

Jornal dos Condomínios

ANO 14 - Nº 165 - AGOSTO 2015 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

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

Cinema no condomínio

Quem não sonha em ter uma sala de projeção à disposição sempre que der vontade de assistir os filmes favoritos e ainda reunir toda a família e os amigos? Os novos empreendimentos já vêm projetados com um espaço dedicado à sétima arte, mas prédios antigos podem requalificar espaços subutilizados para montar uma sala de cinema. Alguns condomínios conseguiram transformar esse sonho em realidade e deixar à disposição dos moradores salas que com qualidade de som e imagem que reproduzem a experiência de ir ao cinema.

Página 7



Sindicó Antonio Guidi de Lucca do condomínio Miramar, em Florianópolis

WORKSHOP



Escutar com isenção, a arte de resolver conflitos

Páginas 8 e 9

EM SC

BRUSQUE

Cobranças sem registro estão com dias contados

Página 6

UNIÃO

Imposto específico para imóveis em área de marinha

Página 3

GESTÃO

Inquilinos mais participativos

Página 4

AS FINANÇAS DO SEU CONDOMÍNIO ESTÃO POR UM FIO?

Conheça as soluções e benefícios que a Duplique pode trazer ao seu condomínio e administre com mais segurança e eficiência.

DUPLIQUE - GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

DUPLIQUE
SANTA CATARINA
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

www.duplique.com.br

20 ANOS

Tech New
Arquitetura & Consultoria

Especializada em Condomínios

- Pinturas prediais
- Laudos técnicos
- Tratamento estrutural

www.tn1.com.br
(48) 9982 8141 / 3235 2379
contato@tn1.com.br

S COND

Software Online de Gestão para Condomínios

- Agenda de Ambientes
- Controle da Portaria
- Gestão das Ocorrências
- Previsão de Visitas
- Mural de Recados
- Manutenção Preventiva
- Assembleia Mista
- Documentos e Contratos

www.scond.com.br - Visite nosso site e saiba mais!
comercial@scond.com.br - (48) 3047-1365

Sensato
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

PIONEIRISMO
COMPROMISSO
SOLIDEZ

DESDE 1969

FLORIANÓPOLIS: 48 3224.2585
Rua João Pinto, 30 - Centro
CEP 88075-310 - Florianópolis, SC

ESTEREO: 48 3248.3668
Rua São José, n. 472 - Balneário
CEP 88075-310 - Florianópolis, SC

www.sensato.com.br
Twitter.com/Sensato
Facebook.com/SensatoCondominios

VAI PINTAR O PRÉDIO?

Pequeno
EMPREENHEIRA DE PINTURA

30 ANOS
ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA

www.pinturasopequeno.com.br
(48) 3269 1400 | 9991 0613 | 8426 3496
contato@pinturasopequeno.com.br

A inadimplência preocupa seu condomínio?
A Pontual Cobranças garante sua tranquilidade!

Pontual
COBRANÇAS

Cobrança | Equipe especializada
Garantia da receita do condomínio
Assessoria administrativa e jurídica

Rua Felipe Schmidt, 390 sl.102 - Centro - Fpolis/SC | pontualcobranca.com.br | (48) 3224-6669

GRUPO VIG SUL
VIG
www.vigservicos.com

Monitoramento a partir de R\$ 70,00 mensais

CERCA ELÉTRICA | LIMPEZA E CONSERVAÇÃO
VIGILÂNCIA PATRIMONIAL | CIRCUITO INTERNO DE CFTV
MONITORAMENTO ELETRÔNICO 24H

comercial@vigservicos.com (48) 3952 4800
Rod. Virgílio Varzêa, 2128 - Saco Grande - Fpolis 8482 2597

EDITORIAL

Evento reúne síndicos e gestores na Capital

Nesta edição comemoramos o sucesso do Workshop Gerenciamento e Resolução de Conflitos em Condomínios promovido pelo jornal. O evento contou com a participação de síndicos e profissionais provenientes de várias cidades do estado que receberam informações específicas que irão respaldar suas ações diante de situações de conflito no condomínio. Veja nesta edição a cobertura do evento que recebeu apoio das entidades representativas do setor Sindesp e Seac/SC, SECOVI e Icaeps.

A Federação Brasileira de Bancos (FEBRABAN) em conjunto com a rede bancária anunciou no início do ano uma nova plataforma de sistema para boletos de pagamento. Saiba em matéria sobre o assunto que segundo especialistas a nova normativa, que

acaba com os boletos sem registro, vai mudar e muito a vida dos condomínios e Administradoras de Condomínios. No início do mês de maio em audiência pública que reuniu cerca de 600 pessoas na Assembleia Legislativa de SC, foram debatidos os critérios adotados pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU) para a demarcação dos terrenos de marinha. Para orientar os envolvidos várias associações de moradores estão se mobilizando e levando informação aos condomínios dos bairros afetados.

Outros assuntos de interesse dos leitores como o IPTU Sustentável, manutenção de portões e como evitar alagamentos em garagens estão nas próximas páginas.

Boa leitura!!

Ângela Dal Molin



Alcides Andrade, superintendente do SECOVI Florianópolis/Tubarão, Evandro Linhares diretor executivo do Sindesp e do Seac, e também presidente do Conselho Catarinense de Administração (CRA/SC), Ângela Dal Molin, diretora do Jornal dos Condomínios, unindo forças na promoção de eventos para o síndico catarinense

EXPEDIENTE

Jornal dos Condomínios

Direção Geral - Ângela Dal Molin - jornaldoscondominios@yahoo.com.br - Coordenação editorial - Vânia Branco - jornaldoscondominios@terra.com.br - Textos Florianópolis

- Graziella Itamaro, Roberta

Kremer - Textos Criciúma - Soraya Falqueiro - Revisão - Tony Rodrigues

- Diagramação: Edson Egerland -

Impressão:

GRUPO RBS -

Redação: (48) 3028 1089

redacao@condominiosc.com.br

Para anunciar: (48) 3207 6784

Representante comercial

Região Norte de SC:

Carlos Alberto Kaefer

comercial@condominiosc.com.br

Cel Vivo (47) 8481-7544

Tiragem

Comprovada:

12.000 exemplares

Circulação - Grande Florianópolis, Balneário Camboriú, Itapema e Criciúma

Entrega gratuita e dirigida

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

Vantagens de um Personal Trainer

- Economia
- Comodidade
- Supervisão profissional
- Melhor relacionamento entre moradores
- Valorização do imóvel
- Segurança

Guilherme F. M. Coelho
CREF 07811 G/SC
Personal Trainer
 Treinamento Funcional
 Assessoria esportiva para condomínios

Agende uma aula experimental
 Atendimento em parque, academia ou domicílio

48 8404-8101 (oi)
 48 9699-4312 (tim)

gcoelhoperpersonal@gmail.com

GUILHERME COELHO
PERSONAL TRAINER

Profissionais com treinamento atualizado e capacitados por curso de formação registrado no DPF

SB SEGUREBEM
SEGURANÇA ESTRATÉGICA

Vigilância | Portaria
 Segurança de Eventos
 Segurança Patrimonial Privada

www.segurebem.com.br

Condomínios | Comércio | Residências | Casas Noturnas | Indústria
 (48) 3257 6200 / 7812 4780 contato@segurebem.com.br

LABORATÓRIO BIOLÓGICO

Está de acordo com as legislações atuais?

www.laboratoribiologico.com.br

Trabalho específico em condomínios:
 Análises de caixas d'água/cisternas, piscinas, ETE

O primeiro laboratório de Fpolis reconhecido pela FATMA

Rua Eurico Hosterno, n.300 - Santa Mônica - Fpolis - SC

(48) 3233.3013 / 3024.9013

NewTec GERADORES

Locação e Venda de Grupo Gerador
 Manutenção Corretiva e Preventiva
 Automação | Retrofit | Ativação Geradores

Atendimento 24hrs

(48) 3304-6307 / 3343-9313 / 9962-3844 / 9956-9579 / 9811-3031

www.newtecgeradores.com.br | E-mail: newtecgeradores@newtecgeradores.com.br

Quem confia usa caixas isolantes moduladas TAF



Para construtoras e condomínios, soluções na área de medição e distribuição de energia elétrica

As caixas isolantes e o sistema modular oferecem uma elevada segurança, ao conjugar o duplo isolamento com graus de proteção muito elevados. Seu desenho modular oferece uma excelente funcionalidade dada a possibilidade de formar conjuntos, para todas as aplicações às quais estão destinadas. A baixa densidade das matérias plásticas empregadas permite que as caixas tenham um peso reduzido, facilitando sua manipulação, montagem e transporte.

TAF - LÍDER NA AMÉRICA LATINA EM CAIXAS DE MEDIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA

Características técnicas:

- Ampla gama de temperaturas de utilização: entre -30°C e 120°C
- Anti-choa
- Elevada resistência aos agentes atmosféricos
- Estabilizado aos raios UV
- Excelente resistência a corrosão
- Ip65, conforme IEC 529 (em 60259)
- Características Elétricas
- Duplo isolamento
- Rigidez dielétrica
- Resistência de isolamento

Fone: (47) 3441-9100
www.taf.ind.br

Rua Clodoaldo Gomes, nº 300 | Joinville - SC
 E-mail: tafplasticos@taf.ind.br



Siga essa energia



Terrenos de marinha

Novas demarcações da Secretaria do Patrimônio da União afetam condomínios na Capital

Graziella Itamaro

Após sete anos de pesquisas feitas pela Secretaria de Patrimônio da União (SPU) de Florianópolis para determinar onde passaríamos os cerca de 200 quilômetros da Linha do Preamar Médio (LPM), que delimita as áreas da União, ou terrenos de marinha, na Ilha de Santa Catarina, o assunto continua rendendo discussões.

Em todo o Estado, são pouco mais de 40 mil imóveis nesta situação. Somente em Florianópolis, a SPU tem cerca de 10 mil imóveis, entre estes diversos condomínios, que estão cadastrados como área de marinha, ou seja, terrenos da União, que são tributados com um imposto específico. Áreas de bairros onde antes não havia a cobrança, como por exemplo, Carianos e Daniela, agora também deverão pagar a taxa.

De acordo com o advogado Roberto Pugliese, a nova demarcação trará um impacto social enorme. "Todos os imóveis afetados passarão a pertencer à União e incidirá pela ocupação uma taxa anual. Ademais em cada transferência será devida uma taxa no valor de 5% do imóvel", explica.

Segundo o jurista, como os condomínios também estarão submetidos ao novo regime jurídico, os síndicos serão responsáveis pelo prédio como um todo e cada proprietário é responsável pela sua propriedade. "O síndico deve impugnar em nome do condomínio a medição, assim como também os proprietários em nome de suas propriedades", orienta.

