

Jornal dos Condomínios



ANO 22 - N° 256 - ABRIL DE 2023 - 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



MERCADO CONDOMINIAL CRESCIMENTO IMPULSIONA QUALIFICAÇÃO NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Apesar do movimento positivo, síndicos devem seguir atentos a uma série de elementos para evitar problemas que possam gerar danos financeiros

Síndico Nelson Lima relata sua experiência na contratação de profissionais para os locais que administra

Páginas 08 e 09

EM SC

VALE DO ITAJAÍ

Arte urbana garante diferencial em edificações de Balneário Camboriú

Páginas 10 e 11

GRANDE FLORIANÓPOLIS

Furto de fios causa prejuízo para condomínios

Página 03

SUSTENTABILIDADE

Energia solar é alternativa para reduzir escalada na tarifa da conta de luz

Página 05

GESTÃO

Como blindar seu condomínio de fraudes?

Página 16

Conte conosco!

ACABE COM A INADIMPLÊNCIA NO SEU CONDOMÍNIO

- A MAIS COMPLETA E ESPECIALIZADA ESTRUTURA DO MERCADO
- ESCRITÓRIOS EM TODAS AS REGIÕES DO ESTADO

DUPLIQUE.COM.BR

0800 780 8877



DUPLIQUE
SANTA CATARINA

LÍDER EM GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

D'LUPA
CONSULTORIA EM ELEVADORES

CONSULTORIA EM ELEVADORES

48 9.9193.9926
48 9.9107.0369
@dlupa.consultoria.elevadores
contato@dlupa.com.br

TAPETES PERSONALIZADOS

PARA EMPRESAS E CONDOMÍNIOS PRODUTOS DE ALTA QUALIDADE



48 3375.4563 | 9.9146.1001

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

Kapermil

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

EFICAZ
SOLUÇÕES PREDIAIS

- ☉ PINTURAS PREDIAIS
- ☉ IMPERMEABILIZAÇÃO
- ☉ RESTAURAÇÃO

@eficaz.pinturas

48 3342.3044

98451.7066 • 99860.4262
pinturas.empresaeficaz@gmail.com

PONTUAL
GARANTIDORA

Inadimplência no condomínio?

Conheça a COBRANÇA GARANTIDA Pontual, a melhor e mais completa solução contra a inadimplência condominial.

0800 889 0088

www.pontualgarantidora.com.br

✓ 100% da receita todos os meses!



Problemas com fissuras, manchas, infiltrações?

Precisa saber de quem é a **responsabilidade**?

Quer saber o que é mais **grave e urgente**?

Não sabe quais **técnicas e materiais** usar?

Quer orçamentos justos para a **reforma**?

A Inspeção Predial da Econd ajuda Síndicos e Condôminos na gestão de manutenções e reformas, trazendo soluções para esses e outros problemas.

ECOND
ENGENHARIA PARA CONDOMÍNIOS

econdengenharia.com.br

(48) 3093-3595

@econdengenharia

Aponte a câmera do celular e conheça nossas soluções





Jornal dos Condomínios
www.condominiosc.com.br

Direção Geral:

Ângela Dal Molin

angeladalmolin@condominiosc.com.br**Coordenação editorial:**

Vânia Branco

coordenacao@condominiosc.com.br**Equipe de jornalistas:**Darlane Campos, Roberta Kremer,
Jorge Oliveira e Fabiane Berlese**Revisão:**

Tony R. de M. Rodrigues

tonyrevisor@gmail.com**Criação e suporte web:**

Ramiro Galan

Diagramação:

Mídia Prime Editora

Para anunciar:

48 9.9989.3647 | 48 9.8801.6784

comercial2@condominiosc.com.br**Impressão:**

Gráfica Soller

Circulação:

Informe mensal distribuído nos condomínios e administradoras das cidades de Balneário Camboriú, Itapema, Itajaí, Criciúma e Grande Florianópolis.

Entrega gratuita e dirigida a síndicos, conselheiros e administradores.



Acesse no QR Code acima o nosso Portal!

f @jornaldoscondominios

t @JornalCond

EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN

[@angeladalmolin@condominiosc.com.br](mailto:angeladalmolin@condominiosc.com.br)**Crescimento condominial: a aposta em mão de obra de qualidade**

Nesta edição trazemos depoimento de síndicos e especialistas que nos mostram os números que ajudam a entender como o crescimento condominial vem atraindo e diversificando a prestação de serviços nos condomínios. No Brasil, a estimativa é que mais de 68 milhões de pessoas morem em condomínios, os quais movimentam cerca de R\$ 165 bilhões anualmente. Se antes o cenário mostrava pouca oferta de trabalho e baixa concorrência, agora o que se observa é a aposta em mão de obra de qualidade, favorecendo as demandas desse setor. Confirma na matéria especial que a gestão da mão de obra, porém, ainda pode apresentar desafios. Apesar do movimento positivo, síndicos devem seguir atentos à uma série de elementos para atingir maior qualificação nesta relação e evitar problemas que possam gerar prejuízos.

A arte urbana catari-

nense ganhou mais um mural. Na cidade de Balneário Camboriú, o Condomínio Cosmos, um dos residenciais construídos na década de 1990, recebeu uma roupagem nova com a aplicação em grafite da obra "In Sana" em uma das laterais do prédio. Por sua altura e localização, a população consegue apreciar o grafite que ganhou o título de mais alto do mundo de vários pontos da cidade.

Veja ainda nesta edição que o furto de fios elétricos vem causando prejuízo para condomínios na Grande Florianópolis. Além da fiação, portas de alumínio e ponta de mangueira de incêndio também são levados pelos ladrões. Confirma que as Guardas Municipais e as polícias Militar e Civil atuam em conjunto para aumentar a segurança e reduzir o número de ocorrências e trazem orientações de como os síndicos devem proceder neste tipo de crime. Boa leitura!

IBGE faz mobilização nacional "Condomínios no Mapa"

O Censo 2022 está na fase de apuração e refinamento dos dados, a reta final da coleta, e o IBGE tem feito alguns esforços para alcançar o máximo de moradores. Em Santa Catarina, no dia 19 de abril, o Instituto promoveu o Dia do Censo no Passeio Pedra Branca, em Palhoça. A ação faz parte de uma mobilização Nacional de conscientização chamada Condomínios no Mapa, que conta com a presença dos servidores do Instituto em áreas de alta renda em 19 estados do país.

Durante a ação houve distribuição de panfletos, agendamento de entrevistas e conscientização de síndicos e moradores, com recenseadores em atendimento. O objetivo é sensibilizar os moradores de áreas de alto poder aquisitivo sobre a importância de responder ao Censo Demográfico 2022.

A média estadual de não resposta está em 3,7%, abaixo da nacional de 4,4%, mas os índices de não resposta têm ficado acima da média nessas áreas. Na Grande Florianópolis, concentram-se os piores índices do estado - 11,2% na capital, 8,9% em Palhoça e 6% em São José.

A maioria das não respostas deve-se aos moradores ausentes. Nos condomínios de maior poder aquisitivo, em geral há menos pessoas morando em cada domicílio e mais residentes que trabalham fora. No bairro Pedra Branca, por exemplo, há setores que chegam a 68% no índice de morador ausente.

Segundo o Superintendente Adjunto do IBGE em SC, Guilherme de Barros Coelho, a ação busca conscientizar a população e os síndicos sobre a importância de receber o recenseador e responder a pesquisa. "A ação foi feita no



bairro Pedra Branca em Palhoça, mas se entende a todo o estado. A dificuldade em realizar o censo em condomínios não é um fator só da Grande Florianópolis, mas de outros municípios em Santa Catarina", relatou.

Não é raro também os recenseadores esbarrarem com síndicos e portarias inacessíveis e negativas de pessoas que preferem não prestar informações. O IBGE reforça que, mais do que um dever, responder ao Censo é um direito de todo cidadão e a qualidade da pesquisa depende da colaboração de todos. Essas Mobilizações focam nos segmentos mais desafiadores dos trabalhos de coleta do Censo, visando contemplar as mais diversificadas realidades para garantir a qualidade da pesquisa e compor um retrato fiel do Brasil.

Como responder:

Todos as pessoas que ainda não foram recenseadas podem ligar para o Disque-Censo 137 ou para o 0800 721 8181.

Caso o domicílio já tenha sido visitado e o morador não estiver em casa ou ainda não tenha respondido, ele poderá fazer a entrevista direto pelo telefone ou solicitar o e-ticket para preenchimento do questionário pela internet.

Se o domicílio ainda não tiver recebido a visita do recenseador, o atendimento encaminhará para verificação e agendamento com a equipe local.

**34 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**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 83www.otis.com



Furto de fios causa prejuízo para condomínios na Grande Florianópolis

Além da fiação, portas de alumínio e ponta de mangueira de incêndio também são levados pelos ladrões

Jorge Jr. segurança dos condomínios tem sido colocada à prova, assim como a paciência dos moradores e síndicos, por um motivo: os furtos. Na Grande Florianópolis, os casos de furtos de fios elétricos e outros componentes de segurança têm sido recorrentes e trazido prejuízos quase diários.

A segurança dos condomínios tem sido colocada à prova, assim como a paciência dos moradores e síndicos, por um motivo: os furtos. Na Grande Florianópolis, os casos de furtos de fios elétricos e outros componentes de segurança têm sido recorrentes e trazido prejuízos quase diários.

Na região de Coqueiros, por exemplo, há relatos de longos períodos sem energia elétrica nos condomínios justamente por causa dos furtos de fiação. Além disso, os síndicos precisam tentar resolver de forma rápida a questão do prejuízo financeiro.

"No início do ano, tivemos dois furtos em um curto período de tempo, uma diferença de 15 dias. Foi furtada toda a fiação da rua até o prédio e ficamos praticamente dois dias inteiros sem energia e com um prejuízo de R\$ 7 mil. A placa de energia da rua era soldada e foi arrancada pelos ladrões", relata Maurício Pamplona, conselheiro do Condomínio Ilha de Capri.

Os casos são corriqueiros tanto na Capital quanto nos bairros Campinas e Kobrasol, em São José. Operações das polícias e das Guardas Municipais são feitas,



MAURÍCIO PAMPLONA: "Toda a fiação da rua até o prédio foi furtada. Tivemos um prejuízo de R\$ 7 mil"

mas os furtos seguem ocorrendo. Leandro Heitor Becker, síndico profissional e delegado regional da Associação de Síndicos de Santa Catarina (ASDESC), detalha que encontros com o poder público estão sendo feitos para tentar minimizar os casos.

"Fizemos uma reunião da ASDESC e convidamos o prefeito de São José, representantes da Câmara e de órgãos de segurança para saber quais ações serão tomadas. Vimos empenho com as operações que estão sendo feitas, mas os casos seguem, principalmente à noite. Recentemente houve o furto de uma porta de alumínio. São muitas pessoas em situação de rua

na região", reforça.

Operações das forças de segurança

Tanto em Florianópolis como em São José, as Guardas Municipais e as polícias Militar e Civil atuam em conjunto para aumentar a segurança e reduzir o número de ocorrências. Na Capital, a Operação Fio Desencapado tem buscado interceptar quem recebe e paga pelos produtos furtados, delitos que são praticados principalmente por pessoas em situação de rua e usuários de drogas.

"A Prefeitura de Florianópolis tem uma grande preocupação com

o furto de fios. Para reduzir esse tipo de crime, já ocorreram sete fases da Operação Fio Desencapado, uma ação multiagência com foco nos receptores desses produtos furtados. Essas operações já apreenderam quase duas toneladas de fios de origem irregular em ferros-velhos e locais de compra de reciclados", explica o secretário de Segurança Municipal, Carlos Alberto de Araújo Gomes.

