

Jornal dos Condomínios

Trabalhando por um condomínio melhor
16 anos

ANO 15 - Nº 184 - MARÇO 2017 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

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

Elevadores na mira dos síndicos

Elevadores trazem conforto e rapidez para os usuários de qualquer edifício, mas por trás da comodidade tem sempre um síndico atento para que o equipamento funcione corretamente. Oscilações de energia, excesso de peso e mau uso das máquinas são as principais complicações enfrentadas. Confira dicas de síndicos e especialistas para solucionar problemas em elevadores, que além de custos altos para o condomínio podem trazer muita dor de cabeça.

Páginas 8 e 9



Síndico Eduardo Collaço Della Barba de Florianópolis

EM SC

FLORIANÓPOLIS

Ética na prestação de serviços

Página 3

COLUNA MERCADO

Lançamentos e eventos que movimentam o mercado de condomínios

Página 10

GESTÃO

Danos ao patrimônio

Página 14

SUSTENTABILIDADE

Energia solar em alta

Página 16



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

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

DUPLIQUE
SANTA CATARINA
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS
WWW.DUPLIQUE.COM.BR

VAI PINTAR O PRÉDIO?



30 ANOS

ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA

www.pinturasopequeno.com.br

(48) 3269 1400 | 99991 0613 | 98426 3496

contato@pinturasopequeno.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

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

UNIÃO SERVIÇOS

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

Condomínios e Empresas

(48) 3286.1677 / 99685.2727 Qualidade com melhor preço.
uniaoservicos@hotmail.com.br Solicite orçamento!

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

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

Sensato PIONEIRISMO COMPROMISSO SOLIDEZ

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

FLORIANÓPOLIS Rua Deodoro, nº 200 P andar Edifício Dahl Amin Centro de Florianópolis / SC (48) 3224.3585

ESTREITO Rua São José, 472, Balneário do Estreito Florianópolis/SC (48) 3248.3668

/SensatoContabilidade @SensatoContabilidade Sensato.com.br

16 anos de muitos desafios!

Levar informação a pessoas que exercem uma função que detém tantas responsabilidades concentradas em uma só figura, o síndico, é um desafio bastante grande. Desde a primeira edição, não poderíamos imaginar tudo o que englobaria este desafio, nem tampouco o que viria junto ao desenvolvimento deste trabalho. A cada matéria uma descoberta, a cada página feita um pouco mais de conhecimento adquirido, a cada edição experiências vivenciadas e pessoas entrando em nosso mundo.

Completamos em março 16 anos de atuação ininterrupta, 184 edições e mais de dois milhões de exemplares distribuídos em condomínios de sete cidades de Santa Catarina. Com permanente renovação de conteúdo e promovendo ações como



Walter Jorge Junior, diretor de condomínios do Secovi Florianópolis, Ângela Dal Molin e Anselmo Prada, gerente de programação da RBS TV-SC no evento Fala Síndico!

palestras, cursos e eventos nosso objetivo é fortalecer o conhecimento e atuação do nosso leitor. Exemplo disso é o evento Fala Sí-

dico! realizado em parceria com o Secovi Florianópolis, RBS TV e Jornal dos Condomínios para disseminar informações aos gestores sobre o desligamento da transmissão do sinal analógico de TV na Grande Florianópolis.

Nesta edição comemorativa decidimos ampliar o foco no mercado de condomínios e informar o leitor sobre as novidades e tendências em lançamentos de produtos e serviços apresentados pelo setor e preparamos uma nova seção intitulada MERCADO.

E para valorizar cada vez mais o personagem principal do nosso trabalho trazemos um novo membro para a equipe do jornal: um síndico. Confira a coluna assinada pelo síndico Rogério de Freitas e ótima 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, Mariana Maciorowski, Sibyla Loureiro e Rafael Thomé - **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: 12.000 exemplares
Circulação - Grande Florianópolis, Balneário Camboriú, Itapema e Criciúma
Entrega gratuita e dirigida

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



PLANEJAMENTO E ASSESSORIA
DE CONDOMÍNIOS LTDA.

27 anos
de grandes
conquistas
e desafios.

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

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



Contabilidade para:

- Condomínios
- Empresas
- Imposto de Renda

(48) 3024.4728 / 99108.7856 www.ocontabilistasc.com.br

R. Des. Pedro Silva, 2677 Loja 2 Coqueiros - Florianópolis/SC



MONITORAMENTO DE CÂMERAS E ALARMES

RASTREAMENTO VEICULAR

PORTARIA VIRTUAL

e muito mais. Khronos, a primeira em segurança.

grupokhronos.com.br

Khronos
SEGURANÇA



Ética na prestação de serviços

Relatos vindos de vários bairros de Florianópolis indicam que empresas atuam de má-fé e causam sérios prejuízos aos condomínios

Sibyla Loureiro

Um alerta disparado pela Administradora Plac Condomínios, de Florianópolis, foi o suficiente para colocar os síndicos em prontidão. Supostas prestadoras de serviços estariam percorrendo condomínios para vender “terra adubada” e, aproveitando a ausência do síndico ou do zelador, estariam despejando o produto nos jardins sem autorização prévia. O fato, recorrente, pegou muitos síndicos de surpresa e a cada dia surgem novos relatos da atuação dessas empresas em vários bairros da Grande Florianópolis.

Pelo menos dois condomínios – um na Ilha e outro na região continental – sofreram com o episódio que acabou, entre outros problemas, gerando um Boletim de Ocorrência (BO). No primeiro caso, três homens fortes chegaram em frente ao condomínio com uma caminhonete e, como a síndica não estava, ligaram para o celular dela. Ao telefone, ofereceram um carregamento de terra no valor de R\$ 20,00 cada saca. Por sua vez, a síndica pediu para esperar, já que ela estava fora do condomínio.

Mas não foi o que aconteceu: Quando ela chegou, a terra já estava espalhada no jardim que fica na parte externa do residencial. Mesmo reclamando da situação, a síndica foi coagida a preencher três cheques pré-dados – cada um no valor de R\$ 900,00 – relativos ao material e à mão de obra utilizados no serviço. Desconfiada diante do alto preço e ao descobrir com a antiga síndica que os mesmos já



O síndico profissional, Rafael Irani da Silva diz que muitas vezes as empresas chegam num momento em que o síndico está precisando do produto e compram na boa-fé

havia praticado trabalho semelhante, ela correu ao banco e conseguiu sustar dois cheques, mas um deles já tinha sido descontado. Munida da Nota Fiscal dada pelos suspeitos – uma empresa de Viamão, do Rio Grande do Sul – a síndica foi à delegacia e fez um BO.

O segundo caso foi semelhan-

te. Os mesmos homens estacionaram em frente ao prédio e comunicaram ao zelador que estavam vendendo terra adubada. O zelador, então, ligou para a síndica e, como estavam em obras no condomínio e realmente precisando do serviço, ela aceitou combinando valor e quantidade a ser depositada nos dois jar-

dins, frente e fundos.

E novamente agiram de má-fé. Disseram que jogaram mais de 100 sacas de terra, quando, na verdade, espalharam só a metade, calcula a síndica que acredita que eles trazem na carroceria do caminhão vários sacos vazios para enganar o cliente. Resultado: exigiram dois cheques de R\$ 2 mil cada um. Também desconfiada, a síndica ligou para o telefone da empresa de Viamão da Nota Fiscal e a atenderam de um bar. Ela, então, correu para o banco para sustar os cheques, mas os dois já tinham sido descontados.

CUIDADOS

Síndico profissional, o advogado Rafael Irani da Silva, também já sofreu na pele o problema, mas desta vez com limpeza de caixa d'água. Diante de vários casos de empresas que atu-

am com má-fé no mercado, ele dá algumas dicas para não cair “na conversa” de empresas antiéticas que fazem promessas enganosas (veja o box). “Muitas vezes as empresas chegam num momento em que o síndico está precisando daquele produto, daquele serviço e essa situação acaba criando uma “armadilha”, diz Rafael.

Rafael lembra que o alerta serve para qualquer área como, por exemplo, no segmento de serviços de dedetização. O síndico precisa ficar atento porque as empresas precisam estar legalizadas junto à Prefeitura e somente com alvará e as licenças em dia é possível comprovar que essas empresas utilizam produtos autorizados pela Vigilância Sanitária. Se for utilizado algum produto tóxico ou proibido pela legislação o síndico pode responder pelos danos.

DICAS

- Não comprar por impulso;
- Pedir contato para retornar a ligação mais tarde;
- Pesquisar CNPJ e local da empresa;
- Verificar junto ao Procon a credibilidade da empresa;
- Pegar referências com outros síndicos;
- Desconfiar de preços abaixo do mercado.

Fontes: Plac Condomínios, Irani Gestão de Condomínios

Σ XATO
CONDOMÍNIOS E CONTABILIDADE

Experiência e profissionalismo para o sucesso de sua empresa e condomínio

Síndico Profissional • Contabilidade
Administração de Condomínios e Consultoria

www.portalexato.com.br

(48) 3322.3579 / (48) 3028.3579

Rua Doutor Heitor Blum, 553 - Estreito - Florianópolis/SC



SANTANA
EQUIPAMENTOS FITNESS

Conheça a nova linha, super moderna e funcional.

