

Jornal dos Condomínios

ANO 19 - N° 230 - FEVEREIRO 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



GUIA PARA PINTURA PREDIAL

Está na hora de repintar o prédio? Planejar, aprovar em assembleia, estabelecer cronogramas, formalizar contratos, escolher a melhor tinta e acompanhar a obra são ações que todo síndico deve ter no roteiro

Páginas 8 e 9

EM SC

VALE DO ITAJAÍ

Segurança em condomínio é questão de atitude

Páginas 10 e 11

FINANÇAS

DIREITOS

Separação impede ex-cônjuge de acessar imóvel?

Página 3

TJSC

Cartórios em SC devem registrar atas de assembleias virtuais

Página 4

INCÊNDIOS

Plano de abandono de edifícios

Página 16



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

#PROSPERERE

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

@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



INADIMPLÊNCIA NO CONDOMÍNIO? NÓS TEMOS A SOLUÇÃO

0800 889 0088

www.pontualgarantidora.com.br

Há 20 anos no mercado como a melhor solução na recuperação de crédito para condomínios



TERCEIRIZAÇÃO PROFISSIONAL
ZELADORIA ✓
PORTARIA ✓
LIMPEZA ✓
VIGIA ✓

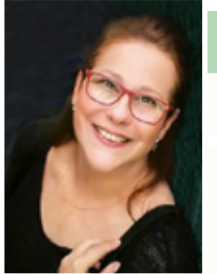
www.gmportaria.com.br

48 99805.2313 • 48 98435.7330 • gmprestadoradeservicos@yahoo.com



EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN @angeladalmolin@condominiosc.com.br



Início do ano, hora de planejar as obras no condomínio

De tempos em tempos, chega a hora de pintar o prédio e, então, surge uma série de procedimentos administrativos e financeiros que devem ser observados para pintar o edifício. Para esclarecer as principais dúvidas que surgem em síndicos e condôminos, o Jornal dos Condomínios preparou um guia de pintura predial para os gestores que estão se preparando para este tipo de manutenção no condomínio.

O casal se separou e a moradora solicitou ao porteiro que não deixe o ex-marido entrar no prédio, o que fazer? Este foi o questionamento enviado por um porteiro de edifício da Grande Florianópolis para a redação do jornal. Situações como esta são delicadas, porém mais comuns do que se imagina, e geram dúvidas recorrentes e constrangimentos à porteiros e síndicos. Confira nesta edição orientação sobre até que ponto um condomínio pode proibir ou não a entrada de uma das partes no edifício em caso de separação de casal.

Um registro bacana que recebemos na redação é a foto enviada pelo síndico Robson Soares do Condomínio Central Park. A vacinação contra o novo coronavírus em idosos de 90 anos ou mais começou em Florianópolis em fevereiro e o gestor enviou a imagem da primeira idosa do condomínio a receber a vacina. O síndico parabenizou a equipe do Posto de Saúde do bairro Saco Grande pela organização nos procedimentos realizados e pelo carinho dispensado à condômina.

Saúde do bairro Saco Grande pela organização nos procedimentos realizados e pelo carinho dispensado à condômina.



DONA ALDA CRIPPA RIBEIRO, de 92 anos, recebeu a vacina do Covid 19 em sua residência, no Condomínio Central Park, em Florianópolis.



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**

ASUA ENERGIA EM BOAS MÃOS

Produtos e Serviços em Grupos Geradores

9 ANOS NO MERCADO

24 HORAS

✓ MANUTENÇÃO

✓ VENDA ✓ LOCAÇÃO

www.newtecgeradores.com.br

newtecgeradores@newtecgeradores.com.br

48 3304.6307 • 3343.9313 • 9.9956.9579

29 ANOS

GR

Serviços Elétricos e Hidráulicos

Instalação e Manutenção Elétrica e Hidráulica.

Manutenção em Subestação.

EMISSÃO DE LAUDOS: Para-Raio (SPDA), Alarme Contra Incêndio e Iluminação de Emergência.

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
gerenciablumenau@adelantecobranças.com.br



Separação não impede ex-cônjuge de acessar imóvel

Proprietários e locatários têm direito de acessar condomínio após término de relacionamentos conjugais

Da redação

Um casal se separa e a moradora solicita ao porteiro que não deixe o ex-marido entrar no prédio. Situações como esta são delicadas, porém mais comuns do que se imagina e geram dúvidas recorrentes e constrangimentos aos porteiros que não sabem qual a postura correta devem ter nesses casos e, por isso, precisam ser orientados.

Separação é sempre um assunto complexo e quando envolve divisão dos bens, como um imóvel, o assunto fica ainda mais complicado, pois pela lei ambos têm seus direitos assegurados. O direito de propriedade é garantido constitucionalmente, no artigo 5º e inciso XXII da Constituição Federal, e no artigo 1.228 do Código Civil. Mas então, até que ponto um condomínio pode proibir a entrada de uma das partes no condomínio caso aconteça a separação de um casal ou término de um relacionamento?

Segundo a advogada Thatiana Lund Maduell, o assunto é bem complexo e deve ser tratado com cautela pelo síndico, pois uma relação conjugal, quando termina, envolve diversos fatores sentimentais, e isso muitas vezes acaba refletindo em atitudes drásticas como, por exemplo, a tentativa de impedir que a parte oposta tenha acesso ao imóvel onde residia. “No caso de um casal morador do prédio vir a se separar e a ex-esposa, ou ex-companheira, em caso de união estável, solicitar aos porteiros



OS PORTEIROS devem ser orientados para permitir ou não a entrada de ex-moradores

que não deixem o ex-companheiro entrar no condomínio, a primeira orientação é a de que o síndico seja acionado, pois é importante, num primeiro momento, buscar conversar com as partes envolvidas a fim de se chegar a um acordo, para evitar mais brigas ou novos desentendimentos dentro das dependências do condomínio”, orienta a especialista.

Responsável pelo imóvel

Após a conversa inicial, a advogada indica que o síndico

identifique quem é o responsável pelo imóvel oficialmente, ou seja, em nome de qual dos ex-cônjuges está o registro do imóvel ou o contrato de aluguel. “Se, neste caso, a nome da ex-esposa é o que consta no registro oficial, ela pode sim solicitar que a entrada do ex-marido seja impedida pelo condomínio. A única cautela que o síndico precisa tomar, além de verificar o responsável legal pelo imóvel, é solicitar que o pedido seja feito de maneira formal e assinada pelo requerente. E caso haja determinação judicial para impedimento de acesso ao imó-

vel por uma das partes, não há dúvidas, que também deve ser repassada a orientação aos porteiros e a referida decisão cumprida”, esclarece Thatiana.

No caso de ex-namorado, a advogada ressalta que, se também constar no contrato de locação é, portanto, oficialmente morador do condomínio. Desta forma, ele não pode ser impedido do acesso simplesmente por um requerimento da ex-namorada. Caso isso ocorra, o condomínio pode, inclusive, sofrer ação judicial. “Nenhum proprietário ou locatário que conste no registro de locação do imóvel

pode ser impedido de acessar seu imóvel, senão por ordem judicial. Por isso é importante que o condomínio tenha sempre um cadastro atualizado de todos os imóveis, com os nomes de moradores, proprietários e locatários, para que possa tomar as medidas cabíveis em cada caso com maior rapidez e sem muitos problemas”, alerta.

Proteção

De acordo com Thatiana, se por ventura, a situação não for resolvida e houver resistência da parte que pretende impedir o acesso do ex-companheiro, o síndico pode solicitar o auxílio da polícia para conduzir a situação da melhor forma, evitando, inclusive, que o condomínio seja penalizado por qualquer ato ilegal que possa ocorrer. “O condomínio não tem legitimidade para impedir o acesso de um morador proprietário em seu imóvel e, caso isso ocorra, poderá o mesmo sofrer ação judicial. Aliás, neste caso não existe diferença entre casamento e união estável, pois os direitos do casal se equivalem”, esclarece.

Em casos de violência doméstica e o imóvel esteja registrado em nome das duas partes envolvidas, a advogada explica que o mais indicado é que a mulher procure o judiciário como forma de proteger-se, solicitando medida protetiva. “De posse dessa determinação judicial, o condomínio tem legitimidade para impedir o acesso do agressor, mesmo que seu nome conste no registro como proprietário ou locatário”, conclui Thatiana.

Tapete Higieniza

Tapetes personalizados

(48) 3375-4563 | 99146-1001

Kapermil

EDIFÍCIO CASABLANCA RESIDENC

EDIFÍCIO PORTO RICO

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

TRANQUILIZA

Garantindo a tranquilidade do seu condomínio

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

48 • 3029 3320 saojose@tranquiliza.com.br

Rua Irmãos Vieira, 967, Ed. Berlin Office, Sala 803 - Campinas - São José - SC

www.tranquiliza.com.br

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

CONTROLL CONDOMÍNIOS

Assessoria contábil condominial
Administração de condomínios
Síndico profissional

SERVICO 16 ANOS QUALIFICADO

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

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



FAÇA CERTO

Cartórios em SC devem registrar atas de assembleias virtuais

Secovi SC tem retorno positivo junto a Corregedoria Geral da Justiça quanto ao registro de atas das assembleias virtuais

Da redação

O SECOVI-SC informa que, em face de seu pedido de providências, a Corregedoria Geral da Justiça do Foro Extrajudicial do TJSC emitiu a Circular n. 20, na qual, em razão da continuidade da pandemia prorroga os efeitos da Lei n 14 010/2020, principalmente o seu artigo 12, viabilizando a realização das assembleias virtuais e o respectivo registro nos Cartórios de Títulos e Documentos.

