

Jornal dos Condomínios

ANO 15 - Nº 179 - OUTUBRO 2016 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

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

Taxa condominial

Com o propósito de ratear entre os moradores as despesas dos prédios, as taxas de condomínio frequentemente são motivos de dor de cabeça e dúvidas para síndicos e moradores. O que compõe essa taxa e o que é levado em conta na hora do cálculo? Número de unidades, inadimplência, variação no consumo de água e manutenções. A lista parece infinita, mas é possível chegar a um valor ideal para cada condomínio.

Páginas 8 e 9



Yuri Vaz é o primeiro síndico do condomínio Flores do Bosque, empreendimento com 256 unidades localizado em São José

EM SC

BALNEÁRIO CAMBORIÚ
Bicicletários
incentivam
hábitos
saudáveis

Página 11

COTIDIANO

O desafio da boa
convivência

Página 6

EQUIPAMENTOS

Acessórios
indispensáveis
para
condomínios

Página 16

CONDOMÍNIO
SUMMIT

Síndicos
lançam
evento em
comemoração
ao Dia do
Síndico

Página 3



**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 | 9991 0613 | 8426 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) 9106-6551
www.grupoadservi.com.br

20 ANOS **Tech New** Arquitetura & Consultoria

Especializada em Condomínios

- Pinturas prediais
- Laudos técnicos
- Tratamento estrutural

www.tn1.com.br
(48) 9982 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 / 9685.2727
uniaoservicos@hotmail.com.br

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

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

Pontual COBRANÇAS

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

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

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

Taxa de condomínio é compromisso eterno

Quem mora em condomínio sabe que a taxa é um compromisso 'eterno', pois a mensalidade é a garantia da estrutura e dos serviços em pleno funcionamento. Despesa paga por cada condômino a partir do rateio da previsão mensal de gastos comuns no condomínio a composição da taxa frequentemente é motivo de dor de cabeça e dúvidas para síndicos e moradores. Como se chega a um valor ideal para cobrir as despesas, e qual o critério utilizado pelos síndicos e administradoras para compor o valor das taxas e dos reajustes? Nesta edição verifique a experiência de síndicos e a orientações de especialistas.

O Dia do Síndico é sempre o mais importante para a nossa equipe. Para este dia o Jornal dos Condomínios e o Condomínio Summit, preparam uma comemoração especial que acontecerá dia 26 de novembro, no Centrosul, em Florianópolis. Com o



tema "Segurança em Condomínios", a celebração ocorrerá das 14h às 20h, incluindo painel, palestra e debate com especialistas da área, entre eles Marcos do Val, brasileiro que chegou ao posto de instrutor da SWAT e é referência no mundo em segurança pública. A participação é gratuita e trará subsídios aos gestores para fazer escolhas mais assertivas na hora da contratação de prestadores de serviços, orientações a funcionários e moradores, e implantação de tecnologias que promovam a segurança do condomínio. Os síndicos terão a oportunidade de aprender, ampliar sua rede de contatos e se descontraír com as atrações que estão sendo preparadas com muita dedicação por todos nós! Faça sua inscrição no link: www.condominiosummit.com.br/eventos e participe conosco!

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 - **Textos Florianópolis:** Graziella Itamaro, Beatriz Carrasco - **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



PLAC
PLANEJAMENTO E ASSESSORIA
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



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



MONITORAMENTO DE
CÂMERAS E ALARMES

RASTREAMENTO VEICULAR

PORTARIA VIRTUAL

e muito mais. Khronos, a primeira em segurança.

grupokhronos.com.br

Khronos
SEGURANÇA



Síndicos 'On The Road' em Brusque

Feira promovida no Vale do Itajaí levou 50 síndicos a participar de maratona de conhecimento, antecipando o evento principal do Dia do Síndico, que ocorre em Florianópolis em novembro

Beatriz Carrasco

O clima de conhecimento e confraternização tomou conta de Brusque em 13 de outubro, quando foi realizado o evento que serviu como prévia da comemoração do Dia do Síndico – que acontece em 26 de novembro, em um dia de intensa programação no Centrosul, em Florianópolis. Na oportunidade, 50 síndicos foram convidados para uma experiência diferente na cidade do Vale do Itajaí, em uma maratona de conhecimento que contou com nove salas, em que diferentes ações aconteciam ao mesmo tempo, entre treinamentos, palestras, workshops e lançamentos de produtos e serviços.

Em sua 8ª edição, o evento foi realizado em parceria com a IP Convention, Condomínio Summit e Jornal dos Condomínios, e batizado de "On The Road", reuniu síndicos que atuam em diferentes municípios do Estado. Voltado à área técnica, houve painel para abordar os benefícios do controle de acesso nos condomínios, apresentação do programa Rede de Vizinhos da Polícia Militar de Santa Catarina, além de almoço e presença de expositores que apresentaram várias novidades.

Entre os participantes esteve a síndica profissional Elisete Pacheco, que atua em Florianópolis e destacou a importância do conhecimento e investimento em segurança. "Temos a oportunidade de receber informações sobre o que a tecnologia tem a oferecer. Nos dias de hoje, precisamos nos informar mais sobre a segurança dos nossos condôminos e do nosso patrimônio. Esse evento soma nisso, para que ainda possamos conhecer os fornecedores e par-



Summit On The Road reuniu síndicos de diferentes municípios de SC

ceiros certos", disse ela, ao contar que já está "convocando uma turma" para o evento principal.

Por coincidência, a síndica profissional Lisianara Benachio teve a oportunidade de conhecer mais sobre o sistema de portaria eletrônica, que acabara de implantar em um dos condomínios que administra. "Foi interessante ver como funciona o sistema, além do que eu já sabia. A empresa mostra a parte dos atendentes, o que acontece por trás, os camarins", divertiu-se ela, ao ressaltar a importância das novas tecnologias que surgem no mercado. "É de extrema praticidade", avaliou.

MERCADO

Rogério de Freitas, que também é síndico profissional, não deixou de ponderar sobre o cuidado que deve haver ao implementar novidades nos condomínios. "É sempre preciso ter cuidado com o pioneirismo, porque a tecnologia cresce de uma forma exponencial, então sabemos que amanhã teremos uma nova so-

lução, com custo mais baixo. É sempre importante estar ligado com quem já está consolidado no mercado, bem como os produtos que estão oferecendo", disse ele, que classificou como positivo o evento, pela infraestrutura e por tratar de um importante tema: "A segurança faz parte das três premissas da vivência no condomínio, ao lado do sossego e da salubridade".

Empolgado com o evento do Dia do Síndico, Rogério relatou a surpresa e o contentamento quando soube que o convidado principal seria Marcos do Val,

brasileiro que chegou ao posto de instrutor da SWAT e que é referência em segurança pública. "Acredito que esse evento será muito bem vivenciado pela nossa classe", comentou.

A empolgação do evento não se restringe apenas aos participantes, mas também aos patro-

cinadores, entre eles a Intelbras, que afirma estar em busca de entender as necessidades do consumidor. "A Intelbras decidiu apoiar esse importante evento do setor por querer estar cada vez mais próxima aos consumidores, oferecendo soluções para diversos problemas e contribuindo na conscientização de que a segurança em nossos condomínios é algo que deve ser levado muito a sério", explicou Emerson Silvério, gerente de Segmento de Negócio da empresa.

O evento em comemoração ao Dia do Síndico, que ocorre dia 26 de novembro no Centrosul, em Florianópolis, conta com o apoio do Portal CondomínioSC, PMSC-Rede de Vizinhos, Sindesp/SC, Secovi SC, AsBEA/SC, ACITA, IP Convention e Seventh Tecnologia e é viabilizado com o patrocínio das empresas Vellox Distribuidora, Intelbras, Cartório de Protestos, Magia das Cores Tintas, Sicredi, Inova Sistemas de Segurança, SS Representações e Pontual Cobranças.

COMO SE INSCREVER

As inscrições serão realizadas pelo site:

www.condominiosummit.com.br/eventos com o preenchimento de um formulário. A participação é gratuita e dirigida a síndicos, subsíndicos, conselheiros e administradores. Mais informações no telefone (48) 9981-6180.



Schnel
EMPREITEIRA

www.schnelempreiteira.com.br

REFORMAS PREDIAIS

(48)
3257.1919

Há mais de 30 anos



www.personnalitecobranças.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





Questão de segurança

Treinamento conscientiza colaboradores para prevenção de acidentes



Thais Marchetti
Arquiteta GTI
AsBEA-SC

MARCHETTIBONETTI

Qual diferença entre Laudo, ART e RRT ?

