

Jornal dos Condomínios

ANO 14 - Nº 168 - NOVEMBRO 2015 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

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



30 de novembro é Dia do Síndico!



EM SC

CRICIÚMA

Natal inspira decoração nos condomínios

Página 15

CPC

Cobranças condominiais ficarão mais rápidas

Página 3

INFRAESTRUTURA

Planta do imóvel: o condomínio no papel

Página 16

30 DE NOVEMBRO DIA DO SÍNDICO
PARABÉNS PELO SEU DIA E OBRIGADO POR FAZER A DIFERENÇA TODOS OS DIAS

HOMENAGEM:

DUPLIQUE
SANTA CATARINA
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

UNIDADES: FLORIANÓPOLIS • SÃO JOSÉ • ESTREITO • BALNEÁRIO CAMBORIÚ • CRICIÚMA • 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

GRUPO ADSERVI

VIGILÂNCIA PRIVADA
 PORTARIA E CONTROLE DE ACESSO
 LIMPEZA E CONSERVAÇÃO
 RECEPÇÃO E TELEFONIA
 SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

Confie-nos a sua segurança www.grupoadservi.com.br
 Rua Gerônimo Thives, 196 - Barreiros - São José/SC 48 3346.7887 / 48 9106.6551

biosecure
segurança e medicina ocupacional

ELABORAÇÃO PCMSO, PPRA, LTCAT
 ATESTADO DE SAÚDE OCUPACIONAL
 ADMISSIONAL | DEMISSIONAL
 RETORNO AO TRABALHO
 MUDANÇA DE FUNÇÃO

Resp. Tec. Dra. Marisa H. S. Horn
 CRM/SC 8778 RQE 361

biosecure.com.br
 48 3028 4150 (ramal 5) 9633 3399
 contato@biosecure.com.br

Av. Prefeito Osmar Cunha, 183
 Ed. Ceisa Center | Bloco A | Sala 915
 Centro | CEP 88015-100 | Florianópolis/SC

VAI PINTAR O PRÉDIO?

30 ANOS
 ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA

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

*Hoje você não precisa prestar contas...
 Parabéns a todos os Síndicos pelo seu dia.*

30 de novembro | Dia do Síndico

www.pontualcobranca.com.br **(48) 3224-6669**

Sensato
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

PIONEIRISMO
 COMPROMISSO
 SOLIDEZ

DESDE 1969

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

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

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

EDITORIAL

Ser síndico é uma **escolha**

Alguém que quer exercer ou que já exerce o cargo de síndico precisa ter uma série de características e comportamentos para cumprir bem a sua função. Não se trata de dom, mas de uma postura sem a qual não é possível ser bem-sucedido.

Uma das características é o total comprometimento com a função e o



conhecimento das suas atribuições e responsabilidades. Isso envolve uma razoável quantidade de estudo de questões jurídicas e de contabilidade, como o Código Civil, regimentos e legislações trabalhistas. Também necessita de uma boa cultura sobre técnicas de preservar o patrimônio, ou seja: é preciso muita informação para fazer um trabalho de qualidade. Além de aprender a ouvir e conviver com as diferenças de

cada um e, de maneira imparcial.

Todo esse envolvimento do síndico precisa, sobretudo, ser destinado ao bem comum. Optar assumir esta fun-

ção dentro de um condomínio deve ser uma escolha consciente. Nesta edição comemoramos o Dia do Síndico e trazemos em matéria especial como a responsabilidade de ser síndico pode ser conciliada com a vida pessoal e profissional. Os problemas existem, assim como em qualquer cargo, mas é possível exercer a função de forma mais abrangente com leveza e satisfação.

Nossos parabéns e admiração àqueles que decidem ser síndicos e desempenham dignamente as responsabilidades advindas desta escolha.

Ótima leitura!

Angela Dal Molin

EXPEDIENTE

Jornal dos Condomínios

Direção Geral - Ângela Dal Molin
angeladalmolin@condominiosc.com.br

Coordenação editorial - Vânia Branco
jornaldoscondominios@terra.com.br

Textos Florianópolis - Graziella Itamaro, Beatriz Carrasco

- **Textos Criciúma** - Soraya Falqueiro

- **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

POR QUE O SISTEMA DE PORTARIA VIRTUAL É O FUTURO ?

Confira as vantagens comprovadas por quem já aderiu ao sistema de Portaria Virtual, ou como alguns dizem, Portaria a Distância.

A Portaria Virtual é um moderno sistema de atendimento 24horas, que realiza todas as tarefas de um porteiro com a mesma praticidade e eficiência.

ECONOMIA

A portaria Virtual sai até 80% mais barato que uma portaria convencional, e a taxa de condomínio

pode ser reduzida em até 50%.

CONFORTO

A central armazena todos os recados enquanto você viaja. Também é possível transferir as ligações do seu interfone para o seu celular.

AGILIDADE

A central comunica imediata-

mente as entidades responsáveis em caso de emergências médicas, policiais ou serviços de manutenção necessários

SEGURANÇA

Não existe a possibilidade de renúncia do porteiro, pois estamos localizados em nossa base digital, onde nenhum meliante pode ter acesso.

CONVENIENCIA

Comunicação gratuita, 24 horas por dia, entre o apartamento e a central.

TRANQUILIDADE

Evite dores de cabeça por motivo de faltas, doenças, encargos sociais, problemas judiciais, férias, entre outros.

Quer reduzir os custos do seu CONDOMÍNIO? PORTARIA VIRTUAL

ECONOMIZE ATÉ 80%
dos custos operacionais

- ✓ **ECONOMIA**
- ✓ **TRANQUILIDADE**
- ✓ **SEGURANÇA**
- ✓ **CONFORTO**
- ✓ **AGILIDADE**

+ SOLUÇÕES INTELIGENTES**SEGURANÇA PRIVADA****MONITORAMENTO 24HORAS****SERVIÇOS ESPECIALIZADOS****ENGENHARIA DE SEGURANÇA**

www.scseg.com.br • 48 3033.5030

MONITORAMENTO 24HORAS

10 anos



FINANÇAS

Cobranças condominiais ficarão mais rápidas

Novo Código de Processo Civil permitirá penhora de bens do devedor, sem que a sentença esteja proferida

Graziella Itamaro

Em março de 2016 entra em vigor o novo Código de Processo Civil (CPC) que trará algumas alterações para os condomínios, entre as quais, o inciso X do artigo 784, que inclui as contribuições ordinárias e extraordinárias como um título executivo extrajudicial, permitindo assim a execução direta dos débitos. Ou seja, as contribuições serão consideradas documentos, públicos ou particulares, cuja lei reconhece a eficácia, autorizando a execução.

Segundo o advogado Alberto Luís Calgaro, na atual legislação brasileira, a cobrança judicial de uma dívida pode se dar através de ações de conhecimento, por exemplo, uma ação de cobrança, ou de execuções de títulos. Tudo dependerá do tipo de dívida a ser cobrada e das provas que o credor possui para comprovar o seu crédito. "Um cheque ou uma nota promissória, por exemplo, são definidos pela legislação como "títulos executivos", o que permite que a sua cobrança judicial seja realizada

através do chamado "processo de execução", cujo trâmite é muito mais rápido e eficaz do que a ação de cobrança", esclarece o advogado.

LENTIDÃO NOS PROCESSOS

Vigente desde 1973, o atual Código de Processo Civil, além de não definir a taxa de condomínio como um título executivo, definiu que a sua cobrança deveria se dar através do procedimento comum sumário, o que tem causado enorme dificuldade na cobrança judicial de taxas condominiais inadimplentes, pois obriga os condomínios a passarem anos discutindo na justiça o crédito de taxa condominial até que se tenha uma sentença definitiva. "A cobrança de créditos não definidos como títulos executivos se dá por ações de conhecimento, que possuem um procedimento mais lento, pois assegura ao devedor o amplo direito de defesa, além da interposição de diversos recursos, até que se consiga obter uma sentença defi-

nitiva para, só então, o credor poder requerer a penhora de bens do devedor", esclarece.

PENHORA

Com o novo CPC, Alberto explica que, entre outras características, o processo já se inicia diretamente com a penhora de bens do devedor; sem que sequer se tenha uma sentença proferida. Esse fato se dá em razão de uma maior credibilidade que a legislação confere aos chamados títulos executivos.

Segundo o advogado, o novo Código de Processo Civil trouxe inovação ao dispor ser título executivo extrajudicial "o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas". "Com esta disposição, os condomínios poderão, ao invés da ação de cobrança, passar a utilizar diretamente o processo de execução de títulos extrajudiciais e já ao propor a ação, requerer a penhora de bens

como, por exemplo, do dinheiro em conta, do próprio apartamento, ou da garagem do devedor, tendo o condômino inadimplente a oportunidade de apresentar sua defesa, porém, já com seus bens penhorados para garantia da dívida", ressalta o especialista.

CONVENÇÃO

O advogado lembra também que deverá constar na convenção do condomínio a obrigação dos condôminos de pagarem a sua quota de rateio das despesas condominiais, bem como o critério utilizado para tal cálculo e os encargos impostos ao devedor no caso de inadimplemento. "O síndico deverá ter muita atenção e cuidado com o rateio das despesas mensais, com a elaboração do edital de convocação das assembleias gerais, e com a redação das respectivas atas, pois o não cumprimento dos requisitos previstos no artigo 784, X, do CPC, poderá dar margem à extinção da execução por falta de liquidez, certeza ou exigibilidade do título, obrigando o

condomínio a voltar a utilizar a ação de cobrança para o recebimento de seu crédito", destaca.

Para Rodrigo da Silva, gerente da Pontual Cobranças, o novo Código tornará a cobrança judicial muito mais rápida. "No atual CPC, o trâmite processual disponibiliza ao inadimplente uma série de possibilidades de defesas e recursos, que evitam o andamento processual rápido", ressalta.

Segundo Rodrigo, com a entrada em vigor do Novo Código no ano que vem, as taxas condominiais beneficiarão os credores e serão uma forma rápida e eficaz de recuperação do crédito, pois desobriga o ingresso de ação de conhecimento, sendo que o devedor, após sua citação, terá o prazo de três dias para pagamento da dívida, sob pena de constrição Judicial, ou seja, perda da capacidade de dispor livremente do objeto em questão. "Com esta mudança, acreditamos que os processos serão resolvidos com muito mais rapidez, recuperando o crédito condominial em pouco tempo", complementa.

Ultragaz, é economia para o seu condomínio.

A **Ultragaz** fornece energia segura e econômica para o seu condomínio. Com a conta individual cada morador só paga o que consome, sem cobrança mínima.

Confira algumas aplicações do GLP em condomínios:

Refrigeração
Geladeira, freezer
e ar condicionado.

Cozimento
de alimentos

Aquecimento
de água

Aquecimento
de ambientes

O GLP da **Ultragaz** também é mais econômico que os sistemas elétricos.