Além de fios elétricos, que são vendidos entre R\$ 4 e R\$ 8 o quilo do cobre, outros itens de condomínios também são levados pelos ladrões.

"Tivemos furto de porta da lixeira e de ponta da mangueira de incêndio, o que coloca em risco as edificações em caso de fogo. Uma opção foi trocar as portas de alumínio por modelos de ferro, que são mais pesadas e têm menor valor", conta o síndico Leandro Heitor Becker.

Além do aumento de rondas policiais nos bairros, a utilização de câmeras de segurança - um pedido da ASDESC - tem ajudado a identificar os ladrões, mas a recuperação dos objetos ainda é difícil.

Gestão de risco

Segundo o delegado da Polícia Civil Márcio Fortkamp, estão sendo implementados grupos multidisciplinares com o objetivo de atacar o problema tanto no aspecto criminal quanto administrativo, em especial, ao funcionamento dos ferros-velhos e recicladores. "É imprescindível destacar que são necessárias estratégias de gestão de risco por parte das com-

panhias prestadoras de serviço, já que apesar da elevada incidência de furtos, as instalações elétricas prosseguem vulneráveis e acessíveis àqueles que objetivam a subtração de fios condutores", avalia.

O delegado Fortkamp orienta que, em caso de furto nos condomínios, os gestores devem registrar a ocorrência. "O boletim de ocorrência é a principal fonte de informações da Polícia Civil. Sem os registros não há como identificar os locais de maior incidência de furtos, como também o modo de agir dos infratores. Os registros possibilitam levantamentos estatísticos e são indicativos para as estratégias de atuação da Polícia Civil", reforça o policial.



LEANDRO HEITOR BECKER: "A opção foi trocar as portas de alumínio por modelos de ferro, que têm menor valor"

Os boletins devem ser preenchidos de forma on-line no site: <https://delegaciavirtual.sc.gov.br>



EFICIENT
Segurança Eletrônica e Energia

☎ 48 99190-0385
☎ 48 3209-7608

www.eficient.com.br

SEU CONDOMÍNIO

24 HORAS

PROTEGIDO

ENERGIA SOLAR

Reduza sua conta de luz em até **95%**

- ✓ Motor de Portão
- ✓ Portas Automáticas
- ✓ Controles de Acesso
- ✓ Sistema de Interfonia
- ✓ Sensores Perimetrais
- ✓ Cercas Elétrica
- ✓ Sistemas de Alarmes
- ✓ Sistemas de Câmeras
- ✓ Alarme de Incêndio
- ✓ Iluminação Emergência



DUALTECH
ELEVADORES

www.dualtechelevadores.com.br

[dualtechelevadores](https://www.instagram.com/dualtechelevadores)

VIDA EM MOVIMENTO

Manutenção Multimarcas

Assistência técnica **24 horas**

Modernização

Filial Grande Florianópolis

48 98871.3207 | Rua João Grumiche, 379 - Sala 3 - Kobrasol - São José - SC





Serviços Elétricos e Hidráulicos

Instalação e manutenção elétrica e hidráulica.

Montagem e manutenção em subestação.
Manutenção e Emissão de Laudo:
- Para-raios (SPDA).
- Alarme contra incêndio.
- Iluminação de emergência.

48 3242.0064

PLANTÃO
48 99983.6500

Segurança nas instalações em condomínios.



RADAR

Notícias do setor condominial • Economia • Empresas • Cidades

Região Sul lidera ranking dos edifícios mais altos do país

Sete dos dez maiores prédios do Brasil ficam em Santa Catarina

O Brasil é conhecido por suas grandes construções, mas o que muitos não sabem é que a região Sul do país abriga sete dos dez maiores prédios do país. E ao contrário do que se imagina, São Paulo e Rio de Janeiro não possuem nenhum edifício entre os mais altos.

O ranking é liderado pela cidade de Balneário Camboriú, localizada no litoral de Santa Catarina, com uma vista panorâmica impressionante da orla, repleta de arranha-céus, principalmente nas áreas da Barra Sul e Barra Norte.

Confira abaixo a lista dos dez prédios mais altos do Brasil.

1° One Tower - Balneário Camboriú (SC)



Com conclusão em dezembro de 2022, o One Tower é um arranha-céu localizado na Avenida Atlântida, resultado de uma parceria entre a construtora FG e o empresário Luciano Hang, proprietário das Lojas Havan. O edifício tem 77 andares e atinge a altura de 290 metros, incluindo a cúpula e a antena no topo da torre.

2° Yachthouse Residence Club - Balneário Camboriú (SC)



As duas torres do Yachthouse, localizadas na Barra Sul, são recordistas em altura e grandiosidade. Construídas pela Pasqualotto e GT, possuem 281 metros de altura distribuídos em 81 andares e apresentam 10 dos 22 elevadores mais rápidos do Brasil.

3° Infinity Coast - Balneário Camboriú (SC)

O Infinity Coast, construído pela FG, é um prédio residencial de 70 andares e 234 metros de altura. Inaugurado oficialmente em dezembro de 2019, foi por cerca de dois anos, o edifício finalizado mais alto do Brasil.

4° Boreal Tower - Balneário Camboriú (SC)

Com previsão de conclusão por volta de 2025, o Boreal Tower será mais um gigante da arquitetura. Com 230 metros de altura e 64 andares, o edifício da construtora FG se localiza na Barra Norte, na Avenida Atlântida.

5° Torre Vitra - Balneário Camboriú (SC)

Localizada na área central da cidade, a Torre Vitra é um marco da arquitetura moderna e foi projetada em parceria com o escritório de design italiano Pininfarina. Com uma altura de 226 metros e 67 andares, a construção será mista, com parte comercial e residencial. A previsão é de que a obra seja concluída por volta de 2024 pela construtora Pasqualotto e GT.

6° Órion Business and Health Complex - Goiânia (GO)



Concluído em 2017, o Órion Business é um prédio comercial de 44 andares e 191 metros de altura, próximo ao centro de Goiânia. Com uma imensa bandeira brasileira no topo, o edifício é um marco na cidade e abriga, principalmente, centros médicos e clínicas.

7° Épic Tower - Balneário Camboriú (SC)

O Epic Tower, construído pela FG, é um arranha-céu de 55 andares que se ergue majestoso na Avenida Atlântica. O edifício oferece apartamentos exclusivos de 4 ou 5 suítes, com vista para o mar, e cada andar é composto por apenas uma unidade residencial que contam com 4 vagas de garagem. O prédio foi concluído em 2020 e é mais uma obra icônica da cidade catarinense.

8° Tour Geneve - João Pessoa (PB)

São 86 metros distribuídos em 51 andares, fazendo do Tour Geneve o edifício residencial mais alto do Nordeste brasileiro. Localizado no bairro Altiplano, em João Pessoa, na Paraíba, o complexo abriga unidades residenciais, empresariais e comerciais. A obra foi concluída em 2018.

9° Kingdom Park - Goiânia (GO)

O edifício Kingdom Park Residence, construído pela Sim Engenharia, é um marco na região Centro-Oeste do Brasil. Com seus 180 m de altura distribuídos em 52 andares, é o prédio residencial mais alto da região. A obra foi concluída em um prazo de apenas 42 meses, um feito impressionante para um projeto dessa magnitude.

10° Millennium Palace - Balneário Camboriú (SC)

O edifício de luxo Millennium Palace foi concluído em 2014 e manteve o título de prédio mais alto do Brasil por 4 anos, até 2018. Com 46 andares e uma altura de 177 metros, o prédio possui apenas um apartamento por andar.

Fonte: Infodiretas

OPINIÃO

ROSELY SCHWARTZ



Condomínio declara Imposto de Renda? Saiba o que informar

O prazo para entrega da declaração termina em 31 de maio

Os condomínios não têm a obrigação de declarar imposto de renda. No entanto, síndicos e condôminos devem estar atentos ao que é preciso lançar em suas declarações pessoais, seguindo o calendário de 2023, cujo prazo termina em 31 de maio.

O condomínio deve realizar anualmente a declaração da DIRF (Declaração de Imposto de Renda Retido na Fonte), cujo prazo se encerra no último dia útil de fevereiro. Caso a entrega seja feita fora do prazo, o condomínio está sujeito a multa. A DIRF é a declaração feita pela fonte pagadora que realizar pagamentos a pessoas físicas e retenções conforme a legislação de Imposto de Renda (IR) ou contribuições sociais (PIS, COFINS e CSLL), mesmo que em apenas um único mês do ano.

No caso dos condomínios, devem ser informados pagamentos feitos a empregados, prestadores de serviços, síndicos profissionais (no caso de autônomos), terceirizados e administradora.

Síndico morador com isenção de quota condominial: Deve ser declarado o valor como "outras receitas", pois a isenção é considerada pela Receita Federal como pagamento indireto, devendo servir como base de cálculo para apuração do recolhimento mensal obrigatório (carnê-leão), além do reajuste anual do referido. Cabe à

administradora do condomínio enviar ao síndico o informe de rendimento relativo ao valor da isenção.

Síndico morador remunerado: Segue a mesma orientação dada acima. A administradora deve enviar o informe de rendimento do valor remunerado.

Condôminos

Locação de áreas comuns ou alienação (venda) de ativos do condomínio: A Receita Federal entende que, como o condomínio não possui personalidade jurídica, os rendimentos obtidos por eventuais locações ou venda de ativos devem ser considerados como rendimentos próprios dos condôminos. Quando os rendimentos recebidos forem utilizados para cobrir despesas ordinárias e extraordinárias, ainda que os condôminos não tenham recebido os valores em espécie, e esses valores superarem os R\$ 24 mil, os condôminos deverão declarar no seu IR a quota-parte correspondente à sua unidade, de acordo com a Convenção.

Caberá à administradora enviar aos condôminos (coproprietários) o Informe de Rendimento.

Rosely Schwartz é especialista em administração condominial, contabilista, palestrante, escritora e consultora. É professora de cursos de administração de condomínios e síndico profissional.



ASSISTÊNCIA 24 h

⚡ VENDA
⚡ MANUTENÇÃO
⚡ LOCAÇÃO

DE GERADORESnewtecgeradores.com.br

(48) 3304 6307
(48) 3343 9313
(48) 99956 9579

Energia solar é alternativa para reduzir escalada na tarifa da conta de luz

Especialistas indicam que no primeiro trimestre de 2023 cerca de 150 condomínios já instalaram sistemas fotovoltaicos em Santa Catarina

Da redação

O Brasil alcançou mais um importante resultado na geração de energia solar fotovoltaica: em março, o país ultrapassou a marca de 28 GW de potência instalada, indicando um crescimento de 86% em um ano, segundo os dados da Agência Nacional de Energia Elétrica (Aneel). A projeção da Associação Brasileira de Energia Solar Fotovoltaica (Absolar), feita no final de 2022, aponta o acréscimo de 10 GW ao longo desse ano.

Muitos elementos ajudam a entender esse movimento, sendo um deles a constante escalada na tarifa da conta de luz. Como alternativa, cada vez mais brasileiros optam pela instalação de painéis fotovoltaicos para a geração da própria energia. Esse tipo de equipamento já é bastante comum em empresas, escolas, residências e em condomínios, que enxergam a possibilidade de baratear as despesas das áreas comuns.

“A procura dos condomínios por energia solar cresceu muito, pois propicia economia direta na taxa condominial de todos os moradores, além de valorizar o imóvel. Temos casos de faturas de R\$ 5 mil que foram reduzidas para aproximadamente R\$ 120. Este é o benefício que a energia solar pode trazer para os condomínios, além de ser uma energia limpa, de fonte renovável”, explica Evandro de

Paula Santos, que trabalha com a instalação de painéis fotovoltaicos em condomínios de Santa Catarina.

