Jornal dos Condomínios

ANO 15 - Nº 181 - DEZEMBRO 2016 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

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

Especialistas debatem segurança na terceira edição do Condomínio Summit

Suplemento Especial

EM SC

FLORIANÓPOLIS

Síndicos se reúnem com bombeiros

Para esclarecer as dúvidas, estreitar o relacionamento entre os síndicos e o Corpo de Bombeiros foi realizado em Florianópolis um encontro que discutiu as etapas para a regularização dos sistemas de prevenção de incêndio dos condomínios.

Páginas 8 e 9

MERCADO

Krieger e fornecedores prestigiam o Dia do Síndico

Suplemento Especial

15 anos de dedicação ao setor

Nesta edição, a variedade de assuntos abordados e o destaque dos eventos ocorridos refletem a dinâmica do período. Em um setor onde a questão técnica, leis e responsabilidades exigem tanto daqueles que atuam como síndicos, eventos e encontros de final de ano reúnem pessoas que comungam o mesmo interesse e promovem o benefício da informação.

Encontro de síndicos e bombeiros em Florianópolis: síndicas Dayse Cario e Elisete Pacheco, mentora da reunião, com Tenente Natália e Angela Dal Molin

Este ano a equipe do jornal acompanhou de perto as necessidades dos gestores. Estivemos presentes no encontro entre síndicos e o Corpo de Bombeiros de Florianópolis que foi de grande valia para o esclarecimento de dúvidas e também estreitar este relacionamento. Nesta edição, veja o resultado desta reunião através de orientações preciosas que irão tirar muita dor de cabeça na hora de regularizar os sistemas de prevenção de incêndio do condomínio.

Assuntos como os novos equipamentos e tratamentos alternativos para a piscina do condomínio, os cuidados para fazer a contratação de pequenos serviços, medidas simples que ajudam a conservar e recuperar pisos das áreas comuns de garagens e de quadras esportivas e a análise de especialistas sobre a mediação dos síndicos em conflitos entre vizinhos, estão entre os assuntos que compõe esta edição.

Chegamos ao final de 2016, data em que o Jornal dos Condomínios completou seu décimo quinto ano de atuação e dedicação ao mercado de condomínios de Santa Catarina.

Em 2017 retornamos com novos projetos e novidades. A equipe do Jornal dos Condomínios, parceiros e empresas anunciantes desejam a todos os síndicos e moradores de condomínios excelentes festas e muitas alegrias no ano que inicia.

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

NS SERVIÇOS
Buscamos parceria com síndicos e administradoras
Temos o melhor custo benefício da região, consultenos!
(48) 3375.1502 / 98810.6731 / 98500.7172
Site: nsservicosempresa.wixsite.com/empresa
Rua Ver. Arthur Manoel Mariano, 2014 - Forquilhinhas - São José/SC

MONITORAMENTO DE **CÂMERAS E ALARMES**
RASTREAMENTO **VEICULAR**
PORTARIA VIRTUAL
e muito mais. Khronos, a primeira em segurança.
grupokhronos.com.br
Khronos SEGURANÇA

Piscinas mais limpas e ecológicas

Novos equipamentos disponíveis no mercado garantem piscinas mais limpas e evitam o uso excessivo do cloro

Beatriz Carrasco

Olhos ardendo, pele irritada, cabelos ressecados e até alergias e problemas respiratórios. O cloro é um produto importante para garantir a limpeza das piscinas, mas novos equipamentos surgem no mercado para ajudar a diminuir a sua dosagem, evitando os conhecidos transtornos causados por esse componente.

Quando se trata de uma área de uso coletivo, a atenção à limpeza surge como um ponto essencial. Esse processo pode ser dividido em três etapas, segundo Fernanda Cereja, diretora comercial de uma empresa do ramo. A primeira é a física, com a utilização de peneiração, escovação, aspiração e filtragem, como forma de remover a sujeira visível.

O próximo passo é de extrema importância: a medição (com auxílio de um dispositivo simples) da alcalinidade, ph, cloro livre e ácido cianúrico presentes na água (veja os níveis corretos no box). Para finalizar, deve ser feita a desinfecção, utilizando produtos e equipamentos específicos.

"Essa etapa garante a qualidade microbiológica, reduzindo os microorganismos presentes em níveis considerados seguros. Apesar de muitos não serem nocivos à saúde, alguns podem causar doenças e infecções, como faringites, pé de atleta, micoses e conjuntivites", diz Fernanda, ao destacar que devem ser utilizados Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) nesse procedimento, já que os produtos podem ser nocivos à saúde.

Bráulio de Oliveira, síndico do Condomínio Residencial Maria Carolina

PRODUTOS E EQUIPAMENTOS PARA LIMPEZA

Além do velho conhecido cloro, também podem ser utilizados produtos como algicidas, que eliminam as algas, clarificantes, que protegem a cristalinidade da água, e o eliminador de oleosidade. "São os produtos mais conhecidos e utilizados no Brasil, mas existem outros tratamentos alternativos que podem complementar ou até mesmo reduzir substancialmente a utilização do cloro e dos produtos químicos", explica Fernanda.

As principais opções alternativas citadas pela diretora comercial são: ozonizador, ionizador e geradores de cloro. O ozonizador é um método sofisticado, em que um sistema elétrico purifica a água, transformando o oxigênio do ar em ozônio, que é um potente agente na eliminação das impurezas. "É o germicida mais poderoso que se conhece", observa Fernanda, ao ressaltar que o equipamento ainda elimina totalmente os desconfortos causados pelo cloro, como irritações, ressecamento da pele e cabelos e problemas respiratórios como rinite.

O ionizador, por sua vez, trata a piscina de modo automático, emitindo uma quantidade precisa de íons de prata e cobre na água. No processo, são eliminadas algas, bactérias e vírus. "O tratamento por íons mantém um residual ativo que protege a água da piscina de contaminação, mesmo durante os períodos em que a recirculação está desligada".

Com o gerador de cloro, o sal é transformado em cloro ativo natural, mantendo o mesmo padrão de higiene, mas sem os danos causados pelo produto químico. O processo utiliza a molécula de sal e, por meio de uma forte corrente elétrica, quebra a substância em íons de cloro e sódio. "Esses íons de cloro se combinam com a água e formam o cloro natural, que trata a água da piscina de maneira menos prejudicial às pessoas sensíveis ao cloro industrializado", comenta Fernanda.

Nesses processos de limpeza, vale lembrar: a piscina nunca deve ser esvaziada, pois pode ocasionar sérios danos estruturais. "A piscina foi feita para ficar cheia d'água. A ausência dela muda a pressão e, consequentemente, o comportamento da estrutura. Somente em casos de vazamentos ou reformas, com a orientação de um técnico responsável, é que se poderá ser efetuado o esvaziamento", alerta a diretora comercial.

MANUTENÇÃO: UMA GRANDE ALIADA PARA A LIMPEZA

Há 29 anos, o Condomínio Residencial Maria Carolina, em Coqueiros, foi entregue já com a piscina. Durante três anos, no entanto, a área ficou interditada por vários problemas, entre eles de vazamentos. Em 2016, o síndico Bráulio de Oliveira esteve à frente da reforma para reativar o espaço. E deu certo.

"Com uma gestão profissional, todos os problemas foram resolvidos nos últimos oito meses", relata o síndico, ao detalhar a rotina adotada para conservação. "A limpeza e manutenção preventiva são feitas três vezes na semana por um técnico", conta Braúlio, e explica que a casa de máquinas aciona, de modo automático, dispositivos para a limpeza automática, três vezes ao dia.

A manutenção, segundo Fernanda, é essencial para garantir a limpeza da piscina. Ela explica que a retrolavagem da areia do filtro deve ser feita semanalmente, para assegurar a alta performance durante o funcionamento da motobomba. O motor e o filtro, por sua vez,podem ser avaliados anualmente, assim como também é recomendada a troca de areia no mesmo intervalo.

PERGUNTE AO ARQUITETO

Arquiteto Eduard Nardi

GTI AsBEA-SC
NARDI VENTURA ARQUITETURA

Guarda-corpos de vidros são permitidos em áreas comuns?

Serão permitidos guarda corpo em vidro desde que obedeçam a NBR 7199 que é a norma que estabelece o vidro adequado para todos os vão a serem fechados. Os guardas corpos precisam apresentar um peitoril de 1,10 onde sua parte superior não seja totalmente plana para que possa evitar a colocação de objetos. Quando utilizamos guarda corpo de vidro não é permitido o contato das bordas das chapas entre si, com alvenaria ou peças metálicas. Nesses casos perfis metálicos devem ser utilizados.

Quando utilizado vidro abaixo da cota 110 cm (em relação ao piso) este precisa ser necessariamente em vidro laminado ou vidro aramado visando à segurança dos usuários, pois em caso de quebra as partes dos vidros ficam presas pela película ou rede aramada. Para a utilização do vidro temperado em guardas corpos ele precisa ter uma estrutura que quando o vidro quebre essa estrutura ainda conseguiria proteger os usuários. Ele também precisa estar 10 cm acima do piso.

Uma boa dica em caso de dúvidas: Recorrer ao corpo de bombeiros, que é agente fiscalizador desse elemento.

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

Como contratar pequenos serviços

É preciso ter alguns cuidados para fazer a contratação mesmo de pequenos serviços de rotina sem dor de cabeça

Silvia Chioca

A tarefa é árdua. Procurar, fazer orçamento e selecionar. Que síndico nunca passou por esses passos ao contratar um profissional ou empresa para realizar serviços no condomínio? Eletricista, pedreiro, jardineiro, chaveiro ou pintor, seja qual for o tipo de serviço, mesmo pequeno, é importante seguir alguns passos para não ter dor de cabeça.

O síndico profissional Guilherme Silva explica que um passo importante é buscar referências e indicações dos prestadores de serviço. "Buscamos indicação em sites confiáveis, pessoas de confiança e com referências no mercado para termos segurança na contratação", detalha Guilherme. Outro ponto destacado por ele como primordial é a questão legal e tributária. "O prestador de serviço precisa ter nota fiscal porque a maioria dos conselheiros não aceita apenas um recibo". Guilherme também ressalta a importância dos três orçamentos e alerta para que o preço não seja o principal motivo da escolha. Além disso, antes de contratar qualquer serviço, é importante buscar informações sobre as normas e leis relacionadas ao serviço que está sendo contratado, pois o condomínio pode ser responsabilizado caso aconteça algum problema.

Laerte João de Souza, síndico do Residencial Hercília: indicação de confiança na hora de contratar serviços

Confiança

Para o síndico Laerte João de Souza, do Residencial Hercília, a confiança e a indicação são pontos fundamentais na contratação de serviços. "Trabalhamos há muitos anos com os mesmos fornecedores, principalmente para os serviços de rotina, e são eles que nos indicam outros profissionais quando precisamos de outro tipo de serviço que eles não podem nos fornecer", explica. Ele também ressalta a importância da participação do Conselho na tomada de decisões.

Outro item importante é a segurança. No caso do condomínio do Laerte, ele consegue acompanhar de perto a prestação dos serviços. Mas em outros casos é importante conhecer o profissional que atuará no condomínio. Em caso de empresas, solicitar o crachá, cadastrar e manter o registro atualizado de todos os prestadores serviços.

Responsabilidades

Moisés Tavares, diretor Financeiro da Sensato Condomínios ressalta pontos importantes como a questão tributária e de responsabilidade civil. "Sempre é mais seguro que o condomínio contrate prestadores de serviços que possuam nota fiscal. O recibo simples não é recomendado. O mais seguro é, além da nota, firmar um contrato do serviço a ser prestado ao condomínio para maior transparência entres as partes", recomenda.