São documentos bem distintos, com diferentes funções.

Laudo é um parecer técnico emitido por profissionais Peritos com conhecimentos específicos no assunto a ser investigado.

Quando o assunto em questão for as diversas patologias que acometem as edificações, recomenda-se chamar Peritos das áreas das engenharias.

O resultado desta perícia se transforma num Laudo que normalmente serve como documento para resguardar interesses, quer do condomínio ou de um condômino.

ART

A Anotação de Responsabilidade Técnica é um documento indispensável para identificar a responsabilidade técnica pelas obras ou serviços prestados por profissionais ou empresas das áreas das Engenharias.

A ART assegura à sociedade que essas atividades técnicas são realizadas por um profissional habilitado. Neste sentido, a ART tem uma nítida função de defesa da sociedade, proporcionando também segurança técnica e jurídica para quem contrata e para quem é contratado.

RRT

O Registro de Responsabilidade Técnica é o documento que comprova que projetos, obras ou serviços técnicos de Arquitetura e Urbanismo possuem um responsável devidamente habilitado e com situação regular perante o Conselho para realizar tais atividades.

Do mesmo modo, a RRT tem a função de defesa da sociedade, proporcionando também segurança técnica e jurídica para quem contrata e para quem é contratado.

Obs:

Tanto ART e RRT são documentos que devem ser arquivados pelos condomínios quando houver obras de reformas, acréscimos.

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

Graziella Itamaro

Como em qualquer outra atividade, os condomínios também possuem riscos nos seus processos de trabalho, como na higienização de ambientes e nas manutenções das áreas comuns. Diante disso, é fundamental que os trabalhadores sejam orientados nas questões relativas à prevenção e ao combate de acidentes e doenças ocupacionais.

Com o objetivo de melhorar as condições de trabalho e a qualidade de vida dos funcionários, bem como alertar quanto aos riscos nos processos diários, a administração do condomínio Argus promoveu um treinamento baseado nos conceitos da Comissão Interna de Prevenção de Acidentes (CIPA). “Desde o início do meu mandato, busquei informações com especialistas para auxiliar nesse tipo de qualificação, pois acredito que a prevenção é a melhor decisão quando o assunto é segurança no trabalho”, revela o síndico Cleverton Cidiclei Maciel.

Maria José de Deus, consultora em Segurança do Trabalho e instrutora do curso, destaca a importância de trabalhar em grupo: “É possível verificar o in-

teresse de todos em conhecer melhor as questões relativas à prevenção de acidentes e de buscar soluções para as necessidades de segurança dos funcionários e também dos moradores do condomínio”.

Com carga horária de 20 horas, o treinamento foi baseado nos conceitos da NR- 5 do Ministério do Trabalho e Emprego (MTE), e abordou temas como: estudo do ambiente, das condições de trabalho, riscos originados do processo produtivo, metodologia de investigação e análise de acidentes e doenças do trabalho, medidas de prevenção, princípios de higiene e noções de combate a incêndios.

Sobre o lixo, os participantes foram orientados a manter os ambientes higienizados, a fazer o descarte correto dos resíduos e a orientar os moradores da importância de colaborar com a reciclagem. “Também destacamos a importância do uso dos equipamentos de proteção individual para a manipulação dos resíduos”, salienta.

QUALIDADE DOS EQUIPAMENTOS

O papel dos condomínios na segurança dos funcionários também foi evidenciado no treina-



Consultora Maria José de Deus, síndico Cleverton Maciel e funcionários do condomínio Argus

mento destacando-se a importância da qualidade dos EPIs. “As empresas devem investir em equipamentos de proteção coletiva, porém, quando inviável, devem fornecer Equipamentos de Proteção Individual (EPI) de boa qualidade, com Certificado de Aprovação e capacitação quanto ao seu uso”, esclarece Maria José.

Participaram do curso os colaboradores contratados do condomínio e também os trabalhadores terceirizados que desenvolvem atividades de manutenção. Na avaliação do síndico o curso foi muito proveitoso, pois permiti-

tiu refletir sobre o trabalho, suas condições, a responsabilidade tanto do empregador quanto do empregado, as adequações e as alternativas necessárias para a mudança. “Além do conhecimento gerado sobre as exigências de cada função, foi perceptível a preocupação e o comprometimento demonstrados por cada participante para buscar o melhor para o condomínio”, relata o síndico.

O CONDOMÍNIO É UM DOS MAIORES DO ESTADO

O Argus é um Conjunto Residencial formado por 34 blocos, 544 unidades habitacionais e com aproximadamente 2 mil moradores. A gestão está sob a responsabilidade de um síndico que conta com a ajuda de 34 subsíndicos e o apoio de três conselheiros consultivos. Para deixar tudo em ordem, há a colaboração de 24 trabalhadores e assessorias especializadas nas áreas de contabilidade, assessoria jurídica e manutenção de equipamentos.

A melhor solução em Envidraçamento de Sacadas

PERSONAL EVOLUTION

48 3341-0880

www.personalevolution.com.br

MAIS DE 40.000 CLIENTES SATISFEITOS

Construtora Guckert
Especializada em Condomínios

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

(48) 3344.3293 | 8403.5238 | 3374.1314
construtoraguckert@outlook.com

Excelência em Obras Rápidas

Buscamos parceria com síndicos e administradoras

Temos o melhor custo benefício da região, consultenos!

(48) 33751502 / 88106731 / 88182487

Site: nsservicoempresa.wixsite.com/empresa
Rua Ver. Arthur Manoel Mariano, 2014 - Forquilha - São José/SC

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

PIONEIRISMO COMPROMISSO SOLIDEZ

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

FLORIANÓPOLIS
Rua Deodora, nº 200 1º andar
Edifício Dahl Arrem
Centro de Florianópolis / SC
(48) 3224.2588

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

/SensatoContabilidade
@SensatoContabilidade
Sensato.com.br



PONTO DE VISTA

Regras básicas do prédio

Luiz Fernando de Queiroz



Lição número um: Se você mora ou trabalha em um condomínio, você é dono do espaço que ocupa. Você não é o único dono, mas exerce com plenitude todos os direitos de senhoria, em conjunto com os demais titulares. Logo, você deve agir sempre com o pensamento e a postura de quem tem domínio sobre a coisa e não com o desprezo de quem pouco valoriza a propriedade alheia.

Infelizmente, muitos moradores de edifícios, incluindo aí certos proprietários, não se dão conta de que são eles diretamente prejudicados por qualquer dano que o prédio sofra. Um papel jogado no chão, um risco no elevador, um papel de parede rasgado, lâmpadas queimadas, mau cheiro, funcionários malvestidos e coisas do tipo, depreciam o prédio, fazendo com que perca sua reputação e seu valor de mercado.

Lição número dois: Se você não pagar sua cota em dia, você estará sendo sustentado por seus vizinhos. O condomínio não é uma empresa industrial ou comercial, que auferir lucro

ficar, menor o número dos que pagam. As multas e juros pagos pelos inadimplentes não compensam os incômodos do síndico ou o sentimento de injustiça dos condôminos pontuais.

Lição número três: O síndico é representante e não empregado ou patrão dos condôminos. Para que a comunidade condominial possa se organizar e se relacionar com terceiros de maneira prática, os consorques elegem um representante comum, o síndico, com atribuições bem definidas em lei e na própria convenção. O síndico tem poderes de polícia administrativa, mas não pode se comportar como um títere. Também não é um mero empregado ou contratado da coletividade.

A falta de compreensão do correto papel do síndico tem sido motivo de freqüentes conflitos com condôminos, daí se dizer que um bom síndico precisa ter a paciência de um santo e a energia empreendedora de um grande empresário.

Luiz Fernando de Queiroz é advogado em Curitiba/PR, autor do TPD-Direito Imobiliário e do Guia do Condomínio IOB.

com a produção ou intermediação de bens. A única fonte de renda do condomínio são as contribuições dos co-proprietários ou dos inquilinos, quando a unidade se encontra alugada.

A falta de pagamento de qualquer taxa gera um descompasso entre a receita e a despesa. O déficit operacional só pode ser coberto com o aporte de dinheiro dos condôminos que pagam em dia, o que pode gerar uma espiral negativa: quanto menos pagam, maior é o rateio do déficit; quanto maior o dé-



- Reformas Prediais
- Impermeabilização
- Lavação de Caixa D'água
- Reformas em geral



Fone: (48) 3034-2108
Cel: (48) 9663-1948

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

contato@retoquefinal.com.br
www.retoquefinal.com.br

Uma nova marca.
A liberdade de sempre.

