

Jornal dos Condomínios

ANO 15 - Nº 183 - FEVEREIRO 2017 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

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

Como evitar atritos com vagas de garagens

Vizinho que para na vaga errada, espaço usado como depósito, transtornos com vagas presas, automóvel maior do que a área. Quando o assunto é vaga nas garagens, o dia a dia traz diferentes situações comuns, mas que acabam causando incômodo aos moradores e, conseqüentemente, ao síndico, que recebe as reclamações. Convenções bem definidas e informação sobre que é permitido ou não quando o assunto é vagas na garagem ajudam a facilitar a vida de todos.



Páginas 8 e 9

Valmir Schmitz, síndico do Residencial Porto Rico, de São José

EM SC

BALNEÁRIO CAMBORIÚ

Uniformes garantem conforto e organização para os funcionários

Página 10

STJ

Condomínio ganha proteção similar à do consumidor

Página 12

DIREITOS TRABALHISTAS

Morte de funcionário do condomínio

Página 14



NÃO ADMINISTRE COM A METADE: RESOLVA A INADIMPLÊNCIA E CONTE COM A RECEITA INTEGRAL DO SEU CONDOMÍNIO.

O SERVIÇO DE COBRANÇA GARANTIDA OFERECIDO PELA DÚPLIQUE POSSIBILITA A ANTECIPAÇÃO DA RECEITA INTEGRAL PARA O CONDOMÍNIO, ELIMINANDO A INADIMPLÊNCIA E FORNECENDO O CONTROLE FINANCEIRO PARA A REALIZAÇÃO DE OBRAS E OUTRAS BENEFITARIAS.

DUPLIQUE
SANTA CATARINA
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS
WWW.DUPLIQUE.COM.BR

VAI PINTAR O PRÉDIO?



30 ANOS

ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA

www.pinturasopequeno.com.br

(48) 3269 1400 | 99991 0613 | 98426 3496

contato@pinturasopequeno.com.br

GRUPO ADSERVI
TERCEIRIZAÇÃO COM EXCELÊNCIA

**Portaria Remota
Vigilância e Portaria
Limpeza, Conservação e Zeladoria**

Rua Gerônimo Thives, 196 Barreiros - SÃO JOSÉ/SC
(48) 3346-7887 / (48) 99106-6551
www.grupoadservi.com.br

20 ANOS
Tech New
Arquitetura & Consultoria

Especializada em Condomínios

- Pinturas prediais
- Laudos técnicos
- Tratamento estrutural

www.tn1.com.br
(48) 99982 8141 / 3235 2379
contato@tn1.com.br

UNIÃO SERVIÇOS

- ♦ PORTARIA
- ♦ ZELADORIA
- ♦ LIMPEZA
- ♦ RECEPÇÃO

Condomínios e Empresas
Qualidade com melhor preço. Solicite orçamento!

(48) 3286.1677 / 99685.2727
uniaoservicos@hotmail.com.br

Rua João Aldoff, nº100, Sala 2 - Ponte do Imaruim - Palhoça

PONTUAL COBRANÇAS

www.pontualcobranca.com.br
(48) 3224-6669
Rua Felipe Schmidt, 390 - sala 102
Centro - Galeria Comasa - Florianópolis

A INADIMPLÊNCIA PREOCUPA SEU CONDOMÍNIO? NÓS GARANTIMOS A SUA TRANQUILIDADE!

- ▶ Equipe especializada em cobranças
- ▶ Garantia da receita do condomínio
- ▶ Assessoria administrativa

Sensato

PIONEIRISMO COMPROMISSO SOLIDEZ

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

FLORIANÓPOLIS
Rua Deodoro, nº 200 P andar
Edifício Dahl Amin
Centro de Florianópolis / SC
(48) 3224.3585

ESTREITO
Rua São José, 472,
Balneário do Estreito
Florianópolis/SC
(48) 3248.3668

/SensatoContabilidade
@SensatoContabilidade
Sensato.com.br

Condomínio poderá se valer das regras do CDC

Contratar profissionais e empresas para prestar serviços para o condomínio é uma das funções mais importantes dos gestores e a parceria com um bom fornecedor é uma das garantias do síndico para uma gestão tranquila. Quando isso não acontece pode causar não apenas transtornos, mas também prejuízos financeiros aos condôminos. Uma boa notícia para aqueles que se deparam com essa situação é que em recente entendimento do Superior Tribunal de Justiça (STJ), o condomínio pode se equiparar ao consumidor e se valer das regras do Código de Defesa do Consumidor (CDC). Saiba quais os benefícios estão assegurados para os condomínios nas relações jurídicas com seus fornecedores de produtos e serviços.



Angela Dal Molin com Walter Junior, diretor de condomínios do Secovi Florianópolis, Washington Gasparotto e Pedro Bertolino da RBS TV

Com a proximidade do desligamento do sinal analógico de televisão na Grande Florianópolis a RBS TV, Secovi Florianópolis e Jornal dos Condomínios firmam parceria

para sanar dúvidas e preparar os síndicos para possíveis questionamentos dos condôminos em seus edifícios. Nesta edição veja como participar do evento FALA SÍNDICO! - uma das ações que estão sendo programadas por meio da parceria - para que os síndicos se inteirem do processo e garantam o sinal digital nas residências dos condôminos. As inscrições são gratuitas e as vagas limitadas.

Veja também nesta edição um guia que elenca o que é permitido ou não quando o assunto é vagas na garagem e saiba como agir diante da morte de um funcionário, quais providências legais devem ser tomadas pelo empregador e que darão suporte para os familiares.

Boa leitura!
Ângela Dal Molin

Expediente

Jornal dos Condomínios

Direção Geral:

Ângela Dal Molin

angeladalmolin@condominiosc.com.br

Coordenação editorial:

Vânia Branco

jornaldoscondominios@terra.com.br -

Equipe de jornalistas: Graziella Itamaro,

Beatriz Carrasco, Sibylla Loureiro e Rafael

Thomé - Revisão: Tony Rodrigues -

Diagramação: Edson Egerland

Impressão: GRUPO RBS

Redação: (48) 3028 1089

contato@condominiosc.com.br

Para anunciar: (48) 3207 6784 /

comercial@condominiosc.com.br

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



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



Contabilidade para:

- Condomínios
- Empresas
- Imposto de Renda

(48) 3024.4728 / 99108.7856 www.ocontabilistasc.com.br

R. Des. Pedro Silva, 2677 Loja 2 Coqueiros - Florianópolis/SC



MONITORAMENTO DE CÂMERAS E ALARMES

RASTREAMENTO VEICULAR

PORTARIA VIRTUAL

e muito mais. Khronos, a primeira em segurança.

grupokhronos.com.br

Khronos
SEGURANÇA



RBS TV, Secovi e Jornal dos Condomínios firmam parceria para disseminar a TV digital

Com a proximidade do desligamento do sinal analógico na Grande Florianópolis, organizações se unem para difundir informações sobre o tema

Da redação

O sinal analógico de televisão tem dias contados na Grande Florianópolis. Está previsto para 31 de janeiro de 2018 o chamado switch-off (desligamento do sinal analógico) em cinco cidades da região: Florianópolis, São José, Palhoça, Biguaçu e Paulo Lopes. A determinação é do MICTIC (Ministério da Ciência, Tecnologia, Inovação e Comunicações), que pretende finalizar o processo em todo o território nacional até 2023, com o objetivo de oferecer melhorias ao sistema de telecomunicações no Brasil.

Mas isto não significa que a população ficará sem televisão. Pelo contrário, todos continuarão tendo acesso à TV digital aberta e gratuita, com ainda mais qualidade de imagem e som, além de diversas outras vantagens. Agora, a população só precisa se adequar para a recepção do sinal digital.

Pensando nisso, a RBS TV, o Secovi Florianópolis e o Jornal dos Condomínios firmaram uma parceria para difundir informações sobre o tema. A intenção é contri-



O sinal analógico de televisão tem dias contados na Grande Florianópolis

buir com informações aos síndicos dos edifícios da grande Florianópolis, para que todos entendam o processo e saibam que adequações são necessárias para que os moradores tenham os benefícios da TV digital em seus lares.

O Secovi incentiva iniciativas que tragam benefícios e melhorias na qualidade de vida da sociedade e o meio televisivo é importante para o entretenimento e informação. Neste processo, os síndicos podem adotar o papel de

facilitadores, garantindo o sinal de TV nas residências de todos os condôminos – destaca Walter João Jorge Jr., diretor de condomínios do Secovi.

O sinal digital da RBS TV já está disponível para o público da região desde 2008. Entre as vantagens, estão imagem em alta definição, melhor qualidade de áudio, mobilidade, recursos de acessibilidade e opções de interatividade que só a TV Digital oferece. E tudo isso continua sendo ofere-

cido de maneira gratuita e de fácil acesso aos telespectadores.

– Queremos contribuir com informações aos síndicos dos edifícios da Grande Florianópolis para que todos saibam um pouco mais sobre o processo e as adequações para que os moradores tenham os benefícios da TV digital em seus lares. Entendemos que, ao esclarecer a população sobre o tema, garantiremos um melhor serviço com custos reduzidos, especialmente nos condomínios – destaca o gerente técnico da RBS TV, Washington Gasparotto.

Por meio da parceria entre as

organizações, serão realizadas ações para sanar dúvidas e preparar os síndicos para possíveis questionamentos dos condôminos em seus edifícios. Um bom exemplo é o evento Fala Síndico, um encontro que será promovido pelo Secovi Florianópolis/Tubarão, em parceria com a RBS TV e o Jornal dos Condomínios. Na ocasião, os síndicos poderão tirar dúvidas sobre como garantir o sinal digital nas residências dos condomínios após o desligamento do analógico na Grande Florianópolis. Confira mais detalhes abaixo:

SERVICO

Fala Síndico – Informações sobre a TV digital e o desligamento do sinal analógico

Local: Hotel Floph – R. Artista Bitencourt, 14, Centro, Florianópolis

Data: 17 de março de 2017, às 8h30, com welcome coffee

Entrada gratuita e vagas limitadas

Inscrições em: www.secovifloripa.com.br/eventos

Mais informações pelo e-mail servicos@secovifloripa.com.br, pelo telefone (48) 3223-1440 e inscrições nos sites do SECOVI: (www.secovifloripa.com.br/eventos) e do Jornal dos Condomínios (www.condominiosc.com.br/agenda/eventos)

Prevenir
Parceria pela vida

Projetos e acompanhamentos personalizados para vistoria do corpo de bombeiros

**Hidrantes, Para-raios
Alarmes de incêndio
Iluminação de emergência
Instalações elétricas
Sinalização de saída
Extintores de incêndio
Corrimãos, Guarda Corpo
Portas Corta Fogo
Laudos com ART**

tiago@prevenirsc.com.br (48) 3304.2014 Rua Professora Julieta Nicolich Costa, 30 - Jd Atlântico Fpolis

TUDO EM 6X
CARTÃO/
BOLETO

SANTANA EQUIPAMENTOS FITNESS
www.santanafitness.com.br
santanafitness@santanafitness.com.br
(48) 3348-7879 / 99926-3333

PROMOÇÃO DO MÊS!!

