

Jornal dos Condomínios

ANO 19 - N° 229 - JANEIRO 2021 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

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

AO SÍNDICO



ACIDENTES EM CONDOMÍNIOS PODEM SER EVITADOS?

Toda edificação tem pontos críticos, passíveis de acidentes e que exigem atenção redobrada dos síndicos

Páginas 8 e 9

EM SC

VALE DO ITAJAÍ

Imóveis e condomínios
cada vez mais
inteligentes

Páginas 10 e 11

FINANÇAS

Planejamento anual
sem mistérios

Página 3

GARAGENS

Bombas submersas
evitam inundações

Página 5

CONDUTA

Oficiais de justiça no
condomínio

Página 6



DUPLIQUE
SANTA CATARINA
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS
LÍDER EM GARANTIA
DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

#PROSPERE

VIVA A
PROSPERIDADE
NO SEU
CONDOMÍNIO!

- Recebimento de 100% da receita mensal
- Recuperação das taxas anteriores
- Mais completa e especializada estrutura do mercado

48 3222.3500 • 48 3024.6666 • 48 3094.8500 • WWW.DUPLIQUE.COM.BR



EFICAZ
SOLUÇÕES PREDIAIS

- PINTURAS PREDIAIS
- IMPERMEABILIZAÇÃO
- RESTAURAÇÃO

@eficaz.pinturas

48 3342.3044

99854.9596 • 99860.4262
pinturas.empresaefficaz@gmail.com

GRUPO MULTI
SOLUÇÕES EM SERVIÇOS
**Asseio e
Conservação**
(48) 3209.6697 • WWW.GRUPOMULTI.COM.BR

LojaCond
Equipamentos para Condomínios
SEU CONDOMÍNIO MERECE O MELHOR!
ATENDEMOS TODA A REGIÃO SUL

@f LOJACOND (48) 3247-8318 (47) 996812280
CONTATO@LOJACOND.COM.BR WWW.LOJACOND.COM.BR

VAI PINTAR O PRÉDIO?
Pequeno
EMPREITEIRA DE PINTURA
30 ANOS
ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA
www.pinturasopequeno.com.br
(48) 99991.0613 | 98426.3496
contato@pinturasopequeno.com.br



0800 889 0088

www.pontualcobranca.com.br

**INADIMPLÊNCIA
NO CONDOMÍNIO?
NÓS TEMOS A SOLUÇÃO**

COBRANÇA GARANTIDA
Há 20 anos trazendo solução
para o seu condomínio



Danilo Lopes Junior
Psicólogo Clínico
(CRP 07/25885)

Psicoterapia Online

Atendimento Psicológico por videochamada
no conforto e intimidade da sua casa.

Adolescente - Adulto - Idoso - Casal

Agendamentos e informações:
(48) 98823.9478
ddalmolin7@gmail.com

Jornal dos Condomínios
www.condominiosc.com.br

Direção Geral:
 Ângela Dal Molin
angeladalmolin@condominiosc.com.br

Coordenação editorial:
 Vânia Branco

contato@condominiosc.com.br

Equipe de jornalistas:
 Dariane Campos, Roberta Kremer,
 João Lucas Cardoso e Fabiane Berlese

Revisão: Tony Rodrigues

Criação e suporte web: Ramiro Galan
Diagramação: Mídia Prime Editora
Para anunciar: (48) 3207 6784
comercial@condominiosc.com.br

Impressão: Gráfica Soller

Tiragem Comprovada:

13.000 exemplares

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

Entrega gratuita e dirigida

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

ONDE ESTAMOS:

@jornaldoscondominios

@JornalCond

/jornaldoscondominios

Accesse o QR Code ao lado para acessar o nosso Portal!



EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN @angeladalmolin@condominiosc.com.br



2021: renovando as esperanças lado a lado de nosso leitor

Nesta primeira edição de 2021 o Jornal dos Condomínios abre o ano com uma pergunta: acidentes em condomínios podem ser evitados? A imprensa traz constantemente imagens que chocam a população - em especial os síndicos: mortes, destruição parcial ou total dos imóveis, remoção de moradores e muitos prejuízos financeiros. Segundo especialistas toda edificação tem pontos críticos, passíveis de acidentes, mas muitos poderiam ser evitados.

Saiba na matéria especial desta edição que o assunto exige atenção redobrada

dos gestores, pois além de prejuízos e até mortes, há outras implicações em casos de acidentes em condomínios: síndicos respondem civil e criminalmente se constatada negligência ou falta de manutenção adequada.

Confira, ainda, nas páginas da região do Vale do Itajaí, que hoje já é possível ter um imóvel que atenda às necessidades de conforto e comodidade, seja dentro do apartamento ou do condomínio onde se mora, isso graças à integração da rotina doméstica com sistemas capazes de gerenciar inúmeras tarefas de maneira remota e

automática.

Acesso ao condomínio sem o uso de chaves, luzes do salão de festas ou o ar-condicionado que desligam automaticamente quando não tem ninguém no ambiente, leitura de água e energia elétrica feita de forma remota, além de saber se há problema com a bomba d'água do prédio somente acessando o smartphone. A novidade chegou com tudo no mercado imobiliário e vem recheada de recursos que simplificam o dia a dia de moradores e gestores condominiais e você não precisa morar em um condomínio de luxo para ter a

tecnologia a seu favor.

Neste janeiro depois de tantos desafios entramos com estímulo renovado junto ao leitor. Em 2021 chegamos aos 20 anos da publicação, o que traz imensa satisfação para toda a equipe do jornal. Foi uma longa jornada cheia de desafios e também de muitas realizações e você síndico faz parte dessa história. É com essa motivação que iniciamos o ano, renovando as esperanças e seguindo lado a lado de nosso leitor para juntos fazermos um ano melhor!

Continuem bem e ótima leitura!

GRUPO MULTI
 SOLUÇÕES EM SERVIÇOS

Asseio e Conservação

(48) 3209.6697 WWW.GRUPOMULTI.COM.BR

NEWTEC GERADORES

A SUA ENERGIA EM BOAS MÃOS

Produtos e Serviços em Grupos Geradores

✓ MANUTENÇÃO
 ✓ VENDA ✓ LOCAÇÃO

ATENDIMENTO 24 HORAS

www.newtecgeradores.com.br
newtecgeradores@newtecgeradores.com.br
 48 3304.6307 • 3343.9313 • 9.9956.9579

29 ANOS

GR

DESTAQUE EMPRESARIAL DO SUL 2018

A segurança faz a diferença

- Instalação e Manutenção Elétrica e Hidráulica.
- Manutenção em Subestação.
- EMISSÃO DE LAUDOS: Para-Raio (SPDA), Alarme Contra Incêndio e Iluminação de Emergência.

Serviços Elétricos e Hidráulicos

24h PLANTÃO 48 99983.6500

Rua dos Biguás, nº 48 - Cidade Universitária Pedra Branca
 CEP 88137-285 - Palhoça-SC - www.grservicoseltricos.com.br

48 3242.0064
contato@grservicoseltricos.com.br

Temos a solução para diminuição da Inadimplência Condominial

A inadimplência não precisa ser um problema para o condomínio e para os condôminos.

Conte com a equipe **Adelante Cobranças** e viva uma nova experiência em garantia de receita e em negociação.

Diferenciais Adelante Cobranças

- Aplicativo Adelante Powered by Winker
- Processo de Cobrança Humanizado
- Taxas Justas e Sustentáveis
- Cobrança Retroativa
- Notificação de Boleto por E-mail e Push
- Acesso Gerencial pelo Aplicativo e Site

App Adelante

MATRIZ • FLORIANÓPOLIS
 (48) 3222 5611 (48) 9 9623 6598
atendimento@adelantecobranças.com.br

FILIAL • BLUMENAU
 (47) 3209 2684 (47) 9 8854 9175
gerenciablumenu@adelantecobranças.com.br



Planejamento anual sem mistérios

Prática ajuda a enxugar gastos, evitar desperdícios e surpresas desagradáveis ao longo do ano para síndicos e moradores

Da redação

Passada as comemorações de fim de ano, chega um momento crucial para os condomínios: o planejamento orçamentário para o ano que começa. Em tempos de inflação, um projeto minucioso e que leva em conta todas as variáveis do edifício, emerge como algo fundamental para que os moradores não levem um susto com aumentos inesperados e desnecessários, ou mesmo se deparem com a impossibilidade de pagar um compromisso assumido.

“Para 2021 é esperado novamente um ano difícil para a economia brasileira. Desta forma, ressalta-se a importância do plano orçamentário, a fim de minimizar as despesas do condomínio e evitar elevações desnecessárias da taxa condominial”, diz Lisandro Fin Nishi, consultor de Economia e professor da Udesc (Universidade do Estado de Santa Catarina).

Planejamento eficaz

O planejamento anual tem como objetivo prever com antecedência os recursos necessários para manter em dia os pagamentos das despesas prioritárias, como folha de pagamento, água, energia e elevadores, e também das despesas administrativas e de manutenção. E o modo mais prático e eficaz de fazê-lo, segundo a contabilista e especialista em condomínios Rosely Benevides de Oliveira Schwartz, é que o síndico solicite o auxílio da empresa administradora, que poderá fornecer uma planilha com to-

dos os gastos do período anterior. Com isso, é possível fazer o cálculo da variação de cada despesa de um mês para o outro.

“Essa fase é olhar para trás e verificar o que ocorreu com os gastos reais. Deve-se calcular a média de cada item nos 12 meses. Após esse cálculo, deve-se olhar para o próximo período de 12 meses e verificar o que ocorrerá. Por exemplo, se estiver previsto um reajuste de salário de funcionários em torno de 5%, em maio, esse percentual deverá ser aplicado de maio em diante. Nos meses anteriores, é considerar o valor da média”, detalha.

Contratos

No caso das manutenções básicas, Rosely indica que sejam analisados os contratos em vigor. “As despesas referentes às manutenções rotineiras devem entrar no planejamento anual, sendo previsto parcela para as preventivas e parcela para as emergenciais ou corretivas”, observa. “Deve-se lembrar de que os preços em geral sobem, podendo ser aplicada a taxa de inflação para estimar os valores na elaboração do planejamento”, completa Lisandro Fin Nishi.

Com isso, o próximo passo é fazer uma estimativa do percentual de reajuste para todos os contratos, considerando, por exemplo, o IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado). “Todos os serviços essenciais ao funcionamento do condomínio devem ser previstos, tais como fornecimento de água, energia, gás e elevadores. Outros serviços como jardinagem, que compõem as despesas or-



ROSELY SCHWARTZ: síndico deve solicitar a administradora uma planilha com todos os gastos do ano anterior para o cálculo da previsão orçamentária

dinárias, podem ser contratados de acordo com a realidade mensal de cada condomínio”, explica Rosely Schwartz.

Após realizar a soma dos 12 meses, incluindo despesas diversas e eventuais, deve-se calcular a média de cada item que compõe os gastos, detalha Rosely. “Sobre esse valor total é que será aplicado o percentual de rateio de cada unidade. Além disso, não se pode esquecer de analisar o comportamento da inadimplência, que poderá afetar o orçamento”, completa a contabilista, ao frisar que é fundamental que se tenha uma visão do que será realmente necessário para o próximo período.

