

O feedback dos moradores

Escutar o que pensam os moradores sobre o local em que vivem e quais as mudanças gostariam para seu condomínio é um fator determinante para o síndico projetar melhorias na gestão e ter mais assertividade nas decisões.

O que é mais importante para os condôminos? Para muitos, o bem-estar: viver em um local agradável e que lhes dê qualidade de vida. Para outros, é viver em um local seguro. Já para outro grupo, o condomínio significa um investimento e, como tal, deve manter uma estrutura organizada e com valorização no mercado.

Conheça a pesquisa de satisfação elaborada pelo Jornal dos Condomínios direcionada aos moradores para definir prioridades, aumentar a participação dos moradores nas decisões e conhecer os pontos fortes e fracos em diferentes áreas do condomínio.

Páginas 8 e 9



O economista Rogério Hercílio Rupp só tem elogios para o residencial onde mora com a família

EM SC

BALNEÁRIO CAMBORIÚ

Aumentos sucessivos no preço do gás preocupam síndicos

Página 11

ORGANIZAÇÃO

Hora de preparar a prestação de contas

Página 3

Visita ao Edifício Copan



Página 6

QUE ESTE NATAL E ANO NOVO SEJAM REPLETOS DE...

harmonia
tranquilidade
paz
sabedoria
amor
alegria
felicidade

DUPLIQUE
SANTA CATARINA
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

SÃO OS VOTOS DOS AMIGOS DA DUPLIQUE SANTA CATARINA!

20 ANOS

Tech New
Arquitetura & Consultoria

Especializada em Condomínios

- Pinturas prediais
- Laudos técnicos
- Tratamento estrutural

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

Sensato

PIONEIRISMO COMPROMISSO SOLIDEZ

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

FLORIANÓPOLIS: Rua Deodoro, nº 200 P andar Edifício Dahl Amm Centro de Florianópolis / SC. (48) 3224.2585

ESTREITO: Rua São José, 472, Balneário do Estreito Florianópolis/SC. (48) 3037.3200

f/SensatoContabilidade
@SensatoContabilidade
Sensato.com.br

KIT LIMP

Produtos de Limpeza e Descartáveis

DESCARTÁVEIS
ARTIGOS PARA FESTA
COLETORAS DE LIXO
EQUIPAMENTOS E UTENSÍLIOS

(48) 98494.9350 / 3234.9350 contato@kitlimp / www.kitlimp.com.br

*ENTREGA GRATUITA
FATURAMENTO COM BOLETO BANCÁRIO
CARTÕES DE CRÉDITO

TUDO PARA CONDOMÍNIOS RESIDÊNCIAS E EMPRESAS

VAI PINTAR O PRÉDIO?

Pequeno
EMPREENHEIRA DE PINTURA

30 ANOS
ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA

www.pinturasopequeno.com.br
(48) 3269 1400 | 99991 0613 | 98426 3496
contato@pinturasopequeno.com.br

Desejamos a todos um **Feliz Natal** e um **Ano Novo** repleto de sucesso e alegria!



PONTUAL
COBRANÇAS

www.pontualcobranca.com.br

ampla
QUESTÃO DE CONFIANÇA

Ampla Serviços Especializados

Lavação, Restauração e Pintura predial

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

Finalizando o ano com muita experiência e projetos para 2018

Em dezembro fazemos um balanço do ano que termina para apontar os projetos para o futuro.

2017 foi o ano em que mais ocorreram eventos e cursos voltados para síndicos e a participação dos gestores e profissionais acompanhou a expectativa dos organizadores de várias cidades do estado. Isto é muito positivo, pois denota o interesse dos síndicos em aperfeiçoar a sua gestão e o crescimento do setor. A equipe do Jornal dos Condomínios participou e acompanhou de perto o começo desta nova tendência desde quando realizou em 2010 - junto ao Secovi - a primeira feira do estado voltada para condomínios, e antes disso, ao promover eventos e cursos onde a atuação dos síndicos foi crescendo progressivamente. A partir de então, o encontro entre gestores, empresas e entidades foi entrando na rotina de todos os segmentos envolvidos e tornando a administração dos prédios em Santa Catarina e seus especialistas, uma referência em nível nacional. Temos certeza que 2018 trará mais novidades para o setor, e como sempre, estaremos acompanhando.