Segundo o Parecer do Juiz-Corregedor, decisão que forneceu elementos e fundamentos à Circular, “levando em consideração a continuidade da pandemia (...) entende-se no âmbito desta Corregedoria-Geral da Justiça como prorrogada a sua vigência, a fim de viabilizar a realização das assembleias, priorizando a segurança e a saúde da população”.

Ao final, o magistrado concluiu com um importante esclarecimento: “não há impedimento para que as assembleias virtuais continuem sendo realizadas e posteriormente, os documentos sejam enviados eletronicamente pela Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Registros Cíveis de Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas, desde que respeitados os requisitos exigidos para



SEDE DO SINDICATO DA HABITAÇÃO SC, em Balneário Camboriú

modalidade presencial”. Ou seja, nada impede a realização das assembleias condominiais virtuais, tampouco o registro da respectiva ata.

Todavia, deve-se observar as regras de convocação, participação, manifestação dos condôminos e demais atos inerentes às assembleias presenciais.

A Circular vale para todos os Cartórios de Títulos e Documentos do Estado de Santa Catarina. O Parecer e a Circular estão à disposição no site do Secovi/

SC ou acesse o QR Code para o download dos documentos.

Fonte: Assessoria Jurídica - Secovi SC

Acesse os documentos pelo QR Code



VIVER EM CONDOMÍNIO



MARTINHA SILVA
martinhasilvasbs@gmail.com



Criançada

Nunca vi o condomínio com tanta criança como neste verão. Com isso as reclamações só aumentam. Na piscina é um caos total pois quando se juntam é água pra todo lado. Até o Sr. Alfredo do 402 bloco A, sempre tão amoroso, perdeu a paciência. Eu o encontrei saindo da área da piscina, todo descabelado com a toalha pendurada no braço, uma bermuda que mal se segurava no seu abdômen magrelo e calçando apenas um pé de chinelo.

- Maria - ele me disse - essas crianças me derrubaram na piscina.

Minha maior preocupação foi se ele havia se machucado, mas felizmente foi apenas o susto e o chinelo que voou longe. Pietro passou correndo por nós e arremessou o chinelo para o Dudu, do outro lado da piscina. Entre gargalhadas e provocações dos meninos, eu tive que adotar uma postura de matrona, pois as mães realmente mal prestavam atenção ao que acontecia.

Consegui contornar a contenda, acalmar o pobre homem e me comprometer que tomaria providências quanto ao tipo de comportamento das crianças. Depois, aos poucos foram chegando mais e mais reclamações, não apenas com esses dois garotos, mas com uma turminha de meninos e meninas entre sete e treze anos. Arminhas d'água pelo condomínio todo, molhando halls, corredores e escadarias, correria na garagem, e o que mais me preocupou foram as brincadeiras no elevador.

Vimos de um ano difícil que alterou totalmente a rotina de todos nós e, principalmente das crianças. Sem escolas por tanto tempo a energia represada acaba estourando no condomínio no período de verão. Os pais já não sabem mais o que fazer

com esses pequenos que ensaiam novos comportamentos, já não são mais bebês e ainda estão longe de ser jovens desabrochando para outros interesses. É típico dessa idade a algazarra, a bagunça, as brigas entre si, o testar limites. Porém, cabe aos pais monitorar o comportamento das crianças, não só pelo fato de invadir o espaço de outras pessoas, mas por se colocarem em risco.

Já soube de acidentes terríveis com crianças no elevador em outros condomínios. Fiquei com muitos medos na cabeça, pois como síndica sei que sou responsável pela integridade dos meus condôminos. Fui estudar o que fazer nesses casos, li artigos, pesquisei jurisprudências e consultei a assessoria jurídica do condomínio. Descobri que mesmo tendo várias responsabilidades, não cabe ao síndico e seus prepostos a guarda e segurança das crianças, cabe integralmente aos pais. Ao condomínio cabe a segurança exigida pelos bombeiros com relação ao ambiente, sistemas de prevenção de incêndio, botão do pânico, barreira física na piscina, placas e avisos nos espaços comuns que indiquem o que pode e o que não pode. Fora isso, a responsabilidade é toda dos pais. Caso haja algum acidente provocado por brincadeiras inadequadas, quem responderá será sempre os pais.

Além do risco à integridade das crianças seria bom se os pais também usassem seu poder de educadores e orientassem essas criaturinhas que o respeito ao próximo deve estar antes do prazer do divertimento pessoal.

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

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, garantia atendimento 24h!
48 3266.4003 - 99170.8008
santacruzbombas@gmail.com

Plantão de emergência com reparos de motores bombas e filtros

SUPORTE
Condomínios

- ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
- COBRANÇA GARANTIDA

48 3024.7275 www.suportecondominios.com.br

ECOND
ENGENHARIA PARA CONDOMÍNIOS

**LAUDOS DE INSPEÇÃO PREDIAL
LAUDOS DE REGULARIZAÇÃO
ACOMPANHAMENTO DE OBRAS**

econdengenharia.com.br 48 98820-5405 [/econdengenharia](https://www.facebook.com/econdengenharia)



Pisos de garagens e de quadras esportivas: escolher bem para economizar

Com inúmeras opções no mercado, os pisos devem ser escolhidos de acordo com a estrutura particular do condomínio, evitando gastos com reformas desnecessárias

Da redação

Trincas, rachaduras, descascamento, umidade... Os pisos das áreas comuns de garagens e de quadras esportivas estão expostos à ação das inúmeras pessoas que utilizam esses locais todos os dias, além dos efeitos do clima nos locais descobertos. Assim, é natural que surjam imperfeições com o passar do tempo. Algumas medidas simples, no entanto, ajudam a conservar e recuperar esses pavimentos, preservando a estética e também a funcionalidade.

Muitos síndicos se deparam com problemas nos pisos já entregues pela construtora. Para que não haja uma sequência de más escolhas, o primeiro passo na hora da reforma ou recuperação dessas áreas é a contratação de um engenheiro para orientar e acompanhar a obra. Empresas do nicho, aliás, já trazem o serviço desse profissional.

“Para a boa escolha de um bom piso, o síndico tem de estar atento à empresa contratada e solicitar a visita de ao menos três locais em que essa empresa fez obras”, orienta o engenheiro Kelton Ruan Possamai, responsável pela área técnica de uma empresa do ramo. Ele ainda acrescenta que o gestor deve estar alerta aos processos de aplicação e ao material fornecido.

Aberta ou fechada: as melhores opções para quadras esportivas

São diversos os tipos de pisos e revestimentos disponíveis para as quadras esportivas. O ideal, entretanto, é aquele que atende às especificações do espaço (aberto ou fechado), e, é claro, ao orçamento do condomínio.

Segundo Kelton, o mais indicado é executar um pavimento de concreto polido - para que se tenha uma boa base -, e depois aplicar o revestimento escolhido.

Para quadra externa, o mais indicado é a tinta acrílica à base de álcool, que é antiderrapante e tem alta durabilidade contra as ações climáticas.

Há ainda a opção da chamada manta flexível e, também, pintura com epóxi e poliuretano, que podem ser aplicadas nas quadras internas. A conservação, por sua vez, é simples: manter a área sempre limpa (utilizando água, sabão neutro e lavadora de alta pressão), sem deixar resíduos que possam danificar a superfície.

Garagens: atenção nas áreas de circulação intensa

Nas garagens, os pro-



QUADRA ESPORTIVA externa pintada com tinta acrílica à base de álcool: efeito antiderrapante e alta durabilidade contra as ações climáticas

blemas mais comuns são relacionados ao aparecimento de fissuras no solo. Foi o que aconteceu no Condomínio Residencial Alcântara, no bairro Campinas, em São José. “Essas trincas ocorreram pela má execução do piso. O construtor não utilizou as técnicas adequadas, porém as trincas que apareceram não trazem nenhum tipo de risco para a estrutura, apenas prejudicam a estética”, relata o síndico profissional Rangel Correa Vargas, responsável pela gestão do edifício.

Segundo o engenheiro Kelton, em garagens é necessário que haja pintura ou revestimento, pois é uma área de circulação intensa e o pneu dos veículos trazem resíduos. “Esses resíduos acabam formando um atrito maior na superfície, como uma

estrutura. “Em garagens pode ser aplicada a solução mais duradoura, de fácil limpeza e ótima estética que é a pintura com tinta epóxi. A pintura epóxi possui resistência e qualidade, apropriada para áreas de tráfego, com baixa intensidade de ataques abrasivos mecânicos”, aconselha o profissional.

Para o síndico Rangel, o acompanhamento de um profissional especializado na recuperação ou substituição dos pisos foi essencial. “Para cada tipo de piso tem um ou mais produtos apropriados. É importante consultar o fornecedor dos produtos a fim de escolher o mais indicado. Utilizar um produto inadequado poder prejudicar o piso e trazer prejuízos para o condomínio”, comenta, ao dar a dica: “em se tratando de pisos de garagens e de quadras esportivas, é importante varrer diariamente”.

lixa, e danificam rapidamente a superfície do piso da garagem”, explica o engenheiro.