Para solicitar uma proposta acesse:
www.ultragaz.com.br

ULTRAGAZ ULTRASISTEM

4003 1616

(Capitais e regiões metropolitanas)

0800 886 1616

(Demais regiões)

 **ULTRAGAZ**
ULTRASISTEM
QUEM FAZ USA ULTRAGAZ



EQUIPAMENTOS

Manutenção de extintores

Fabricantes de extintores e órgãos reguladores recomendam diferentes prazos para recarga dos equipamentos

Leonardo Thome

Situação comum para administradores de condomínios, realizar a inspeção técnica e recarga dos extintores de incêndio existentes nestes locais costuma gerar dúvidas em função das diferentes recomendações para utilização do produto pelas empresas que fabricam extintores e pelos órgãos reguladores, como o Inmetro, por exemplo. Item essencial para a segurança de moradores, o cuidado no manter os equipamentos significa minimizar os riscos de incêndio e, em alguns casos, pode evitar problemas com a seguradora responsável pela apólice do condomínio.

Os serviços de inspeção técnica e manutenção de extintores de incêndio devem ser realizados de acordo com os requisitos da norma 12.962 de 1998, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que normatiza a frequência de inspeção dos equipamentos em seis meses para extintores de incêndio com carga de gás carbônico e de 12 meses para os demais extintores.

A norma da ABNT segue o

padrão da Portaria Inmetro nº 005/2011, que regulamenta a inspeção e define níveis de manutenção. Por meio da assessoria de comunicação do órgão, o Inmetro informou que extintores devem ser inspecionados anualmente - apenas os de CO2 devem ser inspecionados a cada seis meses. A norma, contudo, não é clara quanto ao período necessário para fazer a recarga do equipamento.

Adalberto Melchides Martins Neto, técnico em Segurança do Trabalho, afirma existir uma grande divergência entre os órgãos reguladores e os fabricantes de extintores. "Referente à validade dos extintores, vale o que é estabelecido por cada fabricante. Existem fabricantes que aplicam a validade de um ano e também aqueles que adotam o prazo de cinco anos para a recarga. Em minha opinião, acredito ser muito conveniente para as empresas fabricantes estabelecerem o prazo de um ano de validade, e por este motivo acredito que o Ministério Público Federal e Estadual, bem como o Código de Defesa do Consumidor deveriam aplicar normativas padronizadas quanto a essa livre imposição aplicada por algumas em-



Vanderlei Cima é síndico profissional e administra seis condomínios em Florianópolis

presas fabricantes e revendedoras de extintores", avalia Adalberto.

Corpo de Bombeiros ressalta atrito existente entre revendedores, fabricantes e órgãos reguladores

Com as divergências entre quem deveria trabalhar em conjunto para normatizar por completo a questão, os maiores preju-

dicados são os síndicos de condomínios, que ficam na dúvida sobre a maneira de agir em relação à recarga dos equipamentos. "A responsabilidade do síndico é muito grande em relação aos extintores, e a dúvida surgiu por neste condomínio em específico estarmos no processo de vistoria dos bombeiros, que já disseram ser desperdício de dinheiro fazer a recarga

anual. Apesar disso, a seguradora cobra que a manutenção e recarga sejam feitas anualmente, então não sabemos ao certo o que deve ser feito", explica Vanderlei Cima, que administra seis condomínios em Florianópolis.

O coronel Gladimir Murer, diretor de atividades técnicas do Corpo de Bombeiros de Florianópolis, afirma que a corporação é a responsável por vistoriar todos os sistemas e medidas de segurança de um condomínio, inclusive o sistema preventivo por extintor, mas quem regula o tempo de inspeção e manutenção é o Inmetro. "O bombeiro cuida ainda do sistema hidráulico, para-raio, saídas de emergência, e nos extintores verificamos o funcionamento do sistema preventivo", informa Murer.

O coronel confirma à reportagem existir "uma briga" entre as empresas que fabricam extintores, as que fazem manutenção e os órgãos que normatizam as inspeções e manutenções. "Saímos dessa briga faz uns 10 anos. A norma da ABNT é uma referência, mas não uma exigência. A portaria do Inmetro que é a norma técnica de referência", conclui.

Adalberto Melchides Martins Neto destaca, entre os diferentes tipos de extintores, os critérios para manutenção de cada um. "Para os extintores de PQS (pó químico seco) o material na sua embalagem original, com a umidade relativa de no máximo 80%, e sob condições normais de temperatura não deve sofrer qualquer alteração em um prazo inferior a 5 anos. Já os extintores de CO2 e de água pressurizada não têm sua validade afetada pelo fator tempo", diz.

Para recarregar os 80 extintores de um condomínio o síndico gasta cerca de R\$ 1.600

As empresas especializadas em inspeção e manutenção de extintores cobram em média R\$ 20 por recarga de equipamento. Em um dos condomínios administrados pelo síndico Vanderlei Cima, um prédio de sete andares na rua Presidente Coutinho, no Centro de Florianópolis, são 80 extintores espalhados pelo prédio. Para recarregá-los uma vez ao ano, o síndico gasta cerca de R\$ 1.600. "O bombeiro tinha dito que a seguradora não poderia determinar a norma de um ano para manutenção, mas é fato que eles solicitam a recarga anual, citando a responsabilidade civil do síndico e condomínio em casos de sinistro", conta Cima.



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



LAUDOS PARA CONDOMÍNIOS

Comprovação das obrigações de segurança junto ao **Corpo de Bombeiros**

- ✓ ART e Laudo Ôhmico - Aterramento e Para-raios (SPDA)
- ✓ ART e Laudo de Estanqueidade do Sistema de Tubulação de Gás
- ✓ ART e Laudo de Iluminação de Emergência
- ✓ ART e Laudo de Alarme de Incêndio
- ✓ Projeto e Execução de Instalações Elétricas

(48) 3012.4555 - Fpolis/SC contato@mercoenergy.com www.mercoenergy.com

CONSTRUTORA, ARTS E REFORMAS

Serviços Oferecidos:

Pintura Predial - Textura e Grafiteo - Renovação de fachada
Limpeza pós obra - Pinturas residenciais - Pinturas em escolas
Pinturas em hospitais - Gesso - Elétrica hidráulica
Construção - Reformas em geral.

48 3307-5438 / 9801-8408
guimape.obras@hotmail.com.br

Estrada Caminho dos Açores nº 1600 - Sala 6 - Santo Antonio de Lisboa

www.absolute.cnt.br

Contabilidade e Administração de Condomínios

Gestão Administrativa | Recursos Humanos | Assessoria Contábil, Fiscal e Jurídica

Solicite um orçamento!
(48) 3047-2069

Avenida Presidente Kennedy, 1333, Sala 407 Ed. Presidente - Campinas - São José/SC

PONTO DE VISTA

Desconto para condôminos em atraso pode aumentar inadimplência

Rodrigo Karpat

Todos os condôminos têm o dever de pagar suas despesas condominiais conforme a sua cota parte. É o que está previsto no artigo 1.336, I do Código Civil. "São deveres do condômino: I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção".

Ainda de acordo com o Código Civil (artigo 1.350), as despesas de condomínio devem ser previamente apresentadas em assembleia, conforme a aprovação do rateio e posteriormente das contas. Conceder desconto para aqueles que atrasam as suas cotas condominiais pode representar um incentivo negativo para que outros deixem de pagar e depois tentem negociar melhores condições.

Também pode configurar um enriquecimento ilícito, uma vez que o ato constitutivo do condomínio determina a forma de rateio, e deixar de cobrar desta forma representa uma benesse ao inadimplente em detrimento ao adimplente. Ou seja, um descumprimento de Cláusula Convencional.

O síndico não pode conceder qualquer desconto ou redução dos acréscimos legais decorrentes da inadimplência, sob pena de responder civilmente pelos prejuízos que der causa perante os demais condôminos que tiveram que ar-



car com a cota do inadimplente por meio de rateios.

Qualquer condômino que se sintá lesado, independente de aprovação em assembleia, poderá em defesa de seus interesses pessoais ingressar com uma ação na Justiça em busca de ressarcimento dos danos sofridos. Por outro lado, o condomínio tem a prerrogativa, mediante aprovação em assembleia, de contratar qualquer empresa relacionada com a sua atividade e a remunerar pelo serviço.

Seria razoável, por exemplo, a contratação de um advogado para efetuar a cobrança das cotas em atraso, além dos valores sucumbenciais. Esse profissional ajustará um percentual do resultado entre 10 e 20% a título de remuneração, uma forma plausível, embora possa onerar os adimplentes que arcaram com suas cotas

em dia. O que de qualquer forma, trará uma perda no mesmo percentual ajustado com o advogado, aos condôminos adimplentes.

Cada vez mais empresas vêm trabalhando no formato de "adquirirem" a inadimplência do condomínio em troca de um deságio, se sub-rogando na cobrança dos créditos futuros. Assim, alguns advogados e investidores têm "comprado" a dívida do condomínio de unidades específicas, seja por já ter examinado a situação jurídica e ter a certeza de um ganho futuro, ou por interesse em adquirir a unidade em leilão.

Independente de qual for a razão, a forma de cessão dos direitos creditórios, embora legal, não é uma operação que se encaixa de forma fácil a simples sistemática condominial. Porém, em casos extremos poderá ser aplicada, desde que o síndico siga critérios rígidos, como a aprovação do conceito e da operação em assembleia e a elaboração do termo por intermédio de um escritório de advocacia.

***Rodrigo Karpat é advogado especialista em Direito Imobiliário, consultor em condomínios e sócio do escritório paulista Karpat Sociedade de Advogados. Foi membro da Comissão de Ética e Julgamento do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI-SP), além de ser palestrante pelo CRECI-SP.**

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





mp engenharia

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

INFORME CONDOMÍNIOS



NOTÍCIAS DE CONDOMÍNIOS E MERCADO IMOBILIÁRIO | NOVEMBRO/2015

Convenções condominiais podem limitar o número de pessoas nos apartamentos nas locações de temporada



Foto: Neiva Daltrozo

O presidente do SECOVI, Fernando Willrich, lembrou que é preciso um esforço conjunto

Preocupados com as locações informais de imóveis, que costumam abrigar um número de pessoas acima da capacidade projetada das casas e apartamentos, o Sindicato da Habitação (SECOVI), o Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (CRECI), a CASAN e a Prefeitura de Florianópolis se reuniram no dia 11/11 para alinhar estratégias para o Verão. No encontro, realizado no Hotel Acquamar, na praia dos Ingleses, a CASAN relacionou o conjunto de 64 ações operacionais ou obras que estão sendo realizadas para garantir o abastecimento de água na Grande Florianópolis.

O diretor do SECOVI Walter Jorge Júnior destaca que uma alternativa seria o estabelecimento, via convenção condominial, de uma limitação de pessoas nos apartamentos.

O presidente da CASAN, Valter Gallina, confirmou que o reservatório dos Ingleses está em construção, devendo operar antes do Natal, aumentando em mais 3 milhões de litros a reserva de água no bairro. No total das ações, que incluem a troca de bombas e ampliação de capacidade das estações de tratamento, o Norte da Ilha terá um acréscimo de 27% de água em relação ao Verão passado.

No entanto, um dos cuidados solicitados na reunião é para que se evite a superlotação de imóveis, ou seja, alugar casas e apartamentos de um ou dois quartos para 20 pessoas, como se conhecem casos. "O imóvel que você aluga tem limites, precisamos que todos colaborem e evitem essas situações ao máximo, é ruim para a cidade, para os moradores e para os visitantes", enfatizou o presidente da Casan.