Equipamentos com suporte para garrafas e celulares.

www.santanafitness.com.br
santanafitness@santanafitness.com.br
(48) 3348-7879 / 99926-3333



POWERline
SANTANA

www.personnalitecobrancas.com.br

CONDOMÍNIO

AB C32

0000000243585096-273

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



Arquiteto e urbanista
Ricardo Fonseca
(CAU A19.013-6)

PINHEIRO E SERRANO
FONSECA ARQUITETURA

Preciso construir uma guarita para maior segurança no condomínio e fechar os jardins externos com muro. Quais os procedimentos que devo tomar para ficar tudo legalizado?

Cada município atua com um Código de Obras para disciplinar os procedimentos administrativos e técnicos que os projetos devem obedecer. O importante é assegurar padrões mínimos de segurança, higiene, salubridade e conforto nas edificações, e uma guarita não foge a regra. Assim como é obrigatória a assistência de profissional habilitado na elaboração do projeto, na execução e na implantação da obra.

No caso específico, as guaritas e os muros estão sujeitos, em princípio, somente ao licenciamento prévio. Poderão ser realizados independentemente desta, os pequenos consertos ou reparos.

Recomenda-se que uma construção, reforma ou demolição realizada no alinhamento dos logradouros públicos, ou com afastamento inferior a 4,00m, tenha em toda a sua frente, bem como em toda a sua altura, um tapume de proteção acompanhando o andamento da obra.

Quando uma guarita estiver localizada no afastamento frontal será obrigatório possuir somente um pavimento e área total construída não superior a 7,50m² e possuir instalação sanitária. Salvo disposição de caráter mais restritivo constante em legislação específica, o dimensionamento deverá respeitar o mínimo de 2,60m de pé-direito e possibilitar a inscrição de um círculo de 2,40m de diâmetro no plano do piso. Se a mesma for executada sob a edificação deverá ter, no mínimo 10,00m².

Envie sua pergunta para:
contato@condominiosc.com.br

Individualização da cobrança de água. Vale a pena?

Muitos condomínios têm optado pela instalação de hidrômetros individuais buscando uma cobrança mais justa para cada unidade

Rafael Thomé

Onde você mora a conta de água vem separada, só com os gastos do seu apartamento? Nada mais justo que cada morador pague aquilo que consumiu, certo? Para atender a essa demanda, no ano passado o Governo Federal sancionou a Lei n. 13.312, estabelecendo que, a partir de 2021, os edifícios estão obrigados a individualizar a medição do consumo de água. Condomínios antigos não se enquadram na lei, mas os próprios moradores de alguns edifícios têm se articulado para fazer essa mudança, visando maior economia no final do mês.

O condomínio Solar das Acácias, localizado no Centro de Florianópolis, foi pioneiro na individualização dos hidrômetros na Capital. Em 2010, a síndica Márcia Noêmia Cardoso, de 49 anos, levou a ideia para votação em assembleia e conseguiu a aprovação dos moradores. “É justo que aquela pessoa que mora sozinha pague menos do que os apartamentos onde moram quatro pessoas, por exemplo”, comenta. “No começo foi um pouco difícil, mas assim que o pessoal se adaptou, começou a economizar”, completa.

De acordo com Márcia, foi preciso criar novos hábitos de consumo de água nos apartamentos e nas áreas comuns, mas a mudança valeu a pena. “O pessoal precisou se adequar para conseguir economizar no



O condomínio Solar das Acácias optou pelo sistema de individualização dos hidrômetros em 2010

final do mês. Hoje, gastamos quase a metade do valor que pagávamos antes”, comemora a síndica. “Além disso, agora conseguimos descobrir com facilidade onde há vazamentos e assim podemos evitar o desperdício”, acrescenta.

É justamente em busca de economia que muitos condomínios têm buscado a individualização da cobrança, mesmo que

não sejam obrigados por lei. “O custo da água está muito caro, e o pessoal tenta economizar o que pode. Por isso, nos últimos seis meses, a procura pela individualização dos hidrômetros cresceu mais de 300%”, conta Maicon Luiz Felisino, 35, técnico hidráulico e proprietário de uma empresa que faz a individualização do consumo de água.



A MUDANÇA NA PRÁTICA

Para levar adiante a individualização da cobrança do consumo de água, é preciso que os moradores de um condomínio entrem em consenso para que a mudança seja feita em todas as unidades, já que não é viável individualizar apenas alguns apartamentos. “De certa forma, a conta não se equilibraria e o custo da instalação ficaria inviável também”, explica Felisino.

Como cada edifício tem suas particularidades, é preciso que um técnico avalie as instalações hidráulicas para planejar a mudança. “Grosso modo, é preciso ‘ramificar’ para cada apartamento o tubo principal que sai da caixa d’água coletiva, instalando em cada ramificação o medidor individual”, afirma Felisino.

De acordo com o técnico hidráulico, a individualização da cobrança pode ser feita com dois tipos de aparelhos: analógico e digital. “O hidrômetro analógico é mais barato, mas todo final de mês alguém precisa fazer a leitura do consumo em cada aparelho, o que deixa a medição sujeita a erros. Já o sistema chamado de telemetria (digital) envia automaticamente para uma central as informações do hidrômetro, reduzindo os erros de leitura a zero. É tudo automatizado, ninguém precisa botar a mão”, explica Felisino.

O custo para a individualização da cobrança de água nos condomínios mais antigos varia entre R\$ 700 e R\$ 3.000 por unidade consumidora, dependendo da estrutura do empreendimento. “Se o prédio já tem uma estrutura pré-pronta, o custo vai ser menor. Se for preciso readequar a distribuição de água, quebrar paredes etc., pode chegar a R\$ 3.000. Mesmo assim, com a economia gerada, em médio prazo a mudança se paga”, afirma Felisino.



- INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA
- TELEMETRIA
- HIDRÔMETROS
- INSTALAÇÃO

www.hidrometa.com.br
(48) 3346-1039 (48) 9.9945-7548
Agende sua visita sem compromisso !!!

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

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



PONTO DE VISTA

Condomínio: utilização exagerada de procurações

Daphnis Citti de Lauro

Infelizmente é muito comum que, numa assembleia geral, o síndico ou outra pessoa apareça com um número elevado de procurações e consiga reelegê-lo sucessivamente, por vários e vários anos.

Esses síndicos se perpetuam no poder, mas atendendo interesses muitas vezes escusos. Nada contra os síndicos que são reeleitos por muito tempo, desde que não usem desse tipo de artifício e desempenhem seu cargo com eficiência, bom senso e seriedade.

O uso de um número grande de procurações é deselegante, antipático e cria uma espécie de ditadura no condomínio, gerando mal-estar.

Quem outorga a procuração por tempo indeterminado, geralmente é o proprietário que não reside no condomínio, e não tem conhecimento dos seus problemas e necessidades. Por isso, as queixas são inúmeras e as pessoas perguntam o que fazer para dar fim a isso.

Algumas convenções de condomínio limitam o número de procurações por pessoa, mas a maioria não. Fica como um conselho aos que elaboram as convenções condominiais, para não se esquecerem de incluir essa limitação.

Mas a maioria das convenções silencia a respeito. A lei, por seu turno, também ignora o problema. Portanto, se a convenção não limitar, nada impede que o próprio síndico ou outra pessoa compareça à assembleia



em contato com os condôminos outorgantes, para verificar se são verdadeiras ou não, bem como se os condôminos que outorgaram estão ainda vivos. Mas não é preciso que estejam com firma reconhecida.

Em alguns poucos casos, as pessoas que se utilizam de excesso de procurações para se manterem no cargo, amedrontam os condôminos descontentes e os ameaçam com abertura de processos judiciais ou com aplicação de multas.

Mas a simples atitude de averiguar as procurações, não acompanhada de ofensas nem de acusações, não implica em dano moral. Portanto, tomando os cuidados necessários, ninguém será condenado em uma ação judicial.

Por outro lado, a aplicação de multas como forma de coação, também não deve ser motivo para os condôminos se amedrontarem. Se aplicadas, é necessário verificar se têm fundamento e se estão em conformidade com a convenção ou o regulamento interno. Caso contrário, podem ser anuladas judicialmente.

Outra medida será formar uma comissão, encarregada de pedir as cópias das procurações, verificar se são outorgadas por tempo determinado e para qual fim. Também é preciso entrar

TapeVik
Tapetes Residenciais e Periféricos

Tapetes Personalizados para condomínios

Condomínio Edifício
Estoril
Residencial Villa Lobos

(48) 3245.8236
contato@tapevik.com.br
www.tapevik.com.br
João Jacinto Machado, 281
Sl 01 - Sul do Rio/ Sto Amaro

Waterkap
Soluções para dias de chuva

Grama sintética decorativa, Tapetes e Laminados para áreas externas

Uma nova marca.
A liberdade de sempre.

► Condomínios
► Cobrança Garantida
► Recursos Humanos
► Serviços e Vigilância

GRUPO SUPORTE

(48) 3028 7023
gruposuporteSC.com.br

SUA DIVERSÃO COMEÇA AQUI!

KRENKE
Playgrounds para condomínios

(47) 3373.0893 / 3373.0693
comercial02@krenke.com.br

www.krenke.com.br

INFORME CONDOMÍNIOS



NOTÍCIAS DE CONDOMÍNIOS E MERCADO IMOBILIÁRIO | MARÇO/2017

SECOVI realiza parceria internacional e oferece cursos para síndicos

Visando contribuir para a profissionalização dos serviços prestados aos condomínios, o SECOVI Florianópolis/Tubarão e o Jornal dos Condomínios oferecem nove cursos, de 12h cada, para Síndicos, Conselheiros, funcionários, moradores e administradores de condomínios. Participe! Inscrições e inscrições pelo atendimento@secovifloripa.com.br ou (48) 3209-5439.