O diretor orienta aos síndicos que mesmo se o serviço for pequeno há a necessidade de seguir um padrão. "Existe a responsabilidade cível que também impacta sobre o condomínio. Mesmo que seja um pequeno serviço, e se o prestador sofrer algum tipo de acidente dentro da área do edifício, o condomínio arcará com as consequências. Se o serviço for contratado com nota fiscal, o impacto é menor, visto que a responsabilidade passa a ser da pessoa ou empresa que fornece a nota fiscal", esclarece.

Ele também alerta para o recolhimento dos impostos que incidem sobre este tipo de contratação como Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza (ISS), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), entre outros. "É importante buscar a orientação da administradora de condomínios para não ter nenhum tipo de problema depois", explica.

PONTO DE VISTA

Conduta antissocial do condômino

Por Gustavo Gesser

O convívio em condomínio requer não só a observância das normas instituídas na convenção e no regimento interno, mas também e, sobretudo, na compreensão das pessoas que nele vivem de que a interação entre si deve-se pautar no bom senso e na boa-fé, na manutenção de um ambiente saudável, harmonioso e pacífico.

No entanto, sabe-se que nem sempre o relacionamento dentro do condomínio se revela harmonioso, exigindo uma postura mais enérgica daqueles que o administram, de tal modo a manter o equilíbrio entre as partes envolvidas.

O Código Civil, em seu art. 1.337, caput, é claro ao prescrever a possibilidade da assembleia do condomínio, por deliberação de três quartos dos condôminos, aplicar penalidade de cunho financeiro, correspondente até ao quíntuplo, em prejuízo do condômino que não cumpre, de forma reiterada, os seus deveres.

O parágrafo único do referido dispositivo, ainda, permite que a assembleia possa aplicar uma sanção mais gravosa, equivalente ao décuplo da taxa condominial devida pelo condômino – referente ao mês em que for aplicada –, que não manter compatibilidade da vida em condomínio, dada a reiteração de condutas que causem prejuízo ao condomínio e aos demais condôminos.

Da análise destes 02 (dois) dispositivos do Código Civil, infere-se que a legislação apenas prevê a aplicação de sanções de natureza financeira. Mas aí vem a pergunta: - E quando a aplicação de tais penalidades não surte o efeito almejado pela assembleia?

Em nosso país, a legislação civil vigente nada dispõe acerca da possibilidade de aplicar sanções mais graves ao condômino antissocial além daquelas acima mencionadas. Decorre daí a tese de que cabe ao Poder Judiciário acolher medidas judiciais que privem o infrator do convívio em condomínio, prestigiando o interesse da coletividade em detrimento do interesse particular.

A solução que, em alguns casos, o Poder Judiciário tem aceito, é a limitação do direito de propriedade do condômino infrator, pautado no abuso do direito e na função social da propriedade. Isto significa dizer que o condômino antissocial estaria privado do direito de uso do seu imóvel, não lhe impedindo, contudo, de auferir rendimentos com a locação do referido bem.

Cautela

Evidentemente, há de se ter cautela por parte do condomínio ao optar por propor uma ação judicial em que se assista a limitação do direito real de propriedade, pois os fatos que levam a adoção de tal medida devem ser de tal gravidade que impeçam o convívio dentro do condomínio, como, por exemplo, o condômino que provoca incêndio, colocando em risco a vida dos demais moradores; uso contumaz de substâncias entorpecentes; agressões físicas e verbais desferidas contra condôminos; dentre outros.

A propósito, o condomínio que apresentar situação semelhante deverá procurar, de início, o assessoramento de um profissional da advocacia, que possa lhe orientar sobre as medidas administrativas que deverão ser providenciadas. De qualquer forma, recomenda-se que o condomínio, na pessoa do seu síndico, implemente um processo interno disciplinar, que venha a apurar a responsabilidade do condômino pela prática dos atos contra si reclamados, fazendo-o de forma transparente, que prestigie o contraditório e a ampla defesa, e que suas decisões sejam tomadas por ocasião das assembleias, respeitando-se sempre os quóruns qualificados previstos na lei.

Desta maneira, será possível demonstrar em juízo que foram tomadas todas as medidas administrativas cabíveis para coibir a prática de atos que causem prejuízos ao condomínio e aos demais condôminos, mas que não alcançou o seu objetivo, dada a ausência de interesse do infrator em resolver a contenda.

Convém ressaltar que há poucos casos julgados em segunda grau de jurisdição em nosso país, até porque muitos sequer chegam ao Poder Judiciário. No entanto, é fundamental que se procure instigar a análise de tais demandas, haja vista que, na medida em que o direito de propriedade não seja absoluto, deve-se prestigiar o interesse social, coletivo, em detrimento do interesse particular do proprietário do bem imóvel.

Portanto, ainda que não haja previsão legal, alguns Tribunais de Justiça já aceitam a linha de raciocínio de que uma vez demonstrada a conduta reiterada por parte de condômino, ocasionando a impossibilidade de convívio em condomínio é possível de ser reclamado em juízo a limitação do direito de propriedade, pautado nos princípios da boa-fé, da função social da propriedade e da vedação ao abuso do direito.

Gustavo Gesser, sócio do escritório Gesser Advocacia Empresarial e Imobiliária, e especialista em Direito Imobiliário.

INFORME CONDOMÍNIOS

SECOVI SINDICATO DA HABITAÇÃO FLORIANÓPOLIS | TUBARÃO

NOTÍCIAS DE CONDOMÍNIOS E MERCADO IMOBILIÁRIO | DEZEMBRO/2016

Em 2016 o SECOVI atuou na representação do segmento imobiliário e condominial

Parceria internacional: Em 2016, uma parceria entre o SECOVI Florianópolis/Tubarão, Institute of Real Estate Management (IREM), dos Estados Unidos, e Secovi Rio trouxe a Florianópolis/SC o curso Administração de Condomínios. Foram 120 horas/aula, divididas entre três módulos, com 10 disciplinas, apresentadas entre junho e outubro de 2016. O currículo seguiu diretrizes nacionais do setor, possuindo equivalência internacional e possibilitando a certificação ARM (Accredited Residential Manager) de profissionais que atuam com administração imobiliária e condominial, sendo uma excelente oportunidade de qualificação e de parcerias internacionais.

Qualificação para zeladores e síndicos: Este ano a Universidade SECOVI promoveu, em parceria com o Jornal dos Condomínios, seis cursos para a área de condomínios. Os temas abordados foram: Noções de Gerenciamento Condominial para Síndicos, Legislação Condominial, Aperfeiçoamento em Técnicas de Zeladoria, Manutenção Predial, Excelência em Atendimento para Porteiros e Mediação de Conflito para Condomínios.

Fala Síndico: Promovido pelo SECOVI Florianópolis/Tubarão, em parceria com o Jornal dos Condomínios e a empresa Liga Sistemas de Segurança e Automação Predial, o evento "FALA SÍNDICO!" aconteceu em Florianópolis/SC nos meses de setembro e outubro. Os temas abordados foram: Manutenção Predial e Gerenciamento de Riscos, com Orlando Sodré Gomes, e Administração de Conflitos em Condomínios, com Cristiano de Souza Oliveira.

Convenções Coletivas de Trabalho: O SECOVI concluiu das cinco Convenções Coletivas de Trabalho (CCTs) 2016-2017, com os sindicatos dos empregados das categorias representadas. Anualmente o SECOVI negocia cinco CCTs para os condomínios, shopping centers, imobiliárias, incorporadoras, loteadoras, administradoras de imóveis próprios e de terceiros dos 16 municípios de abrangência.

Parceria com Porto Seguro: A Convenção Coletiva de Trabalho 2016/2017, firmada entre o SECOVI Florianópolis/Tubarão e o Sindicato dos Empregados em Edifícios de Florianópolis (SEEF) trouxe a modalidade de seguro de vida para empregados e síndico. Com o acordo, a Porto Seguro Companhia de Seguros Gerais passou a oferecer ao SECOVI e SEEF, uma condição especial para contratação ou adequação de seguro de vida em grupo para atendimento à exigência da CCT 2016/2017. O seguro contempla todas as coberturas necessárias para os empregados e síndicos dos condomínios de Santa Catarina. Acesse o site do SECOVI - www.secovifloripa.com.br - e saiba mais.

Contribuição Sindical Patronal

As Empresas e Condomínios têm até o dia 31 de janeiro para efetuar o recolhimento da Contribuição Sindical Patronal obrigatória. Prevista nos artigos 578 a 610, da Consolidação das Leis Trabalhistas (CLT), a arrecadação é uma ferramenta que proporciona melhores condições de trabalho para as entidades. Para emitir a guia basta acessar o site do Sindicato - www.secovifloripa.com.br.

www.chavefacil.com.br
O melhor lugar para encontrar imóveis
Chave Fácil

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

CONTROLE DE ACESSO ORSEGUPS

MUITO MAIS ECONOMIA E CONFORTO PRA VOCÊ

tatticas.com.br

REDUZ EM ATÉ **80%** AS DESPESAS DO CONDOMÍNIO

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

SUPORTE 24H À DISPOSIÇÃO

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.

Pisos de garagens e de quadras esportivas

Com inúmeras opções no mercado, os pisos devem ser escolhidos de acordo com a estrutura particular do condomínio, evitando gastos com reformas desnecessárias

Beatriz Carrasco

Trincas, rachaduras, descascamento, umidade... Os pisos das áreas comuns de garagens e de quadras esportivas estão expostos à ação das inúmeras pessoas que utilizam esses locais todos os dias, além dos efeitos do clima nos locais descobertos. Assim, é natural que surjam imperfeições com o passar do tempo. Algumas medidas simples, no entanto, ajudam a conservar e recuperar esses pavimentos, preservando a estética e também a funcionalidade.

Muitos síndicos se deparam com problemas nos pisos já entregues pela construtora. Para que não haja uma sequência de más escolhas, o primeiro passo na hora da reforma ou recuperação dessas áreas é a contratação de um engenheiro para orientar e acompanhar a obra. Empresas do nicho, aliás, já trazem o serviço desse profissional.

"Para a boa escolha de um bom piso, o síndico tem de estar atento à empresa contratada e solicitar a visitação de ao menos três locais em que essa empresa fez obras", orienta o engenheiro Kelton Ruan Possamai, responsável pela área técnica de uma empresa do ramo. Ele ainda acrescenta que o gestor deve estar alerta aos processos de aplicação e ao material fornecido.

Rangel Correa Vargas, síndico do Residencial Alcântara

ABERTA OU FECHADA: AS MELHORES OPÇÕES PARA QUADRAS ESPORTIVAS

São diversos os tipos de pisos e revestimentos disponíveis para as quadras esportivas. O ideal, entretanto, é aquele que atende às especificações do espaço (aberto ou fechado), e, é claro, ao orçamento do condomínio. Segundo Kelton, o mais indicado é executar um pavimento de concreto polido - para que se tenha uma boa base -, e depois aplicar o revestimento escolhido.

Para quadra externa, o mais indicado é a tinta acrílica à base de álcool, que é antiderrapante e tem alta durabilidade contra as ações climáticas. Há ainda a opção da chamada manta flexível e, também, pintura com epóxi e poliuretano, que podem ser aplicadas nas quadras internas. A conservação, por sua vez, é simples: manter a área sempre limpa (utilizando água, sabão neutro e lavadora de alta pressão), sem deixar resíduos que possam danificar a superfície.

