato dos drenos é verdade, mas o que não se pode negar é que essas novas configurações dos condomínios, com novas tecnologias, espaços diferenciados, estão aguardando soluções de manutenção periódica e preventiva. A mesma segurança que nós síndicos temos com relação ao funcionamento dos equipamentos mais tradicionais, desejamos para as inovações também.

Jardineiros

O que mais me agrada na concepção de um condomínio é o paisagismo. Ele está presente na maioria dos projetos. O colorido agradável de seus jardins encanta os olhos e acolhe a alma dos que ali habitam e visitam. Mas o que mais me entusiasma é pensar no profissional que está por trás desse encanto.

Os jardineiros que cuidam dos jardins dos condomínios de hoje precisam ser muito mais que simples podadores de mudas ou cortadores de grama. Eles devem ter conhecimento suficiente, pelo menos os que desejam ser valorizados, para cuidar e preservar um patrimônio que possui um razoável recurso financeiro investido. Se pararmos para catalogar as plantas que temos em nossos jardins e levantar o valor de cada uma delas, veremos que a manutenção do jardim com adubo, herbicida e outros produtos é um investimento mais que necessário, como a conservação de qualquer outro patrimônio do condomínio.

Sendo assim, o que queremos são profissionais capacitados e qualificados para cuidar de nossos jardins que justifiquem o valor desse investimento.



Memorável encontro com o Dr. Cristiano Oliveira de Sousa durante sua passagem por Florianópolis, quando aproveitamos para produzir um vídeo para o canal do jornal. Dr. Cristiano é uma das autoridades mais respeitadas no mercado condominial quando se fala em mediação de conflitos em condomínios.

Pontual Cobranças terá nova sede e melhoria nos serviços

A Pontual Cobranças terá novidades no final de agosto. A empresa prepara a inauguração da nova sede, no centro de Florianópolis, em evento que vai apresentar as melhorias no atendimento aos clientes, parceiros e síndicos. A Pontual Cobranças atua desde 2001 no mercado. E no segmento de condomínios realiza o trabalho de recuperação de crédito por meio de serviços de cobrança garantida e extrajudicial, que assegura a receita do condomínio pela antecipação de contas pagas ou não pelos condôminos. Além disso, presta atendimento completo a empresas e marinas.



www.pontualcobrancas.com.br
(48) 3224-6669

Orsegups e Sicredi recebem o troféu Top of Mind



As marcas mais lembradas pelos catarinenses foram reconhecidas na cerimônia de premiação do Top Of Mind 2017. O evento ocorreu em 29 de junho na sede da Federação das Indústrias do Estado de Santa Catarina (Fiesc), em Florianópolis.

Para chegar aos ganhadores, o Instituto Mapa entrevistou mais de mil pessoas nas 30 cidades mais populosas do estado. Dentre as premiadas atuantes no setor de condomínios estão a Orsegups que recebeu o prêmio como a mais lembrada em toda Santa Catarina na categoria Vigilância/Segurança. Este é o décimo ano consecutivo que a empresa recebe a premiação. E, na categoria Cooperativa de crédito, a marca mais lembrada de 2017 é o Sicredi, o prêmio fortalece os esforços que as cooperativas vêm fazendo para tornar o cooperativismo de crédito mais conhecido como alternativa financeira também para condomínios.



Uso seguro de elevadores é tema de PALESTRA PARA SÍNDICOS

No dia 24 de agosto, o espaço de eventos do CDL de Palhoça recebe a palestra "Uso Seguro dos Elevadores".

Ministrada pelo especialista em transporte vertical Vitor Charles Capistrano, a palestra abordará os sistemas de segurança presentes nos elevadores, orientação de como proceder em caso de passageiros retidos, cuidados de uso dos elevadores em mudanças, conservação e limpeza de cabines, entre outros tópicos.

A palestra é gratuita e voltada a síndicos, administradores de condomínios, gerentes de hotéis e shoppings. O evento inicia a partir das 19hs com um café de boas vindas e ao final haverá um debate sobre os tópicos da palestra.