Para que um verão com um crescimento de 30% no número de turistas e mesmo assim sem apertos com a falta de água seja possível, o presidente do SECOVI, Fernando Willrich, lembrou que é preciso um esforço conjunto. "A qualificação do turista passa pela qualificação do turismo. E a qualificação do turismo exige eficiência dos serviços público e privado", disse Willrich.

Transação imobiliária é função de corretor

Funcionários que atuam como corretores de imóveis colocam em risco a segurança dos moradores e podem ser penalizados legalmente

Graziella Itamaro

O aquecimento do mercado imobiliário tem levado alguns empregados de edifícios a atuarem paralelamente como corretores, auxiliando proprietários a conseguirem compradores. Apesar de parecer inofensiva, a prática tem causado desconforto entre os corretores, que se sentem prejudicados por perderem mercado de trabalho para profissionais não habilitados.

Para Élio Beuter, gestor de cursos e treinamentos para porteiros e zeladores, empregados de condomínios e corretores de

imóveis referem-se a categorias profissionais distintas e organizadas. “Ambas têm o seu sindicato, portanto, não é ético um profissional querer exercer função de outra categoria, inclusive, podendo ser penalizado pela lei. Ética e segurança andam de mãos dadas e a prática não só produz constrangimento como também pode por em risco a segurança do condomínio”, analisa Beuter.

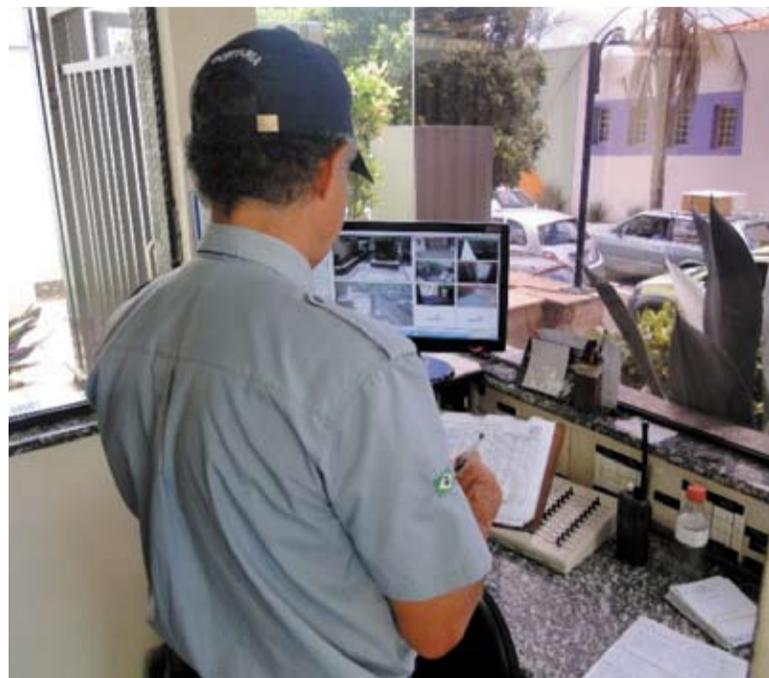
SEGURANÇA

Segundo o gestor, o porteiro que abandona a portaria para acompanhar um suposto comprador - que pode ser um as-

saltante - e passar informações de apartamentos, coloca a segurança do condomínio em risco. “A segurança do morador é a segurança do porteiro, e uma vez que ele se coloca em situação de risco o morador também está em risco. Por isso, lugar de porteiro é na portaria dando cobertura aos moradores que entram e saem e, assim, deve estar sempre vigilante a toda movimentação em frente ao edifício”, analisa o especialista.

Adriano Pessoa, síndico do edifício Eleusa Maria, no bairro Kobrasol, em São José, também não concorda com a prática. “Penso que é uma concorrência desleal, pois o corretor não está presente o tempo todo no condomínio como os funcionários, além disso, zeladores e porteiros não possuem treinamento e preparo para exercer tal função, podendo prejudicar todos os envolvidos”, declara o síndico.

Luiz Fernando da Silva é assessor de condomínios e compartilha da opinião de que a ação não é legal e é antiética. “Na verdade isso caracteriza desvio de função”, diz. Ele lem-



Deixar a portaria para acompanhar um suposto comprador coloca a segurança do condomínio em risco

bra também de que é proibido a todo e qualquer morador utilizar o zelador e demais funcionários para fazer serviços ou vendas particulares em horário de serviço. “Como a própria função diz, o zelador tem como princípio zelar pelo condomínio e fiscalizar os serviços de manu-

tenção, mantendo o condomínio organizado e não de agenciador e ou vendedor de imóveis no próprio condomínio, seu ambiente de trabalho. Essa tarefa cabe a corretores de imóveis ou imobiliárias que possuem mão de obra específica e especializada”, esclarece.

Sensato
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

DESDE 1969

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

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

www.sensato.com.br
Twitter.com/sensato_

XATO
CONDOMÍNIOS

Adm. de Condomínios
Síndico Profissional
Consultoria

20 ANOS

www.portalexato.com.br
(48) 3322-3579

Rua Dr. Heitor Blum, 553 - Estreito - Florianópolis

JUCA
Persianas

(48) 8812.2168 / 8497.7179 / 9145.9800 - (47) 9726.4117

Especializados em:

- Lavagem de cortinas
- Motorização de persianas (internas e externas)
- Manutenção e lavagem
- Instalação de persianas (nacionais e importadas)

TAF

Siga esta Energia

TAF INDÚSTRIA DE PLÁSTICOS LTDA
Rua Clodoaldo Gomes, 300 - Distrito Industrial - 89219-550
Joinville - SC - Fone: 55 47 3441-9100 - Fax: 55 47 3441-9101
vendas1@taf.ind.br / vendas.sul@taf.ind.br
www.taf.ind.br - tafplasticos@taf.ind.br

NOVO PADRÃO DE CAIXAS PARA MEDIDORES

EM CONFORMIDADE COM A NOVA NORMA CELESC



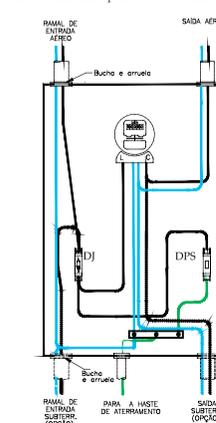
* USO OBRIGATÓRIO

Esquema de Ligação

*Desenho orientativo conforme indicação da CELESC

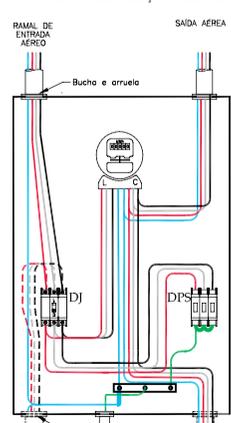
ESQUEMA DE LIGAÇÃO MONOFÁSICA COM DPS

CAIXA DE MEDIÇÃO MONOFÁSICA



ESQUEMA DE LIGAÇÃO TRIFÁSICA COM DPS

CAIXA DE MEDIÇÃO POLIFÁSICA



Notas:

1. Seção do condutor para DPS #4mm²
2. DPS Classe II de células extraível para permitir substituição.



SUSTENTABILIDADE

Como economizar energia nos prédios?

Especialista dá dicas para economizar na conta de luz dos condomínios e ainda torná-los mais sustentáveis

Com todo o cenário de racionamento de água e contas de energia que não param de subir, temos que procurar alternativas para reduzir os gastos e economizar a preciosa água. Cada um consegue fazer sua parte dentro de casa, mas, e no condomínio? Será que também dá para encontrar soluções que ajudem na economia? O professor do Centro de Capacitação em Tecnologia da Loja Elétrica (CCT) e engenheiro eletricista João Carlos Lima dá algumas dicas.

Segundo ele, é possível economizar bastante energia tomando cuidados simples, que podem ser aplicados às áreas comuns, externas, garagens e elevadores, como:

ÁREA COMUM

• Substituir lâmpadas fluorescentes por lâmpadas LED reduz o consumo de energia a 50%. As lâmpadas incandescentes duram, em média, de 6000 a 10000 horas, o equivalente a 3 anos, com redução pelo número de acendimentos, enquanto as LED duram cerca de 25000 horas, que se traduzem a, aproximadamente, 8 anos

• Utilize, sempre que possível, a iluminação natural, abrindo janelas, cortinas e persianas em ambientes como o hall social, sala de visitas, salão de festas, salão de jogos



• Ao realizar uma reforma no prédio, evite pintar paredes e tetos com cores escuras, pois elas refletem menos luz, exigindo lâmpadas mais potentes que, consequentemente, consumirão mais energia

• Instrua os empregados a desligarem as lâmpadas de dependências desocupadas, exceto as que contribuem para a segurança



• Limpe regularmente paredes, janelas, pisos, e forros. Uma superfície limpa reflete melhor a luz, o que permite manter

menos intensa a iluminação artificial

• Limpe regularmente as luminárias e lâmpadas. A sujeira acumulada reduz a iluminação

• Quando for trocar as lâmpadas é importante verificar a equivalência da potência luminosa em lumens, pois uma substituição aleatória pode reduzir o nível de iluminação do recinto. É importante consultar o vendedor de lojas especializadas para fazer a substituição correta

• A utilização de sensor de presença em áreas de circulação é recomendada. Ao instalar o sensor para comando de lâmpadas fluorescentes, regule o tempo de funcionamento para, no mínimo, 15 minutos, caso contrário, ocorrerá queima precoce, pois as lâmpadas fluorescentes têm restrições quanto ao número de acendimentos. Uma boa opção é a utilização das lâmpadas de LED, já que essas não têm restrições de acendimentos

ÁREA EXTERNA

• Em áreas de jardins e halls de entrada, recomenda-se a utilização de lâmpadas fluorescentes compactas ou halógenas para obter melhor reprodução de cores. Para o controle das lâmpadas, recomenda-se a utilização de relés fotoelétricos, pois os acendimentos e os desligamentos ocorrerão automaticamente ao anoitecer e ao amanhecer, evitando o consumo desnecessário de energia



• Em áreas externas e halls de entrada, também é possível usar sensores de presença, para que as lâmpadas acendam apenas quando houver circulação de pessoas.



• Em áreas de estacionamentos ou locais nos quais a reprodução das cores não é preponderante, pode-se substituir as lâmpadas comuns por

lâmpadas de vapor de sódio a alta pressão (VSAP), pois essas são altamente econômicas se comparadas com as lâmpadas de luz mista e vapor de mercúrio. Por exemplo: substituir uma lâmpada de luz mista por uma de vapor de sódio mantém o mesmo nível de iluminação e reduz o consumo de energia em 70%. No caso da substituição da de vapor de mercúrio a redução é de 50%

GARAGEM

• Uma boa dica é dar preferência para a iluminação das áreas de circulação, ao invés dos locais onde ficam as vagas, a utilização de sensores permite aumentar o nível da iluminação para facilitar a manobra dos veículos



• Se há na garagem luminárias com lâmpadas fluorescentes comandadas em grupo, estude a possibilidade de instalar interruptores individuais comuns, eles permitirão o desligamento parcial de determinadas lâmpadas, evitando-se a iluminação plena todo o tempo

ELEVADORES

• As crianças devem ser orientadas a não apertar todos os botões do painel e não fazer do elevador objeto de recreação



• Para subir um andar ou descer dois, procure utilizar as escadas. Um pouco de exercício é saudável e não faz mal a ninguém

• Estude a possibilidade de desligar diariamente, de maneira alternada, um dos elevadores, no horário de menor movimento e utilização (por exemplo, das 22h às 6h e nos domingos e feriados).

