Revista
CONDO MEETING®
ANO 06 | EDIÇÃO 21 | condomeeting.of
DISTRIBUIÇÃO GRATUITA

pra ti ci da de

Minha Quitandinha

Minimercado automatizado ***dentro*** de ***condomínios*** ganha força entre síndicos e administradoras

PG. 06 e 07

Algum
dia você
imaginou
que

ZERO

valeria tanto?

Conta Especial condomínios.
Custo zero para boletos.
Custo zero para TED/DOC
Cesta de Relacionamento de R$ 29,90

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

Sicredi

Portas prontas, marcos, alizares, rodapés, pisos vinílicos e papéis de parede a preço de fábrica.

Pormade
Portas

SHOWROOM **CASA HALL**
Avenida dos Estados Dalmo Vieira, 4770
Sala 15, Centro, Balneário Camboriú - SC
(47) 3081-2121 | pormadeonline.com.br

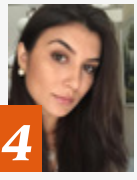
Índice

10 Viver em Condomínio – Como lidar com as queixas?
— Martinha Silva

11 Perfil do Porteiro – Como melhorar a seleção?
— Wlauder Robson

20 O QR Code é uma realidade no mundo condominial?
— Odirlei Rocha

22 Antenas de telefonia em condomínios
— Rodolfo do Carmo Costa


24 Responsabilidade do condomínio por furtos e roubos
— Morgana Schoenau

38 Por que as Normas Técnicas são tão importantes e qual a responsabilidade dos síndicos?
— David Fratel

42 Corrupção camuflada de parceria assombra o segmento condominial
— Ricardo Karpat

Expediente

AGÊNCIA ECO PUBLICIDADES
Comercial e Redação
Telefone: (47) 3361.8042 | 99602.2022 | 99719.2579
E-mail: condomeeting@gmail.com
Instagram: condomeeting
Endereço: Rua 3030, nº123. Balneário Camboriú – SC

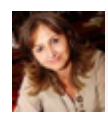
Editorial

Condomínios e seus inúmeros desafios

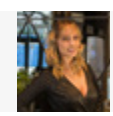
A nossa atenção se divide entre os síndicos e suas demandas, dúvidas e dificuldades. Estamos a cada dia mais próximos das administradoras, fornecedores e prestadores de serviços, conhecendo suas propostas e diferenciais. Em cada edição da Revista, inovamos, apresentamos novas soluções para auxiliá-los das mais variadas formas. No PORTAL **condomeeting.com.br**, além de conteúdo exclusivo, você encontra entrevistas, informações sobre cursos, eventos e a nova ferramenta que é o **Guia de Fornecedores**. Rápido, prático e muito moderno, integrando com as redes sociais, sites e até mesmo facilitando o contato direto para o whatsapp das empresas.

Ao desenvolvermos a edição trimestral da Revista, sintetizamos as informações mais importantes com auxílio de especialistas, e ao entregarmos aos síndicos esperamos que as empresas lhes atendam à contento, que vocês nos enviem feedbacks, e que as informações contribuam para a sua gestão. Perguntamos para alguns síndicos o que lhes motivam a serem síndicos e ouvimos dos mais experientes: "As transformações que desejam para os seus edifícios e na vida das pessoas, bem como seguir carreira na gestão condominial".

Se você é um síndico conte com o nosso apoio, e não esqueça de escolher parceiros comerciais que trabalhem com ética e moral.



Marcia Rodrigues
Jornalista Responsável
DRT-PR 015154



Mirian Rodrigues
Arquiteta e CEO
Condomeeting
CAU-A-46037-0

Para nós, seu lazer é coisa séria!

POOL CLEAN
Piscinas e Motores

Todas as soluções** em tratamento de piscina **você encontra aqui!

A MAIS COMPLETA

LOJA COMPLETA
PRODUTOS E ACESSÓRIOS

LIMPEZA E MANUTENÇÃO
PISCINAS E JACUZZIS

REFORMA E CONSTRUÇÃO
PISCINAS EM ALVENARIA

ANÁLISE EM LABORATÓRIO
DA ÁGUA DA SUA PISCINA

MANUTENÇÃO E VENDA
DE MOTORES E FILTROS

DELIVERY POOL CLEAN
ENTREGAMOS NA SUA CASA

Somos uma empresa **completa** com soluções desde a **limpeza de piscinas com planos mensais até a construção e reformas de piscinas em alvenaria.** Com uma equipe capacitada, atendemos a **Balneário Camboriú, itapema, Itajaí e toda a região.**

Conheça a **POOL CLEAN**, faça nos uma visita ou solicite um atendimento, teremos prazer em lhe atender.

*AGENDE UM ATENDIMENTO, **VAMOS ATÉ VOCÊ!***

ACESSE NOSSO SITE: **POOLCLEANPISCINAS**.COM.BR

(47) 2033-9020 | **47 9963-9327** - RUA UGANDA, 151, SALA 9B, BAIRRO NAÇÕES - BALNEÁRIO CAMBORIÚ/SC

POOL CLEAN
Piscinas e Motores

O que acha de entrar de cabeça no futuro do *Mercado de Conveniência Digital?*

Se você é síndico que tal levar para a assembleia a opção de aproveitar aquele espaço que está sobrando em seu condomínio, ou até mesmo na área de lazer, e transformá-lo num mini mercadinho para atender as necessidades pontuais dos moradores?

Esta nova tecnologia já é realidade em todo o país, sem custo e ainda pode gerar renda para o condomínio. Foi avaliando o novo cenário e notando necessidades emergentes que empreendedores foram em busca de formatos que atendessem a demanda atual. Assim, nasceu a Minha Quitandinha – o mercadinho pra chamar de seu!

A Minha Quitandinha é um mercadinho instalado dentro de condomínios verticais e horizontais, em espaços a partir de 2m2 até grandes espaços, onde o morador consegue comprar produtos sem precisar sair do condomínio, e está aberta 24 horas por dia. Um ambiente onde a pessoa fica à vontade para escolher um mix de produtos variados desde a caixa de fósforos, produtos de higiene, congelados, bebidas, carvão, carnes, produtos gourmet dentre outros.

Síndico Gustavo Bonissoni

Sacolas recicláveis estão disponíveis sempre que fizer uso do espaço. Além disso, placas de sinalização orientam o consumidor sobre os procedimentos de segurança sanitária das cestinhas, para a próxima pessoa que for usar. Também conta com orientação de como fazer as compras através de um aplicativo baixado no celular. Tudo é muito simples: basta aproximar o celular do produto e scanear o código de barras. Um negócio inovador que vem atender uma demanda da sociedade que mora em condomínios. Com base em três pilares que estão em alta: as compras online, o fato das pessoas estarem mais dentro de suas casas, e o auto aproveitamento por metro quadrado de pequenos espaços.

Para o síndico Gustavo Bonissoni, "atuando como Síndico Profissional, estou sempre em busca de novidades para os condomínios na qual administro, e há algum tempo já vinha estudando a possibilidade de implantação no Condomínio Horizontal Vila Rica, onde o percentual de aceitação foi enorme. Com a pandemia essa oportunidade ficou ainda mais forte, na qual gera segurança e comodidade aos condôminos na hora das compras.

A Minha Quitandinha traz inovação, é a tecnologia aliada a confiança, gera valorização para nosso condomínio e auxilia no momento da necessidade de algum produto ou até mesmo no bem-estar de tomar uma cerveja geladinha, um salgadinho ou até mesmo um picolé na beira da piscina".

"A Minha Quitandinha chegou em nosso condomínio para nos auxiliar principalmente naqueles momentos de apuros, rapidinho vamos ali buscar os produtos na qual precisamos. Um misto de praticidade e eficiência." – Mariana Moura.

Hoje em dia precisamos otimizar o tempo e com a chegada da Quitandinha em nosso condomínio isso foi possível, principalmente quando você começa a fazer uma receita e falta algum ingrediente importante, a Quintandinha nos salva!! Uma nova proposta para condomínios, que facilita nosso dia dia", acrescentou a moradora Karol Pavan.

Facilidade

Levando mais tecnologia, comodidade e segurança para condomínios, a Minha Quitandinha é 100% digital e ainda gera renda de cashback para o condomínio. Por dispensar interações humanas, é possível fazer compras sem restrições de horário.

Com o autoatendimento dentro de condomínios, a empresa oferece um formato diferenciado para atender necessidades básicas de compras diárias, deixando o deslocamento para trás e evitando contato social. Segundo o sócio-fundador Douglas Pena, "essa facilidade chamou a atenção e fez com que obtivéssemos uma boa resposta", iniciando a venda de licenças.

Minha QUITANDINHA
O mercadinho pra chamar de seu

O QUE ACHA DE ENTRAR DE CABEÇA NO FUTURO DO MERCADO DE CONVENIÊNCIA DIGITAL?

É ISSO MESMO! COM A MINHA QUITANDINHA VOCÊ TEM UM MINI MERCADO TOTALMENTE AUTOMÁTICO DENTRO DO SEU CONDOMÍNIO, COM TUDO O QUE VOCÊ MAIS GOSTA E SEM CUSTO ALGUM!

A MINHA QUITANDINHA CUIDA DE TUDO, DESDE A ESCOLHA PARA O MELHOR ESPAÇO, DESENVOLVE O PROJETO E FAZ A IMPLANTAÇÃO EM MENOS DE 30 DIAS!

E PARA TER ESSA PRATICIDADE É MUITO SIMPLES, BASTA INDICAR SEU CONDOMÍNIO PARA O SEU SÍNDICO E CUIDAMOS DE TODO O RESTO!

WWW.MINHAQUITANDINHA.COM.BR

MINHA QUITANDINHA, O MERCADINHO PRA CHAMAR DE SEU!

(47) 2122-6077
(47) 98880-7093
minha_quitandinha
minhaquitandinha

Os empreendedores Marcelo Villares, Guilherme Mauri de Oliveira e Douglas Pena.

Empreendendo com segurança

Alessandro Olinger, licenciado da Minha Quitandinha na cidade de Itajaí, Santa Catarina, contou que já empreendeu antes, mas teve dificuldades - por isso, buscou outros formatos para driblar a crise. "A licença da Minha Quitandinha foi a minha primeira experiência no varejo do segmento alimentício. Investir em um novo negócio em meio a uma pandemia foi desafiador, mas não pude deixar o propósito de crescer de lado, mesmo diante de adversidades", compartilha.

O empreendedor acredita que o digital veio para ficar - e que o "Honest Marketing", que permite funcionamento sem interrupções, uma vez que o consumidor realiza seu atendimento sozinho - é uma opção que pode trazer conforto, segurança e facilidade.

"Em cenários de isolamento social, com limitações de mobilidade e aglomerações, se torna mais importante ainda dispor dessa opção. Associado ao fato de que muitas pessoas buscam ganhar ou deixar de perder tempo em filas e trânsito para desfrutar melhor de suas famílias e outras atividades, essa opção se apresenta como viável", complementa.

Para finalizar, Alessandro ressalta que os moldes diários impostos pela pandemia favorecem, por um lado, a importância da Minha Quitandinha. Ainda assim, mesmo quando a "normalidade" se restabelecer, o modelo de negócios ainda fará sentido. "Os benefícios mencionados continuam válidos com ou sem as restrições impostas por uma pandemia como a que enfrentamos. Os principais pontos que oferecemos aos clientes estão relacionados à praticidade, segurança, conforto e otimização do tempo".

Licenças

A Minha Quitandinha funciona através de licenciados. A viabilidade da instalação vai desde o estudo do local até a personalização do projeto arquitetônico e a viabilização da loja.

Segundo o sócio Marcelo Villares, "Nossa intenção é facilitar e dar mais qualidade de vida para quem vive e condomínios. Eles precisam encontrar na loja o que mais consomem. E além do aplicativo com cadastro e senha, disponibilizamos um grupo de whatsapp e o instagram, onde eles recebem as promoções, eventos e outros assuntos".

Faz parte da logística a busca por produtos de qualidade, através de parcerias com indústrias e fornecedores próximos, além dos próprios moradores sugerirem os produtos que querem encontrar na Minha Quitandinha.

No seu condomínio ainda não tem Minha Quitandinha?

Então corre lá no nosso site e solicite agora mesmo um mercadinho para chamar de seu!

www.minhaquitandinha.com.br

Pirâmide das *Necessidades Condominiais*

A famosa Pirâmide de Maslow, idealizada pelo psicólogo norte-americano Abraham H. Maslow na década de 1950, é uma teoria que organiza as necessidades humanas conforme sua prioridade. Para Maslow, cada indivíduo tem de realizar uma "escalada" hierárquica de necessidades para atingir a sua plena auto-realização.

Conforme a hierarquia estabelecida por Maslow, as necessidades humanas são: fisiológicas, segurança, sociais, estima e auto-realização.

Considerando que o condomínio é uma junção de pessoas e estrutura física, ousei idealizar qual seria a hierarquia das necessidades condominiais, para que as multifaces de um condomínio alcançassem a sua plena realização.

Diante dessa analogia, acredito que o primeiro patamar da necessidade de um condomínio pode ser chamado de **SOBREVIVÊNCIA** e para que o condomínio tenha essa necessidade atendida, se torna imprescindível ter:

- Convenção e regimento interno redigidos em conformidade com a legalidade e realidade do condomínio;
- Eleger um síndico apto para o cargo;
- Ter uma previsão orçamentária assertiva e uma manutenção com foco na conservação.

A segunda necessidade é a **SEGURANÇA**, pois tanto as pessoas, quanto a estrutura física, precisam da segurança para uma feliz existência. Portanto, para que esse patamar seja escalado, são essenciais: Processos, diretrizes, transparência, tecnologia e melhoria constante.

A próxima necessidade de um condomínio só irá ser plenamente atendida se houver: Harmonia entre pessoas, comunicação assertiva, ágil e humanização das ações.

Esse patamar, eu nomeei como **CONVIVÊNCIA**. Viver em condomínio é viver em comunidade, e se essa necessidade não for atendida, jamais a vida em condomínio alcançará a sua plenitude.

O quarto patamar da hierarquia das necessidades condominiais, eu chamo de **VALOR**, sendo ele tangível e intangível. A sua tangibilidade está ligada diretamente ao valor da estrutura física que é derivada do cuidado para com a manutenção e o investimento em melhorias e modernização. Já a intangibilidade está no valor do bem-estar e clima agradável que só é possível obter através da harmonia na convivência.

Por fim, o último patamar da teoria de Maslow que é a autorrealização, na hierarquia das necessidades condominial é equiparado ao patamar **GESTÃO** e essa necessidade está diretamente ligada aos resultados.

Os resultados são a força motriz de um condomínio, pois sem eles há de se observar que alguma necessidade não está sendo suprida e os prejuízos podem ser dos mais simples aos mais críticos. Inclusive, em muitos casos em que os resultados não são favoráveis, a primeira necessidade a passar por mudanças é a sobrevivência e geralmente essa mudança é caracterizada pela troca do síndico.

Alguns especialistas questionam a hierarquia idealizada por Maslow, se baseando na premissa de que as pessoas não são iguais e portanto, as ordem de suas necessidades também podem sofrer alterações. Nos condomínios, também acredito que poderão existir mudanças na hierarquia, conforme o perfil dos condôminos e a realidade atual do condomínio.

Portanto, cabe ao síndico, líder dessa coletividade, desenvolver um trabalho preventivo, ter visão de futuro, olhar o condomínio como pessoas e obter técnica e habilidades suficientes para (re)estabelecer a ordem e atender as necessidades emergentes.

Letícia Duarte

Sindica Profissional e Mentora de Síndicos

@sindicosdecoragem

Auditoria e Consultoria Condominial on-line vieram para ficar?

A obrigatoriedade da contratação da Auditoria Contábil no âmbito da Sociedade Anônima S.A, ocorre mediante Normas porque há várias décadas, muitos acionistas perderam investimentos em companhias/empresas que não possuíam controles financeiros/contábeis confiáveis e uma gestão monitorada. Condôminos também perdem dinheiro, pagam quotas condominiais mais altas desnecessariamente, investem em imóveis desvalorizados e até mesmo são surpreendidos com o pagamento de multas, ações judiciais e em sua maioria, não contratam Auditoria Contábil Condominial.

Ainda vemos uma inversão da ordem de prioridades: investe-se mais em embelezamento do prédio, em gastos repetitivos com:

– Previsões orçamentárias "copiadas e coladas";

– Estimativas dos mesmos gastos de um ano para outro;

– Desembolsos extraordinários que podem e devem ser previstos, mas, que surpreendem os condôminos constantemente.