Para informações e inscrições: (48) 99621-9574 ou acesse o link: <https://goo.gl/r4SBza>

AGENDE-SE:

6ª edição do CONDOMÍNIO SUMMIT trará ao CentroSul time de especialistas

No dia 30 de setembro, a partir das 13h acontecerá a sexta edição do Condomínio Summit, no CentroSul, em Florianópolis. O evento irá apresentar painéis, palestras e debates com especialistas da área condominial. Já confirmaram presença no evento **Rodrigo Karpát** que retorna a Florianópolis após o sucesso da última palestra promovida pela instituição, abordando temas técnicos e jurídicos envolvidos a realidade condominial e **Ana Claudia Vanzelli** conhecida nacionalmente por suas palestras motivacionais evidenciadas pela marca #AindaBemQue. No evento um lounge será destinado para interação e troca de informações entre síndicos e especialistas. Acompanhe as novidades e evolução do evento através da página do Condomínio Summit no facebook: <https://www.facebook.com/condominiosummit/>

Condomínio Summit: os melhores eventos para síndicos acontecem aqui!

CONDOMÍNIO SUMMIT



Economia na manutenção de elevadores

Consultoria técnica pode ajudar o síndico a enxugar gastos e tomar decisões na hora de resolver um problema

Sibyla Loureiro

Depois de enfrentar vários problemas com os elevadores do condomínio, o síndico Eduardo Simonato resolveu procurar uma assessoria especializada. Afinal, a exemplo de muitos gestores da área, o assunto é considerado extremamente técnico e, geralmente, falta conhecimento no setor para tomar decisões, principalmente na reposição de peças.

“Seguidamente, os elevadores apresentavam diferentes problemas como parar sem motivo aparente, provocar barulho excessivo e ainda gerar falha na hora de fechar a porta”, explica Eduardo, que administra o Edifício Champagne, com dois blocos de 31 andares - cada um - e cinco elevadores. Localizado em Balneário Camboriú, o prédio também sofre com a maresia já que fica próximo à praia, fato que acaba trazendo oxidação às partes internas dos elevadores.

Pensando na segurança dos condôminos e na redução de gastos do condomínio, o síndico contratou os serviços de uma consultoria especializada em elevadores. “Os técnicos fizeram uma perícia de três dias e geraram um laudo fotográfico com mais de 30 páginas. O documento mostrou desde problemas pequenos até situa-



Eduardo Simonato administra o Edifício Champagne que possui dois blocos de 31 andares e cinco elevadores

ções maiores”, diz Eduardo, que, a partir daí, acionou a empresa que presta manutenção ao condomínio, e solicitou providências.

“Eles fizeram um check-up e os problemas melhoraram bastante, mas ainda há questões a resolver. Ontem mesmo a porta de um dos elevadores não estava fechando direito. O técnico da manutenção veio para trocar a peça, mas antes acionei a consultoria para eles se certificarem com a empresa da real necessidade da troca”, destaca Eduardo. Segundo ele, a economia feita em dois meses com a não reposição de peças paga o investi-

mento anual da consultoria especializada.

“Estou satisfeito com o trabalho e tranquilo porque o prédio está com manutenção mais eficaz e, por consequência, estamos gastando menos em peças de substituição. Além da economia, tem o fator segurança”, elogia Eduardo, lembrando que a deliberação do serviço foi aprovada por unanimidade em assembleia. Só para citar um exemplo, Eduardo diz que segundo a empresa de manutenção uma peça avaliada em R\$ 2.400 exigia reposição, mas depois de o consultor analisar o problema, ve-

rificou - se que a peça exigia apenas uma regulagem.

O contrato foi feito por um ano e a empresa faz vistoria a cada dois meses. Outra vantagem apontada pelo síndico foi o melhor atendimento da empresa de manutenção, que presta serviço mensalmente. “Além dos benefícios ao condomínio, a empresa também ganhou em padrão de qualidade com acompanhamento especializado”, completa Eduardo.

ECONOMIA E SEGURANÇA

Para o consultor em transporte vertical e técnico em eletromecânica, Vitor Capistrano, a assessoria prestada aos condomínios visa cobrar soluções das empresas de manutenção para evitar custos indevidos ou fora do mercado, impedindo, assim, possíveis negligências de segurança. Também



colabora na tomada de decisão em processos de modernizações de elevadores e em qualquer demanda onde o síndico não tenha conhecimento. “Na prática, a vantagem é o aumento da qualidade da manutenção e, por consequência, na redução de problemas. Diminuição de peças de reposição e orçamentos indevidos ou com urgência irreal também fazem parte da lista de vantagens”, diz Vitor.