Fonte: Revista ECO Brasília

LED é na

CAPITAL LÂMPADAS



Reduza sua conta de luz

A60
6 Watts
6.400 K
Luz branca
R\$ 13,05



A60
10 Watts
6.400 K
Luz branca
R\$ 16,55

FLCled

ECONOMIZE
90%
ENERGIA

VIDA UTIL ATÉ
14
ANOS

DURA ATÉ
25X
MAIS

30/11
DIA DO SÍNDICO

A Capital Lâmpadas cumprimenta todos os síndicos pelo trabalho e zelo com seus condomínios.



Ofertas válida enquanto durarem os estoques



CAPITAL LÂMPADAS
importadora e distribuidora

Disk LED (48) 3307 9631 **FLORIANÓPOLIS - Rod Armando Calil Bulos 5733, 1o andar salas 101-102**
Entregamos no seu condomínio
 Entrega grátis para Grande Florianópolis - Pedido mínimo de 10 lâmpadas.

(48) 3307 9631 (48) 3365 0931
www.capitallampadas.com.br

A CASAN vive

um novo momento:

R\$ 1,8 bilhão em

investimentos até 2018.

São mais de 200 obras

em cerca de 100 municípios,

que estão impulsionando

a economia catarinense.



Flocodcantador da Grande Florianópolis.

A Casan está realizando cerca de 30 grandes obras na região da Grande Florianópolis. A principal delas é o Flocodcantador, que vai deixar a água constante e mais cristalina, e vai aumentar em 50% a capacidade de tratamento já neste verão, beneficiando Florianópolis, São José, Biguaçu, Santo Amaro da Imperatriz e Palhoça.



Macroadutora do Rio Chapecozinho.

O maior projeto de transporte de água já realizado em Santa Catarina e uma das maiores obras da história da Casan, que vai garantir o abastecimento pelos próximos 40 anos à região Oeste.



41 obras de redes de esgoto em todas as regiões do Estado.

Ao final dessas obras, Santa Catarina ficará entre os 4 primeiros lugares do ranking nacional de tratamento de esgoto. Onde tem saneamento básico, tem mais saúde.



Mais de 30 estações de tratamento de água estão sendo instaladas ou ampliadas até 2018.

Essas obras estão aumentando ainda mais o fornecimento de água para todo o Estado, dando mais segurança à população catarinense.



Mais 30 reservatórios estão sendo entregues, construídos, ampliados ou projetados para os próximos 3 anos.

Maior capacidade de armazenamento e de abastecimento em todo o Estado.

FAÇA A SUA PARTE NESTE VERÃO:

A reserva domiciliar é fundamental para evitar a falta de água. Para definir o tamanho da caixa de água, considere 200 litros por dia por pessoa.

RESPEITE A CAPACIDADE DO IMÓVEL:

Evite alugar ou emprestar para um número de hóspedes superior ao limite do imóvel.

Saiba mais em:
www.casan.com.br

Onde tem CASAN,
tem mais qualidade de vida.



CONDOMÍNIO & CIA

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

Drywall: um aliado na criação ou modificação de espaços

Tecnologia permite construir paredes, fazer isolamento térmico e acústico sem afetar a estrutura do edifício

Beatriz Carrasco

O nome pode soar estranho, mas o drywall é uma tecnologia presente em vários ambientes que todos frequentamos, além de muitas vezes compor até mesmo a estrutura de nossa própria casa. Ainda que a pessoa não seja diretamente ligada às áreas de arquitetura, design ou engenharia, é interessante manter-se informado sobre as opções no mercado que facilitam e ajudam a economizar na hora da reforma, além de servir como inspiração.

O drywall nada mais é do que uma "parede inteligente", segundo explica a arquiteta Eliane de Queiroz Gomes Castro, da Eliane Castro Arquitetura e Interiores, de Rio do Sul (SC). "É uma parede que tem pouco peso e estrutura leve", detalha sobre a tecnologia, que é muito usada para rebaixar tetos, dividir salas comerciais ou mesmo ambientes de casas e apartamentos. "O drywall é mais indicado para espaços com planta livre, ou espaços onde você quer diminuir o peso da laje e da parede. Além de locais em que você vai colocar uma parede onde não há viga embaixo ou onde você não sabe se a laje é estrutural e suporta o peso de uma parede de tijolo. Nesses casos, você usa o drywall, que tem um peso mínimo, chega a pesar menos que um móvel. Nas plantas li-



Drywall no hall de entrada: teto rebaixado para potencializar a iluminação

vres, você divide o espaço como quer", detalha a arquiteta.

ESTRUTURA LEVE

Para montar o drywall, primeiro é erguida uma estrutura metálica que vai do chão até a laje. Nela, são parafusadas as placas de gesso e, em seu interior, é colocado o recheio de material acústico. Esse tipo de tecnologia tem espessura menor e aumenta a área útil dos ambientes, podendo receber tipos variados de acabamento, como pintura, azulejo ou fórmica.

Arquiteto da Arch Design Studio, em Florianópolis, Luiz

Fernando Zaroni conta que o sistema pode ser usado em toda a edificação, tanto nas vedações internas como nas externas. Tanto Luiz quanto Eliane já realizaram projetos com drywall, mas relatam que a demanda ainda é pequena, sendo mais usada em escritórios, clínicas médicas ou apartamentos que precisam modificar alguma parede. A pouca procura, de acordo com o arquiteto, é devido "à falta de conhecimento sobre as vantagens e desvantagens do produto, preço não competitivo com sistemas tradicionais e pouca mão de obra especializada e de qualidade".

ISOLAMENTO ACÚSTICO E TÉRMICO

Apesar da leveza e espessura mais fina, é possível criar isolamento acústico e térmico na estrutura do drywall, basta preencher seu interior com o material apropriado. "As paredes desse sistema podem receber internamente isolantes acústicos muito eficientes", diz Luiz. "Desde que você use exatamente como manda o fabricante", complementa Eliane. "O fabricante sempre indica um isolamento com material resiliente embaixo dos perfis metálicos, onde faz a estrutura da parede. E ainda dentro das faces, entre os perfis, você coloca um material acústico, como uma manta de lã de vidro ou de rocha", acrescenta a arquiteta.

PRÓS E CONTRAS

Na realidade dos condomínios, o drywall é uma boa opção para criar um novo espaço nos apartamentos, hall de entrada e salões de festas, além de poder ser utilizado para dar acabamento à parede convencional ou melhorar a vedação térmica e acústica dos ambientes. Uma das grandes vantagens da tecnologia, segundo os dois arquitetos, é a rapidez na execução da obra, além da limpeza, já que não é produzida grande quantidade de entulhos.

"É um material leve, de fácil transporte e mão de obra. Toda

a montagem é rápida, fácil e bem limpa", lista Eliane. "É um sistema de baixo desperdício de material, rápida execução, facilidade em manutenções internas e com isolamento acústico e térmico", completa Luiz.

A principal contraindicação, segundo Eliane, é a utilização do drywall "em áreas molhadas". "Apesar de existir um drywall específico para essas áreas, ele não é um material muito adequado. Drywall e água são duas coisas que não combinam", explica.

Para a arquiteta de Rio do Sul, outro ponto desfavorável é que a parede não é estrutural, por isso não se pode prender ou apoiar qualquer peso. "Você precisa conhecer bem o projeto antes de colocar alguma coisa pendurada nessa parede. Ela não suporta peso, então, para colocar um móvel, por exemplo, você tem que ter certeza do peso, para fazer uma estruturação dentro da parede de modo que ela possa suportar", destaca.

Quanto ao custo da tecnologia, Luiz explica: "se pensar no tempo de execução da obra e no desperdício dos materiais, vale a pena utilizar, sim. Contudo, se uma edificação pequena for feita integralmente com sistemas de construção secos, os projetos estruturais do steel frame (que é feito com quadros de aço leve) vão ficar tão caros que indico fazer estrutura convencional e as vedações internas com sistema drywall", finaliza.

META
CONDOMÍNIOS & CONTABILIDADE

A SOLUÇÃO PARA A GESTÃO DO SEU CONDOMÍNIO

Solicite orçamento!

(48) 3028.4477 | 3223.2318 | 3028.1400

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

A melhor solução em Envidraçamento de Sacadas

PERSONAL EVOLUTION

48 3341-0880

www.personalevolution.com.br

MAIS DE 40.000 CLIENTES SATISFEITOS

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

ESPECIAL: DIA DO SÍNDICO

Ser síndico é uma escolha consciente

Nessa data especial, mostramos como é possível conciliar a rotina profissional e pessoal com leveza e satisfação

Beatriz Carrasco

O portão não funciona, o porteiro faltou, a reforma barulhenta de um morador parece interminável... Vida de síndico é uma loucura, sem contar a rotina pessoal e o emprego fora do condomínio. Todas essas funções do dia a dia, no entanto, podem ser muito bem conciliadas e ainda trazerem aquela sensação boa de dever cumprido e satisfação. O segredo? A coach Vanessa Tobias e o psicólogo Karim Bacha – que, aliás, também são síndicos – dão as dicas, em comemoração ao dia do profissional, que é celebrado em 30 de novembro.