TORRE DE HALTER REVESTIDO 1 A 10KG PAR R\$1580,00

ESPALDAR DE AÇO TUBULAR (L=1200X A=2000mm) R\$890,00

ESTAÇÃO 1000 SEMI PRO R\$2580,00

www.personnalitecobrancas.com.br

CONDOMÍNIO AB C32 000000243585096-273 AG 2345-7 ES 2 T 8 V: 10/05/2016

Cobrar o condomínio não precisa ser uma dor de cabeça.

Com nossos serviços, garanta o recebimento da sua receita, e antecipação de até 100% do valor do condomínio.

E o mais importante, todos são beneficiados: síndicos, condôminos e condomínios.

Consulte-nos sem compromisso:
47 3368.5150

Personnalité
COBRANÇAS

PERGUNTE AO ARQUITETO



Mariana Pesca
Arquiteta e
urbanista

Na reforma do salão de festas do condomínio é possível fazer no mesmo local o espaço gourmet? Poderia um único espaço se adaptar para as duas funções?

Sim e a maioria dos novos empreendimentos estão sendo entregues com apenas um ambiente que serve as duas funções. No entanto algumas situações precisam ser observadas. É importante que exista uma saída externa para o duto de exaustão da coifa, desta forma os convidados não saem da festa com cheiro de comida. Caso o cozinheiro seja o anfitrião, ele precisa estar integrado a recepção, já se a opção for contratar um buffet, o ideal é que o mesmo fique preservado dos convidados. A implantação de portas de correr que possam integrar ou camuflar a cozinha é uma alternativa, outra é ter uma cozinha de serviço anexada ao espaço gourmet.

Algumas infra estruturas ajudam a tornar esse espaço bem convidativo, como um bom sistema de áudio e vídeo, tratamento acústico, climatização, persianas para privacidade interna e uma louçaria planejada para contemplar tudo que for necessário durante a recepção. Desta forma o condômino não precisa trazer muitas coisas do seu apartamento, fazendo desse espaço a extensão da sua casa.

Envie sua pergunta para:
contato@condominiosc.com.br

LEGISLAÇÃO

O direito de ir e vir

Edifícios precisam estar adequados às necessidades de moradores portadores de deficiência

Sibyla Loureiro

A pesar das leis que garantem a acessibilidade de pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida em edifícios públicos e privados, muitos condomínios ainda não estão adaptados à legislação. A constatação é do presidente da Associação Florianopolitana de Deficientes Físicos (Aflodef), José Roberto Leal, que defende o cumprimento das leis federais e municipais (veja o quadro) para melhorar a qualidade de vida não só dos deficientes, mas também dos idosos. “É preciso retirar as barreiras e obstáculos para as pessoas se tornarem independentes e integradas à sociedade. Do contrário, são presidiárias nas próprias residências”, avalia José, destacando três principais acessos para promover o direito de ir e vir: estacionamento, rampa e elevador. Além da habitação, ele cita outros itens como escola, transporte e calçadas.

Portador de paralisia infantil, José é cadeirante e conhece bem a realidade de Florianópolis. “Geralmente, os construtores apresentam o projeto com todas as normas de acessibilidade, mas depois mudam tudo e não há fiscalização da prefeitura”, denuncia. Há 12 anos à frente da Associação, ele tem como principal meta ampliar o programa Porta-a-Porta, que atende às cidades de Florianópolis e São José.

Trata-se do transporte de pessoas deficientes – na faixa etária de 8 a 30 anos, aproximadamente – para a escola, para o trabalho, para tratamento médico, para a fisioterapia, entre outros. No total, são nove carros adaptados que



Sindicato Rodrigo Ramos: “Aqui no condomínio Solar das Andorinhas a acessibilidade está garantida”

CONHEÇA AS LEIS

Lei n. 10.098/2000

Lei Federal n. 13.146/2015 - Estatuto da Pessoa com Deficiência

Lei Municipal de Florianópolis n. 7801/2008

DECRETO

Com a assinatura do Decreto n. 16.698, publicado no Diário Oficial de 5 de outubro de 2016, todos os imóveis construídos em Florianópolis deverão comprovar o cumprimento das normas de acessibilidade no processo de “habite-se”. O decreto foi assinado pelo prefeito Cesar Souza Júnior. A Lei não fala em prazos, mas na obrigatoriedade de ter

os acessos. Assim, os condomínios que não estiverem de acordo com as normas estarão irregulares e, mediante denúncia e fiscalização, serão obrigados a se adaptarem. Aí sim tem um prazo que é, em regra, de 45 dias, e depois multa se não cumprir.

Fonte: Rafael Reis Nunes, advogado.

conduzem – por dia – 108 passageiros. No entanto, na fila, estão cerca de 50 pessoas aguardando uma vaga. “É preciso inserir, principalmente, essa clientela no mercado de trabalho”, defende José.

Um dos passageiros é Artur Metzger, 11 anos. Com paralisia

cerebral e deficiência auditiva, Artur frequenta a Associação de Pais e Amigos dos Excepcionais (APAE) há quatro anos. Perto do meio-dia o transporte pega ele em casa e o traz de volta às 17 horas. “É uma maneira de ele ter novos contatos e interagir com as pesso-

Σ XATO
CONDÔMIOS E CONTABILIDADE

Experiência e profissionalismo
para o sucesso de sua empresa e condomínio

Síndico Profissional • Contabilidade
Administração de Condomínios e Consultoria

www.portalexato.com.br

(48) 3322.3579 / (48) 3028.3579 Rua Doutor Heitor Blum, 553 - Estreito - Florianópolis/SC



Newtec
GERADORES

A SUA ENERGIA EM BOAS MÃOS

Produtos e Serviços em Grupos Geradores



MANUTENÇÃO

VENDA

LOCAÇÃO

www.newtecgeradores.com.br

newtecgeradores@newtecgeradores.com.br

(48) 3304 6307 / (48) 3343 9313

Atendimento
24 horas

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

PEREIRA JORGE
condomínios desde 1969

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

Desde 1969 prestando serviços de qualidade e eficiência.

(48) 3225-1934

www.pereirajorge.com.br

Assessoria Contábil completa para Condomínios

Rua Bento Gonçalves, 183 - Sala 202 / Centro Executivo Pedro Xavier - Centro - Fpolis / SC



as. Como usa fraldas e não come sozinho, é uma criança especial - com muitas limitações - que precisa ser estimulada para melhorar a sua qualidade de vida”, elogia a mãe, Tânia Michelle Siewert.

BONS EXEMPLOS

Morador do Condomínio Solar das Andorinhas, em Campinas, Artur dispõe dos principais acessos para sair de casa. Como reside no 6º andar, ele precisa usar o elevador e, na saída do prédio, uma rampa. “Não é o ideal para um cadeirante que se desloca sozinho, pois a rampa é alta e o deficiente precisa de ajuda para vencer o caminho. Mas facilita o nosso dia a dia”, diz Tânia. Inaugurado em 2001, o condomínio tem 13 andares, dois elevadores e garagem. “Minha sorte – quando comprei o imóvel e nem imaginava que teria um filho com necessidades especiais – foi ter escolhido um apartamento de três quartos, sendo a suíte com uma banheira de hidromassagem. Hoje ela é usada por Artur”, explica Tânia.

Para o síndico Rodrigo Ramos da Silva, a acessibilidade nos condomínios é um dos itens importantes. “Aqui no prédio está tudo certo. Até agora não recebemos nenhuma solicitação referente à instalação de novos equipamentos. O pessoal está bem feliz”, comemora Rodrigo. Segundo ele, a construtora já entregou o imóvel com os requisitos de acessibilidade previstos na legislação e, em casos de emergência, o prédio possui ainda rampa na saída da garagem. Rodrigo reside há sete anos no condomínio, mas já conhecia as condições do prédio desde a construção. O avô comprou – na planta – um dos 49 apartamentos.

Também com adaptações recebidas da construtora e outras realizadas pela administração, o Condomínio Las Palmas – localizado na Rua Bocaiúva – é outro bom exemplo. Com 13 anos de existência, o prédio abriga 184 moradores e dispõe de: rampa de acesso ao hall de entrada; passagem mais larga para ingresso à garagem do térreo; porta de entrada automática e interfone nas áreas comuns à altura de cadeirante. “A falta de informações mais claras é o principal problema para cumprir as normas previstas em leis”, aponta o síndico profissional Dagoberto Kleinhaus.



PONTO DE VISTA

O Síndico pode estabelecer horário e forma para atendimento aos condôminos?

Por Zulmar José Koerich Junior

Leito na qualidade de representante da coletividade dos condôminos, o síndico não mantém vínculo empregatício com o condomínio, não estando submetido, assim, às obrigações inerentes à relação de emprego, como cumprimento de horário de trabalho, dando conta da inexistência de subordinação, devendo, entretanto, realizar suas atividades dentro das regras postas pela legislação e regras internas e próprias do condomínio (convenção de condomínio, regimento interno, deliberações da assembleia).

A natureza jurídica da delegação de poderes identifica-se com o mandato civil, uma vez que a assembleia dos condôminos, detendo os poderes de deliberação acerca deste assunto, constitui terceiro para executar as funções administrativas do condomínio através de uma eleição.

Não há na legislação nada que aponte para a obrigatoriedade de permanecer o síndico à disposição dos condôminos 24 hrs por dia e não parece este o intento do legislador ao criar esta função.