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

Serviços para Condomínios

Fone: (47) 3366 3562 / 3366 7013

www.balnear.com.br/condominio

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



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

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 - Sl 05
Balneário Camboriú

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

O Sicredi é a instituição financeira especializada no atendimento em condomínio.

Conheça o jeito mais moderno e humano de cuidar da vida Financeira do seu condomínio.

Sicredi

www.sicredi.com.br



PORTARIA
REMOTA
ORSEGUPS

**ABRA AS PORTAS
PARA A TRANQUILIDADE.**

tatticas.com.br



Portaria Remota é um sistema inovador de controle de acesso a condomínios, gerenciado a distância. **Tecnologia aplicada que oferece mais segurança aos moradores e reduz as despesas com funcionários e encargos.**

+ MAIS

- Segurança
- Controle
- Tranquilidade

- MENOS

- Riscos
- Despesas
- Preocupação





INFILTRAÇÃO

O apartamento do nosso vizinho de cima está com um vazamento que provocou uma infiltração em nossa unidade criando manchas, bolhas e goteiras no teto. Solicitamos que o proprietário da unidade de cima descesse para ver o que se passava, mas ele não se interessou. Contratamos um encanador que nos informou que os gessos dos dois banheiros terão que ser substituídos, e que poderíamos, através de nossa unidade, fechar o ralo do apartamento de cima para que ao menos possamos estancar o vazamento. Pergunto: juridicamente, posso fazer isso? Se eu fizer o reparo em meu apartamento, posso depois obrigá-lo judicialmente a me restituir o valor despendido?

De fato é incontroverso que se trata de questões envolvendo condôminos determinados e direito de vizinhança, onde as regras internas do condomínio teriam pouca valia, salvo para efeitos de aplicação de advertência e mesmo multa por infração

a um dever legal de colaboração, previsto em toda e qualquer convenção.

Uma vez que a condômina notificou o vizinho de cima, cientificando-o acerca da necessidade de realização das obras, em não havendo por parte do mesmo a voluntária atuação, ela poderá fechar o registro, providenciar os consertos e exigir o devido ressarcimento, uma vez que os prejuízos decorreram diretamente de infiltração vinda do apartamento de cima, aplicando-se a regra geral do art. 927 do código civil:

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

Assim, optando o morador silenciar a respeito da solicitação realizada, perdendo a oportunidade de fazer as suas expensas, a condômina pode fazer os serviços e cobrar todos os gastos que suportou.

Zulmar José Koerich Junior
Manzi & Koerich - Advogados
Associados
(048) 3241 4890 / 98449 4400

VIDEOCONFERÊNCIA

Estou com uma dúvida sobre assembleia: um condômino que está nos EUA, pode participar por videoconferência? Como fica nesse caso, pois ele não estará presente para assinar a lista nem a Ata?

É fundamental ressaltar que a legislação vigente é omissa quanto à referenciada indagação, qual seja, a possibilidade ou a impossibilidade do condômino participar da assembleia condominial mediante videoconferência.

O próprio nome já diz "Lista de Presença", o que requer obrigatoriamente o comparecimento pessoal do condômino (ou representado com procuração). Entretanto, os condôminos poderão participar das assembleias condominiais se o condomínio possuir estrutura para tanto e a Convenção expressar esta possibilidade.

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

App CondomínioSC disponível na PlayStore www.condominiosc.com.br

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

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

CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS
DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA

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

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

Av. Rio Branco, 404 Sl 506 Torre 1 - Centro Fpolis www.gtccontabilidade.com.br gtc@gtccontabilidade.com.br

Sensato
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

FLORIANÓPOLIS: Rua Deodora, nº 209 P andar Edifício Dohé Amm Centro de Florianópolis / SC. (48) 3224.2585
ESTREITO: Rua São José, 472, Bairro do Estreito Florianópolis/SC. (48) 3037.3200

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

10 Anos EXPERIÊNCIA NO MERCADO

PEREIRA
Descartáveis, Higiene e Limpeza
(48) 3246-9892
www.pereirasc.com.br

Marque uma visita, nossos consultores irão até você!