Quando é feito um revestimento, por outro lado, o desgaste ocorre apenas na superfície, e não no concreto da

PISOS QUE DEVEM SER EVITADOS NAS QUADRAS ESPORTIVAS

Nas quadras externas evite pinturas e revestimentos que sejam brilhantes, pois tintas com essa característica são escorregadias e podem não atender à segurança.

cada local exige uma atenção diferente. Como exemplo, em ginásios de esportes em regiões frias, a umidade é condensada no telhado, e a água pode cair sobre a quadra, deixando o piso escorregadio e comprometendo o revestimento.

Nas quadras internas



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: QUADRA, REVESTIMENTO PARA GARAGEM, PISO MÓDULAR, ALUMBRADO, TELA DE PROTEÇÃO ESPORTIVA, ORÇAMENTO

LIGUE AGORA E PEÇA SEU ORÇAMENTO
☎ 48 3346.3454
☎ 48 98816.9587
@altipisos



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

O poder da oratória nas assembleias

Conhecer técnicas básicas de oratória auxilia o síndico a se comunicar de maneira mais eficaz com os moradores

Carla Kempinski

Saber expressar ideias de maneira clara, eficiente e atrativa para uma plateia é uma das funções do síndico durante a assembleia de condomínio e, para muitos, é a parte mais difícil do cargo. Muitos são extremamente competentes no desempenho diário, mas, no momento de falar em público, faltam-lhes técnicas adequadas para se expressarem de maneira mais eloquente. Uma das mais conhecidas é a oratória, que é a arte de falar bem em público. “Eu acredito que qualquer pessoa que se dispõe a falar em público deveria buscar técnicas de oratória, pois uma fala bem construída, com argumentações colocadas no momento certo, pode definir o sucesso de quem fala”, afirma o orador, palestrante e instrutor de oratória e liderança Clay Lopes.

Saber como agir no momento das discussões, das cobranças e reclamações, passando segurança e despertando o interesse dos ouvintes é fundamental. Para auxiliar nesse momento, Clay Lopes destaca algumas técnicas específicas, como um bom esquema retórico das ideias, com início,

meio e fim, utilizando ilustrações ao iniciar a exposição. Antecipar opiniões contrárias e neutralizá-las e, por fim, ter empatia, que é a capacidade de se colocar no lugar dos ouvintes. Saber ouvir é tão importante quanto saber falar e é um dos princípios básicos da boa comunicação.

A entonação da voz e a comunicação corporal também são importantes aliadas para obter a atenção e compreensão dos moradores. “A entonação somada à impoção e à inflexão da voz dão musicalidade à fala, tornando-a de melhor entendimento, trazendo vida ao conteúdo; é muito importante treinar a expressividade lendo em voz alta. O corpo fala e, sabendo utilizar gestos adequados, o orador ganha mais vigor quando somado à expressão vocal”, completa o especialista.

INTENSIDADE DA VOZ

A fonoaudióloga Claudinéia Crescêncio também ressalta que todas as pessoas que falam em público deveriam se preocupar em ter uma boa dicção, altura e velocidade de fala equilibrados. “Falar rápido demais transmite ansiedade e nem sempre deixa



ORGANIZAÇÃO aliada a uma boa argumentação pode definir o sucesso de uma assembleia

clara a mensagem que se quer transmitir. Cuidar da intensidade da voz também é importante: falar em volume baixo ou alto demais pode trazer desconforto ou até irritabilidade para quem está ouvindo”.

Outra dica é organizar o momento de cada um expor suas ideias para não haver confusão e competição sonora, causando estresse e incompreensão de mensagens. “Contato visual com o público e bom humor sincero também podem ajudar muito”, complementa a fonoaudióloga.

A especialista em voz também orienta aos síndicos mais tímidos ou ansiosos que treinem em frente ao espelho e gravem sua exposição em um gravador ou vídeo de celular. “Isso ajuda a detectar as falhas e também a se acostumar com a sua imagem, o som de sua voz e seu jeito de falar”.

Para os que desejam se aprofundar mais na arte de falar bem em público, Clay Lopes recomenda buscar um bom curso de oratória e depois estudar sobre o assunto, na internet

mesmo, já que é uma arte que se aprende treinando.

PARA UMA BOA ASSEMBLEIA:

- As reuniões devem ser breves e sem atrasos para otimizar o tempo dos presentes e não se tornarem cansativas
- Antes de abrir espaço para as sugestões e reclamações, combinar que elas deverão ser bem pontuais e do interesse da coletividade
- Organize a pauta a ser apresentada e prepare-se bem para expô-la, com início, meio e fim. Conhecer não é sinônimo de saber passar o conhecimento. Para isso são necessárias prática e preparação
- Prepare-se para as possíveis ideias contrárias às suas. Receba-as bem, mas já tenha em mente um argumento para cada uma delas
- Use o bom humor ao seu favor, mas sem exagero. As assembleias de condomínios costumam ser bem acaloradas. Para quebrar o gelo, nada melhor do que a simpatia
- Materiais visuais, como slides, fotos, lousa, ajudam a expor e compreender melhor as ideias.

33 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

UPCOND
CONDOMÍNIOS

Soluções para condomínios,
tranquilidade para os síndicos.

condominio@upcond.com.br 48 3202-8855

ateliê
ENGENHARIA

PROJETOS, LAUDOS E CONSULTORIA

Engenheiros capacitados com experiência comprovada + 15 anos

PROJETOS

- Arquitetônico - 3D - Plantas humanizadas
- Estrutural
- Elétrico
 - Subestação
 - Entrada de energia
 - Mini e Micro geração
- Telecom
- Cabeamento estruturado
- Hidrossanitário
- Preventivo
- Climatização

LAUDOS TÉCNICOS

- Iluminação e sinalização de emergência
- Sonoridade de alarme e detecção (Central de alarme)
- Resistência ôhmica (Para-raios)
- Teste de condutividade elétrica
- Inspeção elétrica
- Estanqueidade de gás

PPCI
Projeto Preventivo
Contra Incêndio

Regularização,
Projeto e Laudos
do CBMSC

48 99628-3398 48 3374-5356 www.ateliengenaria.com

www.duplique.com.br



KELLY CRISTINA FORMEHL
SÍNDICA PROFISSIONAL
CLIENTE DUPLIQUE

#PROSPERE

VIVA A PROSPERIDADE NO SEU CONDOMÍNIO!

"Ser próspera significa enfrentar os desafios com otimismo e naturalidade, tomar as atitudes necessárias para superar obstáculos e planejar as próximas etapas revendo os passos e aprendendo com os erros. Na administração de um condomínio do tamanho do nosso, isso não é diferente, aprendemos a cada dia e procuramos sempre aprimorar os processos, buscando o melhor para os moradores e para a coletividade. Nesse sentido a Duplique nos auxilia, proporcionando a receita integral mensalmente, evitando o nosso envolvimento com as questões de cobrança e permitindo que o foco fique 100% na gestão do condomínio. Esse é o segredo do nosso sucesso!"



DUPLIQUE
SANTA CATARINA
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

Guia para pintura predial

Está na hora de repintar o prédio? Planejar, aprovar em assembleia, estabelecer cronogramas, formalizar contratos e acompanhar a obra são ações que todo síndico deve ter no roteiro

Da redação

Einevitável. De tempos em tempos, chega a hora de pintar o prédio e, então, surge uma série de procedimentos administrativos e financeiros que devem ser observados, sem falar na escolha entre as inúmeras empresas no mercado e todas as possibilidades de tintas, cores e novos materiais que podem ser empregados.

Para esclarecer as principais dúvidas que surgem em síndicos e condôminos, o Jornal dos Condomínios entrevistou profissionais de diversas áreas envolvidas na contratação de serviços de pintura, para facilitar a escolha certa.

Pintar ou lavar, como avaliar

A questão depende dos materiais empregados e da localização. Prédios localizados em avenidas mais movimentadas tendem a acumular mais fuligem do que aqueles localizados em ruas mais tranquilas. A incidência de sol também é determinante na questão da umidade, que vai fornecer o ambiente ideal para o surgimento de algas e incrustações na pintura.

A proximidade do mar, por sua vez, não é tão prejudicial à pintura quanto parece. “A maresia é apenas água e sal e não interfere na pintura, desde que tenha sido usada uma tinta de qualidade, as esquadrias metálicas é que sofrem maiores impactos”, explica o empreiteiro Roque Horn.

De quanto em quanto tempo pintar e como manter a pintura em dia

Em média, a pintura de um

prédio ou condomínio deve ser realizada com um intervalo de no máximo seis anos, observando os detalhes acima citados. Para manter a pintura em dia é recomendado ainda realizar uma lavagem completa a cada dois ou três anos, aproveitando que, neste período, a tinta ainda está saudável e os resultados são melhores.

Qual é a melhor época do ano

Segundo especialistas na área, a melhor estação do ano para pintar o condomínio é no outono por ser mais seco. O frio e as chuvas, típicos dos meses de inverno e primavera atrasam a secagem da tinta e, conseqüentemente, a finalização dos trabalhos.