GARAGENS: ATENÇÃO NAS ÁREAS DE CIRCULAÇÃO INTENSA

Nas garagens, os problemas mais comuns são relacionados ao aparecimento de fissuras no solo. Foi o que aconteceu no Condomínio Residencial Alcântara, no bairro Campinas, em São José. "Essas trincas ocorreram pela má execução do piso. O construtor não utilizou as técnicas adequadas, porém as trincas que apareceram não trazem nenhum tipo de risco para a estrutura, apenas prejudicam a estética", relata o síndico profissional Rangel Correa Vargas, responsável pela gestão do edifício.

Segundo o engenheiro Kelton, em garagens é necessário que haja pintura ou revestimento, pois é uma área de circulação intensa e o pneu dos veículos trazem resíduos. "Esses resíduos acabam formando um atrito maior na superfície, como uma lixa, e danificam rapidamente a superfície do piso da garagem", explica o engenheiro.

Quando é feito um revestimento, por outro lado, o desgaste ocorre apenas na superfície, e não no concreto da estrutura. "Em garagens pode ser aplicada a solução mais duradoura, de fácil limpeza e ótima estética que é a pintura com tinta epóxi. A pintura epóxi possui resistência e qualidade, apropriada para áreas de tráfego, com baixa intensidade de ataques abrasivos mecânicos", aconselha o profissional.

Para o síndico Rangel, o acompanhamento de um profissional especializado na recuperação ou substituição dos pisos foi essencial. "Para cada tipo de piso tem um ou mais produtos apropriados. É importante consultar o fornecedor dos produtos a fim de escolher o mais indicado. Utilizar um produto inadequado poder prejudicar o piso e trazer prejuízos para o condomínio", comenta, ao dar a dica: "em se tratando de pisos de garagens e de quadras esportivas, é importante varrer diariamente".

Investimento e durabilidade

REVESTIMENTO	DURABILIDADE MÉDIA	PREÇO/m²
Acrílico à base de álcool	5 anos	R$ 19,00
Tinta epóxi	10 anos	R$ 26,00
Massa epóxi	25 anos	R$ 48,00
MMA com carga de quartzo	40 anos	R$ 180,00

Adequação às normas do Corpo de Bombeiros

Diálogo e informação facilitam acesso a documentos para regularização dos sistemas de prevenção de incêndio dos condomínios

Graziella Itamaro

Síndicos e representantes do Corpo de Bombeiros se reuniram no Serviço de Atividades Técnicas, no bairro Trindade, em Florianópolis

Extintores, alarmes, iluminação de emergência, placas indicativas de saída, mais do que equipamentos obrigatórios para estar em dia com as normas de segurança, eles são essenciais para prevenir acidentes e zelar pela vida de moradores e usuários das edificações. Por essas razões gestores de condomínios residenciais ou comerciais devem verificar junto ao Setor de Atividades Técnicas do Corpo de Bombeiros se o prédio encontra-se em conformidade com as normas de segurança contra incêndio e pânico. Anualmente, os gestores devem solicitar uma vistoria de funcionamento.

Regulamentada pela lei n. 16.157 de 2013, a vistoria é o ato de verificar, em inspeção no imóvel, se os sistemas e medidas de segurança contra incêndio e pânico previstos nas Instruções Normativas foram instalados de forma correta e se se encontram em condições normais de operação. Mas apesar dos procedimentos serem indispensáveis nem sempre é fácil estar adequado às normas e garantir os documentos necessários para a regularização do condomínio.

Para esclarecer as dúvidas, estreitar o relacionamento entre os síndicos e o Corpo de Bombeiros foi realizado um encontro que discutiu as etapas para regularização de edifícios, vistorias e taxas, prazos de recarga de extintores, acompanhamento do andamento de processos, entre outros assuntos. A reunião aconteceu no dia 24 de novembro, em Florianópolis, e teve o apoio do Jornal dos Condomínios e empresas do setor.

Regularização

Durante a reunião, a tenente Natália Cauduro da Silva, chefe do Serviço de Atividades Técnicas (SAT) de Florianópolis, respondeu a diversas dúvidas comuns aos gestores. De acordo com ela, as edificações possuem necessidades diferenciadas e são classificadas quanto à alta ou baixa complexidade de execução dos sistemas de segurança contra incêndio, além de levar em conta o tempo de existência do imóvel.

Além disso, é necessário verificar o status do imóvel junto ao Corpo de Bombeiros e, para estar totalmente regularizada, a edificação deve possuir: Projeto Preventivo Contra Incêndio aprovado e de acordo com as normativas atuais; vistoria para fins de habite-se deferida; e vistoria de funcionamento anual vigente e deferida.

Natália explica que o Corpo de Bombeiros realiza a cobrança dos serviços (análise de projetos, vistorias de habite-se e vistorias de funcionamento) através de valores fixados na Lei de Taxas Estaduais n. 7541. O trâmite em Florianópolis é feito através do Pró-cidadão. O contribuinte recebe um número de protocolo e deve aguardar a tramitação do seu processo, mas é possível acompanhar a evolução com o número do CNPJ ou do protocolo através do site www.cbm.sc.gov.br.

Se durante uma vistoria for constatado algum item em desacordo com as normas que não seja possível solucionar rapidamente, é possível assinar um plano de Regularização de Edificações (PRE), ou seja, um cronograma estabelecido entre o responsável pelo imóvel e o Corpo de Bombeiros, onde é firmado o compromisso de sanar as irregularidades. Durante esse período, caso os sistemas considerados vitais estejam devidamente instalados e funcionando conforme determina a Instrução normativa 01 DAT CBMSC, deverá ser emitido um documento provisório, denominado Atestado de Vistoria de Regularização. Para assinar um plano de regularização, basta agendar um horário com o setor de cartório do SAT de Florianópolis. "Atualmente disponibilizamos um militar para ficar no Pró-cidadão realizando uma triagem dos processos e prestando informações para as pessoas que necessitam de auxílio". A tenente explica ainda que nenhum Bombeiro Militar realiza cobranças ou transações pecuniárias durante as vistorias e qualquer orientação para o cidadão é gratuita.

Dificuldades

Síndico profissional, Rogério de Freitas conta que as maiores dificuldades no processo são as adequações dos sistemas à lei e explica que nos últimos encontros que teve com o SAT a informação era a de que o setor iria ter um critério mais tolerante com as edificações com deficiência de orçamento e com estruturas incompatíveis com os critérios da nova lei, que é muito recente. "Mas, o que temos de concreto é justamente o contrário. Assim, vejo de maneira muito positiva essa aproximação do Corpo de Bombeiros com a comunidade, especialmente com os síndicos que estão se mobilizando para consolidar esse tipo de entendimento", relata o gestor.

Para Elisete Pacheco, síndica do Condomínio Granville, em Florianópolis, a maior dificuldade é a falta de informação. "Os bombeiros são muito competentes, mas não há muita divulgação das normas", desabafa.

A síndica avalia que os profissionais que realizam as vistorias são muito bem preparados e têm muito conhecimento a oferecer em capacitações e cursos relacionados às normas, basta que seja disponibilizada uma maior aproximação. "A comunicação dos síndicos com os bombeiros contribui muito para mudar a postura e o julgamento dos gestores", ponderou a síndica.

Na opinião de Rogério deveria

existir uma cartilha com todas as informações relacionadas às conformidades do edifício com a lei e as providências a serem tomadas, pois os condomínios são geridos por síndicos que podem ser substituídos com o tempo. Com a cartilha permanente seria possível transmitir as informações para os gestores subsequentes como um legado e compromisso. "Imagine se o síndico, que tem responsabilidade civil e criminal na gestão do condomínio, herda de outro síndico a gestão de uma edificação fora dos critérios da lei, e por uma fatalidade, tem de responder por essas irregularidades. Essa situação gera muita insegurança para os síndicos e ansiedade pela necessidade urgente de colocar a casa em ordem", descreve.

Mas apesar dos problemas enfrentados pelos condomínios, a tenente relatou que não são somente os síndicos que enfrentam dificuldades para seguir as normas relacionadas ao assunto. Entre os obstáculos enfrentados pelos bombeiros para manter o bom andamento das solicitações, tenente Natália apontou a falta de dados nos processos entregues e que isso dificulta a correção ou tramitação correta, ou síndicos que não sabem que a vistoria foi solicitada pela administradora, a falta de e-mail e contato do responsável que acompanhará a vistoria, diversos protocolos gerados para a mesma edificação e endereços sem numeração ou equivocados, entre outros.

Tenente Natália Cauduro da Silva, chefe do SAT de Florianópolis

Prazos

Segundo a tenente, o SAT de Florianópolis conta com 31 militares para atender à demanda crescente da cidade e a equipe tem acompanhado os processos há um ano, observando todas as dificuldades e o fluxo de informações no intuito de buscar soluções para facilitar os trâmites e tornar o acesso às informações mais simplificado. "Estamos buscando junto ao Pró-cidadão soluções para formar uma rede simples de informações, para que o contribuinte tenha todas as suas necessidades atendidas de maneira facilitada", diz.

Ela explica que alguns prazos são fixados em lei, mas o prazo para regularização de edificações existentes é de até cinco anos dependendo do sistema, o que é tempo suficiente para que todos os problemas possam ser sanados. Porém, o processo depende do perfil e dos sistemas necessários de cada edificação. "Nas classificações de risco, por exemplo, se a vistoria for realizada e estiver tudo certo e, dependendo da complexidade, podemos fazer uma nova vistoria em um, dois ou até mesmo três anos".

A chefe do Serviço de Atividades Técnicas alerta para a importância de que os responsáveis pelos condomínios leiam as normativas, conheçam as exigências e estejam informados sobre os seus direitos, mas também sobre os seus deveres. Ela lembra ainda que o Corpo de Bombeiros pode exercer o poder de polícia administrativa, caso verifique que o responsável está deixando de seguir as normas de segurança conforme prevê a Instrução Normativa 002 DAT CBMSC, Lei n. 16157/13 e Decreto n. 1957/13.

Orientações para Florianópolis

• O primeiro passo é **ir ao Pró-cidadão** para solicitar a vistoria de funcionamento.

• Após **solicitar vistoria de funcionamento**, aguarde a ligação do vistoriador.

• Assim que agendada, será **realizada a vistoria** e se for constatado que não há projeto preventivo aprovado ou habite-se, o vistoriador indeferirá a vistoria informando os fatos, mas verificará a existência e o funcionamento dos **sistemas vitais: placa de saída, extintores e luminárias.**

• Caso os apontamentos realizados **não possam ser solucionados em até vinte dias,** o interessado deverá agendar um horário no SAT do bairro Trindade (Florianópolis) para a assinatura do Plano de Regularização, levando uma procuração em nome do responsável pela edificação caso este não possa comparecer.

• Será concedido prazo para regularizar o que for necessário, caso não seja cumprido o PRE e o responsável não procure o SAT para pedir novo prazo antes que vença, **é gerada uma multa**.

• O **responsável deverá informar ao SAT** após cumprir cada etapa do PRE. Por exemplo, se for dado um prazo para aprovar o projeto preventivo, após a aprovação o responsável deverá informar o setor de cartório para que possam certificar o cumprimento da etapa.

• Se alguma taxa for cobrada indevidamente, o contribuinte deve solicitar o seu estorno. **Todas as solicitações feitas pela internet geram taxa.** Caso alguma dúvida tenha surgido em qualquer ato feito pela internet, procure o SAT para resolvê-la antes de gerar nova taxa.

• **Sempre que for recebida uma notificação** ou concluída alguma etapa de PRE, o responsável deve obrigatoriamente informar ao CBMSC.