Entrega própria para Grande Fpolis e cidades litorâneas
pereira@pereirasc.com.br

elfen
elements of creativity
Pereira Descartáveis DISTRIBUIDOR EXCLUSIVO

REGISTRADA NOS PRINCIPAIS ÓRGÃOS
ANVISA, FUNDAÇÃO DO MEIO AMBIENTE, FATMA, IBAMA

Um condomínio seguro para as crianças

Condomínios podem trazer inúmeros riscos para as crianças, mas é possível diminuir os acidentes

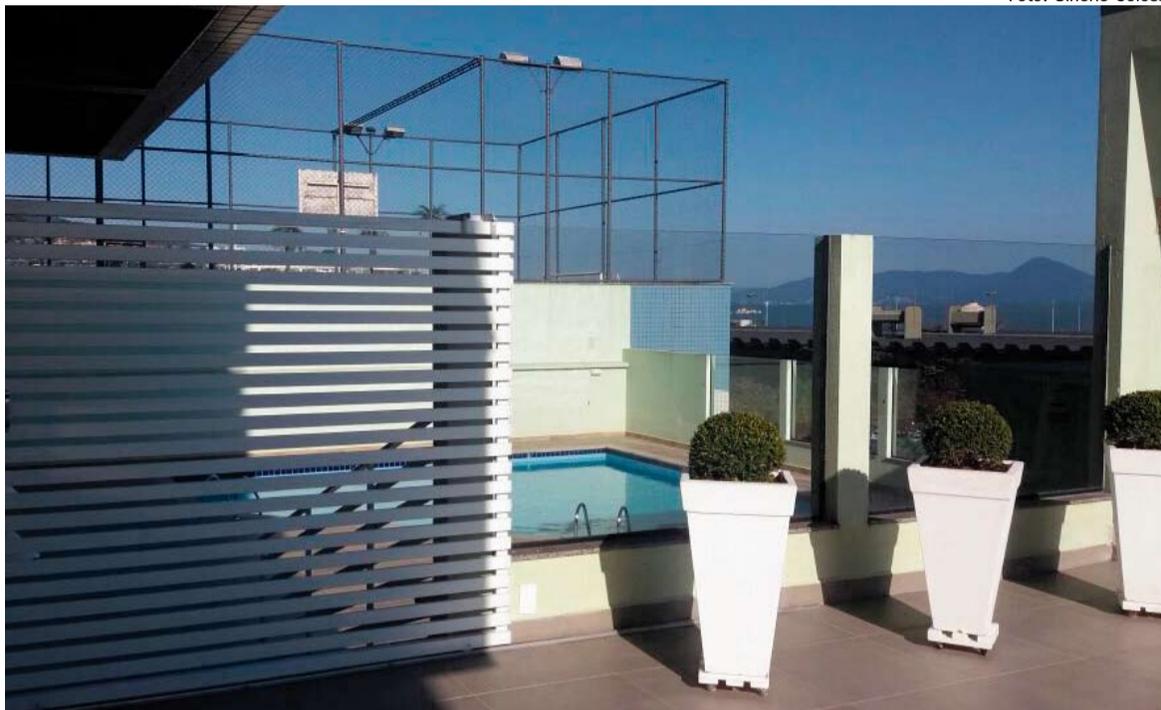
Foto: Sirlene Colossi

Graziella Itamaro

De acordo com dados da ONG Criança Segura, os acidentes são a principal causa de morte de crianças e adolescentes de zero a 14 anos no Brasil. Em 2014, foram 4.319 mortes por motivos acidentais de crianças dessa faixa etária no país e, em 2015, foram 117.680 internações devido a acidentes.

Entre as principais causas de morte estão acidentes de trânsito, afogamentos, sufocação, queimaduras e quedas. Entre os motivos de internação destacam-se as quedas e queimaduras. Dentro dos condomínios muitos locais podem trazer riscos para as crianças, seja em piscinas, elevadores, playgrounds, brinquedotecas, escadas, garagens, ou outros espaços, porém é possível, com pequenos cuidados, diminuir a possibilidade de acidentes.