Mas, quando se negocia com condições climáticas, todo cuidado é pouco. “Sempre estamos sujeitos a uma surpresa, sempre é possível que tenhamos um outono de temperaturas mais altas ou o contrário. Já o mês de setembro pode trazer muitas chuvas a exemplo do que acontece ocasionalmente em Santa Catarina”, como lembra a arquiteta Glaci Refosco.

Edital, assembleia e quórum

A pintura predial é considerada manutenção e para sua aprovação é necessário apenas o quórum normal e maioria simples na forma do artigo 1.353 do Código Civil. No edital de convocação para assembleia, porém, deve constar este item específico. A maioria dos condomínios adota em suas convenções a necessidade de 50% de quórum na 1ª chamada e a aprovação por maioria, com qualquer número de participantes, na 2ª chamada.



O SÍNDICO deve fiscalizar e exigir que os funcionários da empresa contratada usem todos os equipamentos de proteção individual de segurança

Mudanças de cor e reforma de fachadas

A mudança na cor ou a reforma parcial da fachada pode ser uma opção interessante, dependendo da relação de custo-benefício. Atualmente, existem tintas especiais com princípios ativos que duram mais, além de apresentarem maior rendimento e mais qualidade no resultado final. O ressurgimento do revestimento pastilhado, que dispensa pintura e requer apenas uma lavagem, a cada três anos, para sua manutenção, também vem ganhando força no mercado.

Nestes casos, a aprovação em assembleia deve obter o quórum especial de 100% do total dos condôminos, nos termos do artigo 10. § 2.º da Lei 4.591/64, eis que ocorrerá a alteração de fachada da edificação. Alguns procedimentos podem ser utilizados para agilizar a aprovação, como a apresentação prévia do projeto. “O projeto e as imagens das alterações pretendidas podem ser expostos em uma área comum do condomínio para

as pessoas opinarem. Mas a aprovação final deve acontecer sempre em assembleia e a decisão constar em ata”, explica Becker.

Como escolher a melhor cor

Na hora de mudar a cor do condomínio diversos fatores devem ser considerados. As novas tendências que surgem ou a tonalidade preferida nem sempre serão aquelas que darão os melhores resultados. Cores claras absorvem menos calor, mas, em contrapartida, destacam mais a sujeira e imperfeições da construção.

A maioria dos escritórios de arquitetura e até as lojas de tinta mais especializadas já possui programas de arte digital capazes de simular o resultado final de cada condomínio, após a mudança na cor da fachada. “É uma ferramenta que vem sendo muito utilizada e uma opção muito confiável”, afirma Glaci.

A melhor maneira de pagamento

Para Marcelo Becker, cada condomínio deve observar o perfil e a situação que mais lhe favorece na hora de contratar os serviços de pintura. “Há condomínios que fazem um rateio e pagam pela pintura em cinco meses e outros que começam o rateio com até dois anos de antecedência e contratam o serviço pagando à vista, buscando melhores preços.”

Empréstimos bancários também já estão disponíveis no mercado, atualmente, mas, ainda, segundo Marcelo, esta opção é a menos interessante, devido às altas taxas de juros.

Orçamentos e empresas especializadas

A contratação de uma empresa especializada para a pintura de um condomínio deve obedecer os critérios usuais de qualquer prestador de serviços para obras de grande porte: exigir CNDS federais, estaduais e municipais e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas. Solicitar ainda um espelho de consulta aos órgãos de proteção de crédito, bem como uma certidão negativa de protestos.

Sempre é necessário buscar referências de outros clientes e pesquisar se a empresa possui queixas nos órgãos de defesa do consumidor.

Também é recomendado que as empresas tenham registro em, pelo menos, um dos órgãos representativos de classe como o Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (CREA) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), que emitem a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) de seus profissionais contratados.

Através de pesquisas e or-













PORTAL

E n e r g i a



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





çamentos entre as empresas estabelecidas no mercado ainda é possível encontrar diferenças significativas nos preços praticados, dependendo do número de funcionários contratados e do prazo para execução do serviço.

Acidente com trabalhadores

Além dos cuidados técnicos, estéticos, administrativos e financeiros, alguns detalhes jurídicos também devem ser bem observados: a questão de acidentes com trabalhadores durante a pintura de condomínios.

O contrato deve deixar claro que todos os encargos trabalhistas

são de responsabilidade da empresa contratada. O síndico que representa o condomínio, tem o dever de fiscalizar a situação empregatícia dos funcionários e o uso dos equipamentos de proteção individual e demais equipamentos de segurança. “Caso contrário, existe o risco da empresa contratada não ter recursos para arcar com os custos de um eventual processo e a Justiça entender que o condomínio tem responsabilidade solidária junto à empresa contratada, assim ambos dividirão os custos desta ação”, explica Luis Augusto Santos, advogado da área civil.

Gustavo Camacho, advogado e especialista em condomínios,

reforça os cuidados em relação à legislação. “Todos os trabalhadores deverão ter habilitação para trabalho em altura, conforme disposto pela NR 35”. Além disso, ele destaca que os síndicos não devem permitir o acesso de trabalhadores que não estejam devidamente registrados na empresa e que não estejam munidos dos respectivos EPI’s.

O advogado orienta ainda que o condomínio deve dispor no contrato que toda e qualquer responsabilidade trabalhista acerca dos obreiros alocados na obra será assumida pelo prestador de serviços e destaca: “sempre exigir notas fiscais e realizar as retenções cabíveis”.

A importância de um contrato

Para Marina Zipser Granzotto, advogada trabalhista e condominial, a melhor opção é a empreitada por obra-certa. “Nesta modalidade, o condomínio contrata uma empresa que especificará os materiais que serão usados, seus custos, o custo da mão-de-obra e o prazo em que o serviço será executado.”

Após definir a empresa ou profissional escolhido, os gestores do prédio devem formalizar o acordo elaborando um minucioso contrato de prestação do serviço que contenha, no mínimo:

- Os serviços ou produtos que são objeto do contrato com todos

os detalhes combinados, como quantidade e qualidade

- O prazo ajustado para realização dos serviços

- Os valores e as datas em que os pagamentos serão realizados. Nunca efetuar o pagamento integral por serviços ainda não prestados, ou produtos ainda não entregues.

Se a empresa não cumpriu com a sua parte, o síndico pode fazer a retenção do pagamento, notificando-a de que só pagará após a empresa cumprir o contratado. Esta possibilidade está prevista no art. 476 do Código Civil e dá ao condomínio o poder de forçar a empresa a cumprir a sua obrigação, ou não receberá o pagamento.

A TINTA CERTA PARA CADA AMBIENTE

Escolher a tinta certa para cada setor do condomínio vai muito além de definir a melhor cor. Renovar a pintura pode ajudar a restaurar a fachada, as paredes internas e até mesmo pisos e coberturas do condomínio, entretanto um produto inadequado para determinada superfície pode comprometer a aparência do ambiente, resultar em baixa durabilidade e até dificultar a aplicação.

Pintar o condomínio nem sempre é uma tarefa simples. Atualmente, existem no mercado diferentes tipos de produtos, acabamentos e cores. Por isso, na hora de escolher, é fundamental conhecer os produtos ou ter apoio técnico. “Os responsáveis pelos condomínios devem principalmente observar se o produto que estão comprando atende a necessidade da área, visando sempre à resistência e à durabilidade”, orienta Eduardo Kunz, representante técnico comercial.

Armando Felipe da Silva, mestre em Arquitetura e especialista em patologia de fachadas, complementa explicando que ao fazer a repintura é importante

contar com a ajuda de profissionais especializados. “Antes da aplicação da tinta devem ser feitos vários trabalhos de verificação e preparação de base que não são de conhecimento de muitas empresas de pintura”, ressalta.

De acordo com Armando, a preparação de fachada para uma pintura bem feita é algo demorado e que requer habilidade e conhecimentos do profissional que executa o serviço. “Para pintar é necessário ter treinamento e acompanhamento técnico permanente durante as etapas de lavagem, vedação das fissuras e tratamento das armaduras”, explica o arquiteto.

RESISTÊNCIA

Segundo Eduardo Kunz, a diferença dos produtos está principalmente relacionada à questão da resistência. “Cada tinta tem uma função e para que ela funcione corretamente tem de ser aplicada em cada área de maneira correta. É preciso avaliar as condições referentes à exposição, à abrasividade, à lavabilidade, à retenção de cor, à proteção da superfície contra calor, fogo, conta-

minações”, relata Kunz.

O representante explica que a escolha da tinta para fachadas, por exemplo, dependerá da superfície, ou seja, do concreto aparente. “Neste caso podem ser utilizados vernizes a base de poliuretano, que protegem o concreto contra o ataque da maresia e outros agentes como chuva ácida”, orienta o especialista.

SEGURANÇA

Para as áreas comuns, Eduardo recomenda tintas especiais para pintura das portas corta-fogo e corrimãos das escadas, como a tinta antichamas que tem efeito retardatário das chamas em caso de incêndio. “Essa tinta pode ser aplicada até mesmo em portas de madeira ou afins, que adiam as labaredas, aumentando o tempo de evacuação da área em caso de incêndio”, explica.