• O 1º Batalhão de Bombeiros Militar de Florianópolis, através do setor de instrução e ensino, **realiza palestras, treinamentos e cursos abertos para a comunidade**, com o intuito de capacitar o cidadão.

Parceria para o bem!

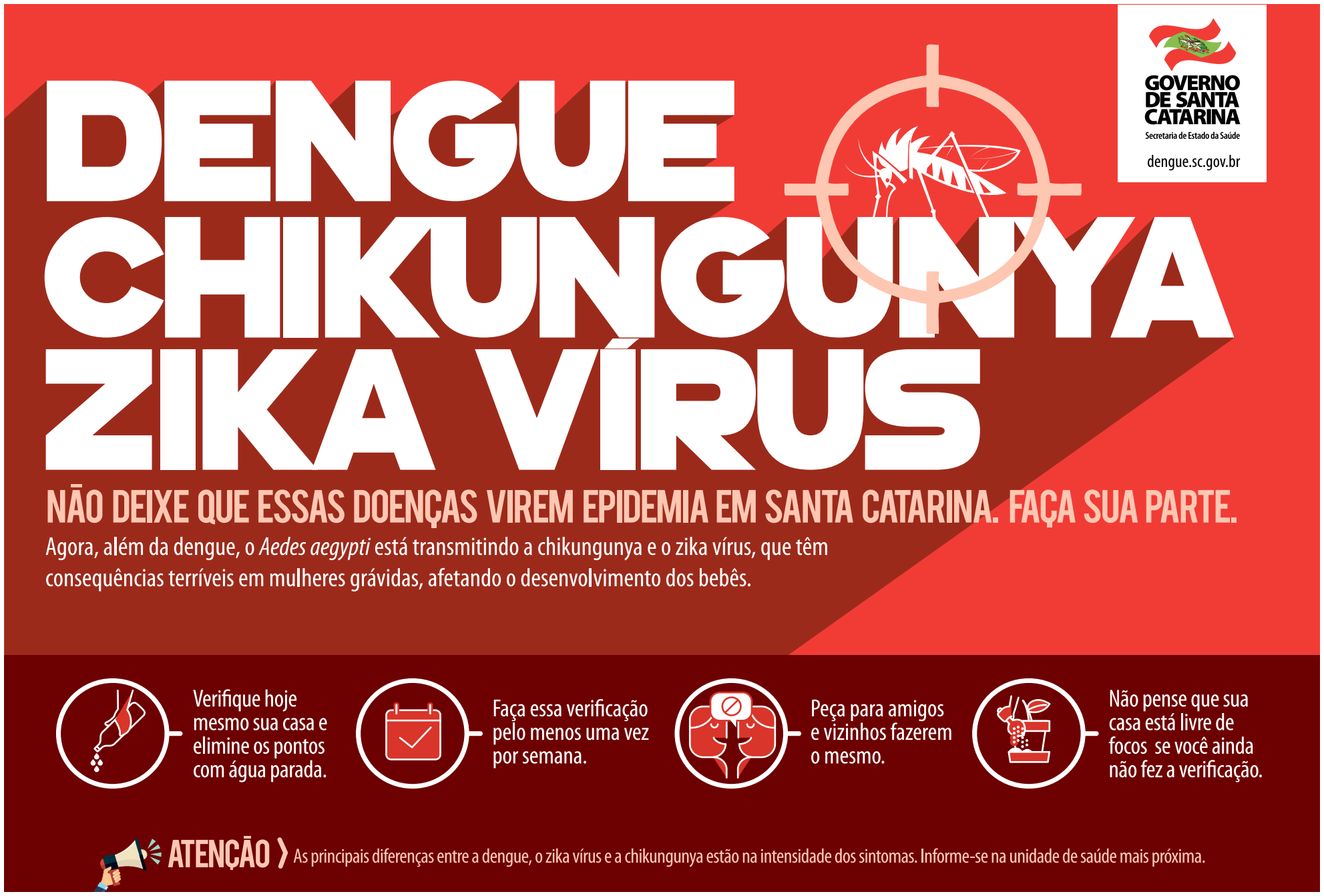
Pelo terceiro ano a Churrascaria Pegorini, em São José, foi local de confraternização natalina para crianças carentes. Rodízio de churrasco, presentes e Banda de Papais Noéis fez a alegria das 85 crianças das creches Anjo da Guarda e Creche Nossa Senhora de Lurdes. A confraternização é uma ação promovida pela parceria entre a Churrascaria Pegorini, o Jornal dos Condomínios, o síndico Carlos Brasil que organiza a festa e comanda a Banda Noel, e apoiada por clientes e amigos do estabelecimento.

Convite Especial

Olha quem fez uma visita surpresa no Residencial Marbella, em Florianópolis. De porta em porta o Papai Noel e sua ajudante mirim Luana, a filha do síndico, foram entregando o convite para a festa de confraternização do condomínio. A recepção dos moradores confirma que esta época é muito especial pra todos.

Noel veio de Buggy

A chegada do Papai Noel de Buggy vermelho no Condomínio Villagio Miramar, em Biguaçu, fez a alegria da criançada . A confraternização de final de ano foi uma ação conjunta entre o síndico Dionatan Breskowiski e uma equipe de moradores e contou como apoio do Grupo Adservi. "A aproximação que este encontro proporcionou trouxe alegria e bem estar no convívio dos moradores", comemorou o síndico.



Organização de assembleias ordinárias

Transparência e antecipação de informações contribuem para a produtividade dos encontros

Graziella Itamaro

Orientadas pelo Código Civil, mais especificamente no artigo n. 1.350, as assembleias ordinárias devem ser realizadas uma vez ao ano e são convocadas para tratar de assuntos como a prestação de contas, a aprovação da previsão orçamentária e a eleição de síndico. Mas apesar de estarem descritas e regulamentadas, o assunto gera inúmeras dúvidas entre os gestores como, por exemplo, a data limite para sua realização, os preparativos necessários, o quórum e outros itens indispensáveis para que o encontro seja produtivo.

Especialista em gestão de condomínios em Balneário Camboriú, Jean Jaques Bacca Lenzi explica que o que define a data da assembleia ordinária é a convenção do condomínio e, se esta nada definir, fica a critério de quem a convocar. "Aqui em Balneário Camboriú, a maioria das convenções determina que as assembleias sejam realizadas desde o segundo domingo do mês de janeiro, até fim do primeiro trimestre. Ou seja, uma data fixa ou um prazo mais flexível", relata.

Segundo Jean, no encontro o síndico deve fazer a prestação das contas da sua gestão, preferencialmente já com um parecer do conselho consultivo ou fiscal pela aprovação ou rejeição e apresentar a previsão orçamentária para o ano seguinte, ou seja, o que estipula a lei. "Alguns advogados entendem que todo assunto fora disso já configura uma assembleia extraordinária. No entanto, nós entendemos que, além do que determina o artigo, o síndico deve apresentar, também, as previsões de obras ou investimentos para o ano, e propor a chamada de capital para suportar essas obras", recomenda.

Rosely Schwartz: a antecipação das informações, por meio de circular, traz mais produtividade às assembléias

Transparência

Também especialista em gestão condominial, Rosely Benevides de Oliveira Schwartz complementa orientando que, para que haja maior transparência, seja apresentada junto com a convocação da assembleia uma cópia do relatório de prestação de contas. "Na assembleia o síndico irá repassar os pontos mais importantes, que constam no relatório, de preferência utilizando slides, o que facilitará a apresentação e a compreensão dos participantes da assembleia. Na sequência o síndico apresenta a proposta para o orçamento do próximo exercício. Caso seja necessário reajuste no valor da taxa condominial, ele deverá justificar, indicando quais os itens pesaram mais no total das despesas".

Para a prestação de contas anual, Rosely explica que irá auxiliar muito se o síndico tiver o hábito de ter reuniões mensais com os conselheiros e nesses encontros já apresentar a comparação do previsto x realizado e as justificativas para as diferenças.

Jean orienta, ainda, que sejam apresentados outros assuntos relevantes para o condomínio, como, por exemplo, as novas leis aplicáveis aos condomínios, tais como cobrança registrada dos boletos, normas da ABNT, do Corpo de Bombeiros e outros. "Há casos em que fazem uma assembleia ordinária e uma extraordinária com a mesma data, local e hora, separando na mesma ata o que é assunto ordinário e o que é extraordinário. Porém, não recomendo", pondera o gestor.

Com relação aos preparativos que antecedem a reunião, Jean indica que os síndicos levem para o encontro as pastas com a documentação das contas do ano, o balanço do ano, detalhando as receitas e despesas por título e conta, os livros de atas, a pasta de documentos constitucionais (convenção, regulamento interno, CNPJ, e outros), a pasta de correspondências expedidas e recebidas, e para tornar a reunião mais acolhedora, organizá-la em um ambiente agradável com um lanche para recepcionar os participantes.

O quórum da reunião dependerá do que diz a convenção, porém o mais usual é que estejam presentes metade dos condôminos mais um. "Dificilmente ocorre votação para aprovação das contas ou previsão orçamentária, pois em geral, estas são sempre validadas por consenso depois de ouvidas todas as observações e opiniões. Porém, já no caso da eleição do síndico a votação é mais comum, pois não é sempre que há acordo", relata.

Participação

Para que a reunião seja mais produtiva, Jean recomenda um roteiro que pode ter a seguinte estrutura: indicação do presidente e secretário da assembleia, apreciação e deliberação sobre as contas do exercício 2016, apreciação e aprovação da previsão orçamentária para 2017, eleição do síndico e subsíndico para o período seguinte, eleição dos membros do conselho e demais assuntos de interesse do condomínio. "É importante que os síndicos se interessem pela gestão e procurem ter uma participação ativa não deixando para a administradora ou a contabilidade a condução dos assuntos", observa Jean.

Rosely completa ressaltando que a antecipação das informações, por meio de circular, enviada pelo síndico junto com a convocação da assembleia trará grande produtividade nos debates, uma vez que os moradores terão tempo de trocar ideias com os demais e analisar com mais tempo as questões. Outro ponto que a especialista considera fundamental é as opiniões serem obtidas por meio do voto secreto, pois essa forma evita o conflito de opiniões. "Deve-se considerar ainda a criação de diversos canais de comunicação como jornal interno, e-mail direto do síndico, site do condomínio, circulares para que os moradores tenham todo conhecimento sobre a situação condominial", conclui a especialista.

Animais no condomínio: como conviver com harmonia

Convenção pode impor regras, mas o bom senso é fundamental para a convivência

Silvia Chioca

A convivência harmoniosa nos condomínios é conquistada dia a dia. Muitos são os fatores que influenciam nessa questão e uma delas é a criação de animais de estimação. Enquanto dentro do seu apartamento o condômino rege à sua maneira, nas áreas comuns a convivência é determinada por regras regulamentadas pelas convenções. Mas como resolver essa questão?

Para o advogado Diogo Silva Kamers, o segredo para uma convivência pacífica é o bom senso. "Existem as convenções que preveem que é permitido apenas os animais de pequeno porte, mas já há jurisprudência em relação a esses casos e dentro das suas unidades não cabe ao condomínio intervir". O advogado explica que cada condomínio deve seguir as regras decididas por 2/3 dos condôminos em Assembleia. "Regras como não utilizar o elevador, carregar os animais no colo, ou determinar áreas específicas estão dentro da lei, por isso a dica é usar o bom senso. Se moradores que têm animais e os que não tem encontrarem um denominador comum, a convivência se tornará pacífica".