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

GRUPO SUPORTE (48) 3028 7023
gruposuporteSC.com.br

UP CONDOMÍNIOS

- Adm. de Condomínios
- Gestão Financeira
- Síndico Profissional

www.upcondominios.com.br | Rua Des. Urbano Salles | 123 | Centro | Florianópolis/SC
condominio@grupotecplan.com | Fone +55 (48) 3202-8855

GRUPO TECPLAN www.grupotecplan.com

INFORME CONDOMÍNIOS



NOTÍCIAS DE CONDOMÍNIOS E MERCADO IMOBILIÁRIO | OUTUBRO/2016

SECOVI realiza "Fala Síndico!" com o tema Manutenção Predial e Gerenciamento de Riscos



Promovido pelo SECOVI Florianópolis/Tubarão, o evento "FALA SÍNDICO!" aconteceu no dia 23/09, no Hotel Floph, em Florianópolis/SC, com o tema "Manutenção Predial e Gerenciamento de Riscos". O encontro teve o apoio do Jornal dos Condomínios e da empresa Liga Sistemas de Segurança e Automação Predial, que apresentou aos participantes informações sobre o trabalho que realiza antes da discussão do tema do evento.

Para falar sobre Manutenção Predial e Gerenciamento de Riscos, o professor convidado foi o engenheiro Orlando Sodré Gomes, que é referência na área de condomínios e também ministra cursos do SECOVI em parceria com o Institute of Real Estate Management (IREM), dos Estados Unidos.

Participe do curso sobre mediação de conflitos para condomínios

Com o objetivo de promover a qualificação do segmento, a Universidade SECOVI, em parceria com o Jornal dos Condomínios, apresenta o curso "Mediação de Conflitos para Condomínios". O tema será ministrado em duas aulas, nos dias 17 e 18/11, em Florianópolis/SC.

Comandado por Luiz Antônio Rubin, o evento abordará quais as causas dos conflitos, critérios para avaliar a efetividade do modo como negociamos, as formas de negociação e como se preparar para uma negociação, entre outros assuntos.

Os interessados podem entrar em contato e realizar a sua inscrição para garantir a vaga – que é limitada – pelo e-mail servicos@secovifloripa.com.br ou (48) 3223-1440. Confira a agenda completa de cursos em www.secovifloripa.com.br/eventos/cursos-secovi/.

www.chavefacil.com.br

O melhor lugar para encontrar imóveis



O desafio da boa convivência nos condomínios

Pequenos atos e ações ajudam a estimular o respeito e a harmonia, pontos cruciais da vida coletiva nos edifícios

Beatriz Carrasco

A mãe de um menino portador da síndrome de Down publicou recentemente um desabafo nas redes sociais, em que relata o preconceito de outras crianças no edifício em que a família vive, na capital paulista. Rita Iglesias precisou solicitar que fosse colocado um aviso na área comum, pedindo que os pais ensinem o respeito aos filhos. O caso logo virou notícia e foi compartilhado milhares de vezes, reacendendo uma discussão que remete ao início da verticalização das cidades: como viver em harmonia nos condomínios?

As relações coletivas já são um grande desafio, que aumenta ainda mais para quem vive em edifícios, pois a proximidade entre as residências é maior, além das situações que envolvem os espaços comuns. Nesse contexto, a intolerância surge como a principal causa de conflito entre as pessoas, avalia Dulce Magalhães, que é filósofa, educadora, escritora e palestrante.

“O intolerante acredita que só há uma forma de pensar, viver e fazer as coisas: a dele. Essa é a razão pela qual as pessoas se atritam, quando não conseguem encontrar um ponto em comum entre elas e acreditam que a outra pessoa está errada, julgando sua forma de ser como a única adequada”, detalha Dulce. O egoísmo e a falta de espírito de coletividade, gentileza e preocupação com o bem-estar do próximo são outros pontos destacados pelo psicólogo e síndico Karim Bacha, que já atuou na área de Educação Especial, Psicologia Educacional e como professor de Psicologia.



Karim Bacha é psicólogo e síndico do condomínio comercial Aplub Visconde, no Centro de Florianópolis

GENTILEZA: O SINTOMA DA PAZ

Assumir uma postura gentil com quem cruza o nosso caminho é um aspecto também enfatizado por Dulce. A educadora cita Bahá'ú'lláh, um sábio persa do século 19, que defendia: a gentileza é o sintoma da paz. “As pessoas que não praticam a gentileza perdem a oportunidade de semear, desenvolver, cultivar e florescer a paz em suas vidas. Não importa qual seja a rotina e os desa-

vios, a gentileza é sempre uma boa resposta, pois nada substitui a paz”, comenta a escritora.

Na convivência dentro dos condomínios, a tolerância ainda surge como um treino imprescindível. “O fundamental é compreender que o condomínio é uma proposta cooperativa. Resolvemos conviver para diminuir os custos, aumentar a segurança e viver em comunidade - esse é o princípio da civilização humana, assim é um processo para aprimorar nossa humanidade”, observa Dulce.

Síndico do condomínio comercial Aplub Visconde, no Centro de Florianópolis, Karim reforça os argumentos da educadora. “Por exemplo, se uma pessoa está falando de forma ríspida ou agressiva, se tivermos a mesma atitude, provavelmente o diálogo não acabará bem. É uma atitude difícil a de conter a agressividade, mas primordial para uma boa con-

DICAS

Por Dulce Magalhães

PEQUENOS ATOS do dia a dia de síndicos, condôminos e funcionários geram uma sensação de harmonia que estimula até mesmo os mais individualistas. Entre elas: cumprimentar as pessoas no elevador ou com quem cruza nos espaços comuns, ser solidário com os idosos, pessoas com deficiência, ou mesmo na hora de carregar sacolas e segurar o portão de entrada.

GENTILEZA, podendo o síndico fazer até uma pequena campanha sobre isso, com frases, recomendações, charges, mensagens breves etc., que permitam às pessoas se darem conta do valor da gentileza. Nada como um processo educacional para mudar um comportamento. **PROMOVER** a realização de atividades em grupo, como para praticar exercícios físicos, artesanato, recreação e até oficinas de culinária ou troca de outras habilidades entre os condôminos.

ATENÇÃO AOS DETALHES do que é importante para cada um do condomínio. Por vezes, detalhes pequenos podem se transformar na causa de grandes conflitos. Ser cuidadoso no dia a dia com o que se fala, com a forma como se age e com as demandas que o outro tem para nós. Um pequeno exercício diário de atenção pode mudar de forma profunda nossa convivência e, consequentemente, nossa própria realização e bem-estar.

FOCO NA SOLUÇÃO é uma forma de sair do conceito de certo e errado, de pensar sobre quem tem razão, e colocar o foco no que desejamos alcançar. Ter clareza que os caminhos individuais podem ser todos válidos, porém, o propósito é desenvolver uma solução sistêmica e global. Nosso cérebro funciona de acordo com nossas intenções. Se treinarmos sistematicamente em buscar soluções, nos tornaremos bons nisso.

vivência”, diz o psicólogo.

PEQUENAS AÇÕES, GRANDES RESULTADOS

Promover uma postura de gentileza e tolerância entre os condôminos é um grande desafio para os síndicos, já que essa questão está diretamente ligada às práticas de cada família. Algumas ações, no entanto, podem estimular os moradores a adotar uma visão diferente na convivência. Segundo Dulce, encontros sociais são sempre uma boa forma de “azeitar” as relações. Ela cita o encorajamento à formação de grupos para praticar atividades físicas, artesanato e culinária, como exemplo.

“Contudo, é importante também ter em conta que nem todas as pessoas têm o mesmo nível de consciência para a interação humana, e haverá alguém intolerante, preconceituoso ou ignorante que pode tra-

zer conflitos - a compreensão de que estes indivíduos estão sofrendo de seus próprios tormentos pode facilitar a aceitação. Todo mundo tem uma história, e à medida que a conhecemos mais, mais compreendemos uns aos outros”, comenta.

Esse tipo de proposta fica mais difícil para Karim, já que o edifício é comercial. Ele, então, adotou um recurso simples e comum em vários condomínios: “coloco avisos nos elevadores explicando ou conscientizando os condôminos sobre o que está acontecendo no prédio. É uma atitude simples e eficaz”, relata o síndico, que também usa as assembleias para ouvir de todos as ideias, sugestões e reclamações. “Enfim, fazer valer seus direitos e serem lembrados de suas obrigações. Lembrar constantemente aos funcionários para que tenham atitudes gentis e solidárias também ajuda”.