De acordo com Eduardo, para as paredes internas a opção são as tintas epóxi isentas de cheiro para aplicação em paredes, com grande poder de lavabilidade e retenção de cor. Já no caso de pisos de playgrounds, garagens e quadras, a alternativa é a linha epóxi

de alta resistência e com opções de cores para essas áreas.

Além de observar o tipo de material escolhido, os gestores também devem verificar a idoneidade do fabricante do material e principalmente a mão de obra que irá contratar para executar o trabalho, pois se alguma área for pintada com o produto inadequado, o resultado será a baixa durabilidade, com descascamento da

tinta, perda de cor, entre outros problemas. “A fábrica atesta garantia a seus produtos, mas para que o cliente tenha direito a essa garantia, tem de utilizar as tintas corretas nos locais corretos. Caso contrário é retrabalho e prejuízo na certa”, alerta Eduardo.



PINTURA | IMPERMEABILIZAÇÃO | REVITALIZAÇÃO DE FACHADA ELÉTRICA | GESSO | STEEL FRAME | DRYWALL | HIDRÁULICA CARPINTARIA | ALVENARIA | DRENAGEM | PERÍCIAS TÉCNICAS

DESENVOLVIMENTOS DE PROJETOS ARQUITETÔNICOS E DE ENGENHARIA

ADMINISTRAÇÃO DE OBRAS CONSTRUÇÕES E REFORMAS EM GERAL

EQUIPE TREINADA, EQUIPADA E UNIFORMIZADA



FAÇA UM ORÇAMENTO sem compromisso

www.ccms.com.br 48 99138-8484

GRUPO MULTI
SOLUÇÕES EM SERVIÇOS

Asseio e Conservação

(48) 3209.6697 [www.GRUPOMULTI.COM.BR](http://www.grupomulti.com.br)

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



ALV Tintas oferece uma **LINHA COMPLETA** de soluções para **PISOS** de ambientes internos e externos com **ALTA RESISTÊNCIA** e **DURABILIDADE.**



Tintas para estacionamentos, quadras, indústrias, academias, sinalização e calçadas.

(47) 3464-2122
(41) 3676-3200
filiat.joi@alvtintas.com.br
FILIAL JOINVILLE
Rua Arno Krelling, 35

www.alvtintas.com.br

Temos empresas parceiras especializadas para aplicação.

Segurança em condomínio é questão de atitude

A tecnologia está aí para ajudar, mas não dispensa o cumprimento regras de prevenção de moradores e funcionários

Da redação

O mercado de tecnologia evolui e oferece inúmeras opções de vigilância em condomínios. Desde as câmeras de monitoramento e alarmes ao acesso biométrico, não faltam aparatos que estão com preços cada vez mais acessíveis. Atualmente, é possível adquirir um sistema de câmeras por R\$ 1 mil. Mas por si só os aparelhos não impedem situações de furtos e invasões. Ainda é preciso a colaboração de moradores e funcionários. Comportamentos que desrespeitam as regras de segurança podem pôr em xeque todo um sistema preventivo e deixar abertas as portas para a criminalidade.

Conforme o diretor das Escolas de Formação do Sindesp-SC (Sindicato das Empresas de Segurança Privada do Estado de Santa Catarina), o Oficial da Reserva do Exército Joneval Barbosa de Almeida, o melhor resultado em segurança é alcançado ao equalizar a implantação de sistemas eletrônicos com meios humanos e organizacionais (normas e procedimentos). Nes-



PARA ESPECIALISTAS, as barreiras de acesso e o comportamento preventivo aumentam muito a segurança nos condomínios, mais para ter uma cidade segura é preciso pensar na melhoria da educação e do emprego

sa tríade, as atitudes dos condôminos ganham destaque, assim como a de porteiros e vigilantes.

Todo o esquema preventivo começa no controle de acesso. "Pesquisas apontam que a portaria é o ponto mais vulnerável

dos condomínios. É por ali que entram e saem todos os moradores, prestadores de serviços e visitantes. É também por ali, motivado pela falta de estrutura técnica e organizacional, que entram as ameaças", explica Almei-

da, que também é consultor de segurança condominial.

Normalmente o acesso de criminosos é facilitada pela postura inadequada de funcionários e moradores. "É pelo funcionário que vai colocar o lixo

na rua e deixa o portão aberto ou o morador que sai sem trancar a porta", acrescenta o coronel da reserva da Polícia Militar de Santa Catarina, Fernando José Luiz, especializado em consultoria de segurança e análise de risco em condomínios.

Por isso, as empresas de serviços terceirizados estão investindo em capacitações de profissionais para condomínios. "As empresas entendem que o diferencial está na qualidade do serviço prestado e, por consequência, investe na formação destes profissionais", observa Almeida.

Gestão

Mesmo com uma boa formação, o trabalho de vigilantes e porteiros só será eficiente com o apoio e orientação da gestão do prédio. Um bom exemplo é o condomínio administrado pela síndica Scheila Delfino, onde desde a instituição se trabalhou regras de posturas no condomínio, tanto para moradores quanto para funcionários. O acesso dos condôminos é biométrico e ninguém pode entrar sem identificação com documento na

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.



PONTOS CRÍTICOS dos edifícios ficam mais seguros com monitoramento por câmeras de segurança e boa iluminação

portaria e nas garagens.

“Muitas vezes, moradores reclamam que os porteiros barriaram parentes, mas essa é a determinação que damos a eles. Se alguém burlar a regra, aplicamos advertências e multas. Exigimos essa postura sem exceções e fazemos reuniões com os funcionários para ouvirmos as dificuldades e melhorarmos constantemente a segurança”, relata Scheila.

No condomínio, corretores só entram com ofício da imobiliária. Nenhum tipo de entregador sobe nas unidades, salvo o que leva as pesadas bombonas de água. Ainda assim, o morador tem que descer na portaria e acompanhá-lo. “Têm sempre aqueles moradores que reclamam, mas no geral, a gente percebe que a maioria se sente mais tranquilo e até orgulhoso por morar em um prédio que presa pela segurança”, conta satisfeita Scheila.

Manual de segurança deve ser aprovado em assembleia

No caso do condomínio onde Scheila é síndica protocolos básicos de segurança sempre foram temas debatidos nas assembleias e assuntos do informativo distribuído periodicamente no prédio. Mas, após um condomínio vizinho ser invadido, surgiu a questão: o sistema de segurança e regras que seguiam eram eficientes? “Tínhamos algumas dúvidas, precisávamos conferir se o que estávamos fazendo era o certo”, conta Scheila. Foi então que os moradores resolveram contratar o serviço de um consultor de segurança para fazer uma análise do condomínio, dar treinamento para os vigilantes e desenvolver um manual.

No documento, há as regras

de condutas dos moradores voltadas para a segurança, atribuições dos porteiros e vigilantes e as normas de atendimento de entregadores e prestadores de serviços. Um dos itens incluídos é referente às faxineiras e empregadas domésticas. Não basta a profissional se identificar na portaria, o morador precisa deixar uma autorização de acesso válido por seis meses. Também foram introduzidos procedimentos de como lidar se ocorrer situações de entrada de invasores e roubos. Além dos moradores terem cópias do manual, um exemplar fica para consulta na portaria.

Conforme os especialistas, o manual de normas de segurança em condomínio precisa ser aprovado em assembleia. E deve constar penalidades para quem as inflige, desde advertência a multas. O documento pode ser elaborado com apoio de um consultor.

Envolvimento social para diminuir os riscos na origem

De acordo com o coordenador do Programa de Especialização e Segurança da Unisul Virtual, Giovani de Paula, os moradores precisam enxergar a segurança como um dever do Estado sim, mas uma responsabilidade de todos. Qualquer movimentação suspeita nas redondezas, chamar a Polícia pelo disque 190.

Para o especialista, as barreiras contra invasões e o comportamento preventivo dentro dos condomínios diminuem os riscos das pessoas serem alvos de criminosos dentro dos prédios, mas é preciso ir além quando se trata de um ambiente, uma região segura, para que os condôminos não fiquem

presos dentro de seus próprios condomínios. Nessa linha de análise, o empoderamento do espaço social onde os condomínios estão inseridos faz a dife-

rença. A participação na comunidade do entorno, não apenas focadas em políticas criminais, mas a participação dos condomínios nos Consegs (Conselhos Comunitários de Segurança), colaboração na luta por melhoria na mobilidade, educação e emprego na comunidade. “É preciso trabalhar a cidadania na integralidade. Só assim as pessoas não vão ficar muradas nos condomínios. É um novo modelo de prevenção social, uma nova concepção: fazer a se-



gurança pública com interação com a comunidade”, observa.