Neste sentido, pode o Síndico estabelecer horário e forma de atendimento aos condôminos, não necessitando estar de sobreaviso 24 horas por dia. Poderá, a título de exemplo, estabelecer que para tratar de assuntos relacionados à locação de espaços, reclamação sobre barulho, dúvidas sobre contas, seja feito por meio de correio eletrônico, ou pessoalmente durante uma hora por dia.

Mais precisamente em caso de barulhos provocados por unidades vizinhas, o síndico não é obrigado a despertar de seu sono para aten-

der condômino incomodado, competindo a este entrar em contato com o vizinho que esteja perturbando ou mesmo chamar a polícia em caso de "barulho excessivo", isso porque as regras internas do condomínio não fazem desaparecer direitos próprios de vizinhança e nem retiram a legitimidade de qualquer condômino de exigir o cumprimento do direito ao repouso em face do condômino infrator.

Sobre este tema "Limites de atuação do Síndico em caso de barulhos", trataremos em outro artigo.

Entretanto, no que concerne às situações emergenciais e inadiáveis que ocorram no condomínio, deverá o síndico estar de sobreaviso para atendimento ou deixar terceiro que seja do conhecimento dos condôminos para que o faça.

Zulmar José Koerich Junior, Bacharel em Direito pela UFSC. É autor de três livros "Condomínio Edifício Aspectos Práticos e Teóricos", "Manual para Síndicos, Membros de Conselho e Administradores em 323 perguntas e respostas", e "Danos Morais nos Tribunais". Pós-graduado em Direito Civil e Empresarial. Sócio da Manzi & Koerich Advogados Associados.

INFORME CONDOMÍNIOS



NOTÍCIAS DE CONDOMÍNIOS E MERCADO IMOBILIÁRIO | FEVEREIRO/2017

Administração de Condomínios

Sucesso de público e de avaliação, curso com certificação internacional anuncia segunda edição



Sucesso de matrículas em 2016, o curso Administração de Condomínios terá uma segunda edição em 2017. A formação, que teve excelente avaliação dos participantes, é fruto de uma parceria entre o SECOVI Florianópolis/Tubarão, Institute of Real Estate Management (IREM), dos Estados Unidos, e Secovi Rio. Serão 120 horas/aula, divididas entre três módulos, com 10 disciplinas, que serão apresentadas entre março e julho de 2017, em Florianópolis/SC.

O currículo segue diretrizes nacionais do setor, possuindo equivalência internacional e possibilitando a certificação ARM (Accredited Residential Manager) de profissionais que atuam com administração imobiliária e condominial, sendo uma excelente oportunidade de qualificação e de parcerias internacionais.

Os alunos que cumprirem as exigências do curso e os requisitos do programa de certificação receberão o título ARM, que reconhece o alinhamento dessa capacitação a padrões mundiais.

Acesse o site do SECOVI - www.secovifloripa.com.br - para conferir o conteúdo completo de todos os módulos.

Mais informações sobre os módulos e inscrições estão disponíveis pelo e-mail atendimento@secovifloripa.com.br ou telefone (48) 3223-1440.

Sobre o IREM - É a organização que valida e faz cumprir o Código de Ética do setor imobiliário nos EUA, além de capacitar os profissionais de administração de imóveis residenciais e comerciais. Presente em 30 países, o IREM congrega mais de 18.500 profissionais do mercado imobiliário e 540 empresas que juntos administram propriedades com valor de mercado estimado em U\$ 3 trilhões.



"O curso foi bem didático e proveitoso. Houve troca de conhecimentos e experiências, o que contribuiu para uma especialização ainda melhor, apesar de já possuir conhecimento e trabalhar há alguns anos na área. Estou usando muito o que aprendi, pois há casos que ainda não havia vivenciado e que foram expostos muito bem pelos professores em aula. Acho essas iniciativas ótimas, pois temos poucas oportunidades na área de Condomínios e precisamos sempre de atualização. Com certeza faria outro curso oferecido pelo SECOVI. Estou aguardando a próxima oportunidade!"

Tamires Patrício, administradora de condomínios em Criciúma/SC - participou do curso Administração de Condomínios em 2016

www.chavefacil.com.br

O melhor lugar para encontrar imóveis



Rua Araújo Figueiredo, 119 | sala 402 | Centro Executivo Veloso | Centro | Florianópolis/SC
Fone/fax (48) 3209 5438 / 5439 | www.secovifloripa.com.br | contato@secovifloripa.com.br

A melhor solução em Envidraçamento de Sacadas



PERSONAL EVOLUTION

48 3341-0880

www.personalevolution.com.br

MAIS DE 40.000 CLIENTES SATISFEITOS



Adm. de Condomínios

Gestão Financeira

Síndico Profissional

www.upcondominios.com.br

Rua Des. Urbano Salles | 123 | Centro | Florianópolis/SC

GRUPO TECPLAN

condominio@grupotecplan.com

Fone +55 (48) 3202-8855

www.grupotecplan.com

Uma nova marca.
A liberdade de sempre.

- ▶ Condomínios
- ▶ Cobrança Garantida
- ▶ Recursos Humanos
- ▶ Serviços e Vigilância

GRUPO SUPORTE

(48) 3028 7023
gruposuporteSC.com.br

Hora de eliminar os cupins

O clima quente favorece o processo reprodutivo dessas espécies de insetos

Sibyla Loureiro



Infestação em telhados ou estruturas de contenção traz prejuízo para os condomínios

Consideradas verdadeiras pragas urbanas, os cupins são os grandes vilões da temporada. Atraídos pelo calor e pela umidade, eles invadem as residências, sobrevoam as lâmpadas e deixam aquelas inúmeras asinhas dentro do apartamento. O ato de soltar as asas demonstra que os cupins já estão na fase adulta, e o próximo passo é o acasalamento. De acordo com a bióloga Silvane Dalpiaz do Carmo, educadora ambiental da Floram, o clima quente favorece o processo reprodutivo dessas espécies de insetos. A época da revoada, no entanto, acabou, mas eles continuam se alimentando em silêncio. Hora, portanto, de fazer um diagnóstico nos condomínios e iniciar o tratamento para evitar a próxima revoada.

De acordo com o especialista na área, Roberto da Gama Júnior, ela só deve acontecer no final da primavera e início do próximo verão. Até lá, as colônias de cupins – formadas por operários, soldados e rainha – vão se alimentando e destruindo o local que atacam, e só saem depois que consomem ou o móvel ou outro material. Nesse caso, o síndico pode se en-

ganar e achar que a infestação é isolada, quando, na verdade, é apenas um sintoma do problema generalizado. Encontrar esses focos é o primeiro passo para controlar o inseto.

Há mais de 300 espécies de cupins só no Brasil, e cada um potencializa sua alimentação de forma diferenciada. Os que mais se adaptam às zonas urbanas são os cupins de madeira seca e cupins de solo ou subterrâneos.

PREJUÍZOS

A infestação de móveis, apesar de causar prejuízos financeiros, não coloca em risco a segurança das pessoas. No en-

tanto, quando a infestação está em telhados, forros ou estruturas de contenção pode ocorrer o enfraquecimento. Com o passar do tempo, a rigidez da madeira pode não conter o peso que deveria suportar. No caso do cupim de solo, podem ocorrer danos em fios elétricos, acarretando curto-circuito.

CAUSAS

Para Silvane Dalpiaz, a presença de cupins em áreas urbanas se deve à pouca arborização presente nas cidades. Com a falta de habitat e alimento, os cupins procuram outros ambientes. E como nas residências há madeira disponível,

DICAS

Como eliminar a praga:

- A melhor forma é entrar em contato com empresas especializadas, pois elas possuem técnica adequada e equipamentos para soluções satisfatórias. E o mais importante: sem agredir o ambiente ou colocar em risco moradores ou funcionários do condomínio. Recomenda-se que ao primeiro sinal de vestígio, o responsável entre em contato com uma empresa prestadora de serviço, pois é mais simples eliminar uma colônia nova. Colônias mais

antigas apresentam galerias mais longas, fato que dificulta a penetração do produto, e consequentemente a eliminação.

- A utilização de inseticidas domésticos frequentemente elimina alguns indivíduos, e não a colônia ou ninho. Com o passar do tempo o uso indiscriminado desses produtos pode criar resistência, fazendo com que o produto se torne ineficaz.

Fonte: Marlon Santos – especialista em controle de pragas.

- **Cupins de madeira seca** – fazem suas colônias em peças de madeira, podendo infestar livros ou até roupas caso estas estejam em ambiente propício para sua alimentação, abrigo e proliferação. A presença de vestígios granulados em determinados pontos sinaliza a infestação. É importante estar sempre atento para esses vestígios. Normalmente são visíveis os orifícios circulares, como também a madeira esteticamente boa, no entanto oca.

- **Cupins de solo** – estes normalmente fazem suas colônias no solo, no entanto podem também construir colônias em telhados, rebocos ou até mesmo em caixas de energia. Fazem canaletas para se proteger da luminosidade, e utilizam frestas ou até conduites para transitar. Nem sempre essas canaletas são visíveis, ou refletem a real dimensão da infestação. Também pode ser sinal de infestação a presença de resíduo, aparentemente areia, saindo de tomadas ou frestas da construção.

eles então procuram se instalar. Outro fator apontado pela bióloga é a falta do seu predador. “Muitas aves se alimentam de cupins, e a diminuição delas nas áreas urbanas também contribui para o aumento dos insetos. Assim, temos de ter

mais árvores em nossas cidades e em condomínios - para atrair mais aves livres e manter o equilíbrio das cadeias alimentares. E não se devem matar as lagartixas dentro das residências, pois elas comem os cupins”, ensina.