MOBILIZAÇÃO

Na tentativa de envolver a população no assunto, que pode impactar a vida de milhares de catarinenses, no início do mês de maio houve uma audiência pública que reuniu cerca de 600 pessoas na Assembleia Legislativa de SC, onde foram debatidos os critérios adotados pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU) para a demarcação dos terrenos de marinha. Estimase que apenas na Capital são cerca de 30 mil famílias afetadas.

Foi no encontro que a diretoria da Associação de Moradores do Bairro Trindade (AMBATRI) descobriu que diversos imóveis do bairro Trindade, entre estes muitos condomínios, também seriam atingidos pela demarcação. "Como os mapas e processos administrativos ainda não haviam sido divulgados pela SPU tínhamos esperan-

ças de não estarmos demarcados. Mas após a divulgação iniciamos o mapeamento das áreas atingidas especificando casas e propriedades atingidas", descreve a presidente da Associação Ana Cláudia Caldas.

CONDOMÍNIOS

Para orientar os envolvidos, a Ambatri fez uma reunião para discutir a questão. Além disso, várias outras associações de moradores também começaram a se mobilizar. Segundo Ana Cláudia, somente na Trindade já foram mapeados 16 condomínios que serão atingidos pela nova demarcação, havendo ainda necessidade de mapear mais quatro ruas, que são predominantemente ocupadas por edifícios. "Imaginamos que serão aproximadamente 23 condomínios demarcados como terrenos de marinha, só em nosso bairro", declara a representante. Ela relata que outra região também muito afetada é o bairro da Agrônômica onde diversos outros condomínios serão igualmente atingidos, e o mesmo ocorre com o bairro Itacorubi. "Nos demais bairros não há grande número de edifícios verticais, como Carianos, Daniela, Lagoinha do Norte e Ratonés. Logo, o grande impacto nos condomínios



A demarcação da SPU inclui áreas de bairros com grande concentração de edifícios como Trindade, Agrônômica e Itacorubi

será nas áreas centrais", relata Ana Cláudia.

De acordo com a representante, pela lógica, por se tratar de uma taxa a ser paga em razão da ocupação de terreno de propriedade da União, estas conseqüentemente serão cobradas dos proprietários pela fração ideal, referente à área ocupada. "Pode acontecer de um condomínio pertencer tanto a terrenos livres e isentos de encargos, como a terrenos de marinha, sendo afetado por apenas uma parte", explica.

Ana Claudia relata ainda várias

outras situações que decorrerão da demarcação, como por exemplo, condomínios em que somente as áreas comuns estão em terreno de marinha, devendo assim ser dividido pela fração de todos os condôminos. Outros podem ter somente áreas privadas afetadas, e que provavelmente devam ser custeadas apenas pelos atingidos, e ainda há casos de condomínios com áreas comuns e privativas afetadas. Ana Claudia avalia que, a princípio os síndicos devem se informar e verificar junto à SPU se seus condomínios estão na área

demarcada. Em seguida devem agendar assembleias para tratar do assunto com os condôminos e juntos pensarem qual o melhor caminho a seguir. "Muitas associações de bairros estão atuando nesse problema e podem ajudar quem está começando", orienta Ana Claudia.

Ela explica que existem várias mobilizações para pressionar o Congresso Nacional a votar em caráter urgente as seis Propostas de Emendas Constitucionais que hoje tramitam visando a extinção do instituto de terreno de marinha. "Acreditamos não ser possível uma determinação da época do Brasil Colônia ser aplicada somente agora quando as cidades já estão consolidadas. Hoje a determinação seria como um ato confiscatório de propriedade privada e pelo desejo desenfreado de arrecadação de tributos pela União".

Para a representante, é importante esclarecer que a demarcação realizada em Florianópolis também possui diferentes margens de interpretação e equívocos, o que faz com que a defesa administrativa e jurídica seja uma alternativa válida, até mesmo porque as taxas serão altas, correspondentes a 5% do valor do imóvel na planta genérica de valores.



NÃO RECLAME DO PRESENTE PELO QUE NÃO FEZ NO PASSADO

O Laudo Técnico do condomínio é obrigatório e passível de multa, sendo responsabilidade cível e criminal do síndico. Por isso, fique em dia. O laudo visa pontos como iluminação de emergência, sistema de detecção de incêndios e proteção contra descargas atmosféricas (SPDA). A LIGA é especialista em segurança e automação predial. Consulte-nos para uma visita. Garanta um futuro sem sustos, onde a tranquilidade será o seu maior presente.

(48) 3047-4547

(48) 8842-0156

ligasc.com.br



A SOLUÇÃO PARA A SEGURANÇA DO SEU CONDOMÍNIO ESTÁ NESTA FECHADURA

Fechadura Eletromagnética

Vantagens

- Sua porta **NUNCA FICARÁ ABERTA***
- Adaptável a **QUALQUER TIPO DE PORTA**
- Totalmente **SILENCIOSA**
- Garantia de **5 ANOS**

E mais,
Pode ser acionada pelos principais controles de acesso e interfonos

*Utilizado em conjunto com mola de retorno

Solicite uma visita:

LIGA
SISTEMAS DE SEGURANÇA E AUTOMAÇÃO PREDIAL

(48) 3047 4547 | 8842 0156
comercial@ligasc.com.br

Frederico Afonso, 4161 | Ponta de Baixo - São José/SC

Integradora
Automatiza
SISTEMAS DE SEGURANÇA E AUTOMAÇÃO

Inquilinos mais participativos

Locatários têm os mesmos direitos e deveres de uso de espaço que os condôminos

Roberta Kremer

A relação do inquilino com o condomínio demanda uma atenção extra do síndico, principalmente nos prédios em que há apartamentos com alta rotatividade de locatários. Situações de falta de zelo pelo patrimônio, dúvidas sobre o que pode ou não ter direito a voto em assembleia são questões que os gestores condominiais enfrentam.

O síndico Albert Peres, do edifício Metropolitan Park 1, no Itacorubi, costuma manter um trabalho de conscientização que vem dando certo. O diálogo e a disponibilidade de informação são os grandes aliados neste processo. Sempre que chega um novo inquilino, Peres dá as boas-vindas e entrega o regimento interno. Frisa as questões de horários de mudança e de silêncio para o novo morador tomar conhecimento do dia a dia do condomínio.

O síndico observa que acontece de locatários não terem tanto cuidado com o bem e as normas do prédio, mas isso não é uma regra geral. "Alguns acham que podem usar e abusar. Uns passam baten-



No edifício Metropolitan Park 1, o síndico Albert Peres dá boas as boas-vindas e entrega o regimento interno aos novos inquilinos

do com o carrinho de supermercado nas paredes, mas isso ocorre até com proprietários. Mas têm também muitos inquilinos que querem preservar o condomínio, pois naquele período é a casa deles. Normalmente, as famílias com crianças são bem mais conscientes

em cuidar da estrutura", explica.

Por isso, Peres busca dialogar e esclarecer bem as questões dos deveres e direitos no condomínio aos inquilinos mais jovens. "Já ocorreu de vir um grupo grande de jovens para locar um único apartamento e querem utilizar como sua, a vaga de garagens de visitantes, ou vem de festas de madrugada fazendo barulho. Mas até hoje consegui resolver na conversa e com algumas advertências", explica.

IMOBILIÁRIAS

A síndica Paula Telles Pereira, do condomínio Ilhas do Sul, no Centro de Florianópolis, costuma pedir apoio das imobiliárias para conscientizar os inquilinos so-

bre o cuidado com a estrutura do prédio. "Alguns tratam como se fossem proprietários, outros não têm muitos cuidados, por não se tratar de patrimônio deles. Usamos bastante a intermediação da imobiliária", explica. Em caso de vazamentos, por exemplo, Paula lembra que quem arca é o dono do apartamento, mas o locatário é quem percebe e deve buscar a solução, seja com a imobiliária ou com o proprietário. Conforme a síndica, quando o inquilino não busca resolver esse tipo de situação, é solicitado o apoio da imobiliária, que também é responsável por entregar ao novo morador o regimento interno e a convenção.

O advogado Rogério Manoel Pedro ressalta que dentre suas obrigações, o locatário deve servir-se da coisa alugada para os usos convencionados conforme a natureza dela e tratá-la com o mesmo cuidado como se fosse sua, conforme determina o artigo 569 do Código Civil. A Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91) também estipula em seu artigo 23 da mesma forma. "Portanto, cabe ao inquilino desfrutar a posse do bem, como se dono fosse, inclusive defendendo-o", observa Pedro.

Por outro lado, Pedro alerta aos síndicos que o condomínio não pode limitar o direito dos inquilinos a utilizar as áreas comuns. De acordo com o advogado, os condomínios que impedem em seus regimentos e convenções inquilinos de utilizarem partes das áreas comuns, como salão de festas, agem em desacordo com a lei.

ASSEMBLEIAS

Assim como na maioria dos condomínios, no Metropolitan Park 1 uma das questões mais difíceis na relação com os inquilinos é conseguir despertar o interesse de participar das assembleias. No edifício, apesar dos locatários serem chamados, principalmente para darem ideias, a participação é inexpressiva.

O advogado Rogério Manoel Pedro ressalta que, se o inquilino estiver adimplente e o proprietário não estiver na assembleia, pode participar e votar em questões relativas às despesas ordinárias e direitos de vizinhança. Já nas questões de despesa extraordinária e alteração de área comum cabe apenas ao proprietário. "O Código Civil indica que a única forma de coibir a participação em assembleia é a imp pontualidade da taxa condominial", explica.

O inquilino tem a possibilidade, inclusive, de ser síndico. O advogado observa que isso já está previsto por força da interpretação do art. 1.347 do Código Civil, "que prevê que a assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio", aponta.

Para fomentar a participação dos inquilinos e condôminos ausentes, Pedro sugere que o síndico divulgue os direitos e obrigações de todos. Também contribui na realização de uma administração transparente e ativa, "demonstrar a boa aplicação dos recursos angariados pelas taxas condominiais e conclamar todos os moradores a participarem do dia a dia do condomínio".

A SOLUÇÃO PARA A GESTÃO DO SEU CONDOMÍNIO

META
CONDOMÍNIOS & CONTABILIDADE

Solicite orçamento!

(48) 3028.4477 | 3223.2318 | 3028.1400

www.metacondominios.com.br Av: Rio Branco, 825 - 4º andar - Fpolis/SC

Já imaginou como seria bom executar reformas e limpeza com qualidade em piscinas, reservatórios, caixa d'água, tanques e cisternas sem esvaziar?

INTERVENÇÃO SUB

Mergulhadores certificados e qualificados

Trabalhamos com colocação de ralos novos anti-sucção FSB da Sodramar

Manutenção sem transtornos e sem a necessidade de esvaziar, pois o reparo é feito por mergulhadores profissionais.

www.intervencaosub.com.br
contato@intervencaosub.com.br
47 3342 2979 | 9943 5794 | 9181 1959

PEREIRA JORGE
condomínios desde 1969

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

43 anos prestando serviços de qualidade e eficiência.