Além deste cenário, independentemente do porte do Condomínio, com os avanços tecnológicos que estamos presenciando, não há como prevenir riscos e até mesmo mitigá-los (eliminá-los), se não houver uma "cultura" de incorporar à previsão orçamentária serviços especializados, como:

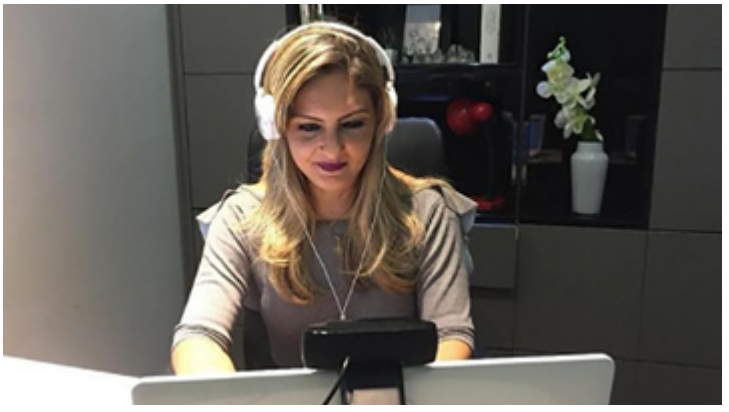
Jurídico, Gestão Trabalhista, Engenharia Diagnóstica, Mediação de Conflitos, Gestor de Segurança e Tecnologia, Saúde e Segurança do Trabalho, Consultor de Seguros, Auditoria, dentre outros.

Assim como as empresas com Governança Corporativa, esses centros de custos de serviços especializados deveriam ser a regra, e não a exceção nos Condomínios.

Vejamos um exemplo com base na nossa área de Auditoria:

O Condomínio possui um colaborador registrado que presta serviços para as unidades autônomas, sendo visto em diversas situações no final de semana no prédio; ele sofre um acidente em apartamento e vem a óbito. Quais as consequências para o condomínio e para os condôminos?

Esse acidente poderia ter sido evitado com uma simples implantação de procedimentos de alguns dos profissionais citados no



parágrafo anterior? Parece-nos que as pessoas sabem dos riscos, mas, acreditam que os incidentes e acidentes, não ocorrerão na sua gestão.

Como ainda não é substancial a parcela de Condomínios que investem em acompanhamentos mensais, é preciso que minimamente o Condomínio esteja assistido com relação a Relatórios de Consultorias Especializadas, que atualmente são feitas de forma on-line, em atendimentos com a implantação de procedimentos em dias ou semanas, facilitando as discussões e a retirada de dúvidas do corpo diretivo.

No caso das Auditorias por Período ou, as Auditorias Preventivas que estão sendo realizadas 100% on-line em decorrência da Pandemia, nem sempre a aprovação em assembleia é exitosa e a Consultoria on-line tem se mostrado uma opção célere e com menor investimento para a Gestão Monitorada Sendo efetivamente incorporada ao Orçamento anual do prédio, auxiliando o Síndico, o Conselho Fiscal e a Administradora de Condomínios, prevenindo problemas.

Michele Lordêlo

CEO do Grupo Lordêlo; Trabalha com Auditoria para Condomínios desde 2004; Conselheira do CRC-BA; Doutora em Educação e Idealizadora de 6 Cursos On-line do "Programa Capacitar".

Viver em Condomínio

– Como lidar com as queixas?

O condomínio é a primeira sociedade que participamos depois da própria família. Da porta pra fora o vizinho é o nosso próximo. Não se escolhe quem mora na porta ao lado, acima ou abaixo de nós. São um aglomerado de pessoas que por uma eventualidade, coincidência, ou acaso, acabaram indo morar no mesmo condomínio. Assim como na sociedade, há perfis que não estão necessariamente alinhados com a gente, mas mesmo assim, a boa convivência é o que nos permite evoluir como humanidade.

Lembro-me de uma vez que ao passar uma noite mal dormida por causa do ar condicionado do apartamento de cima, que pingou a noite toda sobre o meu, eu mandei um e-mail bem mal educado para o síndico. Exigi que ele resolvesse o "meu" problema alertando a vizinha do andar de cima, que consertasse o quanto antes o dreno do seu aparelho, pois aquilo estava interferindo na minha qualidade de vida.

Hoje, mais amadurecida, não tomaria uma atitude dessas. O melhor posicionamento num exemplo assim, seria ir eu mesma e bater na porta dela, com toda educação e alertá-la que o aparelho estava apresentando aquele problema, pois, como vim a saber mais tarde, ela não fazia ideia de que aquilo estava acontecendo.

Quando os problemas podem ser resolvidos entre os próprios condôminos

A grande maioria das reclamações que chegam ao síndico, poderiam ser resolvidas de forma mais amigável entre os próprios condôminos, se todos carregassem consigo a bandeira do respeito e do diálogo.

Por vezes temos que tolerar um som mais alto, afinal é aniversário do vizinho. Outra vez é ele quem vai ter que suportar as conversas e risadas até altas horas, pois minha família que não via há tempos veio me visitar. Pode ser que sejamos todos acordados eventualmente pelo bebê do apartamento ao lado, pois ele estará doente.

Não podemos sonhar com um mundo melhor se tornamos nosso condomínio um lugar hostil. Não podemos exigir de um presidente ou do síndico, que resolva nossos problemas se não estamos dispostos a tomar as rédeas do nosso comportamento e fazer aquilo que nos cabe.

Quanto mais regras, normas e exigências há num condomínio, mais complicado ele é. O tamanho de um Regimento Interno demonstra a vulnerabilidade da convivência daquele lugar. É certo que as normas servem para regular a convivência e moldar os costumes, mas a finalidade é sempre a boa convivência, a ordem e a harmonia. Então se cada um trouxer dentro de si a clareza e afinidade com esse objetivo, o Regimento vai ficar empoeirado na estante, e ainda assim, todos estarão satisfeitos com essa pequena sociedade.

Você síndico está lendo isso e pode ser que esteja concordando, e pode ser também que esteja pensando que a realidade não é bem essa. Você é o guerreiro que enfrenta no dia a dia o mau humor, as queixas sem fim, as picuinhas dos condôminos e pode estar se perguntando como amenizar tudo isso.

O ponto principal em qualquer sociedade é a cultura intrínseca, que se reflete nas atitudes das pessoas. Bem, a cultura não se muda no virar de uma chave. É um processo longo e demorado, mas que alguém precisa desencadear. O síndico precisa se despir do papel de resolver todas as coisas. Que tal devolver a questão para quem está lhe trazendo uma queixa de algum outro morador? Experimente perguntar para o reclamante se ele já tentou resolver a questão diretamente com o reclamado. Diga que entende sua posição e o leve a pensar sobre entender também o outro lado. Faça com que ele reflita, que se coloque no lugar do outro.

Martinha Silva
Sócia Proprietária MX8 Condominios;
Administradora e Escritora.

GALIOTTO
instalação de
central de gás e redes

15 ANOS

Manutenção preventiva;
Manutenção corretiva;
Contrato de manutenção anual;
Teste de estanqueidade;
Emissão de laudo Técnico e ART.
Instalação de RetroFit;
Instalação da central de gás;
Instalações dos quadros de medidores e reguladores;
Instalação de redes de GLP/GNR/SHP;
Instalação de infraestrutura para ar condicionado;
Conversão de equipamento de GLP para gás natural;
Instalação de rede de ar comprimido;
Instalação de rede de Oxigênio e demais gases.

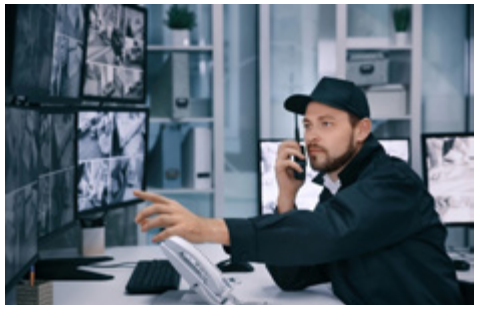
15 ANOS DE EXPERIÊNCIA EM CONSTRUÇÃO DE REDES DE GÁS E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS

REVISÕES
INSTALAÇÕES

47 3050.2095
47 99654.3256
www.galiottosolucoes.com.br
contato@galiottosolucoes.com.br

Perfil do Porteiro – Como melhorar a seleção?

Na segurança do condomínio é fundamental que se tenha na atividade de controle de acesso um profissional preparado. Este profissional deve ser o porteiro. Na prática, pode ocorrer falhas na seleção feita pela empresa terceirizada. A falha também ocorre quando no condomínio um funcionário é escolhido internamente para ocupar esta posição.



Se o seu condomínio terceiriza esses serviços, você síndico deve atentar para o perfil da função, turnover, capacitação e treinamento.

Perfil da função

Quando o síndico terceiriza a atividade de portaria e não define o perfil do profissional e o turnover, se submete as condições e a forma de seleção feita pela empresa.

Para o perfil da função de porteiro, é preciso estabelecer requisitos para a empresa como:

- Ter três anos de experiência na função;
- Ter um curso ministrado por empresa terceirizada;
- Ter como profissão "Porteiro".

Turnover

Se o turnover que é a rotatividade de funcionários na portaria for alto, existe uma falha que deve ser corrigida. A explicação para isto é a contratação de jovem de outra profissão, que está apenas aguardando a recolocação no mercado de trabalho. As condições de trabalho no local não são adequadas, como a falta de proteção física e a climatização da portaria. Além da falta de alimentação adequada e de vestiário.

A sua conduta de líder em relação a equipe, e a conduta dos moradores em relação ao porteiro, tem a ver com a avaliação em reduzir o turnover, por meio de benefícios para quem trabalha no condomínio. Quando o turnover é alto, o seu porteiro não reconhece os condôminos, os seus condôminos não reconhecem o porteiro, condição ideal para a ocorrência de falhas e incidência de crimes.

Capacitação e Treinamento

Se no seu condomínio o porteiro é escolhido internamente e migrou de outras funções, a vantagem para você síndico é que você já reconhece as qualidades, a idoneidade e o caráter dos funcionários. A falha que ocorre é a falta de capacitação e de treinamento deste profissional. Mas a pergunta é: Capacitar ou Treinar porteiro? A capacitação cria competências, ensina habilidades, e prepara o colaborador para as novas funções que ele irá desenvolver. Essa capacitação deve ser realizada antes mesmo da contratação ou de assumir a função de porteiro. Este comentário está baseado na experiência de que em muitos condomínios o funcionário inicia numa função, e com o passar dos anos é direcionado para a portaria.

Já no treinamento a finalidade é de melhorar aquilo que o colaborador já sabe e aperfeiçoar as suas habilidades. No treinamento devem ser ensinadas novas e melhores técnicas para que se atinja o objetivo da função de porteiro, no controle de acesso, no tratamento dos condôminos e na identificação dos riscos que o condomínio está sujeito.

Nesse sentido o treinamento deve ser feito de forma customizada por seu condomínio, com um pré estudo que identifique as necessidades e as oportunidades de melhoria. O treinamento deve transmitir ao porteiro a importância da aprendizagem, e a busca do conhecimento contínuo. Se ao final do treinamento o seu porteiro não estiver motivado, se nada mudar na sua portaria, alguma coisa está errada e você deve rever a sua gestão de segurança.

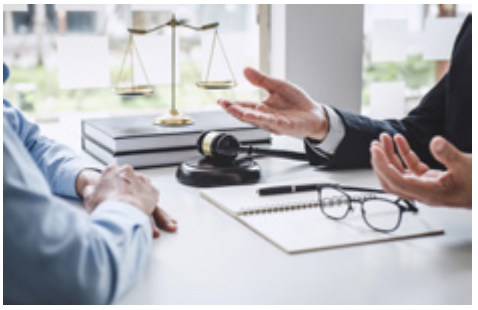
Wlauder Robson

Especialista em Segurança de Condomínios.

Assessoria Jurídica Permanente é

essencial para uma gestão sindicatura eficiente!

Recentemente, fiz uma postagem explicativa em meu Instagram, expondo os motivos que justificam e que tornam os serviços jurídicos essenciais para gestão de sindicatura num condomínio. Foi uma ação de mídia muito produtiva, com apoio de um grupo de advogadas especialistas nas relações condominiais, espalhadas por nosso País.



Assim como, diversos outros profissionais, prestadores de serviços para condomínios, síndicos, síndicas, também apoiaram e concordaram com o que foi exposto. E, para entender que os serviços jurídicos são essenciais numa gestão de sindicatura de um condomínio, basta verificar todas as atribuições que estão incluídas no exercício deste mandato, tais como:

Firmar contratos; elaborar atas; prestar orientação de como aplicar corretamente as regras da convenção e de um regimento interno; elaborar notificações em razão de infrações cometidas por condôminos e terceiros; apresentar pareceres jurídicos; auxiliar o síndico no dia a dia quanto às diversas questões que envolvem natureza jurídica; prestar orientações sobre responsabilidade civil, contratual, comercial, imobiliária, trabalhista, tributária, penal; defender os interesses do condomínio em juízo. E óbvio, realizar cobrança de taxas inadimplidas.

Diga não ao Exercício Ilegal da Advocacia e Captação Irregular de Clientes

Infelizmente, ainda encontramos resistência na contratação dos serviços jurídicos independentes e apartados de quaisquer outras prestadoras de serviços. Alguns, equivocadamente, entendem que não é essencial e outros, se apoiam nas promessas de vendas casadas ofertadas por empresas administradoras de condomínios. Assim como, alguns síndicos, com formação jurídica, acabam cumulando funções de síndico e advogados. Sendo que quaisquer dos formatos de cumulação dos serviços jurídicos, caracterizam-se como Exercício Ilegal e Captação Irregular, além de causar implicações práticas prejudiciais para os condomínios, no dia a dia.

A prática tem nos ensinado, que síndicos de excelência desenvolvem diversas habilidades para uma gestão eficaz, sendo que uma delas é a habilidade de delegar tarefas. É preciso saber delegar! Pois, reter funções que devem ser desenvolvidas por profissionais específicos ou, transferir tais obrigações equivocadamente, poderá comprometer negativamente à função do síndico e os interesses coletivos. É fato que assessoria jurídica própria do condomínio, desvinculada de qualquer outra prestação de serviços, tem o condão de gerar muito valor para a gestão do condomínio e fortalecer o elo com os condôminos.

Deveres do síndico e a contratação de serviços essenciais

Lembrando que de acordo com o Código Civil, cabe ao síndico de um Condomínio, "representá-lo ativa e passivamente, praticando em juízo e fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns". Também é dever deste, "zelar pela prestação dos serviços que interessam aos possuidores".

Ou seja, o representante de um Condomínio, tem autonomia em contratar serviços jurídicos preventivos, consultivos e contenciosos, existindo evidências da necessidade destes. Sendo que por todos os motivos expostos, é fato que os serviços jurídicos são essenciais, visto que no dia a dia de uma gestão, existem situações e indicadores fortes que requerem este auxílio.

Vanessa Queiroz Ponciano

Advogada atuante na área condominial, Especialista em direito imobiliário (cursando), articulista, palestrante, com formação em PNL, Cursando Constelação Familiar. Atuação em Curitiba e Balneário Camboriú. | contatobc@sprjuridica.com.br

Valorize o imóvel com móveis planejados de qualidade certificada e **35 anos de mercado**

Charme e otimização de ambientes são características da Casa Brasileira.

Nossa loja está localizada na estimada cidade de Balneário Camboriú e conta com uma equipe capacitada para compreender suas necessidades e transformá-las em projetos eficientes.

Bom gosto, qualidade e ideias flexíveis fazem parte do nosso conceito. Processo de fabricação moderno e responsável com o meio ambiente.

Entre em contato e conheça nossas soluções.
(47) 3081-0027

Avenida do Estado Dalmo Vieira, 1445 - Sala 2
Bairro Pioneiros - Balneário Camboriú

UNICASA 35 ANOS

CUIDADO COM A NATUREZA

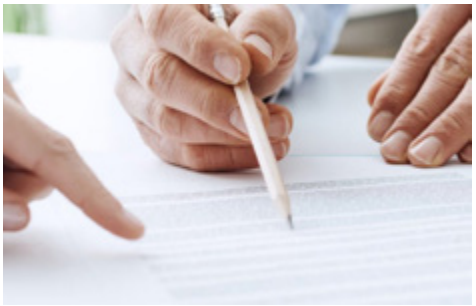
CAPITAL ABERTO BM&FBOVESPA

UNICASA Móveis

CASA BRASILEIRA
BALNEÁRIO CAMBORIÚ

Siga nosso perfil nas Redes Sociais **@casabrasileirabc**

A importância em manter a Convenção Condominial Atualizada



Sabemos que a convenção do condomínio é o documento em que reúne as principais determinações internas da vida condominial, tratando sobre:

- As funções do síndico
- Da administração do condomínio
- Sanções
- Direitos e deveres dos condôminos
- Orçamento
- Forma de rateio
- Descrição do prédio
- Obras
- Quóruns
- Assembleias, entre outras questões que variam de condomínio para condomínio.

Acontece que em várias situações, a convenção do condomínio (levando em conta a idade da edificação), acabam por tornar desatualizada as leis vigentes atuais, e em alguns casos, até mesmo contrárias as próprias leis atuais, principalmente o Código Civil a partir do seu Art. 1.331 até o Art. 1.358-E.