Coordenadora nacional da ONG Criança Segura, Gabriela Guida de Freitas explica que um condomínio seguro para crianças é um local que foi projetado para dar segurança e que segue algumas regras para evitar acidentes. “A segurança dependerá muito da estrutura do condomínio, mas podemos eleger piscina e play-



Instalar cercas e portões bloqueando a entrada das piscinas diminui o risco de acidentes

ground como locais que precisam de bastante atenção, pois os afogamentos são a segunda maior causa de morte de crianças por motivos acidentais e quedas são a primeira causa de internações por acidentes”, destaca.

PISCINAS

Recentemente uma menina de sete anos morreu afogada na piscina de um hotel em Balneário Camboriú, colocando todos

em alerta para os riscos desses locais. Segundo informações da Polícia Militar, a criança teve o cabelo preso no ralo da piscina enquanto brincava e o local não possuía sistema de segurança para desativar a sucção. Além de chocar, o acidente também serviu de alerta para responsáveis por outros locais com piscina, incluindo condomínios.

Após o fato, o síndico do Edifício Las Vegas, em Balneário Cam-

boriu, Rafael Weiss, solicitou uma avaliação à empresa que presta serviços de manutenção da piscina do condomínio para verificar as condições de segurança e para instalar qualquer equipamento que afaste definitivamente riscos aos banhistas, principalmente crianças. “Sou síndico há quatro anos e acreditava que nesse sentido estaria tudo correto, mas após o acidente no hotel decidi buscar uma avaliação profissional para prevenir e, se necessário, investir em equipamentos que barrem a sucção caso o ralo

seja obstruído”, declarou o síndico.

A representante da ONG argumenta que os acidentes acontecem, mas também podem ser evitados em 90% dos casos e geralmente a partir de medidas simples de prevenção. “Os responsáveis devem estar sempre atentos às crianças e averiguando os possíveis riscos”, salienta.

Segundo Gabriela, para cada faixa etária e tipo de ambiente há uma série de dicas que podem ajudar a garantir a segurança das crianças, como por exemplo, evitar os pisos escorregadios, instalar cercas e portões com cadeados bloqueando a entrada em piscinas, e supervisão sempre. “A presença constante e ativa de um adulto é uma medida sempre necessária, pois as crianças, até certa idade, não têm a capacidade de reconhecer perigos, por isso é muito importante que os adultos observem os ambientes onde as crianças se encontram para averiguar os possíveis riscos de acidentes. Dessa forma, os responsáveis podem ficar tranquilos para deixar a criança livre para brincar e explorar”, esclarece.





REFORMAS PREDIAIS

(48)
3257.1919

Há mais de 30 anos



www.schnelempreiteira.com.br



A melhor solução em Envidraçamento de Sacadas

PERSONAL EVOLUTION

48 3341-0880

www.personalevolution.com.br

MAIS DE 40.000 CLIENTES SATISFEITOS

DICAS DE PROTEÇÃO

Piscinas: É essencial que as crianças não tenham acesso a essa área sem supervisão de adultos. Para isso, a área deve ser cercada e o portão deve ser mantido trancado.

Para evitar acidentes, é preciso que o condomínio disponha de regras rígidas – estabelecidas em assembleia – para o uso da piscina, lembrando que o síndico responde civil e criminalmente por tudo o que acontece no empreendimento. Portanto, é fundamental que tenha total controle sobre a manutenção, limpeza e funcionamento da área da piscina

Playground: A ABNT possui normas técnicas para segurança de parquinhos. Os parquinhos devem seguir essas regras para evitar acidentes

Garagens: Crianças não devem brincar dentro ou próximo das garagens. Além disso, os motoristas devem ter muita atenção ao dirigir ou manobrar o carro para evitar atropelamentos

Janelas: Telas de proteção são essenciais nos apartamentos com crianças e precisam ser instaladas desde o primeiro dia da criança na casa.

BOLETIM CASAN/FLORIANÓPOLIS:
OS INVESTIMENTOS NA CAPITAL ESTÃO FLUINDO BEM.