(48) 3225-1934 www.pereirajorge.com.br

Assessoria Contábil completa para Condomínios

Rua Hermann Blumenau, n° 253, sobreloja - Centro- Fpolis/SC

GTC

CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS
DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA

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

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

(48) 3223 5332 Av. Rio Branco, 404 Sl 506 Torre 1 - Centro - Fpolis www.gtccontabilidade.com.br gtc@gtccontabilidade.com



FAÇA CERTO

IPTU Sustentável

Decreto municipal oferece desconto tributário para imóveis com características sustentáveis em Florianópolis

Graziella Itamaro

Publicado em 30 de janeiro de 2014, o Decreto nº 12.608 dispõe sobre algumas hipóteses em que é possível a isenção sobre o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) em Florianópolis, concedendo um desconto de até 5% no valor total para os imóveis, sejam eles casas ou apartamentos, que possuem características sustentáveis.

Entre os requisitos para ganhar o benefício, estão: a acessibilidade do passeio público e da edificação; a existência de bicicletário; a adequação ao zoneamento; a existência de sistema de insonorização; o uso de sistema de aproveitamento de água da chuva; o uso de medidores individuais de água, entre outros.

Para ganhar o desconto, basta ir até o Pró-Cidadão e solicitar a entrada no processo para IPTU Sustentável com os documentos que comprovem os requisitos. Porém, apesar dos bons propósitos da legislação e do longo período desde a publicação do decreto, o benefício praticamente não vem sendo utilizado pelos proprietários de imóveis no município. Segundo a assessoria da Prefeitura, até o momento existem apenas cinco processos em andamento.

De acordo com o advogado e doutor em Direito Ambiental, Marcelo Buzaglo Dantas, a lei que trata do assunto em Florianópolis segue o padrão geral apresentado por outras normas publicadas em diversos municípios do país que estabelecem benefícios tributários aos proprietários de imóveis que

possuam requisitos de sustentabilidade. Porém, o especialista ressalta que quando comparada em detalhes com as outras existentes, é fácil perceber que a norma editada pela Prefeitura de Florianópolis não é tão atrativa quanto as demais. “Enquanto as outras apresentam diversas possibilidades que habilitam os municípios aos benefícios, que variam da adoção de alternativas energéticas à implementação de telhados verdes, a lei florianopolitana prevê pouquíssimas medidas que podem caracterizar um imóvel como sustentável, não apresentando, por exemplo, quaisquer previsões acerca da utilização de energias renováveis. Além disso, a norma prevê uma porcentagem de desconto que se encontra dentro das mais baixas, apresentando como teto a quantia equivalente a 5% do valor do IPTU”, destaca o advogado.

BAIXA ADESÃO

Na avaliação de Marcelo, o fator preponderante para a baixa procura pelo benefício pode ser atribuído à desinformação. “Muitos proprietários de imóveis que possuem os requisitos para gozar do benefício simplesmente desconhecem a lei ou não sabem ao certo como proceder para dar entrada no pedido de desconto. A própria prefeitura, em seus canais de comunicação, não instrui adequadamente o cidadão sobre como deve ser o procedimento para obtenção do desconto. E mesmo aqueles que têm ciência do benefício acabam desestimulados diante da burocracia e do valor pouco atrativo do desconto”, relata.

Para o advogado, a burocracia e

as exigências legais para a concessão do benefício também podem dificultar a adesão. No caso do IPTU Sustentável, exige-se, por exemplo, a apresentação de um laudo expedido por profissional habilitado, comprovando que o imóvel atende aos requisitos da sustentabilidade. “Isso pode acabar gerando custos adicionais aos proprietários”, diz.

Mas apesar das dificuldades ainda existentes, o especialista ressalta que, o IPTU Sustentável é um avanço, pois o Poder Público Municipal possui grande potencial de atuação para o fomento de construções sustentáveis e o decreto é um ótimo exemplo de política pública urbana voltada ao meio ambiente equilibrado, mediante a remuneração pela preservação, o que hoje se denomina de pagamento pelo serviço ambiental prestado.

ANUAL

Aos síndicos interessados em adquirir o benefício, o advogado recomenda analisar muito bem as normas, atentando-se às exigências mínimas que precisam ser cumpridas, para garantir a concessão do desconto. “Vale lembrar que o enquadramento do imóvel como sustentável deverá ser comprovado anualmente, assim os síndicos devem ficar atentos às datas-limites para requerer a renovação do benefício. E ainda que uma medida como essa possa parecer insignificante à primeira vista, pode, em médio e longo prazo, servir de estímulo a uma maior conscientização da população sobre os benefícios de se adotar posturas mais ambientalmente sustentáveis”, explica.

INFORME

CONDOMÍNIOS



NOTÍCIAS DE CONDOMÍNIOS E MERCADO IMOBILIÁRIO | AGOSTO/2015

Universidade SECOVI realiza curso para área condominial

A Universidade SECOVI apresentou o tema “Previsão Orçamentária da Gestão Condominial” nos dias 10, 11 e 12 de agosto de 2015, no CDL em Florianópolis. A professora convidada foi Iliane Maria Coura, que é advogada e assessora jurídica, professora de Direito e consultora jurídica em administração de condomínios. O curso trouxe como conteúdo base legal; despesas condominiais e suas particularidades; previsões e provisões e apresentação, aprovação e análise de casos práticos.

Além da área condominial, a Universidade SECOVI também oferece cursos sobre o mercado imobiliário, voltado aos corretores de imóveis, investidores e demais áreas ligadas ao setor. Informações e inscrições através do e-mail servicos@secovifloripa.com.br ou (48) 3223-1440. A agenda completa de cursos está disponível para consulta no site da entidade – www.secovifloripa.com.br.



SECOVI participa de Workshop do Jornal dos Condomínios

Com o objetivo de proporcionar conhecimento teórico e comportamental a um dos temas que mais geram dificuldades na administração do síndico, o Jornal dos Condomínios, com o apoio do SECOVI Florianópolis/Tubarão, trouxe o Workshop Intensivo sobre Gerenciamento e Resolução de Conflitos em Condomínio. O evento, que aconteceu no dia 01/08, trouxe como professores a empresária e Master Coach Vanessa Tobias, de Florianópolis/SC, e o advogado Conciliador e Mediador, Cristiano de Souza Oliveira, de São Paulo/SP. Representando o SECOVI no evento estava o diretor do sindicato, Walter João Jorge Junior, que aproveitou a ocasião para oferecer os produtos que o Sindicato disponibiliza para o segmento, que abrange desde a área da saúde até cursos, jornal e portais.

TELE-VENDAS:
(48) 3346 2700 / 9687 0066
promatecsc.atendimento@gmail.com

Segunda a Sexta das 8h às 12h e das 13h às 18h
Rua Angelo Girardi, s/nº - Barreiros - São José/SC

EQUIPAMENTOS CONTRA INCÊNDIO

Treinamento prático e teórico GRÁTUITO de combate a incêndio

RECARGA

TESTES DE MANGUEIRA

VENDA DE EXTINTORES

A liberdade que você sempre quis!

FALE CONOSCO: (48) 3222 7023

GRUPO SUPORTE

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
SERVIÇOS E SEGURANÇA
RECURSOS HUMANOS

WWW.GRUPOSUPORTESC.COM.BR

De 30/9 a 2/10/2015
FLORIANÓPOLIS/SC

PLANEJAR PARA REALIZAR.

– VEM AÍ O 18º CONAMI –

CONGRESSO NACIONAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO

www.conami2015.com.br | Fone: (48) 3223-1440

Cobranças sem registro estão com os dias contados

Medida determina que boletos de pagamento devam ter registro obrigatório em bancos até 2017

Graziella Itamaro

Com o propósito de trazer mais transparência para o mercado de pagamentos, a Federação Brasileira de Bancos (FEBRABAN) em conjunto com a rede bancária anunciou no início do ano uma nova plataforma de sistema para boletos de pagamento. A medida, que acaba com os boletos sem registro, entrou em vigor em junho de 2015 e as empresas têm até dezembro de 2016 para migrarem.

A diferença entre a cobrança com registro e o sistema sem registro é que, como o nome já diz, um deles deve ser registrado no sistema do banco e o outro não. Com isso, o banco tem todas as informações sobre a cobrança e, para que se consiga fazer o cancelamento ou qualquer alteração no boleto, como data de vencimento, é preciso enviar um arquivo de remessa ao banco com todas as informações da transação, o que não acontece com o boleto sem registro. Outra diferença é com relação às tarifas cobradas.

Na modalidade de cobrança sem registro, o banco geralmente cobra tarifa apenas quando o boleto é efetivamente pago por meio da rede bancária. Já para a cobrança com registro, o banco pode cobrar tarifas sobre as operações de registro, alteração ou cancelamento do boleto e é possível

pagar mais de uma tarifa para o mesmo boleto.

CUSTOS

Na avaliação de Rafael Sardá, diretor da Administradora de Condomínios Sensato, a nova normativa vai mudar e muito a vida dos condomínios e Administradoras de Condomínios. "Primeiramente, o custo dos boletos ficará muito maior. Além disso, irá aumentar a burocracia para as administradoras", declara Rafael que também é contador.

O empresário explica que hoje as administradoras emitem a cobrança da taxa de condomínio e o morador faz o pagamento em bancos de sua preferência. Após o pagamento, o condomínio tem um custo, que varia entre R\$ 2 a R\$ 3 por unidade, a título de cobrança bancária. Com a nova normativa, Rafael esclarece que ao gerar a taxa de condomínio, a administradora deverá enviar o arquivo para o banco, que aprovará a emissão e automaticamente registrará o boleto, cobrando no ato o custo de registro, que se estima em R\$ 5 por unidade. Depois de efetivado o pagamento haverá uma nova cobrança, a título de taxa de cobrança bancária, aumentando assim o custo para os condomínios. Além disso, será necessário atualizar o cadastro de cada unidade nos boletos bancários, com informações como:



A administradora Fabiane Horst diz que hoje a maioria dos clientes utilizam a cobrança simples

nome completo, CPF e endereço. "Ainda não temos detalhes apurados para fazer uma orientação aprofundada aos síndicos. Porém, estamos alertando sobre a mudança e preparando para essa nova resolução, que acreditamos, vem para conturbar ainda mais a vida de quem administra condomínios", explica Sardá.

No caso da administradora HB Condomínios, de Brusque, 100% dos condomínios clientes utilizam hoje a cobrança simples. "A prática do dia a dia nos mostra que não é a cobrança registrada que faz um inadimplente, ou um

mau pagador decidir pagar sua cota condominial", declara Fabiane Horst, representante da administradora.

Segundo ela a preocupação maior é em relação aos custos. "Estamos procurando alternativas e parcerias com cooperativas, que possam nos ofertar essa modalidade com menor custo e menos burocracia. Além disso, também nos preocupamos com relação à praticidade que hoje se tem, pois se um condômino nos procura e pede para recalcular um boleto conseguimos fazer imediatamente. Por isso, essa é também uma

das dúvidas que temos, se conseguiremos fazer isso, pois o boleto estará registrado", relata.