Além do Código Civil, a Lei 4.591/64 no seu Art. 9º ao Art. 11, trata de maneira específica também sobre a convenção do condomínio.

Neste contexto, é muito importante que os condomínios, em especial aqueles mais antigos, mantenham a sua convenção de maneira atualizada, principalmente a partir da vigência do Código Civil, para evitar que as normas convencionais estejam em colisão com as leis aplicáveis.

Assim o Art. 1.351 dispõe de maneira taxativa que o quórum para a alteração da convenção é de 2/3 da totalidade dos condôminos, devendo este ser respeitado quando da deliberação da atualização da convenção, sob pena de nulidade do ato ou mesmo a impossibilidade do registro da atualização perante o registro de imóveis competente.

Para a obtenção do quórum legal de 2/3 dos condôminos, o síndico e a administração podem entrar em contato com os demais condôminos, buscando informações sobre aqueles que estarão presentes ao ato, e aqueles que não puderem ou quiserem comparecer, outorgar procuração para condôminos que estejam presentes, nos termos da convenção em vigência.

Comissão de Condôminos e Contratação de um profissional da área.

A administração do condomínio pode adotar alguns cuidados para tratar sobre o assunto, tais como a aprovação em assembleia para autorizar a atualização da convenção, contratando um profissional da área para tratar o assunto, juntamente com a criação de uma comissão de condôminos criada com objetivo de trabalhar em conjunto com o profissional contratado no documento.

Obtida a versão final da proposta de atualização, é importante que o documento seja encaminhado a todos os condôminos, conferindo um prazo curto para que todos tenham ciência do texto e apresentem suas dúvidas e sugestões.

A partir de então, sendo convocada Assembleia Geral Extraordinária, com item específico acerca da alteração da convenção, que o documento seja tratado e deliberado por no mínimo 2/3 dos condôminos para aprovação, e encaminhamento ao registro de imóveis para a atualização da convenção.

Em não havendo o quórum mínimo legal de 2/3, cabe ao síndico juntamente com a administração do condomínio e os demais condôminos, trabalhar para que em uma assembleia futura, o assunto seja novamente tratado, deliberado e aprovado.

Dr. Eduardo José Boscato
Vice-Presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB de Balneário Camboriú

www.duplique.com.br

Great Place To Work.
Certificado
05/08/2020 - 05/08/2021
BRASIL

JAKE RICHARD COSTA DA SILVA
SÍNDICO PROFISSIONAL
CLIENTE DUPLIQUE

#PROSPERE

VIVA A PROSPERIDADE NO SEU CONDOMÍNIO!

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

DUPLIQUE
SANTA CATARINA
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

Penalidades Legais

ao inadimplente

A inadimplência sempre foi e é o grande vilão que corrói parte do fluxo de caixa do condomínio. Como sabemos, compete ao síndico a incumbência da cobrança dos devedores (Art. 1348, VII, CC). Muitas vezes, porém, o síndico acaba terceirizando esse procedimento para a sua administradora, assessoria jurídica ou mesmo para as empresas que antecipam receitas de condomínios (garantidoras).

Neste respeito, é muito importante que o síndico esteja bem atento quanto a quais penalidades estão sendo aplicadas aos inadimplentes, tendo em vista que muitos abusos têm sido cometidos, com cobranças ilegais, proibição de utilização de áreas comuns e cortes de serviços essenciais.

Quais são, então, as penalidades legais que podem ser exigidas dos inadimplentes?

- Juros de 1% a.m. ou aqueles definidos em convenção (Art. 1336, §1º, CC)

Importante ressaltar a possibilidade do condomínio, desde que conste na convenção, cobrar juros maiores do que 1% a.m. Esse tema já foi, inclusive, discutido no Superior Tribunal de Justiça (STJ) e fixada a tese dessa possibilidade (Resp 1.002.525/DF).

- Multa de 2% sobre o débito (Art. 1336, §1º, CC)

No caso da multa, não é possível ultrapassar o percentual de 2%. Neste caso, o percentual é aplicado uma vez só sobre o débito total e na forma dos juros (todos os meses sobre a mesma taxa).

- Atualização Monetária

Tal penalidade decorre dos artigos 389 e 395, do Código Civil, ou seja, o condomínio poderá atualizar o valor da dívida de acordo com os índices oficiais estabelecidos. Quando a cobrança se dá de forma extrajudicial é a convenção que vai determinar tal índice. Se judicial, geralmente aplica-se a correção da tabela judiciária.

- Honorários de Advogado

Como o próprio nome diz, só poderá ser aplicada essa penalidade ao devedor se a cobrança for efetuada por advogado. Então, é ilegal que administradoras de condomínio cobrem qualquer percentual a título de honorários ou taxa de cobrança.

- Proibição de participar e votar em assembleias

O Artigo 1335, do Código Civil é taxativo no sentido de que o inadimplente não pode participar e nem votar nas assembleias. Para que ele tenha esse direito é preciso que ele esteja 'quite' com suas obrigações condominiais. Visto que uma negociação parcelada não significa 'novação de dívida' e sim 'confirmação da dívida' (Artigo 361, CC), o condômino somente estará 'quite' após integral cumprimento do acordo. Não obstante a isto, é fundamental esclarecer que em algumas pautas é imprescindível a participação da unanimidade dos condôminos. Nestes casos, obviamente, o devedor poderá participar. O mesmo se aplicaria a sorteio de garagens, visto que em tal pauta não há votação e, sim, escolha por sorteio. Assim, o devedor não poderá ser segregado ou deixado por último nesses casos somente porque ele é inadimplente.

- Protesto

Por último há o protesto, visto que a dívida condominial passou a ser título executivo extrajudicial. Assim, é possível, porém não recomendável, que o condomínio proteste o inadimplente. Devido à mudança constante de proprietários/inquilinos no condomínio, pode ser que a administradora não tenha o cadastro devidamente atualizado e acabe protestando alguém indevidamente. Isto, como sabemos, pode acarretar condenação do condomínio por danos morais.

Dr. Marcio Spimpolo

Advogado Especialista em Direito Condominial, Professor e Coordenador da Pós-Graduação de Direito e Gestão Condominial da FAAP.

cm premium
administradora de condomínios

VENHA CONHECER NOSSA UNIDADE EM BALNEÁRIO CAMBORIÚ

Um espaço dedicado a você nosso cliente, para conhecer todos os serviços que temos a te oferecer, com toda a qualidade e comprometimento!

CONHEÇA ALGUNS DOS SERVIÇOS OFERECIDOS

- Todos os documentos de seu condomínio disponíveis no site e no portal do Morador CM Premium;
- Integração do conselho fiscal e consultivo;
- Palestras e cursos à comunidade condominial;
- Mais que recursos humanos, trabalhamos com a gestão de talentos;
- Conte com a equipe e organize o fluxo de caixa do seu condomínio por meio de um planejamento financeiro.

GRUPOCM Verde
GRUPOCM Solidário
GRUPOCM Digital
PEQUENO PRÍNCIPE GOLS PELA VIDA 10 Anos 2023 Eu faço parte

Unidade Balneário Camboriú/SC
Rua 1131, 253, Centro, 88330-780 **(47) 3514-3660**
www.**CMPREMIUM**.com.br
atendimentosc@cmpremium.com.br

O panorama do *"Lixo"* no Brasil

Entenda aqui a problemática e faça a sua parte enquanto ainda pode. Neste artigo vamos trazer a problemática do lixo no Brasil, e como podemos fazer para mudar essa realidade nos condomínios.

Panorama dos Resíduos no Brasil

Nos últimos dez anos, a geração total de resíduos sólidos urbanos no Brasil cresceu 19%, subindo de 67 milhões de toneladas por ano, em 2010, para 79,6 milhões de toneladas por ano, em 2019. De acordo com a Abrelpe, até 2050 a produção de lixo deverá crescer mais 50% e poderá alcançar 120 milhões de toneladas por ano. Imagine quanto lixo é gerado em todos os edifícios de um condomínio! Grande parte desses resíduos vão para aterros sanitários ou lixões a céu aberto e para as ruas da nossa cidade. A cidade de Florianópolis, gasta em média 80 milhões de reais por ano com coleta, encaminhamento e aterramento, cerca de 177 reais/pessoa/ano. Geramos 32% de materiais recicláveis e cerca de 52% de orgânicos, que poderiam ser reciclados ou compostados. Estaríamos deixando de descartar cerca de 85% dos resíduos para aterros. Estaríamos colaborando para a economia circular, gerando renda para os catadores de recicláveis e ainda contribuindo para o meio ambiente. Por isso, é essencial a separação dos nossos resíduos.

A Pandemia do Covid-19 e os resíduos

O ano de 2020 ficou marcado em nossas vidas com a pandemia do Covid-19, um vírus que parou o planeta Terra e nos fez repensar as nossas vidas, nossas famílias, nosso trabalho, nossas casas e nosso meio ambiente em que vivemos. Tivemos muitas perdas, mudanças de hábitos forçada, mas necessária como o isolamento social, uso de máscaras e melhora da nossa higiene pessoal. Um dos efeitos colaterais foi o aumento da produção de resíduos domésticos, hospitalares e consumo de plástico descartável. Só no Brasil, são mais de 11 milhões de toneladas de plástico, o que coloca o país como quarto maior produtor de lixo plástico no mundo. Mas também, foi o ano em que muitos perceberam a quantidade de resíduos que geravam em suas casas e começaram a pensar em novas formas de redução e destinação correta.

Resíduos nos condomínios, como podemos mudar essa realidade?

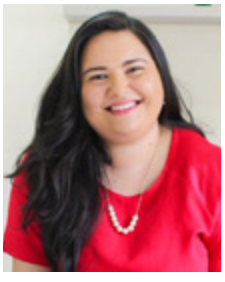
Diante do cenário que falamos no início, pergunto:

"Você pode fazer algo para melhorar a situação dos resíduos na sua casa ou no seu condomínio? "Você pode mudar algum hábito dentro da sua casa ou no seu condomínio?"

Vejamos, mudar hábitos para alguns podem ser um pouco difícil, mas podemos começar REPENSANDO seus hábitos e seu modo de consumo, buscando mais conhecimento sobre o assunto, consumindo menos plásticos descartáveis ou mobilizando os moradores do seu condomínio para implantar a coleta seletiva no seu condomínio. Muitos condomínios e prédios já possuem gestão de resíduos, mas há outros que não sabem nem por onde começar ou encontram dificuldades junto aos moradores em aderir ao programa de coleta seletiva.

Se você ou o seu condomínio está nessa última situação, no próximo artigo vou falar por onde começar de forma correta um programa de coleta seletiva no seu condomínio, desde escolha de espaço, educação ambiental correta até destinação adequada dos resíduos.

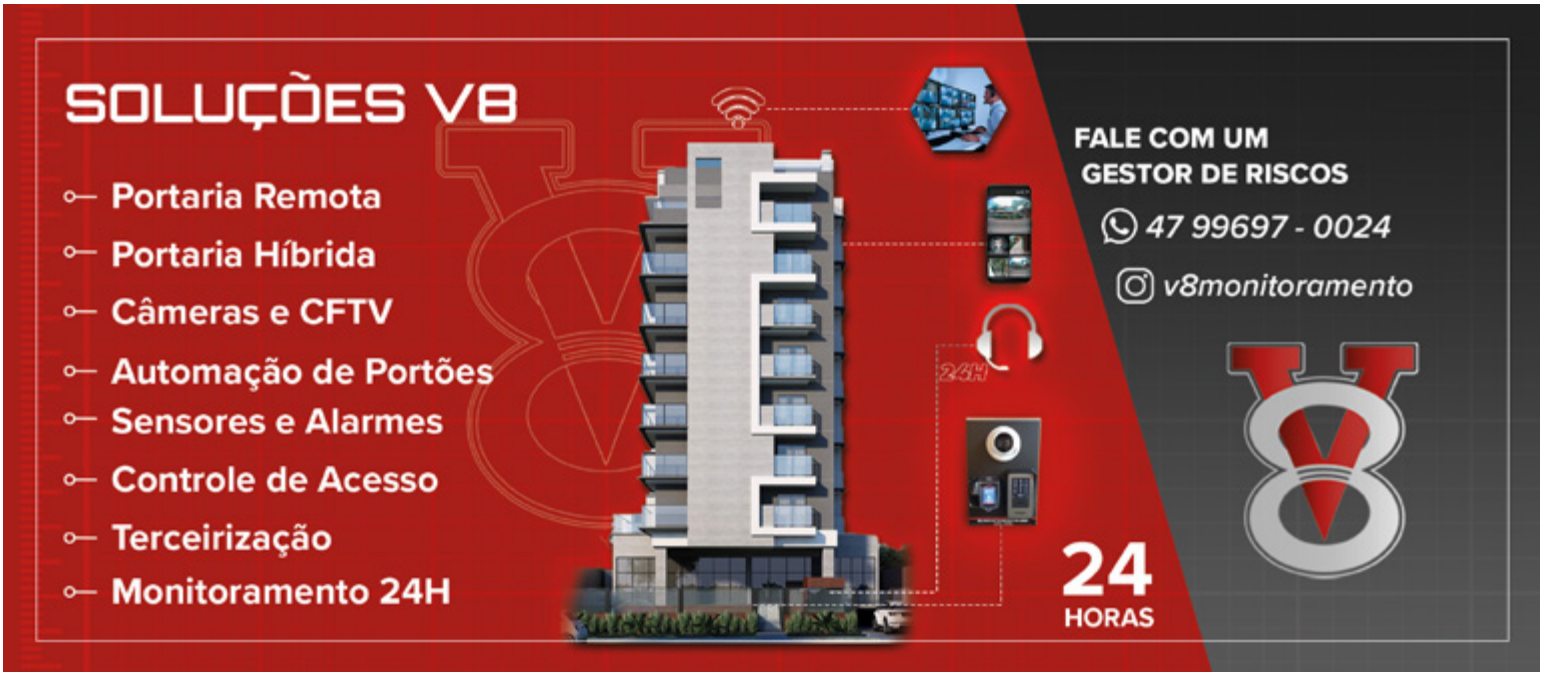
São problemas que devemos resolver juntos com a colaboração de todos. E, em parceria e conscientes do problema, juntos alcançar o básico da gestão de resíduos no seu condomínio. Faça sua parte, como diz Mahatma Gandhi "Seja a mudança que você quer ver no mundo".



Kamila Barros

Engenheira Ambiental, CEO na Avivar Ambiental, Embaixadora do Instituto Lixo Zero Brasil em Várzea Grande/MT, Consultora Lixo Zero credenciada no Instituto Lixo Zero Brasil, especialista em gestão de resíduos e regularização ambiental de empreendimentos urbanos e rurais.

Contato: 65 99249-2829 – Avivar Ambiental



ALTIPISOS®

CONDIÇÕES ESPECIAIS PARA CONDOMÍNIOS EM ATÉ 48X

www.altipisos.com.br

QUADRAS POLIESPORTIVAS

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

INSTALAÇÃO EM ATÉ 48 HORAS SEM DETRITOS NA OBRA

REVESTIMENTO EPÓXI PARA GARAGEM

PINTURA E REFORMA PARA PISOS DE GARAGEM.

NOSSOS SERVIÇOS

- QUADRA
- REVESTIMENTO PARA GARAGEM
- PISO MODULAR
- ALAMBRADO
- EQUIPAMENTOS ESPORTIVOS
- GRAMA SINTÉTICA

LIGUE AGORA E PEÇA SEU ORÇAMENTO!

48 3346.3454

48 9 8816.9587

@altipisos

O *QR Code* é uma realidade no mundo condominial?

O QR Code foi criado em 1994 por uma parceira da Toyota. Eles estavam com problemas em controlar o estoque devido aos códigos de barra serem muito pequenos, o que tornava difícil a gestão dos funcionários. Aí surgiu a Ideia do QR Code, que foi ganhar força mesmo no ano de 2011 com duas grandes lojas do varejo norte-americano utilizando para controlar seus estoques: a Best Buy e a Macy.

A pandemia acelerou a utilização e o engajamento do QR Code e vamos citar alguns casos de uso:

- Pagamentos nos estabelecimentos comerciais;
- Cartão de visitas;
- Transferências entre contas bancárias;
- Whatsapp web;
- Redes sociais;
- Para fazer pedido nos restaurantes;
- Links de promoções para sites.

E na vida condominial, o QR Code pode ser utilizado?

Imagina que você pode ter um QR Code em cada equipamento do seu condomínio onde terá informações técnicas, fotos, ordens de serviços. Vamos há alguns exemplos:

Ao lado da central de alarme de incêndio vai existir um QR Code que, quando alguém escanear, vai mostrar as informações da última manutenção, quando vai ser a próxima manutenção preventiva, fotos do equipamento, cuidados, prazo de validade e aviso de quando terá que fazer a renovação do AVCB.