ORIENTAÇÕES DA POLÍCIA MILITAR

EM GERAL

- Para que sejam eficazes, é importante que as normas de segurança do condomínio sejam de conhecimento de todos os moradores. Estes devem compreender as regras e praticá-las

- Os acessos do condomínio, áreas comuns abertas e as garagens devem ser bem iluminadas

- Locais críticos ficam mais seguros se monitorados por câmeras de segurança e sistemas de alarmes

- Estranhos ao condomínio devem ser identificados antes da entrada. Recebimento de materiais (pizza, flores, encomenda) deve ser em área própria, sem contato físico com o entregador

- Porteiros e demais funcionários devem ser orientados sobre as artimanhas utilizadas pelos infratores e as providências a serem tomadas em caso de suspeita de crime

- Pessoas e veículos em atitude suspeita nas imediações do condomínio devem ser informados à Polícia Militar (disque 190)

AOS FUNCIONÁRIOS

- Estranhos devem ser atendidos com os portões fechados e do lado de fora, preferencialmente sem a possibilidade de contato físico

- Pessoa estranha que pretenda visitar o morador, deve

previamente ser identificada e autorizada pelo morador

- Atenção especial deve ser dada aos momentos de coleta de lixo, entrega de correspondência (correios), serviço de água, energia, gás, internet, telefonia, tv a cabo. Muitos infratores usam desses expedientes para acessar o condomínio

- Os portões não devem ser abertos com a presença de pessoa em atitude suspeita na proximidade. Avise à polícia

- Conhecimento sobre segurança é importante para todos, especialmente aos porteiros

AOS MORADORES

- A percepção do morador de que é peça importante na segurança de todos é fundamental

- O “olho mágico”, na porta do apartamento, contribui muito para a segurança do morador

- Altos valores em dinheiro na residência, objetos à mostra no interior do veículo na rua e depois na garagem do condomínio, podem despertar a atenção dos infratores e atentar contra a segurança de todos

- Na saída da visita, certifique que as entradas foram fechadas

- Estranhos não devem ser informados dos hábitos dos moradores

- Ao fazer a lista de seus convidados para confraternizações em casa ou salão de festas, pense na segurança de todos

- Se for vítima de crime, mantenha a calma, não discuta nem reaja. Assim que tiver condições, ligue imediatamente para o telefone 190, procurando manter a calma e relatar o ocorrido, se possível, com características físicas e vestes dos infratores, bem como, dados do veículo utilizado na fuga, se for o caso.

À ADMINISTRAÇÃO

- Nas reuniões, sempre despertar os condôminos para a segurança, mesmo que tudo esteja bem

- Estabelecer protocolos de emergência (como senhas, sinais, gestos), em caso de estar sendo vítima de crime, pode ajudar a alertar os demais condôminos, funcionários e a polícia.

VÁLIDO PARA CONDÔMINOS E FUNCIONÁRIOS

- Estabelecimento de protocolos para identificação e recebimento das visitas, entregas, serviços e outras atividades, são essenciais para a segurança de todos. Todos devem colaborar

- Cautelas de identificação dos candidatos a funcionários são fundamentais. Dar preferência às indicações confiáveis diminui os riscos

- Funcionários devem ser sempre treinados e lembrados quanto à segurança. Anormalidades observadas por estes devem ser reportadas à administração e, se for o caso, à polícia.

WWW.ELETROCOELHO.COM.BR

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

SERVIÇOS COM GARANTIA TOTAL DE 18 MESES

FAIMAC
MOTOBOMBAS

ASSISTÊNCIA TÉCNICA ESPECIALIZADA

BOMBAS D'ÁGUA

BOMBAS DE PISCINAS
Instalação de botão de emergência

✓ Prediais ✓ Residenciais ✓ Esgoto e Pluvial

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

• Painéis de comando
• Motores elétricos e sistemas de incêndio

EMERGÊNCIA:
47 9.9614.9101
47 9.9631.2414

eletrocoelho 47 3367.4570
eletrocoelho 47 3367.4570
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



Drones: tecnologia no auxílio ao síndico

Os drones já estão sendo usados na inspeção predial e na segurança dos condomínios

Da redação

A utilização de drones vem se tornando cada dia mais comum em atividades comerciais e industriais. O uso do equipamento está em ascensão, uma vez que capta melhores ângulos para fotos e filmagens em locais de difíceis acessos. E nos condomínios, os drones têm alguma utilidade?

Em cidades como Florianópolis, Balneário Camboriú e Itapema, onde dezenas de condomínios verticais ganham o céu anualmente, seria possível utilizar a tecnologia de drones como aliadas do síndico? O engenheiro Ítalo Coutinho, diretor do IBAPE-MG (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias), e especialista em Gestão de Projetos, garante que sim, os drones são de grande utilidade na manutenção e prevenção condominial.

“O VANT (veículo aéreo não tripulado), como gostamos de chamar o drone, pode ser utilizado para inspeções de manutenção, detectar problemas e até mesmo para a segurança do condomínio. Imagina a seguinte situação: por mais que tenhamos acesso por telhado e áreas abertas, o drone sempre irá nos proporcionar uma visão privilegiada e com mais detalhes. É possível identificar defeitos e prever situações futuras de insegurança, aquele local onde ninguém imaginaria que por ali um meliante poderia invadir para cometer crimes”, explica Ítalo.

Ítalo, que é de Minas Gerais e vem expandindo seu trabalho pelo Brasil, destaca que os drones não servem apenas para saber a real situação de telhados e infiltrações, por exemplo. Mas, observa, ajudam a combater o acúmulo de água parada que serve de criadouro para mosquitos e outros insetos. “Trabalho em altura sempre traz grandes riscos, com o uso do VANT é possível realizar uma inspeção completa, com precisão e rapidez. Os dados são gerados automaticamente e o síndico, junto com um especia-



COM O USO DE DRONES é possível ter uma visão privilegiada dos edifícios

lista, podem avaliar as melhores medidas a serem tomadas. Na dúvida a imagem é refeita, ou melhor, aproximada pelo equipamento em pleno voo”, expõe.

O engenheiro e sua equipe desenvolvem o serviço de inspeções prediais com drones desde o final de 2013. No entanto, revela, foi somente nos últimos anos que “condomínios e síndicos perceberam seu valor”. Segundo Ítalo, a procura tem crescido, inclusive para elaboração de laudos de vistoria cautelar, quando uma obra vai ser desenvolvida e seu entorno precisa ser mapeado, algo muito comum em Balneário Camboriú, exemplifica o engenheiro.

Imagens rápidas e seguras

O uso de drones já é observado em de cidades como Balneário Camboriú e Florianópolis, onde profissionais compram os drones e prestam serviços para condomínios ou construtoras que erguem edifícios nas cidades. Nesses trabalhos, muitas vezes os contratantes querem apenas que o profissional faça uma captação de imagens com o drone e, ao final da construção, seja feita uma

time lapse da obra em andamento, sua evolução durante o tempo e o modo como foi concluída.

O engenheiro Ítalo afirma que outros nichos de mercado são atingidos pelos drones. “Temos utilizado o VANT para inspeções prediais, não somente para unidades habitacionais, mas também estacionamentos e supermercados. O equipamento consegue realizar um trabalho rápido e seguro e seu uso em inspeções é amparado inclusive por normas técnicas de avaliações e perícias”, comenta.

Sobre a avaliação que o profissional faz em relação ao uso da ferramenta drone em edifícios residenciais, e a forma como isso pode ajudar o síndico catarinense, ele lembra que hoje é preciso sempre pensar em economia, praticidade e segurança. “Temos um cliente que nos contratou para fazermos inspeções a cada dois meses, e tem economizado bastante, antecipando ações de manutenção em telhados, rachaduras e avaliação da segurança do imóvel”, exemplifica Ítalo, antes de completar: “O serviço comparado com os prejuízos causados quando não se antecipam ações de manutenção tem uma excelente relação custo-benefício”.

OPINIÃO

MÁRIO FILIPPE DE SOUZA

@ mariofilippe@gmail.com



A reforma condominial em cinco etapas

Realizar reforma em um condomínio é sempre uma tarefa que exige muito cuidado. Para saber o que fazer, quando fazer e, principalmente, como fazer, muitos síndicos têm recorrido ao auxílio técnico de um engenheiro civil.

Há uma série de etapas que se deve cumprir à risca para que a obra não acabe custando mais caro que o esperado, não apresente menos qualidade e eficiência que o contratado e/ou não tenha a devida responsabilidade técnica. Vamos a algumas delas, no que considero ser o rito ideal do planejamento à execução.

A primeira etapa é o que se entende como Inspeção Predial. Nela, é fundamental que se faça laudo técnico, memorial descritivo e cronograma previsto. Assim, saberemos o que o condomínio tem de manifestações patológicas, qual a causa, como resolver, qual material utilizar e de quem é a responsabilidade - especialmente em condomínios que ainda estão em etapa de garantias - e se possa dar embasamento para a próxima etapa, que é a Orçamentação.

Nessa fase, através de contatos e indicações de empresas, faz-se a busca por orçamentos. Os documentos da Inspeção Predial são enviados ou apresentados, as empresas analisam e fazem o seu orçamento, além de enviar toda a documentação jurídica que comprove que a empresa e seus funcionários estão regularizados.

Parte-se, então, para a terceira etapa, que é a Licitação. Com os orçamentos em mãos - normalmente de

três a cinco já classificados-, é organizada uma reunião com os interessados para tirar dúvidas sobre valores, prazos, materiais utilizados para orçar, entre outros. Com os dados em mãos, leva-se para uma Assembleia Geral para que se delibere sobre a contratação.

Escolhida a empresa e aprovado o rateio em ata, segue a etapa de Contratação. É hora de formular o contrato, buscando sempre assessoria jurídica para compatibilização com o que foi proposto inicialmente, fazer a emissão de comunicados sobre o início da obra - e o impacto que ela pode causar - e organizar o canteiro, prevendo o menor impacto possível no dia-a-dia do condomínio e dos condôminos.