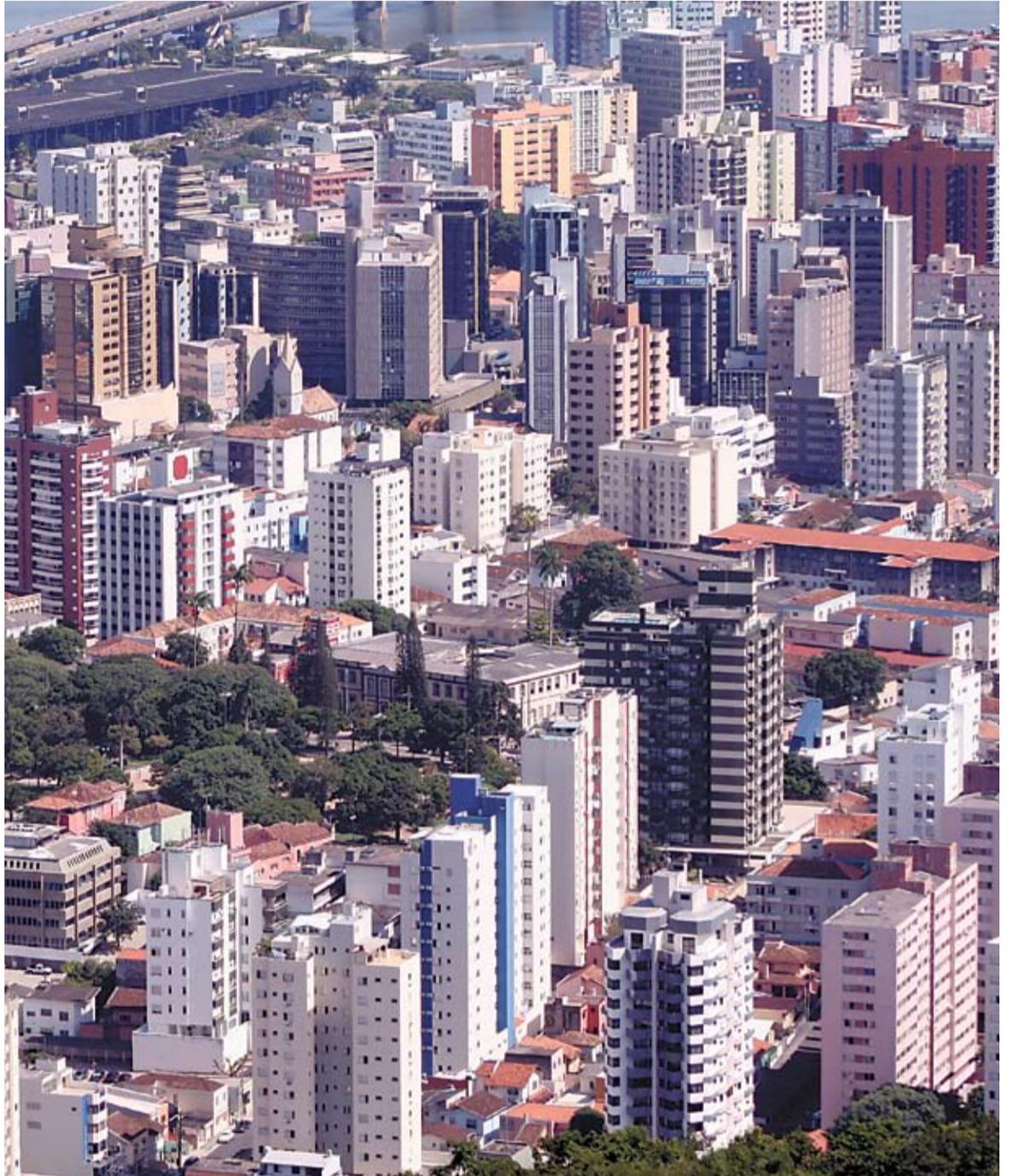
Com uma simpatia enérgica e contagiante, Vanessa destaca que é preciso se policiar para manter a cabeça e as emoções sempre em dia, antes de qualquer função profissional. “As nossas emoções determinam todas as nossas ações, como síndico ou em qualquer outra função. Então, a rotina leve e prazerosa depende de ter a nossa estrutura íntima bem localizada”, explica ela, que é síndica do condomínio Vila Marinero, no bairro Cacupé, em Florianópolis.

Para os profissionais que lidam com pessoas, o segredo é não deixar que a relação se torne automatizada e burocrática, o que acaba transformando o trabalho em um fardo. “Sempre que vou exercer qualquer trabalho, eu penso que, acima de qualquer problema, estão as pessoas envolvidas. E que eu te-

nho de ter um enorme interesse em saber quem são essas pessoas. Quando me encontro com cada uma delas, eu dou o meu melhor naquele momento e procuro fazer com que essa pessoa seja muito importante para mim”, relata.

É claro que os problemas existem, assim como em qualquer cargo. Vanessa, no entanto, ressalta que é possível enxergá-los de uma forma menos incômoda. “Cada um tem problemas de tamanhos distintos, mas para cada um seu problema é sempre maior. Então, para ser leve e prazeroso, é entender que alguns problemas fazem parte do trabalho, e que essa função que nós recebemos, de ‘resolvedor’ de problemas, de alguém que coloca as coisas em ordem, é porque nós temos a competência e o talento para isso”, observa.

Para Karim Bacha, que é psicólogo há 30 anos e já atuou na área de Educação Especial, Psicologia Educacional e como professor de Psicologia, outro ponto importante é simplesmente ter paixão pelo que se faz. “Considero que, para conciliar a profissão de psicólogo e a de síndico com a sensação de fazê-los com leveza e prazer, tem a ver com gostar do que faço”, diz ele, que também mora na capital catarinense e é síndico do Condomínio Edifício Aplub Visconde. “É uma questão íntima de decisão de ser feliz no trabalho e de ter a mente tranquila”, completa Vanessa.



Morar em apartamento tem sido a escolha de grande parte das pessoas pela facilidade e segurança que os prédios proporcionam e os síndicos são os responsáveis pela gestão desses espaços coletivos

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

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

Jornal dos Condomínios

★★★★★ (5 avaliações)
599 curtidas · 17 falados sobre isso · 2 editores

Indivíduos, o Jornal dos Índios catarinenses. Agora

599

faça parte!
facebook.com/jornaldoscondominios

ESTEL ENGENHARIA

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

Poly Terminais | Portos | Edifício Van Gogh Itajaí | Aeroportos

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



Para Vanessa Tobias a escolha de ser a pessoa que recebe todas as demandas de um grupo de moradores é uma função que exige coragem

Do morador agressivo ao problema hidráulico: o que fazer?

A visão do que é ser síndico mudou bastante depois que Karim assumiu a função. Segundo o psicólogo, as pessoas ainda tendem a fazer críticas descontextualizadas por não terem conhecimento sobre a origem ou complexidade dos diversos problemas que um edifício pode apresentar.

“(As pessoas) Querem ver os problemas solucionados. Não se preocupam em como resolver, além de serem muito ‘econômicas’ no que se refere a reconhecer um trabalho bem feito, a estimular o síndico em seu trabalho. Um elogio, vez por outra estimula, embora não deva ser o objetivo, é claro”, comenta.

Para ele, os principais desafios do cargo são de ordem técnica: “são problemas hidráulicos, elétricos, administrativos, incluindo a legislação, administração de pessoal, entre outros, e o desafio está em manter tudo funcionando,

com conforto, segurança e transparência, pois é um cargo de confiança. O síndico é eleito e, portanto, precisa representar dignamente suas funções”.

Além das questões técnicas, o síndico também enfrenta o desafio de lidar com diferentes personalidades – e todo mundo sabe que isso não é nada fácil. Segundo Vanessa, as queixas mais clássicas são as reclamações sobre os moradores agressivos ou barulhentos, além da falta de comparecimento às assembleias. “Então, as decisões acabam sendo feitas por um pequeno grupo, o que gera um desinteresse de quem faz parte do condomínio e uma cobrança grande na sequência”, relata.

Para superar essas questões, a coach indica que o síndico pode tentar estimular a participação nas assembleias, que resulta na maior convivência entre os moradores. “O engajamento do grupo

tem relação com o quanto atraente pode ser uma assembleia, por exemplo. Que temas podem ser discutidos de maneira prazerosa, como fazer com que os condôminos convivam e se conheçam. Eu penso que algo fundamental é procurar estratégias para que as assembleias se tornem atraentes, dinâmicas e leves”, diz.

Mas como transformar uma assembleia – que o termo em si já sugere algo penoso – em uma atividade atrativa? Segundo Vanessa, uma boa saída é usar artifícios como a exibição de vídeos interessantes e promover pequenas palestras com convidados de fora, para que os debates sejam mais mediados. “Então, é garantir que haja um feedback permanente, sempre perguntando aos condôminos o que pode ser melhor e o que já está bom, para que todos participem da construção de um espaço mais feliz de convivência”.

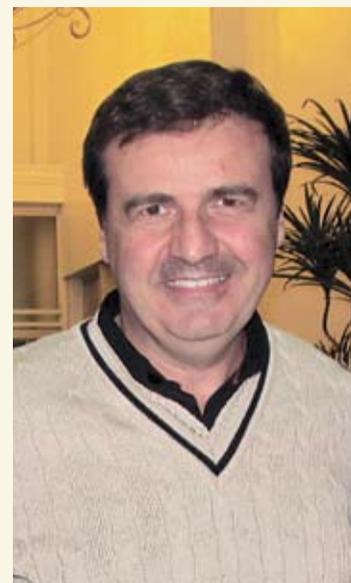
Para todo problema, uma solução

Para ser um bom síndico e manter a boa relação com os condôminos “não há mistérios”, diz Karim. Segundo ele, o essencial é cumprir a legislação e o que dita o regimento interno. “Ter opções de prestadores de serviço também é importante. A relação com os condôminos acaba, em boa parte, sendo reflexo disso, muito embora ser cordial e tentar resolver os problemas com brevidade também ajudem”, acrescenta.

Para isso, basta se cercar de pessoas e empresas idôneas que possam dar suporte ao cumprimento da função. “E, emocionalmente, tentar não se abalar com pessoas descomprometidas que parecem enaltecendo os problemas e não as soluções. Estes são a minoria, ainda bem”, completa o psicólogo.

Buscar o autodesenvolvimento, com recursos como livros, vídeos e conversas com outros síndicos também contribui, segundo Vanessa. “A ajuda externa facilita porque quem está dentro do problema tem mais dificuldade em saber como resolvê-lo”, observa. “Resolver um problema sempre tem relação com a nossa intenção em resolvê-lo, em tirar o foco do problema e focar na solução”, continua.

Para finalizar, a coach não deixa de parabenizar aos síndicos pelo seu dia e elogia: “a es-



Karim Bacha é síndico e psicólogo há 30 anos

colha de ser essa pessoa que recebe todas as demandas de um grupo de moradores é uma função que exige coragem”. “Além disso, é sempre bom buscar auxílio de profissionais para manter a nossa cabeça no lugar, para que a gente sempre faça uma pergunta no começo do nosso trabalho: como queremos ser lembrados? Como gostaríamos que as pessoas falassem sobre nós? E nortear as nossas ações baseados nessa lembrança, que tem relação com a missão que vamos cumprir com cada uma das pessoas com quem cruzamos em nosso caminho”.



**BANDEIRA
SERVIÇOS**

(48) 3269.9217

(47) 9151.0721
(Representante Brusque e Região)

Serviços Especializados
Portaria | Recepção
Serviços Gerais | Zeladoria



www.bandeiraservicos.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 Residencial adota grafite para evitar pichações

Saem as pichações e entram em cena as ilustrações divertidas. Esta foi a solução criativa que o Condomínio Residencial Costa do Sol, de São Bernardo do Campo (SP), encontrou para evitar as pichações num muro com mais de 100 metros de comprimento. “Foi uma iniciativa onde valorizamos a arte e deixamos nosso condomínio de ‘cara nova’. Tivemos uma boa receptividade dos moradores e resolvemos um problema de poluição visual com criatividade”, ressalta o síndico profissional, Eli Silveira.

Outra possibilidade é cobrir todo o muro com trepadeiras. Não é uma das ações mais bara-

tas, lembrando que toda jardinagem necessita de cuidados como podas e produtos para conter pragas. Outro método é a instalação de câmeras de segurança. “Como a maioria dos condomínios já dispõe destes serviços, instalar mais algumas seria uma alternativa para intimidar os pichadores”, ressalta Eli.

Mas para o síndico o grande desafio é o de conscientizar as pessoas sobre o valor da educação. “Esta poluição visual não prejudica somente quem não gosta, mas desvaloriza a cidade, o condomínio, um patrimônio que é nosso”, ressalta Eli.