No Quadro Elétrico poderá ter um QR Code que, quando escaneado, vai mostrar a última manutenção preventiva, o que corresponde a cada disjuntor do quadro, algumas dicas sobre potência de cada disjuntor e se existe mais espaço naquele quadro para ampliação.

No quadro da CPU de Comando K4 da Portaria Remota você poderá escanear o QR Code e terá todos os relatórios de manutenção dos portões veiculares, portões de pedestres, as informações de atendimento, os manuais técnicos dos produtos instalados e o projeto da portaria remota do condomínio.

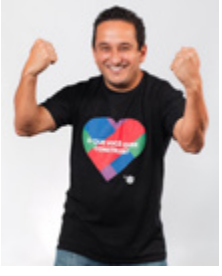
Na entrada do salão de festas poderá ter um QR Code com todas as informações de uso do salão de festa, como horário de funcionamento, limpeza, onde liga cada eletrodoméstico, etc.

Imagine que seu visitante não precisa mais esperar um tempo lá fora do seu condomínio para ser identificado e liberado, evitando riscos desnecessários. Como? Você envia um convite QR Code por SMS ou whatsapp para seu convidado com a data e hora do evento. Nesse convite, além do QR Code para utilizar na entrada e saída do condomínio, terá também o link do endereço via Google Maps ou Waze sugerindo a melhor rota para chegar no seu condomínio. Isso, inclusive, já é realidade nas soluções de Portaria Remota do Porter Group.

No local onde é depositado o lixo do condomínio poderá ter um QR Code onde estará os dias e horários de coleta e algumas dicas sobre reciclagem, como também sobre a reciclagem do óleo de cozinha do condomínio.

Para o profissional de serviços gerais do seu condomínio, poderá ter um QR Code em cada local essencial para limpeza com as informações necessárias para execução do trabalho. Imagine que no hall de entrada precisa passar pano com desinfetante 3x por semana, tirar o pó todos os dias, lustrar os móveis uma vez por semana. Essas informações podem ser escaneadas com o smartphone pelo profissional e, inclusive, marcar como "feito" em todas as vezes que isso acontecer, facilitando o controle dos serviços prestados.

O QR Code se aplica também no bicicletário onde manteremos a porta trancada e com todos os registros de entradas, e para localizar os carrinhos de compras que somem da garagem. Então, a cada dia que passa, o QR Code se torna parte de nossa vida. O que acha de aplicar uma dessas ideias com QR Code no seu condomínio e facilitar a vida dos moradores e com certeza a sua também, síndico?



Odirley Rocha

Especialista em segurança e futuro condominial, tem MBA em Gestão de Segurança Empresarial e é diretor de relacionamento do Porter Group.

Nosso objetivo é mudar a sua vida, e o SEU?

A prática do exercício físico libera endorfina que gera uma sensação de prazer, fortalece e da mais resistência ao seu corpo, e ainda ajuda na prevenção de doenças crônicas, melhorando assim a sua Qualidade de Vida.

*A **CASA DO FITNESS**, Maior rede de lojas do Brasil, com 15 anos de experiência, tem a missão de trazer soluções para seu Condomínio, Construtora, Hotel, Residência e Academia através de produtos de altíssima qualidade, tecnologia, design e exclusividade.*

- ✔ ***Consultoria gratuita para condomínios e construtoras;***
- ✔ ***Projeto de revitalização e instalação de sala de fitness com layout;***
- ✔ ***Venda de equipamentos exclusivos;***
- ✔ ***Acessórios de alta qualidade para funcional e fitness;***
- ✔ ***Locação de equipamentos;***
- ✔ ***Assistência técnica especializada.***

speedo · BOWFLEX · SCHWINN · STARKE · WaterRower · POLAR · BODY BIKE

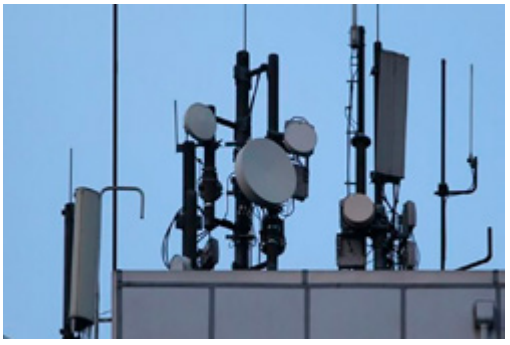
AV. NORMANDO TEDESCO, N1315 (ESQUINA COM RUA 4600)

47 2125-9189 | 47 99697-1666

Antenas de Telefonia em condomínios

A instalação de antena de telefonia no topo ou no telhado dos condomínios – a chamada ERB: Estação Rádio Base – exige muita cautela dos síndicos.

A primeira questão é o quórum de aprovação em assembleia. De uma forma geral entende-se que a instalação de antena representa receita para o condomínio em razão do aluguel pago pela operadora ou pela empresa terceirizada que faz a gestão das antenas. Encarado como mero ingresso de recursos, a aprovação por maioria simples em assembleia é suficiente para aprovação da instalação e da consequente locação do espaço. É dessa forma que a ampla maioria das antenas conseguiu seu espaço no topo dos edifícios.



No entanto, esse tema desperta muitas discussões sobre a efetiva interpretação e enquadramento ao Código Civil. Seria alteração de destinação de área comum? Representaria alteração de fachada?

Fazemos este alerta porque o Tribunal de Justiça de São Paulo já decidiu que a instalação da antena configura alteração de fachada. E que por isso o quórum seria de unanimidade, determinando a nulidade da assembleia que descumpriu este quórum qualificado e consequentemente, a rescisão do contrato e a retirada da antena.

Este cenário é absolutamente dramático e pode acarretar prejuízos incalculáveis para o condomínio, uma vez que possivelmente deverá pagar multa pela rescisão antecipada do contrato.

Note que a empresa responsável pela antena não está preocupada com o imbróglio sobre qual o quórum adequado ou a má interpretação dos Tribunais acerca do tema, de maneira que vai exigir as penalidades contratuais e outras despesas decorrentes da quebra do pacto.

De fato, entendemos equivocada a interpretação que se trata de alteração de fachada. Por décadas, diversas outras antenas tiveram seu espaço no telhado dos condomínios sem que fosse questionado o quórum para tais instalações.

Além disso, sabendo que a unanimidade dos condôminos sobre qualquer assunto é tarefa dificílima para não dizer impossível em muitos casos, sobretudo em tema que desperta preocupação com a saúde como esse. Não é exagero afirmar que simplesmente não teríamos sinal de celular nas grandes cidades, caso fosse obrigatória a unanimidade, visto que pouquíssimos condomínios conseguiriam tal façanha.

Ou seja, é importante prever cláusulas contratuais que atenuam esses riscos, como a hipótese de nulidade judicial da assembleia que deliberou a instalação por quórum diverso do considerado adequado pelo magistrado. Isentando o condomínio de multas proporcionais que são altíssimas se o contrato for rescindido antes do prazo.

O contrato de locação deve ser avaliado por advogado do direito imobiliário, pois em sua maioria eles são leoninos para o condomínio, uma vez que não seguem o padrão dos contratos de locação, nem mesmo a própria lei do inquilinato.

Por exemplo: não se admite denúncia vazia; com relação ao prazo: nunca menor que cinco anos. Isso acontece porque o investimento das operadoras é muito alto com a instalação das antenas e por isso precisam garantir um longo prazo contratual e não podem estar sujeitas ao despejo por qualquer motivo.

Os deveres da empresa com relação a manutenção dos equipamentos e os consequentes danos causados na estrutura do condomínio decorrentes da instalação costumam passar despercebidos pelos síndicos e devem ser objeto de cautelosa pactuação em contrato.

Rodolfo do Carmo Costa
Advogado e síndico profissional certificado.

Inadimplência ZERO para o seu Condomínio.

Conheça as soluções da Aporte Garantidora.

A Aporte Garantidora oferece diferentes fórmulas e aplicações de produtos para facilitar a vida de todos os envolvidos e interessados na gestão financeira condominial. São soluções que vão desde a antecipação de receitas até a gestão financeira para garantir tranquilidade aos síndicos, conforto aos moradores, valorização do imóvel e segurança financeira para o condomínio.

Com a Aporte Garantidora seu condomínio conta ainda com a segurança de um banco de fomento e crédito que há 20 anos atua no mercado, pautado pela confiança e credibilidade entre parceiros e clientes.

Conheça as vantagens da Aporte e garanta mais valor ao seu condomínio.

- Agilidade a todo momento
- Segurança Financeira
- Sigilo total
- Facilidades para o condomínio

Pagamento da taxa condominial no cartão de crédito **em até 12x**

aporte GARANTIDORA

Mais valor para o seu condomínio

www.aporte.com.br

Responsabilidade do condomínio por
Furtos e Roubos

Um questionamento corriqueiro é pela possibilidade do condomínio ressarcir o condômino lesado, por furtos e roubos em veículos nas garagens e áreas comuns.

Cumpre esclarecer que, a rigor o condomínio não possui dever de guarda e vigilância sobre os bens particulares dos condôminos, já que normalmente não há contrato de depósito ou guarda que imponha tais obrigações. E, o simples fato de existir porteiro ou sistema de monitoramento por câmeras não levam à conclusão de que se oferece completa segurança para o bem particular do condômino.

Desse modo, para que o condomínio seja responsabilizado por eventuais danos desta natureza, é preciso que haja previsão expressa neste sentido na Convenção, Regimento Interno ou em ata de assembleia regularmente convocada para deliberação do referido assunto.

Isso porque, os condôminos precisam estar de acordo com eventual divisão do prejuízo causado ao bem particular de algum morador.

Além disso, o Superior Tribunal de Justiça ao julgar o Resp 268669, decidiu que a responsabilidade do condomínio por atos ilícitos contra os moradores ocorridos nas áreas comuns só pode ser reconhecida quando estiver expressamente prevista na convenção e claramente assumida. Isso porque a socialização do prejuízo sofrido por um dos condôminos onera a todos, e é preciso que todos, ou a maioria exigida, estejam conscientes dessa obrigação e a ela tenham aderido. (Resp 618533 e Resp 268669).

Ainda, pela jurisprudência, a responsabilização do condomínio depende de expressa previsão na convenção ou, ainda, de deliberação em assembleia que autorize, especificamente, a contratação de serviço de guarda e vigilância de veículos.

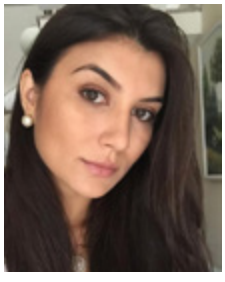
Logo, a inexistência de obrigação implícita de garantia e guarda dos bens dos condôminos, desobriga a responsabilização do condomínio, pois entendimento diverso transformaria o pagamento das despesas condominiais em apólice de seguro imposta unilateralmente.

No entanto, o síndico deve ter cautela na contratação e renovação do seguro condominial, pois é possível reconhecer a responsabilidade solidária no caso de contratação de cobertura de "responsabilidade civil garagista", ato que configura inequívoca responsabilidade do condomínio edilício pela vigilância e guarda dos veículos, observados os termos e limite da apólice.

É que o entendimento jurisprudencial sobre o assunto aponta que, o condomínio que contrata seguro, com repasse do valor do prêmio aos condôminos, em verdade, assume a responsabilidade pelos danos decorrentes dos eventos segurados.

Desse modo, ainda que exista previsão expressa pela isenção de responsabilidade na convenção condominial, não se exclui automaticamente a responsabilidade do condomínio, pois a partir da contratação do seguro, o condomínio assumiu a responsabilidade pela guarda e vigilância dos veículos estacionados em seu interior.

Inclusive o Tribunal de Justiça de Santa Catarina vem decidindo que apesar de "inexistir na Convenção ou Regimento Interno do Condomínio previsão de indenização, a contratação de seguro com cobertura garagista gera a assunção da responsabilidade pela vigilância e guarda dos veículos, exsurgindo o dever de indenizar" (TJSC, Apelação Cível n. 0302696-51.2015.8.24.0038, de Joinville, rel. Des. Luiz Cézar Medeiros, Quinta Câmara de Direito Civil, j. 12-02-2019).



Morgana Schoenau
Advogada e Consultora Condominial

RG SUL

Empreiteira de Mão de Obra

12 ANOS DE EXPERIÊNCIA NO MERCADO

Serviços Prestados:

- Lavação Predial
- Restauração e Pintura em Geral
- Recuperação Estrutural
- Tratamento de Ferragem Oxidada
- Assentamento de Pastilha e Porcelanato
- Dreno Interno e Externo de Ar
- Inspeção Predial
- Polimento de Vidro em fachada
- Reforma de Telhado
- Trocas de Junta de Dilatação
- Vedação de Janela
- Pintura Epoxí

47 99921-7686 @rgsulempreiteira www.rgsulempreiteira.com.br

DUALTECH
ELEVADORES

Porque escolher a Dual Tech como sua parceira em serviços de manutenção

SEGURANÇA

Nosso objetivo máximo é garantir que cada usuário utilize meios de transporte cada vez mais seguros.

TRANSPARÊNCIA

Conduzimos nosso negócio pautados pela ética e transparência honrando compromissos e fazendo o que é correto .

QUALIDADE

Manter um alto nível de satisfação de nossos clientes é a chave para o nosso crescimento e sucesso.

CONHEÇA NOSSA HISTÓRIA

Um trio de empreendedores e um propósito de vida em comum: ELEVADORES. Assim surgiu a Dual Tech Elevadores com o compromisso de garantir qualidade de atendimento dos serviços prestados e alta performance. Com profissionais treinados com mais de 15 anos de experiência em manutenção em grandes multinacionais.

@dualtechelevadores

Dual Tech Elevadores 47 99711.0365

Lucas M. Janson - Diretor Comercial

Gilliard Rocha - Diretor Executivo

Cássio Rode - Diretor Tecnico

PARCEIROS

SCHMERSAL
THE DNA OF SAFETY

VEGA
ITALIAN STYLE FOR LIFTS

Conheça a Gestão Condominial do *Bairro Pedra Branca* – O conceito de morar, trabalhar, estudar e ter seu lazer, tudo num só lugar.

Falando um pouco da Gestão destes empreendimentos e por estarmos inseridos em um bairro com referências internacionais, o nosso dia a dia de gestão deste complexo é muito desafiador, requer muita responsabilidade, estudo e conhecimento de todos os processos que abrangem nossa gestão à frente destes condomínios.

O projeto elaborado pela incorporadora foi desenvolvido para que estes condomínios sejam peças de uma grande engrenagem que fazem fluir o bom andamento do bairro, como segurança, sustentabilidade e desenvolvimento social.

Por se tratar de um bairro planejado, a incorporadora Pedra Branca contratou empresas especializadas na área de segurança de bairros planejados, para desenvolver e aplicar protocolos de segurança integrados com ações para prevenção e ação junto as associações do bairro e seus condomínios.

A ideologia desenvolvida é atrativa fazendo com que as pessoas que venham morar na Pedra Branca estejam inseridas neste conceito, de morar, trabalhar, estudar e ter seu lazer, tudo dentro do próprio bairro. Nós síndicos, temos nossa responsabilidade para que dentro de nossas funções e limites possamos contribuir para que não se perca essa característica.

Associação do Bairro

Os condomínios do novo urbanismo da Pedra Branca no qual fazem parte já possuem em sua convenção, a obrigatoriedade de contribuição já inserida na taxa condominial de 5% da receita ordinária, destinado à associação do bairro - AMO, para manter o desenvolvimento do bairro e representatividade junto aos poderes públicos.

Então ser síndico de condomínio não basta somente gerenciar o interno, é fundamental, relacionar-se e gerir também o externo, relacionar-se com outras entidades, buscar prevenir que interferências negativas não venham prejudicar o bom convívio e o sossego para nossos condôminos.

Gestão operacional

Estão concentradas nos 5 edifícios da Pedra Branca que somos síndico, totalizando 460 salas comerciais, 306 unidades residenciais, 30 lojas térreas. No Deltaville em Biguaçu ao todo são 960 casas de condomínios horizontais.

Cada sub condomínio possui sua gestora, seu corpo administrativo e seu escopo operacional.

Custos compartilhados

Por ser síndico de 3 condomínios, tanto os custos com a manutenção, limpeza e separação do lixo reciclado como os serviços de segurança foram negociados para atender estes condomínios.

Gestão – Normas de convivência

O Condomínio Pátio da Praça, possui uma particularidade desafiadora. Sendo um Sub Condomínio Comercial e outro Sub Condomínio

Residencial, ambos possuem seu próprio regimento e um ponto divergente muito forte é o horário do silêncio.

A arquitetura dos blocos propicia para que haja ampliação do barulho de uma unidade quando está em obra, principalmente em horários noturnos.

Enfrentamos uma maior dificuldade de gerir justamente o comercial, eles muitas vezes não entendem o porquê abordamos solicitando para que não usem equipamentos de produção de alto ruído após as 22h, informação esta que no regimento do comercial não consta realmente, porém é desumano conviver ou descansar no residencial com um serra piso, ou lixadeira ligada em horários noturnos principalmente nas salas viradas para o residencial. Algumas vezes inclusive houve acionamento direto a polícia por parte de moradores do residencial.