Condomínio inspecionado, obra orçada, licitada e contratada, parte-se, então, para a etapa final, que é a Execução. Cabe ao síndico exigir os documentos necessários, incluindo a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), as CNDs da empresa e os registros dos funcionários. Para essa etapa, é muito recomendado que se tenha o acompanhamento técnico de engenheiro civil, onde se vai ter maior certeza de que a obra respeitará tudo que foi planejado.

Planejar é sempre uma atitude inteligente, e que auxilia o síndico e os condôminos a gastarem menos e melhor.

Mário Filipe de Souza, graduado em Engenharia Civil pela Universidade Federal de Santa Catarina. Diretor Executivo da Econd Engenharia para Condomínios



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



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



Curva perigosa no caminho do síndico profissional

O especialista na função de síndico, conhecido popularmente como síndico profissional, não é mais uma novidade, mas sua participação no mercado varia muito de região para região de nosso país. E que a recepção do público que o adota, a massa condominial, passa por momentos diferentes do ciclo de mercado conhecido como Curva da Inovação.

Mas o que é a Curva da Inovação?

Em 1962 Everett Rogers, um professor americano da Universidade do Novo México, desenvolveu a teoria da difusão da inovação e dividiu o público que adota uma determinada inovação em cinco categorias: inovadores (2,5%), adotantes iniciais (13,5%), maioria inicial (34%), maioria tardia (34%) e retardatários (16%).

Essas porcentagens descritas ao lado de cada categoria delimitam em que momento da curva da inovação o síndico profissional está. Sendo assim, se determinada região possui 5% de síndicos profissionais ela já superou o perfil dos condomínios inovadores e está localizada no início dos condomínios adotantes iniciais. O estudo da Curva da Inovação é relevante para que o síndico saiba como se comporta diante de seu público, sobretudo no momento de prospectar novas oportunidades de atuação.

Inovadores (2,5%) - São uma minoria muito importante, e podemos considerar que o conceito de Síndico Profissional já atingiu esse patamar em grande parte das regiões de nosso país. Essa categoria é formada por grupo de pessoas que são pioneiras e não têm medo de pagar o preço do pioneirismo, mesmo sabendo que as novidades têm um custo mais elevado por haver uma menor oferta e nenhum histórico de suces-

so ou fracasso.

Adotantes Iniciais (13,5%) - Neste momento o síndico profissional conquistou um público que tinha como uma pequena referência os Inovadores, e que se permitiu avaliar a experiência de casos de sucesso para tomar a sua decisão. Esse público é considerado um influenciador de tendências e sua experiência pode determinar o sucesso ou fracasso de um mercado.

Maioria Inicial (34%) - Considero que o mercado para síndicos profissionais na próxima década alcançará essa categoria de público. É nesse momento que todo produto e serviço ganha popularidade. Nesse momento da curva o mercado enxergará com clareza os benefícios da gestão de um síndico profissional em comparação com uma gestão de voluntariado típica dos síndicos orgânicos.

Maioria Tardia (34%) - Estamos muito longe de alcançar esse patamar. Esse perfil de público é aquele que não é influenciado pelos demais públicos e só aderem à ideia por verdadeira falta de opção ou benefício financeiro. É aqui que veremos uma desvalorização dos honorários do síndico devido ao aumento da oferta e popularização da função.

Retardatários (16%) - Os últimos 16% do mercado talvez não serão atingidos, já que a função de síndico de origem orgânica sempre existirá, preservando a máxima de que o síndico profissional será sempre uma boa opção caso não haja ninguém entre o quadro de condôminos que possa se voluntariar. E como o exercício da função de síndico de forma orgânica é a forma embrionária de muitos síndicos profissionais, ela sempre existirá e durante muito tempo dominará.

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

VOCÊ CONHECE

A QUALIDADE DA ÁGUA QUE BEBE?

Assim como as companhias de abastecimento de água, os condomínios precisam se preocupar com a qualidade e o volume de seus reservatórios. Para garantir o fluxo e a potabilidade adequados aos moradores, a melhor solução é a instalação de sensores de monitoramento nas caixas d'água e piscinas.

Esses equipamentos eliminam a necessidade da coleta manual de amostras para análise, identificando parâmetros como pH, cloro, condutividade e turbidez, trazendo mais segurança à saúde dos condôminos.

Por meio uma rede sem fio de última geração, o monitoramento é feito 24 horas por dia, de maneira remota. A partir de uma programação prévia de valores mínimos e máximos, o

sensor envia uma notificação para o administrador ou realiza comandos automáticos quando esses marcos são alcançados. No caso de um medidor de vazão instalado em uma caixa d'água, por exemplo, quando o nível máximo do reservatório é atingido, o equipamento se comunica automaticamente com a válvula para que o fornecimento seja suspenso naquele momento, evitando o desperdício.

Com alta durabilidade, os sensores utilizados pela IouTility são instalados em locais estratégicos dos reservatórios, otimizando a análise e minimizando os riscos de contaminação, zelando pela saúde de todos.



Solicite um orçamento pelo comercial@ioutilty.com.br



MEDIDORES INTELIGENTES: O FUTURO É AGORA!

Uma das maiores dores de cabeça de síndicas e síndicos, os problemas com o gerenciamento de consumo de água e gás, pode estar com os dias contados. O antídoto vem da inovação que utiliza soluções tecnológicas para gerenciar com maior precisão e transparência as informações de consumo. Na prática, isso pode dar fim aos vazamentos indecifráveis, às cobranças indevidas e ao bloquinho de anotações do zelador.

Essa inovação já está disponível para os condomínios de SC. Por meio de hidrôme-

tros que se comunicam via IoT (internet das coisas), módulos inteligentes transmitem informações precisas e individualizadas do consumo de cada unidade do condomínio.

“Os novos equipamentos fazem a leitura remota e individual dos consumos tanto de água, quanto de gás. Uma modalidade que vem para auxiliar no controle, na melhor distribuição dos custos e principalmente na atenção a possíveis vazamentos”, esclarece a engenheira Chélsa Marchi, diretora técnica da empresa Medeage, represen-

tante do ContaJusta em SC.

De acordo com ela, os serviços de medição se dividem em duas modalidades: quando o condomínio já dispõe de hidrômetros individuais ou para aqueles condomínios que ainda não possuem medidores nas unidades. “Nesse caso, é feita a instalação de medidores dentro de todas as unidades abaixo do registro da água, o que chamamos de individualização de água”, explica Chélsa.

Módulos IoT são os responsáveis por enviar automaticamente os dados para o sistema. “O hidrômetro é equipado com um módulo (cyber) que fica acoplado na parte de cima do medidor de água, permitindo que os dados de consumo sejam transmitidos com segurança para a nuvem uma vez por dia. Na plataforma web, síndicos e moradores poderão acompanhar o seu consumo por meio de acesso com login e senha”, conta a engenheira da empresa.

Quer conhecer mais sobre as novidades de medição e gestão de água, gás e energia para condomínios? Agende uma visita gratuita em (48) 99831.6759



Falta de controle sobre a gestão de água no seu condomínio?

- Individualização de consumo por apartamento
- Gestão especializada de água, gás e energia
- Medição e leitura inteligente
- Deteção de vazamentos ocultos



(48) 9.9831.6759

Saiba mais em: www.medeage.com.br



Saiba mais em www.medeage.com.br | [@medeage.oficial](https://www.instagram.com/medeage.oficial)

DADOS PESSOAIS DOS CONDÔMINOS

Aconteceu uma briga entre dois moradores, inclusive com agressão física. O condômino que foi agredido quer que a administração forneça dados do agressor como nome completo para registrar um boletim de ocorrência na polícia. Eu como síndico posso fazer isso?

João M. Lopes, São José

Embora o fato ocorrido seja deplorável, não há obrigação legal do síndico em fornecer os dados pessoais de nenhum condômino sem prévia anuência ou por determinação judicial, haja vista que a Constituição Federal garante sigilo aos dados pessoais (art. 5º, XII).

Assim, embora o condômino possa ter acesso às informações de interesse comum (receita, despesas, atas etc.), esse direito não é extensivo aos dados

pessoais dos condôminos, salvo disposição em contrário na Convenção.

Além disso, entre as funções do síndico está em “diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores” (inciso V do art. 1348, do Código Civil), e não intervir ou municiar os condôminos em seus assuntos pessoais.

Vale lembrar que os dados cadastrais do agressor poderão ser obtidos por qualquer interessado junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente através da requisição da certidão da matrícula atualizada do imóvel, que deverá constar os dados pessoais (nome completo, CPF etc.) do respectivo proprietário.



Pedro & Reblin Advogados Associados
Rogério Manoel Pedro OAB/SC 10745
(48) 3223.6263

REMUNERAÇÃO AO SUBSÍNDICO

Se o síndico se ausentar por um tempo prolongado, o subsíndico tem o direito de receber os honorários durante esse período?

Márcio Freitas,
Florianópolis

A pergunta é interessante e permite esclarecer desde logo que o subsíndico não pode simplesmente passar a receber os honorários devidos ao síndico durante o período de ausência deste.