“Para funcionar bem, um

condomínio necessita da colaboração de todos. Assim, a inadimplência, infelizmente, é um grande problema e deve ser considerada na elaboração do plano orçamentário. A conscientização dos condôminos, tanto quanto a pontualidade dos pagamentos como na economia em geral, assim como de se evitar chamar dois elevadores ao mesmo tempo, por exemplo, é um esforço que deve sempre ser realizado, para que todos sejam beneficiados”, acrescenta o professor da Udesc.

Lisandro também não deixa de citar a importância de se rever contratos e hábitos corriqueiros. “A folha de pagamento costuma ser o item que mais pesa no plano orçamentário. Assim, cada condomínio pode verificar se a terceirização é uma boa alternativa para reduzir os custos. Em tempos de energia cara, trocar as lâmpadas por modelos mais eficientes e duradouros (como led), gera economia no longo prazo, bem como instalar minuterias que desligam automaticamente as lâmpadas após certo tempo sem movimentação de pes-

soas no local”, comenta.

Erros e gastos desnecessários: como evitar

Feita uma boa análise das despesas ordinárias, ou seja, aquelas que se referem aos gastos rotineiros, o próximo tópico é relacionado às extraordinárias, ou benfeitorias. Essas “devem ser planejadas e realizadas após a aprovação de assembleia, sendo que muitas irão depender de quórum especial, como uma reforma para modernizar o hall de entrada, que dependendo do projeto poderá exigir para a aprovação quórum de 50% mais um da totalidade da massa condominial”, explica Rosely.

“Para projetos mais radicais e que envolvam a inclusão, por exemplo, de quadros de autores famosos ou materiais importados, a aprovação deverá ser feita com quórum de 2/3 na totalidade da massa condominial, e não apenas dos presentes em assembleia”, completa a contabilista, ao destacar que gastos que não estão previstos e não se refiram à emergência “devem ser evitados e levados para aprovação em assembleia. É fundamental que o conselho também tenha como um dos objetivos da gestão o cumprimento do orçamento”.

Quanto aos principais erros cometidos ao fazer o planejamento, Rosely relata: “observo que muitos síndicos não contam com uma previsão orçamentária bem elaborada, em que tenham sido observados todos os possíveis eventos do período. Outra questão frequente que traz problemas financeiros para o condomínio é realizar gastos sem respeitar o orçamento”.

“Caso ocorra algum evento inesperado e urgente, que não tenha sido previsto e que traga comprometimento ao orçamento, o síndico deverá convocar uma assembleia e justificar o gasto, mesmo que exista dinheiro no fundo de reserva. Essa ação dará maior transparência e tranquilidade ao síndico”, aconselha a especialista.

PARA CURTIR O VERÃO

Atacado Catarinense
Descartáveis, Higiene e Limpeza.

(48) 3952-2500

Rua Pintor Eduardo Dias, 334 - Jardim Atlântico @atacadocatarinense

PLAC
PLANEJAMENTO E ASSESSORIA DE CONDOMÍNIOS LTDA.

31 anos de grandes conquistas e desafios.

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

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

controllcondominios

Assessoria contábil condominial
Administração de condomínios
Síndico profissional

CONTROLL
CONDOMÍNIOS

SERVICO QUALIFICADO 16 ANOS

(48) 3346-9956 | 3346-9946 | (48) 99623-8826

Paulino Pedro Hermes, 515, SI 4, São José/SC

FAÇA CERTO

Imóveis de Florianópolis devem seguir padrão das calçadas

Projeto Calçada Certa da Prefeitura Municipal de Florianópolis tem um manual para orientar a população

Da redação

Calçadas qualificadas estimulam as pessoas a se deslocarem a pé, o modo de transporte mais natural que existe. Uma maior ocupação da cidade por pedestres amplia as possibilidades de convivência, reforça a identidade dos lugares, aumenta a qualidade de vida e a saúde da população, além de fomentar o comércio e garantir maior segurança nos espaços públicos.

Para garantir o cumprimento das diretrizes legais e orientar os cidadãos no projeto e execução de nossas calçadas, a Prefeitura Municipal de Florianópolis desenvolveu um manual que ilustra as atualizações das normas ABNT NBR 9050/2015 e ABNT NBR 16537/2016, e traz novas definições em relação à instalação de pisos táteis e o dimensionamento de rampas para travessias.

O guia nominado de "Calçada Certa" tem o objetivo de orientar a população e os proprietários de imóveis - incluindo condomínios - no projeto e execução das obras, já que manter as calçadas em dia é obrigação dos proprietários



MANUAL traz definições em relação à instalação de pisos táteis e o dimensionamento de rampas

e síndicos das edificações.

De acordo com a Lei Municipal nº 7801/2008, "no planejamento e na urbanização das vias, praças, logradouros, parques e demais espaços de uso público, deverão ser cumpridas as exigências dispostas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT e princípios do desenho universal". Para isso, o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Florianópolis desenvolveu o manual, que ilustra diretrizes de acessibilidade das normas ABNT e orienta os cidadãos no projeto e execução das calçadas.

Uma informação importante para os síndicos que ad-

ministram os condomínios: este manual deve ser seguido em todas as obras de Florianópolis, de acordo com o Decreto nº 18369/2018.

Baixe o manual completo e fique informado: <https://bit.ly/2MgWljj>

Acesse o manual pelo QR Code



VIVER EM CONDOMÍNIO

MARTINHA SILVA

martinhasilvasbs@gmail.com



Economia burra

Preciso contar esta história pra vocês. Hoje um morador me procurou pra falar sobre as finanças do condomínio. Na verdade, acho que ele estava mais preocupado com as finanças dele. Sim, uma coisa interfere na outra. Porém ele tentou me convencer a promover economia com manutenção. Olha as sugestões que ele me deu:

"O próprio zelador poderá fazer a dedetização", inclusive ele chegou a me dizer que ele sabe onde compra os venenos sem precisar de nenhuma documentação. E não parou por aí, sugeriu que se desligasse o aquecedor da piscina durante a noite, assim como sugeriu que o tempo em que o filtro da piscina permanece ligado.

Tentei argumentar que o risco de um funcionário se intoxicar executando uma tarefa em que ele não tem treinamento e nem autorização é muito grande e não vale a economia. Pra esse tipo de serviço é necessário que seja empresa, ou autônomo especializado, que tenha os cursos e autorizações necessárias, bem como que possa emitir os certificados de que esses serviços foram feitos. Quanto à piscina, imaginem a temperatura da água caindo durante a noite e ao ligar de manhã terá que trabalhar com mais força pra recuperar, capaz de gastar ainda mais. Diminuir o tempo de filtragem da água, em época de uso constante das piscinas é um tiro no pé, pois pra manter a água limpa teria que gastar mais em produtos químicos.

Resumindo, ele queria que eu promettesse que baixaria a taxa do condomínio e com sua peculiar boa von-

tade me fez essas sugestões e mais algumas que nem eu quis mencionar aqui.

O que as pessoas não entendem é que o condomínio deve seguir os 3 "S": Saúde, Segurança e Sossego. Se um desses três itens não estiver de acordo, o condomínio e consequentemente o patrimônio dos condôminos será desvalorizado.

A saúde tem a ver com a manutenção, limpeza e conservação de todos os espaços equipamentos, estrutura e tudo mais. A segurança consiste em tornar o ambiente e a propriedade segura, tanto com relação à invasores, como em relação a acidentes ou intempéries que podem causar danos ao patrimônio e às pessoas que ocupam o ambiente. Quanto ao sossego, ah, o sossego! Tão bom um condomínio onde a harmonia e a paz reinam entre todos. Onde os vizinhos se dão bem, onde as regras são seguidas, ondem os funcionários são comprometidos e respeitados. Ou seja, esse "S" não interfere diretamente nas contas do condomínio, mas é muito importante que seja percebido e isso é resultado direto da conduta do síndico.

Enfim, a economia e redução de taxas nem sempre é um melhor caminho. O que se espera do síndico é que as despesas sejam justificadas, os recursos otimizados, mas tudo isso de forma consciente com muita razoabilidade, pois só isso vai garantir resultados sustentáveis.

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



- 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



TERCEIRIZAÇÃO PROFISSIONAL

- ZELADORIA ✓
- PORTARIA ✓
- LIMPEZA ✓
- VIGIA ✓

www.gmportaria.com.br

48 99805.2313 • 48 98435.7330 • gmprestadoradeservicos@yahoo.com



- Garantia de 100%** da receita do condomínio
- Recuperação da inadimplência** pré-existente
- Cobrança e atendimento** humanizados
- Aplicativo de autogestão** Gratuito

48 • 3029 3320 | Rua Irmãos Vieira, 967, Ed. Berlin Office, Sala 803 - Campinas - São José - SC
saojose@tranquiliza.com.br

www.tranquiliza.com.br



Garagens: bombas submersas evitam alagamentos

A bomba submersa protege de inundações garagens e andares subterrâneos de condomínios

Da redação

Quando a chuva cai, é frequente o problema de alagamentos e inundações em garagens. Quando esses ambientes são subterrâneos, a água escoar e se acumula. Além disso, há condomínios cujas garagens são construídas abaixo do nível do lençol freático, retendo também grande quantidade de água em seu interior. Para evitar esse problema, é imprescindível a instalação correta das bombas submersas, que atuam como sistema de drenagem, bombeando a água para os setores pluviais da cidade.

No entanto, em muitos condomínios a importância de se instalar adequadamente o sistema somente é percebida quando já aconteceu o alagamento e os decorrentes prejuízos. De acordo com o técnico em dimensionamento hidráulico José Dionissa, de Balneário Camboriú, há síndicos e funcionários que desconhecem o funcionamento e as necessidades das bombas submersíveis. "Alguns compram o equipamento sem saber que as bombas precisam ser instaladas e mantidas submersas em água para não queimar", explica.

Conforme apontou o técnico, além de permanecerem debaixo da água, as bombas devem funcionar constantemente para não travar na hora que realmente precisarem ser acionadas em razão da chuva. Se inativa por muito tempo, os rolamentos da bomba travam e o motor oxida. O ideal, segundo



O ALAGAMENTO das garagens é um problema frequente em muitos condomínios e traz prejuízos aos moradores

Dionissa, é programar um painel de comando para acionar o equipamento uma vez por semana por, pelo menos, um minuto. "Esse tempo é suficiente para lubrificar os circuitos. O autoteste é necessário para o aparelho funcionar em caso de alagamento", orienta.

COMO FUNCIONA

Para a instalação das bombas submersas, é necessário um estudo técnico de nível, que irá identificar o ponto mais baixo - onde a água se acumu-

la. Nesse local é feito um poço para armazenar o equipamento. A bomba possui um sistema

automático que aciona o seu funcionamento de acordo com a presença de água. O líquido

é drenado e expelido para as áreas pluviais, por meio do encanamento de saída da bomba para as tubulações externas do condomínio.