M.S.Z.
ADVOGADOS
ASSOCIADOS
www.mszaadvogados.adv.br

Serviços de cobrança, assessoria a condomínios e síndicos.

48 3094.7888 | 9113.4771

Rua Ademar da Silva, 150 - Kobrasol



Portaria Patrimonial
Jardinagem | Zeladoria
Limpeza, Asseio e Conservação



ECONOMIA

Reduza o Custo
de mão-de-obra terceirizada
de seu Condomínio

48 3733.6542 Renato Ramos da Silva, 600 - Barreiros - São Jose/SC sac@limtecservicos.com.br www.limtecservicos.com.br

Isolamento acústico: a busca por mais qualidade de vida

Solução pode ser aplicada em janelas, portas, espaços comuns e até tubulações e geradores, com um objetivo em comum: levar tranquilidade aos moradores dos condomínios

Beatriz Carrasco

Dois anos após receber seus apartamentos da construtora, os moradores do Sun Towers Residence, no bairro Estreito, em Florianópolis, decidiram convocar uma reunião para resolver uma situação incômoda: o barulho vindo da subestação de energia, localizada no pilotis de uma das três torres. "Incomoda principalmente à noite, que é bem silencioso", conta Sabrina Stefenon, síndica profissional que atua no condomínio.

O primeiro passo foi contratar uma empresa para realizar o laudo técnico do barulho, que constatou que o ruído não ultrapassava o limite sonoro permitido. Ainda assim, os condôminos estavam descontentes. A opção, então, foi implantar o isolamento acústico no espaço. "Agora estamos esperando o agendamento da Celesc [Centrais Elétricas de Santa Catarina]", relata Sabrina, ao explicar que o equipamento precisa ser desligado para que a empresa contratada realize as etapas do serviço de implantação.

COMO FUNCIONA

As soluções acústicas são executadas com materiais como gesso, chapas de aço, placas cimentícias, borrachas, lã mineral, massa de calafetar e amortecedores, explica o engenheiro Rogério da Veiga Cordeiro, que atua no ramo. Segundo ele, tem aumentado a procura por esse tipo de tecnologia. "As pessoas estão buscando qualidade de vida e conhecendo a existência de soluções", comenta.

Além do espaço em que ficam



Sabrina Stefenon, síndica profissional do condomínio Sun Towers Residence, em Florianópolis

localizados geradores e subestações de energia, como é o caso do Sun Towers Residence, o engenheiro afirma que o isolamento acústico é indicado para áreas como salões de festas, academias, salas de jogos, espaço gourmet, garagem, cinemas e também nos apartamentos. "As soluções nesses ambientes têm boa eficiência quando aplicadas corretamente", diz Rogério.

As janelas, no entanto, são um caso à parte, como explica o engenheiro Ricardo Cherem: "difícilmente uma janela existente pode ser adaptada para a colocação de vidro duplo. Nem sempre os perfis da estrutura são adequados. Para que o isolamento das janelas seja efetivo, é necessária, muitas vezes, a troca total da esquadria ou a montagem de uma nova esquadria de forma interna ou externa à esquadria existente".

VALORES E EXIGÊNCIAS

Em pequenas intervenções

não é necessária a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), mas o engenheiro Ricardo ressalta a importância do parecer de um profissional especializado, para que o serviço seja executado com qualidade e segurança. No condomínio em que Sabrina é síndica, a Celesc exigiu a ART antes de fazer o desligamento da subestação.

O gasto ficou em R\$ 11 mil na primeira etapa, que inclui a ve-

SAIBA MAIS

Isolamento acústico em condomínios segundo o engenheiro Rogério da Veiga Cordeiro:

Nas janelas: é instalada uma janela acústica sobreposta, no interior do apartamento, mantendo a esquadria original por fora, sem alterar a fachada do edifício.

Nas portas: aplicadas principalmente na entrada do apartamento, quartos e banheiros, garantindo a privacidade.

Forros acústicos: um dos mais procurados quando o ruído é proveniente do apartamento de cima. Nesses casos, a eficácia é de aproximadamente 50%.

Revestimentos de tubulações: de água e esgoto do apartamento, que em geral são apli-

cados em banheiros.

Pisos flutuantes (acústicos): é uma solução muito eficiente, principalmente para os ruídos de solas de sapatos, arrastar de cadeiras e queda de objetos - no entanto, devem ser aplicados no apartamento gerador dos ruídos. Essa solução necessita que o piso e o contrapiso sejam retirados, para posteriormente serem reinstalados sobre a manta acústica.

Alguns equipamentos também trazem transtornos aos moradores, como, bombas d'água, gerador de energia, transformadores e elevadores. Para todos existem projetos específicos com as devidas soluções.

cação de portas, janelas e base da subestação, para que não haja contato direto com o chão e o barulho fique isolado.

Agora, Sabrina e os moradores aguardam a conclusão dessa fase, para que seja avaliado se haverá a necessidade do reforço - caso haja, o valor da intervenção pode

chegar a R\$ 30 mil, segundo a síndica. O engenheiro Rogério, por sua vez, detalha o gasto médio para implantar a tecnologia: aproximadamente R\$ 1,3 mil por metro quadrado de janela, R\$ 1,8 mil para portas, R\$ 150 por metro quadrado de forro acústico e R\$ 60 por metro linear de tubulações.

Reparo em piscinas, reservatórios e o nosso exclusivo método de limpeza de caixas d'água e cisternas sem esvaziar!

INTERVENÇÃO SUB
47 3083.8846
9943.5794 / 9181.1959
Atendemos todo o estado
www.intervencaosub.com.br

REPOSIÇÃO DE REJUNTE, TROCA DE AZULEJOS E RALOS DE PISCINAS
Condomínios
Empresas
Hotéis
contato@intervencaosub.com.br

EMITIMOS CERTIFICADO DE GARANTIA DA HIGIENIZAÇÃO
SERVIÇO A PARTIR DE R\$180,00

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

Esquadrias de Alta Performance.
Soluções Termoacústicas

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

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

S.O.S CONDOMÍNIOS
SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

- Captação e reserva de água da chuva
- Rede hidráulica e hidrosanitária
- Projetos e instalações elétricas
- Projeto preventivo de Gás e Bombeiros
- Recuperação de Caixas D'água e Cisternas

Filtros de Água da Chuva

Economize o bolso e natureza "USE ÁGUA DA CHUVA"
(48) 3209 7528 | (48) 9910 5870 | www.sos-condominios.com

GTC
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

Taxa condominial: o que é levado em conta na hora do cálculo?

Número de unidades, inadimplência, variação no consumo de água, manutenções... A lista parece infinita, mas é possível chegar a um valor ideal para cada condomínio

Beatriz Carrasco

Com 256 unidades, o condomínio Flores do Bosque é um dos mais novos edifícios do bairro Roçado, em São José. Quem assumiu a responsabilidade pelo imóvel foi o síndico profissional Yuri Vaz, que logo se deparou com uma importante incumbência: calcular a taxa condominial que os futuros moradores iriam pagar.

Quem mora em condomínio sabe que a taxa é um compromisso 'eterno', pois a mensalidade é a garantia da estrutura e dos serviços em pleno funcionamento. Mas, afinal, o que compõe essa taxa? Como se chega ao valor ideal para cobrir as despesas? E os reajustes, o que é levado em conta na hora de calculá-los?

Antes de responder a essas perguntas, é importante saber que o Código Civil dá liberdade quanto aos critérios utilizados no cálculo, explica Dennis Martins, que é advogado, consultor, palestrante e professor na área de Direito Imobiliário. Os quesitos considerados, por sua vez, são divididos basicamente em: despesas ordinárias (como salário de funcionários, água, luz e conservação) e extraordinárias (como obras de benfeitorias e valorização do patrimônio).

CHEGANDO AO VALOR IDEAL

No Condomínio Milano, no bairro Itaguaçu, em Florianópolis, o síndico Fernando Moraes tem dificuldade, na hora do cálculo, de considerar as despesas que não podem ser parceladas. Com isso,



Yuri Vaz é o primeiro síndico do condomínio Flores do Bosque, empreendimento com 256 unidades localizado em São José

o valor da taxa acaba saindo da média em alguns meses. "Mas é necessário para recompor o caixa

do condomínio. Todas as despesas são custeadas e rateadas entre os moradores, para não mexer no

fundo de reserva", conta Fernando, que fixa no mural o resumo de gastos, além de fazer constar no site da administradora todos os detalhes, com gráficos e dados detalhados. "As informações têm de estar na mão do morador".