ESGOTO:
- R\$ 400 milhões investidos em Sistemas de Esgotamento Sanitário
- De 56% para mais de 70% de cobertura nos próximos dias

ÁGUA:
- R\$ 80 milhões investidos em 5 grandes obras
- Floccodcantador: tratamento de água 50% maior

RIO DO BRAZ:
- 15 ações de despoluição
A Casan está em ação, pois sabe que ainda há muito por fazer.

CASAN.COM.BR



GUIA DE FORNECEDORES

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

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

Cattoni
CONTABILIDADE E CONDOMÍNIOS

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.

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

ÁGUA / SISTEMAS DE TRATAMENTO / CAPTAÇÃO

Faça uma escolha inteligente!

AIRTON BOMBAS

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

PLANTÃO 24 HORAS

Assistência Autorizada Schneider

Impermeabilização com garantia

contato@airtonbombas.com (48) 3282-5427

(48) 99171-2169

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

INNOVVA
SOLUÇÕES EM ENGENHARIA

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

Preço, Qualidade e Rapidez

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

Construção em geral

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

CYMACO
ENGENHARIA

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

www.cymaco.com.br (48) 3348-0047

Recupere e valorize o seu imóvel com a especialista em Retrofit

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS

J. NAPOLI
ENGENHARIA E ANÁLISE DE EDIFICAÇÕES

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

MAPA
ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO

(48) 9982 1196 / 8406 5470
Eng. Lineo
LINEOFILHO@GMAIL.COM

Laudos técnicos de vistoria e perícias em condomínios

Fiscalização e Gerenciamento de obras em condomínios

KWALTRAN
Engenharia & Consultoria
CREA-SC135867-1
www.kwaltran.com.br
kwaltran@gmail.com

Obras até 10 mil só paga na entrega
Ingleses, Florianópolis-SC

CONSTRUÇÕES, REFORMAS E PERÍCIAS

- Engenheiro Civil especialista em patologias e reforço estrutural;
- Arquitetas especialistas em reformas, fachadas e retrofit;
- Mestre de obra e técnico de edificações no acompanhamento da obra;
- Laudo técnico com apontamento dos reparos e grau de urgência.

Atenção síndico - Solicite orçamento sem compromisso e, em caso de contratação, o laudo técnico de inspeção predial, com nossos especialistas, fica por nossa conta.

48 3879.3336 / 98809.7346 Parcelamento em até 12x sem juros no cheque, boleto ou cartão de crédito

PRAVALIAR
Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho

Inspeção Predial e Laudo Técnico

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

Márcio A. Lunardelli Cavallazi
Engº Civil de Seg. do Trabalho
Responsável Técnico - CREA/SC 017036-4
pravaliiarengharia@gmail.com | www.pravaliiarengharia.com.br
(48) 3223 6363 | 99980 9377

TO Engenharia Diagnóstica

Consultoria em Segurança de Edificações

Tel: [48] 3024-9836 | [48] 99911-0369

- ▶ Vistoria de Entrega de Apartamentos/Casas
- ▶ Vistoria de Prédios no Período de Garantia
- ▶ Inspeção Predial e Perícias
- ▶ Consultoria de fundações e Obras de Terra

SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

JG

www.jgmanutencapredial.com.br

INSTALAÇÃO, LIMPEZA E MANUTENÇÃO EM:

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

MANUTENÇÃO PREDIAL E RESIDENCIAL
Ligue e agende seu orçamento!
(48) 3094.1398 / 98419.6090
jgmanutencapredial@gmail.com

MATERIAL DE LIMPEZA/DISCARTÁVEIS

LPSR Distribuidora
Independente

- ✓ Sacos de lixo
- ✓ Químicos
- ✓ Papéis
- ✓ Equipamentos
- ✓ Descartáveis
- ✓ Material Escritório

São José/SC
Tel.: 48 3047.1919 www.lpsr.com.br comercial@lpsr.com.br

PORTÕES FABRICAÇÃO / MANUTENÇÃO

SP Portões

- ✓ Fabricação de Portões Sob Medida
- ✓ Instalação e Manutenção de Portões e Motores
- ✓ Contrato de Manutenção Preventiva de Portões e Motores
- ✓ Equipe Especializada em Portões Automáticos Ultra rápidos

Solicite Orçamento www.spportoes.com
(48) 3365.6929 / 98811.9125 sp_portoes@hotmail.com