REFORMAS PREDIAIS

(48) 3257.1919

Há mais de 30 anos



www.schnelempreiteira.com.br



**PIONEIRISMO
COMPROMISSO
SOLIDEZ**

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

FLORIANÓPOLIS Rua Desobora, nº 200 F andar Edifício Dótil Aram Centro de Florianópolis / SC. (48) 3224.2585	ESTREITO Rua São José, 472, Bairro do Estreito Florianópolis/SC (48) 3248.3668
--	---

Facebook: /SensatoContabilidade
 Instagram: @SensatoContabilidade
 Website: Sensato.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

**CONTROLE
DE ACESSO
ORSEGUPS**



**MUITO MAIS
ECONOMIA
E CONFORTO
PRA VOCÊ**

tattcas.com.br



**MONITORA 24H
OS ACESSOS AO
SEU CONDOMÍNIO**



**REGISTRA COM
PRECISÃO OS USUÁRIOS,
QUEM ENTRA E QUEM
SAI DO CONDOMÍNIO**

SWAT

**MAIOR EQUIPE
DE PRONTO ATENDIMENTO
TREINADA COM TÉCNICAS
DA SWAT AMERICANA**



**SUORTE
24H À
DISPOSIÇÃO**

REDUZ EM ATÉ

80%

**AS DESPESAS
DO CONDOMÍNIO**

**CONTRATE JÁ
A MELHOR SOLUÇÃO
PARA O SEU CONDOMÍNIO!**

**ORSEGUPS.
SEMPRE PERTO DE VOCÊ.**

ORSEGUPS.COM.BR | SAC@ORSEGUPS.COM.BR



Participações S.A.

Tudo que você precisa saber para evitar atritos com vagas de garagens

O que é permitido ou não quando o assunto é vagas na garagem e como resolver problemas corriqueiros de seu uso no dia a dia

Beatriz Carrasco

Vizinho que para na vaga errada, espaço usado como depósito, transtornos com vagas presas, automóvel maior do que a área... Quando o assunto é vaga nas garagens, o dia a dia traz diferentes situações comuns, mas que acabam causando incômodo aos moradores e, conseqüentemente, ao síndico, que recebe as reclamações.

Medidas simples e informação sobre o que é permitido ou não nesse espaço, no entanto, ajudam a facilitar a vida de todos. Para começar, o Código Civil, de forma propositada, não traz muitas regras sobre vagas de garagem, limitando-se a tratar de deveres e direitos dos condôminos sobre as áreas comuns e privativas, explica o advogado Alberto Calgareo.

“Reconhecendo que cada condomínio possui uma realidade própria e diferente, o legislador deixou espaço livre para que a convenção de cada condomínio possa estipular as regras mais adequadas para os seus moradores”, detalha Calgareo.

Uma das poucas regras específicas sobre o assunto que está prevista no Código Civil, entretanto, consta no artigo 1.331. Ela estabelece que as vagas de garagem não poderão ser vendidas ou alugadas para pessoas estranhas ao condomínio. “Salvo se houver autorização expressa na Convenção, essa regra vale para todos os condomínios”, destaca o advogado.



Sindicó Valmir Schmitz

Residencial Porto Rico, Areias, São José

Problema: Visitantes param na vaga de outros moradores.

Solução: Com 64 unidades e uma vaga na garagem por apartamento, o condomínio também enfrenta transtornos com visitantes que estacionam na vaga de outros condôminos. Quando isso ocorre, o morador lesado costuma entrar em contato com o síndico. “Temos monitoramento, então vejo na câmera e já ligo para o morador pedindo para tirar”, conta Valmir, que prefere não aplicar multas ou advertências. “No nosso condomínio resolvemos tudo na conversa”.

VAGAS DIFERENTES, REGRAS DISTINTAS

Antes de esmiuçar o tema, é importante entender os diferentes tipos de garagens, já que cada um tem regras distintas. Segundo o advogado Calgareo, o espaço pode ser classificado da seguinte forma: vagas privativas que possuem matrícula própria no Cartório de Registro de Imóveis (também conhecidas como “vagas autônomas”), vagas privativas que não possuem matrícula própria (vaga vinculada), e vagas que são parte da área comum.

As vagas privativas que pos-

suem matrícula própria no Cartório de Registro de Imóveis são de propriedade individual do condômino, sendo consideradas áreas privativas. Elas possuem uma metragem própria e representam uma fração do condomínio. “Essas vagas podem ser vendidas de forma separada do apartamento, pois possuem uma matrícula própria”, explica Calgareo.

As vagas privativas que não possuem matrícula própria, por sua vez, são vinculadas ao apartamento. Elas também são de propriedade individual do morador e são consideradas privativas, com metragem própria.

Regras para o uso das garagens: uma necessidade

As convenções e regimentos abordam o uso das garagens de maneira bastante variada, comenta o advogado Calgareo, já que existem diferentes realidades. Regras mais detalhadas costumam ser deliberadas quando as vagas fazem parte do espaço comum do condomínio, sendo “importante que a Convenção traga regras para o uso pacífico das vagas existentes, considerado o direito igualitário de todos os condôminos sobre as respectivas áreas”, comenta Calgareo.

Para facilitar a rotina nesse caso, o advogado dá a dica: se na área comum houver o número de vagas de garagem igual ao número de moradores com automóvel, a Convenção pode estabelecer regras de sorteio ou atribuição do direito de uso de uma vaga pré-determinada para cada apartamento. Também é possível estabelecer que cada condômino terá direito a usar uma vaga, estacionando naquela que estiver livre no momento.

Mas se o número de vagas em área comum for inferior ao de condôminos com veículo, a Convenção poderá trazer o seguinte critério: o uso de uma vaga por condômino será livre enquanto houver vagas disponíveis, sempre levando em

consideração que os critérios devem ser justos e respeitar o direito igualitário de todos os moradores sobre as áreas comuns.

Quando o condomínio tem vagas privativas, não há necessidade da criação de muitas regras, conforme Calgareo. “O importante é assegurar o direito do seu proprietário de usar e livremente dispor de sua vaga, evidentemente, sem prejudicar o mesmo direito de uso dos demais condôminos sobre suas próprias vagas”.

Embora o conjunto de regras seja aplicado para garantir a organização e os direitos, é comum a reclamação por parte dos moradores. O síndico, no entanto, não tem responsabilidade sobre o formato pré-determinado, destaca o advogado. Segundo ele, é dever do condômino se informar detalhadamente sobre como funciona a garagem antes de adquirir uma unidade.

“Ao comprar um imóvel pronto em condomínio, deve-se prestar especial atenção em todas as suas características. Depois de comprar, tendo a oportunidade de verificar as características da vaga de garagem, ficará difícil reclamar algo contra o vendedor”, esclarece.

Porém, são vinculadas à matrícula de um apartamento, estando incluídas na fração ideal da respectiva unidade, não podendo ser vendidas de modo separado do apartamento.

Por último, existem as vagas de garagem que são parte da área comum do condomínio, ou seja, não são de propriedade privativa de nenhum condômino. Elas são consideradas áreas comuns do condomínio e seu uso depende de normas in-

ternas do edifício, como as baseadas na Convenção ou em assembleia geral. Essas vagas não podem ser vendidas, pois são de propriedade comum do condomínio, e os moradores têm apenas o direito de uso.

Nesse caso, geralmente há sorteio para determinar qual vaga será utilizada por cada morador. Também há edifícios em que o condômino estaciona no espaço que estiver livre no momento, sem predeterminação.



- Reforma de fachadas
- Restauração e recuperação de fachadas de pastilhas e cerâmicas
- Tratamento de concreto e tijolo aparente
- Tratamento de trincas
- Pintura técnica em fachadas

Retoque Final

fone: (48) 3034-2108
cel: (48) 99663-1948

Empresa registrada no CREA/SC Sob nº 079616-6
Eng. Resp Marcio Moreal / CREA/SC 082489-9

Rua Antônio Tomaz, 229 - Sala 106 Bela Vista - São José - SC

santacruzbombas



Contrato mensal que garante atendimento 24h

Plantão de emergência com reparos de motores, bombas e filtros.



✓ Venda, Manutenção e Reparação de Bombas Hidráulicas

✓ Limpeza e Impermeabilização de Caixas D'Água

✓ Montagem de Quadros de Comando e Sistema de Automação para Bombas de Incêndio

48 3266.4003 | 48 99170.8008

www.santacruzbombas.com.br

Virgílio Elias Justo BR-282 nº 1518

Aririú - Palhoça - Santa Catarina



Vagas presas: como evitar confusões?

Imagine ter que pedir para o vizinho retirar o carro todas as vezes que você precisar entrar ou sair da garagem. A situação é desagradável, mas ocorre em condomínios mais antigos, que possuem as chamadas “vagas presas”. Nas edificações novas, no entanto, a atual legislação da maioria dos municípios estipula que as construtoras não podem projetar vagas presas para condôminos diferentes, explica Cal-

garo. “Assim não há conflito, pois um mesmo condômino será o proprietário da vaga que prende as demais”.

Quando o condomínio foi projetado regularmente, mas traz vagas presas para moradores distintos, algumas soluções incluem: deixar o veículo solto para que possa ser empurrado, disponibilizar a chave reserva do veículo ao vizinho, ou incluir na equipe um manobrista.



Síndico Willian Vinicius Buss

Condomínio Filipe, Jardim Atlântico, Florianópolis

Problemas: Vagas presas e depósito de materiais

Soluções: Com oito unidades, o residencial tem uma vaga por apartamento na garagem, sendo quatro delas presas. Para resolver o problema, a opção é deixar com o vizinho a chave reserva. “Geralmente nunca dá problema, o condomínio é pequeno, então todo mundo se conhece bem e confia na pessoa com quem está deixando a chave”.

Outro transtorno enfrentado pelo síndico foi a prática de um condômino de acumular materiais na vaga. “Eram coisas antigas que ele não queria guardar em casa e resolveu deixar na garagem”, relata William. Após chamar várias vezes a atenção do morador, foi aplicada uma advertência e a situação não se repetiu mais.

Carro maior que a vaga: de quem é a responsabilidade?

Hoje no mercado existem várias opções de carros grandes e caminhonetes, mas um pequeno detalhe pode causar transtornos à vida coletiva no condomínio: quando o veículo é maior que a vaga e acaba prejudicando a mobilidade na garagem. Nessas situações, de quem é a responsabilidade?

Conforme o advogado Calgaro, ao ultrapassar os limites da vaga, o condômino está utilizando indevidamente uma área comum que, via de regra, serve para manobra e passagem de outros veí-

culos. Sendo assim, a culpa recai sobre o proprietário do automóvel. “O box de garagem possui uma metragem definida. Se o veículo do condômino é maior do que as delimitações do box, ele não pode estacionar aquele veículo na vaga de garagem”.