Segundo Rosely Schwartz, que é contabilista e administradora especializada em gestão predial, além de palestrante e autora de um livro e artigos na área, a previsão deve ser feita com bastante atenção, para que realmente reflita as necessidades do condomínio no próximo período. "Deve-se verificar as médias das despesas do ano anterior, os reajustes previstos e as manutenções e reparos que serão realizados no próximo período", detalha.

Para melhor visualização, deve-se pensar que cada item das despesas possui diferentes percentuais de reajuste, em diferen-

tes meses, que serão lançados nos respectivos períodos. "Após todos os lançamentos em uma planilha anual e a inclusão das manutenções e reparos que excederem os valores médios, serão somadas e apuradas novas médias, e assim calculado o novo rateio", explica Rosely.

A periodicidade do reajuste, por sua vez, costuma ser anual e aprovada em assembleia no primeiro trimestre. Segundo o advogado Dennis, em lei federal é estabelecido que o período máximo seja de um ano. Caso haja necessidade de alteração do valor, para mais ou para menos, o cálculo poderá ser revisto em qualquer outra oportunidade, acrescenta Rosely. "A aprovação do orçamento anual será peça fundamental para as ações de cobrança, segundo o Novo Código de Processo Civil", frisa a especialista.

A influência do número de unidades

O número de unidades de determinado condomínio pode ter influência direta no valor da taxa - o que inclui aqueles compostos por várias torres. Isso porque, quando o rateio é dividido entre mais moradores, o montante será proporcionalmente menor. Nesse quesito, a administradora Rosely exemplifica que edifícios com poucos apartamentos muitas vezes possuem o mesmo número de funcionários de outros maiores, o que costuma pesar em até 70% das despesas.

A estrutura do condomínio também tem relação direta no cálculo, já que espaços como piscinas, academia, salão de jogos e cinema, por exemplo, exigem um maior número de funcionários, assim como mais manutenção. "A taxa de condomínio ideal é aquela que permite manter a normalidade da vida condominial, ainda diante da existência de inadimplentes, o que sempre ocorrerá", observa o advogado Dennis.

Com nove unidades, o Residencial Villa Marianna, no Itaco-

rubi, em Florianópolis, tem duas taxas: R\$ 160 para os apartamentos de dois quartos, e R\$ 180 para os de três quartos. Segundo o síndico, Ricardo Costa Lima, a administradora ajudou no cálculo e utilizou o critério da fração ideal. "Como são apartamentos de tamanhos diferentes, esse cálculo era o mais justo para todos", relata.

Por ser um edifício de pequeno porte, o síndico não enfrenta problemas na hora de compor a taxa. Outro quesito tambémaju-

da: oito das nove unidades são de moradores proprietários. "Com a ajuda da administradora, estabeleceu-se um custo mensal para despesas como material e serviço de limpeza, segurança, manutenção e administradora", detalha o síndico, que considera o IGP-M na projeção dos gastos fixos do próximo ano, como a conta de luz. "Graças a uma boa gestão e com o bom caixa que tivemos, foi rateado apenas 50% do valor das despesas extras e melhorias que realizamos neste ano", comemora.

SÍNDICO COMEMORE SEU DIA CONOSCO
CONSTRUINDO UMA SEGURANÇA DE ELITE PARA O SEU CONDOMÍNIO

INSCRIÇÕES GRATUITAS: www.condominiosummit.com.br/eventos
Evento indicado para síndicos, subsíndicos, conselheiros e administradores

26/NOV/2016
14-20 HORAS
CENTROSUL
FLORIANÓPOLIS/SC

Mais informações:
(48) 9981-6180

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



APOIO





O síndico Fernando Moraes fixa no mural do condomínio o resumo de gastos, e disponibiliza no site da administradora todos os detalhes: "As informações têm de estar na mão do morador"

Boleto detalhado

Para que haja transparência em todo esse processo, é fundamental a especificação no boleto do que é taxa e do que é despesa extra. "Para o fundo de reserva é cobrado um percentual estabelecido na Convenção do condomínio. Já os demais fundos serão aprovados em Assembleia. A separação no boleto auxiliará o gestor a apurar os valores recebidos e transferir para as respectivas contas", explica Rosely, ao recomendar que cada fundo tenha uma conta individual aberta no banco, que poderá ser vinculada à conta corrente. "Facilita muito na prestação de contas", acrescenta.

O cálculo das despesas extras, por sua vez, é geralmente aprovado em assembleias extraordinárias, algumas vezes necessitando

de quórum qualificado. Para as obras voluptuárias, como exemplo, é preciso a aprovação de 2/3 dos condôminos, enquanto as obras úteis exigem 50%. "Somente nas obras necessárias o quórum é maioria simples", comenta Rosely.

O boleto detalhado é uma prática dos síndicos Yuri, Fernando e Ricardo, além de Carlos dos Santos, do Condomínio Villa Giardino, no bairro Ingleses, também na capital catarinense. Segundo Carlos, isso ajuda tanto a administração quanto os moradores. "Dá mais clareza e transparência", comenta ele sobre o residencial de 154 unidades. O síndico Ricardo, no entanto, pondera: "todas as despesas são informadas no boleto, mas confesso que nem sempre muito claras".

A taxa em condomínios recém-entregues

No condomínio Flores do Bosque, o síndico profissional Yuri utilizou como base alguns critérios para compor a primeira taxa: o número de unidades (para calcular o consumo médio de água) e serviços a serem contratados. "Por mais que seja o desejo do administrador compor uma taxa com valores baixos, o senso de responsabilidade deve estar em evidência, e

variáveis devem ser levadas em consideração, sendo uma delas a inadimplência", relata Yuri, que chegou ao valor de R\$ 247,63 para as 256 unidades.

A diferença de calcular a taxa de um edifício recém-entregue é que os equipamentos são novos e a edificação possui garantia, o que diminui gastos com manutenções, por exemplo. "Contudo,

há os custos de implantação nos primeiros trinta dias, como o seguro e abastecimento de gás", pondera Yuri, ao citar ainda a dificuldade em saber quantos apartamentos serão ocupados de imediato, para que seja feito o cálculo dos consumos. "Por isso optamos por uma administradora com experiência para nos auxiliar corretamente na composição da taxa".

Reclamações: como contornar?

Embora a taxa sirva para cobrir despesas essenciais e manter o condomínio em dia – o que, conseqüentemente, valoriza o patrimônio de todos os moradores –, ouvir reclamações sobre os valores é rotina para muitos síndicos. Para contornar essas situa-

ções, Yuri publica o balancete todos os meses. "Desta forma, há como acompanhar a aplicação dos recursos, assim como a evolução dos saldos do fundo de reserva".

No condomínio de Fernando, por sua vez, as reclamações são constantes. "Eles re-

clamam, pois o condomínio só tem 17 unidades, mas em toda reunião faço demonstrações da situação econômica de todos os gastos para a manutenção do condomínio. A informação e a transparência são fundamentais para conscientizar o morador", diz o síndico.

O QUE LEVAR EM CONTA NA HORA DO CÁLCULO

HISTÓRICO DAS DESPESAS: Analisar as despesas do ano anterior para avaliar o que precisa ser ajustado. Cada item deve ser observado separadamente (a demanda de alguns pode aumentar, enquanto a de outros pode diminuir).

FUNCIÓNÁRIOS: Os gastos com funcionários chegam a 70% das despesas do condomínio, por isso é preciso atenção nesse quesito. Não se esqueça de acrescentar o 13º salário e as férias, como exemplo, para que os últimos meses do ano não fiquem sobrecarregados.

CONTAS DE ROTINA: No cálculo das contas de luz e água, é indicado considerar possíveis reajustes em relação aos gastos do ano anterior, podendo-se utilizar o IGP-M.

MANUTENÇÕES: As manutenções são necessárias para evitar gastos maiores com re-

paros, por isso devem-se analisar estruturas e equipamentos que deverão passar por esse processo no próximo período.

INADIMPLÊNCIA: Ela existe e precisa ser considerada na hora do cálculo. Para isso, analise o histórico de inadimplentes e dilua a porcentagem devedora média na taxa. Isso garante que os serviços essenciais continuem funcionando.

PARA AJUDAR monte uma planilha anual, listando todos os gastos de cada período (inclusive os fixos), usando como base o ano anterior. Nesse momento, não se esqueça de incluir despesas que excederam o valor programado (assim como as que ficaram abaixo do previsto), além da média de possíveis reajustes nas contas fixas. Depois, inclua os gastos previstos para o próximo ano, faça a soma e calcule o novo valor da taxa.