Fonte: LN Comunicação

Reunião com o prefeito Cesar Souza discute revitalização da Bocaiúva

O projeto Vida em Movimento é uma iniciativa do Núcleo da Rua Bocaiúva da CDL de Florianópolis com apoio do Sebrae-SC e da AMAPraça e tem com objetivo propor mudanças na infraestrutura geral da região buscando a valorização da presença do pedestre na rua, valorização paisagística e intervenções urbanas para tornar o espaço mais atrativo.

Soraya Tonelli, coordenadora regional do Sebrae/SC para a Grande Florianópolis explica que esse trabalho de qualificação empresarial e urbana melhora a competitividade. “A cidade ganha com isso. Ao qualificar o espaço urbano, acabamos gerando um atrativo para todos os moradores, que ganham com passeio e convivência, e a cidade ganha um atrativo turístico”.

Para Patrícia Vasconcelos, presidente da AMAPraça - Associação dos Moradores e amigos da Praça Celso Ramos, o Projeto Bocaiúva é um marco para a história da cidade. “A AMAPraça e seus associados entendem a importância de se elaborar um padrão moderno, seguro e belo. A revitalização da Bocaiúva vai trazer mais vida para toda a região. Estamos certos de que será um sucesso”, afirma.



Diretoria da AMAPraça com o prefeito Cesar Souza

Proposta prevê a regulamentação da função de administrador de condomínios

Em novembro, o presidente da Confederação Nacional dos Síndicos (Conasi), Sergio Craveiro, entregou para a deputada federal Rosângela Curado (PDT) o texto de um projeto de lei para qualificar a atividade e regulamentar a profissão de síndico administrador de condomínios. “Há pelo menos cinco anos converso com síndicos a respeito da necessidade de regulamentar a profissão. Eu sou síndico profissional desde 1992, vejo as leis mudarem e nada de profissionalizar a função. O projeto pede essa normatização”.

Para Craveiro, os impactos administrativos no condomínio são menores quando a gestão é profissionalizada. E ele ressalta que a proposta defende, além dos interesses do profissional, as conveniências do condomínio. Por exemplo, no projeto, o síndico continua a ter responsabilidade civil e criminal pelo edifício, mas pede mais participação dos conselheiros, subsíndicos e condôminos nas decisões, de acordo com a Conasi.

Na proposta de regulamentação entregue por Craveiro, determina-se que para exercer a função de síndico será preciso: ter um curso ou treinamento feito por empresa qualificada, ter o terceiro grau (em qualquer área educacional), apresentar certidões negativas – seja pessoa física ou jurídica – e estar filiado a um órgão de classe. A remuneração também foi contemplada no projeto: o salário deve ser fixado entre R\$ 25 e R\$ 50 reais por unidade administrada.

A proposta entregue para a deputada está sendo avaliada pela assessoria técnica do partido antes de iniciar o trâmite na Câmara dos Deputados.



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

GESTÃO

Laudo de vizinhança

Documento é elaborado como medida preventiva e registra as condições dos imóveis vizinhos antes do começo das obras

Graziella Itamaro

Estacas batendo, máquinas e pessoas trabalhando, trânsito intenso de caminhões e muita areia, cimento e poeira pelos ares. Uma nova obra pode até ajudar a valorizar determinada região, mas enquanto não fica pronta gera uma série de transtornos para os imóveis ao redor. Mas além da sujeira e do barulho, as construções também podem provocar danos nas edificações vizinhas podendo comprometer totalmente a estrutura dos imóveis.

Foi o que aconteceu no condomínio Dourado do Mar, localizado no bairro Barra Sul, em Balneário Camboriú. Há sete meses, os moradores precisaram deixar seus apartamentos em razão de uma inclinação no edifício que chegou a 70 centímetros provocada por uma construção ao lado. Além da inclinação, a obra causou rachaduras e abalou a estrutura do edifício.

Para evitar estes e outros transtornos, condomínios e construtoras devem se precaver providenciando o laudo de vizinhança, um instru-

mento que atesta o estado de conservação dos imóveis ao redor da obra para determinar as responsabilidades ou pedir indenizações em casos de danos que possam aparecer.

De acordo com o engenheiro civil do CREA, Bernardo Tasso, o laudo é feito antes de se iniciar uma obra vizinha a uma edificação já existente. Normalmente a construtora ou empreiteira solicita judicialmente o laudo dos imóveis adjacentes. "A função do laudo é resguardar os direitos e a propriedade, pois é uma radiografia do imóvel no dia da vistoria detalhando como está a estrutura, pois se surgirem fissuras, trincas, vazamentos ou outros danos posteriormente, a responsabilidade será da empresa que está construindo", diz. O engenheiro explica que, caso a construtora não tome a iniciativa o próprio condomínio deverá contratar um laudo. "O melhor é fazer judicialmente e os síndicos deverão solicitar sempre que houver novas construções adjacentes, principalmente quando há escavações e cração de estacas", orienta.

DANOS

Segundo Ricardo Espindola, ex-morador e síndico do edifício Dourado do Mar a construtora não realizou o laudo de vizinhança antes de iniciar a obra. "Mas, tínhamos um laudo de 2012 onde mostrava que o prédio estava intacto. Na perícia que fizemos após a obra foi constatado que o nosso prédio sofreu danos e assim embargamos o empreendimento temporariamente", relata Ricardo.

Devido aos riscos causados à estrutura do edifício Dourado do Mar, o Tribunal de Justiça de Santa Catarina recomendou a desocupação do prédio que tem 14 andares e determinou que construtora arcasse com despesas de mudança e aluguel dos condôminos até que se resolvesse a situação do imóvel. Segundo Ricardo, após várias conversas chegou-se a um acordo: os moradores desocuparam o prédio e a construtora comprou os apartamentos de todos para que pudessem adquirir novos imóveis.



Condomínio Dourado do Mar: moradores desocuparam o prédio



**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

**AS FINANÇAS
DO SEU CONDOMÍNIO
ESTÃO POR UM FIO?**

DUPLIQUE
SANTA CATARINA
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

www.duplique.com.br

VOCÊ VAI QUERER A
CHURRASQUEIRA
SÓ PARA VOCÊ!

SEG. TER. QUA. QUI. SEX. SAB. DOM.

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

Com a Personnalité seu condomínio fica livre da inadimplência, mesmo em tempos de crise.

O Brasil vive hoje um momento de instabilidade financeira e essa situação pode fazer com que a inadimplência aumente. Se o condomínio não arrecadar o suficiente para cumprir com as suas despesas essa conta vai acabar sobrando para os adimplentes com a emissão de chamadas de capital, rateios, entre outros. Mas existe uma solução para que este problema seja prevenido, a contratação de uma empresa de cobrança garantida. Com a Personnalité, os condôminos terão a segurança financeira com seu orçamento planejado, organizado e a receita garantida.

47 3368.5150 / 3268.7700

Rua 254, nº 820 • 3º Andar • Sala 01 • Meia Praia • Itapema • atendimento@personnalitecobrancas.com.br

Personnalité
COBRANÇAS

caixa.gov.br

SAC CAIXA: 0800 726 0101

(informações, reclamações, sugestões e elogios)

Para pessoas com deficiência auditiva ou de fala:

0800 726 2492

Ouvidoria: 0800 725 7474

facebook.com/caixa

twitter: @caixa



Minha Casa
Minha Vida



AQUI EM
SANTA CATARINA,
MAIS DE
465 MIL
PESSOAS
JÁ RECEBERAM
SUA CASA DO
PROGRAMA
MINHA CASA
MINHA VIDA.

maiscasamaisvida.com.br

**MAIS QUE MUDAR
DE ENDEREÇO, É MUDAR DE VIDA.**

O programa Minha Casa Minha Vida está transformando a vida de milhões de brasileiros. E pode transformar a sua também. É a CAIXA e o Governo Federal trabalhando juntos para o Brasil avançar.

CAIXA
A vida pede mais que um banco

GOVERNO FEDERAL
BRASIL
PÁTRIA EDUCADORA

DECORAÇÃO

Natal inspira decoração no hall de entrada

Síndicos preparam ambiente para alegrar festas de fim de ano

Soraya Falqueiro | Criciúma

O hall de entrada é o cartão de visitas do condomínio, onde moradores, funcionários e visitantes se encontram no dia a dia – um ambiente comum que recebe a todos. Com a chegada do fim do ano e das tradicionais comemorações de Natal, os síndicos se organizam para trazer ao hall um aspecto de festividade.

O síndico Larciney Fabris, do residencial Royal Park, no bairro Pio Corrêa, logo no início de novembro já foi providenciar uma nova árvore para o condomínio. “É importante preparar o espírito natalino e instigar a confraternização entre os moradores”, ressalta. O síndico buscou recursos do fundo de reserva para investir na decoração. “Sempre trazemos alguma novidade, para ficar diferente dos anos anteriores”, conta Fabris. O síndico lembra também que chegaram novos moradores ao prédio: “As crianças que mo-



Síndico Larciney e decoradora Agda escolhem nova árvore

ravam no prédio cresceram, mas agora chegaram novas crianças! É importante então lembrar a todos o verdadeiro significado do Natal, além de alegrar o ambiente”.

ILUMINAÇÃO

A decoradora Agda Candiotto Feltrin, que atua há 20 anos

na área e participa de feiras de decoração para acompanhar as inovações, dá algumas dicas para os síndicos que pretendem decorar o condomínio: “É interessante inovar, repaginar e acrescentar artigos diferentes, complementando com outras ideias”, diz. Este ano, por exemplo, a novidade é o branco e o azul. “Mas o tradicional

vermelho e dourado sempre são muito utilizados”, comenta. Além da entrada do prédio, uma iluminação especial em jardins e áreas externas faz toda a diferença. “A iluminação em LED é mais segura e pode trazer cores diferentes. O colorido está em alta”, destaca.

Para conservar os artigos adquiridos para o próximo ano, a dica da decoradora é, na hora de desmontar, verificar se o clima do dia está bem seco. “Com o tempo seco, os artigos devem ser embalados em plástico bolha ou em um papel de seda e guardados



em local arejado e protegido, para deixar em boa forma e conservar”, diz. É fundamental, também, sempre limpar bem a poeira antes de guardar. Sobre a iluminação, a orientação é enrolar o fio aos poucos e com cautela. “São cuidados muito importantes para que os artigos possam ser usados novamente no futuro. Locais bem decorados dão um brilho especial ao Natal”, complementa.

Banda Noel
em seu Condomínio

Nossa proposta é encantar os seus condôminos com uma grande surpresa natalina.

carlosrrbrasil@gmail.com - 48 9980-7011

Profissionais que iluminam a boa convivência entre todos.

A tranquilidade em um condomínio depende dessa luz.

As muitas opiniões e as diferentes necessidades individuais que surgem em ambientes compartilhados dependem de uma luz que oriente e direcione todos por um caminho que passa pelo equilíbrio, respeito e harmonia. Trabalho para profissionais competentes e dedicados, que não medem esforços para iluminar a boa convivência entre todos. Por isso, a Atlas Schindler parabeniza todos os síndicos pelo seu dia.

30 de novembro • Dia do Síndico



www.atlas.schindler.com • 0800 055 1918



Atlas Schindler

INFRAESTRUTURA

Planta do imóvel: o condomínio no papel

As plantas das edificações são como a certidão de nascimento dos condomínios, devendo ser arquivadas de maneira adequada e consultadas sempre que necessário

Graziella Itamaro

Ponto de partida para a construção de todo empreendimento, as plantas gráficas das edificações são documentos de extrema importância principalmente na hora de fazer manutenções ou reformas e, por isso, devem estar facilmente acessíveis aos moradores e gestores dos condomínios.