DICAS

- Realize manutenção na bomba submersa a cada dois anos - sem manutenção preventiva o equipamento não funcionará da forma esperada

- Opte por instalar o painel de comando para manter a bomba sempre em funcionamento

- Acople uma sirene de emergência no painel - ela avisará quando o equipamento de drenagem apresentar defeito

- Existem muitos tipos de bombas submersas - antes de efetuar a compra, saiba qual é o equipamento adequado para o seu condomínio

santa cruz bombas

- Montagem de Quadros de Comando e Sistema de Automação para Bombas de Incêndio
- Venda, Manutenção e Reparação de Bombas Hidráulicas
- Limpeza e Impermeabilização de Caixas D'Água

Contrato mensal, garanta atendimento 24h!
48 3266.4003 · 99170.8008
santacruzbombas@gmail.com

Plantão de emergência com reparos de motores bombas e filtros



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



SUA CAIXA D'ÁGUA PODE ESTAR CONTAMINADA

FILTRO CENTRAL

Água 100% de qualidade para todo o condomínio (torneira, chuveiro, lavanderia)

- Filtra grande volume de água, retirando o excesso de cloro, sabor e odor desagradável.
- Mantém a caixa d'água e todo o encanamento limpo distribuindo água limpa para todas as torneiras.

1 ANO
GARANTIA

Assistência
Técnica
Permanente



48 3024.8073 · 98825.0023 • dist.debruna@outlook.com

Atendimento personalizado! Sr. Síndico, solicite visita de avaliação, nós vamos até o seu condomínio!

Gestão de conflitos entre condôminos

Nos dias de hoje, é cada vez mais comum a falta de paciência dentro de condomínios. E a figura do síndico pode ser uma boa ponte para minimizar problemas entre vizinhos

Dariane Campos

Mais que uma função técnico-administrativa, ser síndico envolve principalmente a tarefa de gerir pessoas. Tanto o morador que assume o cargo, quanto o profissional que se qualifica para encarar esse desafio, deve estar ciente que terá que mediar conflitos entre os condôminos, sendo que no topo do ranking de reclamações estão: o incômodo causado pelo barulho do vizinho, vazamentos, problemas com vagas de garagem e animais de estimação. É o cachorro que não para de latir no apartamento do lado, o vizinho de cima que arrasta os móveis ou a festa que o outro morador deu na noite anterior.

Resolver conflitos e até acordar de madrugada para administrar as mais inesperadas situações fazem parte da rotina de muitos condomínios. E no Residencial Itália, em Florianópolis, não é diferente. A síndica Elis Lazarevski está no cargo há pouco mais de um ano e já enfrentou algumas saias justas, como no caso de condôminos que têm atrito com vários vizinhos. Com MBA em gestão de pessoas, Elis busca em suas experiências profissionais inspirações e técnicas para driblar os impasses diários.

“Em quase todos os locais têm pessoas que são mais impacientes e que reclamam de tudo. Então, se você não gosta de lidar com gente, não adianta ser um excelente administrador. No dia a dia do condomínio você não lida só com números,

na maior parte do tempo as questões a serem resolvidas envolvem relacionamento. Eu procuro não interferir em situações corriqueiras, mas sempre que procurada ou se percebo a necessidade de uma interferência, faço de boa vontade. Tento mediar da melhor maneira possível, apaziguando os dois lados para tentar ‘baixar a poeira’. Se eu não souber conduzir ou optar por me omitir na resolução do problema, com certeza terei que enfrentá-lo mais a frente, só que num estágio muito mais grave”, avalia.

De quem é a responsabilidade de resolver o conflito?

De acordo com a advogada Lidiane Genske Baia, especialista com 15 anos de experiência na área condominial, a lei é muito ampla quando fala sobre as responsabilidades que competem ao síndico. No Código Civil, o artigo 1.348 aborda as obrigações que norteiam a atividade, mas em momento algum delega ao gestor a função de mediador. Por isso, a indicação é que o administrador siga sempre as determinações da Convenção e do Regimento Interno, além de tentar manter o bem-estar entre os moradores do condomínio.

“Quando um problema entre condôminos é trazido para o síndico, ele deve entrar em contato com as partes e tentar resolver a questão. É muito importante que ele converse com cada um, podendo até mesmo



O MORADOR que assume o cargo ou o profissional que se qualifica para assumir a gestão, deve estar ciente que terá que mediar algum conflito no condomínio

marcar uma reunião de tentativa de conciliação. Mas, se o assunto não for resolvido, o gestor pode enviar uma notificação extrajudicial e dependendo do assunto, até uma multa. Agora, se a questão não for solucionada depois de todas estas providências, o próximo passo é a propositura de ação judicial, e daí quem tem que tomar essa providência são as partes envolvidas”, explica.

A advogada ainda destaca como princípios básicos de um bom gestor ser paciente, mediador e buscar ser o mais imparcial possível. Além disso, ter bom senso e saber mostrar ao morador que ele precisa se adaptar às regras para ter uma boa convivência dentro do condomínio. “É importante que o administrador atue em tudo que pode causar consequências para o condomínio. Vale sempre lembrar que mesmo se você estiver

com 100% da parte financeira em dia, mas deixar a gestão de pessoas de lado, o seu condomínio vai estar um caos”, analisa.

Já para o advogado Cristiano de Souza, consultor jurídico condominial, o síndico deve

ouvir as reclamações, avaliar e conforme a questão informar as partes envolvidas do fato, comunicando sempre o suposto infrator e garantindo-lhe a ampla defesa. “O gestor deve ter uma postura de negociador e ser totalmente transparente. Mas, acima de tudo, ser um profissional criterioso, que não confundirá questões pessoais com suas obrigações legais ao gerenciar um conflito”, comenta.

Segundo ele, o síndico estará ajudando o morador na convivência em comunidade fazendo com que ele entenda que faz parte de uma organização social com regras que devem ser seguidas e cumpridas por todos os envolvidos. “Uma das formas de existir um conflito é negar a participação ou mesmo ocultar informações. Gerenciar e ser proativo em uma visão a frente da coletividade, não apagando fogo com querosene, é o dever do síndico”, conclui.

GESTÃO DE CRISE

Confira algumas orientações dos especialistas sobre os recursos que os síndicos e condôminos dispõem para evitar que os conflitos fujam ao controle:

- O síndico deve intervir quando o problema se relacionar, de alguma forma, com as questões do condomínio. Todos os assuntos que dizem respeito à segurança, sossego e saúde dos condôminos devem ter atenção especial do síndico

- A comunicação no condomínio é muito importante, portanto, enviar comunicados sobre as regras mais importantes ou sobre uma obra que está sendo realizada é sempre recomendável

- Um grande aliado na adaptação das pessoas e na boa convivência, é fazer eventos sociais como fes-

tas juninas, festa de dia das crianças, natal e outras, para que os vizinhos se conheçam e passem a interagir melhor

- Do ponto de vista legal, é aconselhável que os moradores resolvam pequenos problemas de convivência entre si. Mas quando não conseguem, podem sim pedir a ajuda do síndico;

- Não se pode confundir perfil mediador com ações de gestor. Havendo um impasse, se instaurado, a função do síndico é de informar os limites e integrar o reclamante no sistema chamado condomínio, fazendo-o entender os danos que poderá causar. O gestor pode colocar o condomínio à disposição para indicar formas de solução, mas não solucionar.

Fontes: Lidiane Genske Baia e Cristiano de Souza





SUPORTE

Condomínios

- ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
- COBRANÇA GARANTIDA

48 3024.7275 www.suportcondominios.com.br



PROJETOS, LAUDOS E CONSULTORIA

PROJETOS

- Arquitetônico - 3D
- Estrutural
- Preventivo
- Hidrossanitário
- Climatização

LAUDOS TÉCNICOS

- Elétrico
 - Interno
 - Subestação
 - Entrada energia
 - Geração distribuída
- Sistemas do CBMSC e inspeções elétricas

Engenheiros capacitados com experiência comprovada

+ 15 anos

@ateliengenharia
 (48) 99628-3398
 (48) 3374-5356

www.duplique.com.br



JAKE RICHARD COSTA DA SILVA
SÍNDICO PROFISSIONAL
CLIENTE DUPLIQUE

ATENÇÃO
PORTÃO
AUTOMÁTICO

VISITANTE
IDENTIFIQUE-SE COM
O PORTEIRO

#PROSPERE

VIVA A PROSPERIDADE NO SEU CONDOMÍNIO!

"Ser síndico profissional requer preparo e muita dedicação. Para realizar um bom trabalho em um condomínio com muitas unidades, também é necessário contar com bons parceiros. Na parte financeira, eu conto com a Duplique Santa Catarina, ela garante mensalmente a receita do condomínio e fica encarregada de fazer toda gestão de cobrança e negociação com os condôminos inadimplentes. Desta forma, conseguimos ter tranquilidade financeira para arcar com os nossos compromissos e foco na gestão do condomínio."



DUPLIQUE
SANTA CATARINA
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

Acidentes em condomínios podem ser evitados?

Toda edificação tem pontos críticos, passíveis de acidentes e que exigem atenção redobrada dos síndicos

João Lucas Cardoso

Desabamento, explosão provocada por vazamento de gás, incêndio, pane elétrica, queda de pessoas em elevadores, afogamentos de crianças nas piscinas, queda de marquises ou de caixas d'água são notícias comuns na mídia. O primeiro questionamento quando acontece um acidente grave é: poderia ter sido evitado? Sim, na maioria dos casos.

Condomínios têm pontos críticos que exigem atenção redobrada. Além dos riscos causados por problemas em sistemas elétricos e de distribuição de gás, Santa Catarina tem a particularidade da umidade, seja pela proximidade com o mar ou pelas chuvas, que podem causar diferentes danos nas construções com o passar dos anos.

Dois pontos são cruciais para que não seja uma questão de tempo até que um incidente de grandes consequências aconteça: manutenção adequada e obras feitas de forma correta. Diferente do que ocorreu no penúltimo dia de 2020 em Cariacica (ES), um fato que foi destaque nacional na mídia.

Em um condomínio entregue aos moradores duas semanas antes, duas torres que davam suporte aos reservatórios de água desabaram. Uma delas atingiu e danificou parte da estrutura de um dos prédios, obrigando moradores a evacuar os imóveis e, pior, causou a morte de uma pessoa. Ainda não foi divulgado o laudo com a causa dos desabamentos. No entanto, imagens chocantes de acidentes como esse sempre acendem o alerta para o fato de que con-



ALBERTO CALGAREO: síndicos respondem civil e criminalmente se constatada negligência ou falta de manutenção adequada nos condomínios

mínios têm fontes potenciais de risco e exigem atenção redobrada dos síndicos.

Umidade que pode comprometer estruturas

Os danos causados pela chuva e umidade representam uma substancial parcela dos riscos de graves acidentes em condomínios. Rachaduras na estrutura, paredes descascadas, fiação desencapada e vergalhões visíveis e outras situações são mais que problemas estéticos. São como sinais de doença, em uma comparação com o corpo humano. “Quando uma pessoa tem uma preocupação com a saúde, procura um médico e ele irá pedir exames, que indicarão medicação e tratamento. Com edificações é parecido. Um laudo de inspeção predial contém todos os exames e as terapias, as intervenções, como uma medicação. Assim como o corpo,

o prédio também se deteriora com o tempo”, compara Márcio Cavallazzi, engenheiro civil com especialização em perícias e avaliações de imóveis.

Nas regiões litorâneas, além das recomendações gerais, condomínios devem se atentar aos problemas relacionados à umidade. Infiltrações são origem de diferentes problemas. “Tem que verificar inclusive no subsolo, a umidade ascendente ao terreno. A região da Grande Florianópolis tem uma situação particular que é o solo muito permeável por conta de áreas de mangue ou córregos, em que a umidade danifica estruturas. Outro ponto são pastilhas em fachadas em locais no nível do mar. É necessário manutenção em rejuntamentos para evitar que a água penetre e ocorra quedas e eventuais sinistros”, destaca Cavallazzi.