Agenda dos cursos:

31/03 e 1º/04: Legislação Condominial e Responsabilidade Civil - Fração ideal, partes comuns e privativas; direitos e deveres dos condôminos; divisão das despesas; as multas e o condômino anti-social; vaga de garagem; instrumentos de regulamentação, entre outros.

28 e 29/04: Direto do Trabalho aplicado ao Condomínio - Aplicação da legislação previdenciária e trabalhista pertinente às rotinas de admissão, acompanhamento e desligamento de pessoal do condomínio; Documentação e fiscalização; Justiça do Trabalho, entre outros.

05 e 06/05: Despesas Condominiais, Inadimplência e Penalidades - Despesas contratadas e a contratar; Condomínios com perfis diferentes: com funcionários fixos, com terceirizados, com ou sem área de lazer. Despesas ordinárias; O peso de cada despesa no orçamento do condomínio, entre outros.

19 e 20/05: Folha de Pagamento Cálculos Trabalhistas em Condomínios - Folha de Pagamento: requisitos Mínimos e lançamento. Parcelas Salariais-discriminação dos adicionais. Adiantamentos Salariais: limite, implicações nos Encargos Sociais. Valor do Salário. Adicionais Previstos em Acordo ou Convenção Coletiva de Trabalho, entre outros.

02 e 03/06: Previsão Orçamentária para Condomínios - Natureza das despesas condominiais, classificação e forma de rateio entre os condôminos; Efeito da inadimplência por parte do condômino; Inadimplência (forma de cobrança das penalidades e demais efeitos); Como combater a inadimplência, entre outros.

23 e 24/06: Rotinas Administrativas em Condomínios - Visão do mercado de administração de condomínios; Tipos de condomínios imobiliários; Mercado consumidor; Modelos de administração de condomínios; Contas a receber, entre outros.

07 e 08/07: Manutenção Predial e Gerenciamento de Riscos - A manutenção como uma estratégia; Objetivos da manutenção: investimento ou despesa; Benefícios da manutenção; Tipos de manutenção. Fiscalização, vistoria e inspeção, entre outros.

14 e 15/07: Excelência no atendimento ao cliente - Atitude e mudança de hábitos; Ética no atendimento ao cliente; Dívidas zero; Atendimento de Excelência; Características do serviço; Trabalho de Equipe; Comunicação, entre outros.

28 e 29/07: Administração de Conflitos em Condomínio - Prevenindo conflitos. Administrando e mediando os conflitos. O trabalho em equipe. Resistência à frustração. Relacionamento interpessoal. Comunicação e Negociação.

www.chavefacil.com.br

O melhor lugar para encontrar imóveis



Vidros valorizam a paisagem urbana

O uso do material é uma tendência em edifícios novos ou reformados

Sibyla Loureiro

Basta andar pelas ruas da cidade para presenciar um visual mais colorido na paisagem urbana. São os condomínios que receberam nova roupagem e estão esbanjando muito verde e flores na entrada dos prédios. O responsável pela mudança nada mais é do que os vidros que chegaram para substituir muros e grades tanto em prédios recém-construídos como os mais antigos quando na hora da reforma. “A tendência veio para ficar”, diz o arquiteto Paulo Gobbi, que tem usado o material em muitos projetos que levam a sua assinatura.

Para o arquiteto, as vantagens vão desde a segurança – já que é mais difícil escalar um vidro a exemplo das grades e muros – até a beleza dos jardins. “Como as plantas ficam mais expostas aos pedestres, os responsáveis pela administração do condomínio são obrigados a manter os jardins mais bonitos”, argumenta. Além disso, segundo ele, os vidros dão a sensação de amplitude da paisagem. Ou seja, quando alguém circula pelas calçadas em meio a muros, o efeito é de uma rua estreita. “Os vidros, ao contrário, aumentam as vias e valorizam os bairros”, completa.

Em se tratando de segurança, Paulo Gobbi cita como exemplo o fato de o vidro permitir ainda um controle visual, o que acaba inibindo a ação de marginais. “A rua que tem vida



A dica dos arquitetos é optar pelo vidro incolor, pois ampliam o espaço e valorizam o jardim

é uma rua que tem olhos”, quer dizer: detrás de um vidro pode ter alguém te olhando.

Entretanto, em meio às vantagens, também há os pontos negativos. Entre eles, a falta de ventilação e o perigo de atingir os pássaros. “Eles podem achar que não existem barreiras para chegar até as plantas, e acabam esbarrando nos vidros”, lamenta Gobbi.

A arquiteta Vera Theodorico também destaca a falta de ventilação no uso dos vidros para fechamento de muros. “Pode

acontecer de você transformar um ambiente fresco em uma estufa”, diz, lembrando que para evitar esse tipo de problema é aconselhável usar vidros mais baixos para não barrar o vento e proteger o ambiente, pois quanto mais alta a mureta, mais sensível fica o vidro. “O importante é sempre consultar um especialista no assunto”, alerta.

E já que a proposta é valorizar o jardim e, de quebra, o imóvel, a dica da arquiteta é optar pelo vidro incolor, proposta também defendida por Gobbi.

“Muitos acabam utilizando vidros laminados-espelhados que, durante o dia, funcionam como um espelho perturbando a utilização pública da rua, já que refletem o vaivém das pessoas. Se a ideia é ampliar o espaço, esse tipo de material deve ser descartado da obra”, aconselha. O mesmo acontece com a utilização de cores que acabam interferindo nos tons naturais da natureza. Quanto à altura, ele recomenda o tamanho de 2 metros e 20 centímetros, somando a mureta de sustentação.

MANUTENÇÃO

De fácil manutenção, o vidro é simples de ser instalado e tem longa durabilidade. Normalmente, é usado o vidro laminado-temperado – de 10 a 12 mm de espessura – e o suporte para fixação é de alumínio. “Ao contrário das grades – que enferrujam com o passar do tempo, se não cuidadas – o alumínio não oxida. Para tanto, basta lavar o alumínio com sabão neutro para deixar a estrutura sempre nova”, ensina Paulo Gobbi.

O vidro, embora favoreça o projeto paisagístico, o que agrega valor ao edifício, o preço é bem elevado. “O valor final vai depender do suporte a ser utilizado, do local onde será colocado, do tamanho e da espessura”, diz a arquiteta Vera Theodorico. “Mas o valor investido compensa”, emenda Paulo Gobbi. Segundo ele, se comparado com a manutenção das grades, os vidros se pagam em alguns anos.

TECNOLOGIA

Há 37 anos na profissão, Paulo Gobbi afirma que os tipos evoluíram muito nos últimos anos a ponto de ter vidros autolimpantes, os que regulam temperatura, os que protegem dos raios UV, entre outros. “Em Florianópolis, até 10 anos atrás, os laminados sequer existiam, não tinha mercado para o produto”, diz Gobbi, lembrando que hoje eles são usados até em coberturas de garagens. Em guaritas, segundo ele, os indicados são os espelhados para permitir que, à noite, só o vigia consiga ver quem está na rua.

Lohn
Esquadrias e Vidros

Equipe técnica treinada e capacitada para identificar e oferecer solução personalizada para cada projeto.

Esquadrias de Alta Performance.



Soluções Termoacústicas

O Sistema Termoacústico Lohn produz conforto térmico e redução significativa do ruído externo. Com os perfis branco, laminado ou em cores, da VEKA Brasil, oferecemos solução diferenciada ao instalar internamente uma esquadria, não alterando fachada e garantindo a máxima eficiência termoacústica.

48 3247-6714 | www.lohnesquadrias.com.br | Showroom: Gd Fpolis, Criciúma, Curitiba e Baln. Camboriú (47 3264 9119)

GOLDEN VIDROS

O Projeto com a Qualidade que você merece e a Segurança que você precisa.

ESPELHOS - BOX - FACHADA - COBERTURA DO HALL DE ENTRADA - MURO - FECHAMENTO DE ATICO.

REVENDEDOR AUTORIZADO VIEW BLINDEX

FECHAMENTO DE SACADA

Solicite um Orçamento em
☎ 48 3241 4676 ☎ 48 998 200 297
Rua Theófilo de Almeida, 35 - Bom Abrigo, Florianópolis - SC

Schnel
EMPREITEIRA

www.schnelempreiteira.com.br

REFORMAS PREDIAIS

(48) 3257.1919

Há mais de 30 anos

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



Garantia de construção em imóveis novos

Vícios ou defeitos de construção podem ser reclamados em até cinco anos para imóveis novos

Graziella Itamaro

Assim como com outros bens, quem compra imóvel também tem direito a um período de garantia. Serviços mal executados, equipamentos e materiais de qualidade inferior à prometida, instalações e acabamentos malfeitos, tudo pode contribuir para que a tão sonhada casa própria se transforme em fonte de problemas. Porém, determinar o responsável pelas falhas não é tarefa simples e muitas vezes exige a contratação de especialistas para fazer um laudo técnico.

De acordo com especialistas, é obrigação da construtora fazer os reparos, respeitados os prazos de garantia. Se os contratos não forem cumpridos, o comprador pode, inclusive, pedir judicialmente a devolução do dinheiro pago e indenização pelos danos causados.