Nesse caso, surge a boa e velha prática que deve estar intrínseca aos hábitos de quem vive em comunidade: o bom senso. “A vaga privativa de garagem em condomínio é um direito individual de propriedade, mas não é absoluto, devendo ser exerci-

do conforme a sua destinação e respeitadas as normas condominiais”, destaca o advogado.

Essa consciência sobre o tamanho do veículo escolhido pela família é praticada no Condomínio Filipe, no bairro Jardim Atlântico, em Florianópolis. Segundo o síndico, Willian Vinicius Buss, as vagas no residencial são bastante apertadas, mas nunca houve esse tipo de problema. “O prédio é antigo e todos já sabem dessa dificuldade, então quando o pessoal troca de carro, já escolhe os menores”, conta.

OS PRINCIPAIS PROBLEMAS E COMO RESOLVÊ-LOS

Veículo parado fora da vaga

Embora seja um princípio básico que o morador pare em sua vaga, existem aqueles que insistem em estacionar no espaço alheio.

O que fazer: O síndico deve conversar com o infrator; mas caso a situação persista, não deve hesitar em aplicar advertências e multas previstas na Convenção. Se o problema não for combatido imediatamente, pode se tornar uma prática comum. Também é possível realizar campanhas, com cartazes e recados no quadro de avisos para esclarecimento.

Uso da vaga como depósito

Grande parte dos síndicos já se deparou com algum morador que decidiu usar a vaga na gara-

gem como depósito de materiais. Essa prática, no entanto, é proibida na maioria dos condomínios, e deve ser regulamentada quando não existam regras a respeito. Isso porque prejudica a higiene da área como um todo, pode expor crianças a objetos perigosos e desvirtua o uso do espaço comum, podendo influenciar até mesmo na mobilidade.

O que fazer: O síndico deve agir rapidamente, aplicando advertências ou multas se necessário – vale ressaltar que o condomínio pode até ser processado por negligência caso ocorra algum acidente. Cartazes e avisos também podem ser colocados para conscientização. Se muitos moradores reclamarem por um espaço para guardar materiais,

uma assembleia pode ser convocada para avaliar a possibilidade de instalar os chamados “home box” – espaço fora das unidades para guardar objetos.

Motos ou bicicletas na vaga

O estacionamento de motos é permitido, desde que se mantenha nas delimitações da vaga. No caso das bicicletas, também há edifícios que autorizam a prática, seguindo a mesma regra: não prejudicar a mobilidade.

O que fazer: Se houver incômodo em relação à estética da garagem, ou então as vagas sejam reduzidas e não comportem mais de um veículo, pode-se avaliar a instalação de um espaço destinado a motos e também um bicicletário.

O SEU ACESSO PARA A EVOLUÇÃO EM PORTARIA REMOTA

O sistema de **portaria remota** que revolucionou o mercado com tecnologia, economia e eficiência.



PORTER[®]
PORTARIA REMOTA

48 3258-7890 | porterdobrasil.com.br
FLORIANÓPOLIS, SC

ACESSO INTELIGENTE

Uniformes: conforto e organização nos condomínios

Com benefícios para todas as partes, o uso de uniformes por colaboradores se torna tendência em Balneário Camboriú

Beatriz Carrasco

Em Santa Catarina, as estações climáticas são acentuadas e influenciam diretamente na rotina de grande parte das empresas e trabalhadores. No caso dos condomínios, as temperaturas podem gerar discrepâncias nas vestimentas dos colaboradores, o que gera incômodos ao próprio funcionário – que pode não possuir peças confortáveis e adequadas para sua função – e também à rotina do edifício, já que dificulta a identificação.

Para evitar esse tipo de situação, síndicos de Balneário Camboriú passaram a adotar o uso de uniformes para porteiros, zeladores, funcionários da limpeza, jardineiros, entre outros: cada um com a roupa certa para sua atividade. E a iniciativa tem dado certo.

Entre os adeptos está a síndica profissional Érica Faerber, que considera a prática “excepcional”. Ela avalia que todos os condomínios devem manter os funcionários de uniforme, pois além da sensação de organização que a medida traz aos moradores, quem visita o condomínio consegue localizar com maior facilidade quem são as pessoas responsáveis por zelar e cuidar do local.

“É muito importante que fun-



A síndica Érica Faerber leva os funcionários à loja para que possam escolher o melhor uniforme para a função que cada um exerce

cionários de condomínios trabalhem uniformizados, porque isso facilita as coisas para moradores e visitantes. Nos condomínios que administro e onde os funcionários não trabalhavam uniformizados, procuro levar eles à loja para que possam escolher as roupas que acham melhor para a função que cada um exerce. Faço isso para que eles se sintam bem no ambiente de trabalho”, conta Érica.

Do ponto de vista legal, o uso de uniformes não é obrigatório, dependendo da Convenção de cada edifício, ressalta a administradora de condomínios Luciana Lessa, da Krieger Administra-

dora. Outro ponto importante é que o empregador que optar por exigir essa medida deve fornecer gratuitamente a quantidade de peças necessária – o indicado é ao menos três conjuntos. “Basta acrescentar isso ao contrato, bem como questões pontuais, tipo o número de peças que o trabalhador terá e os cuidados que deve ter com elas”, explica Luciana.

O UNIFORME IDEAL

O uniforme ideal deve, antes de tudo, garantir o conforto do funcionário e a perfeita adaptação à função que ele desempenha. Quanto às cores, a síndica Érica prefere as neutras, como branco

OBRIGAÇÕES

DO CONDOMÍNIO

Os condomínios que optam por uniformizar os funcionários têm a obrigação de fornecer gratuitamente as vestimentas. Essa regra é, inclusive, amparada pela lei, com base nos artigos 166 e 458 da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT) e também na Norma Regulamentadora n. 6 do MTE.

Ao fornecer o uniforme, o condomínio tem direito de exigir um recibo de recebimento do empregado, datado e assinado, com a quantidade e características das peças. O documento ainda pode mencionar que o empregado será o fiel depositário do material e deverá zelar por sua guarda e conservação.

A substituição do uniforme

também é atribuição do condomínio, garantindo que as peças não fiquem desgastadas e inadequadas para o uso.

DO FUNCIONÁRIO

Por outro lado, o funcionário que recebe o uniforme deve utilizá-lo conforme as regras estabelecidas e para a finalidade destinada. Caso haja descumprimento, ele poderá ser responsabilizado, inclusive com desconto na folha de pagamento (quando houver extravio ou danificação por uso inadequado).

e preto. Em Balneário Camboriú, alguns condomínios permitem que homens trabalhem de bermuda nas estações mais quentes, assim como as mulheres, que utilizam a peça até a altura do joelho. Para os calçados, a opção é pelos fechados. As roupas mais sóbrias são utilizadas por porteiros, como camisas polo e, em alguns casos, até gravata.

“Para homem é mais comum

calça e camiseta. Eles, assim como as mulheres, usam cores neutras. As mulheres usam com mais frequência bermudas ou shorts mais longos, até o joelho. O importante é os funcionários estarem confortáveis, e com o tempo o uso vira um hábito”, comenta Érica, que costuma ceder aos trabalhadores três camisetas, duas calças e o calçado fechado, além de roupas pesadas para o inverno.





ALFAGÁS
Excelência e Qualidade
Telefone
47 3365.5612
www.alfagas.net

INSTALAÇÕES INDUSTRIAIS, PREDIAIS, COMERCIAIS E CENTRAL DE GÁS



CREENCIADO
FBN
CREA-SC

Rua Heitor Santos, 511, Sl 02
Centro - Camboriú/SC
contatoalfagas@hotmail.com



**ESPINDOLA
E HELFRICH LTDA**
C.R.A 0948-J

Serviços para Condomínios

Fone: (47) 3366 3562 / 3366 7013
www.balnear.com.br/condominio

Av. Brasil, 1151 - Sl. 04 - Centro - **Baln. Camboriú/SC**

O Sicredi é a instituição financeira especializada no atendimento em condomínio.

Conheça o jeito mais moderno e humano de cuidar da vida Financeira do seu condomínio.



www.sicredi.com.br





Grupo Adservi abre unidade em Itajaí

Com referência consolidada no mercado de asseio, conservação e vigilância, a meta do grupo é oferecer serviços especializados ao setor de condomínios

No mês de maio, o Grupo Adservi completa 19 anos de fundação. Uma data a ser celebrada, afinal, nessas quase duas décadas de existência, o grupo se expandiu e mantém filiais no Paraná e Rio Grande do Sul. Em Santa Catarina, estado onde iniciou sua trajetória, existem 4 filiais, nos municípios de Chapecó, Joaçaba, Blumenau e Joinville, e desde o início do ano, o grupo conta com mais um escritório. Dessa vez, na cidade catarinense de Itajaí. “A empresa começou suas atividades em 1998 em São José, na Grande Florianópolis, onde tem sua sede, e atualmente emprega mais de três mil funcionários”, diz o diretor comercial e financeiro Israel Fontanella.

Referência no mercado de asseio e conservação e vigilância, a Adservi presta atendimento para órgãos públicos, empresas privadas e condomínios. No leque de atuação, destacam-se serviços de limpeza, zeladoria, portaria, jardinagem, recepção e vigilância. “O serviço terceirizado tem como principal vantagem a exclusão de riscos trabalhistas, desde que a empresa contratada seja idônea e comprove sua idoneidade com apresentação de todas as Certidões Negativas de Débitos”, diz Israel.

É diante dessa capacidade que no recém-inaugurado escritório da cidade de Itajaí já estão sendo atendidos mais de 40 clientes entre condomínios residenciais e comerciais. “O foco maior do grupo é justamente o segmento condominial”, atesta Israel. Para tanto, a Adservi, além de oferecer mão de obra especializada, também trabalha com tecnologia de ponta. Dispõe de serviços de portaria remota, monitoramento de câmeras e alarmes. E ainda mantém parceria com o SCOND, um Sistema de Gestão Condominial que auxilia o síndico na gestão de con-



O Grupo Adservi expande sua atuação para a cidade de Itajaí

domínios, facilitando os comunicados, agendamentos do salão de festa, guarda de arquivos digitais, impressão de boletos, entre outras funcionalidades. A empresa também preza pe-

la qualificação de seus colaboradores, proporcionando todos os meses cursos de capacitação que vão desde atendimento ao cliente e relacionamento pessoal até treinamento específico em cada área como limpeza e zeladoria. Os cursos acontecem na sede, em São José ou – em parceria com administradoras – nas próprias cidades onde os colaboradores exercem as suas funções.