O exercício da função de síndico exige muita dedicação, trazendo enormes dificuldades e responsabilidades. Assim, como forma de compensação e até de incentivo, é praxe (embora não seja obrigatório) fixar-se uma remuneração ao síndico. As regras referentes à remuneração do síndico devem ser estabelecidas na Convenção de Condomínio (embora isso nem sempre ocorra), cabendo em geral à Assembleia a definição do valor.

Da mesma forma, é comum o estabelecimento de uma remuneração ao subsíndico, usualmente inferior à do síndico.

O ideal é que a Convenção detalhe todas as regras

referentes à remuneração do síndico e do subsíndico, inclusive na hipótese de ausência, ao menos por períodos mais longos. Havendo tal previsão, basta seguir as regras da Convenção.

Contudo, até pela impossibilidade de se prever antecipadamente todos os eventos que podem ocorrer no dia a dia, na grande maioria dos condomínios não há regras que tratem especificamente da remuneração do síndico (e do subsíndico que o substituir) em caso de ausência (e, portanto, substituição) prolongada.

Nestes casos, de modo geral, enquanto o síndico ocupar essa função, terá direito a perceber a remuneração que foi fixada, ainda que precise se ausentar por alguns períodos (e ainda que sejam longos), uma vez que ele continua sendo síndico. Da mesma forma, está entre as funções do subsíndico substituir o síndico nas suas ausências, o que, portanto, já está incluído na sua remuneração. Assim, caso não haja previsão de modo diverso na Convenção do Condomínio, o síndico continuará recebendo a sua remuneração normalmente nos períodos de ausência, da mesma forma que o subsíndico continuará recebendo a remuneração que lhe foi fixada, sem direito a adicional em razão da substituição.

Dessa forma, a não ser que haja previsão expressa na Convenção de Condomínio, o subsíndico não poderá receber a remuneração do síndico nos períodos de sua ausência.

Ressalva-se que, caso a ausência do síndico se torne habitual, ou mesmo exceda um período razoável de tempo, é possível cogitar-se da sua destituição, na forma prevista na Convenção de Condomínio ou através do voto da maioria absoluta dos condôminos em Assembleia convocada especialmente para esse fim (artigo 1.349 do Código Civil), caso em que deverá ser eleito novo síndico. Contudo, até que ocorra a destituição, no silêncio da Convenção, o síndico continuará tendo direito à remuneração que foi fixada.

Situações como essa demonstram a importância vital da Convenção de Condomínio que deve se adaptar, de tempos em tempos, à realidade de cada condomínio, passando a incorporar soluções para problemas que não foram previstos quando de sua implantação.

O ideal, neste caso, é procurar o advogado de sua confiança para avaliar a atual Convenção de Condomínio e sugerir alterações, para que reflita melhor as necessidades específicas enfrentadas nos dias atuais, ainda mais considerando o atual cenário de pandemia e os impactos causados pelas restrições por que todos passamos.



Baccin Advogados Associados OAB/SC 238/96
Milton Baccin OAB/SC 5.113
(48) 3222.0526

PARA CURTIR O VERÃO

Atacado Catarinense
Descartáveis, Higiene e Limpeza.

(48) 3952-2500

Rua Pintor Eduardo Dias, 334 - Jardim Atlântico @atacadocatarinense

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

www.otis.com

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@prolaresindicoprofissional.com.br | www.prolaresindicoprofissional.com.br | Rua Antônio Costa, 33 - Sala 403 Itacorubi - Florianópolis - SC

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

ALTO PADRÃO DRS
REFORMA PINTURA PREDIAL E CONDOMINIAL
Qualidade com compromisso

SEMPRE DISPOSTA A OFERECER AOS SEUS CLIENTES **QUALIDADE E SEGURANÇA**

- Restauração e Pintura Predial e Condominial
- Manutenções, Lavação de Fachada, Impermeabilizações, Etc.

48 9.9961.8239 | altopadraodrs@gmail.com | altopadraodrs

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

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

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

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

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

RH
EMPREITEIRA

PINTURA E REFORMA PREDIAL

(48) 3024.5277

25 anos

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

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

Schnel
SOLUÇÕES PREDIAIS

REFORMAS PREDIAIS

(48) 3257.1919

www.schnelsolucoesprediais.com.br

Há mais de 30 anos

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

20 Anos

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS

ENGENHARIA QUALITATIVA
LAUDOS E PERÍCIAS

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 | Fiscalização de Obras e Serviços
Vistoria de Vizinhança | Vistoria Predial em Garantia

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

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
- Inspecões de estruturas de engenharia
- Vistorias técnicas prediais
- Auditorias prediais
- Perícias judiciais e extrajudiciais de engenharia
- Assistência técnica em perícias de engenharia
- Assessoria condominial de engenharia

MAPA
ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO

FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DE OBRAS EM CONDOMÍNIOS

LAUDOS TÉCNICOS DE VISTORIA E PERÍCIAS EM CONDOMÍNIOS

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

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 | pravalienharia@gmail.com | www.pravalienharia.com.br

O + completo
guia de serviços
condominiários!

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



Plano de abandono de edifícios em caso de incêndio

Conhecimento sobre a ação correta e eficiência na hora da evasão em caso de incêndio é fundamental para salvar vidas

Da redação

Um incêndio pode acontecer em qualquer condomínio, mas com medidas de segurança o risco é sempre menor. Em um momento de sinistro, o pior inimigo é o pânico, ou seja, as pessoas não sabem como lidar com a situação. Nesses casos, o conhecimento sobre a ação correta e eficiência na hora da evasão é fundamental para salvar vidas.

Por isso, além do prédio contar com o sistema contra incêndio, como luzes, alarmes e saídas de emergência, extintores e portas corta-fogo, o condomínio deve ter um plano de abandono, que determine as atitudes necessárias para prevenir e minimizar acidentes, que podem ser fatais. Todos os moradores devem estar informados sobre os procedimentos em caso de incêndio.

Conheça o Plano de Abandono de Edifícios, recomendado pelo Corpo de Bombeiros de Santa Catarina:

- O abandono de um edifício em chamas deve ser feito pelas escadas, com calma, sem afobamentos

- Se um incêndio ocorrer em seu escritório ou apartamento, saia imediatamente. Muitas pessoas morrem por não acreditarem que um incêndio pode se alastrar com rapidez

- Se você ficar preso em meio à fumaça, respire pelo nariz, em rápidas inalações. Se possível, molhe um lenço e utilize-o como máscara improvisada. Procure rastejar para a saída, pois o ar é sempre melhor junto ao chão

- Use as escadas - nunca o elevador. Um incêndio razoável pode determinar o corte de energia para os elevadores. Feche todas as portas que ficarem atrás de você, assim retardará a propagação do fogo

- Se você ficar preso em uma sala cheia de fumaça, fique junto ao piso, onde o ar é sempre melhor. Se possível, fique perto de uma janela, de onde poderá chamar por socorro

- Toque levemente a porta com sua mão. Se estiver quente, não abra. Se estiver fria, faça este teste: abra vagorosamente e fique atrás da porta. Se sentir calor ou pressão vindo através da abertura, mantenha-a fechada

- Se você não puder sair, mantenha-se atrás de uma porta fechada. Qualquer porta serve como couraça. Procure um lugar perto de janelas, e abra-as em cima e embaixo. Calor e fumaça devem sair por cima. Você poderá respirar pela abertura inferior

- Procure conhecer o equipamento de combate a incêndio para utilizá-lo com eficiência em caso de emergência

- Um prédio pode lhe dar



O ABANDONO de um edifício deve ser feito pelas escadas, nunca pelo elevador

várias opções de salvamento. Conheça-as previamente. Nunca salte do prédio. Muitas pessoas morrem sem imaginar que o socorro pode chegar a poucos minutos

- Se houver pânico na saída principal, mantenha-se afastado da multidão. Procure outra saída. Uma vez que você tenha conseguido escapar, não retorne. Chame o Corpo de Bombeiros imediatamente. Ao constatar um princípio de incêndio, ligue

imediatamente para o Corpo de Bombeiros (telefone 193).

- Forneça informações precisas: Nome e endereço do local

onde está ocorrendo o incêndio, número do telefone, nome completo de quem está falando e o relato do que está acontecendo.

PLANO DE EMERGÊNCIA

Todo edifício comercial ou residencial deve ter um plano de emergência para abandono em caso de incêndio.

Discuta sobre a elaboração do plano de emergência em assembleia do condomínio. Reúna os que moradores e mão à obra! Peça orientação do Corpo de Bombeiros para elaborar o plano e estabelecer as tarefas de cada um numa situação de incêndio.

Um plano de emergência deve conter:

- Procedimentos do supervisor, dos ocupantes do prédio e da brigada de incêndio

- Planta do edifício

- Localização das vias de fuga e sinalização dos equipamentos de combate a incêndio (saídas, extintores, etc.)

- Ponto de reunião fora do edifício

- Quando o plano estiver pronto, providencie a comunicação do conteúdo do plano a todos os ocupantes do edifício.



S. CONTINENTE
SOLUÇÕES CONDOMINIAIS

www.
scontinente
.com.br

ACESSE TAMBÉM
PELO NOSSO APP



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

☎ 48 3037.3200

📍 Rua São José, 472 - Estreito - Florianópolis - SC





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.



(48) 3241.0380 / 99143.1904 

www.cobraccobrancas.com.br | atendimento@cobraccobrancas.com.br

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