De acordo com o profissional, somente em 2023 aproximadamente 150 condomínios instalaram sistemas de energia solar em Santa Catarina.

Aprovação em assembleia

Um desses espaços é o Residencial Torres Del Paine, em São José, na Grande Florianópolis. A síndica Geny Lúcia Feijó Pereira explica como foi o processo de aprovação da instalação das placas solares nos dois prédios do condomínio, que abriga 119 apartamentos e um total de 420 pessoas.

“Um dos objetivos da nova gestão, eleita em 2022, era instalar energia solar no condomínio tendo como principal meta a economia. O gasto médio mensal com energia elétrica era de R\$ 6 mil. Entramos em contato com várias empresas solicitando uma visita técnica e, posteriormente, a apresentação de orçamento e projeto de instalação”, afirma a síndica.

De acordo com Geny, após a aprovação junto aos conselheiros, a proposta foi encaminhada aos moradores em assembleia, de forma que eles a aprovaram de forma unânime. “Depois de finalizado o processo de instalação, a Celesc veio fazer a troca do nosso relógio central por um



NO RESIDENCIAL TORRES DEL PAINE foram instalados 144 placas fotovoltaicas divididas entre os dois blocos

relógio para medição de energia solar”, explica.

A potência do sistema instalado no Residencial Torres Del Paine é de 64,08 KWp, e foi necessária uma área de 288 m² para instalação dos 144 módulos fotovoltaicos (72 em cada bloco). A geração média mensal de energia estimada é de 6.791 kWh/mês.

Cuidados na hora da contratação e viabilidade técnica

Apesar dos benefícios para o condomínio, o síndico precisa

estar atento a alguns cuidados antes de escolher uma empresa para instalar o sistema. Evandro de Paula Santos aponta alguns detalhes importantes que devem ser observados pelos gestores.

“Escolher uma empresa que já possua credenciais, recomendações de outros síndicos e que conheça a realidade dos condomínios e suas particularidades. A empresa escolhida deve fornecer, além das garantias dos fabricantes, um seguro específico para energia solar que contemple o período de obra até após o sistema instalado”, detalha.

Outro ponto de atenção é sobre o estudo técnico do local para saber a viabilidade de instalação das placas fotovoltaicas no condomínio.

“A empresa executora do projeto deverá ficar responsável por todo o processo, que envolve a homologação do sistema fotovoltaico na concessionária de energia (Celesc), acompanhamento da entrega dos materiais, instalação dos equipamentos, comissionamento e conferência das instalações, solicitação de vistoria junto à Celesc e orientação ao síndico sobre o funcionamento do sistema”, completa o profissional.




ENERGIA SOLAR PARA CONDOMÍNIOS
ECONOMIZE ATÉ **95%** NA CONTA DE LUZ

Nossa solução abrange: visita técnica para avaliar a viabilidade, procedimentos de aprovação do projeto junto a concessionária, solicitação de vistoria e comissionamento do sistema para a geração de energia, equipamentos de qualidade, mão de obra qualificada

EMPRESA 100% DEDICADA A SISTEMAS DE ENERGIA SOLAR

@eps_solar @eps.solar.7 @epssolar www.solareps.com.br

48 99194 3965 Rua Souza Dutra, 974 - Estreito - Florianópolis - SC



UMA ADMINISTRADORA FEITA PARA O SEU CONDOMÍNIO

O NOSSO PROPÓSITO É TRANSFORMAR SEU LAR EM BEM ESTAR E TRANQUILIDADE!

BALANCETE DE PRESTAÇÃO DE CONTAS MAIS COMPLETO DO MERCADO
ATENDIMENTO IMEDIATO • APLICATIVO PARA CONDÔMINOS
PROVISIONAMENTO DE PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA • ASSESSORIA CONTÁBIL

48 3236.9234 | 48 98428.2264 @f5condominios Rua Francisco Jacinto de Melo, 1076 - São José - SC



• 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

PROTEJA ELEVADORES BOMBAS E MOTORES

CUSTO ELEVADO COM MANUTENÇÃO DE ELEVADORES?
CONTA DE ENERGIA ACIMA DO ESPERADO?
QUEIMA DE PLACAS ELETRÔNICAS?

Com nossos **Filtros Capacitivos** você evita desperdício e promove maior desempenho e durabilidade de motores e equipamentos do condomínio



Delta Gestão de Energia

48 9.9617.7788
www.deltaenergy.com.br

LOCAÇÃO DO EQUIPAMENTO PARA CONDOMÍNIOS.



Conheça os mais variados tipos de seguro condominial

Seguradoras oferecem cobertura para além de incêndio, como responsabilidade civil, danos causados a terceiros, acidentes pessoais e custos de processos judiciais

Da redação

Os seguros de condomínios são uma importante ferramenta para garantir a proteção do patrimônio e dos moradores de um prédio. Com o aumento da urbanização e do número de edifícios residenciais e comerciais, esse tipo de medida tornou-se ainda mais importante para garantir a segurança e tranquilidade dos proprietários e inquilinos.

Embora o artigo 1.346 do Código Civil aponte que “é obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial”, os seguros de condomínio têm se tornado cada vez mais populares e muitas seguradoras oferecem cobertura para responsabilidade civil, danos causados a terceiros e acidentes pessoais.

“O seguro condominial vai muito além do que a lei exige. Eu sempre digo que o corretor de seguros tem que ser um aliado do síndico. No mercado de seguros há pelo menos 10 produtos direcionados aos condomínios. Por isso, a apólice de seguro precisa estar de acordo com a

realidade do condomínio, e isso só é possível diante de uma análise de risco para sugerir as coberturas mais pertinentes para cada caso”, destaca a especialista Sintia Stumpf, proprietária da S&S Consultoria Securitária, empresa especializada em consultoria e análise de riscos para condomínios.

Além de oferecer cobertura para uma ampla gama de eventos, desde incêndios e roubos até danos causados por fenômenos naturais, como tempestades e terremotos, o seguro condominial também pode cobrir os custos de processos judiciais e indenizações em caso de acidentes.

De acordo com Stumpf, cada uma das coberturas adicionais dependerá das necessidades do condomínio e das prioridades dos proprietários.

“Há uma demanda grande do seguro de garantia contratual, que resguarda o condomínio no caso de não cumprimento do acordo pelo prestador de serviço. Existe também o seguro de vida para os prestadores de serviços, seguro de responsabilidade civil por obras, seguro de responsabilidade civil do síndico,



CONDOMÍNIOS têm optado por contratar seguros que vão além da cobertura básica exigida pelo Código Civil

co, seguro contra vendaval ou estragos climáticos, entre outros. É importante que o seguro seja adequado ao tipo de condomínio e que os riscos específicos sejam considerados”, finaliza a especialista.

A visão do síndico sobre o seguro condominial

Síndico do Condomínio Leonardo Melo, em São José, na Grande Florianópolis, João Netto aponta que revisar as condições e limites do seguro regularmente são mecanismos fundamentais para garantir que o condomínio esteja sempre protegido.

“Eu levo em consideração a idade do condomínio e os elementos principais que compõem o espaço. É importante também estar atento a todo o contexto que envolve a área do condomínio para otimizar o va-

lor final do seguro. Também é fundamental escolher um corretor de seguro profissional, que possa orientar e estar à disposição no começo, meio e fim do processo. Vejo essa escolha como primordial para que juntos possamos formular uma apólice segura e assertiva para o condomínio”, afirma o síndico.

Os efeitos das mudanças climáticas em Santa Catarina também são levados em conta por João Netto na hora de contratar o seguro para o condomínio.

“O síndico deve sempre estar atualizado com a temática de seguro condominial, pois existe uma infinidade de possibilidades e métodos para contratação. Já vivenciamos aqui em nossa região, por exemplo, situações como o Tornado Catarina. Por isso, é importante que esse tipo de cobertura esteja presente na apólice final do condomínio, sempre com muita cautela e personificação ao cliente final, que são os nossos moradores”, completou João Netto.



SÍNDICO JOÃO NETTO diz que é preciso estar atento ao contexto que envolve a área do condomínio para otimizar o valor final do seguro



SINTIA STUMPF: “A apólice de seguro precisa estar de acordo com a realidade do condomínio”



**ESPECIALIZADA
EM CONSULTORIA E
ANÁLISE DE RISCO
PARA CONDOMÍNIOS**

☎ 48 99138.2282 - Sintia 📷 sesseguros
☎ 48 99120.8706 - Daiane 📄 sesconsultoriasecuritaria
✉ sintia@sesseguro.com.br ✉ adm@sesseguro.com.br



CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS

- ✓ 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.

DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA

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

🌐 www.gtccontabilidade.com.br

☎ 48 3223.5332

✉ gtc@gtccontabilidade.com.br



Conte conosco!

Duplique Santa Catarina, a parceria certa para o seu condomínio!

O síndico Emanuel de Santana do Parnaíba na grande São Paulo disse que, nunca havia imaginado ser síndico, mas foi eleito por falta de candidatos. Agora está com muitas dúvidas sobre como administrar o condomínio.

A nossa sugestão é que, o primeiro passo seja analisar a situação do caixa e da inadimplência do condomínio, verificar se existe receita suficiente para arcar com as despesas e compromissos mensais e se existem ações judiciais, sejam de cobrança ou, ações cíveis e trabalhistas.

Em seguida, o síndico pode avaliar se existem pendências tributárias e verificar as atas da gestão anterior para se inteirar dos temas debatidos em assembleia. Também é necessário verificar se os colaboradores do condomínio estão exercendo as funções corretas e respeitando a legislação trabalhista e os acordos coletivos da categoria.

Outro ponto fundamental é, tomar conhecimento de todos os contratos vigentes para, poder mensurar o custo benefício dos prestadores de serviços durante a sua gestão. Essa é apenas uma sugestão para começar pelo início pois, o exercício da sindicatura atribui inúmeras responsabilidades legais, éticas e morais, mas o resultado de tanto trabalho, se elaborado de forma correta, é extremamente gratificante.

Conte conosco!



CHEYLLA VIRGÍLIO
Gerente Duplique
Unidade São José

Para acabar com os problemas causados pela inadimplência, procure o grupo Líder em Garantia de Receita para Condomínios.

0800 780 8877



DUPLIQUE
SANTA CATARINA



Crescimento do mercado condominial impulsiona qualificação da mão de obra para prestadores de serviços

Apesar do movimento positivo, síndicos devem seguir atentos a uma série de elementos para evitar problemas que possam gerar danos financeiros

Da redação

O mercado condominial no Brasil apresentou um crescimento significativo nas últimas décadas. A edição de 2019 da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD), realizada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), apontou que foram construídos 7,8 milhões de novos apartamentos desde 1984, um aumento de 321%.

No Brasil, a estimativa é que mais de 68 milhões de pessoas morem em condomínios, os quais movimentam cerca de R\$ 165 bilhões anualmente. Esses números constam em um documento da Associação Brasileira de Síndicos e Síndicos Profissionais (ABRASSP), disponível no site do Senado Federal.

Os números ajudam a entender como o crescimento condominial qualificou a prestação de serviços para esses imóveis. Se antes o cenário mostrava pouca oferta de trabalho e baixa concorrência, agora o que se observa é muita oportunidade e alta disputa de oferta de serviços. Assim, os prestadores elevaram a aposta em mão de obra de qualidade, favorecendo a necessidade de consumo do setor.