Quando à segurança dos funcionários, a empresa mantém um Programa de Segurança e Medicina Ocupacional, atendendo às regras estabelecidas pelo Ministério do Trabalho. Desse modo, conta com uma equipe de médicos, engenheiros e enfermeiros do Trabalho e técnicos especia-



lizados na área. Disponibiliza a todos os colaboradores os devidos Equipamentos de Proteção Individual (EPI), de acordo com cada função desempenhada.

Destaca-se ainda outro foco no que se refere ao quadro de funcionários: a contratação de mulheres para exercer serviços em todas as áreas de atuação da Adservi. Atualmente, o universo feminino já representa quase 70% dos funcionários. “Um percentual, que mostra a preocupação da empresa para com as mulheres”, aponta Israel.

O reconhecimento às mulheres

Às vésperas de celebrar o Dia Internacional da Mulher, em 8 de março, as mulheres comemoram o crescimento da participação feminina no mercado de trabalho e o reconhecimento das empresas que apóiam suas funções.

A estudante de Direito **Sandra Godoy**, síndica do Condomínio Tarsila do Amaral, em Itajaí, resolveu inovar no segmento de limpeza, zeladoria e segurança e promoveu uma parceria com a Adservi. “Estamos apostando na empresa e acreditamos que seja uma ótima opção. O pessoal é bastante treinado e está nos passando bastante conhecimento”, diz Sandra, destacando que a mudança se traduz num projeto de administração para 2017.

A contadora e administradora de condomínios **Fabiola Elaine Heusi Zecca**, proprietária da HZ Assessoria, de Itajaí, também comunga a mesma opinião. “A Adservi é uma empresa que tem um ótimo conceito e aceitação no mercado. Com uma equipe de profissionais qualificada, sempre nos atende com muita atenção”, aponta. A HZ atende 45 condomínios e parabeniza o Grupo Adservi pela confiança no trabalho feminino. “Atualmente a mulher desempenha um papel de extrema importância no mundo do trabalho, pois além de demonstrar habilidades



Sandra Godoy, síndica do Condomínio Tarsila do Amaral, Fabiola Elaine Heusi Zecca, proprietária da HZ Assessoria com Elaine Silva Ferreira de França e Sirlene dos Santos, do Grupo Adservi

na resolução de problemas, sua dedicação, responsabilidade e sensibilidade são fundamentais para o sucesso da empresa.

Integrante do quadro de funcionários do Grupo Adservi, **Sirlene dos Santos**, trabalha na portaria do Condomínio José Galotti, defende a contratação de mulheres para o cargo. “Acredito que as mulheres são mais

comunicativas e têm mais facilidade para o atendimento”, assegura Sirlene está sempre atenta às novidades no seu ramo de trabalho. “Já fiz vários cursos de qualificação, por conta própria, e agora pretendo participar dos cursos oferecidos pela Adservi. Admiro muito meu trabalho, gosto de receber bem as pessoas”, diz Sirlene dos Santos.



GRUPO
ADSERVI

AGORA EM
ITAJAÍ

20 ANOS DE EXPERIÊNCIA

LIMPEZA, CONSERVAÇÃO E ZELADORIA
VIGILÂNCIA E PORTARIA
PORTARIA REMOTA

www.grupoadservi.com.br

48 3346-7887 48 99106-6551

Peça um orçamento

CONVITE

PALESTRA:
SEGURANÇA EM
CONDOMINIOS



PALESTRANTE
FERNANDO
JOSÉ LUIZ
Cel. Reserva
PMSC

Consultor e Especialista em
Segurança Pública e Privada

16/Março 18-21hs

LOCAL:
Bogata Eventos
Vila Operária - Itajaí/SC

INSCRIÇÕES:
email:
hzcontabilidade@hzcontabilidade.com.br
fone: 47 3045-1477
whatsapp: 47 99729-2958

Realização:



Apoiadores:



CondomínioSC

Condomínio ganha proteção similar à do consumidor

Decisão do STJ permite que condomínios recorram ao Procon e facilita processos contra fornecedores de produtos e serviços

Sibyla Loureiro

Em recente entendimento do Superior Tribunal de Justiça (STJ), o condomínio pode se equiparar ao consumidor. Significa, então, que o Código de Defesa do Consumidor (CDC) pode ser aplicado às relações jurídicas entre o condomínio e os seus fornecedores de produtos e serviços. “Os condomínios sempre desejaram e pediram na Justiça para serem considerados consumidores e, por sua vez, terem os benefícios que tal lei confere”, diz o advogado imobiliário Dennis Martins.

Portanto, trata-se de uma decisão que é comemorada pelo setor. Para o presidente do Sindicato da Habitação de Florianópolis (Secovi), Fernando Willrich, o entendimento do STJ só vem confirmar e fortalecer o assunto que os condomínios já vinham defendendo, na prática. “Não tenho dúvidas que é uma relação de consumo até porque o condomínio não é um transformador de insumos para vender a terceiros como uma indústria. É o próprio condomínio representando a coletividade que é o consumidor desses serviços”.



Dennis Martins: Antes da decisão, o condomínio não tinha direito de se valer dos benefícios do Código de Defesa do Consumidor

Anterior à decisão, o que se discutia era que, ao fazer uma reclamação ou ajuizar uma ação perante a construtora do empreendimento, esta alegava que o condomínio não teria direito de se valer dos benefícios do CDC, pois ele não era o consumidor. “E os efeitos práticos da legislação são realmente muito importantes. Vale como exemplo a questão relativa ao tempo de garantia de alguns produtos, como a aqui-

sição de móveis para as áreas comuns. Antes, tentava-se aplicar as regras do Código Civil. Agora, com essa decisão, o condomínio poderá se valer das regras do CDC, que são mais benéficas”, ressalta Martins.

Outra decorrência prática diz respeito à responsabilização. Isso porque havia dúvidas se o condomínio poderia responsabilizar - tanto o lojista quanto o fabricante - por estragos em tais móveis,

como também estabelece a lei consumerista, pois o Código Civil não traz essa possibilidade. Agora, diante do entendimento do STJ, tais benefícios também estão assegurados.

“O STJ disse que o condomínio tem sim o direito de se valer dos benefícios legais previstos na legislação que protege o consumidor, o que faz, inclusive, que o condomínio possa estabelecer reclamações no Procon”, destaca Dennis Martins. Ele lembra que se o síndico quiser formular alguma reclamação no órgão de defesa do consumidor, por algum problema ocorrido com fornecedor de produtos ou serviços ao condomínio,

deverá comparecer portando a prova da aquisição, eventual certificado de garantia, se existir, bem como a ata que o elegeu síndico.

No entanto, é importante destacar que essa decisão não trouxe reflexos, ou seja, não altera a relação jurídica mantida entre o condomínio e os seus condôminos: “não incide o Código de Defesa do Consumidor nas relações jurídicas estabelecidas entre condomínio e condôminos”, já disse o STJ. Assim, para as questões que dizem respeito às multas e outros problemas ocorridos entre o condomínio e os condôminos será aplicado apenas o que está previsto no Código Civil.

Dicas

Confira algumas situações em que pode ser aplicado o Código de Defesa do Consumidor:

- Manutenção de elevadores;
- Contratos com empresas terceirizadas de segurança e limpeza;
- Planos coletivos de TV a cabo;
- Serviços de fornecimento de água e de energia elétrica;
- Fornecimento de gás;
- Mobiliário da área comum do condomínio;
- Serviços de manutenção de piscinas.

Fonte: Advogado imobiliário Dennis Martins



PORTARIA VIRTUAL

Conheça nossos novos Planos de Portaria Virtual

Slim

Portaria Virtual Prática e Rápida. Ideal para Pequenos Condomínios.

Smart

Possui a melhor relação Custo Benefício Integrado.

Premium

Solução Completa que integra o que há de melhor em Comunicação e Segurança.



SEU CONDOMÍNIO + SEGURO

SOLICITE A VISITA DE UM ESPECIALISTA

3033.5030
SCSEG.COM.BR



SALÃO DE FESTAS

Temos um proprietário que locou sua unidade, mas quer fazer uso do salão de festas mesmo não morando no condomínio.

O nosso regimento diz: Art. 40º - O salão de festas deverá servir unicamente a moradores, como uma continuação de seus lares, destinando-se a reuniões sociais tais como: aniversários, simples reunião entre amigos e eventos semelhantes, ficando expressamente proibido a disponibilização do salão de festas a terceiros não condôminos.

Devemos liberar o uso do salão para proprietário e inquilino? Quem tem o direito de uso deste espaço?

Sindico Ficsher, Brusque

Ser proprietário de um apartamento em um condomínio importa na detenção de dois direitos de propriedade distintos. Um sobre a unidade de apartamento, em que é dado ao proprietário, com exclusividade, usar, gozar e dispor da forma que melhor lhe aprouver, e outro referente à sua parcela existente sobre as áreas comuns. Neste segundo caso, o direito de propriedade coexiste com o dos de-

mais condôminos, não sendo absoluto e exclusivo, devendo observar não só as regras relacionadas à propriedade previstas no Código Civil, mas também as regras próprias do condomínio, como convenção, regimento interno e demais atos normativos internos.

Uma vez que o proprietário transfere a posse imediata do apartamento para um locatário, ocorre a perda, por parte do primeiro, da condição de morador, ganhando o locatário referido status, permanecendo o proprietário, entretanto, com todos os direitos de propriedade referentes ao apartamento, perdendo, em contrapartida, alguns dos direitos relacionados à propriedade da coisa comum, sendo neste caso o direito de uso do salão de festas.

A regra prevista no regimento interno é bastante clara e específica, de forma que somente ao morador (aquele que detém a posse imediata), no caso o inquilino, é que é dado fazer reserva e utilizar o salão de festas do condomínio.