Palestra
Construindo uma Segurança de Elite para o seu Condomínio
MARCOS DO VAL
Instrutor da SWAT

CONVIDADOS ESPECIAIS

Apresentação e debate de temas: os benefícios do controle de acesso, estratégias de segurança, e Programa Rede de Vizinhos - PMSC



LUIZ A. P. DE ÁVILA
Especialista em Controle de Acesso



FERNANDO J. LUIZ
Coronel da R.R. da PMSC e Consultor em Segurança



MURILO FLEISCHMANN
Diretor Operações Grupo Adservi



EVERTON PITZ
CEO SCOND



RODRIGO MACHADO
Diretor Geral Exato



DILMO BERGUER
Presidente do SINDESP/SC



IVO JUNKES
Diretor Comercial Seventh



EMERSON SILVERO
Gerente de Segmento Intelbras Security/MG

ORGANIZAÇÃO

Informações que evitam problemas

Parceria entre imobiliárias e condomínios traz facilidades para síndicos e administradoras

Da Redação

Ninguém mais questiona as vantagens de se ter uma imobiliária intermediando a compra, a venda ou o aluguel de imóveis de qualquer natureza. Seja pelas garantias contratuais ou pela segurança jurídica que proporcionam, o fato é que as imobiliárias são o primeiro contato de ligação entre os condomínios e seus futuros ocupantes.

Algumas imobiliárias já perceberam essa conexão e estão começando a fornecer informações

básicas para seus clientes sobre o funcionamento do dia a dia de um condomínio, minimizando a questão da falta de orientação, que muitas vezes pode ser bem amarga.

MULTAS

Os exemplos de problemas causados por falta de informação são diversos: há casos de moradores novos que não conseguiram contatar os síndicos e realizaram mudanças em dias nos quais não era permitido ou fizeram consertos e reformas fora dos horários previstos na convenção do condomínio e foram multados logo nos primei-

ros dias na casa nova.

“A ação das imobiliárias é um fator bem importante na recepção de novos moradores e auxilia muito no cotidiano do condomínio, afinal, todos teremos uma vida em conjunto e evitar maiores transtornos no começo dessa relação é sempre melhor”, analisa Jaqueline Gomes de Souza, que administra dois condomínios em Florianópolis, os quais, juntos, somam 127 unidades e cerca de 430 moradores.

“Realizamos um trabalho muito forte junto às imobiliárias no sentido de repassar informações bá-

sicas do condomínio, como o regimento interno, a convenção, os horários permitidos para mudanças e contatos. Estamos criando um manual de boas-vindas, dirigido aos corretores, que será distribuído nas imobiliárias para esclarecer essas questões junto aos profissionais que estão na linha de frente”, completa.

QUALIDADE

Na mesma linha segue o raciocínio de Leandro Ibagy, vice-presidente para Locação do Secovi Florianópolis/Tubarão. Ele acredita que de maneira geral as empresas

e condomínios estão estabelecendo relações mais próximas. “Os métodos variam de uma imobiliária para outra, mas a preocupação com as informações transmitidas aos locatários bem como para síndicos e administradoras é crescente.”

Segundo Ibagy, toda a cadeia envolvida na locação ou venda de um apartamento ou sala comercial e a recepção dos novos ocupantes estão interligadas. “Somos prestadores de serviço e devemos ficar atentos à qualidade do trabalho que oferecemos até para nos mantermos no mercado”, completa.

INFORME COMERCIAL

SCSEG completa 10 anos de destaque no mercado nacional



A SCSEG completa este ano, 10 anos de fundação. Em comemoração à data, os sócios Rafael Boing e Casiano Silva receberam amigos, colaboradores e clientes em uma noite de alegria e confraternização. O evento aconteceu no dia 16 de julho, na Pedra Branca e foi um sucesso. Os sócios fizeram questão de agradecer a todos os clientes e colaboradores pela confiança e dedicação nestes anos de parceria com um único objetivo: levar segurança e conforto a você e sua família!

A EMPRESA: A SCSEG atua nas áreas de projeto e comercialização de produtos e serviços em segurança humana, eletrônica e automação residencial, com presença em todo o território nacional. Dispõe de uma vasta gama de soluções destinadas às mais diversas necessidades e aos mais diferentes mercados. Com importantes certificações de hardware e software, a SCSEG possui uma capacidade produtiva de destaque, distribuída em seis estados estratégicos da Federação, além da unidade sede, localizada em Palhoça. Inteligência em segurança que fazem refletir o padrão de excelência nos projetos executados, tanto em sua gestão quanto no cuidado com os clientes.



PORTARIA VIRTUAL MONITORADA 24H



ECONOMIZE ATÉ

80%

NA PORTARIA DO SEU CONDOMÍNIO
FALE COM SEU SÍNDICO

www.scseg.com.br

• 48 3033.5030



Bicicletários incentivam hábitos saudáveis

Econômicas, sustentáveis e saudáveis, bicicletas ganham mais espaço nas cidades

Graziella Itamaro

Como em muitas cidades litorâneas, Balneário Camboriú conta com bons espaços para a prática do ciclismo. Além disso, também sofre com os problemas da falta de mobilidade que no verão se intensifica com a chegada dos turistas. Com o objetivo de melhorar a viabilidade do município e incentivar hábitos saudáveis, está em análise na prefeitura um projeto para a implantação de bicicletas compartilhadas que pretende contar com 20 estações e 200 bicicletas no total.

Com cerca de 70 bicicletas catalogadas no condomínio, Rafael Weiss, síndico do condomínio edifício Las Vegas, avalia que o projeto é importantíssimo numa cidade tão adensada como Bal-



Rafael Weiss, síndico do edifício Las Vegas: reforma e monitoramento do espaço que comporta 70 bicicletas catalogadas

neário Camboriú. "Nos últimos anos, vi os esforços do poder público em fazer uma malha cicloviária eficiente por toda a cidade. Percebi que, com ela, o número

de pessoas andando de bicicleta pela cidade aumentou consideravelmente", ressalta Rafael.

Rafael relata que o condomínio sempre teve bicicletários e

no ano passado inclusive foi realizada uma ampla reforma e ampliação do espaço. "Há o problema de que muitos proprietários abandonam as bicicletas no condomínio, que acabam virando sucata. Com a reforma fizemos uma armação de ferro e as bicicletas ficam penduradas, sem tocar no chão. Além dessa grande armação com os ganchos para pendurar, também reestruturamos toda a sala, implantamos sistema de monitoramento 24h no local, iluminação em led e colocamos interfone numa das saídas do ambiente, onde cada condômino aciona o porteiro para abrir a porta e pegar sua bicicleta", relata o síndico.

TEMPORADA DE VERÃO

Por outro lado, o síndico profissional Fabrice Delmond administra vários condomínios na

cidade e relata que a maior parte dos prédios ainda não possui um local específico para guardar as bicicletas e, quando tem, às vezes, especialmente durante a temporada, não comporta a demanda. "Temos, por exemplo, um condomínio de 36 apartamentos com mais de 40 bicicletas e, com o desenvolvimento das ciclovias, tem aumentado o uso desse sistema de transporte", descreve.

Fabrice também apoia o projeto de bicicletas compartilhadas como acontece em cidades como Paris, Amsterdã, Curitiba e Rio de Janeiro. "Para o morador anual, acho que não irá mudar muito, pois a maioria continuaria usando a própria bicicleta. No entanto, o condômino veranista, este sim pode ser realmente privilegiado, pois não precisará mais trazer a bicicleta", conclui o síndico.

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

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

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

CAPITAL LÂMPADAS
importadora e distribuidora

Onde tem LED tem Capital Lâmpadas
Conheça nossa linha para condomínios
www.capitallampadas.com.br
Florianópolis (48) 3307 9631

Frete grátis p/gde Florianópolis

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

tatticas.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



SUPORE
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



ORSEGUPS

Participações S.A.



Canal Aberto

DROGAS

Foi encontrado um torrão de maconha no salão de festas. Notificamos o último usuário do salão. Se ele disser que não foi o responsável, o que podemos fazer?

Síndico / Brusque

Considerando que o condomínio não possui qualquer filmagem ou provas, neste caso é recomendado ao síndico deixar o suposto material no

local em que foi encontrado, registrar um boletim de ocorrência e chamar a polícia para que constate do que se trata, realizar a apreensão e apurar os fatos.

Diogo Silva Kamers
OAB/SC 29.215
Geraldo Gregório Jerônimo Advogados Associados Ltda.
Fone (48) 3222 2505

ANIMAIS

Pode um síndico determinar o número e o peso dos animais que os condôminos podem ter em seu apartamento?