Advogado e vice-presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB/SC, Guilherme Campos Zapelini, explica que o Código Civil determina que tanto a construtora quanto o incorporador devem responder durante cinco anos sobre os vícios ocultos, ou seja, aque-

les que vão surgindo ao longo do tempo, como rachaduras ou defeitos nas instalações hidráulicas.

O prazo pode ser contado da data da entrega da obra ou da data de expedição do habite-se, o que ocorrer por último. "É necessário esclarecer que o prazo para entrar com uma ação na justiça para obter ressarcimento por defeitos da obra é de 20 anos de sua constatação. E ainda, esse prazo de garantia poderá ser ampliado por vontade das partes, mas nunca reduzido", explica o especialista.

O engenheiro eletricista, advogado e procurador-chefe do CREA-SC, Claude Pasteur de Andrade Faria indica que, se os defeitos forem aparentes, deverá se reclamar já na entrega do imóvel. "Se os defeitos forem ocultos, deverá reclamar assim que apareçam. Quanto mais cedo tomar as providências, melhor", orienta.

De acordo com o engenheiro, entre os itens que possuem garantia estão materiais inapropriados ou de qualidade inferior, falta de profundidade nas fundações, insuficiência de ferragens, mistura de outras substâncias ao cimento, cálculos de engenharia errados, tubulações com vazamento, entre



O Código Civil determina que tanto o construtor quanto o incorporador devem responder durante cinco anos sobre os vícios ocultos nas edificações

outros. "Alguns materiais sujeitos ao desgaste normal não se incluem na garantia, mas as tubulações, sim", explica Claude.

MANUTENÇÕES

O engenheiro também lembra que é importante que os síndicos façam as manutenções periódicas do imóvel de acordo com as instruções passadas pela construtora

no Manual de Manutenção, procurando sempre empresas e profissionais legalmente habilitados e com registro no CREA para aumentar a vida útil da edificação. "Se o síndico ou proprietário descuidar da manutenção, conforme orientado pela construtora, esta poderá tentar se eximir da responsabilidade da garantia", alerta o especialista.

O advogado Guilherme ressalta ainda que é importante diferenciar vícios e defeitos. Consideram-se vícios os problemas que tornam o imóvel impróprio para o uso a que se destina. Por isso deve-se conhecer o memorial descritivo, pois nele constará o material usado. Se for diferente do oferecido inicialmente, pode-se considerar vício. Já os defeitos tratam da má aplicação dos materiais na obra ou seu mau uso.

Os produtos e equipamentos usados na obra, como metais, tubulações e outros itens, devem constar nos projetos e nos memoriais descritivos. "Esses documentos, além de fornecidos ao condomínio, deverão permanecer nos arquivos do Cartório de Registro de Imóveis competente", orienta.

Apesar de todas as precauções, problemas em imóveis novos são comuns. O importante, segundo o advogado, é informar os problemas formalmente ao vendedor, por meio de uma notificação que pode ser dirigida por Cartório de Notas, com registro de recebimento e acompanhada dos laudos técnicos com fotos e, se for em nome do condomínio, é necessário incluir a ata da assembleia.

PORTARIA VIRTUAL

Conheça nossos novos Planos de Portaria Virtual

Slim

Portaria Virtual Prática e Rápida. Ideal para Pequenos Condomínios.

Smart

Possui a melhor relação Custo Benefício Integrado.

Premium

Solução Completa que integra o que há de melhor em Comunicação e Segurança.



SEU CONDOMÍNIO + SEGURO

SOLICITE A VISITA DE UM ESPECIALISTA

3033.5030
SCSEG.COM.BR

Elevadores na mira dos síndicos

Em edifícios residenciais, um elevador pode durar 30 anos ou até mais se tiver manutenção frequente e atualização tecnológica

Sybila Loureiro

Eles trazem conforto e rapidez para os usuários de qualquer edifício, mas por trás da comodidade tem sempre um síndico atento para que o equipamento funcione corretamente. E problemas não faltam, pois é comum ouvir de síndicos que os elevadores trazem muita dor de cabeça, além de custos altos para o condomínio. Oscilações de energia, excesso de peso e mau uso das máquinas são as principais complicações enfrentadas pelos síndicos. Veja como eles estão solucionando os problemas e confira também as dicas de especialistas:

Segurar o elevador impedindo o seu funcionamento, colocar excesso de força no botão de chamada, e ainda apertar vários andares sem necessidade. Esses são os principais problemas apontados pelo síndico Carlos Roberto Réus Brasil em seu condomínio, o Residencial Marbella, em Florianópolis. Para controlar o uso e também por uma questão de segurança – tanto para o usuário como para o próprio condomínio – os elevadores possuem câmeras instaladas no seu interior.

Já para evitar desgastes diários – geralmente ocasionados por ex-



RAIO-X

Nome: Carlos Roberto Réus Brasil

Atividade: Síndico

Atuação: Administra o Residencial Marbella, com dois blocos de cinco andares, num total de 80 apartamentos

Elevadores: Um para cada bloco. Foram reformados e atualizados, já que o prédio tem 18 anos de existência.

cesso de peso em atividades como mudanças e obras – Carlos Brasil segue a tradicional rotina: colocar capas de proteção nos elevadores. E não esquece também de relatar aos técnicos da

manutenção que houve uma situação extra de carga e orienta a todos os envolvidos: proprietário do apartamento e entregadores que não ultrapassem o peso indicado pelo fabricante do elevador.

Para ele, ter sempre uma boa relação com a empresa de manutenção contratada e trocar experiências com outros síndicos acaba trazendo mais segurança a todos. Seguindo esta linha, Carlos tem conquistado bons resultados. Afinal – argumenta – o mercado de peças para elevadores é extremamente fechado, ao contrário do mercado de veículos, que dispõe de diversas empresas para atender ao consumidor na hora de um aperto. “Essa aproximação contribui para disponibilizar a todos os usuários e condôminos um conforto e uma programação em seu caixa se necessitar de uma grande compra”, explica Carlos, aconselhando a manutenção mensal já que, a partir daí, é feita a revisão do funcionamento da máquina.

Carlos cita como exemplo um caso ocorrido por falta de peças no mercado local. No dia primeiro do ano, o elevador do seu condomínio parou de funcionar e, como o defeito aconteceu num feriado prolongado, teve de esperar até quatro dias pelo conserto. “As empresas não possuem um estoque de peças volumoso para os elevadores. Dessa forma, dependendo do elevador algumas peças são solicitadas para São Paulo”, esclarece.

Quedas de energia causam prejuízos

Responsável pela administração de oito condomínios, o síndico profissional Eduardo Collaço Della Barba diz que o maior problema enfrentado em termos de funcionamento dos elevadores são as oscilações de energia. Por conta disso, acabou queimando o drive de potência do elevador de um dos prédios que administra, acarretando grandes prejuízos aos condôminos. Ao todo, ele gerencia 20 elevadores que atendem a cerca de mil unidades residenciais.

“Tentamos pleitear o ressarcimento por parte da concessionária de energia e recebemos uma negativa. Então, chamamos uma assembleia e negociamos o contrato com reposição de peças. Em fevereiro, por conta das tempestades que temos enfrentado na região da Grande Florianópolis, mais um drive de potência queimou, porém agora sem nenhum custo adicional ao condomínio. Um grande alívio para todos”, afirma Eduardo, lembrando que os componentes de um elevador possuem um alto grau de complexidade e muitas



Opinião
Consultoria Elevadores

Consultoria, Inspeção, Vistoria
Auditoria e Parecer em Elevadores e Escadas Rolantes
Contrato de Consultoria a Condomínios e Construtoras

www.opinione.com.br (48) 98428.9574

Rua Graciosa, 203 - São Sebastião - Palhoça - SC



Vendas
Assistência técnica
Modernização de
Elevadores

**PLANTÃO
24H**

(48) 99963-0894 / 99960-7613



**CONSESC
& NACIONAL**
ELEVADORES

Desde 1971

(48) 3222.4716 | 3222.9590

www.consecc.com.br

Julio Moura, 149 - Fpolis/SC



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.



Solicite uma visita técnica gratuita
de nossos consultores.

Florianópolis e região (48) 3205 8200



Central de Atendimento ao Cliente

0800 704 87 83



vezes envolvem valores que ultrapassam os R\$ 25 mil.

Além das quedas de luz, Eduardo cita também outro fator que interfere no bom funcionamento dos elevadores: o excesso de peso. “Tive um caso onde fui chamado para retirar passageiros que estavam presos e, quando abri o elevador, na verdade eram prestadores de serviço que sobrecarregaram a máquina com pedras de mármore para uma unidade”, conta.

Para evitar desgastes como esse, Eduardo diz que a melhor maneira de impedir casos semelhantes é sempre agendar com o zelador obras que irão necessitar da capa, mudanças e transporte de quaisquer materiais que possam trazer risco de excesso de peso ou arranhões. “É importante também manter em dia as manutenções mensais do elevador, ficando atento a barulhos incomuns que as máquinas possam estar fazendo”, aconselha.

Por se tratar de um equipamento muito complexo, muitas vezes a equipe de manutenção pode condenar alguma peça por desgaste ou por queima de um componente elétrico. “Sou síndico, não técnico electricista, logo podemos pensar se havia a real necessidade de uma peça nova ou não. Por isso, evito tirar a manutenção dos elevadores das empresas que os fabricaram e montaram”, pondera Eduardo.