**Zulmar José Koerich Junior
Manzi & Koerich Advogados
Associados
(48) 3241-4890**

CONDÔMINO ANTISSOCIAL

Qual a atitude tomar quando uma moradora joga tudo pela janela, quebra carros, etc. Chamou a polícia e bombeiro, foi internada no hospital psiquiátrico, mas teve alta e a família não quer tomar conta, esta moradora tem 55 anos. Os moradores querem obrigar o condomínio a retirá-la do imóvel, o qual é proprietária e mora sozinha. O condomínio pode ajuizar ação contra a família? Qual tipo de ação?

Sindica Angela

Situações como a descrita por você se tornam cada vez mais corriqueira nos dias atuais, tendo em vista a dificuldade do convívio em condomínio. Sabe-se que a interação entre os condôminos deve-se pautar no bom senso e na boa-fé, na manutenção de um ambiente saudável, harmonioso e pacífico. No entanto, quando isto não ocorre quais medidas podem ser adotadas? De início, deve-se ter em mente que a legislação apenas cuida da possibilidade de aplicar sanções de cunho financeiro, com a imposição de penalidades que possam alcançar até o décuplo da taxa condominial devida pelo condômino infrator na data em que a multa lhe for aplicada. Aliás, tal disposição está prevista no art. 1.337, parágrafo único, do Código Civil (Lei n. 10.406/2002). Porém, não raras vezes, a sanção financeira, por diversos fatores, por si só, não consegue alcançar o objetivo assistido, isto é, de que o condômino pare de adotar medidas reiteradas que impossibilitam o convívio em harmonia com os demais moradores. A solução que, em alguns casos, o Poder Ju-

diciário tem aceito, é a limitação do direito de propriedade do condômino infrator, pautado no abuso do direito e na função social da propriedade. Isto significa dizer que o condômino antissocial estaria privado do direito de uso do seu imóvel, não lhe impedindo, contudo, de locar o imóvel em favor de terceiros. Com efeito, o condomínio que apresentar situação semelhante deverá procurar, de início, o assessoramento de um profissional da advocacia, que possa lhe orientar sobre as medidas administrativas que deverão ser providenciadas. Neste contexto, recomenda-se que o condomínio, na pessoa do seu síndico, implemente um processo interno disciplinar, que venha a apurar a responsabilidade do condômino pela prática dos atos contra si reclamados, fazendo-o de forma transparente, que prestigie o contraditório e a ampla defesa, e que suas decisões sejam tomadas por ocasião das assembleias, respeitando-se sempre os quóruns qualificados previstos na lei. Por fim, é digno de destaque que há poucos casos julgados em segundo grau de jurisdição em nosso país, até porque muitos sequer chegam ao Poder Judiciário. No entanto, é fundamental que se procure instigar a análise de tais demandas, haja vista que, na medida em que o direito de propriedade não seja absoluto, deve-se prestigiar o interesse social, coletivo, em detrimento do interesse particular do proprietário do bem imóvel.

**Gustavo Gesser
OAB/SC 26.457
Gesser Advocacia (48) 9991 51850**

Lohn

Esquadrias e Vidros

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

Esquadrias de Alta Performance.



**Soluções
Termoacústicas**

○ 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 esquadria, não alterando fachada e garantindo a máxima eficiência termoacústica.

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

- Controle de acesso
- Alarmes / Sensores
- CFTV/ Interfonia
- Cerca elétrica
- Alarme de incêndio
- Fechaduras eletromagnéticas
- Iluminação de emergência
- Automação e manutenção de portões



INOVA

Sistemas de Segurança

Contrato de Assistência
24h Inova




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

Ligue e faça já o seu contrato:

(48) 3371.6000



DIREITO CONDOMINIAL
& ASSESSORIA JURÍDICA

- Assessoria Jurídica Completa Mensal
- Demandas Judiciais por Vícios de Obras
- Defesa na Esfera Judicial Trabalhista e Cível
- Cobranças de Taxas Extrajudicial e Judicial

E-mail: luiz.rosa@mfradv.com.br (48) 3025.4686 / 98436.6131



Luiz Cláudio Da Rosa
OAB/SC 33890



CORRETA

CONDOMÍNIOS

Zelando por você

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

A GARANTIA DA COMPRA CERTA PARA SEU CONDOMÍNIO

A solução em materiais elétricos, hidráulicos e iluminação para otimizar a vida do síndico.



ELÉTRICA | HIDRÁULICA | ILUMINAÇÃO

Ampla estoque de produtos Entrega rápida
Cada re-se na nossa loja Pagamento via boleto

Utilize a plataforma  nas suas compras e receba vantagens exclusivas

Agende uma visita com nosso consultor. Iremos até você.

48 3258 5008

TELE-ENTREGA EXPRESS



Rua Paulino Pedro Hermes, nº 2.970 Floresta São José/SC www.jotajota.net.br

Morte de funcionário do condomínio. E agora?

O pagamento dos direitos trabalhistas deve ser efetuado aos familiares habilitados perante a Previdência Social

Rafael Thomé

Em qualquer momento da gestão, o síndico pode se deparar com o falecimento de um funcionário do condomínio. A morte de alguém próximo é sempre um momento delicado para os síndicos, mas, além da questão afetiva, existem providências legais que devem ser tomadas pelo empregador e que darão suporte para os familiares. Entre apólices de seguro, rescisão contratual e auxílio-funeral, todo um trâmite é necessário para quitar as obrigações contratuais.

A síndica profissional Simone Monguilhott, que atende no-

ve condomínios em Jurerê e no Centro de Florianópolis, passou por esta situação em março de 2015, no edifício da Associação Catarinense de Medicina (ACM). O zelador Ditemar, carinhosamente chamado de Benê, sofreu um infarto durante o expediente e, depois de 15 dias no Hospital de Caridade, faleceu. "Foi o único funcionário que perdi em 17 anos de profissão. Trabalhávamos juntos, senti muito", conta com a voz embargada. "Depois de assimilar o golpe, dei início ao trâmite. É uma demanda de trabalho imensa, sobre a qual eu não tinha noção", completa.

A primeira providência de Simone foi acionar o seguro predial obrigatório, que, no caso



A advogada Ester Eloisa Addison explica que o síndico tem que cumprir os prazos estabelecidos pela Justiça

herdeiros legais, incluindo os R\$ 25 mil da apólice do seguro de vida", conta a síndica.

Para tudo isso, é preciso reunir a documentação dos seguros, os holerites do funcionário, a certidão de óbito e uma série de cadastros pedidos pela seguradora. "Isso envolve o trabalho de um advogado, há uma audiência com os familiares, e é preciso agilizar o processo", afirma Simone. "O síndico tem de fazer esse trâmite o quanto antes. Se ele não cumprir os prazos estabelecidos pela Justiça, pode gerar dano moral para o condomínio", explica a advogada Ester Eloisa Addison.

RESCISÃO, FGTS E ESPÓLIO FAMILIAR

Quando acontece o falecimento de um funcionário, o pagamento dos direitos cabíveis deve ser efetuado aos familiares habilitados perante a Previdência Social (certidão de dependentes emitida pelo INSS) ou mediante apresentação de alvará judicial. "Tudo isso tem a ver com o espólio familiar, que tramita paralelamente. Então, existe uma demanda judicial dos

familiares para comprovar que são os herdeiros legais, e uma do condomínio para quitar as obrigações com o funcionário", conta Simone.

Além das apólices de seguro, a principal indenização aos familiares vem da rescisão contratual. Segundo a advogada Ester Eloisa Addison, em caso de falecimento a rescisão é feita normalmente, como se o funcionário tivesse sido desligado sem "justa causa". "Entra na conta os dias trabalhados, as horas extras, um salário (por causa da ausência de aviso prévio) e o proporcional das férias e do 13º salário", explica.

Para Ester, é fundamental que o condomínio dê "baixa" na carteira de trabalho do funcionário o quanto antes, porque a família precisa disso e da rescisão para conseguir liberar o acesso ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS). "Tem um saldo no FGTS que a família pode pedir na Justiça, por isso é preciso realizar os trâmites com celeridade. Assim que a família entrega a cópia da certidão de óbito, o síndico já tem de fazer a rescisão", afirma a advogada.

de seu condomínio, conta com o opcional de cobertura do auxílio-funeral. Em seguida, foi preciso acionar a apólice do seguro de vida do funcionário - em edifícios comerciais, é obrigatório que o seguro de vida seja desvinculado do seguro predial. "Depois de acionar os seguros, contratei uma advogada para fazer os trâmites da rescisão do contrato e pagar os valores aos

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

A rede estadual de ensino que é referência no Brasil está pronta para mais um ano letivo.

Aumento de **0,6 pontos** no IDEB.



533 escolas com jornada ampliada.



Melhor ensino fundamental anos finais. **IDEB 2015**



Mais de **R\$ 500*** milhões investidos em reformas e novas escolas.



Todos os diretores escolhidos por professores, estudantes e pais.



* Investidos por meio do Pacto pela Educação, de 2012 a 2017.

GOVERNO DE SANTA CATARINA
Secretaria de Estado da Educação

É com educação de qualidade que Santa Catarina vai mais longe.

GUIA DE FORNECEDORES

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

ÁGUA / SISTEMAS DE TRATAMENTO / CAPTAÇÃO

Faça uma escolha inteligente!

AIRTON BOMBAS

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

PLANTÃO 24 HORAS

Assistência Autorizada Schneider

Impermeabilização com garantia

48 **3282-5427**
contato@airtonbombas.com

(48) **99171-2169**

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

ANR ENGENHARIA

Preço, Qualidade e Rapidez

Especializada em: Projetos
Reformas • Restauração
Lavação • Pintura
Construção em geral

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

Contate o engenheiro: (48) 98481 1002 | 3206 5782

BALADI ENGENHARIA

Especializada em Condomínios

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

Fixo (48) **4104 2318**
Cel. (48) **98403 5303**
baladi@baladi.com.br

VISTORIAMOS SUA OBRA!

FUTURA ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO

Acesse o nosso site e veja o que podemos fazer por você!
WWW.FUTURACONSTRUCOES.COM.BR

Promoção **2 por 1.**

É isso mesmo, você contrata com a gente o serviço de pintura para o seu prédio e a próxima lavagem do prédio é por nossa conta e você só paga o serviço de pintura!

Parcelamos sua obra!