“O mercado condominial movimenta bilhões e isso naturalmente atrai muitos prestadores de serviço. É um mercado muito específico e, na minha análise, o que eleva a qualidade ofertada é o propósito da empresa e o valor cobrado por ela para que tenha as condições ideais de entregar o que foi prometido. Isso faz toda a diferença”, afirma o administrador e vice-presidente de Condomínio e Administradora de Condomínios do Secovi de Florianópolis e Tubarão, Rodrigo Machado.



RODRIGO MACHADO: “Houve uma busca maior por empresas com mais conhecimento da área”

O administrador reconhece que o mercado de prestação de serviços direcionado para essa atividade econômica melhorou nos últimos anos, mas ainda vê a necessidade de oferta de soluções para atender as inúmeras demandas do setor.

“Tivemos melhorias na qualidade da prestação de serviços, mas não chegamos ao que eu entendo como o mínimo necessário. Numa infelicidade, que foi a pandemia, conseguimos evoluir na qualificação. Algumas empresas apostaram nesse mercado, mas não sabiam bem o que estavam fazendo e se retiraram. Por outro lado, empresas fortalecidas e prestando bons serviços investiram em mão de obra qualificada, porque você só perpetua no mercado apresentando uma qualidade recorrente. E, claro, houve uma busca maior por empresas com mais conhecimento

da área”, completa Machado.

Gestão da mão de obra ainda pode ser um desafio para o síndico

A gestão dessa mão de obra oferecida pelos prestadores de serviços, porém, ainda pode apresentar desafios para os síndicos. Administrador, síndico profissional e consultor na área de condomínios, Rogério de Freitas analisa que o mercado condominial acompanha a economia de determinada região. Ou seja, um está diretamente ligado ao outro, tanto nas necessidades quanto nas soluções.

“O bom exercício da função de síndico está diretamente relacionado com as ofertas de soluções do mercado para as necessidades do condomínio e a familiaridade que o síndico tem com elas. Uma localidade com a sindicatura desenvolvida é uma localidade com o mercado condominial desenvolvido. Assim, as carências regionais tornam-se também as carências condominiais”, detalha o consultor.

Freitas também destaca o que chama de “cultura do leilão dos preços baixos” como um dos erros mais comuns na hora de se contratar um prestador de serviços.

“A cultura do leilão de preços baixos irá nos enfraquecer no que depende da evolução de soluções para nossas demandas. A grande fragilidade que eu enxergo no setor é que comercializar para condomínios exige um conhecimento distinto de comercializar para o mercado tradicional. Via de regra, o fechamento de uma proposta passa por um rol de decisões coletivas que culminam em uma decisão assemblear que irá bater ou não

o martelo. Entender essa jornada é ter maturidade comercial nesse setor”, explica Rogério de Freitas.

A economia de hoje pode se tornar o problema de amanhã

A busca por uma economia instantânea pode gerar consequências desastrosas ao longo prazo, muitas vezes até mesmo acarretando problemas judiciais para o condomínio. Advogado que convive com esse tipo de situação, Zulmar Koerich Junior alerta os síndicos como agir para efetuar a contratação de um prestador de serviço.

“O ideal é que o condomínio busque mão de obra com referências no mercado, mantenha contratos fixos com profissionais eficientes e referendados por sua atuação em outros condomínios. A contratação deve ser realizada mediante celebração de contrato onde esteja pactuado com a maior exatidão possível o objeto, o prazo, o valor, responsabilidades e especialmente a garantia dos serviços”, explica.

Com base na experiência atuando no direito condominial por muitos anos, Koerich Junior aponta qual o setor de prestadores de serviços traz mais problemas para os condomínios.

“As empresas de pintura e restauração são aquelas que têm protagonizado as maiores dores de cabeça aos síndicos. Mão de obra pouco qualificada, serviços realizados em condições climáticas desfavoráveis, produtos de má qualidade ou inadequados, atrasos, abandono de canteiro de obras, todas essas circunstâncias assombram mesmo os síndicos mais diligentes”, completa o advogado.

O que considerar antes de fechar uma contratação

A qualificação dos prestadores de serviços é um dos pontos de atenção para os síndicos e administradores antes de fechar uma contratação. Síndica profissional com atuação em uma administradora de condomínios na região de Florianópolis, Giovanna Hanauer relata que encontrar bons profissionais é uma tarefa complexa, principalmente no viés custo-benefício.

“A prestação de serviço já foi ruim, mas hoje já podemos contar com empresas bem qualificadas. Um dos maiores desafios é encontrar profissionais que tenham um custo-benefício equilibrado para o segmento, porque para isso acontecer o prestador precisa ponderar com excelência seus custos internos para gerar atratividade comercial”, relata.



ROGÉRIO DE FREITAS analisa que o mercado condominial acompanha a economia de determinada região

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO É COISA SÉRIA!

Conte com nosso time de especialistas e fique tranquilo.

CONTROLL
CONDOMÍNIOS

Rua Paulino Pedro Hermes, 515 - São José - SC
48 3346.9956 | 3346.9946 | + 55 48 99623.8826

UPCOND
CONDOMÍNIOS

Soluções para condomínios,
tranquilidade para os síndicos.

condominio@upcond.com.br 48 3202-8855



Hanauer identifica uma maior carência de serviços especializados para demandas gerais, como serviços hidráulicos. Na visão dela, isso ocorre porque é difícil qualificar de imediato o profissional em uma eventual urgência. Para garantir uma menor chance de erro, ela faz pesquisas nos condomínios que administra para avaliar a qualidade das empresas e da mão de obra.

“Realizamos a pesquisa de satisfação e algumas das perguntas são: o prestador de serviço foi cordial durante o trabalho no condomínio? Ele obedeceu aos horários permitidos para serviços ruidosos? O serviço foi prestado com qualidade? Sobre o valor contratado, o serviço executado foi congruente? Isso nos ajuda a triar os profissionais visando à demanda de uma urgência futura. Além disso, analisamos pontualidade, assiduidade, qualidade de materiais utilizados, garantia do serviço (tempo para retorno e atendimento) e se cumpriu o cronograma firmado entre as partes”, completa.

Atenção aos detalhes ajuda a evitar erros

Atuando em condomínios na região de Florianópolis, o síndico profissional Nelson Lima aponta como é a sua experiência para evitar erros junto aos prestadores de serviços. Ele dá dicas de como a percepção aos detalhes é fundamental para evitar problemas na contratação de serviços.

“Situações que muitas vezes passam despercebidas, na verdade, são essenciais. Caso sejam bem analisadas vão livrar você de um problema futuro. Um exemplo é uma empresa de pintura oferecer garantia de 5 anos para o serviço que irá executar mesmo estando no mercado há



GIOVANNA HANAUER: “Encontrar bons profissionais é uma tarefa complexa, principalmente no viés custo-benefício”

somente 6 meses. Isso, com base na minha experiência, é impossível, mas acontece todos os dias. Esses detalhes são primordiais antes de bater o martelo para a contratação”, aponta o síndico.

Lima considera que isso acontece em razão do aumento na demanda para os prestadores. Para ele, com mais oferta de trabalho, muitas pessoas viram a possibilidade de investir nesse tipo de mercado com a intenção de lucro rápido. De tal modo, a falta de qualificação para a execução de determinadas funções também gera problemas tanto para quem oferece quanto também para quem contrata.

“Tivemos um crescimento na demanda de todos os tipos de serviços na esfera condominial. Observo que várias empresas foram criadas pensando justamente nesse nicho de mercado, mas nem tudo foi bem avaliado. Ainda percebo que existem mui-

tos desafios para dar conta de todas essas situações envolvendo o setor condominial, sendo o processo de pós-venda como um dos principais problemas para as empresas”, detalha.

Experiente no setor de administração de condomínios, o Termo de Referência - documento que estabelece os termos pelos quais um serviço deve ser prestado - é um dos mecanismos aplicados por Nelson Lima antes da contratação de profissionais para os locais que administra. Para ele, isso é um instrumento que, de alguma maneira, serve para melhorar as entregas e minimizar problemas.

“Como faço Termo de Referência, tenho o cuidado de estabelecer os pagamentos por medição de trabalho. Isso tem me ajudado bastante para que seja cumprido o prazo. Independentemente disso, claro que utilizo o bom senso, como, por exemplo,



NELSON LIMA diz que ainda há muitos desafios na área de prestação de serviços, principalmente no processo de pós-venda

para entender que uma obra em área externa tem algumas dificuldades e pode gerar problemas nos prazos de entrega. No geral,

acredito que o mercado evoluiu como um todo, mas ainda assim é necessário elevar o nível, sempre”, finaliza Nelson Lima.

COMO CONTRATAR DE FORMA CORRETA DENTRO DO ASPECTO JURÍDICO

Contratar empresas utilizando por critério de escolha o menor preço apresentado pode trazer um enorme prejuízo. Isso, porque, em alguns casos o condomínio pode até mesmo ser acionado na Justiça do Trabalho por parte de prestadores de serviços sob alegação de verbas trabalhistas não recebidas ou indenizações por conta de acidente de trabalho.

Nesses casos, para que o condomínio não seja responsabilizado, a título de precaução, deve solicitar: apresentação do contrato social da empresa; Certidões Negativas de Débito perante o fisco e o INSS; relatório dos empregados que atuarão no condomínio com os seus respectivos registros; dados de orçamentos contendo a discriminação do custo com material, mão de obra e impostos devidos sobre a operação.

“Caso fique evidenciada a fragilidade da empresa, essa deverá ser descartada. Assim, a escolha do menor orçamento pode, na verdade, evidenciar omissão na verificação da idoneidade econômico-fi-

nanceira da empresa, sucedendo a responsabilidade do condomínio pelos débitos trabalhistas daqueles empregados”, detalha Koerich Junior.

O advogado destaca que, em termos de contrato, é indicado seguir uma série de etapas, confira as principais:

- Ter um engenheiro/técnico indicado pelo condomínio para acompanhar a obra ou serviço
- Solicitar junto à empresa contratada um cronograma físico-financeiro
- Ter a possibilidade de compensação entre os valores a receber e eventuais danos causados pela empresa durante a execução da obra
- Previsão de seguro de obra (responsabilidade civil) sob encargo da empresa contratada
- Cláusula penal estipulando valor mínimo de indenização
- Possibilidade de suspensão de pagamento enquanto não solucionadas as pendências apontadas
- Previsão de prazo para correção dos defeitos apresentados, prevendo multa por dia de atraso.

JOMANI CORRETORA DE SEGUROS **35 ANOS**

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

FALE CONOSCO
48 9.8421.2559

SEU CONDOMÍNIO COM INADIMPLÊNCIA ZERO!

- ✓ Administração de Condomínios
- ✓ Cobrança Garantida
- ✓ Síndico Terceirizado
- ✓ Terceirização de Mão de Obra
Zeladoria, Limpeza & Portaria

SUPORTE Condomínios

48 3222-7023
48 3024-7275 48 99161-1862

www.suportecondominios.com.br

PEREIRA JORGE contabilidade desde 1969 **52 ANOS**

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

Assessoria Contábil completa para Condomínios

PRESTANDO SERVIÇOS DE QUALIDADE E EFICIÊNCIA.

48 3225.1934 www.pereirajorge.com.br condominios@pereirajorge.com.br
Rua Hermann Blumenau, nº 253 - Sobreloja - Centro - Florianópolis - SC

embracon condomínios

Ganhe um diagnóstico estrutural, administrativo e financeiro para seu condomínio.

Acesse o QR Code e fale com a Embracon agora.