Silvia Bianchi

Trata-se de um tema que, nos últimos anos, tem sido enfrentado com muita assiduidade pelo Poder Judiciário. O entendimento que, atualmente, vigora é de que, muito embora a convenção do condomínio tenha natureza de ato normativo, impondo direitos e deveres a todos os moradores, proprietários ou inquilinos, deve-se ter em mente que a sua elaboração, entretanto, não é plena. Assim é que no caso de animais domésticos se entende pela impossibilidade de proibição em condomínios edifícios, desde que não acarretem danos à higiene, à saúde e ao sossego dos de-

mais condôminos. O magistrado analisará caso a caso, a viabilidade de permanência dos animais. Não é por demais lembrar que, hoje em dia, o animal de estimação não é mais deve ser tratado como uma coisa, um bem, mas sim como um ser, e que, como todos nós, seres humanos, é merecedor da tutela do Poder Judiciário. Portanto, é de se ressaltar que, ainda que a convenção do condomínio ou o regimento interno dispuserem de forma contrária, não há óbice legal para a manutenção de animais de estimação em condomínios edifícios.

Gustavo Gesser
OAB/SC 26.457
Bressiani & Gesser Advogados
Fone (48) 9915 1850

DIREITOS TRABALHISTAS

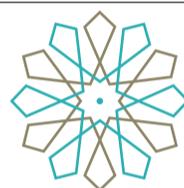
Trabalho em alguns prédios fazendo a limpeza 3 vezes por semana. Gostaria de saber que tipo de direito eu tenho?

Matilde Abreu / Itapema

A consulente expõe que trabalha apenas três vezes por semana e em condomínios diferentes. Em hipóteses como esta, o prestador de serviços não encontra a proteção dos direitos trabalhistas previstos na CLT e na respectiva Convenção Coletiva da Categoria, esta se existir. No entanto, cada caso em concreto deverá ser submetido ao advogado de confiança da pessoa, e se for o caso levado à Justiça do Trabalho para decisão.

Caso a situação fosse de serviços domésticos prestados à pessoa ou à família, no âmbito residencial destas, por mais de 2 (dois) dias por semana, aí aplicar-se-ia o disposto na Lei Complementar 150, de 01.06.2015, que dispõe sobre o contrato de trabalho doméstico.

Milton Baccin
OAB/SC 5.113
Baccin advogados associados
Fone (48) 3222 0526



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



INOVA 10
Sistemas de Segurança



AUTOMATIZADOR DE PORTÕES

Fluxo Ilimitado (Não existe aquecimento)

Mais de 300 ciclos em caso de falta de energia elétrica

(Nobreak acoplado a central)

Motor mais rápido do mercado

Tecnologia de redução com parada dupla

Fotocélula para fechamento automático

Sistema anti colisão acoplado em sensores do motor

Motor 24 vcc sem risco de choques para o portão

Produto patenteado,
único no mercado,
exclusivo só na
Inova Sistemas
de Segurança.

[facebook.com/inovass](https://www.facebook.com/inovass) | www.inovasec.com.br

**A Revolução
no mercado para
abrir o portão do
condomínio!**

SAGJET Segurança
Autonomia
Garantia
Velocidade
Automatizadores de portão



Ligue já!
(48) 3371.6000

“Preocupe-se em viver, nós cuidamos da sua segurança!”

Registro da Convenção Condominial

Quando registrada em cartório, a norma vale tanto para moradores quanto para visitantes

Beatriz Carrasco



Alberto Calgaro explica que a Convenção só terá validade contra terceiros se for registrada em cartório

Conjunto de normas gerais sobre os deveres e direitos do condomínio, a Convenção Condominial determina os cuidados com assuntos internos e externos. Por possuir caráter estatutário ou institucional, como um "ato-norma", não é um contrato e por isso alcança não apenas os seus signatários, mas também todos os que ingressarem nos limites do condomínio.

Porém, de acordo com o advogado Alberto Calgaro, para que tenha validade também

contra terceiros é necessário que a Convenção tenha o registro em Cartório de Registro de Imóveis, pois desta forma se torna pública.

Segundo Alberto, a primeira convenção do condomínio já é válida na sua constituição, desde que assinada por, no mínimo, dois terços do total das frações ideais do condomínio, mesmo sem registro em cartório, conforme está expresso no artigo 1.333 do Código Civil. Cada condomínio redige a sua, assim que começa a ocupação pelos moradores que estarão sujeitos à Convenção e também, ao Código Civil. "Uma vez assinada pelo número míni-

mo de condôminos, a convenção que constitui o condomínio já passa a ser plenamente válida e deve ser respeitada por todos os condôminos, sejam eles proprietários, inquilinos ou comodatários. O registro em cartório tem como única finalidade torná-la válida, também, contra terceiros estranhos ao condomínio, pois o

registro a torna pública. Assim, após o registro, poderá a Convenção ser aplicável também a visitantes", explica o advogado.

RESPONSABILIDADE

Na avaliação de Alberto, do ponto de vista jurídico, a falta de registro da Convenção pode causar problemas ao condomínio

quando aplicada a terceiros em casos como, por exemplo, quando existe uma cláusula que prevê que o condomínio não é responsável pela guarda de veículos e outros bens nas garagens do edifício e, conseqüentemente, não se responsabiliza por eventuais danos causados por furto ou roubo.

Segundo o advogado, o Tribu-

nal de Justiça de Santa Catarina possui jurisprudência reconhecendo a validade dessa cláusula e decidindo que, se há expressa exclusão de responsabilidade na Convenção, o condomínio não tem o dever de indenizar eventual dano ocorrido em veículos em suas garagens.

Nesse caso, se a Convenção estiver registrada em cartório, a norma é válida para todos, condôminos ou estranhos que, eventualmente, deixem seus veículos na garagem do condomínio. Porém, se não for registrada em cartório, tal cláusula será válida apenas para os moradores, e caso um terceiro tenha seu veículo furtado na garagem do condomínio poderá ter direito à indenização, pois a Convenção não produz efeitos contra ele.

A Convenção somente poderá ser alterada por uma Assembleia Geral, especialmente convocada para esta finalidade, com previsão em edital e novamente votado, no mínimo, dois terços do total dos condôminos, conforme disposto no art. 1.351 do Código Civil. "A Convenção deve ser assinada pelo proprietário das unidades condominiais, ou pelo promitente comprador, desde que comprove tal condição por contrato escrito", ressalta o especialista.

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

INOVA
Sistemas de Segurança

Contrato de Assistência 24h Inova

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

- 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

10 Anos EXPERIÊNCIA

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 9170.8008 www.santacruzbombas.com.br Virgílio Elias Justo BR-282 nº 1518 Aririú - Palhoça - Santa Catarina

Criando soluções para você!

O Grupo GT é especializado em terceirização de serviços de porteiros, zeladores, serventes, auxiliar de serviços gerais, recepcionistas, telefonistas, jardineiros e office-boys. Além dos serviços terceirizados, distribuimos produtos de higiene e limpeza, oferecendo soluções adequadas para os clientes, buscando reduzir custos e satisfazer suas necessidades.

GRUPO GT

GT SERVIÇOS TERCEIRIZADOS

R. Luiz Tadeu Gandolfi Dutra, 208 - Condomínio Empresarial Varuna, Lote 23, Quadra B - Jardim Eldorado - Palhoça - SC - Cep: 88133-568 • www.grupogt.net.br • 48 3286-0015

GUIA DE FORNECEDORES

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

SÍNDICO PROFISSIONAL

Problemas na gestão do seu condomínio?

Síndico Profissional

Profissional com larga experiência em Gestão de empresas e Condomínios. Administrador com Curso de Especialização em Adm. de Condomínios e Síndico profissional

Negociação de Contratos de prestadores de serviços; Manutenção predial e estrutural (preventiva e corretiva); Gestão de acessos de pessoas | Segurança condominial; Foco na racionalização de recursos e redução da taxa; Arbitragem e Intermediação de conflitos.

Otávio Luiz (48) 9153-3852 (vivo) | e-mail sindico.otavioluiz@gmail.com

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

Impermeabilização com garantia

contato@airtonbombas.com

Assistência Autorizada Schneider

(48) 9171-2169

DESCARTÁVEIS / MATERIAL LIMPEZA



Trabalhamos com toda linha de Limpeza e Descartáveis prontos para atender seu condomínio. Faça seu orçamento!