CADASTRO

Fabiane explica que será necessário atualizar o cadastro dos clientes, pois a cobrança registrada precisará necessariamente ter o CPF do condômino. "Já enviamos comunicado aos condomínios, colocamos nos murais, enviamos por e-mail e também em nossa página no facebook. É importante que a informação sempre chegue ao condomínio de forma antecipada. Por isso trabalhamos com a prevenção, para que ninguém seja pego de surpresa, principalmente quando o assunto envolve custo", explica a administradora.

Julio Cesar Eiroff, da Liderança Administradora de Condomínios, acredita que no início a mudança causará certo transtorno em razão da necessidade de informação do CPF ou CNPJ de cada condômino. "Embora a conclusão da implantação do sistema com registro ocorrerá somente em dezembro de 2016, os síndicos devem começar a providenciar a atualização cadastral de todos os condôminos o mais breve possível, pois o banco poderá implantar tal sistema anteriormente à data e, com isto, inviabilizar a emissão dos boletos", alerta o administrador.

Desde 1980

ORTECON
SERVIÇOS CONTÁBEIS

Contabilidade e Assessoria para Condomínios Residenciais e Comerciais

Consulte proposta de serviços
48 3025.3560
www.ortecontabil.com.br

OTIS
United Technologies

Soluções sob medida para o seu condomínio.

• Elevadores • Escadas • Esteiras rolantes

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

improve
efficiency™

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



Central de Atendimento ao Cliente
0800 704 87 83

www.otis.com

CONDOMÍNIO & CIA

Paisagismo, Arquitetura, Iluminação, Tecnologia, Acessibilidade, Sustentabilidade, Arte e Decoração para edifícios

Sétima arte no condomínio

Que tal requalificar um espaço subutilizado para montar uma sala de cinema?

Roberta Kremer

Nas paredes, quadros de cenas eternizadas por Marilyn Monroe e Charles Chaplin. Poltronas de couro inclináveis e uma tela de projetor de três metros de largura por um e meio de altura proporcionam aos moradores do residencial Miramar a magia do cinema sem sair do condomínio. O edifício no centro de Florianópolis já foi projetado com um espaço dedicado à sétima arte. Mas prédios antigos podem requalificar espaços subutilizados para montar um *home theater*.

O sistema de som da sala, com 14 lugares, é um diferencial. O próprio síndico Antonio Guidi de Lucca gosta de assistir o gênero de ação no cinema do condomínio por conta da sonoridade do ambiente. "Assisti Transformers aqui e dava para sentir bem o som vindo das caixas", conta sobre a série de filmes de carros e caminhões que se transformam em robôs.

Com opções de DVD, *blu-ray* e TV por assinatura, têm moradores



No residencial Miramar, o sistema de som da sala, com 14 lugares, é um diferencial que atrai os moradores

que assistem até novela no local. Mas o cinema é aproveitado principalmente nas férias escolares. Para proteger o patrimônio, no Miramar há uma série de regras. Apenas moradores com mais de 14 anos podem agendar horário no espaço, que vai das 8h às 22h de segunda-feira a quinta, e até meia-noite de sexta a domingo. Crianças, só entram acompanhadas. "Na portaria,

o morador pega uma caixa com os controles e os funcionários explicam como usar. Também temos um manual", conta.

De acordo com Lucca, há pouco gasto com manutenção preventiva. Basicamente, é feita a limpeza. No entanto, o custo pode ser oneroso para reparos. "Uma vez, ao invés de utilizarem o controle, mexeram diretamente no projetor. Estragou

e levou meses para o conserto, que precisou ser feito em São Paulo. Gastamos R\$ 3 mil", lembra.

Conforme o arquiteto Luiz Fernando Zaroni, a redefinição de áreas subutilizadas em novos ambientes agrega valor ao bem. Segundo ele, a sala de cinema em condomínio é atrativa quando traz opções a mais aos condôminos. "Agraga valor ao empreendimento se tiver um espaço de qualidade, conforto e equipamento superior ao que é possível ter em casa. Se for um local pequeno, não faz muito sentido", analisa.

Zaroni considera que vale a pena para espaços superiores a 30 m², com capacidade acima de 14 poltronas e aparelhagem diferenciada. Os equipamentos de áudio, o telão, a iluminação, as poltronas e todo o sistema de tratamento acústico custam no mínimo R\$ 40 mil.

TRATAMENTO ACÚSTICO

A arquiteta Mariana Pesca aponta que a principal preocupação é com o tratamento acústico

para ficar confortável a quem assiste e não incomodar quem está fora da sala. É preciso fazer um projeto para escolher desde o melhor ponto para o projetor; a iluminação, entre outros elementos do estudo de sala dedicada.

Em um projeto de redefinição de espaço serão necessárias mudanças. Conforme Mariana, piso frio não é ideal. É mais interessante carpete, por exemplo. No caso do teto, se for revestir com gesso liso, é importante usar lâ de rocha atrás. Sobre a aparelhagem, trabalha-se com pelo menos um sistema 5.1 (cinco canais para caixas de sons médios e agudos e o chamado subwoofer para os graves) ou até um 7.1 para aproximar o som o mais próximo da realidade.

Segundo Mariana, o arquiteto que coordena deve ter o apoio de uma consultoria acústica. As acomodações dependem do gosto dos moradores. "Têm condomínios que querem deixar a sala com poltronas, parecidas com de cinema mesmo. Outros preferem algo mais despojado, com sofás, por exemplo", sinaliza.

BANDEIRA SERVIÇOS
(48) 3269.9217
(47) 9151.0721
(Representante Brusque e Região) www.bandeiraservicos.com.br

Serviços Especializados
Portaria | Recepção
Serviços Gerais | Zeladoria

PERSONAL EVOLUTION
Envidraçamento de Sacadas e Ambientes
CONHEÇA O NOVO SISTEMA PERSONAL EVOLUTION «INCOMPARÁVEL»
www.personalevolution.com.br 48 3341-0880

INOVA 10 Anos de Experiência
Sistemas de Segurança

Vídeo Porteiro Coletivo.
Torre sua segurança eficaz!
Atenda seu interfone de forma mais segura. Solução inteligente para o acesso de seu condomínio.
Solicite seu Orçamento

Monitore seu patrimônio.
Central de alarmes Intelbras
5 sensores de porta/janela
2 sensores sem fio Intelbras
2 controles
50 metros cabo
1 sirene
1 bateria 12v 7A
Valor promocional com instalação e parcelamento especial. **R\$ 849,00**

Kit Residencial e Comercial.
1 DVDR de 4 canais
1 HD de 1 Terabyte
1 Rolo de 100 mt/ cabo coaxial 4mm
8 Conectores BNC de Mola
3 Micro câmeras / Ambiente Interno
1 Câmera vermelha alta resolução
Configuração e acesso pelo seu Smartphone
Valor promocional com instalação e parcelamento especial. **R\$ 1.990,00**

Contrato de Assistência 24h
Fechadura eletromagnéticas
Alarmes / Sensores
Cerca elétrica / Interfonia
Projetos de segurança
Valor promocional com instalação e parcelamento especial. **R\$ 1.499,00**

Torne seu acesso mais seguro!
1 Controle de acesso Automatiza
1 Fonte 12V
Instalação
10 tags de acesso
* Acesso por senha ou tag
Valor promocional com instalação e parcelamento especial. **R\$ 599,00**

Faltou energia? Chega de dor de cabeça!
Nobreak para automação de portão basculante, deslizante e pivante, com autonomia de até 120 ciclos de abertura e fechamento, em caso de falta de energia elétrica!
Valor promocional com instalação e parcelamento especial. **R\$ 1.499,00**

Monitoramento com qualidade de imagens em HD 720p
CFTV com imagens em HD.
Solicite seu Orçamento

(48) 3371.6000 / 9940.5332
[facebook.com/inovass](https://www.facebook.com/inovass)
www.inovasec.com.br

ESPECIAL: GESTÃO

Escutar com isenção, a arte de resolver conflitos

Em workshop promovido pelo Jornal dos Condomínios, coach e consultor jurídico ensinam como lidar com situações críticas e orientam sobre a hora de acionar um mediador

Roberta Kremer

Os conflitos sempre existem na humanidade. Onde há duas pessoas ou mais, existe a possibilidade de choques de ideias e atitudes. No condomínio, não é diferente. Que atire a primeira pedra o síndico que nunca teve de gerenciar um conflito. Uma das principais e mais difíceis demandas de administração condominial foi tema do *workshop* Gerenciamento e Resolução de Conflitos, promovido no dia 1º de Agosto, pelo Jornal dos Condomínios, no Castellar Hotel, em Florianópolis.

A parte jurídica da capacitação intensiva foi ministrada pelo consultor jurídico condominial Cristiano de Souza Oliveira, conciliador e mediador privado de São Paulo e autor do livro "Sou Síndico, e Agora?". As questões comportamentais ficaram a cargo da empresária e *master coach* Vanessa Tobias, certificada no processo *Unleash the Power Within* por Anthony Robbins, na Califórnia (EUA).

O advogado Cristiano de Souza Oliveira alertou sobre a necessidade de o síndico saber como identificar um conflito. Exemplos não faltam, como situações de moradores incomodados com alguma situação



Workshop promovido pelo Jornal dos Condomínios reuniu síndicos, administradores e profissionais de todo o estado e proporcionou aos participantes aprendizado específico para respaldar ações diante de situações de conflito em condomínios

e que começam a colocar cartas embaixo da porta do vizinho. "Uma questão simples, que se o síndico não intervier, pode virar uma bola de neve e gerar um problema sério", observa. Em resolução de conflitos, a escuta é fundamental. Segundo Oliveira, é importante criar espaços adequados e "jamais tentar resolver um conflito no calor da

emoção", acrescenta.

Mas há situações mais complexas em que o ideal é chamar um profissional para conciliação até para evitar riscos de ampliar o problema e acabar na Justiça. Um caso que Oliveira trabalhou foi de dois vizinhos que se agrediram por causa de *bullying* entre os filhos. A mulher de um dos condôminos

entrou em contato com o advogado e disse que queria entrar com uma ação judicial contra a vizinha de porta. Oliveira a convenceu a tentar uma mediação de conflito. O condomínio contribuiu cedendo o local para a sessão, as duas famílias participaram e o resultado foi que "as crianças pararam de fazer *bullying* porque os dois adultos foram jogar bola juntos", destacou Oliveira.

FOCO NO RESULTADO

Vanessa Tobias, que também é síndica de um condomínio de casas no bairro Cacupé, em Florianópolis, passou técnicas de lideranças e de administração de conflitos. Em uma série de dinâmicas em grupo, a profissional reforçou a necessidade de ser imparcial ao buscar resolver uma situação tensa entre moradores. "O principal

nessa questão é escutar com isenção", explica.