Arte urbana garante diferencial em edificações de Balneário Camboriú

Mais de 200 manifestações artísticas estão representadas em diversas construções da cidade. Uma delas trouxe nova roupagem ao Condomínio Cosmos, na avenida da praia central

Camila Godoi

Balneário Camboriú, a cidade turística do litoral norte catarinense, é conhecida no mundo inteiro por praias, natureza e exuberantes arranha-céus. Com pouco mais de 45 km² de área territorial e aproximadamente 150 mil moradores, segundo estimativa do IBGE em 2021, a cidade é chamada por alguns de Dubai brasileira, mas para os moradores - os nativos da terra - é simplesmente Balneário Camboriú.

Quem tem o privilégio de caminhar pelas ruas e pela areia das praias pode confirmar muitas peculiaridades. As construções arrojadas chamam a atenção, lembram grandes metrópoles, porém o ambiente acolhedor transforma a visão de algo "faraônico" em experiências artísticas e arquitetônicas que

retratam a identidade da cidade e da sua população.

Recentemente Balneário Camboriú ganhou mais um ponto turístico na Avenida Atlântica, evidenciando esses

espaços acolhedores. O Condomínio Cosmos, um dos residenciais construídos na década de 1990, recebeu uma roupagem nova com a pintura em grafite da obra "In Sana" em uma das laterais do prédio. A obra de quase 120 metros de altura é assinada pelo artista Marlon Muk e faz parte do projeto Museu a Céu Aberto (MCA), da Prefeitura de Balneário Camboriú por meio da Fundação de Cultura - Cultura BC.

Aprovação em assembleia

Por se tratar de um condomínio residencial, a implantação da obra artística precisou entrar na pauta de uma assembleia entre os condôminos. Orlando Celso Maragno, síndico há sete anos e outros treze como subsíndico, disse ter sido procurado por Murilo Trevizol, integrante do projeto MCA. "Ele nos



SÍNDICO ORLANDO acompanhado do artista Marlon Muk com a representação da ave-símbolo de BC

Rafael Mendes - Fundacao de Cultura BC



CONDOMÍNIO COSMOS destaca-se em meio às construções de BC

HOC

Pra tudo que o verão pede: **Sicredi**



Com o Sicredi, você faz seus pagamentos com os **Cartões** de débito, crédito ou usando **Carteira Digital**, programa suas contas de consumo com o **Débito Automático** e ainda usa todas as facilidades do **App** para pagar, investir, fazer **Pix** e muito mais.

Quer mais para o verão?
Acesse sicredi.com.br

SAC - 0800 724 7220.
Deficientes Auditivos ou de Fala - 0800 724 0525.
Ouvidoria - 0800 646 2519.

Sicredi

explicou que a ideia seria um diferencial e, com isso, colocamos em discussão com os demais moradores”, explica Orlando.

Para o artista Murilo, seria uma oportunidade para ampliar as manifestações artísticas na cidade. “Depois que observamos a parede e que nela poderia ser feita uma intervenção, iniciamos um processo junto ao conselho do condomínio para ver a viabilidade, com isso desenvolvemos um projeto junto à nossa patrocinadora (Embraed), para fazer esta obra”, conta Murilo.

ta, a obra teve uma repercussão muito positiva. A mídia divulgou bastante, enaltecendo o título de grafite mais alto do mundo”, explica.

Segundo informações disponibilizadas pela Fundação de Cultura de Balneário Camboriú, o grafite destaca o Sol, que dá a tonalidade a todo o mural, com raios iluminando folhas de uma costela-de-adão e uma saíra-bico-fino, a ave-símbolo de Balneário Camboriú.

“In Sana” pode ser vista de diferentes locais da cidade. Por sua altura e localização, a população consegue apreciar a pintura desde pontos altos da Avenida Martin Luther, da Estrada da Rainha, da Barra Norte, até a orla da Praia Central. Mesmo assim, uma “degustação” para fotografias pode ser registrada mais de perto, ao lado da obra. Como explica o síndico Orlando, a pintura foi um ponto muito positivo, pois chama a atenção do prédio. “Na parte inferior da pintura tem um passarinho, símbolo de Balneário, para que as pessoas possam tirar as fotos. Dá impressão de que o passarinho está no seu braço”, explica Orlando.

Com trabalhos espalhados pelo Brasil, o grafiteiro Marlon Muk contou com o apoio dos artistas Fernando Cardoso, Ehiro Pereira, Murilo Trevizol e Cleber Santos. O prédio, que tem 34 andares, fica na Avenida Atlântica, 2160, na orla central de Balneário Camboriú. O grafite tem 111,77 metros de altura por 5,54 metros de largura, com um total de 619,20 metros quadrados.

Segundo pesquisas do MCA de Balneário Camboriú, foi constatado que a pintura ultrapassou o tamanho do mural do artista alemão Mirko Reisser, conhecido como Daim. A obra

de Daim foi pintada no Canadá e tem 95 metros de altura.

so, o destaque é o trabalho prestado pelos bombeiros à população.

Segundo Fernando, a localização da obra é outro fator que evidencia a força que a arte urbana exerce em conjunto às políticas públicas, pois está localizada na entrada da cidade e em frente da Câmara de Vereadores. O mural está localizado na Alameda dos Estados Policiais Luiz Carlos Rosa, nº 25, no Bairro dos Estados.

Outra obra que chama a atenção está na Praça da Cultura, atrás do Atlântico Shopping: o Mural do Conhecimento. Ele tem 30 metros de altura por nove de largura e ocupa a lateral de um dos prédios da cidade, o Edifício Mariner, e um dos muros do fundo da praça. O resultado é uma pintura integrada que proporciona uma experiência singular para quem aprecia a obra.

Assinada por Eduardo Vaso, a pintura teve a participação dos também artistas Fernando Cardoso dos Santos, Cleber Cardoso e Alexandre Chamba. Idea-

importante para conscientizar que é possível fazer esse tipo de obra e que existem profissionais e equipes como a nossa que cuidam de todo o processo”, enfatiza.

A população pode contribuir com o Museu a Céu Aberto

Criado em 9 de maio de 2022 pela Lei Municipal nº 4.634, o Museu a Céu Aberto contém grafites, esculturas, estátuas e monumentos. São 225 obras mapeadas, que podem ser observadas em um passeio pelas ruas da cidade. Inaugurado em setembro do mesmo ano, o MCA tem como proposta proporcionar experiências de arte e cultura em todos os cantos do município.

Administrado pela Fundação Cultural de Balneário Camboriú, o MCA rompe com as visões clássicas do museu. É um museu de território, com obras mantidas no seu contexto original e que fazem parte do cotidiano das pessoas. No fim de 2022, passou a integrar o Sistema Estadual de Museus de Santa Catarina. Essa adesão mostra que o MCA segue as diretrizes neces-

Rafael Mendes - Fundação de Cultura BC



IN SANA, obra em grafite que integra uma das laterais do Condomínio Cosmos

Assim a ideia da obra foi para a discussão na assembleia e, com a aprovação da maioria, a intervenção foi executada. “Sempre haverá as pessoas do contra, mesmo que achem que é bom, não vão dar o braço a torcer”, diz Orlando. São 90 apartamentos no condomínio, com 35 famílias que têm ali sua residência fixa. “Depois de pron-

Celso Peixoto - Mural do Conhecimento



O MURAL DO CONHECIMENTO garante integração entre cultura, construções e arte urbana

Obras artísticas em vários pontos da cidade

Em toda a cidade, são mais de 200 manifestações artísticas no mesmo estilo, que fazem parte do projeto MCA. O MCA faz a catalogação e a difusão da produção de arte ao ar livre em BC, e entre toda a produção, a Open Street Gallery é uma manifestação de um grupo de artistas locais, que têm um trabalho consolidado. O projeto tem o objetivo de quebrar paradigmas e romper visões retrógradadas sobre a instituição museu. Murilo Trevizol destaca que o objetivo é transformar a cidade cada vez mais em uma galeria a céu aberto, “pois a arte é capaz de mudar a vida das pessoas”, afirma.

No bairro da Barra são quase 150 pinturas murais, e pela cidade há várias de pequeno, médio e grande porte, retratando momentos, paisagens ou pessoas, para trazer vida aos pontos antes esquecidos. Muros de vários locais, como as paredes do Beco do Brooklyn, as áreas externas de prédios públicos e de pontos turísticos oferecem para as pessoas a oportunidade de sentir experiências únicas ao contemplá-las.

Por exemplo, a pintura na edificação do Corpo de Bombeiros, que leva o título “Vidas Alheias e Riquezas a Salvar”, com a arte de Fernando Cardo-

Aldo Vicente - CVBC



OBRA que destaca a beleza do prédio do Corpo de Bombeiros que leva o título: Vidas Alheias e Riquezas a Salvar

lizado pelo movimento local de arte urbana Open Street Gallery, o Mural do Conhecimento tem entre os apoiadores a Prefeitura de Balneário Camboriú e a Fundação Cultural.

A relação entre os artistas com os proprietários ou responsáveis pelas edificações é destacada nas palavras do artista Murilo: “Toda essa relação é bem

sárias para ser reconhecido definitivamente como museu.

As obras mapeadas podem ser encontradas por meio do site www.culturabc.com.br/museu/

A população pode colaborar com o MCA, indicando obras ao ar livre no formulário disponível no site do museu.

*com informações da Fundação de Cultura de BC

ASSISTÊNCIA TÉCNICA

NELSON BILHARES

VENDAS E REFORMAS

Troca de Pano em Mesas de Bilhar, Carteador ou Poker • Troca de Caçapas Nivelamento • Conserto de Tacos • Revisão em Mesas Pebolim e Aero Hockey Mudança de Lugar • Montagem • Desmontagem • Transporte • Pintura Restauração • Manutenção e Reforma de Mesas de Jogos em Geral Venda de Acessórios e Mesas Novas/Seminovas

Atendimento a domicílio, seja residência ou condomínio para todo o Vale do Itajaí e Litoral

☎ 47 99947-7672 • 47 999113720
✉ marlon@nelsonbilhares.com.br
f @reformasnelsonbilhares

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

LIMPEZA.COM
PREZANDO PELA QUALIDADE E SATISFAÇÃO

- LIMPEZA TÉCNICA E ESPECIALIZADA NA MEDIDA CERTA PARA O SEU CONDOMÍNIO!
- LIMPEZA E CONSERVAÇÃO EM CONDOMÍNIOS, EMPRESAS E RESIDÊNCIAS
- LIMPEZA PÓS-OBRA, LAVAÇÃO DE GARAGENS E CALÇADAS, HIGIENIZAÇÃO DE AMBIENTES
- PRODUTOS DE QUALIDADE, EQUIPE QUALIFICADA
- ATENDEMOS BALNEÁRIO CAMBORIÚ E REGIÃO

Atendimento via Whatsapp!
☎ 47 99764.8281
@limpeza.com.official f Limpeza.com

DUPLIQUE
SANTA CATARINA

LÍDER EM GRANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

☎ 47 99764.8281
@duplique.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



Quem não se comunica se 'trumbica'!

Gosto de pensar na figura do síndico como sendo um maestro, muitas outras vezes já usei essa analogia. Maestria, para mim, é a virtude do comando. E não existe comando sem habilidade de comunicação. O síndico, assim como o maestro, tem que saber reger. Sendo assim, a sindicatura poderia ser chamada de regência. Porém, os movimentos habilidosos de uma batuta, que para os leigos podem parecer aleatórios e até semelhantes a um frenético espantar de moscas, nada mais são que uma comunicação eficiente e assertiva do comandante aos comandados.

Para uma comunicação assertiva na sindicatura eu recomendo a já consolidada metodologia 5w2h, que consiste em responder 7 perguntas para estabelecer critérios e um plano de ação. É certo que essa metodologia atende as necessidades de planejamento que vão muito além da comunicação, mas é inegável que uma comunicação com esses critérios é impecavelmente assertiva. Seu nome tem origem nas perguntas em inglês: what (o que), why (por que), who (quem), where (onde), when (quando), how (como), how much (quanto).