No mercado existem basicamente dois tipos de contrato: com reposição de peças e sem reposição. No contrato sem a reposição,



RAIO-X

Nome: Eduardo Collaço Della Barba

Atividade: Síndico profissional desde 2012 e no ramo desde 2009.

Atuação: Administra oito condomínios com cerca de mil unidades residenciais.

Elevadores: Ao todo, 20 máquinas.

sempre que ocorre alguma falha no elevador, a empresa apresenta orçamento e laudo da peça que está danificada, muitas vezes peças caras que podem onerar e causar prejuízos aos caixas dos condomínios. “Há casos em que se faz necessário acionamento do seguro da edificação e solicitar junto à concessionária de energia o reembolso do valor gasto para botar o

elevador em funcionamento novamente”, explica Eduardo.

Já o contrato com reposição de peças costuma ser um pouco mais caro, mas dá tranquilidade ao condomínio em caso de falha, pois a responsabilidade da troca da peça fica a cargo da empresa de manutenção, sem necessidade de mexer no caixa do condomínio ou acionar o seguro.

DICAS DOS ESPECIALISTAS

No setor de manutenção de elevadores a maior incidência de defeitos, paralisações e mesmo acidentes estão relacionados a problemas em portas de pavimentos, fechos, trincos, molas, entre outros, seguidos por problemas eletroeletrônicos nas placas, relês, inversores, motores.

Se o síndico receber a notícia que seu equipamento vai ficar parado porque estourou uma trança de cabo de tração ou a máquina trancou devido a um rolamento é um alerta, pois itens como esses não dão problemas de uma hora para outra. É sinal que o processo de manutenção não está recebendo a devida atenção.

Todo mau uso acarreta desgastes e quebras que não ocorreriam se tivessem uma conduta correta e se colocadas câmeras no intuito de coibir tais depredações. Um dos maiores causadores de danos ocorre no processo de mudanças, desde arranhões na cabine à quebra de componentes de porta e teto. O uso de acolchados protetores reduz esse tipo de incidência.

A presença e o acompanhamento do zelador no processo evita muitas dores de cabeça. Uma das práticas recomendadas é a de que o zelador inspecione o estado da cabine junto com o res-

ponsável da mudança no início e no término para cobrança de qualquer dano causado.

Mau uso também afeta a vida útil do elevador, por exemplo: alguns funcionários de condomínios têm o hábito de escorrer a água de limpeza de halls e corredores para dentro da caixa de corrida do elevador. Esse procedimento pode fazer com que os dispositivos elétricos dos trincos das portas de pavimento entrem em curto e, como consequência, o elevador para de funcionar.

Maior problema enfrentado pelo síndico no que se refere à manutenção de elevadores é a falta de conhecimento para tomada de decisões e isso o faz muitas vezes aceitar o que lhe é apresentado que, por vezes, pode não ser o mais vantajoso para o condomínio, acarretando custos muitas vezes altos.

Contratos de manutenção: o síndico deve ficar atento ao valor; se está muito acima do mercado ou muito abaixo. Se for muito abaixo desconfie, pois o barato sai caro, principalmente se não tiver como fiscalizar e avaliar o serviço prestado. Quanto a cláusulas, ficar atento a multas de rescisão e não assinar contratos com muitos anos de vigência; no máximo dois anos.

Fontes: Francisco Thurler Valente, Engenheiro Mecânico e Vitor Charles Capistrano, consultor em transporte vertical

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



DE SÍNDICO PARA SÍNDICO

Caros síndicos! Recebi com grande entusiasmo o convite para escrever uma coluna mensal no Jornal dos Condomínios. Ter a tarefa de ser um elo entre os anseios e necessidades dos sujeitos envolvidos no cotidiano dos condomínios, e as soluções apresentadas pelo mercado é uma motivação que não vivenciava desde a época que frequentava os bancos acadêmicos.

Não há assunto mais discutido entre os síndicos em encontros ou nos grupos das redes sociais, do que a indicação de prestadores de serviços ou a necessidade da solução para determinado problema. Também vimos com frequência o entusiasmo de vários colegas síndicos ao experimentarem a qualidade dos serviços ou produtos de determinado fornecedor. Tenho o propósito de, neste espaço, poder representar os dois lados deste movimento, que oscila entre as necessidades dos consumidores e as soluções disponíveis no mercado.

Entendo que é preciso estar atento ao que está acontecendo, promovendo encontros e mostrando que os sujeitos envolvidos nas atividades voltadas aos condomínios estão interagindo em busca de conhecimento. Gosto da expressão "trabalhar pelo bom exercício da função de síndico", citada por mim em muitas ocasiões em meus vídeos e encontros com nossos colegas de atividade e este espaço que nos foi concedido é a mais nobre ferramenta para atingirmos este objetivo.



OS BANCOS NÃO ENXERGAM

Com dezenas de novos lançamentos a cada mês, onde cada empreendimento emprega formalmente, contrata serviços, compra produtos em uma dimensão que movimenta bilhões por ano, considero uma miopia de mercado alguns bancos tradicionais não terem produtos exclusivos para condomínios. Este hiato vem sendo preenchido pelas cooperativas de crédito, que já perceberam este potencial e estão abrindo as portas para os condomínios, oferecendo taxas mais atraentes, bem como opções de financiamento, algo inédito neste setor.



Switch-off

Registro a participação no evento Fala Síndico! para atender aos possíveis questionamentos dos condôminos sobre o desligamento do sinal analógico de TV, o chamado Switch-off. A função de síndico é muito dinâmica e o envolvimento com a informação deve ser uma constante. Onde estiver disponível o conhecimento, estarei presente para o compartilhar com os colegas síndicos.

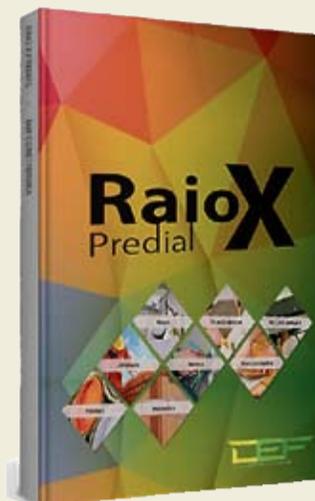
Raio X Predial da DEF Construtora

A inovação em manutenção para o seu condomínio

O RaioX Predial da DEF Construtora é um Parecer Técnico que descreve as prováveis causas de patologias existentes na edificação, informando sugestões detalhadas de restaurações corretivas, ou seja, iremos investigar, apontar e sugerir correções de todo e qualquer problema - relacionado a construção - existente em seu condomínio.

O RaioX Predial pode ser aplicado em construções de qualquer idade! Entenda as diferenças e os benefícios para cada uma das situações:

Prédios ou Condomínios com Menos de 5 Anos: nestes casos o RaioX Predial deverá ser usado para, além de identificar falhas na estrutura ou inconformidades construtivas, servir de documento probatório em casos de perícia ou para reclamar o direito de reparo junto a construtora antes encerrar o prazo



de obrigatoriedade que é de 5 anos, caso seu condomínio esteja contemplado nesta situação.

Prédios ou Condomínios com

Identifique a manutenção mais assertiva para o seu condomínio

Mais de 5 Anos: já para estes casos o RaioX Predial irá identificar falhas na estrutura ou inconformidades construtivas em decorrência

da ação do tempo (ou outro motivo particular) e sugerir o melhor método corretivo para cada situação. Assim, Síndicos e moradores poderão

usar o documento como base para tomada de decisão mais assertiva em relação a solução adotada.

Fale com a DEF Construtora e saiba como fazer um RaioX Predial em seu condomínio!:
www.defconstrutora.com | contato@defconstrutora.com | (48) 3025-3186

Grupo Adservi promove palestra de segurança em Itajaí

Com o aumento da violência urbana, proteger os condomínios tem se tornado uma tarefa cada dia mais difícil para síndicos, funcionários e moradores. Para debater o assunto, o Grupo ADSERVI em parceria com a HZ Assessoria Condominial promoveu no dia 16 de março em Itajaí a palestra "Segurança em Condomínios". O palestrante, Coronel Fernando José Luiz, especializado em consultoria de segurança e análise de risco em condomínios disseminou informações sobre os pontos vulneráveis da rotina condominial.

O evento que comemorou a inauguração da filial na cidade reuniram mais de 100 participantes entre gestores e profissionais



Palestra de segurança consolida a presença do Grupo Adservi em Itajaí

mercado de asseio, conservação e vigilância no estado. A Adservi, além de oferecer mão de obra especializada dispõe de serviços de portaria remota, monitoramento de câmeras e alarmes e ainda

mantém parceria com o SCOND, um Sistema de Gestão Condominial que auxilia o síndico na gestão de condomínios.

Mais informações: Rua Juvenal Garcia, 354 - Centro - Itajaí, SC (47) 3057.6551 | (48) 99106-6551
www.grupoadservi.com.br

"Fala Síndico!" promove informações sobre a TV digital

Com a proximidade do desligamento do sinal analógico na Grande Florianópolis a RBS TV, o Secovi Florianópolis e o Jornal dos Condomínios firmaram uma parceria para difundir informações, sanar dúvidas e preparar os síndicos para possíveis questionamentos dos condôminos em seus edifícios. A primeira das ações que serão realizadas por meio da parceria entre as organizações foi o evento "Fala Síndico!" que aconteceu no dia 17 de março, no Hotel Floph, em Florianópolis, com o tema "A TV digital e o desligamento do sinal analógico". Na ocasião, os síndicos receberam informações sobre o processo e quais adequações são necessárias para que os moradores tenham os benefícios da TV digital em seus lares.