Engenheiro civil especialista em avaliações e perícias e diretor da Associação Catarinense de Engenharia (ACE), Eduardo Irani Silva acrescenta que os riscos re-

lacionados à umidade que podem danificar estruturas e causar acidentes graves não se restringem apenas à regionalidade.

“É necessário ter atenção à parte hidráulica. Vazamentos ocultos podem ser percebidos em variação da fatura de água. Na parte de telhados, as impermeabilizações têm garantias, mas não duram a vida toda. As calhas precisam de manutenção para que não entupam com chuvas e causem umidade que venha a corromper estruturas. Em regiões em que ocorrem tempestades fortes, é necessário também cuidado com o sistema de para-raios”, comenta.

Irani Silva aponta ainda que acidentes graves - e que podem resultar em tragédias - envolvendo estruturas têm geralmente duas origens: a falha na execução da obra em caso de construções recentes ou a falta de manutenção. Em comum, porém, é que dão sinais e que não podem ser ignorados.

“Um problema na edificação não demora a avisar. Uma estrutura de um edifício entra em colapso se mal executada ainda nos primeiros dias. Aparece como trinca, fissura ou descolamento. Em prédios mais antigos, quando acontece uma catástrofe é por falta de manutenção. Uma pequena rachadura ou uma infiltração que não recebe a devida importância pode corromper a parte interna da estrutura”, alerta.

Elétrica e gás: simples, porém perigosos

Parecia ser uma mera infiltração próxima ao quadro do sistema elétrico de um grande condomínio da Grande Fló-

nópolis. No entanto, verificada a situação, o prédio teve de ser interditado e evacuado. Uma tubulação do esgotamento sanitário que passava ao lado tinha vazamentos há anos, que chegou aos transformadores. O risco de uma tragédia era iminente.

“Havia risco de uma explosão. No interior do quadro havia muita água de esgoto represada, ainda mais condutora da eletricidade que a água normal”, aponta Néia Martinez, gerente de projetos em sistemas elétricos.

Segundo Néia, os tantos anos de negligência com o problema poderia ter resultado na destruição de todo o conjunto habitacional.

O ocorrido aponta para dois pontos que exigem cuidado. O primeiro é que sistemas elétricos devem estar isolados, distantes dos demais, para evitar que sejam corrompidos.

O segundo, e que vale especialmente para prédios antigos, é que transformadores estejam do lado de fora da área do condomínio e de responsabilidade da distribuidora de energia. “Tirá-lo do interior da edificação e colocá-lo na rua, no poste. Deixa de ser de responsabilidade do condomínio e dá segurança, uma vez que não serão mais 15 mil volts próximos de moradores, apenas a rede de baixa tensão, suficiente para atender a demanda”, exemplifica.

Néia Martinez acredita que mais de 90% dos incêndios em condomínios têm origem em instalações elétricas. Podem ocorrer de maneira aparentemente desprezível, como adaptador de tomada. Ela aponta alguns dos sinais de possíveis futuros acidentes com a energia elétrica, que vale para síndicos e moradores.

PORTAL Sul
E n e r g i a

12 ANOS

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

- Retrofit/Reforma
- Laudos Bombeiros
- Gerenciamento de Obras
- Serviços técnicos
- Assessoria técnica
- Projetos elétricos e Preventivos de incêndio
- Manutenção preventiva/corretiva
- Subestação de energia
- Ajustes de tarifação
- Eficiência energética

(48) 4105.3177 99953.2265

contato@portalsulenergia.com.br
www.portalsulenergia.com.br





“A queda de disjuntor é importante. Quando desarma é sinal de problema, pois é um dispositivo de proteção da instalação elétrica. Se cai uma vez, deve ser religado, e na segunda deve ser chamado um profissional. Outro sinal é o alto valor da conta de energia. Pode haver alguma fuga, sobrecarga ou outros fatores que um especialista pode identificar”, explica.

Outra fonte de risco silencioso e passível de acidentes graves são os sistemas de distribuição de gás de condomínios. Exigem manutenção constante para minimizar o risco de explosões. A cada seis meses as tubulações aparentes e conexões devem ser verificadas. É importante que as internas sejam vedadas por pelo menos 10 centímetros de concreto, para não absorver umidade. Reguladores de pressão devem ser trocados a cada 5 anos e a recomendação é que medidores sejam substituídos a cada 10.

A principal recomendação é a percepção do cheiro do gás, que indica vazamento e demanda atuação urgente. “Em uma área aberta não é tão perigoso quanto em área fechada. O gás forma uma espécie de balão e pode causar explosão. Ao sentir o cheiro, não acender a luz, que é como um fósforo, e procurar o

vazamento, fechá-lo e ventilar o ambiente para depois averiguar. Se for externo, fechar a central e verificar se a rede está vazia antes de fazer o reparo”, orienta Dalvino Lehmkuhl, técnico em sistemas de gás.

Inspeção e manutenção dão mais segurança, inclusive aos síndicos

Boa parte de acidentes envolvendo elevadores podem ser minimizados com o uso correto, a rotineira verificação e manutenção de empresas especializadas. Estas são as melhores recomendações para o equipamento. Em piscinas e entornos são necessários desde regras e avisos, sistema de antissucção que contenha ralo antiaprisionamento, botão de pânico e a colocação de barreiras físicas ao redor para minimizar eventuais incidentes, principalmente com crianças.

Ficar atento a infiltrações e pontos críticos suscetíveis à umidade, bem como se ater aos sinais que sistemas elétricos dão e a verificação constante da distribuição de gás são primordiais para garantir que acidentes graves não ocorram.

No entanto, a atenção não

se resume aos olhos dos síndicos ou relatos de moradores. Por isso foi lançado há quase um ano a norma de inspeção predial ABNT NBR 16747, que estabelece um protocolo de cuidados com edificações, que deve ser feito por profissionais especializados.

“Na maioria dos casos, o síndico não tem experiência com obras e, por isso, não antevê problemas. A norma de manutenção predial, lançada em março de 2020, prevê que ele contrate uma inspeção, uma análise profissional, feita por engenheiro, e que resulta em um plano de manutenção. Esse documento aponta fontes de risco em um condomínio, possíveis problemas futuros e como devem ser resolvidos”, explica o engenheiro Eduardo Irani Silva.

Síndicos podem responder civil e criminalmente por acidentes

Além de prejuízos e até mortes, há outras implicações em casos de acidentes em condomínios. Síndicos respondem civil e criminalmente se constatada negligência ou falta de manutenção adequada. Está no artigo 1.348 do Código Civil que é responsabilidade do gestor a manutenção e zelo por obras e



MÁRCIO CAVALLAZZI: a região da Grande Florianópolis tem um solo muito permeável por conta de áreas de mangue ou córregos e a umidade pode danificar estruturas

prestação de serviços.

“O síndico não responde pessoalmente por danos do condomínio, exceto se caracterizada má gestão, ação equivocada ou indevida e omissão de algo que deveria fazer, onde entra a manutenção, que são obras consideradas necessárias e devem ser feitas independentemente de assembleia”, resume o advogado Alberto Calgaro, especialista em condomínios.

Civilmente, o síndico pode ser responsabilizado por ação ou omissão de algo que era obrigado a fazer ou o fez indevidamente. Pode ser condenado a indenizar o condomínio por prejuízos. Já do ponto de vista criminal, a condenação ocorre se houver, principalmente, mortes e constatada omissão, falta de fiscalização ou documentos. Pode ser condenado em conjunto com a empreiteira ou presta-

dora, em caso de obras.

Diante disso, Calgaro orienta que o síndico sempre leve para assembleias situações relevantes e que envolvem responsabilidades. “Mesmo que o Código Civil não exija assembleia para manutenção, recomendo que leve. Dessa forma, partilha a responsabilidade. Por exemplo, se há uma marquise com rachaduras e o condomínio não tem dinheiro, que convoque assembleia para expor e fazer o rateio do reparo. Se não houver aprovação, o síndico não pode ser responsabilizado sozinho caso ocorra uma queda. Ressalto o quanto importante é ter um plano de manutenção rotineira para evitar que chegue ao ponto de risco”, acrescenta.

Por isso, mais que um plano de inspeção e manutenção, a recomendação é para que condomínios contem com consultoria especializada para verificar os mais diversos setores e estejam prevenidos. “A responsabilidade por manutenção não pode ser restrita apenas ao síndico. Deve contratar um profissional para fazer relatório, diagnóstico e que crie uma rotina de manutenção, que faça anualmente uma perícia para antever problemas”, descreve o engenheiro Eduardo Irani Silva, especialista em engenharia de avaliações e perícia.



INFILTRAÇÃO próxima ao quadro do sistema elétrico de um condomínio em Florianópolis: o prédio teve de ser interditado e evacuado

KRENKE

Produtos certificados em conformidade com as normas da ABNT (NBR 16071/2012)

47 3373-0693
47 98803-3068
comercial@krenke.com.br

Fabricação e instalação para todo o Brasil

www.krenke.com.br

JOMANI
CORRETORA DE SEGUROS

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

FALE CONOSCO
48 **9.8408.7909**

Cerca elétrica

CFTV / Interfonia

Alarmes / Sensores

Controle de acesso

Alarme de incêndio

Iluminação de emergência

Fechaduras eletromagnéticas

Automação e manutenção de portões

INOVA 12
Sistemas de Segurança

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

Contrato de Assistência 24h Inova

Instalação de Energia Solar

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

Imóveis cada vez mais inteligentes

Já é possível atender quem bate à porta da sua casa de maneira remota e, até mesmo, abrir ou fechar o acesso por comandos no celular

Dariane Campos

Você alguma vez já imaginou chegar em casa com as luzes já acesas, o ar-condicionado na temperatura ideal e a sua música preferida tocando ao fundo? Pois é, o que antes parecia ser possível só em filmes de ficção, agora já é uma realidade nos imóveis inteligentes. E tudo isso graças à integração da rotina doméstica com sistemas capazes de gerenciar as inúmeras tarefas de uma casa de maneira remota e automática. Muitas delas, atividades que antes só eram possíveis de serem realizadas com a presença física de uma pessoa.

A novidade chegou com tudo no mercado imobiliário e vem recheada de recursos que simplificam o dia a dia de moradores e gestores condominiais. Que, mesmo sem estarem no empreendimento, conseguem controlar janelas e cortinas, a climatização e iluminação do espaço, a entrada e saída de pessoas, o abrir e fechar dos portões e até acompanhar o consumo de energia e água da sua

unidade pelo smartphone.

E não para por aí, em Balneário Camboriú, a “Dubai brasileira”, as construtoras vem investindo cada vez mais em empreendimentos inteligentes. Que de acordo com o engenheiro de automação, Luiz da Silva Junior, com o investimento ganham uma dose extra de praticidade, conforto e segurança como diferencial. Atuando há 13 anos na região, ele garante que os condomínios estão apostando na tecnologia como facilitadora de processos, sendo que hoje é possível otimizar todos os sistemas elétricos e eletrônicos existentes em um prédio ou imóvel, sendo ele residencial ou comercial, novo ou mais antigo.