Nesta edição voamos além-fronteiras e trazemos o registro de



Rosely Schwartz e Angela Dal Molin com Affonso de Oliveira, síndico do Edifício Copan, em São Paulo

nossa visita ao síndico do edifício Copan, em São Paulo. Acompanhados pela especialista em condomínios Rosely Schwartz, relatamos como é a gestão do condomínio mais emblemático do país.

Para finalizar o ano fomos escutar os condôminos de diversos prédios para saber o que eles pensam e propomos a realização de uma pesquisa de satisfação entre os moradores para o síndico iniciar o ano com projetos bem embasados.

A equipe do jornal, parceiros e empresas apoiadoras desejam a todos um Feliz Natal e muitas alegrias em 2018!

Boa leitura!
Ângela Dal Molin

Expediente

Jornal dos Condomínios

Direção Geral:

Ângela Dal Molin

angeladalmolin@condominiosc.com.br

Coordenação editorial:

Vânia Branco

jornaldoscondominios@terra.com.br

Equipe de jornalistas: Graziella Itamaro, Sibylla Loureiro, Darlane Campos, Fabiane Berlese e Márcia Quartieiro - **Revisão:** Tony Rodrigues - **Diagramação:** Edson Egerland

Redação: (48) 3028 1089

contato@condominiosc.com.br

Para anunciar: (48) 3207 6784 /

comercial@condominiosc.com.br

Impressão: GRUPO RBS

Tiragem Comprovada: 13.000 exemplares

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

Entrega gratuita e dirigida

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

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

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



MONITORAMENTO DE CÂMERAS E ALARMES

RASTREAMENTO VEICULAR

PORTARIA VIRTUAL

e muito mais. Khronos, a primeira em segurança.

grupokhronos.com.br

Khronos
SEGURANÇA



Hora de preparar a prestação de contas

Advogado dá dicas para o síndico organizar os documentos a apresentar na assembleia

Sybila Loureiro

De acordo com o Código Civil, a Prestação de Contas e a Previsão Orçamentária do condomínio devem ser feitas e aprovadas anualmente em assembleia. Geralmente, costumam ser feitas no início do ano e o síndico deve deixar toda a documentação pronta. Para ajudar nessa importante tarefa, o advogado Rogério Manoel Pedro, especialista na área, faz uma lista dos documentos a serem apresentados e prepara algumas dicas para ordenar a convocação da Assembleia Geral Ordinária (AGO) e documentação necessária.

Entre os documentos obrigatórios estão os balancetes mensais do período da gestão do síndico, antecipadamente analisados pelo Conselho Fiscal. Também é importante apresentar os extratos bancários (conta corrente, poupança, aplicações financeiras) tirados no dia da assembleia, para apresentar a situação real e atualizada dos recursos financeiros do condomínio. Certidões negativas do INSS, FGTS e Receita Federal, Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) e documentos do seguro do prédio também são apontados como necessários para dar transparência à gestão. Importante ainda expor sucintamente a situação da eventual inadimplência das ta-



Rogério Manoel Pedro, advogado e especialista em condomínios

xas condominiais, a porcentagem com relação à receita mensal e as medidas adotadas para a cobrança, tomando o cuidado de não dar nomes ou indicar as unidades em débito.

Além desses, o advogado recomenda que os conselheiros emitam um parecer à parte sobre as contas prestadas pelo síndico, apontando resumidamente os pontos que receberam comentários e suscitaram dúvidas, os esclarecimentos (ou omissão) do síndico sobre esses pontos, e a recomendação para a assembleia deliberar: aprovar com restrição

ou rejeitar as contas apresentadas. Esse parecer deverá ser anexado à ata dessa assembleia, ou, caso seja emitido de forma oral, ser registrado em ata.

O síndico poderá também apresentar um resumo das contas e realizações do período de sua gestão, através de um sucinto relatório a ser distribuído aos presentes, ou apresentação por PowerPoint.

Rogério diz ainda que é importante que o síndico tenha em mãos todos os balancetes de sua gestão já conferidos e assinados pelos conselheiros até a data da

AGO, bem como tenha sanado as eventuais irregularidades e comentários apontados por aqueles, de modo que a assembleia possa transcorrer de forma tranquila.