SISTEMA DE SEGURANÇA

PJ Seg
Segurança Eletrônica
www.pjseg.com.br

Contrato mensal de manutenção 24 horas

- ▶ CFTV
- ▶ Controle de Acesso
- ▶ Portões Eletrônicos
- ▶ Cerca Elétrica
- ▶ Alarmes
- ▶ Interfonia

(48) 3034-0974 (48) 98411-2022 / 98415-5077

IMPERMEABILIZAÇÃO

Solução definitiva para limpeza e impermeabilização de caixas d'água

- Sistema para impermeabilização em laminado de PVC
- Facilidade na Limpeza
- Totalmente atóxico e inodoro
- Durabilidade e higiene
- Instalação em 1 dia
- Garantia de 8 anos

Consulte também sobre revestimentos em lagoas e lagos artificiais

Caixa D'água
(48) 3207 8235
www.caixadaguarevestimentos.com.br | carlos@caixadaguarevestimentos.com.br

CURSOS E TREINAMENTOS

BEUTER
Cursos de Qualificação Profissional

Treinamento e reciclagem de Zeladores e Porteiros

(48) 3222 2911 | eliobeuter@yahoo.com.br
Felipe Schmidt, 303 Sl. 1001 - Ed Dias Velho - Centro - Fpolis/SC

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

BALNEÁRIO CAMBORIÚ

MOTOBOMBAS

ELETRÔ
INSTALADORA
Garantia de Qualidade e Preço Baixo
www.eletrinstaladora.com

Revenda Instalação Manutenção Rebobinamento

Motobombas - Pressurizadores - Bombas de Piscinas e Hidromassagens - Motores

Rua 1500 nº 1109 - Centro - Baln. Camboriú - SC (47) 3398.4260 . (47) 99203.7843

CLASSI EMPREGO

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

JOSÉ A. FALEIRO (48) 98412 0151	WELLINGTON TEIXEIRA (48) 99644 3290	DAIANE S. DE ARAUJO (48) 98861 3868	AIRTON ALMEIDA (48) 3235 1115 / 99635 3472
ENIO F. KOTTWITZ (48) 99643 2553	IVANILDO O. SILVA (48) 96512 1377	ALESSANDRO SILVA (48) 99950 3303	MAYCON WUESLY (48) 99682 3331
MARCOS DOS SANTOS (48) 98864 1313	EDUARDO D. ALVES (48) 99186 5765	ADRIANO ROMERO Fone: (48) 984025277	BRUNO ZEFERINO (48) 99855 7800
DAVI SILVA VELOSO (48) 98839 2963	DAVID IVACENICO (48) 99623 3827	LUIS E. LUCAS (48) 99802 2376	KAUÊ OLIVEIRA (48) 99181 3869
GABRIEL S. BARDIM (48) 98439 0446	FABIO A. COELHO (48) 984922297		

Esteja aonde o síndico está!

Anuncie no classificados do Jornal dos Condomínios e leve a mensagem da sua empresa diretamente ao seu público alvo

12 mil exemplares mensais entregues diretamente nos condomínios e administradoras de 7 cidades

48 3028 1089 / 3207 6784 | contato@condominiosc.com.br

Agora o Síndico encontra todas as notícias do jornal e mais fornecedores para o condomínio também na internet, acesse: www.condominiosc.com.br

Quando é necessário convocar assembleia?

Advogado enumera decisões que devem passar por aprovação em assembleia, segundo o Código Civil

Sibyla Loureiro

O síndico foi escolhido para administrar o condomínio e, para isso, tem o aval dos moradores através de votação. Porém, ele está administrando com o dinheiro de todos e se o valor for mal utilizado ou utilizado em desacordo com o que diz a convenção, ele pode ser responsabilizado civilmente. Sendo assim, quais as decisões que devem passar por assembleia? De acordo com o Código Civil são onze deliberações: entre elas, alteração de convenção e regimento interno, obras não urgentes, eleição de síndico e conselheiros, aprovação de orçamento e prestação de contas (veja o box).