(48) 3248.0500



www.jsvendaslimpeza.com.br | js.vendaslimpeza@gmail.com (48) 4042.1757

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS



Reformas, Reparos em geral, Esgoto Rede hidráulica | Reforma de lojas e Imóveis de Temporada

(48) 9821.9421 | (48) 9910.7627

Av. Presidente Nereu Ramos 1100 - Campinas - São José - SC moreno.luciano@yahoo.com.br



Preço, Qualidade e Rapidez

Especializada em: Projetos Reformas • Restauração Lavação • Pintura

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

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

Construção em geral



Especializada em Condomínios

Fixo (48) 4104 2318
Cel. (48) 8403 5303

www.baladi.com.br

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

baladi@baladi.com.br

VISTORIAMOS SUA OBRA!



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



EPEC empresa júnior

Escritório Piloto de Engenharia Civil da UFSC
(48) 3721-5540

Estudo e Laudo Técnico Acompanhamento de Obras Manual de Manutenção Predial

www.epec-ufsc.com.br



Especializada em condomínios

(48) 3028 7155 / 8808 8924

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

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

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



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

Parcelamos sua obra!

CONSTRUÇÃO | TRATAMENTO DE FISSURA
RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL | LAVAGEM DE FACHADA
PINTURA PREDIAL E COMERCIAL | MAIS...

(48) 8408-7970

(48) 8818-2509

Especializada em impermeabilizações!

futuraobras@gmail.com

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



Engenharia & Consultoria
CREA-SC080565-0

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



Inspeção Predial e Laudo Técnico

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

Márcio A. Lunardelli Cavallazi

Engº Civil de Seg. do Trabalho

Responsável Técnico - CREA/SC 017036-4

(48) 3223 6363 | 9980 9377

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



Especializada em:
Pinturas Prediais Impermeabilizações Reformas em geral

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

CONTATO@PNOVEPINTURAS.COM.BR

WWW.PNOVEPINTURAS.COM.BR

Rua Valmor Schroeder | 229 | Comercial Medeiros | Sala 106 | 88110-120 | São José

(48) 3258-5655

(48) 8467-4583

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



ESPECIALIZADA:

- REFORMA E PINTURA PREDIAL • LAVAÇÃO PREDIAL • IMPERMEABILIZAÇÃO
- LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA • CONSTRUÇÃO EM GERAL

Fone: (48) 3246-1921 / 9911-3700

www.wollingermenzes.com.br

Domingos Pedro Hermes, nº 289 - Barreiros - São José - SC - 88111-330 - e-mail: comercialwm@outlook.com

MANUTENÇÃO ELÉTRICA



Especializada em serviços

INSTALAÇÕES | MONTAGENS | MANUTENÇÃO ELÉTRICA

- Sistema de iluminação e tomadas em geral;
- Quadros de comando;
- Redes elétricas baixa e média tensão;
- Subestação;
- Sistema Preventivo (iluminação de emergência, alarme de incêndio, para-raios/SPDA);
- Emissão de laudos técnicos e ART.

www.dantersolucoeselétricas.com

São José/SC (48) 8800.3113 | 9633.3484 | 9821.9421 contato@dantersolucoeselétricas.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

(48) 3207 8235

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

CURSOS E TREINAMENTOS

BEUTER

Cursos de Qualificação Profissional

Treinamento e reciclagem de Zeladores e Porteiros

(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:

RONI CARLOS SOUZA
(48) 3285 6124 / 8411 6635

KELVIN DE LIMA CAMARGO
(48) 9654 7296 / 3285 2681

MARCIO LOPES GONÇALVES
(48) 9943 8950 / 8412 0274

ELIANE DA SILVA
(48) 8477 0267

NEREU ROBERTO DE MIRANDA
(042) 8404 2990

ROBSON MACHADO DE AGUIAR
(48) 8853 2827

SANDRO LUIZ ALVES
(48) 8859 7753 / 3375 4596

DARIO LUCIO DE SANTANA
(48) 8806 8519

Acessórios para condomínios

Placas, móveis, equipamentos de proteção e outros itens - obrigatórios ou não - compõem a infinita lista de itens para condomínios

Graziella Itamaro

Mais estruturados, com novas opções de conforto, serviços e espaços diferenciados para lazer e atividades, a cada dia os condomínios acumulam novos itens na extensa lista de acessórios indispensáveis tanto para cumprir exigências básicas e obrigatórias como para as diversas necessidades diárias.

Empresas especializadas no ramo apontam que entre os produtos e equipamentos mais procurados estão as lixeiras, as capas protetoras acolchoadas para elevadores, que ajudam a aumentar a durabilidade dos aparelhos, os suportes para organização de bicicletas, os sinalizadores e protetores de parede para garagens e as caixas individuais de correio.

Além disso, para ajudar a manter a ordem, o conforto, a estética e também a segurança de todos que circulam nos condomínios, os tapetes, cadeiras de rodas, quadros de aviso e kits de limpeza que facilitam o trabalho dos funcionários e sinalizam os espaços em manutenção também têm grande procura no mercado.

Especializada em planejamento e assessoria para condomínios,



As lixeiras estão entre os produtos mais procurados pelos condomínios

Dirlei Magro aponta que entre os acessórios que podem parecer supérfluos, mas são muito úteis na rotina do condomínio, está o carrinho de compras, o guarda-chuva, principalmente nos condomínios onde a portaria é distante da entrada, assim como os sacos protetores de guarda-chuva, para evitar que o chão fique molhado e provoque acidentes. "Muitas vezes uma coisa simples como um guarda-chuva na entrada faz muita diferença em condomínios com característica de entradas distantes

da portaria", explica.

Além destes, outros acessórios também ajudam muito na ordem do dia a dia do condomínio, como as placas indicativas de saída, entrada, localização de espaços e as que indicam piso escorregadio, explica o especialista em soluções condominiais, Marcelo Becker Lube Ferreira.

SEGURANÇA E LIMPEZA

Na questão da limpeza são diversos os equipamentos que facilitam o trabalho dos funcioná-

rios. Para ajudar nas tarefas diárias, Dirlei sugere a aquisição de equipamentos que proporcionam mais agilidade e praticidade. "Temos visto, por exemplo, uma máquina elétrica para a limpeza das garagens, equipamento um tanto caro, mas que facilita o trabalho e reduz o tempo", cita.

Entre os itens obrigatórios prioritários Marcelo relaciona o sistema de para-raios, as mangueiras de combate a incêndio e extintores. "Todos estes itens são essenciais para a segurança e de-

vem ser verificados em períodos quinzenais ou quando necessário para uma boa administração e manutenção da edificação", salienta.

Dirlei também destaca como itens obrigatórios as lixeiras-contêiner, que hoje são obrigatórias por lei, os equipamentos de iluminação de emergência e alarmes exigidos pelos bombeiros. "Como regras a seguir, temos ainda a Lei da Política Nacional de Resíduos Sólidos que exige a reciclagem do lixo. Em nossa cidade, por exemplo, a legislação culminou na determinação da COMCAP da exigência de contêineres específicos adaptados ao caminhão de coleta", orienta.

A profissional conclui pontuando outra questão que precisa ser observada com atenção pelos gestores. Necessidade de primeira ordem, a segurança dos funcionários também deve ser garantida com os acessórios específicos que estão relacionados aos Equipamentos de Proteção Individual (EPIs), indicados pela legislação trabalhista. "Podemos citar entre esses equipamentos as botas, luvas, e equipamentos que facilitam o trabalho como baldes com rodinhas e vassouras ergonômicas", conclui Dirlei.



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



Tapetes personalizados

(48) 3015-6003 | 9146-1001



Serraria - São José/SC

www.kapermil.com.br

kapermil@kapermil.com.br

PORTARIA REMOTA GRUPO WSEG : SEGURANÇA, TECNOLOGIA, VERSATILIDADE E REDUÇÃO DE CUSTOS.



CONSULTE NOSSAS OPÇÕES: (48) 3952.4800 | (48) 8382.2605 | (48) 8482.2607 - email: contato@grupovigsul.com.br

GRUPO WSEG VIGILANCIA E SEGURANÇA LTDA.

Rua Jonas Alves Messina, 94 - Bairro Santa Mônica - Florianópolis - SC - CEP 88035-010 - www.grupovigsul.com.br
Filial: Rua Brusque, 691 - Centro - Itajaí - SC (48) 3348.0678



Restauração e Pintura Predial

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

Especializada em Condomínios

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

Cobrança Garantida de Condomínio
Assistência Jurídica Qualificada
Receita Integral Antecipada

25 anos trabalhando com qualidade



ADELANTE

COBRANÇA DE CONDOMÍNIOS

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