Nossa gestão busca mediar da melhor forma possível prezando sempre para que o bom senso seja levado em consideração. Solução que encontramos? Buscaremos deliberar o início de obras nas salas comerciais às 17h e o encerramento às 22h com equipamentos.

Sustentabilidade

A busca da sustentabilidade é uma das características da Pedra Branca e assim foram construídos os condomínios, com este objetivo. Cabe a nós síndicos mantermos esse projeto em funcionamento ou até mesmo aperfeiçoando em busca aumentar esta classificação.

O condomínio Pátio da Praça por exemplo, fez a aquisição de placas de energia fotovoltaicas proporcionando um economia média de R$ 5.000,00 por mês.

Os condomínios foram desenvolvidos dentro de um conceito de sustentabilidade, mais particularmente os condomínios Office Green e Atrium Offices, são certificados com o selo LEED - Leadership in Energy and Environmental Design (liderança em energia e designer ambiental). Alguns itens que foram levados em consideração para avaliação e permanência do certificado LEED:

- Automação e controle predial para leitura de água e energia;
- Reaproveitamento de água da chuva;
- Sistema de Geração de energia limpa com instalação de placas fotovoltaicas;
- Vagas na garagem para veículos com baixa emissão de poluentes;
- Verificação, medição remota e controle do uso de ar condicionados de unidades privadas;
- Verificação e controle para alteração ou implantação dos projetos luminotécnico das unidades privadas;
- Os condomínios residenciais possuem horta, herbário totalmente orgânico;
- Os condomínios possuem empresa especializada para coleta e reciclagem do lixo produzido.

A sustentabilidade é uma das características da Pedra Branca.

Cabe a nós síndicos mantermos ou aperfeiçoarmos este conceito e assim temos feito.

Fabricio de Lara Vieira

Proprietário da Ação Condomínios – Empresa de Síndicos Profissionais; Sócio Proprietário da Start Condomínios – Administradora de Condomínios.

Assessoria Jurídica em condomínio de forma obrigatória será uma nova realidade

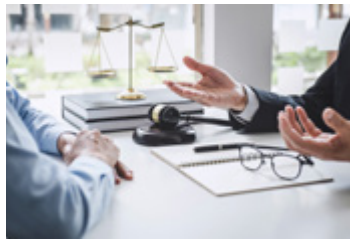
No dia 03.02.2021 a Comissão Especial de Direito Condominial Nacional da OAB se reuniu para debater mudanças no texto legal, por meio de projeto de lei, que modificariam o cenário condominial atual. O objetivo é que o Condomínio seja tratado legalmente como Pessoa Jurídica possuidora de deveres e direitos, que precisará não só de um corpo administrativo (síndico), como também, de um corpo jurídico que acompanhará a vida condominial.

O cenário atual seria modificado impondo aos Condomínios a contratação de advogado especializado que deverá subscrever todos os documentos do Condomínio (regimento, atas, convenção, contratos, etc).

Mudança esta extremamente necessária para dar segurança jurídica aos documentos e relações condominiais. Segurança não só na estabilidade das relações jurídicas condominiais, mas, também na proteção à confiança entre condôminos e administrador.

As pessoas possuem maior interesse e estão mais instruídas sobre os seus direitos e deveres como cidadãos. O mesmo acontece em relação ao condomínio, com a agravante do convívio diário e confusões em relação às interpretações das leis. Temos notado que os Condomínios que não possuem assessoria jurídica ficam sem recursos para melhor defender os interesses dos condôminos.

Os resultados são síndicos que tomam decisões incorretas e respondem à ações judiciais, por atos praticados na sua administração em defesa dos interesses do condomínio. É exatamente por isso que os atos constitutivos do Condomínio, regramentos e documentos cotidianos deveriam passar pelo crivo de advogados especialista na área condominial. Isto diminuiria os conflitos condominiais, uma vez que diversas situações serão tratadas conforme entendimento jurídico atual e modernidades que foram absorvidas pela sociedade.



O que ocorrerá inclusive, em Assembleias. Atos importantíssimos na vida de um Condomínio que possuem formas e solenidades específicas e que devem ser cumpridas. Por tal, o acompanhamento na confecção de documentos e a consequente necessidade de que estes sejam subscritos por advogados especialista na área condominial, serve para conferir segurança jurídica à comunidade condominial, que terá conhecimento antecipado, reflexivo, atual e legal das consequências diretas de seus atos enquanto condôminos.

Dra. Náthale Bittencourt Bermudez

Especialista em direito imobiliário e atuante em direito condominial. OAB/PR 70.91

Implantação de *Condomínios Novos*

Iniciar um condomínio recém entregue pela construtora não é fácil. Ninguém se conhece, há muitas entregas e mudanças, há que se criar procedimentos, fazer aquisições, enfim, é um desafio. Mas, com planejamento, criatividade e disposição, é possível começar com o pé direito!

O primeiro passo é a previsão orçamentária, que é elaborada antes mesmo da entrega do empreendimento. É necessário mapear o empreendimento, levantando informações como porte, áreas de lazer, equipamentos de segurança, motores, jardins, etc. Com base nessas informações é possível dimensionar a quantidade de funcionários, serviços terceirizados, aquisições iniciais, expectativa de manutenções e de gastos em geral. A proposta orçamentária deve contemplar tudo que é necessário para a manutenção adequada da edificação e passará por deliberação em assembleia.

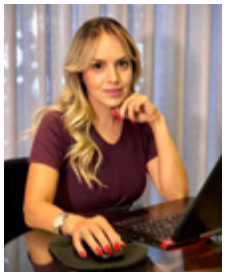
Ao iniciar o condomínio o gestor deve ter em mente um plano de trabalho que contemple agendamento de mudanças, reformas e instalações nas unidades, sendo indispensável a orientação aos condôminos de como devem proceder. Os funcionários também devem estar aptos a fiscalizar e conduzir a circulação de materiais e prestadores de serviços. A organização minimiza danos às áreas comuns e congestionamentos no elevador de serviços. Disponibilizar canais de comunicação dos condôminos com o síndico e funcionários contribuirá para a interação.

Já nos primeiros dias é importante contratar as manutenções preventivas dos equipamentos. Assim, evita-se problemas. É importante consultar o fornecedor original dos equipamentos a respeito da mão de obra credenciada, preservando assim as garantias.

O treinamento com os funcionários é primordial. Estes devem conhecer a estrutura e equipamentos, ter clara quais são as suas atribuições, como devem interagir com os moradores e conhecer o regimento interno.

É no início também que são criados os procedimentos para reserva e uso dos ambientes de lazer. É importante ter um inventário de tudo que há nos ambientes e formulário para os locais com cobrança de uso.

Ter uma administradora de condomínios que assessore em todo esse processo facilitará muito, por isso é importante contratar uma empresa com experiência no ramo. Muito importante também é ter um canal direto com a construtora, para orientação e assessoria nas manutenções.



Quando o condomínio inicia de forma organizada, a convivência segue mais harmônica, a gestão se torna mais fácil e o empreendimento continua valorizando. Todos ganham!

Cristina Oliveira

Consultora de Atendimento ao Cliente na Krieger Assessoria Contábil e Condominial.

Arquitetando o condomínio ideal

As obras, sejam elas úteis, necessárias ou voluptuárias muitas vezes são necessárias. E para falar em obras, temos que falar dos projetos, como eles funcionam, por que são necessários e quais são as principais Normas Técnicas aplicadas nos projetos em Edifícios.

É importante conhecer como funciona o trabalho dos arquitetos e ter a certeza que arquitetura é um item essencial na inclusão, qualidade de vida, segurança, valorização e economia para o condomínio.

A arquitetura condominial exige além de criatividade, ter boa comunicação, aplicar as Normas Técnicas, alinhar a Arquitetura com a Engenharia, buscar os melhores parceiros, e também é preciso moldar tudo isso com a realidade financeira, prazos entre assembleias, aprovações e planejamento. Isso exige resiliência e paciência, por que os projetos podem durar meses.

Quando falamos por exemplo de um **MASTERPLAN**, onde o edifício é visto como um todo e não apenas um ambiente, o arquiteto que tem em sua formação o Urbanismo, pode aplicar conceitos com visão de longo prazo, organização e definir processos.

E por onde começar?

O síndico quer apresentar um projeto já com uma estimativa de valores em assembleia para conseguir aprovação da execução.

A forma ideal de começar, é aprovando os custos dos projetos. Em alguns condomínios o síndico tem autonomia decidida em assembleia, de um limite de gastos e junto com o conselho, adiantam a contração dos profissionais.

É importante salientar que é fundamental a participação do **Conselho** no desenvolvimento das etapas dos projetos.

A orientação é buscar uma visão holística da edificação, e a consultoria funciona como a consulta de um médico clínico geral, entendendo "as dores", avaliando os anseios dos moradores e/ou do síndico, verificando se há viabilidade e se aquela intervenção é prioridade.

Nessa fase de Pandemia, muitos usos podem ser revistos, incluindo a revisão de funcionalidade, ajustes em acessibilidade,

blindagem arquitetônica, conforto térmico/acústico, Retrofit que é a modernização, estudo de eficiência energética, arquitetura de Interiores e paisagismo por exemplo.

Já na fase de projetos e descrição dos serviços de arquitetura enumero resumidamente 4 etapas indispensáveis:

- **Levantamento:** inclui as medições e o Briefing, conhecer a edificação e as necessidades;
- **Estudo Preliminar:** Essa etapa normalmente inclui duas propostas com imagens prévias, e em alguns casos se desdobra em uma terceira proposta, unindo pontos específicos das propostas iniciais;
- **Anteprojeto:** Os projetos vão se tornando mais técnicos, com aplicações das NBRs, como a NBR 9050 de acessibilidade, NBR 13531 e NBR 13532 para elaboração de projetos, além da compatibilização com projetos complementares de engenharia;
- **Projeto executivo:** Após aprovada as etapas anteriores iniciam-se os detalhamentos com plantas técnicas, especificação dos produtos e dentro desse item as Normas que não podem ficar de fora são: NBR 6492 que trata da representação dos projetos, e a NBR 15575 que trata da qualidade dos sistemas, com exigências em termos de desempenho, segurança, sustentabilidade e habitabilidade.

É PRECISO CUMPRIR TODAS AS ETAPAS PARA TER UMA NOÇÃO DE CUSTOS DA OBRA?

Seria o ideal, mas conhecendo a realidade dos condomínios, é preciso tangibilizar valores sendo interessante incluir uma planilha prévia para estimar custos da obra. Com os projetos detalhados, é possível ter valores mais precisos e ter decisões mais assertivas.

Paralelo as negociações e a análise dos documentos das empresas a serem contratadas, vêm uma etapa muito importante que é organizar os documentos e os processos referente à obra. E a NBR 16280 orienta as etapas que devem ser aplicadas juntamente com o código de obras, regimento interno e legislações federais e municipais.

É importante estruturar e alinhar a equipe de profissionais da Arquitetura, Engenharia Civil, Elétrica e Mecânica (em alguns casos), com a Empreiteira de mão de obra, o Síndico, a Administradora e os envolvidos com o condomínio.

O desafio de vencer todas essas etapas vem acompanhada de fases gratificantes como as de visualização, realização dos sonhos e valorização da vida das pessoas.

ARQUITETURA BIOCLIMÁTICA E A REDUÇÃO DO CONSUMO ENERGÉTICO

Falando em qualidade de vida e economia, o síndico pode consultar profissionais especialistas na área de sustentabilidade para avaliar o consumo energético de itens como: motores, lâmpadas de Led, bloqueadores de ar e analisar se é o momento, e se há viabilidade de implantar energia solar, captação da água da chuva, pisos drenantes, jardim verticais, etc.

As fachadas também merecem uma atenção especial para obter conforto térmico, acústico, lumínico e por isso é importante conhecer produtos e tecnologias avaliando os coeficientes de absorção, transmissão, reflexão e emissão. Fazendo a nossa parte é hora de cobrar dos governantes incentivo como o IPTU VERDE que contribui para tornar a cidade mais inteligente.

Mirian Rodrigues
Arquiteta e Urbanista
CAU A46037-0

Acidentes nos Condomínios

Quando falamos em acidentes nos condomínios, o primeiro questionamento que vem à mente é saber de quem é a responsabilidade: do síndico, da gestão como um todo, da administradora, do funcionário, do próprio condômino ou inquilino etc.

Depende. Isso porque essa é uma questão complexa no sentido de que dependendo do tipo de acidente e como ocorreu e com quem ocorreu, a responsabilidade pode ser do condomínio quanto daquele que foi lesado.

Antes de tudo, é importante saber que o condomínio edilício tem como representante o síndico. A ele cabe representar o condomínio ativa e passivamente, dentre outras atribuições legais (art. 1.348 do CC).

E mesmo que a atuação do síndico esteja sempre atrelada e limitada às deliberações em assembleia, convenção condominial, regimento interno e ainda à legislação esparsa pertinente, tem o síndico papel fundamental e autonomia funcional para gerir o patrimônio coletivo da forma que melhor lhe pareça, buscando sempre o interesse coletivo e a guarda e manutenção das áreas comuns. (art. 1.348, V, CC).

Nesse sentido, entra a questão da responsabilidade civil, aquela que se caracteriza por uma ação ou omissão, intencional (dolosa) ou por negligência, imprudência ou imperícia (culposa), e que venha a causar danos a terceiros (ato ilícito), sejam estes danos materiais ou morais (art. 186 c/c 927, do Código Civil). E quando o dano tiver ocorrido, seja por ação ou omissão, nasce para o direito um ato ilícito cuja consequência imediata é o dever de indenizar a vítima.

A responsabilidade civil tem o objetivo de reparação do prejuízo causado a terceiros, além do caráter punitivo da medida para que se evite que casos assim se repitam. Dito isso, é importante se entender a subjetividade de cada caso. Se o acidente ocorreu por falta de manutenção de alguma área, por exemplo, um piso quebrado que culminou na queda de uma pessoa, o condomínio responde. Sendo assim, o síndico será responsabilizado por ser o representante do condomínio.

Desta forma, o condomínio somente responderá por um acidente caso decorrente de falta de manutenção da área ou ausência da sinalização. Nesse sentido, o dano, portanto, decorre da ação omissiva do preposto do condomínio, recaindo a responsabilidade sobre todos os condôminos, pelo ato de terceiro.

Exemplos:

Durante uma chuva, o condomínio deixa uma janela aberta molhando o chão da passagem de pedestres e alguém cai.

Aparentemente estamos diante de uma força maior, o que é uma excludente de responsabilidade. Se o condomínio viu a situação e não fez nada ou não sinalizou, pode acabar respondendo pelos danos.

Acidente no elevador com criança desacompanhada.

Responsabilidade dos pais, que devem acompanhar os filhos menores pelas áreas comuns em razão do dever de vigilância e cuidado previstos no Código Civil e Estatuto da Criança e do Adolescente. As normas da ABNT proíbem o transporte de menores de 12 anos desacompanhados em elevadores O condomínio, nesse caso, não tem relação alguma ou responsabilidade em relação a essa questão.

Portão de entrada quebra a mola e atinge morador.

O condomínio somente responderá por um acidente caso decorrente de falta de manutenção do portão, caso contrário não. De qualquer forma, a manutenção é feita normalmente por uma empresa, é preciso verificar junto à gestão do condomínio se essa manutenção/conserto tem algum tipo de garantia em caso de acidentes.

Rodrigo Karpat

Especialista em direito imobiliário e questões condominiais;
Coordenador de Direito Condominial na Comissão Especial de Direito Imobiliário da OAB-SP;
Membro da Comissão Especial de Direito Imobiliário da OAB Nacional.

A Mediação Aplicada na resolução dos conflitos em condomínios

Em todo Brasil, quem nunca tinha vivido em Condomínio agora terá que adaptar-se a esta nova maneira de viver, pois, onde somente existiam casas, atualmente estão sendo construídos Condomínios Verticais e Horizontais.

O Condomínio nada mais é do que ter área útil individual e área comum. Na área útil existe o domínio, e na área comum será o domínio comum de todos os condôminos sobre uma mesma coisa.

E todo condomínio deve ter uma pessoa eleita pela maioria, o síndico, que representa essa comunidade e intermedia o gerenciamento da estrutura condominial, bem como todo o sistema de convívio e seus conflitos.

Além dos conflitos que podem envolver custos, temos ainda os conflitos pessoais ou que afetem diretamente toda a coletividade de maneira potencialmente nociva ou perigosa à saúde ou a vida. E quando isso ocorre é necessário levar a questão para conhecimento, conversas e aprovação, ou não, de todos os condôminos, sobre as providências que serão tomadas.

Fazendo um comparativo simples, viver em condomínio é como viver em sociedade familiar, onde todos os problemas devem ser resolvidos de comum acordo por todos e não por um só.