E para você caro colega, se aquilo que aqui escrevo realmente faz algum sentido no exercício da sindicatura, gostaria de recomendar uma alteração na ordem das perguntas. Influenciado pelo autor Simon Sinek, que escreveu o best seller "Comece Pelo Porquê", gosto de iniciar o rol de 7 perguntas pelo "por que", buscando trazer um caráter humanizado para minha comunicação.

O silêncio também comunica. Muitas vezes é sábio ficar calado se não sabemos o que falar. Mas se estamos buscando nos comunicar com a massa condominial com o objetivo claro de um excelente resultado. Experimente utilizar essa estrutura;

Por que? - Qual a necessidade desta comunicação? É possível mensurar a importância e o propósito de sua existência, como também as consequências de sua ausên-

cia? É melhor falar, ou ficar calado? Comunicar é obrigação e calar-se é negligência?

O que? - Existem muitas possibilidades de mensagens, mas qual tipo dela atenderá o objetivo? O que será comunicado, um alerta, uma instrução, uma ideia, um argumento, um questionamento, uma resposta, uma ordem, um dado, um fato, uma meta etc?

Quem? - Quem são os receptores da mensagem? É um indivíduo, ou uma coletividade? Ou quem sabe eu quero comunicar para a coletividade, mas atingir o íntimo de cada um de forma individual!

Onde? - Qual, ou quais os meios que eu utilizarei para emitir minha mensagem? A oferta de possibilidades hoje transcende o mural e o display do elevador, porém para cada uma destas novas possibilidades existe um modo diferente de comunicar. Já pensou na possibilidade de usar o audiovisual?

Quando? - Não podemos negligenciar a temporalidade do que é comunicado. É preciso considerar a importância, urgência e validade da informação transmitida.

Como? - Existem tantas formas de comunicar que muitas vezes estamos fazendo isso e nem percebemos. É preciso avaliar e desenvolver nossas habilidades verbais, não verbais, escritas, sonoras, visuais, táteis e gestuais para sabermos tirar proveito delas. E quanto à forma é importante saber que uma mensagem bem estruturada leva em consideração a atenção, o interesse, o desejo e como resultado a ação.

Quanto? - Além dos recursos empreendidos para esse objetivo, sejam eles financeiros, intelectuais e estruturais. É preciso também quantificar o bônus e ônus do sucesso ou fracasso da mensagem.

Espero que esse modelo possa ajudar, ou pelo menos te fazer refletir sobre a importância da habilidade de comunicação na sindicatura.

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

CRECI/SC completa 50 anos e Assembleia homenageia entidade

A Assembleia Legislativa promoveu uma sessão especial em homenagem aos 50 anos do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Santa Catarina (CRECI/SC). A solenidade foi realizada no Plenário Deputado Osni Régis, no último dia 17 de abril.

Para o presidente da Associação Empresarial de Indaial, Rogério Patrício, que falou em nome dos homenageados, o catarinense precisa comemorar a data com o setor diante do desenvolvimento imobiliário que proporcionaram ao longo desse cinquentenário.

"Com a criação do CRECI/SC há 50 anos, essa profissão foi disciplinada, ganhou normas e leis para crescer com a modernidade e a tecnologia", destacou.

O presidente do CRECI/SC, Fernando Amorim Willrich, lembrou dos desafios habitacionais no Brasil, mas destacou a importância dos corretores de imóveis que proporcionam a muitos catarinenses realizarem o sonho da casa própria. "O corretor de imóveis é o profissional que garante um negócio seguro, que dá mais tranquilidade na transação."

Willrich ainda lembrou



O PRESIDENTE do CRECI/SC, Fernando Willrich, destacou a relação entre a entidade e o meio condominial.

que é importante que os corretores busquem cada vez mais conhecimento e nesses 50 anos, a entidade tem buscado mais capacitações dos profissionais. Recentemente, em evento promovido pela instituição, cerca de 600 mulheres participaram de uma palestra voltada para as corretoras de imóveis. Com isso, o presidente ressaltou a importância de estar atualizado e olhando para o futuro.

Em entrevista ao Jornal dos Condomínios, o presidente do

CRECI/SC destacou a relação entre a entidade e o meio condominial. "Precisamos entender que o setor condominial é a continuidade da cadeia produtiva do mercado imobiliário, ou seja, existe a figura do incorporador, do construtor, da imobiliária que vende o imóvel e a figura do síndico que administra o empreendimento. Por isso é fundamental que exista sinergia e aproximação entre os dois setores", explicou Fernando Willrich.

* Com informações da Alesc

Mobiliário ecológico é alternativa sustentável para áreas de lazer em condomínios

Mobiliários utilizados em áreas externas dos condomínios como bancos, lixeiras, bicicletários, mesas, cadeiras, pergolados e parquinhos ficam expostos ao sol, chuva, vento, umidade, cupins, salinidade, calor, maresia e frio. Além das intempéries, o desgaste pelo uso compartilhado e intenso faz o processo de manutenção recorrente tornar-se um problema para o síndico.

Uma das soluções encontrada por alguns gestores é a aquisição de equipamentos produzidos com uma nova tecnologia, a madeira plástica.

O material é produzido através da reciclagem do lixo plástico que passa por um processo de limpeza, moagem e inserção de pigmento, transformando-se em um perfil termoplástico de alta resistência. Imune a pragas, não absorve água, é resistente a maresia e salinidade, não solta farpas nem lascas, não é tóxico e são fáceis de limpar.

Segundo Daniel Cenci, diretor da Lanci Mobiliário Eco-



LANCI MADEIRA PLÁSTICA: linha de mobiliário para condomínios produzidos com tecnologia sustentável

lógico, a madeira plástica tem grande apelo sustentável. "Além de retirar o lixo plástico dos aterros sanitário (lixões) e evitar que sejam incinerados, ela também evita a derrubada de árvores, pois ao se assemelhar a madeira natural ela acaba por substituí-la, evitando o desmatamento", salienta.

A Lanci Madeira Plástica possui uma linha de mobiliário para condomínios com equipamentos feitos de material sus-

tentável, de alta durabilidade e baixa manutenção. É uma empresa certificada ISO 9001 (gestão de qualidade) e ISO 14001 (gestão ambiental) com garantia de 10 anos em todos os seus produtos e atende todo o Brasil.

Para conhecer mais acesse o site www.lanci.eco.br ou entre em contato com (47) 3363.4143 | 99232.3393

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

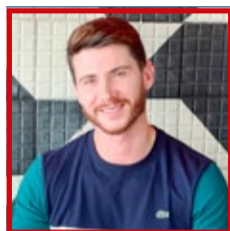
PORTAL Sul

E n e r g i a

15 anos de história contada por clientes!

A Portal Sul Energia completa 15 anos oferecendo segurança e qualidade para síndicos e condomínios

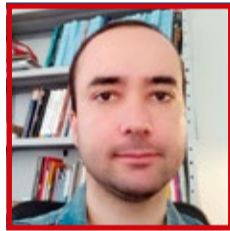
No mercado desde 2008, nos tornamos referência no mercado de engenharia elétrica e regularização de processos (Celesc e Bombeiros), sempre aplicando as normas técnicas e oferecendo serviços de qualidade, com materiais de primeira linha. Elaboramos projetos, laudos, executamos reformas e manutenções de sistemas elétricos, preventivos contra incêndio, entre outros. Nossa empresa é devidamente registrada no CREA/SC com equipes contratadas respeitando a legislação, com alta qualificação e treinamento, prezando pela segurança das pessoas e seu patrimônio. Isto faz com que os índices de satisfação, registrados pelos Clientes, estejam nos mais altos patamares!



Cássio Gaudenzi

Portal Sul Energia foi fundamental para o sucesso dos projetos e segurança do condomínio. Empresa de

confiança, parceira e sempre presente. São extremamente técnicos e capacitados, sempre preocupados com o melhor atendimento, fáceis de lidar, com um fluxo de comunicação simples, objetivo e que sempre deu certo.



Cristiano Pimenta

Estávamos com Assembleia Geral agendada para deliberar sobre reforma geral na rede elétrica, inclu-

sive com retirada do transformador. Já tínhamos os orçamentos em mãos, mas pensei em buscar também com a Portal Sul Energia, pois as referências eram ótimas. Pensei até que as referências eram meio exageradas, difícil encontrar uma empresa tão bem recomendada assim, mas, para minha grata surpresa, era tudo isso e muito mais! Honestidade, comprometimento, clareza nas explicações técnicas, poderia fazer uma redação com as qualidades da Portal Sul Energia. Super recomendo, e desejo todo sucesso.



Gustavo Côrrea

A empresa prestou todo auxílio e orientação necessária em todos os momentos em que foi solicitado, indo além do espera-

do atendimento. Superando e muito a expectativa, me passando confiança para novos projetos e indicações de seus serviços.



Ebral Trentini

Somos clientes da Portal Sul Energia e clientes muito satisfeitos!

Nossa primeira experiência foi em atendimento emergencial. O trabalho foi realizado com competência, profissionalismo, ética e sensibilidade à situação dos moradores que enfrentaram falta de energia elétrica por um período de 36 horas.



Robson Silva

Um ótimo atendimento e atenção a necessidade do cliente. Os serviços executados de forma organiza-

da, dedicada, muito técnica e limpa, com muito cuidado no acabamento para entrega. Percebemos também a preocupação com relação as questões legais dos serviços prestados, verificando sempre as normas e regras que cada situação exige. Parabéns a toda equipe.



Kátia Passos

Conheci o trabalho da Portal Sul Energia em 2019 e desde então a parceria continua. A equipe foi atenciosa para ouvir nossas ne-

cessidades, ágil para resolver os problemas, ética ao apresentar as possíveis soluções e preocupada em avaliar os resultados após o serviço concluído.



Antônio Carlos

A empresa superou todas as minhas expectativas. Extremamente comprometida com a qualidade da obra e satisfação do

cliente, transparentes e dedicados às necessidades do condomínio por completo. Única empresa que realizou a visita técnica inicial. Capaz de tirar todas as dúvidas e passar tranquilidade dos serviços e das manutenções necessárias para segurança do condomínio. Execução da obra exemplar conforme programação com cuidado e zelo pelo patrimônio condominial. Profissionalismo em toda condução do pré-projeto até a conclusão, com respaldo técnico em todos os questionamentos realizados.



Elisete Luz

Portal Sul Energia foi a melhor parceria que meu condomínio poderia ter feito. Um grande alívio poder contar com profis-

sionais competentes e honestos. Sempre me orientando e me dando dicas para melhorar minha gestão. Só gratidão.



Roseane Reuter

Contratamos a Portal Sul Energia tanto para projeto e reforma elétrica geral do condomínio, quanto para

confeção do projeto dos bombeiros, laudos e regularização. Eles são ótimos e facilitaram sempre os pagamentos, "fazendo caber" no nosso orçamento! Nos ajudaram em tudo! Super indicamos, pois é raro encontrar profissionais tão competentes e a preço justo.



Flávio Santiago

A empresa é competitiva sem deixar de ser ética, são firmes em seus propósitos em concretizar as propostas de trabalho.

Os orçamentos são bem claros, ricos em detalhes e com ótima redação. Um fator especial é a alta disponibilidade da equipe. Dúvidas técnicas, normas, legislação não ficam para trás, todos bem capacitados e lúcidos nas atividades que desempenham. Comprometimento é outra palavra-chave que é posta em prática. A energia dispensada ao cliente é percebida nesse comprometimento, os contatos telefônicos, as conversas pessoais quantas vezes forem necessárias, e na execução o ato de fazer bem até mesmo quando ninguém está olhando, são o diferencial.