ORGANIZAÇÃO MENSAL

Síndico do Condomínio Coral Center, do bairro Coqueiros, o contador Nilson José Goedert deixa as contas organizadas antes mesmo da data da assembleia. Ele envia mensalmente o balanço para o Conselho Fiscal, que avalia e dá o seu parecer e, após, o síndico remete para todos os condôminos. Na assembleia, é colocado em votação o parecer do Conselho Fiscal dos últimos 12 meses. "Se alguém contestar, tem que fundamentar a contradição",

explica Nilson.

Ao contrário de condomínios residenciais, o Coral Center reúne 84 unidades comerciais, entre escritórios, lojas, garagem. "É uma exigência diária na administração do síndico. As obras de melhorias no prédio, por exemplo, só podem ser feitas à noite, quando nos condomínios residenciais são durante o dia", diz o contador.

Como o mandato do síndico e do Conselho Fiscal, de dois anos, termina em junho, a prestação de contas anual será feita só nessa data. De acordo com o regimento do condomínio, a convocação da assembleia deve ser feita com dez dias de antecedência. O aviso, segundo Nilson, é fixado nos elevadores e enviado por e-mail.

COMO ORGANIZAR OS DOCUMENTOS

- Lançamento do Edital, incluindo como item de pauta a prestação de contas
- Convocação de todos os condôminos para a assembleia
- Disponibilizar a todos os presentes os balancetes do período para eventuais consultas, que geralmente ficam numa mesa, organizados por ordem cronológica, para livre acesso dos interessados
- Apresentação de um resumo das contas e realizações do período de sua gestão, através

de um relatório a ser distribuído aos presentes, ou apresentação por PowerPoint

- Exposição dos membros do Conselho sobre as contas prestadas e a recomendação (ou não) de sua aprovação
- Espaço para os condôminos apresentarem dúvidas e pedidos de esclarecimentos ao síndico e ao Conselho Fiscal
- Votação

Fonte: Advogado Rogério Manoel Pedro



-CFTV
-CONTROLE DE ACESSO
-SENSORES E ALARMES
-CERCAS ELÉTRICAS E CONCERTINAS
-AUTOMATIZAÇÃO DE PORTAS E PORTÕES
-PORTEIRO ELETRÔNICO
-FECHADURAS MAGNÉTICAS E ELETROIMÃS
-MANUTENÇÃO CORRETIVA E PREVENTIVA

(48) 3381-2900
www.bhatel.com.br

Rua: Otávio do Patrocínio Medeiros, 154 - Nossa Senhora do Rosário - São José/SC





Assessoria contábil condominial
 Administração de condomínios
 Síndico profissional

(48) 3346-9956 | 3346-9946 | (48) 98473-7295
 Rua: Paulino Pedro Hermes, 515, Sl 4, São José/SC





www.personnalitecobrancas.com.br

CONDOMÍNIO	AB C32	0000000243585096-273	AG 2345-7	ES 2	T 8	V: 10/05/2016
------------	--------	----------------------	-----------	------	-----	---------------

Cobrar o condomínio não precisa ser uma dor de cabeça.

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

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

Consulte-nos sem compromisso:
47 3368.5150

Personnalité
 COBRANÇAS

Cobrar pelo uso de áreas comuns depende da assembleia

De acordo com especialistas, o síndico deve avaliar a necessidade da cobrança e discutir a decisão em assembleia

Dariane Campos

Entre as principais vantagens que um bom condomínio pode oferecer aos moradores estão as áreas comuns como salão de festas, academias, quadras poliesportivas e piscinas. Esses espaços são projetados para que os moradores se sintam cada vez mais confortáveis e possam desfrutar de momentos de lazer que muitas vezes não são possíveis nos apartamentos. Mas, para manter a ordem e o bom convívio, muitos edifícios estão optando pela cobrança de uma taxa de serviço.

No condomínio Allure Residence Club, localizado no Estreito, em Florianópolis, após uma série de incômodos, os moradores decidiram alterar algumas regras para a utilização dos salões de festas. De acordo com a síndica, Roberta Andrett Leal Farias, há mais ou menos um ano ela apresentou para os condôminos uma proposta para a cobrança de um valor extra, que além do aluguel do espaço, que já era praticado, também incluiria os custos da limpeza e o valor do gás utilizado. Mesmo não havendo uma norma que restrinja esse método, muitos proprietários e inquilinos recla-



Síndica Roberta Andrett Leal Farias explica que a cobrança ajuda a manter o padrão no uso do espaço

maram, já que há o pagamento da taxa mensal.