É lógico que, diante da convivência comum de tantas pessoas distintas, cada uma com seu estilo de vida, crenças e valores, surjam problemas de ordem prática em decorrência destas diferenças.

Como exemplos: o barulho feito por um incomoda o outro; as festas quando ultrapassam horários pré-estabelecidos; a sujeira em espaço comum; as vagas de garagens quando utilizadas de modo incorreto, avançando na vaga do outro; o uso da quadra e da piscina com suas regras próprias; o horário do silêncio quando não respeitado.

Além destes já elencados, temos as reclamações sobre zeladores, porteiros, faxineiros e prestadores de serviços.

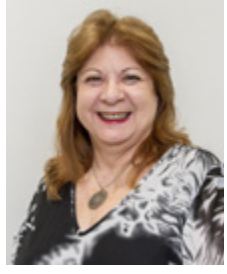
Somam-se a tudo isso as implicâncias pessoais que um condômino pode ter com o outro por imperfeições natas do ser humano: vaidade, inveja, orgulho...

Assim, mesmo que o síndico tenha um bom corpo diretivo, ou seja, um Conselho atuante e uma administradora competente ao seu lado, muitas das vezes fica inviável administrar e resolver com imparcialidade certos conflitos de ordem cotidiana, quando esses envolvem sentimentos humanos.

Cada vez mais se faz necessário que os condomínios contem com a ajuda de profissional especializado para resolver os problemas referentes à convivência diária entre os condôminos, ou seja, um Mediador.

Outra forma para a solução de conflitos, é o Síndico contratar uma empresa especializada em Métodos Adequados de Resolução de Conflito, que trabalhe com Negociação, Conciliação, Mediação e Arbitragem. Esta empresa dever ser séria e renomada no mercado, para que em cada caso seja utilizado o método mais adequado. Assim tanto o síndico, quanto o conselho e a administradora, estarão livres para solucionar as questões administrativas, ficando delegada a pessoas treinadas e capacitadas em resolução de conflitos intervirem nas desavenças condominiais cotidianas ou não.

Cabe ressaltar que, com o Novo Código de Processo Civil que está em vigor, todas as pessoas deverão utilizar da Conciliação e Mediação de seus conflitos antes de buscar o Poder judiciário, que sempre tem suas decisões mais demoradas, além de custosas para a vida dinâmica do Condomínio.



Ana Luiza Pretel

Advogada Condominialista e Precursora na Mediação Condominial;
Professora e Palestrante;
Mediadora nos Setores Público e Privado.

Condomínio não deve indenizar por cobrar *Cota Após Desistência* de compra

Se o interessado não comunica o condomínio sobre a rescisão do compromisso de compra e venda que o vinculava à unidade, não há ilícito culposo na cobrança de despesas condominiais e nem dever de indenizar. O entendimento é da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Consta dos autos que o autor desistiu da compra de um apartamento, mas não comunicou o fato à administração do prédio. Assim, houve cobrança de cotas condominiais. Como o autor não efetuou o pagamento, teve seu nome incluído em cadastros de inadimplentes. Por isso, ajuizou a ação pedindo indenização por danos morais do condomínio.

O pedido foi negado em primeiro e segundo graus. O relator, desembargador Celso Pimentel, disse que a questão consiste em saber se há ilícito do condomínio no ajuizamento da execução do título extrajudicial (despesas condominiais), contra quem, em decorrência da rescisão do compromisso de compra e venda que o vinculava ao imóvel, deixou de se obrigar pela dívida.

"Intuitiva, a resposta deu-a a respeitável sentença, como a dera a do acolhimento dos embargos do ora autor à execução: se o condomínio não teve ciência da rescisão do compromisso de compra e venda, e não importa se houve ou não imissão na posse, não agiu com culpa e não responde pelas consequências do registro da distribuição judicial e da anotação em cadastro restritivo de crédito", disse.

Segundo o magistrado, não se trata de obrigação, mas sim de um ônus de comunicar ao condomínio sobre a desistência da compra do imóvel. Ele citou entendimento do Superior Tribunal de Justiça de que a responsabilidade pelas obrigações condominiais despreza o registro do compromisso de compra e venda e se fixa na relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação.

"Em suma, como o autor deixou de cientificar o condomínio da rescisão do compromisso de compra e venda, não há obrigação de indenizar, o decreto de improcedência da demanda fica mantido", finalizou o desembargador. A decisão se deu por unanimidade.

Processo 1013639-28.2019.8.26.0576.
Fonte: https://www.conjur.com.br

SELETTO
ENGENHARIA SELECIONADA

EXECUÇÃO • PROJETOS
LAUDOS • GERENCIAMENTO

RESIDENCIAL, COMERCIAL
E MANUTENÇÃO PREDIAL

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

ERIK DOS SANTOS
Diretor de Obras
M.T.E/SC 006148

MILENA BEATRIZ POLLO DOS SANTOS
Engenheira Civil
CREA/SC 175847-0

seletto.eng@gmail.com
47 99662-1433 ou 47 99944-1235
@seletto.eng

- LAVAÇÃO PREDIAL
- MAPEAMENTO DE FACHADAS
- RESTAURAÇÃO DE FACHADAS
- RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
- CALÇADA ESTAMPADA
- TELHADOS
- IMPERMEABILIZAÇÃO
- REVESTIMENTOS CERÂMICOS
- PINTURA(INTERNA/EXTERNA)
- GESSO ACARTONADO(FORRO/ PAREDE)
- INTS. HIDRÁULICA
- INST. ELÉTRICA
- INFRA E INST. AR CONDICIONADO
- LAUDO TÉCNICO
- LAUDO EMASA

O crescimento da *Violência Doméstica* dentro dos condomínios e o desamparo da lei

Em março de 2020 a PL 2520/2020 levou à Presidência da República projeto para melhorar os cuidados dos condomínios residenciais e comerciais nas ocorrências de VIOLÊNCIA DOMÉSTICA e familiar contra mulheres, crianças, adolescentes, pessoas com deficiência ou idosos. Medida mais do que necessária em um país que ocupa o 5º lugar entre os países mais violentos do mundo.

Mais de 1 ano se passou e o projeto continua aguardando votação. Um projeto engavetado justamente em um ano onde as pessoas permaneceram mais tempo em casa e os acontecimentos de agressões no âmbito familiar só aumentaram. As estatísticas do ano de 2020 apontam para um aumento de no mínimo 22% nos casos de violência doméstica.

O Estado do Paraná e o Distrito Federal preferiram não aguardar, obrigando os condomínios a cuidarem deste tipo de violência. Criaram leis próprias que se assemelham em muito com as determinações da PL não votada.

Em Santa Catarina tivemos a ampliação dos canais de denúncia com a Lei 17.985/2020, que autoriza os atendentes de farmácias e drogarias a receberem denúncias de violência doméstica e familiar.

Com a lei em vigor ou não, o condomínio deve se posicionar. O síndico tem o dever de cuidar dos condôminos e de tudo que acontece dentro de seu condomínio. Assim, qualquer caso de violência doméstica deve ser tratado como urgente e a comunicação às autoridades deve ser imediata.

Sempre que possível o condomínio deve promover campanhas lembrando e incentivando os condôminos a denunciarem, notificando o síndico da ocorrência ou da existência de indícios de violência doméstica ou familiar no interior do condomínio.

Lembramos ainda que, é dever do síndico proibir a entrada ou a permanência do agressor nas dependências do condomínio, nos casos de flagrante, ou de conhecimento prévio da existência de medida protetiva em favor de vítima moradora.

Enquanto a lei não é sancionada inexiste punição para o condomínio ou condômino que não denunciar, mas a contribuição cívica de cada morador de condomínio ajudará a fortalecer a delicada posição das mulheres, crianças, adolescentes, deficientes ou idosos, que tem seu pedido de ajuda silenciado pelo medo ou submissão ao agressor.

O objetivo é que cada cidadão se preocupe e ajude na preservação da vida dos agredidos. Não podemos ficar calados, pois se trata de uma obrigação ética e um compromisso de todos.

Debora Nunes Camaroski

Advogada Especialista na Área Condominial, Previdenciária, Direito Corporativo e Compliance.

OAB/PR 45.056 — OAB/SC 60015-A

ap.controle

Gestão e Comunicação.

Gerencie um ou mais condomínios de forma simples e eficaz.

www.apcontrole.com.br - (47) 3019-6019

Por que as *Normas Técnicas* são tão importantes e qual a responsabilidade dos síndicos?

Quando se fala em desempenho, manutenção e obras em condomínios existem várias Normas que os síndicos devem conhecer, que oferecem diretrizes de acordo com a Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR). Segundo o Eng. David Fratel, as Normas não são leis, mas tem força de lei, porque o Código do Consumidor estabelece essa ligação.

As manutenções preventivas e corretivas das edificações também estão atreladas às NBRs e Leis Municipais. Para manter em dia a vida útil dos sistemas construtivos e instalações, devem ser adotados critérios de durabilidade e desempenho das construções, mediante planejamento elaborado e coordenado pelo Síndico.

Os síndicos precisam saber que se não houver manutenção, não há garantia de vida útil, pois não haverá durabilidade do sistema construtivo.

Plano de Manutenção

O síndico precisa preparar o Plano de Manutenção Preventiva que estabelece o "que", "quando", "como" e "por quem" será feito, e quanto será investido. São as manutenções preventivas que o Síndico precisa fazer, para evitar que problemas de mau desempenho afete o sistema construtivo ou as instalações prediais. Diferente das manutenções corretivas que são feitas após o surgimento do problema.

Os gestores condominiais devem estar atentos também às mudanças e atualizações das Normas. Para isso é preciso consultar a biblioteca da ABNT e adquirir, sempre, as versões válidas.

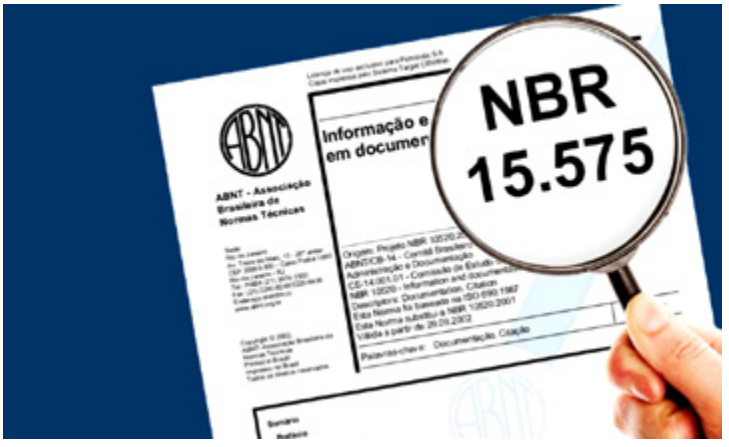
Manutenções corretivas

Nas manutenções corretivas o síndico precisa julgar (e se preciso pedir orientação de um profissional habilitado e especializado) se aquela manutenção corretiva ainda é de responsabilidade da construtora, respeitando-se os limites de garantia e realização das manutenções preventivas, ou se essa manutenção já é responsabilidade do condomínio. Por exemplo, se a edificação está sujeita à "Norma de Desempenho", a ABNT NBR 15.575, e o condomínio fez, comprovadamente as manutenções periódicas como consta no manual, com ARTs das empresas e profissionais envolvidos, com o devido registro em laudos, livros de registros de manutenção, contratos e notas fiscais de pagamentos de serviços à terceiros, então essa responsabilidade provavelmente será da construtora ou incorporadora.

Porém, se o condomínio não faz as manutenções preventivas corretas, com por exemplo não contratou a limpeza das fachadas no prazo que está no manual, as cerâmicas começaram a 'desplacar', e ele não conseguiu comprovar através do conjunto de documentos já citados, aí sim a construtora pode se eximir de dar assistência. A não ser quando há comprovadamente um vício oculto ("vício redibitório"), um defeito de construção ou falha de concepção de projeto.

Mas se o condomínio não tiver o Manual do Síndico que estabelece as periodicidades das manutenções?

Caso não haja, o Síndico deve contratar um profissional especializado e habilitado para fazer o Manual, o Plano de Manutenção bem como para fiscalizar a implementação das atividades. O papel do síndico é de mostrar aos condôminos a importância das manutenções, para que não seja acusado de negligência. Entretanto, pode ocorrer situações em que ele não faz as manutenções por falta de recursos orçamentários. Cabe a ele, até mesmo para se proteger, elaborar o Plano de Manutenção, com previsão orçamentária, e aprovar, anualmente, em Assembleia.



Se a Assembleia não aprovar os recursos, o síndico tem como provar que ele foi diligente. Hoje existem os síndicos profissionais que são pagos para zelar pelo edifício e conforto dos moradores. Esse fato potencializa ainda mais tal necessidade.

O que são Normas de Desempenho

A Norma de Desempenho NBR 15575 "Edificações Habitacionais – Desempenho", entrou em vigor a partir do mês de julho 2013, ou seja, só é aplicável para edificações que tiveram seus processos de aprovação de projeto na Prefeitura protocolados a partir desta data. A referida Norma e define os critérios de durabilidade, segurança, desempenho e conforto das edificações e seus sistemas constituintes.

A Norma estabelece elementos críticos que devem ser levados em conta pela construtora ao projetar, executar e entregar apartamentos como por exemplo, a atenuação acústica, luminosidade e conforto. A luminosidade tanto natural como artificial também deve ser adequada em cada ambiente do seu apartamento e áreas comuns do condomínio, assim como a ventilação natural.

O conforto antropodinâmico, é um dos aspectos observados na Norma de Desempenho e se refere a atividade de movimentação do ser humano, que podem causar sensações desagradáveis ao caminhar, como, por exemplo em superfícies lisas ou extremamente rugosas.

As inspeções prediais também são reguladas pelas Normas Técnicas?

Sim. Podemos dizer que a Norma Técnica 16747 que passou a vigorar a partir de junho 2020 é "filha da pandemia". Ela define critérios para realização das inspeções prediais a serem feitas por uma equipe multidisciplinar de profissionais habilitados como engenheiros civis, eletricistas, mecânicos e arquitetos com registro no CREA ou no CAU. Os profissionais devem ser qualificados para atender grandes edificações, que possuem, por exemplo subestações de energia de média e alta tensão (daí a necessidade de um engenheiro eletricista).

Reformas em apartamentos

Sobre reformas em apartamentos a Norma 16.280 foi reeditada em relação a responsabilidade dos síndicos de aprovarem tecnicamente os projetos e até mesmo de fiscalizarem as obras. Mas cabe ao síndico disponibilizar os regulamentos com as normas internas para quem faz as reformas. Não podemos nos esquecer que hoje muitas pessoas estão trabalhando em home office e assim, o conforto dos moradores precisa ser levado em consideração.

O Síndico também deve permitir a entrada de pessoas que irão trabalhar nas reformas, indicando os locais por onde podem passar e armazenar os materiais. Horários que poderão fazer barulho e se irão trabalhar aos sábados, são premissas importantes.

O proprietário deve entregar ao síndico um plano de reforma do seu apartamento, com os projetos e a ART – Anotação de Responsabilidade Técnica do responsável pelos projetos e pelo acompanhamento das obras. E cabe ao proprietário encerrar essa obra no período determinado, através de um laudo / relatório do responsável técnico declarando a obediências às Normas, Manuais e boas práticas.

E fique atento às obras onde o proprietário quer abrir aquele nicho na parede do banheiro. Esta alteração pode interferir na redução da espessura da alvenaria e interferir na fachada do condomínio ou causar problemas acústicos no ambiente ao lado.

Engenheiro Civil David Fratel

Com mais de 30 anos de experiência no gerenciamento e execução de obras, é Diretor Executivo do Grupo Kallas. Pós-graduado em Planejamento e Controle na Construção Civil, em Gerenciamento de Empreendimentos e Especialização em Gestão de Projetos de Sistemas Estruturais / USP. Professor e Coordenador de cursos de pós-graduação do Instituto Mauá de Tecnologia / SP.

Melhor convívio com a *Inadimplência*

Inadimplência é o grande problema em condomínios. Hoje não vamos falar em como reduzir a inadimplência, mas como conviver na melhor forma possível.

Dependendo do fluxo da inadimplência, ela pode mascarar uma má gestão ou prejudicar um bom gestor. Em tempos de aumento da inadimplência, ela afeta diretamente o pagamento das despesas ordinárias, levando em casos extremos à uma nova previsão orçamentária. Por outro lado, em tempos de redução da inadimplência, o excesso de caixa no condomínio pode mascarar gastos acima da previsão aprovada pelos moradores.

Outro lado prejudicial da inadimplência é o superdimensionamento da previsão orçamentária, ocasionando taxas condominiais de 10 a 15% acima do necessário. Tal prática visa anteceder a falta de recursos financeiros pela inadimplência.

O primeiro passo para melhor conviver com a inadimplência é criar um fundo específico de arrecadação. O valor arrecadado será um percentual da previsão ordinária e será depositado na mesma conta corrente da conta ordinária. Desta forma, se houver aumento da inadimplência e um possível saldo negativo da conta ordinária, ele será compensado pelo saldo positivo do fundo de inadimplência.