Ieda Guimarães, síndica Regina Maria Rosa e a cachorrinha Poli: respeito e convivência tranquila

Mesmo dentro do apartamento, os moradores devem seguir as regras da convenção. O condomínio pode determinar em assembleia as regras a serem seguidas por moradores que têm pets como: respeitar a hora do silêncio, exigir atestado de vacinação, respeitar as regras de uso das áreas comuns e cuidados com as necessidades fisiológicas. Outra dica é determinar uma área do comum para uso dos animais de estimação.

Um exemplo da convivência baseada no bom senso vem do Condomínio Solar das Palmeiras em Florianópolis. Lá é permitido ter animais de estimação de pequeno e médio porte. A moradora Ieda Guimarães comprou o apartamento e logo que se mudou os condôminos tiveram que chegar a um consenso: a moradora tem um cachorro de grande porte e tem algumas limitações de deslocamento. Em assembleia os moradores resolveram abrir uma exceção para Dona Ieda, como é conhecida no condomínio. "Colocamos no regimento interno que seria permitida a permanência de cachorro de grande porte apenas para a Dona Ieda e para a Poli", explica a síndica Regina Maria Rosa. A moradora pode utilizar o único elevador do prédio e transitar pelo hall de entrada e garagens. "Tivemos de chegar a um denominador comum para termos uma convivência tranquila", explica a síndica.

Dona Ieda explica que no início usava as escadas, mas que com o passar dos anos um problema no joelho se agravou e começou a ficar inviável, mesmo sendo no primeiro andar. "Tive que conversar novamente com os moradores em reunião e explicar a situação. Mesmo podendo usar o elevador procuro não entrar quando há alguém e principalmente quando vejo que a pessoa não fica confortável com a presença da Poli". Ela ainda ressalta que a cadela não faz barulho e é muito dócil, o que facilita ainda mais o convívio.

Número de Pets

A Pesquisa Nacional de Saúde (PNS 2013), feita pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) aponta que 44,3% dos domicílios do país possuem pelo menos um cachorro, o equivalente a 28,9 milhões de unidades domiciliares. Os dados se referem a 2013.

O IBGE estimou a população de cachorros em domicílios brasileiros em 52,2 milhões, o que dá uma média de 1,8 cachorro por domicílio que tem pelo menos um cão. O dado mostra que, no Brasil, existem mais cachorros de estimação do que crianças.

Em relação à presença de gatos, 17,7% dos domicílios possuem pelo menos um, o equivalente a 11,5 milhões de unidades domiciliares. A população de gatos em domicílios brasileiros foi estimada em 22,1 milhões, o que representa aproximadamente 1,9 gato por domicílio que tem esse animal. A região Sul possui 19% da população de felinos do Brasil e 23% da população de cães.

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

Retoque Final

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

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

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

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 Bln.Camboriú (47 3264 9119)

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

INOVA
Sistemas de Segurança

Contrato de Assistência 24h Inova

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

Ligue e faça já o seu contrato:
(48) 3371.6000

10 Anos EXPERIÊNCIA NO MERCADO

santacruzbombas

Contrato mensal que garante atendimento 24h

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

- Venda, Manuntenção e Reparação de Bombas Hidráulicas
- Limpeza e Impermeabilização de Caixas D'Água
- Montagem de Quadros de Comando e Sistema de Automação para Bombas de Incêndio

48 3266.4003 | 48 99170.8008 www.santacruzbombas.com.br Virgílio Elias Justo BR-282 nº 1518 Aririu - Palhoça - Santa Catarina

Canal Aberto

Fração Ideal

Durante a primeira assembleia de constituição do condomínio, um dos condôminos alegou que a cobrança da taxa condominial deveria ser feita por unidade e não pela fração ideal, já que, segundo ele, na atual circunstância, existiria uma Lei que teria dirimido essa controvérsia de uma vez por todas e, repito, em favor da cobrança igualitária para todos os condôminos. Pergunto: existe, de fato, uma Lei ou entendimento jurisprudencial que suplantou o que foi preconizado no parágrafo I, do Artigo 1.336, do Código Civil?

Sindica Maria Alice / Florianópolis

Para começar, importante explanar que fração ideal é a proporção que cada unidade autônoma (cada condômino) possui do terreno onde está construído o Condomínio e das partes comuns (corredores, escadarias, salão de festas, poço de luz, etc.).

O artigo 1.331, §3º do Código Civil Brasileiro complementa, conforme segue:

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 3o A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

Pois bem. Em conformidade com o artigo 12, §1º, da Lei 4.591/1964 ("Lei do Condomínio") e com o artigo 1.336, inciso I, do Código Civil, cada condômino concorrerá nas despesas condominiais, efetuando o pagamento, nos prazos descritos na convenção, a quota parte que lhe couber em rateio, saldo disposição em contrário, adiante:

Artigo 12 – Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

§ 1º - Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.

Artigo 1.336 – São deveres do condômino:

I – contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;

Entende-se, assim, que as despesas devem ser rateadas entre os condôminos na proporção do valor/percentual de seus apartamentos, sendo que fração ideal compreende a unidade privativa somada com a proporcionalidade das áreas comuns do prédio.

Salvo disposição contrária no contrato do condomínio (leia-se convenção do condomínio e vontade da coletividade condominial), cada condômino concorre para as despesas, na proporção da fração ideal de sua propriedade.

Frisa-se que a convenção condominial só pode ser alterada com a aprovação de 2/3 dos votos dos condôminos (artigo 1.351 CC).

Assim, na hipótese da convenção condominial regulamentar expressamente ou ser omissa e não disciplinar a matéria, deverá prevalecer a legislação vigente, ou seja, o rateio das despesas condominiais deverá ser proporcional à fração ideal.

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

QUAL A MELHOR SOLUÇÃO PARA A SUA SEGURANÇA?
VIGILANTE? PORTEIRO? PORTARIA VIRTUAL?
Nós temos as respostas para suas dúvidas e soluções inteligentes para a segurança de seu condomínio.
Análise e Matriciamento de Riscos | Treinamentos Operacionais
Normas e Procedimentos | Planos de Segurança | Brigada de Incêndio.
Consultoria e Planejamento em Segurança para Condomínios
CONSULTORIA E PLANEJAMENTO INTERAÇÃO
www.interacaosc.com contato@interacaosc.com (48) 98482-1080

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

PORTARIA VIRTUAL
SCseg
A PARTIR DE R$ 1.490,00

Conheça nossos novos Planos de Portaria Virtual
Slim
Portaria Virtual Prática e Rápida, Ideal para Pequenos Condomínios.
Smart
Possui a melhor relação Custo Benefício Integrado.
Premium
Solução Completa que integra o que há de melhor em Comunicação e Segurança.
SOLICITE A VISITA DE UM ESPECIALISTA
3033.5030
SCSEG.COM.BR

Playground: diversão e segurança para os pequenos

Implantada em diferentes espaços, área recreativa pode ser conservada para garantir o entretenimento da criançada e a tranquilidade dos pais

Beatriz Carrasco

O verão se aproxima e com ele aumenta o entusiasmo da criançada. E para quem mora em apartamento, nada como ter um espaço ao ar livre para os pequenos gastarem essa energia com segurança. Em meio a uma realidade em que os condomínios têm as áreas comuns cada vez mais utilizadas pelos moradores, e também em que cresce a sensação de insegurança nas grandes cidades – a ideia de deixar as crianças soltas na rua fica cada vez mais para trás -, o playground surge como uma boa opção para garantir a diversão e ocupar o tempo livre.

Com apenas três brinquedos, o espaço recreativo faz sucesso no Condomínio Alzemiro João Vieira, no bairro Campinas, em São José. O horário estipulado para o funcionamento é das 8h30 às 21h (até as 22h no período de férias), e a faixa etária para utilização é de até 10 anos. A área foi entregue já pela construtora e nunca houve incidentes, segundo o síndico, André Luiz Oliveira. Isso porque o zelador sempre orienta as crianças a não fazer brincadeiras perigosas, e a administração costuma alertar os pais ou responsáveis a acompanharem as crianças.

André Luiz Oliveira diz que o espaço recreativo faz sucesso no Condomínio Alzemiro João Vieira

OS BRINQUEDOS PARA CADA ÁREA DISPONÍVEL

Embora grande parte dos novos edifícios seja entregue já com esse ambiente, engana-se quem pensa que não é possível implantá-lo nas construções mais antigas. A adaptação para diferentes áreas é feita por empresas especializadas no ramo, que lista os brinquedos mais indicados e cuida da instalação. Os mais usados são os módulos que incluem escorregadores, tobogã, balanços, escadas, tubos e rampas. Nos espaços pequenos, por sua vez, é possível acomodar, de modo avulso, o carrossel, gangorra e balanços, explica Nelson Krenke, gestor de uma empresa de equipamentos de brinquedos.

"A busca por playgrounds em condomínios tem aumentado", comenta Nelson, ao avaliar que alguns fatores têm impulsionado essa procura. O primeiro é a qualidade de vida, já que as famílias querem aproveitar as horas de lazer para se divertir ao ar livre. O segundo é a segurança: "as áreas públicas não possuem uma supervisão periódica dos equipamentos, podendo não oferecer a segurança necessária para as crianças, e muito menos a possibilidade de deixá-las sozinhas", avalia.

GARANTINDO A SEGURANÇA

A segurança, aliás, não está relacionada apenas ao modo que o playground é utilizado. Segundo Nelson, o condomínio deve cobrar da fornecedora a certificação de que os brinquedos estão dentro da norma ABNT 16070-2012. Além disso, deve ser feita vistoria visual todos os dias pela gestão do edifício, e duas vezes por ano pela empresa que fez a implantação, com emissão de um laudo de conformidade. Outra medida eficaz é que o piso seja emborrachado, "para garantir a segurança contra possíveis quedas", alerta.

A limpeza, por sua vez, deve ser feita somente com água e produtos ecológicos, que não afetem o meio ambiente e as crianças, continua Nelson. Essa rotina, aliás, é adotada no Condomínio Alzemiro João Vieira todos os dias, assim que o colaborador responsável chega – garantindo que tudo esteja pronto antes do horário de abertura, às 8h30. O síndico André ainda ressalta que a manutenção também é feita de forma periódica, pela empresa fornecedora, incluindo a pintura e substituição de algum brinquedo caso seja necessário. "Tem sempre um bom preço e é de confiança",

Fique atento:

TODOS OS BRINQUEDOS devem possuir certificação segundo a norma ABNT 16070-2012.

PARA GARANTIR A SEGURANÇA deve ser contratada empresa especializada e certificada, que também se encarregue da manutenção periódica. Ao utilizar o espaço, é sempre indicada a presença de um adulto, além da instalação de pisos emborrachados contra possíveis quedas.

A LIMPEZA é feita apenas com água e produtos ecológicos, que não agridam a saúde das crianças.

A FAIXA ETÁRIA indicada é estipulada conforme o brinquedo, variando entre 0 a 12 anos, mas sempre com uma estrutura mínima para que um adulto possa ter acesso.

PARA A MANUTENÇÃO a vistoria visual deve ser realizada todos os dias (pela gestão do condomínio), e de uma a duas vezes por ano pela empresa certificada, que emite laudo de conformidade.

M.S.Z. ADVOGADOS ASSOCIADOS
www.mszadvogados.adv.br
Serviços de cobrança, assessoria a condomínios e síndicos.
48 3094.7888 |99113.4771 Rua Ademar da Silva, 150 - Kobrasol

EMCAVIG
Experiência e Profissionalismo
Fazem dos nossos serviços uma garantia de qualidade
Vigilância Patrimonial
Recepcionista
Zeladoria
Portaria

ECO SERVICE, NOSSO DIFERENCIAL
Nova concepção de prestação de serviços condominiais com o Eco-Service, plano de serviços para condomínios que precisam de rondas motorizadas.
Rondas noturnas com bike elétrica, evitando barulhos noturnos, emissão de poluentes, e o alto custo com combustível.
Recolhimento de lixo também com veículos elétricos, e a separação de reciclados, gerando economia em uma situação ecologicamente correta.