Rangel Vargas

O suporte que recebi foi fantástico. Como Síndico Profissional é muito importante

levar para os meus clientes fornecedores confiáveis e capacitados. A Portal Sul Energia prestou seus serviços em dois dos meus clientes, a execução dos serviços foi impecável, em ambos os clientes.



Lígia Santos

Imagina o desespero de uma síndica em relação ao corpo de bombeiros onde estava tudo atrapalhado, desde o site até

a complicação com os projetos de incêndio. Nesse momento liguei para a Néia, faltando apenas 2 dias para vencer o prazo. O que a Néia fez? Me acalmou, disse que ia resolver o problema, e realmente, em apenas 24 horas resolveu! Então eu tenho muito o que agradecer, muito mesmo.



Vinícius Bello

Equipe altamente profissional, excelente organização administrativa e operacional, prestando todo o suporte necessário antes,

durante e depois da prestação de serviços. Ficamos altamente satisfeitos com o serviço prestado e recomendamos a todos os Condomínios que queiram contar com uma equipe de confiança como a da Portal Sul Energia



Sandra Souza

Um dos condomínios que atuo apresentou problemas na parte elétrica e não sabia onde encontrar um fornecedor. Li no

Journal dos Condomínios uma reportagem sobre edifício que havia feito uma obra elétrica parecida com a que precisava e fiz contato com a Portal Sul Energia. Desde então já pedi vários orçamentos e executamos algumas obras juntos. Trata-se de uma empresa parceira para todos os momentos, que quando precisamos está sempre junto.



Alexandre Cordeiro

Tivemos um problema grave elétrico no condomínio, conversei com outras empresas, com outros

profissionais, mas quando eu conversei com a equipe da Portal Sul Energia, eles realmente se sobressaíram em tudo, desde o atendimento, as primeiras explicações, valores. Então realmente, contratar a Portal foi a melhor opção!

PORTAL Sul

E n e r g i a

DESDE 2008

A demanda por energia elétrica cresce com a modernidade.

- Retrofit / Reforma
- Manutenção em subestações
- Eficiência energética
- Medição de cargas elétricas
- Análise termográfica
- Projetos elétricos
- Alarme de incêndio
- Iluminação led de alta eficiência
- Mercado livre de energia
- Processos CELESC
- Manutenção preventiva
- Manutenção corretiva
- Gerenciamento de obras
- Laudos Corpo de Bombeiros
- Laudos de instalações elétricas
- Projeto Preventivo de Incêndio
- Portas corta-fogo
- Grupo gerador
- Processos Corpo de Bombeiros
- Energia fotovoltaica

Seu condomínio está preparado?

[/portalsulenergia](#) 48 4105-3177 www.portalsulenergia.com.br





CANAL ABERTO

Suas dúvidas respondidas por profissionais da área • **Mande sua pergunta para:** contato@condominiosc.com.br

EXIGÊNCIAS PARA CANDIDATO A SÍNDICO

A convenção do condomínio pode incluir a exigência do candidato a síndico ter formação acadêmica em administração ou possuir curso de síndico profissional?

Verônica Letti, Itapema

A eleição de um síndico está disciplinada no art. 1.347 do Código Civil, que assim preceitua: "A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se." Ou seja, não há exigência com relação à qualificação do síndico, podendo inclusive não ser condômino.

O mesmo diploma legal em seu art. 1.334, inciso II, indica que a Convenção disciplinará, entre outras disposições, a "forma de administração" do condomínio. No caso, conforme a lição do mestre Caio Mario da Silva Pereira, este quesito está ligado a aspectos relacionados a criação do cargo de síndico, subsíndico, conselho consultivo e/ou

fiscal, prazo do mandato dos membros da administração, a possibilidade de reeleição e outras normas que interessam ao bom funcionamento do condomínio. Portanto, a forma de administração não está atrelada a qualificação do síndico e sim ao gerenciamento das coisas comuns.

Outro aspecto é que o cargo de síndico é eletivo, ou seja, leva em consideração diversos atributos pessoais e até profissionais nessa escolha, sendo, em tese, eleito aquele mais apto para exercer a função entre os presentes na assembleia. Assim, caso for exigida uma qualificação especial, o poder de escolha será limitado, não permitindo que os condôminos elejam o síndico que melhor os represente.

E não se pode esquecer que a função de síndico não exige uma qualificação técnica ou profissional, embora tais atributos sejam recomendados.

Aliás, ainda não há regulamentação da profissão de síndico profissional, embora exista um Projeto de Lei do Senado de nº 348, de 2018,

que visa justamente incluir no citado art. 1.337 do Código Civil a exigência que quando for eleito um "síndico não condômino, pessoa física ou jurídica, deve possuir habilitação profissional para a função."

Portanto, entendo que as exigências indicadas pela leitora podem ser mencionadas na Convenção na condição de atributos preferenciais, mas não exclusivos, de modo que não impeça a candidatura de qualquer interessado (condômino ou não), visto que estaria exorbitando a competência da Convenção Condominial, pelo menos até eventual alteração na legislação que faculte a inclusão desses qualitativos.



RMP Advocacia
Rogério Manoel Pedro
OAB/SC 10745
(48) 99654 0440

VOTAÇÃO DE INADIMPLENTES

O que acontece se um ou mais condôminos inadimplentes votarem em assembleia? Se o fato for descoberto somente depois, essa assembleia pode ser anulada?

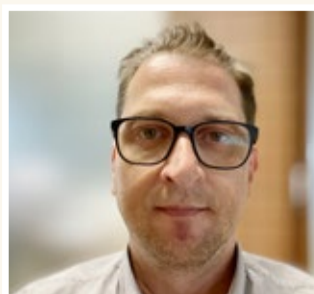
Cassiano J. Marques,
São José

A participação em assembleias condominiais deve seguir as regras previstas em lei, e o artigo 1.335, inciso III do Código Civil veda o direito de voto aos condôminos inadimplentes. Essa vedação somente se refere às unidades inadimplentes, ou seja, se um condômino for proprietário de dois apartamentos e somente um deles estiver com as obrigações condominiais em dia, poderá votar, mas somente na proporção referente a esta unidade.

Assim, uma assembleia condominial pode ser anulada, por afronta a dispositivo expresso de lei, caso se demonstre que a participação de condômino inadimplente foi decisiva para a vitória em alguma votação. Isso porque não há razão para se declarar a nulidade de um ato que não gerou prejuízo e, se a anulação daquele voto não alterar o resultado da assembleia, ela permanecerá plenamente válida.

Qualquer assembleia irregular poderá ser impugnada judicialmente no prazo de até 2 anos, nos termos do artigo 179 do Código Civil. A assembleia poderá, também, ser anulada ou até mesmo ratificada por assembleia posterior que cumpra os requisitos legais.

Para evitar essa insegurança jurídica, o ideal é sempre fazer esse rigoroso controle antes do início de cada assembleia, indicando previamente quais os condôminos e unidades condominiais que têm direito a voto. Dessa forma é possível garantir que somente aqueles que estão em dia com suas obrigações condominiais participem das votações, evitando possíveis contestações futuras.



Baccin Advogados Associados
Adolfo Mark Penkuhn
OAB/SC 13.912
(48) 3222.0526

OPINIÃO

FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA
fernandamp81@gmail.com



Reformas em condomínios

Barulho, sujeira, bagunça, custo, imprevisto, normas, são sinônimos de reformas em condomínio! Reformas, tanto na área comum, quanto na área privativa de uma unidade, podem trazer dor de cabeça para a administração condominial.

Há leis e normas que regulamentam tanto para as obras nas áreas comuns quanto nas áreas privativas de uma unidade. Estas normas visam prevenir e sanar os problemas geralmente enfrentados nos condomínios para realização de reformas.

No Código Civil, artigos 1341 até 1343, elencam as classificações das reformas em condomínio, sendo elas:

Necessárias: obras de conservação e segurança - não precisam aprovação em assembleia;

Úteis: obras de facilitação da vida dos condôminos e acesso ao condomínio - precisam do quórum de maioria simples para aprovação em assembleia;

Voluptuárias: obras de melhoria para lazer e estética do condomínio - precisam do quórum qualificado de 2/3 dos condôminos para aprovação em assembleia.

O Código Civil traz regras básicas, porém há outras normas trazidas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) que aludem as normas para regular reformas nas unidades privativas (apartamentos) por meio da NBR 16.280 que trata especificamente das reformas em edificações, pois qualquer alteração dentro da edificação pode causar danos estruturais.

A norma elenca a obrigatoriedade de comunicar a administração condominial sobre a obra pretendida e apresentação da ART (Anotação de Responsabilidade

Técnica) elaborada por profissional da engenharia ou da arquitetura.

Passos básicos para efetivação de obras no condomínio: unidades autônomas versus área comum

Unidades autônomas:

- Apresentação à administração condominial de documento assinado pelo responsável técnico (arquiteto ou engenheiro);

- Sem aprovação em assembleia, custeio pelo proprietário;

- Seguir os horários autorizados;

- Verificação pós-obra ao encargo do proprietário.

Área comum:

- Submeter à assembleia para aprovação dos condôminos (dependendo do tipo de obra, reformas de emergência não são necessárias aprovação em assembleia);

- Ratear o custeio conforme prevê a convenção condominial, caso de omissão pela convenção, utilizar fração ideal conforme determinação legal;

- Seguir os horários autorizados;

- Dependendo do tipo de obra, deve acompanhar com vistorias e realizar as manutenções para evitar reincidência do problema.

Portanto, mesmo havendo normas, etapas as serem cumpridas e atendidas, a diligência da gestão condominial sempre fará a diferença na condução das obras, bem como nas manutenções necessárias e a responsabilização dos encarregados.

Fernanda Machado Pfeilsticker Silva é advogada, pós-graduada em Direito Imobiliário, Negocial e Civil e pós-graduada em Direito Processual Civil. Atua na área do Direito Imobiliário, ramo condominial.



REFORMAS EM GERAL

Laudos, perícias, avaliações, projetos

(48) 98476-5606

Rogério Alt. Lovisi Cravo
Engenheiro Civil - CREA-SC 061.287-9





Simule o empréstimo para o seu condomínio na maior plataforma financeira do segmento: www.emprestacondo.com.br

GUIA DE FORNECEDORES



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

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

Ampla
Questão de Confiança
www.amplase.com.br
amplapreiteira@gmail.com

Pintura e Reforma de Condomínios
(48) 3337.0889 / 3371.5512
Cml (48) 99163.7233 99175.9900

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

CONDOR EMPREITEIRA

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

48 9.8454.3466
condoralpinismoindustrial@gmail.com

CREA/SC:150.385-0

DARCI PINTURAS 14 Anos

Pintura Predial | Lavação | Reformas Eng. Resp. Rafael Silva de Souza Cruz

Especializado em Condomínios (48) 3066.8425

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

LILIAN LIDIA WOJCIKIEWICZ
ARQUITETA & URBANISTA / BIM MANAGER
CAU A-14.750-8

48 99983.6633 arquitetalilian@yahoo.com.br

- ✓ PROJETOS DE ARQUITETURA
- ✓ PROJETO DE LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS
- ✓ PROJETOS DE ENGENHARIA
- ✓ ACOMPANHAMENTO DE OBRAS, LEGALIZAÇÕES, HABITE-SE E APROVAÇÕES:
 - PREFEITURA MUNICIPAL • VIGILÂNCIA SANITÁRIA • CORPO DE BOMBEIROS
- ✓ CONSULTORIA TÉCNICA CONDOMINIAL
- ✓ CONSULTORA BIM
- ✓ COORDENAÇÃO E COMPATIBILIZAÇÃO DE PROJETOS

PADRÃO 39 SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

www.padraoserv.com.br padraoserv

48 3029.8929 99629.5101

- ✓ LAVAÇÃO DE FACHADAS E VIDRAÇAS COM ALPINISMO
- ✓ PINTURA E MANUTENÇÃO PREDIAL
- ✓ REVESTIMENTOS EM GERAL
- ✓ RETROFIT
- ✓ IMPERMEABILIZAÇÕES

A CERTEZA DO MELHOR ATENDIMENTO!