Para saber mais sobre o desligamento do sinal analógico acesse: www.sejadigital.com.br, envie email tirando suas dúvidas para tvdigital@rbstv.com.br ou ligue gratuitamente para 147

Condomínios mistos

Síndicos precisam ter jogo de cintura para estabelecer consenso entre comércios e residências

Da redação

De um lado lojistas enfeitam vitrines, do outro, moradores dos apartamentos reivindicam melhorias e manutenção nos elevadores. Apesar das diferenças, o condomínio possui administração única. Para os síndicos, muitas vezes, é difícil conciliar os interesses de cada um. A solução, de acordo com o administrador de condomínios César Machado, é seguir o bom senso e usar a ferramenta certa para cada situação – seja por meio de diálogo ou até de advertência. “Balneário Camboriú é uma cidade voltada para o lazer e turismo, por isso, muitas vezes, falta comprometimento por parte dos ocupantes dos imóveis. Tudo deve ser feito conforme a lei. O síndico precisa ser tolerante e orientar os lojistas e moradores sobre o que dispõe a norma em cada problema”, orienta.

Ele afirma, ainda, que a maioria dos conflitos nos condomínios mistos é de ordem econômica. “É comum surgirem discussões porque, por exemplo, em um salão de beleza o consumo de água é maior do que em uma residência, então o morador acha que deve pagar menos pela água”. Ele explica que, em



O Condomínio Águas de Veneza possui 38 unidades residenciais e 9 salas comerciais

condomínios mistos, a taxa condominial pode ser única ou diferenciada e a convenção deve ser clara quanto ao rateio de cotas pelas unidades.

Taxa condominial única é a

somatória dos gastos do condomínio dividido igualmente, independente do consumo de cada um. Já a taxa diferenciada estabelece valores distintos para residências e comércios, ba-

seada no que cada um consome. Por exemplo, as áreas de lazer geralmente são para uso restrito dos moradores. Sendo assim, a cobrança para a manutenção dessas dependências se destina somente às unidades residenciais. “No entanto, todas as especificações devem constar na convenção. O quórum exigido para aprovação, em assembleia, de qualquer alteração da norma a respeito das cotas para rateio é de 2/3 dos condôminos”, informa Machado.

CONFLITOS

Cobranças à parte, a administração de condomínios mistos exige jogo de cintura para resolver conflitos. Lidar com interesses diferentes faz parte da rotina do síndico João Augusto Taveira Cruz, do Condomínio Águas de Veneza, composto por 47

unidades, dentre as quais, nove são comerciais. Ele conta sobre uma situação embaraçosa envolvendo um ex-locatário de uma sala comercial do prédio. “Quando ele era inquilino, usava uma vaga na garagem. Mas depois ele saiu do prédio e continuou estacionando o carro dele aqui, como se ainda tivesse esse direito”. O gerente César Machado administrou o caso do Condomínio Águas de Veneza.



Ele explica que, neste caso, o proprietário do imóvel teve que ser acionado. “Como não foi possível resolver o problema direto com o inquilino, tivemos que encaminhar uma advertência e multa ao proprietário, que assumiu as consequências”. Ele esclarece que, neste caso, o proprietário pode entrar com ação regressiva contra o inquilino.

Há conflitos entre lojistas e moradores em que a conciliação administrativa se torna inviável, gerando repercussão na Justiça. Existem casos de condomínios que tentam, inclusive, homologar judicialmente a separação das unidades. Enquanto a briga corre, os síndicos e as administradoras procuram lidar com as adversidades e equilibrar os interesses. Em suma, o gerente César Machado orienta que o rateio separado das cotas facilita a organização e resolve grande parte dos problemas. “Em alguns condomínios a cobrança pelo abastecimento da água, por exemplo, é individual e os conflitos são minimizados”, conclui.

INSTALAÇÕES INDUSTRIAIS, PREDIAIS, COMERCIAIS E CENTRAL DE GÁS

CRENCIADO

Rua Heitor Santos, 511, Sl 02 Centro - Camboriú/SC contatoalfagas@hotmail.com

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

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.

Participação nas assembleias é pequena

Estimular a presença dos condôminos ainda é o melhor remédio para quem defende uma gestão participativa

Mariana Maciorowski

Vencer a resistência de enfrentar mais uma reunião, lidar com opiniões conflitantes e interesses que apontam para todos os lados é difícil tanto para os moradores quanto para os síndicos. O desafio é transformar toda essa diversidade de emoções em ações; que podem beneficiar o grupo por um tempo muito maior do que as poucas, mas longas horas de assembleia.

O primeiro passo é cumprir as exigências legais. “O código civil determina que todos devem ser convocados”, explica a especialista em condomínios Rosely Schwartz. A forma de convocação deve ser observada na própria convenção de condomínio, mas “normalmente é necessária uma antecedência de oito dias, com protocolo e, para os que não residem no condomínio, correspondência com aviso de recebimento (AR)”, completa.

Márcio Althoff é síndico e atua nos condomínios Residencial Ana Olímpia e Centro Empresarial Orlando Odílio Koerich, com 26 e 170 unidades, respectivamente. Ele conta que a presença é de, em média, 25% dos condôminos, e tem relação direta com o assunto colocado em pauta. “Temas que envolvem rateios costumam atrair um maior número de pessoas”.

Além do esforço em pautar assuntos atrativos, Márcio busca conscientizá-los sobre a importância de cada participante. “Eu procuro fazer com que os condôminos percebam que são eles que decidem e que o síndico está ali para representá-los”.

A tomada de decisões por um grupo pequeno é um dos prejuízos apontados pela síndica Neide Carvalho. No Residencial Linea ela conta com a presença de, em média, 35% dos condôminos nas assembleias. “Estamos tomando decisões sobre o patrimônio comum e mesmo com todo o esforço de convocação e conscientização não temos a adesão esperada”, desabafa.

Como estratégia para aumentar a participação, Neide investiu na delimitação do tempo. Ela conta que cada assunto tem hora para começar e terminar e isso é divulgado antecipadamente na convocação: “Assim evitamos devaneios e conseguimos ser mais sucintos e eficazes”.

Rosely defende que a criação de um canal diversificado de comunicação que ofereça um esclarecimento prévio dos assuntos minimiza as discussões e polêmicas durante as reuniões. Ela explica que ao conhecer minimamente os assuntos, os moradores participam de forma mais ordenada e menos ansiosa. Como sugestões, indica a implantação de um e-mail direto para atendimento, a produção de circulares sobre os acontecimentos cotidianos e a definição de um horário para atendimento presencial.

VOTAR SOMENTE EM ASSEMBLEIA

Expor adequadamente os assuntos e conduzir a votação de forma pacífica também exige esforço por parte do síndico. Rosely indica a utilização de slides e microfone e diz que o voto secreto pode ser uma opção para evitar conflitos de opi-

niões “desde que a decisão seja votada e aprovada em assembleia anterior”.

Todo o esforço de votação deve ser feito em assembleia. Sobre a prática de coletar assinaturas de porta em porta após a reunião, Rosely alerta para o fato de não ser uma opção legalmente aceita “uma vez que foi determinado que o quórum deve ser em assembleia”. “A alternativa para atingir os quóruns qualificados que estipula o código civil seria realizá-las em caráter permanente, fazendo várias reuniões até obter o percentual necessário”, sugere.



O síndico Márcio Althoff conta que a média de participação nas assembleias é de 25% dos condôminos

Fique atento

Confira alguns percentuais mínimos que devem ser observados para a aprovação ser válida:

Realização de obras úteis, aquelas que ampliam o uso habitual do bem. Por exemplo, aquecer a piscina, deixando-a térmica.	Voto da maioria dos condôminos	Art. 1.341, II, CC
Realização de obras voluptuárias, ou seja, aquelas que são para embelezamento, e que não ampliam o uso do bem. Por exemplo, a colocação de mármore sobre um piso existente em bom estado.	Voto de 2/3 dos condôminos	Art. 1.341, I, CC
Construção de outro pavimento ou de outro edifício	Depende da aprovação da unanimidade dos condôminos	Art. 1.343, CC
Reformas ou acréscimos em partes comuns já existentes como salões de festas, parques infantis e churrasqueiras	Voto de 2/3 dos condôminos	Art. 1.342, CC
Alteração da convenção de condomínio ou do regimento interno	Voto de 2/3 dos condôminos	Art. 1.351, CC
Convenção que constitui o condomínio	Subscrita pelos titulares de 2/3 das frações ideais	Art. 1.333, CC
Destituição do síndico	Maioria dos presentes	Art. 1.340, CC

A melhor solução em Envidraçamento de Sacadas



**PERSONAL
EVOLUTION**

48 3341-0880

www.personalevolution.com.br

MAIS DE
40.000
CLIENTES
SATISFEITOS



**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

santacruzbombas



Contrato mensal que garante atendimento 24h

**Plantão de emergência com reparos
de motores, bombas e filtros.**



✓ Venda, Manutenção e Reparação de Bombas Hidráulicas

✓ Limpeza e Impermeabilização de Caixas D'Água

✓ Montagem de Quadros de Comando e Sistema de Automação para Bombas de Incêndio

48 3266.4003 | 48 99170.8008

www.santacruzbombas.com.br

Virgílio Elias Justo BR-282 nº 1518

Aririú - Palhoça - Santa Catarina



CONVENÇÃO DESATUALIZADA

Gostaria de saber se em caso de uma votação para síndico baseada num regimento e convenção que estão defasados de acordo com o Novo Código Civil, o que vale, o Código Civil ou a convenção mesmo defasada?