“Podemos dividir a automação predial em sistemas comuns que hoje em dia são indispensáveis para o funcionamento de um condomínio, como interfone, controle de acesso por senha ou tag, câmeras e alarmes monitorados. E, os sistemas modernos e sofisticados, que permitem que o prédio tenha processos e rotinas controlados remotamente, o que torna este um prédio inteligente”, explica Junior. Entre as novidades

que estão no mercado, ele destaca a funcionalidade dos sistemas hidráulicos, que ajudam na administração do espaço. Por meio de um sistema supervisorio na guarita e por aplicativo em celular, o síndico e demais responsáveis podem controlar o nível de caixas de água e cisternas, além de fazer a medição digital de consumo de água e reaproveitamento de água da chuva.

Imóveis inteligentes trazem vantagem competitiva

Ainda em fase inicial de aplicação no Brasil, a Internet das Coisas (IoT) deixará de ser encarada como mero capricho. De acordo com Matheus Clementino de Mella, diretor de desenvolvimento e qualidade da Empeltec Jr., empresa sem fins lucrativos formada por estudantes da Universidade Federal de São Carlos (UFSCar), no estado de São Paulo, alguns estudos indicam que os edifícios inteligentes apresentam menor taxa de vacância em rela-



ATRAVÉS DO SMARTPHONE é possível ajustar a climatização, iluminação e até a entrada e saída de pessoas do imóvel

ção às demais opções presentes no mercado de imóveis. “As comodidades propiciadas pela IoT já se mostram como uma vantagem competitiva, podendo ser, em um futuro próximo, quase que uma exigência no segmento imobiliário. Fato que ressalta a necessidade de arquitetos e incorporadores estarem atentos a estas inovações”, avalia Mella.

Para ele, muitas das tecno-

logias que estão ao nosso alcance até o momento representam equipamentos de simples instalações nos imóveis, que se conectam à própria rede wifi da edificação. Entre os mais comuns, a lâmpada inteligente que pode ser controlada a partir de um smartphone ou programada para se adequar à rotina do local, evitando o desperdício de energia; as fechaduras eletrônicas, que dispensam o uso

Algum dia você
imaginou que

ZERO

valeria tanto?

Conta Especial condomínios.

Custo zero para boletos.

Custo zero para TED/DOC

Cesta de Relacionamento de R\$ 29,90



Consulte as condições com o seu gerente.
* Para ter acesso a cesta de relacionamento de R\$ 29,90 o condomínio deverá ter uma aplicação mínima de R\$ 500,00 em Sicredinvest (CDI). O valor original da cesta é de R\$ 39,90.
** Condições válidas até 31/12/2021, exclusivamente para as agências da Sicredi Vale Litoral SC.



POR MEIO da Internet das Coisas, gasômetro instalado pela IouTility envia os dados de medição para a central de maneira remota

das tradicionais chaves e permitem abrir ou trancar as portas de maneira remota - o sistema ainda notifica o responsável toda vez que a porta é acionada. Ou seja, é possível acionar antecipadamente o ar-condicionado para que o imóvel esteja na temperatura ideal no horário programado, ou até mesmo saber quando vai faltar comida na geladeira. Hoje já existem versões do eletrodoméstico com sensores capazes de avisar quando os alimentos estão acabando e enviar uma lista de compras automaticamente para um e-mail cadastrado. Há também a tecnologia View Inside, que permite que você veja o que tem dentro da geladeira, sem precisar abrir a porta.

Novidades que cabem no bolso

Engana-se quem pensa que estamos falando de algo restrito a poucos. Esse novo conceito vem crescendo nos últimos anos e tornando-se cada vez mais acessível, até mesmo

com a construção de prédios inteligentes em versões voltadas para a classe média. Além disso, com a popularização da tecnologia, a automação residencial também está trazendo novidades que cabem em diferentes bolsos.

Como é o caso das assistentes de voz da Google, Amazon (Alexa) e da Apple (Siri), em que é possível executar tarefas simples, e algumas mais completas, a baixo custo. Com investimento a partir de R\$ 250 você tem acesso a uma assistente virtual, pela qual pode criar uma agenda de compromissos, consultar o trânsito ou a previsão do tempo, reproduzir uma lista de músicas, tudo por comando de voz. Além disso, o sistema ainda pode interagir com eletrodomésticos, lâmpadas inteligentes, fechaduras, termostatos, controles remotos, TVs, sensores de movimento, interruptores etc. Tanto por comandos de voz quanto pelos aplicativos dedicados à automação de tarefas.

De acordo com Mella, existem hoje no mercado muitos sistemas de automação para quem procura custo-benefício. Com instalação rápida e o mínimo de intervenção, entre seus diferenciais está a possibilidade de controlar a casa remotamente de maneira confiável através de aplicativo que mostra quais dispositivos estão ligados ou não. Além

de se integrar facilmente a motores de cortina e janelas, câmeras, equipamentos, eletrodomésticos e assistentes de voz. "Outro ponto a favor é que esses sistemas usam a fiação elétrica já existente no imóvel para instalação dos equipamentos. Desde pequenos apartamentos até grandes casas, sem problema de delay ou falha no envio de comandos", explica.

Tendências

Segundo Mella, em um futuro não muito distante teremos câmeras que vão utilizar a inteligência artificial para identificar uma pessoa comparando seu rosto com aquele que está cadastrado em sua rede social. Além disso, sensores de segurança não só enviarão alertas quando alguém tenta entrar na casa, mas também quando os aparelhos "identificarem" que há algo de errado no ambiente.

Ainda pouco divulgado, dispositivos como o Cocoon, que

detecta sons de baixíssima frequência, ou Lisnr, que monitora agudos extremos, também estarão mais presentes nos condomínios. Ambos analisam a rotina da casa para identificar os parâmetros "normais" de som e enviam alertas quando algo foge dessa normalidade. É o que permite, por exemplo, detectar um vazamento de água ou um perigo de fogo a tempo de evitar tragédias.

Para Marcos Rizzo Mendonça, CEO da IouTility e mais de 30 anos trabalhando com tecnologia, a tendência é que as aplicações avancem combinando três pilares: segurança patrimonial, segurança pessoal e eficiência energética e hídrica. No primeiro, a preocupação é manter e conservar o patrimônio, seja contra furtos ou situações que o coloque em risco (incêndio, vazamento de gás etc). Já no segundo é a plena integração em uma rede inteligente de sensores de presença, câmeras de segurança, sensores



de fumaça, entre outros. E o último pilar é a procura pelo uso sustentável dos insumos de água, gás e eletricidade, que ajuda na redução dos custos mensais.

"Imaginar o cenário em 10 anos é algo que pode ser bem futurista, pela rápida evolução da tecnologia. Mas um fato é que a sua casa poderá ser controlada na palma da mão, por meio de um dispositivo móvel, de onde você estiver. E, a combinação desses três pilares leva à natural valorização do imóvel", analisa Mendonça.

CONFIRA ALGUNS SISTEMAS QUE JÁ ESTÃO DISPONÍVEIS NOS CONDOMÍNIOS

- **Comunicação** - Rede sem fio de alta velocidade com controle de banda por usuário e vídeo porteiro com atendimento do morador por aplicativo de celular de fora da residência
- **Segurança** - Controle de acesso e sistemas de câmeras por reconhecimento facial
- **Sistemas de gás, elétricos e**

hidráulicos - Controle total da iluminação e de todas as persianas e cortinas do condomínio, por acionamento remoto ou via agendamento. Além disso, com esses sistemas também é possível fazer a medição digital de consumo de energia elétrica e de geração de energia renováveis por painéis solares e gera-

dor eólico. Sistemas inteligentes medem o consumo de água, gás, o funcionamento de bombas e de caixas d'água monitorando possíveis vazamentos

- **Climatização** - Controle de todos os aparelhos de ar-condicionado e ventilação do edifício, também por acionamento remoto ou agendamento

ASA Coelho
das Bombas
Tradição e excelência em tudo que faz!

- Contrato mensal de manutenção preventiva
- Quadros elétricos de comandos automáticos
- Manutenção e venda de bombas D'água
- Aquecedor de piscinas | Saunas a Vapor

WWW.ELETROCOELHO.COM.BR

SERVIÇOS COM GARANTIA TOTAL DE 18 MESES

FAMAC
MOTOBOMBAS

ASSISTÊNCIA TÉCNICA ESPECIALIZADA

BOMBAS D'ÁGUA

BOMBAS DE PISCINAS
Instalação de botão de emergência

✓ Prediais ✓ Residenciais ✓ Esgoto e Pluvial

EMERGÊNCIA:
47 9.9614.9101
47 9.9631.2414

eletrocoelho 47 3367.4570
eletrocoelhobc Balneário Camboriú - SC

A Casa das Bombas Coelho atua no Vale do Itajaí há mais de 35 anos com completa linha de máquinas e equipamentos para condomínios

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

OTIS
United Technologies

Soluções sob medida para o seu condomínio.

- Elevadores
- Escadas
- Esteiras rolantes

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

www.otis.com

improve efficiency

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

Central de Atendimento ao Cliente
0800 704 87 83

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

DE OLHO NO MERCADO



ROGÉRIO DE FREITAS
contato@condominiosc.com.br



Candidato a síndico é devorado por tubarões

A baixa concorrência nas eleições condominiais devido ao comum desinteresse dos condôminos ao cargo de síndico vem mudando. Aos poucos estamos vendo o oceano azul, onde os síndicos pioneiros na oferta do exercício especializado da função de síndico nadavam de braçada, se tornando avermelhados pelos efeitos de uma crescente concorrência. A metáfora cromática dos oceanos pode ser estranha ao leitor, mas é senso comum no universo corporativo desde 2005 quando foi lançada a obra "A Estratégia do Oceano Azul", escrita por W. Chan Kim e Renée Mauborgne. A obra trata das empresas que prosperaram em setores criando novas soluções com novos valores (Oceano Azul), ao contrário do modelo tradicional de procurar superar a concorrência das soluções existentes (Oceano Vermelho).

Por isso tenho dito que os colegas síndicos que concorrem ao cargo, apresentando soluções tradicionais, por honorários cada vez mais baixos, ou estão virando tubarões, ou comida deles. De toda forma estão transformando as águas claras em que hoje nadam em um "meio ambiente" manchado de sangue (como fala a obra), resultado dos efeitos do aumento da concorrência.

Os estudos apresentados no livro são recheados de exemplos e técnicas que considero ser importante tratarmos aqui, com um olhar para o síndico que se vê numa posição empreendedora e profissional. Acredito ser possível sim fazer uma leitura com a ótica do setor condominial, sobretudo voltada à sindicatura, dos ensinamentos do livro.

Oceano Vermelho - É aquele ambiente onde a concorrência é tradicional e hostil, as ofertas e soluções são amplamente conhecidas e uniformes, e a estratégia de negócios é defender a posição e subjugar a concorrência. Aqui teremos um síndico acostumado ao senso comum, buscando entregar soluções genéricas a um baixo custo. Ou seja, o melhor do mesmo, ou um menor honorário.

Oceano Azul - É aquele ambiente onde não há con-

corrência devido ao posicionamento exclusivo e inovador. Aqui veremos o síndico diferenciado, com novas e exclusivas soluções para velhas dores e problemas. Entregando sempre mais, melhor e exclusivo por um honorário igualmente exclusivo.

Oportunidades - Na ótica do Oceano Vermelho é quando o síndico vê oportunidade de ser eleito apresentando aos condôminos soluções que estão no espectro de sua compreensão da situação, defendendo que, o que tem a ser feito é o comum e tradicional a um baixo custo. Na ótica do Oceano Azul é quando o síndico defende que sua sindicatura está edificada em um modelo de gestão exclusivo, íntegro e inovador.