(48) **98408-7970**
(48) **99600-1228**
futuraobras@gmail.com

CYMACO ENGENHARIA

Recuperação Estrutural
Retrofit de Fachadas
Pintura Predial
Impermeabilizações
Colocação de Revestimento Cerâmico

www.cymaco.com.br

[48] **3348-0047**

Recupere e valorize o seu imóvel com a especialista em Retrofit

JJBENITEZ

Engenharia e Impermeabilizações

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

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

(48) 3222 5172 | 4141 3570 | 98427 6484 | 99919 5497

PNOVE

Especializada em:
Pinturas Prediais Impermeabilizações
Reformas em geral

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

www.pnovepinturas.com.br
contato@pnovepinturas.com.br

Rua Valmor Schroeder, 229 | Comercial Medeiros | SI 106 - São José/SC

(48) **3258.5655 / 98467.4583**

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS

KWALTRAN

Engenharia & Consultoria
CREA-SC135867-1

CONSTRUÇÕES, REFORMAS E PERÍCIAS

- Engenheiro Civil especialista em patologias e reforço estrutural;
- Arquitetas especialistas em reformas, fachadas e retrofit;
- Mestre de obra e técnico de edificações no acompanhamento da obra;
- Laudo técnico com apontamento dos reparos e grau de urgência.

Atenção síndico - Solicite orçamento sem compromisso e, em caso de contratação, o laudo técnico de inspeção predial, com nossos especialistas, fica por nossa conta.

Parcelamento em até 12x sem juros no cheque, boleto ou cartão de crédito

www.kwaltran.com.br
kwaltran@gmail.com

Obras até 10 mil só paga na entrega
Ingleses, Florianópolis-SC

48 3879.3336 / 98809.7346

PRAVALIAR

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho

Inspeção Predial e Laudo Técnico

- Serviços de Eng. de segurança do trabalho
- Laudos judiciais e extra judiciais
- Laudo Técnico de manutenção, operação e conformidade.

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

(48) **3223 6363 | 99980 9377**
pravalienharia@gmail.com | www.pravalienharia.com.br

J.NAPOLI

ENGENHARIA E ANÁLISE DE EDIFICAÇÕES

Inspeções Prediais | Vistorias de Vizinhança
Vistorias de Entrega | Vistorias de Garantia
Assessoria na Contratação de Serviços
Fiscalização de Obras e Serviços
Assessoria Continuada a Condomínios

(48) 3206.4594 (48) 98402.0700 www.jnapoli.com.br jmdinapoli@gmail.com

TO Engenharia Diagnóstica

Consultoria em Segurança de Edificações

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

Tel: [48] 3024-9836 | [48] 99911-0369

SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

CORDSUL

- ➔ Portaria
- ➔ Zeladoria
- ➔ Multi Serviços
- ➔ Limpeza e Conservação mensal
- ➔ Limpeza Semanal (uma a 3 vezes por semana)

www.cordsul.com.br
(48) **3209.7200**

SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

Rua Fulvio Aducci, 1360 - Estreito / Fpolis

JG

MANUTENÇÃO PREDIAL E RESIDENCIAL

Ligue e agende seu orçamento!

www.jgmanutencaopredial.com.br

INSTALAÇÃO, LIMPEZA E MANUTENÇÃO EM:
Pisos | Azulejos | Pintura | Elétrica
Hidráulica | Alvenaria | Jardinagem
Ar - Condicionado

(48) **3094.1398 / 98419.6090**
jgmanutencaopredial@gmail.com

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

CURSOS E TREINAMENTOS

BEUTER

Treinamento e reciclagem de Zeladores e Porteiros

Cursos de Qualificação Profissional

(48) 3222 2911 | eliobeuter@yahoo.com.br
Felipe Schmidt, 303 Sl. 1001 - Ed Dias Velho - Centro - Fpolis/SC

Indicamos profissionais treinados para cobrir férias ou contratação permanente sem custos.

CLASSI EMPREGO

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

Sandro Kowalski (48) 999373571 / 991755580	Marcio Gonçalves (48) 999438950 / 984120274	Andreza de Jesus (48) 984786312
Anderson Wilyckert (48) 996409150 / 3234 9189	Dario Santana (48) 988068519	Gilberto Costa (48) 991146981
Jamille Câmara (48) 996287825	Ketlen Tenório (48) 96952211 / 984758258	Francinilton F. Matias (48) 984618436
Robson Aguiar (48) 988532827	Wernerson Pereira (48) 996721805	Ricardo Gomes Mello (48) 3333-3697 / 988311540
Fátima da Cruz (48) 984622766	Samuel Cordeiro (48) 998442542 / 991258480	Paulo C. Cruz (48) 996007596
Kelvin Camargo (48) 3285-6124 / 84116635	Helena Santos (48) 984584770	Rubens Meyer (48) 998334939



Contabilidade & Assessoria

(48) **3223 5332**

CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS

DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA

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

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

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

www.gtccontabilidade.com.br

gtc@gtccontabilidade.com.br



Economia e segurança com a portaria remota

Custos menores, rígido controle de acesso e vigilância em tempo real são alguns dos benefícios

Rafael Thomé

Com a promessa de maior segurança e economia, muitos condomínios e edifícios têm trocado porteiros e vigilantes pela portaria remota - ou portaria virtual. Conectada a uma central de gestão e segurança, a tecnologia consiste na substituição dos funcionários por um conjunto de equipamentos e softwares que são monitorados por profissionais especializados. De lá é feito todo o controle de acesso ao condomínio, inclusive para visitantes e entregadores, além da vigilância em tempo real.

Em Florianópolis, alguns edifícios já implementaram as portarias remotas, como é o caso de um condomínio no bairro Trindade, que conta com três blocos e totaliza 64 apartamentos. "Ano passado, com o aprofundamento da crise econômica no país e as reclamações dos custos elevados do condomínio, optamos por trocar a portaria", conta o engenheiro civil William Veras, de 35 anos.

Veras foi o responsável pela implantação da portaria remota em seu prédio, em outubro de 2016. O engenheiro deixou o car-



Portaria remota: a tecnologia consiste na substituição dos funcionários por um conjunto de equipamentos que são monitorados por profissionais especializados

go de síndico no final de janeiro, mas, passados quase seis meses desde a mudança, acredita ter feito a escolha certa. "Tivemos uma economia de cerca de 20%. O pessoal sentiu a vantagem no bolso, logo de cara", conta. "Outra vantagem é que, com os equipamentos que foram implementados para o sistema funcionar, temos mais controle de acesso e segurança no condomínio", completa Veras.

Sem porteiros nos edifícios, acaba aquela história de acenar para abrirem o portão. Para en-

trar no condomínio, esses sistemas de portaria virtual funcionam, basicamente, de três maneiras: identificação biométrica (pela digital); senha de acesso; ou chaveiro ("tag") - como se fosse um crachá de edifícios comerciais. O interfone ainda está lá para visitantes e entregadores, mas quem atende é um profissional a quilômetros dali.

Quem já implementou o sistema afirma que praticamente não há diferença no dia a dia dos moradores. "A maior diferença é

para o visitante, que vai acionar o interfone e falar com a central, que por sua vez entra em contato com o morador pelo telefone (fixo ou celular)", explica Veras. Segundo o ex-síndico, esse processo dá maior segurança ao condomínio. "A vantagem desse trâmite é que, além de ter uma câmera junto ao interfone, toda a conversa do visitante com a central fica gravada. Se a pessoa autorizar a entrada de um estranho e algo acontecer, não tem como reclamar ou acusar o condomínio", afirma.

Para o caso de empregados domésticos, há um cadastro prévio junto à central, com credencial restrita a determinados dias e horários, conforme orientação do morador. As crianças também são cadastradas previamente e o procedimento padrão é que recebam credencial a partir dos 12 anos de idade. Os menores não poderão sair do prédio sem autorização, já que é necessária essa credencial também para a saída.

SISTEMA NÃO É UNANIMIDADE

Não são todos os moradores que aprovam a mudança, principalmente os mais velhos e acostumados ao antigo funcionamen-

to das portarias. Enquanto uns sentem a falta do contato pessoal com os funcionários, outros se preocupam com a ausência de alguém que possa chamar uma ambulância em caso de acidentes, por exemplo.

Há ainda aqueles que se preocupam com a demissão dos funcionários e a dificuldade de relocalização profissional. Para minimizar esses problemas, as empresas de portaria remota sugerem que o próprio porteiro seja contratado como auxiliar de serviços gerais para trabalhar no horário comercial e atender demandas como receber encomendas.

Mesmo com algumas reclamações, quem utiliza o sistema afirma que em pouco tempo os moradores se acostumam com as mudanças. "No começo, qualquer probleminha já vira uma tempestade", conta Veras. Segundo o ex-síndico, os problemas acontecem porque nem todos os moradores realizam corretamente os procedimentos necessários quando o sistema é instalado. "O pessoal acaba não testando os controles, por exemplo, e aí quando não funciona, reclamam. Mas depois que tudo isso é sanado, funciona muito bem", encerra.

Tapetes personalizados
(48) 3015-6003 | 99146-1001

Kapermil

EDIFÍCIO PORTO RICO | EDIFÍCIO RIO TEVERE | IOS RESIDENCE | EDIFÍCIO CASABLANCA

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

LANCI®
Madeira Plástica

Mobiliário urbano em **MADEIRA PLÁSTICA** ideal para condomínios

Banco de jardim | Deck | Pergolado | Mesa e cadeiras | Floeiras
Lixeiras | Cinzeiros | Revestimentos | Espreguiçadeira | Playground

Confira nossa linha de produtos **100% ecológicos** no site:
www.lanci.eco.br
comercial@lanci.eco.br

(47) 3363-4143 / 99232-3393

KRENKE
Playgrounds para condomínios

SUA DIVERSÃO COMEÇA AQUI!

(47) 3373.0893 / 3373.0693
comercial02@krenke.com.br

www.krenke.com.br

ampla
Questão de confiança

Lavação, Restauração e Pintura predial

Especializada em Condomínios | 48 3337.0889 / 3371.5512 / 99175.9900
amplaempreiteira@gmail.com
www.amplase.com.br

Cobrança Garantida de Condomínio
Orientações e Consultoria Especializada
Receita Integral Antecipada

25 anos trabalhando com qualidade

48 3222-5611 | www.adelantecobrancas.com.br

ADELANTE
COBRANÇA DE CONDOMÍNIOS

48 3222-5611 | www.adelantecobrancas.com.br