(48) 3375.0111 www.emcavig.com.br Rod. BR 101, 303 - KM 202 Barreiros, São José/SC

GUIA DE FORNECEDORES

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

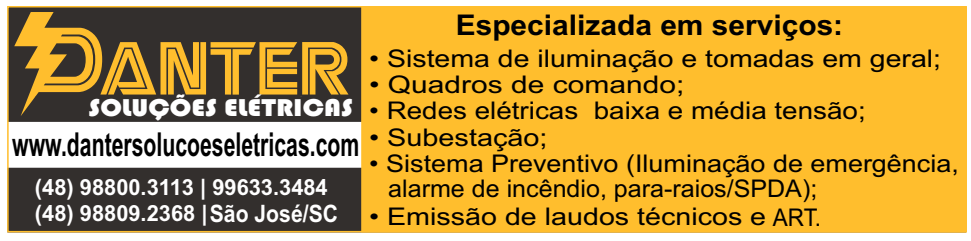
ÁGUA / SISTEMAS DE TRATAMENTO / CAPTAÇÃO

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS

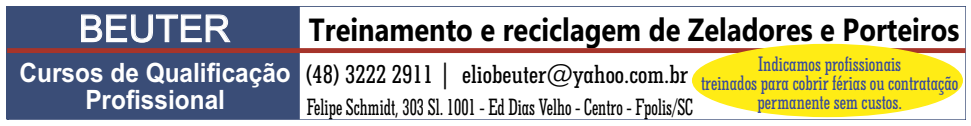
SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

MANUTENÇÃO ELÉTRICA



IMPERMEABILIZAÇÃO

CURSOS E TREINAMENTOS



Conciliação de conflitos entre vizinhos

Desavenças entre vizinhos e moradores da mesma unidade são comuns, mas o gestor deve estar em alerta para as decisões tomadas, que podem gerar até ações judiciais ao condomínio

Beatriz Carrasco

Há cerca de seis meses, ficou insustentável a situação entre dois vizinhos do Condomínio Ilha do Sol, no bairro Bom Abrigo, em Florianópolis. Um casal de moradores, pais de uma criança pequena, fez varias reclamações contra os condôminos da unidade do andar de cima. A outra família, também com crianças em casa, estaria fazendo barulho excessivo e perturbando o sossego. As queixas foram as mesmas velhas conhecidas de quem mora em apartamento: barulho de sapatos, móveis arrastando e portas batendo. Para que a situação fosse resolvida, como acontece na maioria das vezes, a síndica foi acionada. "Tinha muita reclamação. Eu falava com um e com o outro, mas nada resolvia. Então chamei os dois casais para conversar na administração do condomínio", relata a gestora do residencial, Rosilda Weege.

Com uma postura conciliadora nas confusões entre vizinhos, a síndica teve sucesso nesse caso e também em outros, sempre promovendo conversas amigáveis. "Longe eles estavam receosos, não queriam ceder, mas frente a frente se entenderam. Os de cima perceberam que faziam barulho e o problema foi resolvido. Os pequenos se tornaram bons amigos e até jogam video game juntos", diverte-se Rosilda.

Rosilda Weege, síndica do Condomínio Ilha do Sol, no bairro Bom Abrigo, em Florianópolis

INTERVENÇÃO DO SÍNDICO: QUANDO É CONSIDERADA LEGAL?

Embora a atuação de Rosilda tenha sido bem-sucedida, o advogado Walter João Jorge Junior faz alertas para a intervenção dos síndicos em conflitos, tanto entre vizinhos quanto moradores da mesma unidade. "Em regra geral, o síndico não tem essa pré-autorização para intervir, seja para solucionar ou para apaziguar conflitos", destaca Walter, que é especialista em gestão condominial. Ele, no entanto, esclarece: isso não se aplica a áreas comuns.

Segundo o advogado, por mais que as convenções afirmem que o síndico deve cumprir e fazer cumprir o regimento interno, nesses casos o gestor deve apenas fazer um acompanhamento do que está acontecendo entre os condôminos em desavença. Ele ressalta que, em situações de barulho, pode ser enviada uma advertência, porém apenas quando o desconforto é sentido em três ou mais unidades do condomínio.

Quando um morador incomoda vários apartamentos, a situação muda. Mas ainda assim é preciso ter cuidado. "O síndico não tem a gerência sobre conflitos particulares. A não ser que, em assembleia, seja deliberado que ele tenha de tomar medidas a respeito desse imóvel", explica o advogado, ao afirmar que não é aconselhável que o gestor assuma essa postura intervencionista.

"É bastante temeroso que o síndico faça essa intervenção porque, no calor das animosidades, ele pode ser mal interpretado e trazer algum tipo de passivo para o condomínio com relação a dano moral por uma ou ambas as partes", destaca.

Entre situações recorrentes e o que está previsto legalmente, o especialista indica que, quando há conflito entre moradores, o síndico pode enviar uma advertência com o intuito de resolver a questão em um primeiro momento.

MULTAS E ADVERTÊNCIAS

Em relação à aplicação de multas por excesso de barulho, a síndica Rolsida é assertiva. "Prefiro a advertência verbal, pois acho que hoje o custo de vida está difícil, então só multo em último caso. Não dá para aplicar multa quando só um morador reclama, tem de ponderar isso", comenta. Ela ainda ressalta que, a partir do momento em que uma pessoa decide morar em um condomínio, deve estar preparada para a vivência mais próxima com os vizinhos. "É um condomínio onde moram pessoas, então tem barulho. Tem-se de entender isso".

SAIBA MAIS

Quando a briga é entre moradores da mesma unidade

Quando o conflito é entre moradores da mesma unidade, o síndico não pode intervir.

EXCETO em questões emergenciais e de iminente perigo, visando a segurança da pessoa ou evitar grave ameaça. Nesse caso, o gestor deve acionar a Polícia Militar.

PORQUE isso é uma questão prevista pela Constituição Federal: o lar é inviolável, salvo mandado judicial ou iminência de perigo.

Advogado dá dicas para resolver conflitos

Quando um morador pede auxílio do síndico para resolver um conflito, encaminhe uma carta a todas as partes dizendo que tomou conhecimento dos fatos e que se coloca à disposição para buscar uma conciliação.

Caso os problemas persistam, é possível marcar um encontro no salão de festas, por exemplo, com os moradores que estão em conflito, para tentar um acordo.

No encontro, pode-se buscar a ajuda de um profissional da área jurídica, ou de alguém que tenha habilitação ou experiência em conciliações.

CONDOMÍNIO SUMMIT

Os melhores **Eventos** para **Síndicos** acontecem aqui

SUPLEMENTO ESPECIAL | 3ª EDIÇÃO CONDOMÍNIO SUMMIT | CADERNO INTEGRANTE DO JORNAL DOS CONDOMÍNIOS - DEZEMBRO/2016

Especialistas debatem segurança em condomínios

Na terceira edição do Condomínio Summit, especialistas são unânimes ao afirmar que melhoria da segurança passa por mudança cultural

Tema recorrente na sociedade e, cada vez mais, de responsabilidade de todos, a segurança foi debatida entre os profissionais do setor condominial, em evento realizado no dia 26 de novembro, no CentroSul, em Florianópolis.

Conscientes do seu papel e da necessidade de prevenção, cerca de 1000 participantes entre síndicos, condôminos, administradores, empresários e profissionais do setor condominial compareceram ao evento que foi organizado pelo Condomínio Summit e o Jornal dos Condomínios.

O evento abordou a Segurança em Condomínios em painéis e palestras e entre os destaques da programação esteve a palestra "Construindo uma Segurança de Elite para o seu Condomínio", com Marcos Do Val, que foi o primeiro estrangeiro a ser instrutor e fazer parte da seleta Texas Tactical Police Officers Association (TTPOA), a associação dos policiais da polícia americana, a SWAT.

Militar de carreira, lutador de arte-marcial, Marcos desenvolveu metodologias únicas que possibilitam imobilizar os criminosos apenas com algema, permitindo assim que os policiais se defendam sem a necessidade do uso de armas. O método inovador ganhou visibilidade internacional, o que o levou aos Estados Unidos para ministrar aulas para a equipe da SWATT.

Marcos expôs aos profissionais do setor os principais pontos críticos da segurança nos condomínios. "Segurança nunca é 100% garantida. 90% é prevenção, 5 % reação e 5% sorte" e destacou a importância do espírito de coletividade para a prevenção de crimes. "Um deve se importar com a segurança do outro, pois mudar a cultura individualista é o primeiro passo para melhorar a segurança não só nos condomínios, como na sociedade", pontuou.

O especialista também mostrou algumas situações de risco que são vividas nas portarias, garagens e outros ambientes do condomínio e muitas vezes são causadas pela falta de atenção ou displicência. "Os equipamentos de segurança servem apenas como aliados aos cuidados humanos para aumentar a segurança. Por isso, é importante sempre checar para quem se está dando acesso ao condomínio. Pois, não adianta ter as melhores tecnologias e ao entrar deixar o portão aberto porque outra pessoa está vindo, por exemplo".

A terceira edição do Condomínio Summit reuniu cerca de 1000 participantes entre síndicos, condôminos, administradores, empresários e profissionais do setor condominial

Entre os destaques da programação do evento a palestra "Construindo uma Segurança de Elite para o seu Condomínio", com Marcos Do Val

Marcos também deu dicas de como agir em caso de sequestro relâmpago e como proceder se ficar sob a mira de uma arma. "Nesses casos deve-se manter a calma e fazer o que os bandidos pedem", salientou.

Painel

O evento contou ainda com um painel abordando o tema "Os benefícios do Controle de Acesso", onde especialistas debateram sobre estratégias de integração entre a segurança pública, condomínios e estabelecimentos comerciais. Participaram do Painel Luiz A. P. de Ávila, especialista em IoT (Internet das Coisas); Fernando J. Luiz, Coronel R. R. da PMSC e consultor em segurança; Murilo Fleischmann, diretor de Operações do Grupo Adservi; Ivo Junckes, diretor Comercial da Seventh; Emerson Silverio, gerente de Segmento da Intelbrás Security Minas Gerais; Rodrigo Machado, diretor da Exato Contabilidade e Condomínios; e Everton Pitz, CEO do SCOND.

O especialista Luiz A. P. de Ávila apresentou aos participantes os principais recursos utilizados para ajudar a inibir a criminalidade nos condomínios, como por exemplo, o uso de câmeras e porteiros 24 horas, a atitude de evitar que moradores tenham controles e chaves de acesso, pois há risco de serem roubados e os objetos serem usados por criminosos, o não recebimento de visitas técnicas quando não tenham sido solicitadas e a prática de sempre ligar para a empresa para checar no caso de visita agendada. "Cabe lembrar também pequenos cuidados, como por exemplo, as lixeiras que devem sempre ser instaladas longe de muros e grades para não servirem de ponto de escalada e evitar os muros altos que protegem os ladrões e não os moradores, pois a visibilidade é uma vigilância natural", orientou.

Emerson da Fonseca Silvério, especialista em comunicação condominial da Intelbrás falou sobre a importância de haver uma harmonia no tripé morador, colaborador e instalações físicas. "Os equipamentos fecham o ciclo da segurança e também é preciso aliar a capacidade de ouvir do profissional que oferece as soluções para adequar à necessidade de cada cliente. Por isso, procurem empresas que saibam ouvir vocês, pois o ponto principal é tentar entender a necessidade e adaptá-la aos produtos disponíveis no mercado", declarou Emerson.