Concorrência - Na ótica do Oceano Vermelho existe concorrência quando um condomínio busca eleger um síndico de forma genérica. Então o síndico tubarão busca destacar-se entre os congêneres fazendo mais do mesmo, muitas vezes a um preço menor. Na ótica do Oceano Azul não existe concorrência, porque o condomínio quer eleger você, pois já percebeu o valor e a solução que só você pode entregar, independentemente do valor.

Demanda - Na ótica do Oceano Vermelho o síndico procura solucionar problemas já identificados pela massa condominial. Na ótica do Oceano Azul o síndico busca esclarecer que há outros problemas que devem ser resolvidos e que a massa condominial não está contemplando.

Relação Custo X Benefício - Na ótica do Oceano Vermelho o síndico apresenta sua proposta contando que o condomínio faça uma escolha entre baixo custo, ou diferenciação e excelência no modelo de gestão. Na ótica do Oceano Azul o síndico apresenta a sua proposta com o foco na excelência e exclusividade do modelo de gestão independentemente da percepção do valor da proposta.

Rogério de Freitas, graduado em Administração de Empresas, pós-graduado em Marketing e Gestão Empresarial, Síndico Profissional.



BENEFÍCIOS DA TINTA EPÓXI EM GARAGENS DE CONDOMÍNIOS

Quando o assunto são os revestimentos para garagens, existem várias opções disponíveis no mercado. Ainda que todas tenham seus benefícios próprios, nenhum se equipara à tinta epóxi em garagens.

O que é tinta epóxi e quais seus benefícios? A tinta epóxi nada mais é que um revestimento epoxídico, ou seja, que se endurece quando misturado com um agente catalisador. Isso, se aliado à espessura de aproximadamente 200 µm do material, faz com que ela tenha alta resistência. Consequentemente, o piso onde é aplicado este material beneficia-se com a durabilidade do mesmo.

Alguns dos principais benefícios da tinta epóxi, além da alta resistência - o que reduz, em enormes proporções, a necessidade de manutenção -, são a durabilidade,



de, a facilidade de limpeza (diga adeus àquele piso empoeirado e

descascado) e sem contar a inquestionável beleza estética (visto que o revestimento é muito brilhante), e, por fim, a possibilidade de escolha entre um altíssimo número de cores.

E quando falamos em tinta epóxi para garagens, os benefícios citados acima ficam ainda mais evidentes.

Esse revestimento é, na maioria dos casos, aplicado em pisos que recebem cargas pesadas ou locais que têm uma circulação de veículos diária, e são as garagens o ambiente em que esse revestimento é mais encontrado - especialmente em condomínios. Podem ser utilizadas para pisos novos ou para recuperação de pisos antigos com superfícies irregulares, fissuras, trincados, buracos.

Se você acha que o seu condomínio pode se beneficiar disso, você tem toda a razão! Entre em contato com a Altipisos, nós podemos te ajudar!



REVESTIMENTO EPOXI: alta resistência, durabilidade, beleza e facilidade de limpeza. Diga adeus àquele piso empoeirado e descascado da garagem!

Atendemos em todo o estado: (48) 3346.3454 / 98816.9587 / www.altipisos.com.br



CONDIÇÕES ESPECIAIS PARA CONDOMÍNIOS EM ATÉ 48X

www.altipisos.com.br

QUADRAS POLIESPORTIVAS

IDEAL PARA CONDOMÍNIOS, ESCOLAS E CLUBES
GARANTINDO MUITO LAZER E DIVERSÃO

INSTALAÇÃO EM ATÉ 48 HORAS SEM DETRITOS NA OBRA

REVESTIMENTO EPÓXI PARA GARAGEM

PINTURA E REFORMA PARA PISOS DE GARAGEM

NOSSOS SERVIÇOS:

- 
- 
- 
- 
- 
- 

LIGUE AGORA E PEÇA SEU ORÇAMENTO

☎ 48 3346.3454
☎ 48 98816.9587

📱 @altipisos



MERCADO

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

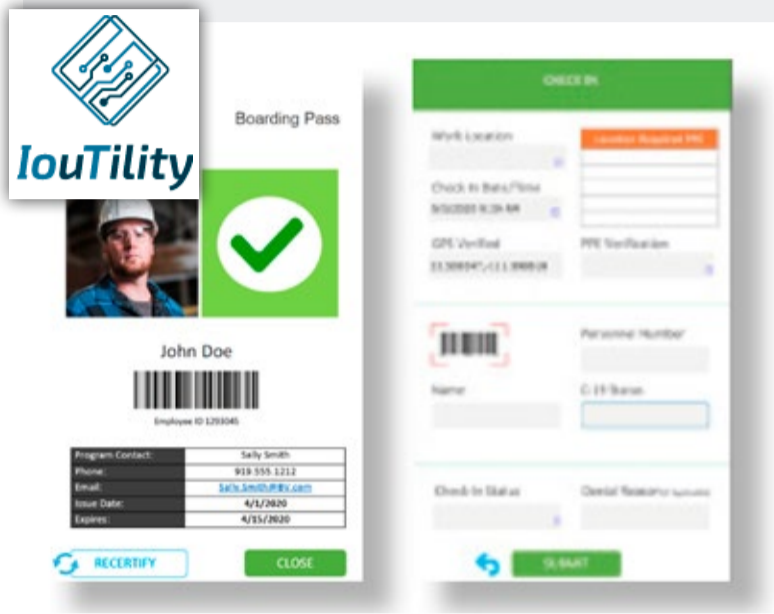
PLATAFORMA DE GESTÃO TRAZ SEGURANÇA PARA AS OBRAS DURANTE A PANDEMIA

Uma grande parte dos planos do ano passado precisaram ser adiados para 2021. Nesta lista está o investimento em reformas e melhorias para sua casa e seu condomínio. Assim, soluções foram criadas para que os serviços sejam retomados de forma segura e controlada, desde os primeiros meses do ano. Uma das ferramentas que ajudam a viabilizar as obras e serviços em seu condomínio é a COVOPORATE.

Essa plataforma de gestão permite ao condomínio e a seus condôminos acompanharem atualizações sobre o estado de saúde de prestadores de serviço, entregadores e funcionários, como porteiros, seguranças e equipe de zeladoria, reduzindo o risco de transmissão de doenças.

Disponível nos formatos de aplicativo e site, o COVOPORATE combina informações de saúde fornecidas pelos profissionais com a temperatura corporal, resultado de testes de Covid e monitoramento do uso de EPIs (equipamentos de proteção individual), conforme estabelecido nos protocolos de biossegurança.

Com esses dados, é possível



tanto para a empresa contratada quanto para os moradores e síndicos verificarem o status do prestador de serviço, garantindo a entrada segura, tendo como base os protocolos de segurança do Centro de Controle e Prevenção de Doenças dos Estados Unidos (CDC).

Com um painel de controle totalmente customizável, a IouTility disponibiliza a plataforma COVOPORATE de maneira personalizada

para facilitar o acesso às informações, de acordo com as necessidades de cada cliente.

A COVOPORATE é a solução para realizar obras e serviços em sua casa e condomínio, sem deixar as metas e objetivos esperando o fim da pandemia.

Solicite um orçamento pelo comercial@ioutility.com.br

O SÍNDICO NO DIVÃ

DANILO LOPES JR.
danilo.lpz@hotmail.com



A saúde mental e os novos hábitos laborais

Estamos atravessando a maior crise sanitária global dos últimos 100 anos, e como toda crise, seja de qual natureza for, nos demanda sobretudo um senso de adaptação bastante apurado e desenvolvido, assim como o exercício cotidiano dele. Muitas transformações, desconforto, insegurança e medo são produzidas por uma crise, que naturalmente faz parte do processo de vida, crescimento e desenvolvimento de cada um de nós.

Mas as crises também trazem consigo e revelam grandes oportunidades de mudança de hábitos e padrões de comportamento que já se demonstram disfuncionais e desadaptativos, as crises servem para isso também, impulsionar-nos à frente, ao crescimento e ao desenvolvimento do ser e de suas funcionalidades.

Diante disto, algo que veio muito a calhar e que exemplifica perfeitamente o que já expus, são as novas formas de trabalho, e os novos hábitos e costumes que advêm dessas mudanças, o home office.

A grande importância aqui e que faz toda a diferença em todo este processo de transformação e mudança nos hábitos, no comportamento, nos costumes e no modo de trabalhar, é a conscientização deste processo, ou seja, quanto mais conscientes daquilo que estamos fazendo, seja no modo de trabalhar, ou mesmo em qualquer coisa que façamos na vida, mais empoderados de nós mesmos e daquilo que estaremos realizando, ficaremos.

Para quem vive em condomínios, e para o próprio síndico, que serve ao papel de regular os relacionamentos coletivos no seu espaço, este desafio de adaptar-se a novos hábitos e padrões laborais, parece ainda maior, pois, se já estávamos cercados de grades, dispositivos de segurança e limites geograficamente bem definidos, a partir de agora, esta sensação claustrofóbica pode ser ainda maior, mesmo que toda esta mudança traga também benefícios e otimização dos nossos recursos e do nosso tempo.

Diante do exposto, convoco o leitor à reflexão sobre as consequências e o impacto destes novos hábitos na nossa saúde mental, da mesma forma que as atitudes que poderemos desenvolver no intuito de conseguir absorver todas essas novas demandas que o trabalho em casa exige, e assim, saber evitar uma situação insidiosa de Burnout, que é o adoecimento mental em decorrência do trabalho exaustivo ou em razão dele.

O isolamento prolongado unido ao estresse natural da atividade laboral, pode causar-nos insidiosamente, sentimentos de solidão, abandono, angústia, ansiedade e desesperança, e o pior de tudo, uma sensação de ausência de sentido que paralisa nossas ações, e que vão deprimindo o organismo trazendo prejuízos mentais, físicos, emocionais e relacionais, contribuindo inclusive a um comportamento antissocial no ambiente coletivo condominial.

Portanto, vão aqui algumas dicas ao caro leitor, primeiro de tudo, saiba diferenciar e discriminar o que diz respeito às atividades e ao espaço de trabalho, e o que diz respeito às atividades caseiras e familiares, e a este espaço, restrinja-se ao acesso de noticiários tóxicos nos meios de comunicação, notícias ruins causam ansiedade e insegurança, mantenha o contato e os vínculos, mesmo que virtual com os amigos, tenha uma atitude bem humorada diante das adversidades, parafraseando Mário Quintana, "falar bobagens areja a alma", desenvolva alguma atividade física durante o período de trabalho, alimente-se bem, a boa alimentação interfere muito mais na nossa saúde mental do que pensamos, desligue-se do trabalho ao final do expediente, e por fim, faça uma boa psicoterapia, porque as grandes transformações e mais duradouras, vêm de dentro.

Daniilo Lopes Jr é psicólogo clínico e psicoterapeuta de orientação analítica e atende online por videochamada. Contato (51) 98496.6167

NO RETORNO ÀS AULAS,

BENEFÍCIOS EXCLUSIVOS PARA MORADORES DE CONDOMÍNIOS!

Com agilidade e competência, a Rede de Educação Adventista focou na pandemia para investir ainda mais em tecnologia e práticas de ensino

Para um ano que iniciou promissor, 2020 nos surpreendeu de forma negativa, mas também esperançosa e renovadora. Ao mesmo tempo em que precisamos nos resguardar e distanciar, também pudemos reforçar valores.