Sobre liderança, a *coach* ensinou métodos para ter foco na ação. Vanessa chamou os síndicos para refletirem sobre como querem ser reconhecidos na função. "Qual memória queremos deixar dentro da nossa posição de liderança? Essa é uma boa pergunta. Não é só como gerenciar contas e conflitos, mas também é sobre o clima que vou ofertar", destacou.

FERRAMENTAS PARA GESTÃO

O *workshop* contou com mais de 120 participantes vindos de vários pontos do estado como Timbó, Bombinhas, Joinville, Itapema, Balneário Camboriú, Rio do Sul, Criciúma, além da grande Florianópolis.

A síndica Ivone Biartz, que administra o edifício Biartz, em Jurerê, afirmou que as informações trazidas no evento fizeram com que ela reavaliasse sua compreensão sobre mediação de conflitos. "Em casos mais difíceis, sei que posso contar com apoio de administradoras e advogados", observou.

O síndico Bruno Hang Pereira, do Condomínio Campo Belo, no bairro Bucarein, em Joinville, se interessou principalmente pelas dicas de Vanessa Tobias de como tornar a assembleia mais dinâmica. "Vou trazer para o meu condomínio os ensinamentos de como tornar a reunião mais assertiva. Como ela disse, é planejamento para ter foco na ação. E também considere interessante a ideia de limitar o tempo de cada um falar para evitar encontros muito extensos", avalia Pereira.

ESSENCE: O PISO ESSENCIAL PARA REVESTIR SUA CASA.

NÃO FAZ TOX-TSC | FÁCIL DE LIMPAR | CONFORTO TÉRMICO | INSTALAÇÃO RÁPIDA E LIMP | GARANTIA DE 10 ANOS

Drywall - Steel Frame - Isolamento Acústico

BLUMENAU 47 3327.7070 | SÃO JOSÉ 48 3348.0660

ITAJAÍ 47 3348.1321 | TUBARÃO 48 3622.6156

CentroPlac

Steel Frame - Drywall

centroplac.com.br



APOIANDO O SEGMENTO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS



Representando o Sindicato da Habitação de Florianópolis e Tubarão (Secovi) no evento, o diretor da Pereira Jorge Contabilidade, Walter João Jorge Júnior, lembrou que o síndico deve saber identificar a diferença entre conflitos entre vizinhos e os de condomínio. Jorge Júnior destacou que, como o consultor Oliveira informou, o conflito é coletivo quando mais de um reclama. Neste caso sim, o síndico tem o dever de buscar formas de intermediar, como a contratação de um mediador.

Das prestadoras de serviços presentes, o Grupo Embrakon levou 13 colaboradores para o curso intensivo. Segundo o diretor João Machado, o que move a empresa a ser participativa nessas ações é a necessidade de sempre estar atualizado com os temas da área.

Para a diretora da Condominium Assessoria Contábil, Adriana dos Santos, os ensinamentos apresentados contribuem para uma mudança de postura e qualificação da forma de administrar um condomínio. "O doutor Cristiano explanou bastante sobre como lidar com conflitos e mostrou exemplos que acontecem no nosso dia a dia. A Vanessa apresentou métodos organizacionais interessantes, que vou levar para o meu trabalho em condomínios", observou Adriana, da administradora localizada em Balneário Camboriú.

DEVER CUMPRIDO

O evento, uma realização do Jornal dos Condomínios e Portal Condomínio SC, recebeu o patrocínio do Sindicato das Empresas de Segurança Privada de Santa Catarina (Sindesp) e Sindicato das Empresas de Asseio e Conservação de Santa Catarina (SE-AC). Contou com o apoio das empresas Belex Impermeabiliza-

ções, SCOND – Sistema de Gestão Online para Condomínios, e das entidades: Instituto Catarinense de Educação Profissional (Icaeps), e Sindicato da Habitação (Secovi).

A diretora geral do Jornal dos Condomínios, Ângela Dal Molin, afirmou que o *workshop* superou as expectativas. "Viver em paz e harmonia é o que todos buscamos. O tema do evento foi muito bem recebido, pois fica mais fácil para os síndicos intermediarem as situações de conflito dentro do condomínio com um aprendizado específico que respalde suas ações", afirma.

Ângela destaca o perfil dos participantes, que foi bem diversificado. "Empresas enviaram funcionários e síndicos clientes para capacitação. Condomínios investindo em seus síndicos lhes proporcionando um diferencial focado no aprendizado, e por fim, síndicos profissionais, administradores e advogados ampliando suas competências para prestar melhores serviços. Sem dúvida, o mercado de condomínios cresce a passos largos e eventos como esse acompanham essa evolução e fortificam o setor".

Para o diretor executivo do Sindesp e do Seac, Evandro Linhares, também presidente do Conselho Catarinense de Administração (CRA/SC), as entidades cumpriram seu papel de incentivar temas de capacitação que agregam competência aos administradores. "A gente vem através do Jornal dos Condomínios e entidades, como o Secovi, buscar oferecer oportunidade de capacitação para síndicos se manterem sempre atualizados. É uma parceria que dá certo", considerou Linhares sobre a participação expressiva de gestores condominiais no *workshop*. No evento, também foi realizado o lançamento do novo portal Condomínio SC (condominiosc.com.br).

GALERIA



Profissionais de Balneário Camboriú e Timbó no evento



Síndicos adquirem livro do Cristiano de Souza Oliveira



Belex Impermeabilizações no evento



Momento de interação entre palestrantes e alunos



Almoço de confraternização no Castellar Hotel

Evento serviu para a troca de experiências entre os gestores



Representantes de entidades apoiadoras e empresas enviaram colaboradores para participar do workshop



Certificado de conclusão na saída do evento



Itapema representada



SCOND – Sistemas de gestão online

25 Anos de Experiência no Segmento de Engenharia



Fiscalização de Obras, Laudos Técnicos, Projetos de Prevenção Contra Incêndio, Recuperação e Reforço de Estruturas, Projetos Portuários e Aeroportuários, Projetos de Estrutura e Fundações, CQP – Controle de Qualidade de Projetos.

Atuamos em todo o território nacional

Rua José Quirino, 147 Bairro São João – Itajaí/SC - CEP 88305-060 - Itajaí/SC www.estelengenharia.com.br | estel@estelengenharia.com.br Tel (47) 3046-2001

RLC

Vigilância Eletrônica

48 3047 3009

comercial@rlcvigilancia.com.br

Rua Eugenio Portela, 58 - Barreiros - São José/SC

CERCA ELÉTRICA
AUTOMAÇÃO
PREVENÇÃO DE INCÊNDIO
CFTV
INTERFONE
CENTRAIS TELEFÔNICAS

SOLUÇÕES EFICIENTES
PARA A SUA SEGURANÇA



www.rlcvigilancia.com.br

Revendedores autorizados
intelbras

Pintura em prédio vira patrimônio histórico

O prefeito Beto Preto de Apucarana (PR) assinou um decreto que estabelece o tombamento de um painel localizado em um condomínio no centro da cidade. A obra de arte de 230 metros quadrados, que traz a imagem de uma onça em meio à mata nativa, foi feita com recursos públicos por um artista mato-grossense já falecido e ilustra desde o ano de 1997 a parede lateral do Condomínio Edifício Ariane, popularmente conhecido como "Prédio da Onça". O local se tornou ponto turístico da cidade.



depois que a maioria dos moradores do prédio rejeitou a consulta feita pela Procuradoria Jurídica do Município que sugeriu um tombamento amigável. "Não tivemos alternativa a não ser recorrer ao tombamento compulsório. O condomínio vai receber uma notificação para parar qualquer tipo de atividade que coloque em risco a pintura", disse o prefeito.

Centenas de famílias carentes beneficiadas pelo programa Minha Casa Minha Vida estão sendo vítimas da violência do crime organizado em Santa Catarina. Em um condomínio em Criciúma, a polícia teve que fazer uma operação para recuperar os apartamentos da mão de uma facção criminosa. "Chegou a um ponto de ser apelidado de Carandiru por conta do número de criminosos que saem do sistema penal catarinense e se alojam lá. Eles estavam controlando o condomínio, expulsando moradores, tomando conta desses apartamentos, alugando, vendendo. Nós temos gravações de criminosos negociando os apartamentos", afirma o delegado Antônio Campos Neves.

Em um condomínio em Chapecó, no Oeste, são 480 apartamentos. Destes, 150 estão vazios. Muitas dessas famílias abandonaram o lar para fugir da violência.

A situação se repete por todo o estado, que tem 187 residenciais do Minha Casa Minha Vida. Em um condomínio de Joinville, no Norte, foram atendidas quase 600 ocorrências policiais em menos de dois anos. Em Palhoça, na Grande Florianópolis, quebraram carros de moradores quando tentaram acabar com o tráfico.

Em outro, em Blumenau, no Vale do Itajaí, os moradores precisaram negociar a paz com os traficantes. "A gente vive em pânico 24 horas", diz um dos moradores. "Nós moradores dialogamos com eles, tratamos bem e damos até comida quando eles pedem. A gente faz assim para não gerar violência", diz um morador.

Moradores de condomínio são expulsos por criminosos

Síndico e subsíndico respondem por ações não aprovadas em assembleia

Medidas não previstas no estatuto do condomínio e tomadas sem serem levadas a votação na assembleia são de responsabilidade exclusiva dos administradores. Com esse entendimento, o juiz da 4ª Vara Cível de Taguatinga condenou síndico e subsíndico de um condomínio a pagarem, de forma solidária, a quantia de R\$ 3.300,43 a título de reparação pelos danos causados ao não observarem os deveres firmados em convenção condominial. Em sua defesa, os réus afirmam que todas as medidas questionadas (exclusão de juros e multas de taxas de condômino em atraso, realização de obras em áreas comuns e adiantamento de valores a funcionários) foram estabelecidas de maneira correta, com autorização do escritório de contabilidade.

Ao analisar o feito, o juiz ressalta que a atuação dos representantes dos condôminos "deve guardar estreita consonância com a convenção ou estatuto". Sobre a exclusão de cobrança de multa e juros em decorrência de mora no pagamento de taxa condominial o juiz afirma que "tal prática mostra-se uma benesse em favor do condômino inadimplente, com menoscabo àquele que efetua o pagamento no tempo e modo devido. Pode-se, inclusive, com o passar do tempo, incorrer prejuízo frente à própria administração de receitas, uma vez que a prática adotada pelos réus mostra-se como incentivo ao não cumprimento das obrigações por todos".

Conheça o nosso
Plano de Negócios
e Gestão em
petrobras.com.br/png

OTIMIZAR
INVESTIMENTOS.
FOCAR EM
RESULTADOS.
SEGUIR
EM FRENTE.

Continuamos avançando em direção ao futuro.
Divulgamos o Plano de Negócios e Gestão 2015-2019.