Bia Rothbarth, Florianópolis

Um primeiro ponto a se destacar, é que embora a convenção do condomínio seja anterior ao início de vigência do Código Civil, isso não significa que essa esteja totalmente desatualizada. Somente nos pontos em que houver divergência é que a convenção deixará de ser aplicada, permanecendo válidas todas as disposições que não contrariarem a legislação civil.

Existindo conflito entre normas (lei, convenção do condomínio, regimento interno, etc.), devemos aplicar critérios de interpretação, de forma que a “norma correta” seja aplicada ao caso concreto. O primeiro destes critérios é o hierárquico. Neste caso, a norma superior prevalece sobre a inferior; quando ambas regulam o mesmo fato. Acima de todas as normas temos a Constituição Federal, que dá “constitucionalidade” à todas as demais que com ela são compatíveis. Logo a seguir vem o Código Civil (Lei

ordinária), depois a convenção do condomínio, seguida pelo regimento interno, depois as deliberações da assembleia que não confrontem com as demais regras, os atos administrativos do síndico e por fim os usos e costumes.

No caso de votação para o cargo de síndico, existindo uma previsão específica no Código Civil e outra na convenção/regimento interno em sentido diverso, prevalece as disposições do primeiro, pela superioridade hierárquica das fontes reguladoras da matéria.

Outro critério é o da especialidade. Neste caso, se o Código Civil não regulamentar de forma específica a matéria, silenciando sobre o tema, e a convenção do condomínio, ainda que anterior ao Código Civil, regulamentar, aplica-se esta última, uma vez que se trata de norma especial (específica), prevalecendo sobre a geral.

Assim, deve ser analisado no caso específico, se há ou não a mesma regulamentação quanto à matéria por uma norma e por outra, aplicando-se os critérios acima conforme o caso.

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

Agende-se

Especialista catarinense lança Manual para síndicos

O advogado e especialista em Direito Condominial, Zulmar José Koerich Junior, lançará em abril a publicação “Manual para Síndicos, Membros de Conselho e Administradores em 323 perguntas e respostas”. A obra tem a finalidade apresentar aos síndicos, administradores e demais agentes envolvidos na administração de condomínio um completo manual para consultas rápidas e objetivas que abrangem assuntos cotidianos, mas que geram dúvidas e controvérsias. A obra publicada pela Editora Scortecci traz ainda algumas posições do poder judiciário quanto ao tema objeto de dúvida.



Zulmar Koerich é pós-graduado em Direito Civil e Empresarial e sócio da Manzi & Koerich advogados Associados. Colunista do Jornal dos Condomínios e Portal CondomínioSC, o autor já tem duas publicações na área: “Condomínio Edilício Aspectos Práticos e Teóricos”, “Danos Morais nos Tribunais”.

Serviço

Lançamento: “Manual para Síndicos, Membros de Conselho e Administradores em 323 perguntas e respostas”

Data: 26 de abril - 19h30min

Local: Livrarias Catarinense no Beiramar Shopping



COBRANÇA

Quando um condomínio tem devedores da taxa de condomínio e os moradores tomam a decisão de cobrar dos devedores judicialmente ou através de um cartório, o custo do serviço pode ser repassado para os devedores, ou seja, além de ter de pagar pelos débitos, o devedor pode ser cobrado também em relação às despesas geradas pela cobrança? Qual o embasamento jurídico para esta questão?

Emmerson, São José

Na hipótese do condomínio promover uma Ação Judicial para buscar o recebimento de taxas condominiais inadimplidas e for o vencedor da demanda, o condenado (no caso, o condômino devedor) deverá quitar, também, em favor do condomínio, as despesas que es-

te antecipou, com espeque no artigo 82, §2º do novo Código de Processo Civil - CPC. Ou seja, percebe-se que caso o condômino seja condenado ao pagamento das taxas condominiais inadimplidas, deverá quitar as despesas que o condomínio antecipou para realizar a cobrança.

Dito isto, quais são exatamente as despesas que o devedor deverá pagar? O artigo 84 do CPC disciplina que as despesas “abrangem as custas dos atos do processo, a indenização de viagem, a remuneração do assistente técnico e a diária de testemunha”.

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

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

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

Zelando por você

Contrato de Assistência 24h Inova

- Controle de acesso
- Alarmes / Sensores
- CFTV/ Interfonia
- Cerca elétrica
- Alarme de incêndio
- Fechaduras eletromagnéticas
- Iluminação de emergência
- Automação e manutenção de portões

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

PIONEIRISMO COMPROMISSO SOLIDEZ

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

FLORIANÓPOLIS
Rua Deodora, nº 200 F. andar
Edifício Dahl Arim
Centro de Florianópolis / SC
(48) 3224.2585

ESTREITO
Rua São José, 472
Bairro do Estreito
Florianópolis/SC
(48) 3246.3668

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

Danos ao patrimônio

Pais têm a responsabilidade civil pelos atos dos filhos

Graziella Itamaro

Devido ao uso compartilhado de espaços, os condomínios estão sujeitos a ter danos com os materiais e as estruturas de uso coletivo. Móveis e utensílios do salão de festas quebrados, danos em equipamentos ou nas estruturas físicas dos edifícios como em elevadores, e também o furto de materiais como lâmpadas de emergência e extintores são alguns dos acontecimentos mais comuns e cabe ao síndico identificar os autores e responsabilizar os infratores.

De acordo com o advogado Rogério Manoel Pedro, no caso de atos causados por crianças,

a responsabilidade civil pelos atos dos filhos recai sobre os pais, conforme determina o artigo 932, I do Código Civil.

Porém, o advogado ressalta que quando os envolvidos forem adultos a situação é um pouco mais difícil. "Com relação aos amigos ou parentes de moradores a situação é diferente, pois não há regra expressa nesse sentido. Neste caso, entendo que a responsabilidade recai primeiramente contra o causador do dano e em seguida ao condômino, tanto pelo dever do morador em evitar que sua visita cause eventual dano como também pela permissão da entrada de determinado visitante ao prédio", explica Rogério.

Segundo o advogado, geralmente as convenções condominiais prevêm a responsabilidade do morador por atos cometidos por terceiros e a responsabilização civil do morador se dará pela ocorrência de três requisitos básicos: ocorrência do ato ilícito, dano, e lógica de causalidade. "Em uma festa de aniversário no salão de festas, por exemplo, em que o espaço foi reservado por um determinado morador, e ele ou seus convidados dão oportunidade para que ocorra algum dano na estrutura do local. Nesse caso, tem-se um ato ilícito, que gerou um dano a ser reparado, e só ocorreu pela ação ou omissão do morador ou convidado. Assim, a responsa-



Rogério Manoel Pedro explica que cabe ao síndico tentar identificar o responsável e deliberar a reparação do dano

bilidade recai sobre o morador, pois ao reservar o salão de festas, atraiu para si a responsabilidade pelo patrimônio alocado, independentemente de quem o causou", esclarece.

Em casos de danos em corredores, em que não há como indicar responsabilidade para

determinado morador, por ausência de provas ou testemunhas, Rogério explica que caberá ao síndico tentar identificar o eventual responsável e, em caso negativo, relatar o caso numa próxima assembleia para deliberação da forma de reparação ou não do dano.



Software Online para Gestão de Condomínios

- Assembléia Online
- Agendamento de Ambientes
- Controle de Ocorrências
- Mural de Recados Online
- Controle da Portaria
- Manutenção Preventiva
- Leitura de Gás e Água
- RFID - Entrada Automatizada

Para SÍNDICOS EXIGENTES

saiba mais acessando www.scond.com.br

48 3047-1365 comercial@scond.com.br



PORTARIA REMOTA

ORSEGUPS

ABRA AS PORTAS PARA A TRANQUILIDADE.

A Portaria Remota é um sistema inovador de gerenciamento que controla o acesso de condomínios à distância. É a tecnologia da Orsegups oferecendo mais segurança com menos despesas de funcionários e folhas de pagamento.

VANTAGENS

MAIS

+

- Segurança
- Controle
- Tranquilidade

MENOS

-

- Riscos
- Despesas
- Preocupação



ORSEGUPS.COM.BR

GUIA DE FORNECEDORES

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

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

48 **3282-5427**

contato@airtonbombas.com

(48) **99171-2169**

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

ANR ENGENHARIA

Preço, Qualidade e Rapidez

Especializada em: Projetos
Reformas • Restauração
Lavação • Pintura
Construção em geral

www.anrengharia.com.br
eng.anr@gmail.com

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

BALADI ENGENHARIA

Especializada em Condomínios

Construções / Telhados
Reformas em Geral
Pinturas Prediais
Revestimento Cerâmico
Restauração Estrutural
Impermeabilizações

Fixo (48) **4104 2318**
Cel. (48) **98403 5303**

www.baladi.com.br | baladi@baladi.com.br

VISTORIAMOS SUA OBRA!