No entanto, a maioria das decisões administrativas - que não importem em grandes gastos - pode ser tomada isoladamente pelo síndico. O advogado Rogério Manoel Pedro apontou algumas delas: ordem das manutenções, demissão de funcionário, chamamento de prestadores de serviços para manutenções urgentes, pagamento de taxas judiciais de processos em andamento, cumprimento de ordens públicas ou judiciais sem possibilidade de recurso e multas por atraso no pagamento de quotas con-



Rogério Manoel Pedro explica que os gastos que não estão previstos no orçamento devem ser aprovados em assembléia

miniais. Com relação à escolha ou troca de administradora, cabe ao síndico a opção de escolher a empresa de sua confiança dispensando aprovação pela assembleia, porém o advogado acredita ser mais prudente levar essa questão para deliberação em assembleia.

Já as decisões que devem ser tomadas junto aos conselheiros - segundo o advogado - são aquelas eventualmente previstas na convenção, bem como as que implicam em gastos expressivos, e ainda as que envolvem questões mais delicadas e polêmicas que o síndico entenda prudente compartilhar

com os conselheiros.

Em se tratando da escolha de fornecedores, a opção vai depender do limite de gastos previsto na Convenção. Se o limite for cumprido, o síndico poderá realizar a transação sem a necessidade de mais de um orçamento. Se não houver previsão, deve ser marcada uma Assembleia Geral Extraordinária (AGE) para incluir o assunto. Segundo o advogado, entende-se como gastos de pequena monta, valores não superiores a um salário mínimo. "Para gastos não autorizados, o síndico poderá ser compelido a ressarcir o condomínio, desde que tal obrigação seja decidida em assembleia pelos condôminos", alerta.

Rogério Manoel também faz um alerta aos síndicos com relação às obras ou serviços que são feitas de forma emergenciais. "Pelo artigo 1341 do Código Civil, qualquer obra urgente pode ser realizada pelo síndico sem passar por Assembleia. Contudo, determinada sua realização, ele deverá marcar uma AGE para justificar a necessi-

dade da obra e solicitar a ratificação de sua decisão".

FUNDO DE RESERVA

De acordo com o advogado, o síndico não pode utilizar o fundo de reserva sem aprovação dos moradores, ou utilizar para outros fins como, por exemplo, para pagar funcionários. Sua finalidade é a realização de obras urgentes e necessárias no condomínio, e sua utilização necessita de prévia aprovação da assembleia.

"Contudo, se acontecer do síndico se deparar com valores insuficientes na conta corrente do condomínio para o pagamento de obrigações ordinárias (salários,



impostos, terceiros), ele poderá sacar do fundo de reserva, comunicar os conselheiros dessa decisão, repor o valor ao fundo tão logo os valores retornem à conta corrente, e informar esse assunto na próxima AGE para ratificar sua atitude, bem como apresentar sugestões para que tal situação não volte a ocorrer", aconselha o advogado.

SAIBA MAIS

Decisões que necessitam de assembléia conforme o Código Civil

- Alteração de convenção e regimento interno (art. 1.333 e 1.351)
- Aplicação de multa (prevista no §2º do art. 1.336; multa prevista no art. 1.337)
- Declaração de condômino antissocial (art. 1.337, parágrafo único)
- Alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino (§2º do art. 1.339)
- Realização de obras voluptuárias e úteis (art. 1.341)
- Obras não urgentes (§3º do art. 1.341)
- Obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização (art. 1.342)
- A construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias (art. 1.343)
- Eleição de síndico e conselheiros (art. 1.347)
- Investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação (§1º do art. 1.348) e transferência total ou parcial de poderes de representação ou funções administrativas do síndico (§2º do art. 1.348)
- Destituição do síndico (art. 1.349)
- Aprovação de orçamento e prestação de contas (art. 1.350)
- Extinção do condomínio (art. 1.357).

Fonte: Advogado Rogério Manoel Pedro

ciprag
Controle Integrado de Pragas

Dedetização, Desinsetização, Desratização e Descupinização

Atendemos Condomínios, Residências e Comércio em todo o Estado

Solicite Orçamento! www.ciprag.com.br

(48) 3232.1781 / 99139.6779 operacional@ciprag.com.br

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

ampla
Questão de manutenção

Ampla Serviços Especializados

Lavação, Restauração e Pintura predial

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

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

25 anos trabalhando com qualidade

ADELANTE
COBRANÇA DE CONDOMÍNIOS

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