Grellert Empreiteira

Cuidar do seu patrimônio é o nosso objetivo

(48) 3206 8363 | (48) 99110.5926
Rua José Aurino de Matos, 115 /São José

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

FINANCIE SUA OBRA EM ATÉ 60X FIXAS

grellertempreiteira
www.grellertempreiteira.com.br
grellertempreiteira@gmail.com

Viana Empreiteira

Pintura - Reformas - Manutenção

48 3234.1245 48 9.8410.6049 empreiteiraviana
Rua Olga Lacerda, 128 - Florianópolis - SC jeanempreiteira@gmail.com

- ✓ PINTURA
- ✓ REFORMAS
- ✓ MANUTENÇÃO PREDIAL

Não encontrou o que buscava? Acesse nosso portal e encontre fornecedores de diversas cidades e áreas de atuação para o seu condomínio!

<http://www.condominiosc.com.br/guia-de-fornecedores>

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS

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
pravalienegenharia@gmail.com
www.pravalienegenharia.com.br

ENGENHARIA QUALITATIVA
LAUDOS E PERÍCIAS

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

Eng. Claudio L. Skroch • Especialista em Estruturas de Concreto e Fundações

48 9.9919.1211 3238.9631
claudiolsk@gmail.com • www.csengqualitativa.com

Soluções de Engenharia para o seu Condomínio

LAUDO DE INSPEÇÃO	Descreve e classifica graus de risco e responsabilidade dos problemas levantados nas vistorias
MEMORIAL DESCRITIVO	Indica materiais e técnicas ideais para a resolução dos problemas apresentados
MEMORIAL QUANTITATIVO	Mensura o serviço a ser realizado, formando uma base sólida para a fundamentação dos orçamentos
PLANO DE OBRA	Análise, sabatina e comparação de todos os dados das propostas e das empresas que desejam participar da concorrência
ACOMPANHAMENTO	Otimiza a qualidade da reforma condominial através de planejamento, visitas in loco, elaboração de relatórios, comunicados, termos etc.

Aponte a câmera do seu celular e confira nossas soluções

econdengenharia.com.br
(48) 3093-3595

ECOND
ENGENHARIA PARA CONDOMÍNIOS

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

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

MULDER ENGENHARIA

ENTRE EM CONTATO:
+55 48 99936-0922
mulderengenharia@gmail.com
www.mulderengenharia.com.br

- Perícias e Investigações de Engenharia;
- Laudos Técnicos;
- Gerenciamento e Fiscalização de Obras;
- Assistência Técnica Judicial.

MOBILIÁRIOS ECOLÓGICOS PARA ÁREAS EXTERNAS

LANCI
MADEIRA PLÁSTICA
MÓBILÍARIO ECOLÓGICO

Mobiliário ecológico para área externa de condomínios com 10 anos de garantia sem a necessidade de manutenção. A NATUREZA AGRADECE

BANCOS DE JARDIM • DECKS • BICICLETÁRIOS • LIXEIRAS • PERGOLADOS • FLOREIRAS • MESAS E CADEIRAS • PLAYGROUNDS

2009 10 ANOS ISO 9001 ISO 14001

(47) 9 9232 3393 (47) 3363 4143
lanci@lanci.eco.br lanci.eco.br

SEGUROS PARA CONDOMÍNIOS

VORAZ

SEGURO que vai muito além da estrutura física do CONDOMÍNIO, proteção financeira aos ADMINISTRADORES, tranquilidade aos MORADORES e PROPRIETÁRIOS, além de cobertura de responsabilidade civil do SÍNDICO e CONDOMÍNIO.

Peça uma cotação e tire dúvidas: (48) 3307.9524 @vorazseguros Corretora de Seguros

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

Como blindar seu condomínio de fraudes?

Especialistas dão dicas de como os gestores podem evitar surpresas desagradáveis

Dariane Campos

Pelo menos 40 condomínios de São Paulo foram lesados recentemente por uma administradora que, alegando problemas financeiros, é suspeita de desviar aproximadamente R\$ 30 milhões das contas bancárias dos condomínios. Só que o que parece um fato isolado, segundo o advogado e professor de Direito Condominial Alexandre Augusto Marques, é uma prática mais antiga do que se imagina.

“Casos assim são impactantes, ainda mais por quem passou a atuar na área na última década. Mas isso não é um fato inédito. Desde a década de 1980, principalmente em São Paulo,

até mesmo, pelas empresas.

No entanto, ele lembra que, situações assim continuarão acontecendo se houver negligência da equipe diretiva do condomínio na fiscalização das contas. O advogado defende que o preço da ‘paz’ em uma gestão é a eterna vigilância.

Ideia compartilhada pela contadora Michele Lordêlo, que atua com auditoria para condomínios desde 2004 e é autora do livro ‘Manual Tributário para Condomínios’. Ela explica que normalmente os processos de fraude não ocorrem do dia para a noite.

“A exemplo do que ocorreu em São Paulo, situações assim têm diversas ações de médio e longo prazos traçadas pelos

autores. E, somada a isso, há também a ausência de controle por parte do corpo diretivo e, até mesmo, pela falta do monitoramento mensal de um profissional de auditoria independente”, salienta Michele.

A especialista destaca que, sendo descobertos os indícios de fraude, o condomínio deve buscar no âmbito judicial a comprovação da fraude, por meio da perícia.

O que fazer para evitar fraudes?

De acordo com os especialistas, em primeiro lugar, o condomínio deve ter uma conta individual no banco para a gestão financeira e administrativa do imóvel. Mesmo que muitas administradoras ainda ofereçam em contrato a opção da chamada conta “pool” - conta conjunta com a empresa - eles não indi-



MICHELE LORDÊLO explica que os processos de fraude não ocorrem do dia para a noite; têm diversas ações de médio e longo prazos

cam essa modalidade, pois isso dificulta o controle do saldo bancário em tempo real.

Além disso, Marques lembra que o síndico deve exigir que a empresa apresente uma carta atualizada de seguro bancário da instituição financeira, onde avalize a operação da administradora; um seguro de responsabilidade profissional; e a cada seis meses, solicite à sua assessoria jurídica que providencie as principais Certidões Negativas de Débito (CNDs) de órgãos públicos e fiscais, da mesma forma que de cartórios de protesto. Isso vale tanto para o condomínio, quanto para a própria administradora.

“Ao menor sinal de que algo não vai bem, a gestão interna deve convocar a administradora para uma reunião. E, se for o caso, ainda referendar a solução junto a uma assembleia. Problema dividido é responsabilidade compartilhada com a massa condominial, além de ser uma obrigação do síndico, conforme o Art. 1.348 do Código Civil”, explica o advogado.

Já Michele lembra que outro ponto é a não delegação de funções. Ou seja, para a es-

pecialista, o síndico não deve transferir os deveres das suas funções administrativas. “O gestor precisa deixar registrado em assembleia os poderes de terceiros, mas as suas obrigações como síndico permanecem. O que não poderá fazer o síndico é se responsabilizar pelos atos de terceiros”, comenta.

Dessa forma, ela diz que a recomendação é para que os condomínios tenham clara a sua definição de papéis - quem planeja, quem executa, quem controla e quem monitora. “Posso garantir a todos, isso é mais simples do que parece, e evitaria casos desagradáveis e não palatáveis como esse”, conclui a auditora.

PROCEDIMENTOS QUE DEVEM SER REVISADOS

- Mesmo ainda não havendo uma obrigatoriedade para a escrituração contábil (elaboração de demonstrativos contábeis) para condomínios, é dever da contabilidade/administradora efetuar o registro de contas reais e individuais do edifício. Dessa forma, as contas nas modalidades conjunta, virtual ou pool não devem ser utilizadas.

- Os condomínios devem separar o seu dinheiro de acordo com a finalidade. Por exemplo, fundo de reserva, quota extra etc. E o controle deve ser realizado com documentos que garantam a guarda dos saldos nas contas correspondentes.

- Fique atento às pastas de prestação de contas. Só assim a administração poderá perceber se em algum momento passar a receber fatura de consumo (água, energia elétrica) com multas, juros, cobranças e até parcelamentos. Caso isto ocorra, o síndico deverá questionar a empresa de contabilidade/administradora sobre os procedimentos e a recomendação de checagem junto às concessionárias.

Fonte: Michele Lordêlo



ALEXANDRE AUGUSTO MARQUES; “O preço da paz em uma gestão é a eterna vigilância”

administradoras que faliem já se apropriavam do dinheiro de condomínios. Em 2011, em Porto Velho (RO), uma quebrou e prejudicou quase 30 edifícios”, cita Marques.

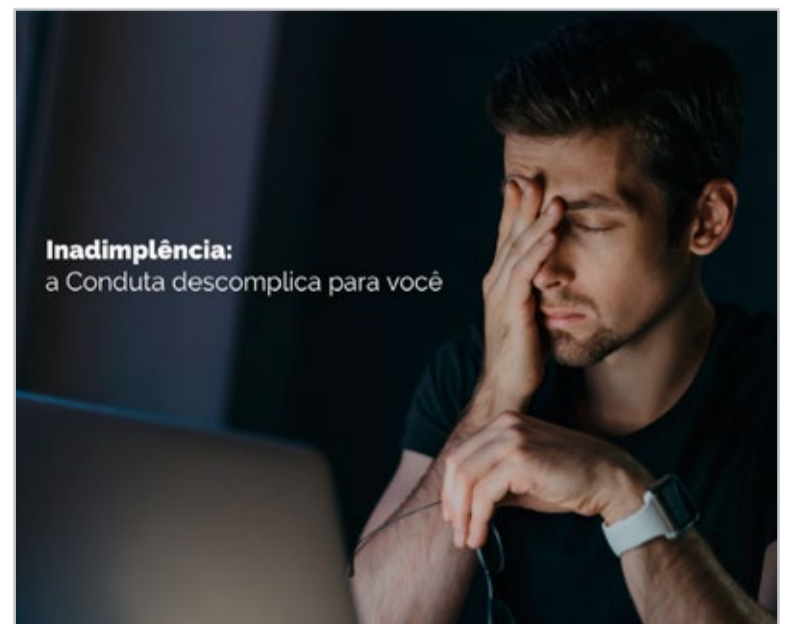
Entretanto, nos últimos anos, o especialista destaca que a ocorrência desse tipo de problema diminuiu bastante. Principalmente pela implantação de regras de accountability (prestação de contas) e a adoção de compliance (boas práticas de governança) por condomínios e,

AQUI VOCÊ ENCONTRA!
 PRODUTOS DE HIGIENE - DESCARTÁVEIS
 ESCRITÓRIO - LIMPEZA GERAL - ALIMENTÍCIOS

@ATACADOCATARINENSE



Atacado Catarinense
 RUA PINTOR EDUARDO DIAS, 334 - JARDIM ATLÂNTICO - FLORIANÓPOLIS - SC
48 3952.2500



Inadimplência:
a Conduta descomplica para você

[48] 99171-9780

CONDUTA
COBRANÇAS

comercial@condutacobrancas.com.br