Com a pandemia se alastrando pelo mundo, a insegurança em relação à saúde virou assunto e foi preciso tomar providências. O distanciamento físico foi necessário, o uso de máscara foi adotado e a suspensão das aulas presenciais foi aplicada. Diante disso, a educação também tornou-se tema frequente em conversas.

A educação, por vezes vista com indiferença - como se devesse ocorrer apenas em ambientes ditos escolares - precisou ser revista e passou a ser parte do ambiente familiar. Lar e escola passaram a vigorar no mesmo lugar e a importância da educação passou a refletir de forma mais expressiva.

Em meio a tudo isso, pode-



mos destacar a Rede de Educação Adventista, que não parou e com rapidez se reorganizou, alinhando plataformas digitais modernas e completas, com metodologias mais próximas ao ensino remoto e possibilitando à família acompanhar as aulas e o aprendizado a qualquer horário.

O ambiente escolar se manteve em movimento: espaços de aprendizagem foram renovados e a preparação física para o retorno dos estudantes foi constante.

O Ensino Híbrido foi projetado e foi preciso entender a realidade e mostrar aos estudantes e a família, que, quando se deseja e se está preparado, a qualidade do ensino pode ser mantida frente a qualquer situação.

A Rede de Ensino Adventista no programa de retorno às aulas está com descontos na mensalidade para moradores de condomínios, entre em contato e saiba os benefícios exclusivos para inscrições de alunos do seu condomínio! **(48) 99139.8391**

ASSEMBLEIAS VIRTUAIS

A convenção do nosso condomínio não fala nada a respeito da assembleia virtual. A minha dúvida é se posso fazer uma assembleia online depois que acabou a Lei 14.010, não terei problemas depois para registrar o documento em cartório?

Lúcia Menezes, São José

As assembleias são atos absolutamente tradicionais, posto que realizadas da mesma forma há pelo menos 2.500 anos. São derivadas das antigas ágoras gregas, palco no qual os assuntos de interesse geral das pólis (antigas cidades-estado gregas) eram definidos.

Por este motivo, é natural e até compreensível a ocorrência de certa resistência para o reconhecimento uníssono da aplicabilidade das assembleias realizadas eletronicamente. É certo que este modelo de reunião de pessoas, em que pese não seja inovador, rompe com o formato tradicional, que pressupunha a presença de cada um dos indivíduos em um único ambiente presencial a fim de propiciar a sustentação oral das ideias e a deliberação dos assuntos pautados.

Juridicamente, no Brasil, a possibilidade de realização de assembleias na modalidade vir-

tual teve sua origem na Medida provisória 517/2010, que autorizava as companhias (S.A) de capital aberto a concretização de atos assembleares online, tendo, mais adiante, com a Lei 12.431/2011, culminado com a criação do Parágrafo Único do artigo 121 da Lei das S.A, que assim versava: "Nas companhias abertas, o acionista poderá participar e votar a distância em assembleia geral, nos termos da regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários."

Não demorou para que a realização de assembleias na modalidade virtual chamasse a atenção do mercado condominial, pois, os condomínios possuem pontos de convergência com as sociedades empresárias, haja vista que os condôminos são "sócios" uns dos outros (sem *affectio societatis* - vontade de ser sócio) e as despesas são rateadas na proporção das frações ideais/forma definida pela convenção (art. 1.336, I, CC - quotas do capital social integralizado).

Antes mesmo da pandemia do Covid-19, alguns projetos de lei, dentre eles o PL 548/2019, de autoria da Senadora Soraya Thronicke, visavam, com fundamento no princípio da legalidade, constante do artigo 5.º, inciso II, da Constituição Federal ("ninguém será obrigado a

fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei") possibilitar a realização de assembleias condominiais na modalidade virtual.

Os críticos do tema, sustentavam que, para a viabilização das assembleias virtuais nos condomínios, seria imprescindível, por conta da redação do artigo 1.350 do Código Civil, fazer previsão expressa na convenção, conquanto estas seria realizadas no tempo e forma lá previstos.

A pandemia do Covid-19 (março de 2020), serviu, em verdade, como um catalizador de procedimentos, abreviando o tempo de maturação de inúmeras tomadas de consciência, dentre as quais encontra-se as assembleias virtuais.

A catálise foi tão fugaz que, em 10 de junho de 2020, entrou em vigor a Lei 14.010, tendo sido autorizado, durante o período de duração da pandemia, cujo término estimou-se em 30 de outubro de 2020, a realização de atos assembleares virtuais em condomínio, conforme previsto pelo artigo 12 da citada lei.

Pouco mais de mês depois, no dia 28 de julho de 2020, foi sancionada a Lei 14.030, que fora responsável pela criação de novo Parágrafo Único do artigo 121 da Lei das S.A e do artigo 1.080-

A do Código Civil, cuja redação têm servido para fundamentar analogicamente a realização de assembleias virtuais em condomínios, ainda que sem previsão junto a convenção. Diversas foram as decisões judiciais neste sentido, valendo anotar a sentença proferida nos autos 5013604-82.2020.8.24.0038, originada pela 2.ª Vara Cível da Comarca de Joinville/SC, que ganhou repercussão nacional pelo pioneirismo.

Atualmente, a maioria das serventias de Registro de Pessoas Jurídicas (cartórios onde as atas de assembleia são registradas), vem entendendo que a motivação pela qual o artigo 11 da Lei 14.010/2020 foi concebido ainda não cessou, haja vista que a pandemia ainda continua produzindo efeitos, e por isso continua registrando as respectivas atas assembleares, sobretudo porque o Provimento 95 do CNJ encontra-se prorrogado até a data de 31 de março de 2021 e exclui a exigência de assinatura realizadas eletronicamente com certificado digital validados pelo ICP Brasil (Infraestrutura de Chaves Públicas).

No entanto, há aqueles re-

gistradores legalista que entendem terem os efeitos do artigo 11 da Lei 14.010/2020 cessado no dia 30 de outubro de 2020, de modo que encontram-se rejeitando o registro de todas as atas das assembleias virtuais realizadas a partir do dia 31 de outubro de 2020. Os fundamentos utilizados são justamente a ausência de previsão na convenção condominial e o encerramento da vigência do artigo 11 da Lei 14.010/2020.

Portanto, a legalidade das assembleias virtuais é algo que já não mais se questiona. Com efeito, neste instante, a insegurança jurídica gravita em torno da ausência de entendimento unificado dos titulares das serventias de registro de pessoas jurídicas, fator que poderá implicar na negativa de registro das atas das assembleias realizadas na modalidade online.

A modificação deste cenário e o estabelecimento da desejada segurança jurídica dependerá do engajamento do mercado condominial e do esforço a ser empreendido pelas entidades de classe.



Karpat & Camacho Advogados Associados
Gustavo Camacho OAB/SC 32.237
(47) 3278.9026

VAGA DA GARAGEM

Gostaria de informações sobre a legislação acerca de condômino que estaciona carros além das vagas que tem direito, inclusive em locais proibidos que obstruem a passagem e a saída de emergência. O que fazer quando é constante essa infração e o mesmo se recusa a remover os veículos?

Alexandra Silva,
Florianópolis

A utilização das vagas de garagem gera constantes conflitos entre os moradores, mormente naqueles casos onde se estaciona mais de um veículo por vaga ou quando o

veículo tem um porte que excede os limites especificados. Segundo o art. 1335, inciso II do Código Civil, é direito do condômino "usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores".

Podemos citar também o parágrafo único do art. 1.314 do Código Civil, que preceitua que "nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros." No caso em apreço verifica-se que o morador está abusando do direito de uso das partes

comuns e prejudicando a utilização dos demais vizinhos. Além disso, reputo temerário o comportamento de obstruir a passagem dos condôminos, mormente a circulação de emergência, visto que gera riscos à segurança dos moradores, revelando-se, ainda, contrária às regras de boa convivência em prol da coletividade, as quais todos aqueles que moram em condomínio são obrigados a observar.

Além disso, cada condômino tem o direito ao uso das suas partes exclusivas conforme indicado nas matrículas dos seus imóveis (apartamento e garagem), não podendo

utilizar vagas de terceiros, mesmo que desocupadas, sem prévio ajuste com os respectivos proprietários.

Portanto, deve-se consultar a Convenção e o Regimento Interno para extrair as regras que disciplinam a utilização das vagas de garagem e impõem penalizações (advertência e multa) aos transgressores, ou, caso não haja previsão específica, o condomínio pode discutir a situação em assembleia condominial através de item específico, que poderá

aplicar multa ao transgressor de acordo com o art. 1.337 do Código Civil que pode chegar a cinco vezes a taxa condominial da unidade.

Caso as medidas administrativas (advertência e multa) não logrem efeito, será possível recorrer ao Poder Judiciário para compelir o condômino a deixar de utilizar as áreas comuns por prejudicarem a utilização, circulação e acesso dos demais condôminos.



Pedro & Reblin Advogados Associados
Rogério Manoel Pedro OAB/SC 10745
(48) 3223 6263

VANTI

INTELIGÊNCIA EM DRONES

INSPEÇÕES DE FACHADAS & COBERTURAS

DRONES + IA + ENGENHARIA
Automação do Escaneamento, Mapeamento e Estatística das Patologias
Relatório Interativo e Laudo Digital
Menos Riscos, Mais Rápido, Menos Custo, Maior Precisão

48 99673.4454 • fachadas@vantinteligencia.com • www.vantinteligencia.com

UNICA

Serviços Construtivos

- Pintura predial
- Recuperação estrutural
- Reformas de fachadas
- Reformas de interiores
- Projetos
- Construções

48 4042.1222

RESPONSÁVEL TÉCNICO
ENG. CIVIL:
ALMIR RODRIGO GONÇALVES
CREA/SC 108967-2

www.unicasc.com.br
contato@unicasc.com.br
Rua Tiradentes, 15 Kobrasol - São José - SC

GUIA DE FORNECEDORES

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



ADMINISTRAÇÃO / SÍNDICO PROFISSIONAL

GOLDSÍNDICOS.CO
ASSESSORIA CONDOMINIAL

"CONECTE-SE COM UM NOVO MUNDO, CONECTE-SE CONOSCO."

Assessoria & Gestão Condominial

48 9.9623.7952 | @goldsindicos.co | goldsindicos@gmail.com

Prolare
SÍNDICO PROFISSIONAL

A Prolare tem como diferencial o profissionalismo, a busca pela redução de custos e a ética nos negócios.

Solicite agora mesmo uma visita e conheça todas as vantagens de se trabalhar com um Síndico Profissional em seu condomínio.

48 3028.4808 | 48 9.9962.0974 | adriane@prolaresindico-profissional.com.br | www.prolaresindico-profissional.com.br | Rua Antônio Costa, 33 - Sala 403 Itacorubi - Florianópolis - SC

Schnel
SOLUÇÕES PREDIAIS

REFORMAS PREDIAIS

(48) 3257.1919

www.schnelsolucoesprediais.com.br

PADRÃO
SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

✓ PINTURA E MANUTENÇÃO PREDIAL
✓ REVESTIMENTOS EM GERAL
✓ RETROFIT
✓ IMPERMEABILIZAÇÕES
✓ CONSTRUÇÕES E REFORMAS

A CERTEZA DO MELHOR ATENDIMENTO!