Diante do cenário atual da indústria mundial de óleo e gás revisamos nossas metas para gerar valor aos acionistas. Vamos investir **US\$ 130,3 bilhões** até 2019 e chegar à produção de **2,8 milhões de barris** de petróleo por dia no Brasil em 2020. Estabelecemos prioridades, otimizamos investimentos e estamos focados nos resultados.

Seguir em frente é o que a gente faz. Todos os dias.

BR PETROBRAS

Ministério de
Minas e Energia

GOVERNO FEDERAL
BRASIL
PÁTRIA EDUCADORA

o desafio é a nossa energia

GARAGENS

Bomba submersa evita alagamentos

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

Da redação

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

No entanto, em muitos condomínios a importância de se instalar adequadamente o sistema somente é percebida quando já aconteceu o alagamento e os decorrentes prejuízos. De acordo com o técnico em dimensionamento hidráulico José Dionissa, de Balneário Camboriú, há síndicos e funcionários que des-



O alagamento das garagens é um problema frequente em muitos condomínios

conhecem o funcionamento e as necessidades das bombas submersíveis. "Alguns compram o equipamento sem saber que as bombas precisam ser instaladas e mantidas submersas em água para não queimar", explica.

Conforme apontou o técnico, além de permanecerem debai-

xo da água, as bombas devem funcionar constantemente para não travar na hora que realmente precisarem ser acionadas em razão da chuva. Se inativa por muito tempo, os rolamentos da bomba travam e o motor oxida. O ideal, segundo Dionissa, é programar um painel de coman-

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

COMO FUNCIONA

Para a instalação das bombas submersas, é necessário um estudo técnico de nível,

que irá identificar o ponto mais baixo - onde a água se acumula. Nesse local é feito um poço para armazenar o equipamento. A bomba possui um sistema automático que aciona o seu funcionamento de acordo com a presença de água. O líquido é drenado e expelido para as áreas pluviais, por meio do encanamento de saída da bomba para as tubulações externas do condomínio.

DICAS

- Realize manutenção na bomba submersa a cada dois anos - sem manutenção preventiva o equipamento não funcionará da forma esperada.
- Opte por instalar o painel de comando para manter a bomba sempre em funcionamento.
- Acople uma sirene de emergência no painel - ela avisará quando o equipamento de drenagem apresentar defeito.
- Existem muitos tipos de bombas submersas - antes de efetuar a compra, saiba qual é o equipamento adequado para o seu condomínio.

Jornal dos Condomínios
 599 curtidas · 17 falados sobre isso · 2 avaliações
 Faça parte!
facebook.com/jornaldoscondominios

ATENÇÃO SÍNDICOS.
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS COM QUALIDADE!
Condomínios Jc2
 Estamos convidando para uma parceria de bons negócios!
 Consultoria Financeira; Assistência a Assembléias; Gestão de Pessoas; Implantação de Condomínios; Cobranças; Pagamentos; Manutenção Predial; Departamento Jurídico; Condomínio On-line, Seguros.
www.imobiliariaj2.com.br e-mail: condominios@imobiliariaj2.com.br
 Av. Nereu Ramos 3099 - Sala 2 e 3 - Meia Praia - Itapema/SC - Fone/Fax: (47) 3368-5553 - Cel. (47) 8881-1951

ESPINDOLA E HELFRICH LTDA
 C.R.A.0948-J
Serviços para Condomínios
 Fone: (47) 3366 3562 / 3366 7013
www.balneiar.com.br/condominio
 Av. Brasil, 1151 - Sl. 04 - Centro - Baln. Camboriú/SC

UPTIME
 CONTABILIDADE
 • Empresas • Condomínios • Associações
 • Pessoas Físicas • Planejamento Tributário
 • Imposto de Renda • Registro e Baixa de Empresas
 Rua 3.130, nº 175 - 3º andar (esq. 3ª Av.)
 Centro • Balneário Camboriú • SC
www.uptimecont.com.br • 47 3367 4993

VOCÊ VAI QUERER A CHURRASQUEIRA SÓ PARA VOCÊ!
SEDANO'S
 Excelência em carnes.
 3ª Avenida . 1050 . Esquina com a Rua 2000
 Balneário Camboriú . SC
 Tel.: (47) 3246.4525
 (47) 3268.5727

Soluções rápidas e eficientes
 • Serviços de limpeza em prédios e condomínios
 • Zeladoria e Portaria
 Sr. Síndico,
 Atendemos Itajaí,
 Balneário Camboriú,
 Itapema e Navegantes.
 Orçamento sem compromisso
 (47) 3348 0551 / 3349 8388
 Rua Jacob Ardigo, 311 - Bairro Dom Bosco - Itajaí/SC

JV VERONEZI
MANUTENÇÃO E RESTAURAÇÃO PREDIAL PARA CONDOMÍNIOS
 Pintura | Elétrica | Hidráulica
 Impermeabilização | Pastilhas
 Porcelanatos e Granitos
veronezijor@hotmail.com
 (47) 3363-8454 / 9286-9510 Vivo / 9643-6924 Tim / 8451-9022 Oi

AS FINANÇAS DO SEU CONDOMÍNIO ESTÃO POR UM FIO?
DUPLIQUE
 SANTA CATARINA
 GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS
www.duplique.com.br

MANUTENÇÃO

Foco nos portões

Confira dicas e orientações de manutenção preventiva para estender o uso do equipamento

Soraya Falqueiro /Criciúma

Os portões automáticos cumprem o seu dever ao proporcionar segurança e conforto para os moradores. No entanto, como é uma das opções de entrada e saída do prédio, o bom uso desses instrumentos é imprescindível para evitar problemas e situações adversas, especialmente pelo fato de ser acionado diversas vezes ao dia.

No residencial Mariana, no bairro Centro, em Criciúma, existem três portões de garagem para atender aos moradores dos 36 apartamentos. “E estão funcionando direitinho”, confirma Marilete de Luca, que atua há nove anos como síndica no edifício. Há cerca de um ano e meio foi feita uma manutenção geral: os componentes eletrônicos dos portões foram trocados por modelos mais modernos. “Chamamos um profissional de confiança para verificar e vimos que o ideal seria substituir a placa. O custo não foi caro e garantiu que o bom funcionamento continuasse”, ressalta.

Mas o ato de buscar manutenção preventiva pode não ser uma rotina para todos os síndicos,



No residencial Mariana, existem três portões de garagem para atender aos moradores dos 36 apartamentos

destaca Daiane Teixeira, que trabalha em uma empresa de alarme residencial e automação, também no bairro Centro. Na empresa, a maioria das solicitações é para conserto imediato, especialmente quando acontecem descargas elétricas oriundas de trovoadas. “É muito comum termos um número maior de chamadas quando acontece este fenômeno. Se não, somos procurados apenas quando queima. Fazer manutenção geralmente não é um cos-

tume”, diz.

Daiane orienta que seria interessante que os síndicos buscassem um acompanhamento constante para evitar que problemas acontecessem, como lubrificar a corrente com o produto indicado para a marca e o modelo do motor. “Por exemplo, nos nossos motores é preciso passar desengripante, não pode ser graxa”, explica, lembrando que ter este cuidado é fundamental para o bom uso do portão.



DICAS

- Com o controle nas mãos, o morador pode optar por passar pelo portão da garagem para sair ou entrar no prédio, o que muitos acham mais prático no dia a dia. No entanto, escolher entrar pela portaria, e não pela garagem, aumenta a vida útil do portão eletrônico. Converse com os moradores sobre o assunto para evitar este possível desgaste do aparelho. Oriente também que é necessário esperar o ciclo completo (de abrir e fechar) para acionar novamente a abertura do portão.

- Procure um profissional ou uma empresa de confiança e busque fazer manutenções preventivas. É importante, por exemplo, verificar se o portão é compatível com o motor e com a frequência de uso pelos moradores, se as peças estão lubrificadas e se os cabos estão em boas condições.

- Em prol da segurança do condomínio, caso algum morador perca o controle do portão, é importante trocar o código de acesso. Converse com os condôminos sobre este quesito de segurança e agende com um profissional para fazer esta alteração, caso necessário.

20 anos
IMPROJEL

IMPERMEABILIZAÇÕES
MATERIAL E MÃO DE OBRA
FONE: (48) 32410431 / 32413966
Rua Altamiro di Bernardi 57
Campinas - São José

REALIZAMOS SERVIÇOS EM:

- Caixa d' água
- Piscinas
- Manutenção em Telhados
- Cisternas
- Terraços
- Venda de Material
- Lajes
- Banheiros
- Reformas em Geral

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO email: improjel@ig.com.br



O shopping da segurança



Indicamos os melhores instaladores da região.



Alarmes de incêndio convencionais e endereçáveis



Extintores



Rede de hidrantes



Pára-raios (SPDA)



Tampas de ferro fundido



Sistemas e conexões para rede de gás



Iluminações de emergência e saída



Proteção de colunas, parachoques e etc.

O que seu condomínio precisa está aqui.
Apresente este anúncio e ganhe 5%* de desconto.

* válido para compras acima de R\$ 1.000,00

Baln. Camboriú
47 3264-7777

Blumenau
47 3231-1111

Gaspar
47 3231-1111

São José
48 3241-6600

Na internet
zeusdobrasil.com.br/condominio

CANAL ABERTO ESPECIAL COM O SÍNDICO

Conciliar opiniões é um desafio na administração condominial e o tema foi abordado no workshop Gerenciamento e Resolução de Conflitos, promovido pelo Jornal dos Condomínios no dia 1º de Agosto, em Florianópolis.

A parte jurídica da capacitação foi ministrada pelo consultor jurídico **Cristiano de Souza Oliveira**, conciliador e mediador privado de São Paulo que ao final de sua exposição respondeu a dúvidas dos participantes. Confira algumas das respostas do especialista nesta edição especial do Canal Aberto:



DIREITOS E DEVERES

No meu condomínio, metade é inquilino e metade é condômino e há muito conflito, pois os proprietários acham que têm mais direitos, mas todos pagam igual. Queria saber quais são os direitos e deveres de proprietários e inquilinos e o meu papel.

Elza | síndica

Você é a pessoa que administra o condomínio para o bem dos possuidores, que são os que moram. A partir do momento em que você loca, você transfere uma parte de sua propriedade para um locatário. Óbvio que a diferença vai surgir em assembleias em quem vota o que: proprietária em questões extraordinárias, inquilinos nas ordinárias. Não tem diferença no dia a dia para administrar, pois você administra para todos.

Cristiano de Souza Oliveira

ANIMAIS

Tenho problema em um dos condomínios. Moradores reclamam do cheiro do cachorro do vizinho. Como lido com essa situação?

Helena | síndica profissional

A questão do cheiro do animal é a salubridade.

Iria pelo caminho da limpeza e salubridade que atinge a coletividade. Sempre tentando conversar para saber da receptividade da pessoa, antes de enviar qualquer notificação escrita. Trata-se de posse responsável do animal e respeito à coletividade.