A grande vantagem deste fundo é a elaboração de uma previsão orçamentária precisa. Por exemplo: numa previsão de gastos ordinários de R$10.000 permite-se gerar boletos de arrecadação do mesmo valor, pois a falta de pagamento de alguns moradores será compensada pelo fundo de inadimplência.

O segundo passo é um sistema de compensação na conta ordinária. Tal procedimento traz clareza dos gastos para os moradores, onde o saldo final mensal e acumulado do exercício fiscal, é o espelho fiel da gestão do síndico, sem a contaminação da inadimplência.

Esta etapa consiste em efetuar transferências no fechamento mensal, com o objetivo de disponibilizar ao síndico o valor de arrecadação ordinária aprovado em assembleia.

O processo consiste em transferir do (ou para) fundo de inadimplência, a diferença entre a soma dos créditos da conta ordinária, versus o valor mensal da previsão orçamentária. Compensado assim, uma arrecadação menor (ou maior) devido a inadimplência. Desta forma, um possível saldo negativo na conta ordinária tem o único e exclusivo motivo: o síndico gastou mais que o aprovado.

Assim, a prestação de contas mensal torna-se mais clara para os moradores, pois o saldo final irá refletir o real trabalho do síndico na gestão financeira dos gastos.

Alexsander Sardelari
Síndico profissional Certificado

O fim dos problemas de *Gestão de Água* em condomínios

Uma das maiores dores de cabeça dos síndicos são os problemas de gerenciamento da água e gás. Mas eles podem estar com os dias contados.

O antídoto vem da inovação que utiliza soluções tecnológicas para gerenciar com maior precisão e transparência as informações de consumo em conjunto à detecção rápida de vazamentos.

Na prática, isso pode dar fim aos vazamentos indecifráveis, às cobranças indevidas e ao bloquinho de anotações do zelador. Essa inovação já está disponível para os condomínios de Santa Catarina através do novo modelo de operação do "CONTA JUSTA".

Por meio de hidrômetros que se comunicam via IoT (internet das coisas), módulos inteligentes à bateria (cyber), acoplados na parte de cima do medidor de água, permitem que os dados de consumo sejam transmitidos com segurança para a nuvem uma vez por dia. Na plataforma web, síndicos e moradores poderão acompanhar o seu consumo por meio de acesso com login e senha.

Os serviços de medição se dividem em duas modalidades: quando o condomínio já dispõe de hidrômetros individuais ou para aqueles condomínios que ainda não possuem medidores nas unidades. Nesse caso, é feita a instalação de medidores dentro de todas as unidades abaixo do registro da água, o que é chamado de individualização de água.

Além de facilitar as operações mensais de medição, leitura e faturamento, este controle permite alertar o condomínio sobre possíveis vazamentos de forma ativa.

Medidor de água inteligente com detecção de vazamento - instalado dentro dos apartamentos residenciais

Uma vez identificado, atualmente já existem diversas tecnologias que auxiliam a detectar os pontos de vazamentos com precisão. Facilitando assim, as buscas através de intervenções pontuais e consertos rápidos.

A VAZATO dispõe de equipamentos por termografia e geofones eletrônicos, os quais podem ser utilizados em redes de água fria, água quente e esgoto, além de infiltrações em tetos e paredes.

Em conjunto, as melhores práticas de controle e medição de consumos e detecção precisa de vazamentos, trazem claros benefícios aos condôminos, que não mais pagarão as contas dos vizinhos ou os vazamentos ocultos que insistem em aparecer.

Corrupção Camuflada de Parceria assombra o segmento condominial

Todo segmento tem algum tipo de assunto considerado uma espécie de tabu, que tende a jamais ser esmiuçado ou, por vezes, nem mesmo levantado por quem nele atua. No segmento condominial, não é diferente. Neste setor, um dos temas justamente tidos como tabus refere-se à corrupção. Falar publicamente sobre este assunto não é algo comum, até mesmo em razão de haver um grande receio de uma possível retaliação por parte das poderosas empresas que atuam neste mercado. Contudo, temos que ter coragem de tornar público algo tão maligno ao setor condominial. Apenas assim, batendo de frente com o problema, conseguiremos confrontá-lo e até mesmo eliminá-lo.

Porém, antes de expor mais detalhadamente o assunto, é preciso destacar que não se deve generalizar. Afinal, a evolução da profissionalização do segmento condominial brasileiro é de trazer um orgulho imenso a todos que se dedicam a esse tipo de trabalho e atuação. Aos poucos e com muito esforço, esse caminho de evolução percorrido fará com que esse segmento, tão importante para a sociedade brasileira, seja colocado em seu devido lugar.

Mas, adentrando ao tema do artigo, assim como existe em diversos segmentos e que assombra o nosso país, a corrupção presente no dia a dia do mundo condominial se utiliza da mesma estratégia usada pelas organizações para camuflar a imoralidade, qual seja a troca da "embalagem" e, dessa forma, facilitar as pessoas que a praticam a se enganarem.

Veja, trata-se de uma mera ilusão. Síndicos e Gestores não devem se enganar. Receber "comissão" da administradora, da empresa terceirizada ou do fornecedor de algum tipo de serviço, qualquer que seja ele, deve ser configurado como suborno.

Quem atua como Síndico ou como Gestor Condominial deve se ater ao fato de que sua obrigação é sempre fazer o melhor para o condomínio e toda vantagem oferecida por um prestador de serviço deve ser revertida à coletividade. O Síndico ou Gestor não pode e não deve ter nenhum benefício próprio por meio de nenhuma relação com fornecedores do condomínio. Mesmo que não configure ilicitude, certamente essa é uma ação antiética.

Síndicos / Fornecedores de Serviços

No universo condominial, pode-se observar que a maioria dos Síndicos e Gestores são honestos e exercem esta função por ideal, colaborando assim com a sociedade em geral. Contudo, no quesito prestadores de serviços e fornecedores não se pode afirmar o mesmo, uma vez que, infelizmente, em nosso país existe uma cultura instaurada de que algumas práticas antiéticas são consideradas normais.

O mais curioso desse aspecto é saber que grande parte das empresas que praticam essa imoralidade são aquelas que até pouco tempo atrás, por receio da mudança no segmento, eram contra a profissionalização da função de Síndico. Atualmente, porém, criam programas específicos e buscam proximidade com Síndicos profissionais, usufruindo das tais comissões como a "cereja do bolo".

Aos que atuam nesse segmento, vale o alerta: não devemos apenas recusar essas "parcerias", como também temos o dever ético de não trabalhar com essas empresas. Síndico e Gestor, independentemente de quão poderosas possam ser essas organizações, seu crescimento independe delas. O que é poderoso é a qualidade do seu trabalho e o seu caráter.

Cabe a cada um de nós profissionalizarmos e moralizarmos o segmento condominial. Excluir essas empresas do mercado é uma atitude imprescindível para isso. Afinal, temos quer ter clara a ideia de que a corrupção, aqui em nosso segmento, não tem e não terá vez.

Ricardo Karpat
Diretor da Gábor RH

Eficiência Energética para Condomínios

– Saiba quais são os vilões do consumo de energia nos condomínios e as alternativas sustentáveis que podem ser adotadas

De antemão, com o atual panorama mundial, reduzir custos para maximizar o caixa é essencial para a sobrevivência de empreendimentos de qualquer porte. Mas como fazer essa economia sem afetar os serviços prestados?

Além disso, a Eficiência Energética é a chave para os empreendimentos modernos evitarem a crise e até mesmo aumentarem seus caixas. Isso sem falar do lado sustentável e da segurança que os equipamentos proporcionam, afinal não é opção economizar tirando conforto e segurança.

Acresce que, nos últimos anos, o termo "Eficiência Energética" tem ganhado bastante espaço no mundo, especialmente com a pandemia, e é considerada uma das melhores alternativas para sair da crise e retomar o crescimento mundial.

A saber, um dos principais e mais conhecidos exemplos de Eficiência Energética é a lâmpada de LED, que traz grande economia, podendo diminuir o consumo em até 90% e a durar até 50 vezes mais que as lâmpadas comuns. Outro aspecto que não se pode perder de vista na Eficiência Energética é a automação, mas não é só isso.

Análise dos hábitos de consumo do seu condomínio

De fato, existem muitas outras ações excelentes e que podem ajudar e muito você a economizar e evitar desperdício dentro do condomínio. Claro que cada condomínio é único e para isso é necessário que haja uma análise profunda dos hábitos de consumo e do que realmente vai funcionar.

Assim, o diagnóstico de Eficiência Energética é essencial para que o condomínio invista em ações que serão realmente eficientes e benéficas.

Em suma, com a adoção da "bandeira vermelha", muitos condomínios têm nos procurado para instalação de placas solares, o que é muito positivo, porém sempre ressaltamos que antes da instalação das placas há muito que pode ser feito para que seu consumo de energia seja o menor possível. Portanto, assim você investirá em placas solares o estritamente necessário ao seu consumo eficiente, sem desperdiçar dinheiro e energia.

Conheça algumas soluções para redução dos custos com energia

Do mesmo modo, junto a troca de lâmpadas, para a área comum temos "IOT (Internet das coisas)", ou seja, automação e outros equipamentos que reduzirão o desperdício e funcionarão eficientemente poupando energia.

Bem como, por exemplo a automatização de bombas de água e individualização dos hidrômetros com controle pelo celular que disparam notificações em tempo real de alterações no consumo e vazamento.

Ainda mais, sistemas de captação de água de chuva, além do uso de redutores de pressão e vazão, torneiras e registros inteligentes com fechamento automático, trazem enorme benefício. Assim também, para estacionamentos ou grandes áreas impermeabilizadas, o Jardim de Chuva vem como uma solução ecológica e funcional.

Aquecimento de água, placas solares e retrofit

Em síntese, aquecimento de água, indispensável aos moradores, costuma ser um gasto bem pesado, para minimizar esse gasto opções como as placas solares e a bomba de troca de calor, geram economia de até 90% e funcionam muito bem também no aquecimento de ambientes.

Juntamente com o "Retrofit" e geração de energia limpa como a solar, trarão economia e também diminuem a dependência das concessionárias de energia elétrica, evitam apagões em quedas e panes de energia, permitindo que serviços essenciais não parem.

Em conclusão, estima-se que o segmento condominial possa obter uma economia de custos de até 70% por projeto de Eficiência Energética implantado, sem afetar a qualidade dos serviços prestados, isso sem contar os benefícios ao seu caixa, ao meio ambiente e a sua imagem, ao ser reconhecido como um Condomínio sustentável com boas práticas de gestão.

Marco Aurélio Souto

Diretor de Operações e Aplicações Max Eficiência Energética; Palestrante e Produtor de Conteúdo Mais Que Eficiência.

Declaração de Regularidade Sanitária – O prazo encerra em 30 de abril

Não é de hoje que sabemos – pois há muito tempo percebemos - que os esgotos sanitários domésticos são os principais responsáveis pela poluição das águas nas suas mais belas formas de apresentação na natureza: rios, lagos, represas e praias.

Em alguns municípios, tais esgotos dividem o ranking com os efluentes industriais - lançados pelas indústrias de forma líquida com características do processo produtivo - e com os resíduos sólidos urbanos - lançados de forma irresponsável nas ruas, encostas e fundos de vale, ou mesmo sendo depositados nos lixões e aterros, gerando um líquido fétido e altamente poluidor chamado chorume.

Analisando especificamente esgoto sanitário, cada pessoa (residente ou veranista no município) contribui com cerca de 150 litros de esgotos por dia. Este precisa ser devidamente tratado para, depois, ser devolvido ao corpo receptor de maneira ambientalmente segura e aceitável pelos órgãos responsáveis.

No que tange à gestão atual dos esgotos sanitários em Balneário Camboriú, a EMASA conta com a Lei Municipal N. 4260/2019 (com dispositivos alterados pela Lei Municipal 4337/2019), que institui a obrigatoriedade da Declaração de Regularidade Sanitária de imóveis (exceto residências unifamiliares) localizados em áreas contempladas pelo sistema de esgotos.

Esta Declaração deverá ser protocolada junto ao site da Emasa até 30 de abril deste ano. Informações recentes dão conta de que cerca de 850 responsáveis por imóveis (na sua grande maioria, síndicos) já protocolaram a referida Declaração, sendo que 210 destes estão aptos a receber, ou já receberam, o Certificado atestando a veracidade das informações declaradas. Em outros 85 imóveis já vistoriados pela Emasa foram encontradas divergências (irregularidades), tendo sido dado um prazo para a devida regularização que, caso não venha a ser feita, tornará o imóvel passível de multa. Ainda: mais de 500 vistorias estão neste momento agendadas pela empresa para o decorrer dos trabalhos.

Apesar do aparente grande número de Declarações já protocoladas, vale lembrar que Balneário Camboriú conta com aproximadamente 2,5 mil condomínios e uma gama considerável de hotéis, escolas, restaurantes, empresas, supermercados, comércios em geral, entre outros estabelecimentos. Todos necessitarão protocolar a Declaração de Regularidade Sanitária cujo prazo, já prorrogado, encerra em 30 de abril de 2021.

Se os esgotos sanitários domésticos sempre foram os maiores responsáveis pela poluição da praia central do município, é dever de cada cidadão zelar por este patrimônio natural que é de todos. Índices de balneabilidade indicando água própria para o banho vão muito além de poder banhar-se em água sadia: representam mais qualidade de vida, preservação ambiental, valorização imobiliária, visibilidade na mídia, entre outros aspectos.

Engª Civil Janete Feijó
Diretora da Eva Serviços de Engenharia.
www.evaengenhariaeeventos.com.br

Produtos de limpeza para o seu **CONDOMÍNIO** com atendimento personalizado

1ª compra **KIT COMPLETO**
Concentrados e Acessórios

A partir da 2ª compra **REFIS MAIS UTILIZADOS**
Recolhemos os frascos vazios

BIODEGRADÁVEL
NEUTRO
LOGÍSTICA REVERSA

✓ Entrega imediata
✓ Treinamento de equipes
Ligue e agende uma demonstração sem compromisso

Simple Clean®

SimpleCleanOficial
SimpleClean_

Cel.: (48) 98422-7117
Tel.: (48) 3364-4740
www.simpleclean.com.br

Impermak Impermeabilização
CREA-SC 38304-6

• MARQUISES • CISTERNAS • SACADAS
• PISCINAS • FLOREIRAS • BANHEIROS

47 3363-6763 47 99912-0000
Av. Santa Catarina, 328. Centro – Camboriú/SC
www.impermak.com.br
impermak@hotmail.com

O síndico e o *Marketing Pessoal*

O marketing é uma ferramenta fundamental no mundo empresarial, e porque não seria no universo condominial. Para que um síndico seja eleito ele precisa fundamentalmente fazer o seu marketing. Que é a mesma coisa que uma empresa faz para divulgar seus produtos e serviços, porém em benefício de sua carreira de síndico morador ou profissional.

Imagine um síndico que aparece sempre entre os condôminos, realiza grandes benfeitorias mas não é considerado um chato, não terá o efeito esperado.

Esse não é o mundo ideal. O melhor síndico deve se parecer com os melhores e mais atentos profissionais. Por exemplo como um garçom eficiente e atento. Lembre-se que um garçom eficiente e atento sempre está olhando para você quando imagina em chamá-lo para um pedido.

O síndico deve ser assim, ou seja, não deve esperar movimentos contrários, críticas ou abaixo assinados, deve se antecipar e prever as necessidades. Se você conseguir agir com a esperteza do garçom será um síndico adorado em sua comunidade.

Vejamos alguns dos preceitos necessários para a prática do marketing pessoal do síndico, que poderá melhorar e qualificar muito sua gestão condominial:

Liderança – Influenciar pessoas com atitudes corretas e se tornar um formador de opinião;

Confiança – aquele que rege imediatamente em situações complexas;

Visão – entender o que está fazendo e porque está fazendo;

Espírito de Equipe - Oferecer ajuda, mesmo sem ser solicitado;

Maturidade – saber solucionar conflitos, sem provocar mais conflitos;

Integridade – fazer seu trabalho sem prejudicar ou beneficiar ninguém;

Visibilidade - ser o primeiro e se dispor a ajudar em qualquer tarefa;

Empatia – elogiar e reconhecer o mérito dos outros;

Paciência – é tudo.

Um síndico precisa e será certamente cobrado sempre por bons resultados. Portanto na prática estas características inseridas no dia a dia do síndico, irão proporcionar admiração por parte dos condôminos, e terá apoio incondicional da comunidade.

Trabalhar o marketing pessoal é fundamental para qualquer função ou profissão. Em especial para o síndico porque muitas de suas realizações são ofuscadas e não aparecem aos olhos dos condôminos.

Mostrar zelo pelo patrimônio da comunidade torna-se quase uma obrigação para o síndico, a fim de fechar uma gestão com a satisfação do dever cumprido. Reeleição é consequência.