O projeto inicial é de responsabilidade das construtoras que, no caso de edifícios residenciais ou comerciais, fornecem a planta ao condomínio no momento da ocupação do imóvel, cabendo aos responsáveis manter e conservar a documentação.

PLANTA ORIGINAL

Construído há 20 anos, o condomínio Residencial Talismã, no bairro Itacorubi, em Florianópolis, possui as plantas da estrutura conservadas em arquivo. Segundo o síndico Gilmar Rocha, os documentos já estão um pouco envelhecidos, mas em boas condições de uso. "Já utilizamos em diversas ocasiões, inclusive para auxiliar moradores que não possuíam mais

a planta original de seus apartamentos", relata o síndico.

Gilmar conta também que recentemente precisou consultar a planta hidráulica para contratar um serviço de manutenção na rede de esgoto. "Nosso condomínio está abaixo do nível da rua e para fazer os orçamentos as empresas consultaram a planta, para localizar as fossas e tubulações", relatou o síndico.

PROJETO

De acordo com o engenheiro civil e professor Aécio de Miranda Breitbach, hoje os projetos são documentos gráficos gerados por meio digital e tais arquivos podem ser facilmente arquivados e manipulados. Mas, nem sempre foi assim. Até a década de 70 só existiam projetos desenhados em papel vegetal, dos quais se faziam cópias heliográficas que com o passar do tempo estragavam e muita coisa acabava se perdendo. Nesse caso, o engenheiro esclarece que a Prefeitura mantém em arquivo uma cópia do projeto arquitetônico aprovado, podendo fornecer o documento para ser copiado. Porém, é necessário saber quem é o autor



A construtora fornece a planta ao condomínio no momento da ocupação do imóvel e os responsáveis devem manter e conservar a documentação

do projeto para se solicitar a cópia.

Para quem não possui mais a documentação onde consta a parte elétrica e a sanitária dos empreendimentos, o engenheiro explica que os órgãos competentes (Cellesc, Casan e Vigilância Sanitária) recebem uma via dos projetos para análise e arquivamento. Os documentos podem ser consultados por um representante do condomínio ou morador, mediante re-

querimento. "A localização prevista em projeto da rede elétrica e da tubulação hidrossanitária pode ser alterada durante a execução da obra, para atendimento de conveniências pertinentes à construção. Dessa forma, é recomendável que as construtoras executem um registro gráfico dessas alterações elaborando um projeto de como o empreendimento foi construído", explica o engenheiro.

Além disso, o projeto hidrossanitário, com a localização exata dos encanamentos, deve ser submetido à aprovação da Vigilância Sanitária, na Secretaria Municipal de Saúde, que também faz o arquivamento do documento. Em caso de reforma, o condômino pode consultar cópia do documento na Prefeitura ou no arquivo de projetos da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano.

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

ATENÇÃO SÍNDICOS.
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS COM QUALIDADE!

Condomínios JG2

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.imobiliariajg2.com.br e-mail: condominios@imobiliariajg2.com.br

Av. Nereu Ramos 3099 - Sala 2 e 3 - Meia Praia - Itapema/SC - Fone/Fax: (47) 3368-5553 - Cel. (47) 8881-1951

Desde 1980

ORTECON
SERVIÇOS CONTÁBEIS

Contabilidade e Assessoria para Condomínios Residenciais e Comerciais

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

INOVA 10
Sistemas de Segurança

Contrato de Assistência 24h

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

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 piovante, 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

CANAL ABERTO COM O SÍNDICO

GARANTIA

Gostaria de saber qual o prazo de garantia de vícios nas construções, pois há dois anos recebemos a escrituração do condomínio e já consta infiltração na edificação, proveniente das fissuras nas paredes?

João Carlos, síndico

O construtor responde pela solidez e segurança dos trabalhos por prazo não inferior a 05 anos, contados do recebimento da obra, o que geralmente se dá com a expedição do "habite-se". Contudo, é importante lembrar que a garantia precisa ser acionada dentro do prazo de 180 dias do aparecimento dos vícios, no caso, das fissuras, conforme

prescreve o artigo 618 do Código Civil de 2002.

Entretanto, o prazo de garantia não se confunde com o prazo de prescrição ou decadência para demandar o construtor, por vícios ou defeitos da obra, havendo entendimento de que o proprietário pode acionar a construtora em até 10 anos do possível conhecimento do defeito construtivo, nesse caso, por perdas e danos.

Milton Baccin
OAB/SC 5.113
Baccin Advogados Associados
(48) 3222-0526
www.baccin.com.br

IMÓVEL FINANCIADO

Sou síndica de edifício no Balneário Estreito, e gostaria de saber sobre cobrança de condomínio dos apartamentos que a CEF (Caixa Econômica Federal) coloca para leilão. De quem é a responsabilidade até a venda deste imóvel? A CEF, já que se intitula dona do imóvel?

Vera Mendonça, síndica

Apropriado frisar que "Condomínio" significa uma propriedade comum, isto é, reunião de direitos e obrigações atrelados à propriedade privativa de uma ou mais unidades, em um único prédio, no qual as unidades atribuem-se em frações ideais - artigo 1.332 do CC.

A taxa condominial é uma imposição para que todos os condôminos dividam as despesas do condomínio, sendo documento produzido unilateralmente pelo condomínio.

Explanando, a taxa de condomínio é cobrada periodicamente e possui caráter *propter rem*, ou seja, é vinculada ao imóvel e decorre única e exclusivamente da condição de proprietário do imóvel.

O próprio brocardo "*propter rem*" já define perfeitamente

a natureza da taxa de condomínio, uma vez que "*propter*" significa "em razão de" ou "por causa de" e "*rem*" significa "coisa" (sinônimo de bem imóvel).

Vê-se, assim, que as taxas condominiais existem não por vontade direta da coletividade de moradores, mas por força da sua peculiaridade de conservar e manter o bem. Por tal razão, considerando que a taxa de condomínio não possui caráter pessoal, mas, sim, caráter real, vinculada ao imóvel, a responsabilidade de quitar esta obrigação condominial é do atual proprietário.

Diogo Silva Kamers
OAB/SC 29.215
Geraldo Gregório Jerônimo Advogados
Associados Ltda
(48) 3222 25 05



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

Lohn

Esguadrias e Vidros

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

Esguadrias de Alta Performance.



Soluções Termocústicas

O Sistema Termocústico 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 termocústica.

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



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

EVENTOS SC

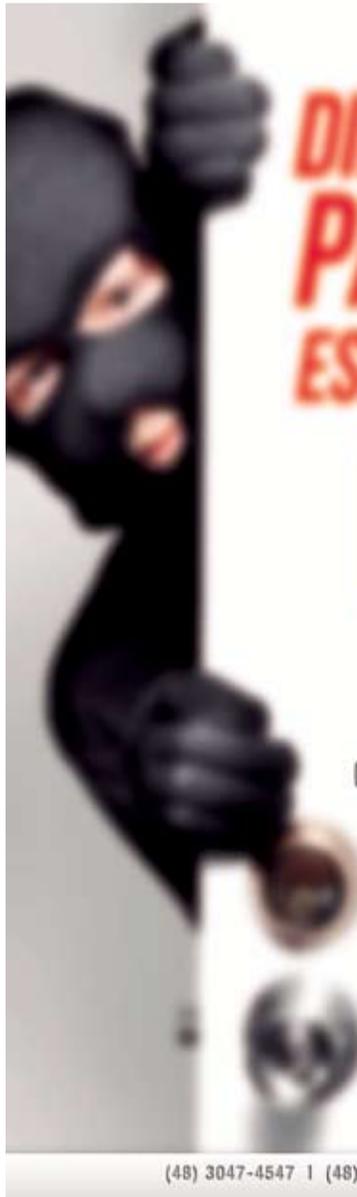


POLÍCIA COMUNITÁRIA - O Conselho de Segurança de Coqueiros, em Florianópolis, promoveu em outubro reunião extraordinária para receber uma comitiva de policiais japoneses representantes da JICA (Japan International Cooperation Agency). Eles vieram a Santa Catarina com o objetivo de trocar e conhecer experiências policiais da PMSC na área de Polícia Comunitária e se familiarizarem com os temas discutidos entre os moradores e as agências policiais locais.

A reunião aconteceu no salão de festas do condomínio Villaggio Di Capri, espaço cedido pelo síndico Luiz Frantz, atual diretor Social de Assuntos Comunitários do Conseg Coqueiros.

O encontro mostrou a importância de aproximar a Polícia do cidadão para reduzir a criminalidade nos bairros. Foram mostrados exemplos de sucesso em locais violentos de São Paulo como o Jardim Ranieri. Segundo os peritos japoneses, o saldo era de 50 homicídios por mês. Graças ao conceito importado do Japão - "Polícia Comunitária é Amiga da Sociedade" - e adotado pela Secretaria de Segurança de SP, os índices de violência foram controlados. A receita foi simples: os policiais passaram a visitar os moradores e a comunidade começou a confiar na PM e denunciar crimes que antes permaneciam obscuros. "O que vai mudar na política de segurança é a voz do povo", aconselhou o policial Toshiaki Yogo depois de ouvir os problemas enfrentados pelos moradores da região de Coqueiros.

Para o síndico Luiz Frantz, a participação dos síndicos nas reuniões do Conselho é fundamental. "Com os conhecimentos de fatos positivos ou negativos que acontecem nos bairros de abrangência de nosso Conseg, (Coqueiros, Itaguaçu, Abraão e Aparecida), os síndicos podem ficar por dentro das atitudes dos marginais nos condomínios da região e tomar providências no sentido de não serem vítimas em seus edifícios", explica.



DIFICULDADE PARA LER ESTE ANÚNCIO?

COM AS CÂMERAS DE SEGURANÇA ANALÓGICAS É ISSO QUE ACONTECE:

VOCÊ NÃO VÊ QUASE NADA.

ENTRE EM CONTATO COM A LIGA E FAÇA UM ORÇAMENTO DE ATUALIZAÇÃO NO SEU SISTEMA DE CFTV PARA O HD E VIVA TRANQUILO.

PREÇO DE ANALÓGICO ■

ALTA DEFINIÇÃO DE IMAGEM ■

Aproveitamento da estrutura atual ■



SISTEMAS DE SEGURANÇA E AUTOMAÇÃO PREDIAL

(48) 3047-4547 | (48) 8842-0156 | llgasc.com.br

Classsíncindico

AQUI O SÍNDICO ENCONTRA PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

ÁGUA / SISTEMAS DE TRATAMENTO / CAPTAÇÃO

Faça uma escolha inteligente!



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

AIRTON BOMBAS

48 3282-5427

contato@airtonbombas.com

Impermeabilização com garantia

(48) 9171-2169

ADMINISTRAÇÃO / CONTABILIDADE



www.sensato.com.br

48 3224.2585



Administração inteligente de condomínios,
Este é o nosso forte

48 3322 3579

www.portalexato.com.br

ASSEIO E CONSERVAÇÃO / PORTARIA E ZELADORIA



COONASERV
cooperativismo levado a sério!