Cristiano de Souza Oliveira

LOCAÇÃO

O condomínio que administro tem nove condôminos e dois salões de festas. Com o objetivo de arrecadar, os condôminos resolveram locar os espaços para eventos. Oito concordaram e um disse não. Em assembleia, tinha mais de dois terços. Mas pelo Código Civil exige 100% de aprovação. Qual a solução para isso?

Celso | síndico

A visão dos dois terços só caberia se houvesse uma convocação para alteração de convenção. Se a convocação for para autorização de locação, não vai poder locar porque é propriedade dele (união de parte privativa com parte coletiva). Sem esquecer que a locação teria que ser informada à Receita Federal e declarada no imposto de renda.

Cristiano de Souza Oliveira

CONVENÇÃO

Sou síndico de um condomínio em Joinville, onde possui 224 apartamentos e 25 anos de existência. Nunca passou por revisão de convenção e regimento interno. Mas um síndico fez alteração no regimento interno sem passar por assembleia. Em minhas mãos caiu o regimento interno desse síndico, e um dia mandei advertência morador, que me disse: no regimento que eu tenho eu posso fazer isso. O que faço?

Bruno | síndico

Tem que reunir a coletividade e mostrar que existem duas convenções, uma registrada em cartório e outra de um síndico que passou. Vamos fazer uma atualização e unificar? Então cria-se uma comissão para esse estudo.

Cristiano de Souza Oliveira

MEDIAÇÃO

Sobre mediação de conflitos, como entra na parte de contas do condomínio? Vou precisar fazer uma assembleia para que seja previsto, altere convenção e regimento interno. Qual o custo?

Rangel | síndico profissional

Não vejo a necessidade de se colocar em Convenção, porém se houver a previsão, o mesmo é amparado por legislação (Lei da Mediação). De forma mais comum, poder-se-ia chamar uma assembleia e expor aos condôminos que alguns conflitos, desde questões de vizinhança ou até mesmo administrativo, poderiam passar por mediação. Quando a questão for individual, o rateio das despesas é entre as partes. Quando coletivo, ou seja, da administração, está dentro do rateio normal do condomínio.

Cristiano de Souza Oliveira



Desde 1996 Administrando Condomínios com Excelência

- * Suporte Administrativo
- * Suporte Financeiro e Contábil
- * Suporte Pessoal / Suporte Jurídico
- * Síndico Profissional

Quer fazer parte de nossa família?
Solicite-nos uma proposta!
(48) 3241 1223

www.corretacondominios.com.br

CORRETA CONDOMÍNIOS
Zelando por você



A MP Engenharia Ltda atua, desde 1989, no ramo de reforma, reparo e manutenção em Condomínios Residenciais e Comerciais, bem como execução e ampliação de Lojas Comerciais, de Shopping ou de Rua. A empresa possui corpo técnico especializado e serviços realizados por mão de obra e fornecedores de primeira qualidade.

Rua Presidente Coutinho, 311 sala 403 - Centro - Florianópolis - SC
Fone: (48) 3324-1345 - (48) 9982-8109
mpengenharia@mpengenharia.com www.mpengenharia.com

Lohn

Esguadrias e Vidros

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

Esguadrias de Alta Performance.



Soluções Termoacústicas

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

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



Sensato

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

PIONEIRISMO COMPROMISSO SOLIDEZ

DESDE 1969

FLORIANÓPOLIS

48 3224.2585

Rua João Filho, 30 - Centro
CEP 88075-310 - Florianópolis, SC

ESTREITO

48 3248.3668

Rua São José, 1-472 - Bairro
CEP 88075-370 - Florianópolis, SC

www.sensato.com.br

Twitter.com/Sensato_

Facebook.com/SensatoCondominio



PLAC

PLANEJAMENTO E ACESSORIA DE CONDOMÍNIOS LTDA.

27 anos de grandes conquistas e desafios.

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

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



Adm. de Condomínios

Síndico Profissional

Consultoria

20 ANOS

www.portalexato.com.br

(48) 3322-3579

Rua Dr. Heitor Blum, 553 - Estreito - Florianópolis

Classsíncindico

AQUI O SÍNDICO ENCONTRA PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

ÁGUA / SISTEMAS DE TRATAMENTO / CAPTAÇÃO

Faça uma escolha inteligente!



Assistência Autorizada Schneider

Vendas e Consertos de Motobombas
Limpeza de Caixa d'Água (com certificado)
Dedetização

Impermeabilização com garantia

AIRTON BOMBAS

48 3282-5427

contato@airtonbombas.com

(48) 9171-2169

ADMINISTRAÇÃO / CONTABILIDADE

Sensato www.sensato.com.br 48 3224.2585

Σ XATO Contabilidade
Administração inteligente de condomínios, Este é o nosso forte
48 3322 3579
www.portalexato.com.br

CURSOS E TREINAMENTOS

BEUTER

Cursos de Qualificação profissional
(48) 3222 2911

Felipe Schmidt, 303 sl. 1001 - Ed. Dias Velho - Centro - Fpolis/SC • eliobeuter@yahoo.com.br

Treinamento e Reciclagem de:

ZELADORES • PORTEIROS

Sr. Síndico, indicamos profissionais treinados para cobrir férias ou contratação permanente sem custos.

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICOS / PERÍCIAS / REFORMAS / SERVIÇOS

ANR

ENGENHARIA

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

Contate o engenheiro: (48) 8481 1002 | 3206 5782

Preço, Qualidade e Rapidez

Especializada em: **Laudos • Projetos**
Reformas • Restauração
Lavação • Pintura

Construção em geral



Especializada em Condomínios

Novo Número:
Fixo (48) 4104 2318

www.baladi.com.br Cel. (48) 8403 5303

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

VISTORIAMOS SUA OBRA!

CLAUS
Especialista no trabalhos em alturas

clausprestserv@gmail.com
[facebook.com/Marcio Claus](https://www.facebook.com/Marcio Claus)



Manutenção predial
Lavação / Impermeabilização
Restauração e pintura

(48) 8497.1110 / 3375 2908
9918.2181 WhatsApp



CYMACO
EMPREITEIRA

www.cymaco.com.br

Retrofit de Fachadas
Recuperações estruturais
Pinturas Prediais
Impermeabilizações
Colocação de revestimentos cerâmicos

(48) 3348-0047

Recupere e valorize o seu imóvel com a especialista em Retrofit

DAV D
PINTURAS

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS
(48) 3346 4545 / (48) 9106 8446

■ PINTURAS PREDIAIS
■ REFORMAS
■ CONSTRUÇÕES

FASTwall

Especializada em condomínios

(48) 3028 7155 / 8808 8924

Reformas e Pinturas Prediais
Lavação Predial | Impermeabilização
Limpeza de Caixa d'água

Ver. Nagib Jabor, 452 - Sl 06 - Capoeiras - Fpolis

www.fastwall.com.br | contato@fastwall.com.br

JJBENITEZ
Engenharia e Impermeabilizações

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

(48) 3222 5172 | 4141 3570 | 8427.6484 | 9919 5497

■ PROJETOS, CONSTRUÇÕES
■ IMPERMEABILIZAÇÕES
■ REFORMAS, GALPÕES
■ PINTURAS PREDIAIS E RESIDENCIAIS

Grellert
Empreiteira

Cuidar do seu patrimônio é o nosso objetivo

grellertempreiteira@hotmail.com
www.grellertempreiteira.com.br

(48) 3206.8363 | 8474.2563 | 9950.5467

Rua Prof. Maria do Patrocínio Coelho, 188 - Pantanal - Fpolis/SC

Lavação predial • Recuperação estrutural
Colocação de revestimento cerâmico
Pinturas prediais • Impermeabilizações
Serviços de lavação em fachada de vidro
Lixação e Pintura de pisos

KWALTRAN Engenharia & Consultoria **CONSTRUÇÕES E REFORMAS**
www.kwaltran.com.br
CREA-SC080565-0 / IBAPE-SC00434

- Legalizamos seu Imóvel junto a Prefeitura de Florianópolis (Lei 506/14 / revogação da 374/10), Crea-SC, Celesc, CASAN, Bombeiros e Vigilância Sanitária.
- Especialista em Condomínios – Retrofit, Reformas, Pinturas, Impermeabilizações.
- Laudo de Inspeção Predial / Vistoria Cautelar / Perícia. • Orçamento sem compromisso.

(48) 3879 - 3336 / 9920 - 5488 / 8809 - 7346 E-mail: kwaltran@gmail.com



Especializada em:
Pinturas Prediais Impermeabilizações
Reformas em geral

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

pnovepinturas@bol.com.br

Rua Valmor Schroeder | 229 | Comercial Medeiros | Sala 106 | 88110-120 | São José (48) 3258-5655

PIRÂMIDE
EMPREITEIRA

(048) 3238.2324 / 9624.5291
contato@piramideempreiteira.com.br

Rodovia Virgílio Várzea, nº 1214 - Saco Grande - Florianópolis / SC www.piramideempreiteira.com.br

Solidez e Dinamismo para Executar sua Obra

Construção e Reformas
Residenciais e Comerciais
Hidráulica, Elétrica, Pintura e Alvenaria

PRAVALIAR
Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho

Inspeção Predial e Laudo Técnico

- Laudos de vistoria e inspeção predial
- Laudos judiciais e extra judiciais
- Laudos, consultoria e fiscalização de obras em condomínios

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

(48) 3223 6363 | 9980 9377

pravaliiarengenharia@gmail.com | www.pravaliiarengenharia.com.br

TO Engenharia
Diagnóstica

Consultoria em Segurança de Edificações

Tel: [48] 3024-9836 | [48] 9911-0369

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

Schnel
EMPREITEIRA

Lavação - Pintura - Restauração - Reformas Prediais
www.schnelempreiteira.com.br

IMPERMEABILIZAÇÃO

Solução definitiva para limpeza e impermeabilização de caixas d'água

- Sistema para impermeabilização em laminado de PVC
- Facilidade na Limpeza
- Totalmente atóxico e inodoro
- Durabilidade e higiene
- Instalação em 1 dia
- Garantia de 8 anos

Consulte também sobre revestimentos em lagoas e lagos artificiais

Caixa D'água

(48) 3207 8235

www.caixadaguarevestimentos.com.br | carlos@caixadaguarevestimentos.com.br

VIDROS / FECHAMENTO DE SACADAS

RD VIDROS
EFICIÊNCIA E AGILIDADE

Promoção
Box a partir de R\$ 300,00

SACADAS | MUROS | BISOTÊ
ESPELHOS DECORATIVOS
COBERTURAS | VIDROS TEMPERADOS

daniardvidros@gmail.com

(48) 3307.9767 / 9907.3166

Visite nosso site: <http://daniardvidros.wix.com/rdvidros>

CRICIÚMA

CONTASUL
administração de condomínios
Compromisso com a valorização do seu patrimônio

(48) 3437-2754 | (48) 3433-3813 | (48) 8829-9636
www.contasulsc.com.br

Rua Cel. Pedro Benedit, 190, Sala 313, Ed. Catarina Gaidzinski
Centro - Criciúma - SC | condominio@contasulsc.com.br