FUTURA ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO

Acesse o nosso site e veja o que podemos fazer por você!
WWW.FUTURACONSTRUCOES.COM.BR

Promoção **2 por 1.**

Parcelamos sua obra!

É isso mesmo, você contrata com a gente o serviço de pintura para o seu prédio e a próxima lavação do prédio é por nossa conta e você só paga o serviço de pintura!

(48) **98408-7970**
(48) **99600-1228**
futuraobras@gmail.com

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

JJBENITEZ
Engenharia e Impermeabilizações

www.jjbenitezengenharia.com.br
jjbenitezengenharia@gmail.com

(48) 3222 5172 | 4141 3570 | 98427 6484 | 99919 5497

- LAUDOS E RELATÓRIOS TÉCNICOS
- PINTURAS PREDIAIS E RESIDENCIAIS
- IMPERMEABILIZAÇÕES
- REFORMAS, GALPÕES

PNOVE
Pinturas Prediais

Especializada em:
Pinturas Prediais Impermeabilizações
Reformas em geral

Responsável Técnico
Eng. Civil Jailson Hames
CREA-SC 054125-3

www.pnovepinturas.com.br
contato@pnovepinturas.com.br

Rua Valmor Schroeder, 229 | Comercial Medeiros | SI 106 - São José/SC

(48) **3258.5655 / 98467.4583**

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS

KWALTRAN
Engenharia & Consultoria
CREA-SC135867-1

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.

Parcelamento em até 12x sem juros no cheque, boleto ou cartão de crédito

www.kwaltran.com.br
kwaltran@gmail.com

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

48 3879.3336 / 98809.7346

PRAVALIAR
Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho

Inspeção Predial e Laudo Técnico

- Serviços de Eng. de segurança do trabalho
- Laudos judiciais e extra judiciais
- Laudo Técnico de manutenção, operação e conformidade.

Márcio A. Lunardelli Cavallazi
Engº Civil de Seg. do Trabalho
Responsável Técnico - CREA/SC 017036-4

(48) **3223 6363 | 99980 9377**

pravaliarengenharia@gmail.com | www.pravaliarengenharia.com.br

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

TO Engenharia Diagnóstica

Consultoria em Segurança de Edificações

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

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

SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

CORDSUL

- Portaria
- Zeladoria
- Multi Serviços
- Limpeza e Conservação mensal
- Limpeza Semanal (uma a 3 vezes por semana)

www.cordsul.com.br
(48) **3209.7200**

Rua Fulvio Aducci, 1360 - Estreito / Fpolis

JG

MANUTENÇÃO PREDIAL E RESIDENCIAL

Ligue e agende seu orçamento!

www.jgmanutencaopredial.com.br

INSTALAÇÃO, LIMPEZA E MANUTENÇÃO EM:
Pisos | Azulejos | Pintura | Elétrica
Hidráulica | Alvenaria | Jardinagem
Ar - Condicionado

(48) 3094.1398 / 98419.6090 jgmanutencaopredial@gmail.com

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

Treinamento e reciclagem de Zeladores e Porteiros

Cursos de Qualificação Profissional

(48) 3222 2911 | eliobeuter@yahoo.com.br

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

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

CLASSI EMPREGO

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

RUBENS MEYER (048) 99135 9380	LUIS CESAR LUCAS (048) 99802 2376	ANDREZA DE JESUS (048) 984786312
DAYANE DE ARAUJO (048) 9886 13868	ALESSANDRO DA SILVA (048) 99950 3303	WERNESON PEREIRA (048) 99672 1805 / 3307 7572
SILVANA BAUMBARTNER (048) 99847 9384	ARNALDO SCHULZE (048) 99901 4061	RAFAEL CANDIDO SILVA (048) 99839 9808
FRANCIELE DA SILVEIRA (048) 3232 4182 / 99629 1468	LOURDES A. SANTOS (048) 99183 0166	MARCELO DE OLIVEIRA (048) 3342-8947 / 996968166
ADRIANO ROMERO (048) 98402 5277	PEDRO SILVEIRA (048) 99192 6665	SANDRO KOWALSKI (048) 99937 3571



Contabilidade & Assessoria

(48) **3223 5332**

CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS

DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA

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

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

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

www.gtccontabilidade.com.br

gtc@gtccontabilidade.com.br



Energia solar em alta

A Celesc lançou em fevereiro deste ano um projeto que fornece subsídios para a aquisição do sistema de painéis fotovoltaicos em unidades consumidoras residenciais

Rafael Thomé



Elizete Pacheco, síndica do Residencial Granville, na Trindade, em Florianópolis

Em tempos de turbulência econômica, muita gente procura “apertar o cinto”. Nos condomínios residenciais não é diferente, e síndicos e moradores têm procurado diferentes maneiras para economizar nas contas. Da individualização da cobrança de água à instalação de portarias “virtuais”, são muitas as opções que ajudam a baixar o gasto mensal de apartamentos e edifícios. A medida mais recente que muitos condomínios têm adotado é a geração de energia solar por meio de painéis fotovoltaicos.

Em 2015, a Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL) publicou a Resolução n. 687, que regulamentou e trouxe facilidades para que casas, edifícios comerciais e residenciais, e indústrias possam gerar energia elétrica renovável. Nesse embalo, a Celesc lançou, em fevereiro deste ano, um projeto que fornece subsídios para a aquisição do sistema de painéis fotovoltaicos em unidades consumidoras residenciais de Santa Catarina.

Como os condomínios, em sua

totalidade, não são considerados unidades residenciais, é preciso individualizar a geração de energia solar para cada apartamento. “Cada consumidor precisa entrar com uma solicitação separada”, explica Márcio Lautert, engenheiro elétrico da Celesc e gerente do projeto de painéis fotovoltaicos residenciais.

As inscrições para o projeto “Bônus Fotovoltaico” da Celesc ficaram abertas durante cinco dias, com procura muito acima da expectativa da empresa. “Disponi-

bilizamos o projeto para 1.000 unidades consumidoras e tivemos 11.925 inscrições. Agora, estamos fazendo triagem e vistoria técnica para ver quais serão contempladas, porque é preciso cumprir alguns requisitos, como a correta inclinação e orientação do telhado”, afirma Lautert.

No condomínio Residencial Granville, localizado na Trindade, em Florianópolis, um dos moradores foi contemplado pelo projeto e entrou em contato com a síndica Elizete Pacheco. “Temos uma as-

sembleia agendada para discutir a questão e analisar toda a questão legal, porque é necessário 20 m² de telhado para cada unidade e não teríamos o suficiente caso muitos moradores decidissem fazer a instalação dos painéis”, comenta Elizete.

Apesar da preocupação da síndica, o engenheiro elétrico da Celesc garante que não há problemas legais. “Essa estimativa de 20 m² é para a produção de 300 KW/h por mês, que é um consumo considerado médio-alto para uma família. Esse cálculo é feito para que o sistema cubra 90% da capacidade de consumo. Se o espaço precisar ser reduzido para atender a todos os moradores, os painéis cobrirão 50% do consumo, por exemplo”, explica Márcio Lautert.

ECONOMIA EM LONGO PRAZO

No projeto da Celesc, a instalação completa dos painéis fotovoltaicos custa R\$ 6.682,33 para cada unidade consumidora. “A estimativa que temos é a de que a instalação dos painéis gere uma economia de até R\$ 2.000 por ano. As-

sim, em três ou quatro anos essa conta está paga”, afirma o engenheiro elétrico da Celesc, Márcio Lautert.

Para fazer a instalação pela Celesc, é preciso ficar atento à documentação. Para os casos em que o telhado do último andar do edifício é considerado área comum, é necessário entregar uma ata da reunião de condomínio, com assinatura de todos os moradores, autorizando a instalação. Se o telhado for considerado privativo, é preciso entregar a Convenção do Condomínio que especifica o uso do espaço.

Ainda com dúvidas sobre a legislação, a síndica Elizete Pacheco está em contato com a Celesc para avaliar uma possível instalação dos painéis para um ou para todos os apartamentos. “A minha preocupação é abrir o precedente e depois não conseguir atender a todos os moradores”, explica. “Se eu morasse em uma casa, já teria feito. Aqui no condomínio, estamos pensando em fazer, pelo menos, para as áreas comuns. É uma medida muito bacana, porque gera economia e traz uma reeducação do consumo”, finaliza Elizete.

O SEU CONDOMÍNIO JÁ TEM UMA FONTE DE ÁGUA?

MÁQUINA DE ÁGUA
PARA CONDOMÍNIOS
ÁGUA PURA E ILIMITADA

SEGURANÇA: Elimina a entrada de pessoas estranhas no condomínio

ECONOMIA: Custo ZERO de instalação e manutenção

QUALIDADE: Sistema muito superior ao filtro de água convencional, reduzindo os níveis de sódio, cloro, vírus, bactérias e atingindo o nível máximo de pureza

Torne seu condomínio único e proporcione aos moradores a sua própria fonte de água,
SOLICITE UM TESTE CORTESIA!

Acesse:
www.purificatta.com.br
e saiba mais!

(54) 3342.7940
☎ (51) 98926.9153
facebook.com/purificatta
comercial@purificatta.com.br

purificatta
é mais água!

Tapetes personalizados

(48) 3015-6003 | 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 confiança

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

25 anos trabalhando com qualidade



ADELANTE

COBRANÇA DE CONDOMÍNIOS

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