COOPERATIVA DE TRABALHO
atendemos empresas e condomínios

Limpeza, Zeladoria, Portaria e outros (sob consulta)

(48) 9912-7820 / coonaserv@coonaserv.com.br

CURSOS E TREINAMENTOS

BEUTER

Cursos de Qualificação
profissional

(48) 3222 2911

Treinamento e Reciclagem de:

ZELADORES • PORTEIROS

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

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

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS



www.anrengharia.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



www.baladi.com.br

Especializada
em Condomínios

Novo Número:
Fixo (48) 4104 2318

Cel. (48) 8403 5303

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

baladi@baladi.com.br



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



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 - SI 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



www.kwaltran.com.br

kwaltran@gmail.com

• Orçamento sem compromisso.
48 3879.3336 / 9920.5488 / 8809.7346

Legalizamos seu Imóvel junto à
Prefeitura de Florianópolis para
obtenção do Habite-se e Alvarás
do Bombeiros e Vig. Sanitária;

Laudos de Inspeção Predial com
cronograma de reparos e escala
de Urgência/Prioridades;
Laudos Estrutural e Reforços.



PROJETOS
CONSTRUÇÕES
LEGALIZAÇÃO
PERÍCIA



(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

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICOS / PERÍCIAS



Laudos, Perícias & Consultoria

- Restauração de fachadas, Repintura, Infiltrações, Revestimento cerâmico, Patologia das construções.
- Fiscalização de execução de obras, Avaliações, Perícias judiciais.

E-mail:
aeciomb@terra.com.br

Tel. (48) 3879-0435

Cel. (48) 8404-5671

Aécio de M. Breitbach / Engenheiro Civil - Msc CREA-SC Visto 024.122-1



Software Online para Gestão de Condomínios

Para
SÍNDICOS
EXIGENTES



- Assembléia Online
- Agendamento de Ambientes
- Controle de Ocorrências
- Mural de Recados Online
- Controle da Portaria
- Manutenção Preventiva
- Leitura de Gás e Água
- RFID - Entrada Automatizada

saiba mais acessando

www.scond.com.br

48 3047-1365

comercial@scond.com.br



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
pravaliiarenharia@gmail.com | www.pravaliiarenharia.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

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

Caixa D'água

(48) 3207 8235

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

MEDICINA DO TRABALHO

ELABORAÇÃO PCMSO, PPRA, LTCAT
ATESTADO DE SAÚDE OCUPACIONAL
ADMISSÃO | DEMISSÃO
RETORNO AO TRABALHO
MUDANÇA DE FUNÇÃO

biosecure.com.br
48 3028 4150 (ramal 5) 9633 3399
contato@biosecure.com.br

Av. Prefeito Osmar Cunha, 183
Ed. Ceisa Center | Bloco A | Sala 915
Centro | CEP 88015-100 | Florianópolis/SC

FECHAMENTO DE SACADAS / VIDROS

RD VIDROS

EFICIÊNCIA E AGILIDADE

BOX | COBERTURAS | MUROS
ESPELHOS | SACADAS
VIDROS TEMPERADOS EM GERAL

daniardvidros@gmail.com
(48) 3307.9767 / 9907.3166

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

CRICIÚMA

(48) 3437-2754 | (48) 3433-3813 | (48) 8829-9636

www.contasulsc.com.br

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

Administração de condomínios • Assessoria direta ao síndico

contapcondominio@engeplus.com.br (48) 3437-1431 | 9929-9601
R: Cel. Pedro Benedet, 190 | CJ. 17/21 Térreo | Centro Criciúma

CLASSI EMPREGO

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

<p>CICERO MAXIMO DA SILVA (48) 9686 8692 / 9906 5374</p> <p>JAISON DIRCEU DA SILVA (48) 8441 9310 / 8424 9666</p> <p>ERIKSON ARAUJO OLIVEIRA (48) 9839 4033 / 8494 9717</p> <p>JULIANA CAETANO (48) 9983 3584</p> <p>PATRICK DOMINGOS SELL (48) 8459 9887 / 3242 5214</p>	<p>ALBERTO MAFRA LOPES (48) 9645 6784 / 8430 4176</p> <p>MARCIO AURELIO DE SOUZA (48) 8458 3032 / 9941 6651</p> <p>JEFERSON FILISBINO (48) 8446 3533 / 3242 9683</p> <p>SIDILENE R. ALIEVE (48) 8408 12310</p>	<p>TELMA S. SCHNEIDER (48) 9162 9414</p> <p>ROSI CASAGRANDE (48) 9852 6727 / 8462 6651</p> <p>PAULO DIAS (48) 9114 0451</p> <p>LOURDES DOS SANTOS (48) 8446 5697</p>
--	--	--

AGENDE-SE

Quem nunca faltou a uma reunião de condomínio, não pode perder esta!

Palestra
Comunicação e
Relações Interpessoais

Conheça ferramentas para melhorar o relacionamento e a vida em condomínio

Com a empresária e Marter Coach
Vanessa Tobias

INSCRIÇÕES GRATUITAS

VAGAS LIMITADAS Exclusivo para síndicos

NOITE EM COMEMORAÇÃO AO DIA DO SÍNDICO PARTICIPE CONOSCO!

08 de dezembro | 19h30

Auditório da FECOMÉRCIO

Rua Felipe Schmidt 785 - Centro
Florianópolis /SC

Programação:

19h30 - Recepção com Welcome Coffee

20h00 - Palestra Vanessa Tobias

21h30 - Sorteio de prêmios

Informações (48) 3223 1440

Inscrições: www.condominiosc.com.br/agenda/eventos

Promoção e realização:

SINDICATO DA HABITAÇÃO
FLORIANÓPOLIS - TUBARÃO

GTC

Contabilidade & Assessoria

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.br

REGIMENTO

Corredores dos edifícios: um espaço para todos

Decorar os corredores pode parecer uma boa ideia, mas é preciso ficar atento ao regimento interno para evitar dores de cabeça

Beatriz Carrasco

Decorar a casa com elementos que expressem a própria personalidade é motivo de prazer para muita gente. Para quem mora em condomínio, no entanto, é preciso ficar atento: cuidado para não deixar a empolgação tomar conta e acabar desrespeitando o regimento interno e até mesmo leis previstas no Código Civil. Isso porque as áreas comuns, que incluem os corredores, não podem ser alvo de modificação pessoal.

Apesar da regra, é comum que os condôminos fiquem tentados a alterar, em especial, a área de entrada do apartamento. A intenção pode ser boa: quem não gosta de uma planta na entrada de casa, um quadro adquirido naquela viagem especial ou um tapete aconchegante? Ainda que a ideia pareça boa, pode se tornar uma grande dor de cabeça e resultar em prejuízo financeiro, já que o morador deverá restaurar o padrão assim que a mudança for constatada.



Adriana Colla, síndica do Residencial Elevato: padronização das portas está no regimento interno

O QUE É PERMITIDO?

A área comum de um condomínio tem como característica essencial o livre uso e acesso a todos os moradores. “Assim, não pode o morador praticar atos que excluam, perturbem ou embarquem a livre utilização dos demais condôminos, ou ainda que fujam da sua finalidade”, explica o advogado Mil-

ton Baccin, do Baccin Advogados Associados de Florianópolis.

Segundo ele, o Código Civil contém regras como a proibição da alteração da forma e cor das fachadas, assim como das partes e esquadrias externas do condomínio, sem a permissão da Assembleia. Embora artigos legais abordem o assunto, Baccin esclarece que esse tipo de norma costuma variar de acordo com o regimento interno de cada edifício.

Além de decorar os corredores, muitos condôminos decidem trocar a porta de entrada do apartamento, prática que não é abordada na Lei do Condomínio ou no Código Civil, mas que costuma ser vetada nas regras internas. “Cabe-rá, portanto, ao condômino, antes de fazer qualquer alteração, para não ter problemas, verificar o que estabelece a Convenção Condomi-

nial e se ela permite ou não a troca da porta de entrada”, ressalta o advogado.

“Geralmente, essa troca é proibida. Em suma, se a Convenção determinou um padrão para as portas, não poderá o condômino substituí-la por outra de diferente padrão, salvo se houver alteração da Convenção obtida através de quorum mínimo de 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio em Assembleia regularmente convocada”, completa.

DIÁLOGO É A MELHOR SOLUÇÃO

No bairro Capoeiras, em Florianópolis, o Residencial Elevato se enquadra nessa maioria dos condomínios que possuem regras no regimento interno sobre a utilização dos corredores. A síndica, Adriana Colla, conta que o principal pedido dos moradores é para pintar a porta de entrada do apartamento, ação que não é permitida no edifício.

“A parte externa da porta, ou seja, a que fica no corredor, não pode ser alterada, é padrão para todas as unidades. Da mesma forma para as sacadas e janelas”, detalha Adriana, ao acrescentar que as regras são mais maleáveis para os enfeites. “Para a decoração das portas, com enfeites de Natal, desejos de boas-vindas e tapetes, como exemplo, não existe padronização, é de livre escolha”.

Vasos ou outros objetos tam-

bém não são permitidos nos corredores do Residencial Elevato, mas a síndica relata que não costuma ter problemas. “Algumas alterações, como plantas nos corredores ou varal no teto das sacadas, não são permitidas”, diz, ao destacar que o diálogo com os condôminos é seu principal recurso para evitar mal-entendidos, por isso nunca enfrentou problemas mais complicados.

“Gosto de conduzir a Assembleia de forma que os condôminos participem e manifestem suas opiniões”, comenta, ao contar que costuma enviar uma cópia do regimento interno aos novos condôminos, além de se mostrar sempre disposta a esclarecer dúvidas. “Sou da opinião de que a multa é o último recurso. Condomínio não vive de multa e o diálogo é sempre o melhor caminho”, ressalta.

A multa a que Adriana se refere, segundo Baccin, é prevista pela Convenção Condominial. O advogado explica que, caso o condômino faça alguma alteração proibida, o síndico deve o quanto antes enviar uma notificação da infração e solicitar que o morador restabeleça os padrões em prazo determinado.

“Se a notificação não for cumprida, o morador pode ser multado de acordo com as disposições dos artigos 1.336 e 1.337 do Código Civil. É possível também, em casos extremos, recorrer a ações judiciais. Nesse caso, a medida deve ser discutida e votada em Assembleia, com aprovação da maioria dos presentes”.



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



Lavação - Pintura - Restauração
Reformas Prediais
Especializada em Condomínios

(48) 3257.1919 | 9969.3919 | 9914.5666
www.schnelempreiteira.com.br

0800 638-3350
celulabrasil.com.br

REDUÇÃO DE CUSTOS. CONTROLE DE ACESSO. AUMENTO DA SEGURANÇA.

FUNÇÃO PÂNICO. SISTEMA ANTI-APAGÃO. MANUTENÇÃO PREVENTIVA.

Célula Portaria Inteligente Célula Segurança Eletrônica

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

www.adelantecobrancas.com.br

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



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



A todos os síndicos e síndicas que com dedicação e paciência zelam pela segurança e valorização do patrimônio de todos, nosso parabéns!

Feliz Dia do Síndico!

24 anos
trabalhando com qualidade