Um dos apoiadores do evento, o superintendente do Sindicato das Empresas de Segurança Privada do Estado de Santa Catarina (Sindesp/SC), Evandro Fortunato Linhares, também afirma que a segurança precisa ser tratada de forma integrada. "Em se tratando de segurança, temos que buscar integrar a atuação profissional com os mecanismos tecnológicos disponíveis, para ter melhores resultados".

Rede de Vizinhos

A terceira edição do Condomínio Summit contou também com a apresentação do programa Rede de Vizinhos, com o Major Pablo Neri Pereira, representante da Polícia Militar de Santa Catarina que falou sobre a implantação do programa que forma organizações locais em cooperação com a PM para ampliar a segurança nos bairros da cidade. "A Rede trabalha com pessoas que tenham intimidade geográfica com o local. Atuamos na causa e prevenção dos problemas utilizando mídias sociais, como o Whatsapp", explicou o major.

Networking

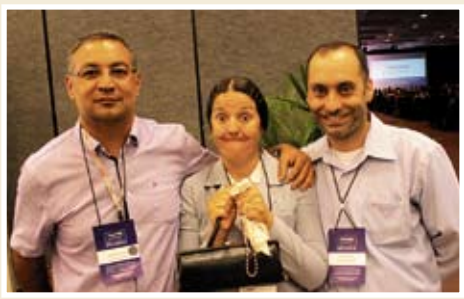
Ao final do evento os participantes puderam conhecer as novidades e ferramentas disponíveis para o segmento e confraternizar em coquetel oferecido pelos patrocinadores: Intelbras, SD Auto motor, MagicDoor, Veloxx, SINDESP/SC, Inova Sistemas de Segurança, I-gás, Santa Cruz bombas, Cartórios de Protesto, Level One, SCOND, Sicredi, Plastimper, Adservi, Exato, Attento Portaria inteligente, Pontual Cobranças, Altipisos, Furlani Distribuidora, Lavip e Liga Sistemas de Segurança e Automação Predial.

O evento foi uma realização do Condomínio Summit e Jornal dos Condomínios e organizado pelas empresas SCOND Sistemas de Gestão, Grupo ADSERVI, Exato Condomínios e Contabilidade, e RECICLEAQUI

CONDOMÍNIO SUMMIT

Os melhores **Eventos** para **Síndicos** acontecem aqui

Representantes de entidades do setor, profissionais e síndicos reunidos para ampliar conhecimentos



REALIZAÇÃO
Condomínios
CONDOMÍNIO SUMMIT

ORGANIZAÇÃO
SCOND Condomínios Inteligentes
GRUPO ADSERVI
RECICLEAQUI
XATO

PATROCÍNIO DIAMANTE
intelbras

APOIO
SECOVI SC
ACITAJ
ASBEA 10 anos
POLÍCIA MILITAR SANTA CATARINA
REDE DE VIZINHOS
Seventh
CondomínioSC

PATROCÍNIO
PROTESTO
i-gás
sindesp
LEVELONE
PLASTIMPER
SICREDI
INOVA Sistemas de Segurança
santa cruz bombas
VELOX
AltPisos
ATTENTO
SD AUTOMOTOR
FURLANI Distribuidora
MagicDoor
LaVip
LIGA
PONTUAL COBRANÇAS

curta e compartilhe: facebook.com/condominiosummit

Conheça as entidades e empresas **apoiadoras**

Lançamento de manual para obras e reformas

Com o objetivo de esclarecer a atuação dos profissionais, apresentar suas responsabilidades, e introduzir processos que permitam a realização de obras dentro das normas da ABNT a Associação Brasileira de Escritórios de Arquitetura - Regional SC (AsBEA/SC) lançou no evento o 'Manual de Condomínios – Orientação de processos de obras e reformas'.

Gisele Andrade (C), que coordenou o projeto, junto com as arquitetas Marina Makowiecky e Luciana Decker representando a AsBEA-SC, - um dos apoiadores do evento - para oficializar o lançamento do trabalho.

O manual esta disponível para download gratuito nos sites do Jornal dos Condomínios: www.condominiosc.com.br e Condomínios Summit: www.condominiosummit.com.br

INTELBRAS

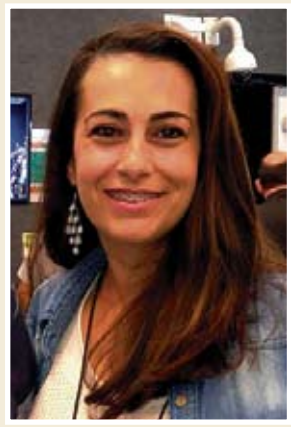
Porque conhecer e entender as necessidades dos consumidores é um dos motivos que faz a Intelbras líder em vários segmentos nos quais atua. Fundada em 1976, a Intelbras é uma empresa 100% brasileira que atua nas áreas de Segurança, Telecom e Redes e com uma tecnologia que alcança mais de 20 países para os quais exporta. Atualmente, o grupo Intelbras possui cinco unidades fabris: Matriz, Filial São José (SC), Filial Palhoça (SC), além de filiais em Minas Gerais e no Amazonas. A empresa possui importantes certificações, como a ISO 14001 na matriz, que assegura a realização do controle operacional sobre seus aspectos e impactos ambientais, e a ISO 9001, também na matriz, parque Fabril II, Manaus (certificadas pelo BVC) e Filial MG (certificada pelo RINA).

www.intelbras.com.br

Palavra de Síndico

"Às vezes perdemos a motivação à medida que os problemas surgem no dia a dia, por isso a necessidade de eventos como este que nos possibilitam ouvir dicas e histórias que motivam e ajudam a renovar a vontade para levar o trabalho adiante. Vi aqui que precisamos rever os conceitos de prevenção para garantir a segurança e não apenas reagir quando acontece algum incidente".

Síndico Jandir Ambrosi, Condomínio Villes de France.



"Achei muito válido e interessante reunir os profissionais do setor para tratar desse tema tão relevante nos dias de hoje, pois a segurança é algo que deve ser uma preocupação de todos e não apenas dos gestores. Além disso, o evento nos deu a oportunidade de conhecer outros serviços disponíveis para o setor e também fazer networking com outros colegas do segmento, o que permite a troca de experiências e conhecimentos".

Jaqueline Jerônimo, gestora condominial do edifício Baía Sul Medical Center.

"O tema segurança em condomínio está muito evidente pela situação em que o Brasil está hoje com a segurança pública não conseguindo suprir toda a necessidade por falta de efetivo, e com isso temos cada vez mais de buscar a segurança privada. Por isso, buscamos trazer um palestrante que, além de segurança pública e privada, pudesse passar uma mensagem de superação, empreendedorismo e lição de vida. Nesse sentido, a trajetória do Marcos Do Val até a SWAT de Dallas enriqueceu nosso evento. Recebemos muitos elogios pela palestra dele e muitos participantes estão ansiosos para os nossos próximos eventos".

Everton Pitz, CEO da Scond e organizador do evento

"Eventos como este são muito bons, pois o síndico tem de se profissionalizar e não assumir a função apenas por falta de opção. Tem de ser alguém que queira fazer algo diferente para o bem dos condôminos".

Síndico Luiz Nakayama, administra três condomínios em Florianópolis.

"Segurança é uma questão de atitude e deve ser levada a sério. É função do síndico incentivar atitudes pró-ativas de moradores e funcionários para que todos façam parte de uma rede coletiva de segurança. O síndico sozinho não promove a segurança, todos do condomínio devem contribuir".

Ângela Dal Molin, diretora do Jornal dos Condomínios e realizadora do evento

CONDOMÍNIO SUMMIT

Os melhores **Eventos** para **Síndicos** acontecem aqui

ANO QUE VEM **TEM MAIS!**

VELOXX DISTRIBUIDORA

A Veloxx Distribuidora, atuante em todo estado de SC, comercializa diversos produtos, equipamentos e soluções na área de limpeza e manutenção. Uma empresa composta pela jovialidade de seus idealizadores, a Veloxx é voltada para dar suporte aos seus clientes e por meio do conhecimento do produto certo para a limpeza correta, fazer da limpeza algo simples e eficiente com produtos de qualidade e sem desperdícios.

www.veloxx.com.br

SINDESP/SC

Fundado em 06 de setembro de 1989, o Sindicato das Empresas de Segurança Privada do Estado de Santa Catarina (SINDESP/SC), tem como um dos principais objetivos colaborar com o Estado na busca da solução mais adequada para os problemas relacionados ao segmento, o sindicato conta atualmente, com 85 empresas cadastradas, sendo 29 empresas filiadas, que representam 80% do setor de segurança privada e vigilância em Santa Catarina.

www.sindesp-sc.org.br

SICREDI

O Sicredi é uma instituição financeira no modelo de cooperativa. Referência internacional pelo modelo de atuação em sistema, são 119 cooperativas de crédito filiadas, que operam com uma rede de atendimento com 1.516 pontos. Feito por pessoas e para pessoas, o Sicredi tem como diferencial um modelo de gestão que valoriza a participação e tem mais de 3 milhões de associados.

www.sicredi.com.br

I-GÁS

Especializada em soluções inovadoras para a medição e cobrança de gás, a I-gás trabalha com sistemas de individualização de gás LP. Com grande conhecimento técnico e experiência no mercado, a empresa tornou-se especialista na instalação de medidores para o fracionamento e cobrança de gás em condomínios verticais e horizontais. Todos os serviços realizados contam com o aval da Copagaz.

www. igasonline.com.br

SANTA CRUZ BOMBAS

Especializada na venda, manutenção e instalação de motobombas, a Santa Cruz Bombas está há 10 anos no mercado da Grande Florianópolis. Atua na montagem e manutenção de quadro de comando, limpeza e impermeabilização de caixas d´água, substituições de peças, instalação e fornecimento de equipamentos, além da qualidade na entrega e do suporte no pós-vendas.

www.santacruzbombas.com.br

CARTÓRIOS DE PROTESTO

Uma Associação formada por Cartórios de Protesto Extrajudicial, o Instituto de Protesto de Títulos do Estado de Santa Catarina – IEPTB/SC tem por finalidade fomentar, estimular e aperfeiçoar a utilização do Protesto Extrajudicial como ferramenta de cobrança para a recuperação de créditos de devedores, tornando assim o protesto uma eficiente opção no combate à inadimplência no mercado estadual.

www.ieptbsc.org.br

LEVEL ONE

Especializada no desenvolvimento de projetos, instalações e manutenções de soluções em segurança eletrônica para empresas e condomínios, a Level One preza pela qualidade e capacitação de sua equipe técnica especializada. Realiza também serviços de automação para controle de acesso, motores para portões, cancelas para veículos e de iluminação.

www.level1servicos.com.br

SCOND

O SCOND é um Sistema de Gestão para Condomínios, que além de proporcionar reservas do salão de festas, livro de ocorrências, leituras de gás e água, entre outros, possui um módulo que trabalha a segurança na portaria do condomínio, identificando visitantes e prestadores de serviço.

Com ele há a possibilidade de trabalhar o SCOND com a solução Situator da SEVENTH, um sistema de portaria a distância que é referência no Brasil, na qual ambos os sistemas conversam entre si, trazendo mais agilidade e segurança para todos do condomínio e empresas que prestam o serviço de portaria a distância.

www.scond.com.br

ADSERVI

Seguindo uma política de qualidade moderna e arrojada, que visa superar as expectativas dos clientes desde o planejamento até a administração dos serviços, o GRUPO ADSERVI possui 19 anos de experiência no mercado de terceirização de serviços e segurança patrimonial.