48 3029.8929 | 99629.5101 | padraoserv

www.padraoserv.com.br

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

Ampla
Questão de Confiança

Pintura e Reforma de Condomínios

www.amplase.com.br | amplaempreiteira@gmail.com

(48) 3337.0889 / 3371.5512 | Cml (48) 99163.7233 | 99175.9900

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

Tech New
Arquitetura e Pinturas

(48) 9 9982 8141

Pintura Predial | Laudos
Lavação de fachadas
Impermeabilizações

Soluções técnicas para Construção Civil.

Resp. Téc: Arq. Armando Felipe da Silva - Mestrado/ Patologia da Construção

CYMACO
ENGENHARIA

SOLICITE SEU ORÇAMENTO: (48) 3348-0047
OU APONTE A CÂMERA DO SEU CELULAR NO QR CODE PARA SABER MAIS:

RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL • RETROFIT • PINTURA PREDIAL • IMPERMEABILIZAÇÃO

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS

CS ENGENHARIA QUALITATIVA

Eng. Claudio L. Skroch
Especialista em Cálculo Estrutural

Vistorias Prediais com Auxílio de Drone e Câmera Térmica / Avaliação Imobiliária
Relatório de Análise Técnica
Perícia de Engenharia / Vistoria de Vizinhança
Fiscalização de Obras e Serviços
Vistoria Predial em Garantia

(48) 99919.1211 / 3238.9631 | claudiolsk@gmail.com | www.csengqualitativa.com

CONDOR
EMPREITEIRA

PINTURA, REFORMA E CONSTRUÇÃO
ALVENARIA, CERÂMICA E TELHADO
LAVAÇÃO DE FACHADA E IMPERMEABILIZAÇÃO

48 98454-3466 | contato@condor.srv.br

CREA/SC:150.365-0

ECOND
ENGENHARIA PARA CONDOMÍNIOS

Ser síndico é valorizar o patrimônio, zelar pela vida e pela convivência. A Econd Engenharia para Condomínios nasceu para auxiliar o síndico nos seus desafios.

Para contato, aponte a câmera do seu celular

- + Laudo técnico de patologias
- + Vistoria de entrega de condomínio
- + Laudo de regularização de edificação
- + Regularização de projetos
- + Laudo de avaliação de imóvel
- + Acompanhamento e vistoria de obras

48 98820-5405 | econdengenharia.com.br

DARCI PINTURAS 14 Anos

Pintura Predial | Lavação | Reformas

Especializado em Condomínios

Eng. Resp. Rafael Silva de Souza Cruz

_darci_pinturas_ | darciempreiteira@yahoo.com | (48) 99161.3057

FOSS
ENGENHARIA E CONSULTORIA
VALORIZANDO O SEU PATRIMÔNIO

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

(48) 99985.3938 | contato@fossengenharia.com.br | www.fossengenharia.com.br

- | Laudos técnicos prediais e condominiais
- | Laudos cautelares de vizinhança
- | Inspeções de estruturas de engenharia
- | Vistorias técnicas prediais
- | Auditorias prediais
- | Perícias judiciais e extrajudiciais de engenharia
- | Assistência técnica em perícias de engenharia
- | Assessoria condominial de engenharia

RH EMPREITEIRA

PINTURA E REFORMA PREDIAL

(48) 3024.5277

25 anos

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

MAPA
ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO

LAUDOS TÉCNICOS DE VISTORIA E PERÍCIAS EM CONDOMÍNIOS

FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DE OBRAS EM CONDOMÍNIOS

48 99982.1196 • 98406.5470 | lineofilho@gmail.com | Engenheiro Lineo

Grellert
Empreiteira

- Lavação predial • Recuperação estrutural
- Impermeabilizações • Pinturas e restaurações
- Projetos de Revitalização de Fachadas

Cuidar do seu patrimônio é o nosso objetivo

contato@grellertempreiteira.com.br | (48) 3206 8363 | 99110.5926 | www.grellertempreiteira.com.br | Prof. Maria do Patrocínio Coelho, 188 / Fpolis

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 - Responsável Técnico
Engº Civil de Seg. do Trabalho - CREA/SC 017036-4

48 3223.6363 | 48 9.9980.9377 | pravaliaresengenharia@gmail.com | www.pravaliaresengenharia.com.br

O + completo guia de serviços condominiais!

Segurança, elétrica, hidráulica, acessórios, limpeza e conservação, e muito mais

CondomínioSC
Informando o Síndico Catarinense

Faça sua cotação, é online e gratuito!

www.condominiosc.com.br

Oficiais de justiça no condomínio

Porteiros devem ser orientados para receber corretamente os oficiais de justiça

Da redação

Tentar impedir ou retardar a entrada de oficial de justiça na execução de um mandado expedido para algum morador do condomínio e negar informações ou prestar informações falsas são condutas que podem configurar crime previsto no Código Penal. Porteiros bem informados evitam constrangimentos desnecessários e, nesses casos, a orientação dos síndicos é essencial.

No edifício Lúcio Cavaler, em Criciúma, a recomendação do síndico Maurício Meller é clara e objetiva: colaborar e não dificultar o trabalho do oficial. O síndico afirma que os porteiros são orientados a anunciar os oficiais de justiça pelo interfone e cooperar da maneira que for necessária. O residencial é um dos mais conhecidos de Criciúma por ser o mais alto, com 25 andares e 50 apartamentos. “Desde que comecei a minha gestão no prédio, não registramos nenhum caso fora da normalidade. Eventualmente, temos a chegada de algum oficial de justiça no condomínio e orientamos a portaria a não ajudar ilícitamente o morador, como dizer que ele não está, por exemplo.”, complementou Meller.

Não dificultar a entrada

O oficial de justiça Jairton Pavan comentou que, no entanto, nem sempre a chegada

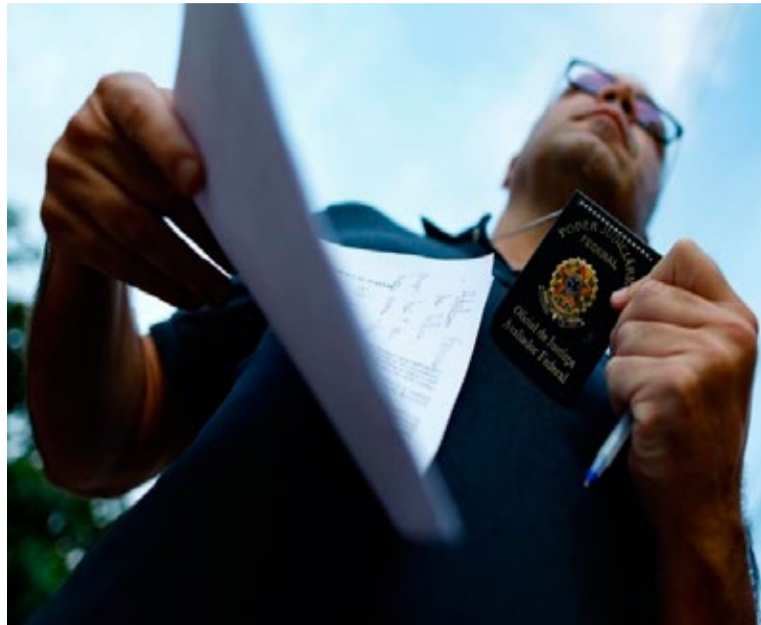
de um oficial de justiça nos condomínios de Criciúma é facilitada por porteiros, seguranças ou zeladores. “Diariamente encontramos dificuldades, pois geralmente eles não estão preparados ou orientados corretamente sobre como agir. Muitos funcionários, por falta de informação, recebem ordem dos moradores para que não adentrem ao condomínio”, falou.

Segundo Pavan, muitas vezes o mandado judicial diz respeito à cobrança de taxas de condomínio atrasadas. “É muito controverso! Por isso, é importante que o administrador do condomínio explique ao funcionário como atuar nesses casos e recomendar, de fato, a não dificultar a entrada.”, explicou o oficial de justiça.

Se a entrada do oficial de justiça for obstruída de modo que o profissional não consiga efetuar seu trabalho, a ocorrência pode levar a uma situação extrema. “Quando o síndico está em casa, entramos em contato com ele e explicamos a situação. Mas se não está, torna-se ainda mais difícil. Temos, então, que comunicar ao juiz e pode haver ordem de arrombamento”, explicou Pavan sobre como a falta de orientação pode dificultar ainda mais o trabalho da Justiça.

Segurança

A fim de garantir a segurança do condomínio, uma recomendação importante para a recepção do oficial de justiça é solicitar que, na portaria, o profissional se identifique,



PARA GARANTIR a segurança do edifício, porteiros devem solicitar que o oficial se identifique na portaria, exibindo sua carteira funcional e documento de identidade

inclusive exibindo sua carteira funcional e documento de identidade ou carteira de motorista. Também para comprovar suas alegações, é importante solicitar que seja exibido, com a identificação, o mandado judicial, pois, dessa forma, o funcionário do condomínio

pode se certificar de que se trata de uma ordem emanada de um juiz de direito. “Muitos mandados correm em segredo de justiça, então não podem ser lidos pelos funcionários do condomínio, mas é possível averiguar sem ler o conteúdo”, explicou Pavan.

SAIBA MAIS

Confira dicas para repassar aos funcionários do condomínio e não obstruir o trabalho dos oficiais de justiça.

- Lembre que o oficial de justiça é um funcionário público do poder judiciário executando a ordem de um juiz e, por isso, é preciso atuar no sentido de contribuir para o seu trabalho.

- Exija identificação, através da carteira funcional e documentos, para certificar-se de sua idoneidade. Caso tenha dúvidas sobre a veracidade dos documentos, você pode chamar a polícia através do número 190. O oficial de justiça tem o dever de se apresentar oficialmente.

- Caso o oficial solicite não ser anunciado, o porteiro ou o síndico podem acompanhar o profissional da Justiça até o apartamento do morador.



S. CONTINENTE
SOLUÇÕES CONDOMINIAIS

www.scontinente.com.br

- ✓ **Administração de Condomínios**
- ✓ Especialistas há mais de **30 anos** no mercado condominial
- ✓ Auxiliando você a desempenhar uma **Gestão de Sucesso**



ACESSE TAMBÉM PELO NOSSO APP

☎ 48 3037.3200
📍 Rua São José, 472 - Estreito - Florianópolis - SC






ENERGIA SOLAR

ECONOMIZE ATÉ 95% NA CONTA DE LUZ DO SEU CONDOMÍNIO!

- ✓ Projeto e execução de sistema de energia solar fotovoltaica
- ✓ Equipe própria de engenharia treinada e especializada
- ✓ Soluções em energia para condomínios de pequeno, médio e grande porte
- ✓ Garantia de qualidade na execução do projeto mais adequado ao seu condomínio
- ✓ As melhores soluções em energia fotovoltaica do mercado da Grande Florianópolis

Solicite orçamento sem custo e sem compromisso.

☎ 48 99173.0030
📱 @linenergiasolar
✉ jsouza@linsolar.com.br
🌐 linsolar.com.br



COBRANÇAS DE CONDOMÍNIOS

Cobrança Garantida de condomínio

Receita integral antecipada

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

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



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

(48) 3241.0380 / 99143.1904
www.cobraccobranças.com.br | atendimento@cobraccobranças.com.br