Aldo Junior
Dr. Condomínio

Gerenciamento de Contratos

em condomínios

Embora a lei determine que a relação contratual possa ser verbal ou escrita, recomenda-se que na relação condominial ela seja feita expressamente na forma escrita. O termo contratual é que dará segurança jurídica na relação entre o condomínio com funcionários e empresas terceirizadas.

Cada contrato terá uma origem e um fim diferente, e lidar com essa grande variedade de informações exige um conhecimento e uma grande organização.

Para auxiliá-los nessa tarefa, preparamos a seguir, um passo a passo para gerir seus contratos da melhor forma possível.

Elabore bons contratos

O primeiro passo para se evitar futuros transtornos e enormes dores de cabeça, começa com a elaboração do pacto contratual, lembrando que o contrato faz lei entre as partes e o que está estipulado deve ser cumprido por ambas as partes.

Esteja atento para que as principais informações estejam descritas no documento, em especial nome das partes, CPF ou CNPJ, endereço, meios de contato, valor do serviço ou produto negociado, e termos específicos de cumprimento de padrão de qualidade e datas de entrega.

Com todos esses itens inclusos em seu contrato, você transforma o documento em uma verdadeira ferramenta de controle de fornecedores e clientes.

Retifique os contratos já firmados

Reavalie os contratos já pactuados, afinal as parcerias anteriores podem simplesmente não corresponder a realidade atual do mercado. A reavaliação periódica dos contratos já firmados ajuda a encontrar pontos que podem ser melhorados. Tenha cuidado com contratos que se renovam automaticamente, especialmente com instituições financeiras: os reajustes frequentemente são abusivos, e serviços não solicitados ou desnecessários podem ser incluídos.

Ordene seu ambiente físico

É essencial que se mantenha uma organização especifica, separados por natureza dos serviços, empresa e data de vencimento. Tenha especial atenção aos documentos trabalhistas.

Abuse da tecnologia a seu favor

Sempre que possível, digitalize e arquive os contratos e documentos. Bancos oferecem comprovantes de transações por vários anos após a sua efetivação.

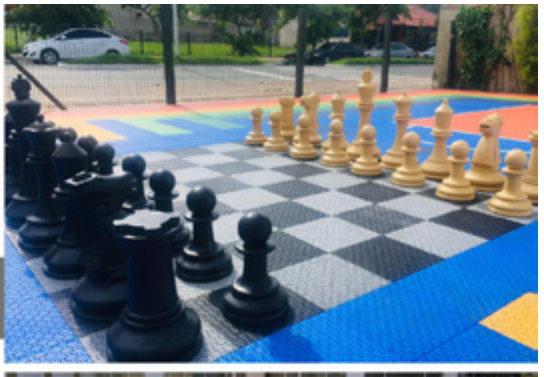
Mantenha back up constante dos seus arquivos

Servidores virtuais, como o google drive, icloud, locaweb e vários outros, tem um custo bastante reduzido frente à enorme segurança dos dados. Além disso, podem ser acessados em qualquer local com acesso à internet.

Fonte: Central de Condomínios

PLAY SPORTS
SOLUÇÕES ESPORTIVAS E RECREATIVAS

PISOS E BRINQUEDOS MODULARES



QUADRA POLIESPORTIVA

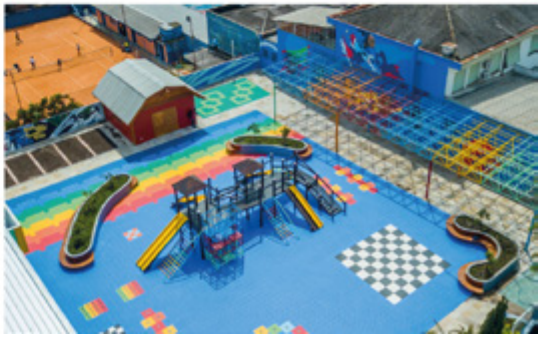
Pisos Modulares, Estrutura Metálica, Tabelas, Traves e Redes.

PLAYGROUND

Pisos Modulares e Brinquedos com Cores Personalizadas.

ÁREA DE CONVIVÊNCIA

Pisos Modulares para Acesso de Banhistas, Academias, Vestiários e Saunas.



47 98422.0363 @playsports.oficial
47 99147.2009 www.playsportsoficial.com.br

Av. Rui Barbosa, 259 Praia dos Amores -Balneário Camboriú

O *Código de Ética* como ferramenta de gestão condominial

Um dos pilares de implantação de Compliance Condominial é o Código de ética e conduta. Uma das ferramentas essenciais para que o síndico possa buscar a qualidade, eficiência e a transparência da sua gestão condominial.

O código de ética deve ser implementado pelo gestor condominial, ou seja, o síndico, este que é responsável pela administração do condomínio visando os interesses dos condôminos que ele representa, e tudo isto está previsto no Artigo 1.347 do Código Civil e inseridos no artigo 42 do Decreto 8420, incisos II, III, VIII, XVI.

Mas como poderíamos definir um Código de Ética no ambiente condominial?

Trata-se de uma ferramenta inicial para posicionamento das posturas daquela comunidade condominial perante os demais, visando alcançar a execução de uma visão ideal com valores e princípios claros. Em suma é uma afirmação formal para o atendimento das expectativas das partes envolvidas, direcionando as ações para alcançar os objetivos em comum.

O Código de Ética e a Comunidade

Um Código de ética bem formulado insere o Condomínio, sua administração, seus colaboradores, prestadores de serviços na comunidade no seu entorno, atendendo as demandas sociais, garantindo igualdade, isonomia, imparcialidade e respeito aos envolvidos.

"Assim, através do seguimento do código é possível atender as necessidades dos diferentes públicos com os quais o síndico interage, ou seja, moradores, colaboradores e terceiros."

Podemos ressaltar que se tratando de ética em gestão de condomínios, podemos definir de maneira simplista como:

Imparcialidade na Contratação de Empresas: O síndico deve garantir que qualquer tipo de contratação de serviços terceirizados, a decisão seja tomada com base na qualificação do serviço, ou seja na capacidade técnica e não ao favorecimento por motivos individuais.

Isenção nas tomadas de decisões: Outra forma que podemos definir uma conduta ética em condomínios é quanto as decisões

em deliberações, o gestor condominial deve manter-se neutro, não deixando influenciar possíveis conflitos pessoais.

Acessibilidade: O síndico deve ser sempre transparente em suas ações, deve ser acessível ao diálogo com moradores e colaboradores, a comunicação é a chave para uma gestão condominial qualificada.

Capacitação: A aptidão para solucionar e executar as atribuições do cargo de gestor, também está ligada a ética, assim ser ético é estabelecer objetivos claros, implementar um planejamento para que estes objetivos sejam atingidos.

Solucionar problemas éticos não é tarefa fácil, mas necessária. O síndico deve entender que ele representa as expectativas de diversos moradores, assim ele deve ser sempre isento e buscando os objetivos coletivos. Vamos te ajudar nesta empreitada a conseguir qualificar a gestão do seu condomínio.

A ética deve estar presente nas ações de todos os usuários/envolvidos do condomínio, assim deve ser seguido não só pelo síndico, mas também, pelos moradores, funcionários, empresas prestadoras de serviço.

Dra Tarsia Quilião

Advogada Especialista em Compliance Condominial;
Procuradora Jurídica do INMETRO;
Integrante do Instituto Brasileiro de Governança e Compliance – IBGC;
Integrante do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário IBRADIM

O poder da *Representatividade dos Síndicos*

Nos últimos anos o síndico vem tendo maior consciência da importância do seu desenvolvimento, não só técnico, mas comportamental. Isto porque, os condomínios estão ficando cada vez maiores e mais complexos, reforçando a responsabilidade civil e criminal pelos seus atos, ou pela sua omissão.

Assim como existem cada vez mais condomínios, que tem uma população de moradores maiores que muitas cidades, as exigências legais e fiscais também vêm aumentando a cada ano. O síndico tem um papel fundamental, não só nos condomínios, mas na sociedade, pois através das suas atitudes e estratégias, poderá criar ambientes mais econômicos, solidários e sustentáveis. O que ajudará a transformar a realidade de todos os envolvidos, criando uma nova perspectiva para aquela coletividade e seu entorno.

A evolução da humanidade se deve em grande parte à sua capacidade de se unir em torno de objetivos comuns, ou seja, quando pertencemos a um determinado grupo, e naturalmente desenvolvemos uma relação de interdependência e de colaboração mútua, nos tornamos mais fortes e expressivos perante a sociedade. Saímos do anonimato e passamos a ter maior expressão social, política, ambiental e econômica, passando a representar uma força transformadora na sociedade.

Por este motivo, vem crescendo a necessidade da sindicatura mais reconhecida e valorizada, pois atualmente o síndico tem que ter um conhecimento multidisciplinar e de multicompetência frente a complexidade da sua função. Porém, ainda não existe uma conscientização no ambiente condominial, deste papel extremamente importante do síndico que representa esta coletividade.

Somente através da participação, união e cooperação dos síndicos, da troca de conhecimentos e o compartilhamento de novas visões frente à esta transformação que está ocorrendo, que irá crescer a representatividade desta comunidade. Certamente, proporcionando a devida visibilidade da importância da participação dos condôminos, na escolha do representante legal e qualificado para administrar o condomínio.

A partir deste movimento de representação dos síndicos, que a valorização e qualificação desta função acabará sendo vista e reconhecida pela sociedade como um todo, e transformará o ambiente condominial. A união de ideias, valores e conhecimento deve ser praticadas em todos os sentidos da vida, para que todos possam compartilhar de seus benefícios, trazendo resultados para o bem maior.

"Se quiser ir rápido vá sozinho, se quiser ir longe vá em grupo".

Nara Regina da Silva

Síndica Profissional – Certificação Síndico 5 Estrelas; Presidente da Assosindicos RS.

Atribuições do *Zelador Condominial*

O Mercado condominial está em crescimento acentuado em todo o Brasil e isto vem gerando grandes oportunidades em todo ecossistema do seguimento. Quando analisamos os condomínios sob a ótica organizacional, imediatamente pensamos na figura do Síndico. Porém com o os condomínios cada vez maiores e mais opções de lazer, o mercado está necessitando de profissionais da área gerencial para auxiliar os síndicos na administração dos condomínios. Principalmente na área operacional que são os Zeladores, Gerentes ou Supervisores.

A função de Zelador Condominial exige que o profissional seja multidisciplinar e busque as competências necessárias para o desenvolvimento das atividades diárias. Ou seja, com o objetivo de atender as mais diversas demandas que poderão surgir, quer sejam organizacionais ou operacionais.

Afinal, quais são as principais atribuições dos zeladores?

Apoiar diretamente o síndico em todas as atividades da gestão condominial - "pois ele deve ser o braço direito do síndico";

Acompanhar os prestadores de serviço durante realização de atividades no condomínio;

Monitorar os dispositivos de emergência, como iluminação, alarme de incêndio e ainda supervisionar os sistemas de segurança;

Gerir a equipe de limpeza, portaria e da manutenção - "controle de absenteísmo, rotatividade, conduta, qualidade nos serviços e etc";

Realizar vistorias diárias nas instalações do condomínio;

Gerenciar a manutenção condominial - "checar os shafts hidráulicos e elétricos, iluminação, bombas, limpeza das cisternas e caixas d´água, manutenção das válvulas redutoras de pressão, segurança eletrônica, centrais de alarme de incêndio, manutenção do jardim e etc";

Zelar pela limpeza geral do condomínio;

Supervisionar se o regimento interno do condomínio está sendo cumprido, no que diz respeito a entrada e saída das pessoas;

Como é o zelador a figura que fica mais tempo sozinho nas dependências do condomínio, é ele o responsável por receber correspondências e distribuí-las em caso de não ter porteiro ou se tiver portaria remota no condomínio, como também em situações de problemas como o portão da garagem, abrir e fechar manualmente até a chegada da empresa de manutenção eletrônica.

Ele é o líder dos outros colaboradores que prestam serviços ao condomínio, e que devem a ele se dirigir antes mesmo de ao síndico para prestar contas sobre as suas funções. Sendo assim também deve ter noções de gerenciamento de pessoas. O Zelador é o elo de ligação entre o Síndico e os condôminos, pois na grande maioria das vezes os moradores procuram diretamente o zelador para tratar de assuntos relacionados ao cotidiano, por exemplo: agendamentos de áreas, correspondências, reclamações, dúvidas e sugestões.

Como guardião do condomínio e dever do zelador estar muito atento ao cumprimento das normas técnicas, por exemplo: ABNT NBR 5626/2020 (Sistemas Prediais de Água Fria e Água Quente), NR 33 (Espaço Confinado), NR 10 (Segurança em Instalações e Serviço com Eletricidade), NR 35 (Trabalho em altura) entre outras.

O mercado está carente de Zeladores Condominiais, espero que este artigo possa motivar Síndicos a investir na capacitação de seus zeladores e as pessoas que ainda não fazem parte do mercado a buscar o caminho da qualificação.

Saulo Félix

Gestor Condominial;
Diretor da Kronner Gestão e Manutenção;
Fundador Folha Condominial.

Películas: Veja o que pode e o que não pode em condomínios

É muito importante que todos saibam que qualquer modificação na arquitetura externa do condomínio é considerada alteração de fachada. Consta no Código Civil, no artigo 1.336: "São deveres do condômino: não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas".

Portanto, tudo o que faz parte do visual externo do condomínio, como por exemplo, paredes, janelas, sacadas, esquadrias e portas, deve ser considerado fachada. Apesar de parecerem simples algumas mudanças, qualquer alteração é vista como violação das regras.

Quando é considerado alteração de fachada?

E nem mesmo as películas das janelas podem ser simplesmente instaladas aleatoriamente, segundo especialistas em direito condominial. Após obter a aprovação da padronização das grades e películas em Assembleia com os condôminos, a deliberação deve ser obedecida, e caso contrário deverá ser considerado alteração de fachada, por conta da falta de harmonia esteticamente falando, da fachada do condomínio.

Porém, pode ocorrer que seja feita uma instalação de película sem existir um padrão definido pelo condomínio, sendo assim, o poder judiciário pode entender que se for discreta, não considerar uma alteração de fachada.

Para evitar maiores problemas, é recomendado que o condômino procure o síndico antes para verificar o modelo mais adequado que segue o padrão do condomínio. A aprovação deverá ser feita em Assembleia, sem a necessidade de alterar a Convenção.

Vale lembrar que a medida é retroativa, ou seja, após a aprovação do modelo arquitetônico, mesmo os condôminos que já tenham instalado suas películas e grades, deverão se adequar ao padrão escolhido. Dessa forma, não existe direito, todos devem cumprir conforme a decisão.

Fachadas padronizadas valorizam o condomínio

Apesar de as vezes passar despercebida, a estética externa do condomínio valoriza ainda mais o empreendimento, o que acaba facilitando a locação ou a venda do imóvel. De acordo com os arquitetos, a padronização é necessária. Uma película jamais deve descaracterizar a obra arquitetônica. Não é visualmente agradável ver um prédio com vidros cada um com uma cor diferente.

Os modelos mais recomendados para essas ocasiões são os fumês, em tons de cinza e marrom, pois são mais discretos. Dentre os benefícios de se ter películas nos vidros estão a: Redução do calor durante o dia e consequentemente dos custos com ar condicionado; mantém o ambiente fresco nos meses de verão; reduz o ofuscamento e desconforto visual; colabora na conservação de móveis e objetos; Aumenta a segurança dos vidros e em casos de acidentes evita estilhaçamentos;

Apesar de ser uma forma inteligente de economizar energia permitindo a entrada da luz natural em edifícios, muitos já deixaram de utilizar películas de proteção, já que a maioria dos vidros hoje em dia estão vindo com tratamento especial, que varia em cores, texturas e isolamentos de luz.

Apesar de pouco comentada, existe muita tecnologia no exterior que tem mudado o visual das películas e dos vidros, e logo logo essas novidades chegarão ao Brasil!

Toheá Ranzeti
Redação Síndico Legal

MARAZUL

MERGULHE FUNDO NOS SEUS
SONHOS

www.marazulpiscinas.com.br

Trocador de Calor

Filtros e eletrobombas

Jacuzzi®
Representante autorizado

Somos uma empresa sólida com mais de 25 anos de experiência no mercado.
Especializados na execução de projetos de piscinas de alvenaria, nosso diferencial é a qualidade de nossos serviços.
Possuímos uma completa linha de piscinas de fibra, piscinas de alvenaria,chafarizes , cascatas, Spas, banheiras de hidromassagem, móveis para área de lazer, produtos para tratamento da água, trocador de calor, sauna, filtros, gerador a base de sal, revestimento e acessórios que fazem toda a diferença.

instagram.com/marazulpiscinas/
facebook.com/marazulpiscinas

47 9 8498-7696
47 3366-5569

MARAZUL
PISCINAS