Ao longo de sua história atende empresas de pequeno, médio e grande porte entre hospitais, universidades, condomínios comércio e residenciais em geral.

www.grupoadservi.com.br

INOVA | MAGICDOOR | SD AUTOMAÇÃO

A Inova Sistemas de Segurança possui equipe qualificada 24 horas a disposição e realiza manutenções preventivas mensais onde são avaliados desde os equipamentos de segurança até o acesso principal. No estande também participaram a MagicDoor que revoluciona a linha de portas e portões, criando soluções inteligentes com linhas modernas e designer inovador e a SD Automação especializada na linha de automação de portão SAG JET, 100% Catarinense, que proporciona baixo índice de manutenção e funciona na falta de energia por no mínimo 200 ciclos.

www.inovasec.com.br - www.magicdoor.com.br

www.sdautomotor.com.br

PLASTIMPER TINTAS

Com 45 anos de experiência no mercado a Plastimper tem produtos que são destaque pelo alto padrão de qualidade e preços acessíveis. Engajada com o meio ambiente e a sustentabilidade, a empresa adota uma série de medidas para minimizar a degradação do meio ambiente, como a reutilização de solventes na limpeza de máquinas e a criação de uma estação de tratamento de efluentes.

www.plastimper.com.br

EXATO

A economia atual e o mercado exigem que as empresas racionalizem seus custos e aprimorem diariamente seus conhecimentos para tomar as decisões certas com agilidade e eficiência otimizando seu crescimento. Para isso, a Exato está no mercado desde 1988 com contabilidade empresarial e desde 1996 como admistradora de Condomínios, assessorando os clientes para que façam bons negócios e garantam a tranqüilidade de sua empresa ou condomínio.

www.portalexato.com.br

Krieger

Assessoria Contábil e Condominial

SUPLEMENTO ESPECIAL - KRIGER ASSESSORIA CONTÁBIL E CONDOMINIAL - PUBLI EDITORIAL - DEZEMBRO/2016

Krieger e síndicos brindam parceria

Homenagem ao Dia do Síndico reúne mais de 200 convidados entre síndicos e parceiros em noite de confraternização em Balneário Camboriú

A tradicional confraternização promovida pela Krieger Assessoria Contábil e Condominial marcou a comemoração do Dia do Síndico. A festa, que já é realizada há quatro anos, aconteceu no dia 1º de dezembro, no Clube do Cavalo, em Balneário Camboriú, e reuniu mais de 200 convidados, entre síndicos e parceiros.

Foi uma noite animada e de descontração que contou com o sorteio de vários brindes oferecidos pela empresa e seus parceiros. Além da confraternização entre síndicos, empresas e colaboradores, os fornecedores parceiros sortearam brindes, assim como a Krieger, que sorteou uma televisão 32 polegadas.

DEDICAÇÃO E PARCERIA

Com o lema "Comprometimento, Transparência e Dedicação", a Krieger atua no mercado de assessoria condominial e conta com uma carteira com mais de 110 edifícios. Além da assessoria contábil e condominial, a empresa oferece um atendimento especial aos síndicos e os auxilia nas mais diversas questões relacionadas ao condomínio. A dedicação ao trabalho, apresentando fechamentos contábeis personalizados, relatórios de fácil entendimento, discriminando as despesas, e outros diferenciais são rotina na Krieger Assessoria Contábil.

O carro-chefe da empresa é justamente o atendimento personalizado prestado aos condomínios, que vai além da assessoria comum, é uma verdadeira consultoria para os síndicos. Esse serviço especializado é sempre destacado pelos clientes da Krieger. O atendimento personalizado é ressaltado como um diferencial da empresa e a faz referência como parceira do síndico.

Com longa experiência no mercado, conta com um grande leque de parceiros para auxiliar no atendimento aos clientes, além de uma equipe especializada e sempre pronta para atender. Estão em busca constante de atualização em relação às mudanças do setor seja na área de tecnologia, seja nas mudanças das leis que regem os condomínios, nas inovações em construção e soluções que tragam facilidades para o dia a dia dos gestores.

Satisfação da Equipe Krieger em receber seus convidados

A tradicional confraternização promovida pela Krieger Assessoria Contábil e Condominial marcou a comemoração do Dia do Síndico

PALAVRA DE SÍNDICO

CREDIBILIDADE

"Quando assumi como síndico busquei uma empresa que pudesse me ajudar nessa missão e encontrei a Krieger. Eles nos oferecem um excelente atendimento e isso foi desde o início. Temos uma forte parceria há três anos e a relação é muito profissional. Além disso, contam com uma equipe grande para nos dar todo o suporte necessário. A Krieger nos atende plenamente em todos os quesitos".

Rafael Weiss, síndico do Condomínio Las Vegas, em Balneário Camboriú.

PARCERIA

"A Krieger já é nossa parceira há quase 10 anos. Foi primordial desde o início da minha gestão porque tive de começar praticamente do zero. O Alexandre ajudou muito, sempre disposto a resolver os problemas que tínhamos. A equipe toda da Krieger está sempre disposta a nos atender. No nosso condomínio, que é uma verdadeira cidade com 164 apartamentos e nove lojas, é essencial ter um parceiro como a Krieger para administrar. Hoje temos tudo na mão por conta dessa organização e assessoria da empresa. Não troco por nada, pois me sinto segura. É a verdadeira parceira do síndico."

Sandra Hammerle, síndica do Condomínio Dona Rosinha, Balneário Camboriú.

A contabilidade parceira do seu condomínio.

Krieger
Assessoria Contábil e Condominial

47 **3367.4955** / **3367.3396**
Rua 1500, 993 · Sala 02 · Centro · Balneário Camboriú · SC

krieger@kriegeradm.com.br
www.kriegeradm.com.br

Krieger e fornecedores parcei
prestigiam o Dia do Síndico

Sr. Ademir, síndico do Cond. Kaema XII, com esposa

Sr. Eduardo, síndico do Cond. Aquarius, com esposa

Sr. Fabiano, síndico do Cond. Solaris e esposa

Sr. Ismael (esq), síndico do Cond. Notre Ville, com Alexandre Krieger

Sr. Luiz, Síndico do Cond. Saint Tropez, com esposa

Sr. Marcelo, síndico do Cond. Primaveril, com esposa

Sr. Maurício e Sra Suzana, síndica do Cond. Notre Dame

Sr. Paulo, síndico do Cond. Manoel de Souza

Sr. Rafael, síndico do Cond. Las Vegas, com namorada

Sr. Valdecir, do Cond. Camboriú Park e esposa

Sr. Valmor, síndico dos Cond. Paraná e Atlântico, com esposa

Sr. Vinicius, síndico do Cond. Residence Camboriú, com esposa

Sr. Zago, síndico do Cond. Central e esposa

Sra. Cleide do Cond. Patricia e esposo

Sra. Daniela (esq) síndica do Cond. Elegance Tower e seu esposo, Sr. Nelson, recepcionados por Cristina

Sra. Dega, síndica do Cond. Sea's Tower e esposo

Sra. Eliane (esq), síndica do Cond. Saint Remy com amiga

Sr. Alexandre, síndico do Cond. Villa dos Corais, com família

Sra. Maria (dir) do Cond. Omega B, com amiga

Sra. Nadja (esq), síndica do Cond. Praia do Leme, com amiga

Sra. Rosete, síndica do cond. Gávea, com sobrinha

Sra. Rosmari, síndica do Marrakech e esposo

ros
)

Luiz, síndico do Cond. Oscar Vieira, n esposa e filha

Sr. Schneider, síndico do Cond. Paderborn, com esposa

a. Ana (dir) síndica do Cond. Denise m amiga

a. Erica, síndica do Cond. Riviera migo

Cond. Sra. Sandra, síndica do Cond. Dona Rosinha, com namorado

Os síndicos presentes levaram uma bela recordação da confraternização

Sr. César, síndico do Cond. Valéria, recebendo premio da empresa Grupo Preze

Sr. Edenildo (esq), síndico do Cond. Mundaka, recebendo premio da Elevadores EBC

Sr. Moacir (esq), síndico do Cond. Costa Bella, recebendo premio da empresa Neo

Sr. Paulo (esq) do Cond. Rosamar, recebendo premio da empresa JC

Sra. Heloisa, síndica do Conj. Guarany, recebendo premio da empresa AST

Sr. Jacques, síndico do Cond. Crisleine, recebendo premio da Krieger, uma TV 32

Sra. Elaine, síndica do Cond. Villa Fiorita, recebendo premio da empresa Eletro Art

Sra. Noemi (dir), do Cond. Fabimar, recebendo premio da arquiteta Mirian

Sr. Olides (esq), síndico do Cond. Vivendas do Sol e filho, recebendo premio da empresa Elevadores EBC

Sra. Tânia, síndica do Cond. Victorino, recebendo premio da Construtora Construformas BC

Sra. Sonia (dir), do Cond. Torreblanca e Castellamare, recebendo premio da arquiteta Mirian

Sr. Sérgio (esq), do Cond. Monterrey, recebendo premio da empresa Vectra

Sra. Tecla, síndica do Cond. Santa Fé IV, recebendo do Sr. Luiz livro de sua autoria

Sr. Rene, do Cond. Campeche, recebendo premio da arquiteta Mirian

Sra Patricia, do Cond Spazio Vitória, recebendo premio da empresa SOS Chaves

Sr. Haroldo (dir), do Cond. Novo Horizonte, recebendo premio da empresa Eletro Darão

Sra. Jurema (dir) síndica do Cond. Alphaville, recebendo premio da empresa Esgomafra

Sr. Fernando, síndico do Cond. Solar Juliana, recebendo premio da empresa JC

Engenheiro Sr. Antonio Claudio com esposa

Sr. Chico (dir.) da Elevadores EBC sendo recepcionado por Alexandre Krieger

Sr. Abel da empresa Darocha Tratamento de Piscinas, com namorada

Sr. Rubens da empresa AST Engenharia de Segurança, com amigo

Sr. Gilmar, da empresa JC Serviços, com esposa

Sr. Fabricio e esposa, da empresa Eletro Darão

Sra. Suelen e Sra. Larissa do Sicoob Blucredi

Sr. Carlos da empresa CEO com familia

Sra. Claudia e Sr. Alexandre da Dedetizadora Alexandre Lopes

Sra. Juliana da empresa Esgomafra, com amiga

Sra. Maria e Sr. Henrique, sócios do Grupo Preze

Sr. Rodrigo da Securit House, com esposa

Advogado Dr. Rubens com esposa (centro) recebidos por Alexandre e Luciana

Sra. Marcia (esq) da Revista Só Aqui Condomínios e a arquiteta Sra. Mirian (dir), com Cristina

Sra. Vanessa e Sr. Ademir da SOS Chaves e Fechaduras

Sra. Neolita e Sr. Nelson da empresa Neo Automação

BRUSFOGO EXTINTORES & EQUIPAMENTOS
CONSTRUFORMASBC
CONSTRUTORA
ELetro Art MATERIAIS ELÉTRICOS E HIDRÁULICOS
IRMÃOS MORAES
Impermak impermeabilização
RONCELLI Materiais de Limpeza
Roncelli Corretora de Seguros LTDA
ORIONSIST SISTEMAS ELETRÔNICOS
Tintorart
DECORTEC tintas
SANTOS & SANTOS PRESTADORA DE SERVIÇOS
Vectra M. T. VISTORIADORA DE EXTINTORES E CILINDROS LTDA