CP CONTAP
CONDOMÍNIOS

Administração de condomínios • Assessoria direta ao síndico
contapcondominio@engeplus.com.br (48) 3437-1431 | 9929-9601
R: Cel. Pedro Benedit, 190 | CJ. 17/21 Térreo | Centro Criciúma

CONSUCRIL

Administradora de Condomínio

consucriladm@gmail.com 48 3433.3494 3433.3801

OTIMIZA
condomínios

O nosso compromisso é com a sua satisfação

www.otimizacondominios.com (48) 3045-5799

JOINVILLE

● SÍNDICO PROFISSIONAL
● GESTÃO CONDOMINIAL
● ASSESSORIA PARA MODERNIZAÇÃO



www.bhpfacilities.com.br
contato@bhpfacilities.com.br
Fone: (47) 8842 8542

CLASSI EMPREGO

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

MAGNOLIA LEAL CAMARGO
(48) 9977 1645
MAYCON RAMIRES MARTINS
(48) 9676 4200 / 9621 1560
JOSE BRAVE
(48) 9838 4388
MARIVALDO FERREIRA DA
SIULVA
(48) 9856 5079

TELMA T. S. SCHNEIDER
(48) 9162 9414
ALDAIR DE BRITO
(48) 9102 7791 / 9668 2148
GILSON J. F. MORAIS
(48) 9628 3671 / 9193 5547
LUCAS HORN
(48) 8842 1197 / 3266 4462
VILMA F. DA SILVA
(48) 9913 5083

ARIANE F. DE OLIVEIRA
(48) 8500 1647 / 8446 0692
VALCINEI RIBEIRO
(48) 3240 9788
MARCOS J SANTANA
(48) 8500 1757 / 3093 6075
ANDERSON SCOTO
(48) 8481 3687 / 9188 3444
CLARICE DE SOUZA
(48) 8437 3823

AGENDE-SE

Atualidades na Administração Condominial é tema do 18º Conami

A administração condominial está diretamente relacionada ao bem-estar das pessoas. Em um ambiente de crescente complexidade é necessário conhecer o ambiente e criar normas e parâmetros que orientem as empresas com o objetivo de beneficiar a sociedade. Com este

enfoque, países conseguem avançar na direção de programas de autorregulamentação, como o brasileiro Procondo - Programa de Autorregulamentação da Administração Condominial, que visa à certificação das empresas. Atualidades na Administração Condominial em Portugal e no Brasil é tema do 18º Conami e será abordado em palestra por Vitor Amaral (POR) - Presidente da Apegac - Associa-

ção Portuguesa das Empresas de Gestão e Administração de Condomínios e Deborah Mendonça (RJ) - Presidente da Abadi - Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis.

O painel apresentará a realidade da administração condominial em Portugal e o programa de autorregulamentação no Brasil.

As inscrições estão abertas no site www.conami2015.com.br. O Congresso tem o apoio dos Secovis de todo o Brasil, da Fecomércio-SC e CRECI-SC.

O evento, que acontece de 30 de setembro e 2 de outubro, no Majestic Palace Hotel, em Florianópolis/SC, é organizado pelo SECOVI de Florianópolis e Tubarão.



PLANEJAR
PARA
REALIZAR.

Palestra Segurança em condomínios

No mês de Outubro, o SCOND - Sistema e Gestão Online para Condomínios & parceiros promovem evento para falar e dar dicas sobre a segurança nos condomínios atualmente:

Palestrante: Fernando José Luiz - Coronel da Polícia Militar de Balneário Camboriú com 35 anos de experiência.

Local: AMFLO/CDL em São José

Horário: 19:00 às 21:30h

Programa: Coffee Break, palestra, sorteio de brindes e rodada de perguntas. Aguarde! Em breve, mais informações.

O TRABALHO DO
GOVERNO
FEDERAL

EM PARCERIA COM ESTADO E MUNICÍPIOS

AVANÇA
em FLORIANÓPOLIS,
AVANÇA no
BRASIL

▶ Na saúde, com o **Mais Médicos**, 14 profissionais beneficiam 48 mil pessoas. Mais de 87 mil recebem medicamentos gratuitos para asma, hipertensão e diabetes.

▶ Na educação, estão garantidos recursos para construção de 12 creches; 5 já foram concluídas. E o Pronatec beneficia mais de 26 mil jovens e trabalhadores com qualificação profissional.

▶ Com investimentos do PAC, as obras de urbanização do Maciço Morro da Cruz vão melhorar a qualidade de vida de 5.700 famílias.

Saiba mais: brasil.gov.br

GOVERNO FEDERAL
BRASIL
PÁTRIA EDUCADORA

SEGURANÇA

Avalie os riscos do seu condomínio

Especialistas dão dicas de prevenção para evitar acidentes

Roberta Kremer

A costumada a ter um olhar apurado para a gestão de riscos, a controladora e administradora Rosely de Oliveira Schwartz ficou ainda mais rigorosa sobre o assunto após um acidente no condomínio onde era síndica na zona Norte de São Paulo. Ela foi acompanhar a troca de motor do portão eletrônico da garagem e, durante o trabalho do serralheiro, a estrutura de 500 quilos de ferro caiu sobre as suas pernas. O resultado: precisou fazer cirurgias nas duas pernas, ficou dois meses hospitalizada e passou por um longo período de sessões de fisioterapia.

Passada a experiência, a professora de cursos para síndicos alerta aos gestores condominiais sobre a garantia de um seguro para cobrir responsabilidade de terceiros e a inclusão de cláusula nos contratos com as prestadoras de serviços que envolvam a gestão de riscos.

No caso de Rosely, ela fez apenas um acordo para o condomínio contribuir com os custos do tratamento. Mas se fosse outra pessoa, poderia pedir também indenização, e as despesas em consequência do acidente seria ainda maior.

Como atua na área de consultoria para condomínios desde 1994, Rosely vivenciou outros pequenos acidentes por falta de previsão de riscos nos prédios. Ao fazer a inspeção visual de um edifício para o relatório financeiro, há três anos, ela caiu em um degrau de acesso à cisterna. Teve torções nas duas pernas. O local tinha baixa iluminação, mas não tinha sinalização. “Eu ministro aula dessa parte de previsão de risco. Quando se contrata fornecedores de pintura, sempre alerta sobre os cuidados que se deve ter para lugares altos. Mas o risco está em toda a parte, em qualquer trabalho. Ao fazer gestão de risco, precisamos visualizar o que pode acontecer num serviço”, observa.



Rosely Schwartz alerta para o risco de acidentes e a inclusão de cláusula específica nos contratos com as prestadoras de serviços

OS PILARES DA PRECAUÇÃO

Profissional com 25 anos de experiência no mercado de seguros e gestão de riscos, o consultor Carlos Alberto dos Santos orienta os síndicos sobre prevenção nas instalações dos prédios, na prestação de serviços e no dia a dia do condomínio. Santos já elaborou manuais de contingência para auxiliar os gestores de 120 condomínios de São Paulo.

Segundo Santos, o primeiro pilar na gestão de risco é conhecer as instalações e o segundo é garantir as manutenções preventivas e ter o sistema de proteção contra incêndio do prédio em dia. Mas ainda tem a questão de pessoas. “O maior risco em um condomí-

nio são os próprios condôminos. Tem gente que gosta de colocar vasos nas beiras das sacadas e pode cair em uma pessoa e acontecer um grave acidente. Às vezes, a gente vê empregadas penduradas limpando vidros nos apartamentos, é um risco para o próprio trabalhador”, explica.

As áreas frequentadas por crianças merecem um cuidado especial. Ele dá o exemplo de uma vistoria que fez em um condomínio. Santos percebeu que funcionários terceirizados da limpeza deixaram galões de desinfetante e amaciante em uma churrasqueira perto do playground. “Uma criança curiosa pode ingerir ou inalar algo e até morrer. Muita gente pensa que as ações de gestão de risco são caras, mas em um caso como esse é só cobrar do funcio-

nário e da empresa de limpeza que essa ação é inaceitável”, diz. Outras recomendações são instalar portões na área da piscina para evitar que animais e crianças caiam na piscina, e colocar as tomadas e interfones no alto em locais com circulação dos pequenos, como as brinquedotecas.

PRESTADORES DE SERVIÇOS

Por fim, Santos adverte que o zelador deve fiscalizar os prestadores de serviços para garantir que terão atitudes preventivas. No trabalho de uma empresa de lavagem de vidros em um condomínio, o consultor percebeu que os funcionários descascaram os fios e ligaram a máquina diretamente no quadro de força do elevador. “É um risco enorme. Pode queimar o painel de comando de elevador. Pode dar um curto-circuito na ligação direta”, explica.

Na contratação de seguros, o conhecimento dos principais fatores de risco do prédio deve ser levado em conta. Além das coberturas básicas, sejam elas contra incêndio e responsabilidade civil do síndico e zelador, o ideal é conferir o perfil do condomínio, em conjunto com o corretor. “O principal é visualizar se está contratando parte correta ou não? Estou contratando coberturas que preciso? Tenho condomínio com excesso de vidros, estão vou incluir isso no seguro”, recomenda.



Restauração e Pintura Predial

IMPERMEABILIZAÇÃO DEFINITIVA c/ BORRACHA LÍQUIDA
▶ Produto com 45 anos de vida útil

Especializada em Condomínios

48 3337.0889 / 9175.9900
amplaempreiteira@gmail.com
www.amplase.com.br

CONCERTINAS / FLAT WRAP



Proteja Seu Patrimônio ao Custo de Manutenção Zero!



REDE LAMINADA / LANÇA PROTEÇÃO ANGULAR

Biss

Soluções em Segurança

(48) 3259.3334

PROJETO E ORÇAMENTOS
comercial@bisseguranca.com.br



Lavação - Pintura - Restauração
Reformas Prediais
Especializada em Condomínios

(48) 3257.1919 | 9969.3919 | 9914.5666

www.schnelempreiteira.com.br



24 anos

trabalhando com qualidade



ADELANTE
COBRANÇAS DE CONDOMÍNIOS

A certeza da receita para o planejamento da administração do seu condomínio.

www.adelantecobrancas.com.br

48 3222.5611 / 9632.5958

Rua Felipe Schmidt, 249 - SI 1211 - Centro Comercial ARS - Fpolis - SC

COBRANÇA GARANTIDA DE CONDOMÍNIO
ASSISTÊNCIA JURÍDICA QUALIFICADA
RECEITA INTEGRAL ANTECIPADA



O PRÊMIO QUALITY BRASIL instituído pela INTERNATIONAL QUALITY COMPANY está sob a égide da Sociedade Brasileira de Educação e Integração SEGMENTO: PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE COBRANÇA DE TAXAS DE CONDOMÍNIO



Única empresa catarinense de cobrança garantida a receber o prêmio nacional Quality Brasil 2014