"Quando optamos pelas mudanças, a aceitação não foi unânime e tivemos muitos questionamentos. Mas, essa foi a única maneira que encontramos para manter um padrão no uso e cuidados com o espaço", explica. Hoje as taxas de serviço variam de R\$ 200 a R\$ 230, sendo que anteriormente só era necessá-

rio o pagamento de um valor simbólico pela locação.

O condomínio tem 70 unidades e oferece para os moradores dois espaços com capacidade de público diferenciado. Além do salão de festas para 50 pessoas, ainda é disponibilizado um espaço gourmet, que atende até 20 convidados. Quem quiser também pode integrar os dois ambientes, todos

SAIBA MAIS

- Naturalmente usufruir das áreas comuns traz algum tipo de despesa para o condomínio, por isso estabelecer regras e taxas extraordinárias para a sua utilização é uma necessidade dos prédios. A aprovação das mesmas não interfere no direito de usufruir por todos os condôminos, pelo contrário, apenas o equilibra, sendo legal e adequado;

- Via de regra, o foro adequado para decidir se haverá cobrança e qual valor será utilizado é a assembleia geral de condôminos. Sempre lembrando

do que o bom senso deve prevalecer;

- A implementação dessa modalidade de cobrança deve estar no Regimento Interno do Condomínio, tomando-se o cuidado de afastar todo e qualquer conflito com o texto da Convenção de Condomínio;

- A destinação do valor arrecadado também deve ser definida pela norma que o instituiu. Inexistindo, o valor pode ser utilizado para as despesas rotineiras do prédio.

Fonte: Leonardo Borchardt

equipados com utensílios como louça, talheres, panelas e decorados com sofás, mesas, cadeiras e cortinas. Quando algum desses itens é danificado, o valor da peça também é cobrado do locador.

Segundo a orientação do advogado Leonardo Borchardt, especialista no tema, o ideal é que esse faturamento seja realizado em boleto separado da taxa mensal de condomínio. "Essa medida evita que conflitos com uma das obrigações não interfira nas demais. No entan-

to, sabe-se que por economia procedimental e de emissão de boleto bancário, é comum que o lançamento se faça no mesmo documento", comenta. No caso do Allure, todo o valor arrecadado é mantido em uma conta separada e revertido em manutenção e melhorias da estrutura.

Para evitar qualquer incômodo futuro, ao ir morar em um novo condomínio, ele destaca a importância de conhecer as regras condominiais do local antes da mudança.



"HÁ UMA FORMA DE FAZER ISSO MELHOR, ENCONTRE-A."

(THOMAS EDISON)



LIGUE E SOLICITE UM ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO:

(48) 3034 2525



Constância Neto
COBRANÇA GARANTIDA

11 anos

WWW.CONSTANCIONETO.COM.BR

EMPRESA ASSOCIADA E RECONHECIDA



PRADESCALVI
Sanitização Ambiental

Controle de pragas - Sanitização de ambientes

Limpeza de caixa d'água - Lavação predial

(48) 3364-4216 | 99692-5646

pradescalvi.com.br

contato@pradescalvi.com.br

A MELHOR

TECNOLOGIA

PARA CONTROLAR O CONSUMO

**DE ÁGUA E GÁS
NO SEU CELULAR!**

SOLICITE UMA VISITA GRATUITA

contato@acquareduz.com



@ACQUAREDUZ



(48) 99107-0080

ACQUA
REDUZ





RADAR

Agressão por vizinho poderá configurar violência doméstica na Lei Maria da Penha

Projetado em análise na Comissão de Direitos Humanos e Legislação Participativa (CDH) amplia as situações que tipificam a violência doméstica contra a mulher para incluir atos praticados por vizinhos da agredida. O texto insere mudanças na Lei Maria da Penha (Lei 11.340/2006).

De acordo com o projeto (PLS 28/2016), do senador Hélio José (PMDB-DF), devem ser consideradas violência doméstica ações praticadas nas regiões de vizinhança da moradia da mulher, conjunto habitacional, edifício ou similares, onde o agressor convive em proximidade com a vítima.

“As situações cobertas pela lei são amplas, porém não o suficiente para que se proteja a mulher do assédio, da ameaça e da violência perpetrada por vizinhos”, argumentou o senador na justificativa do projeto.

O texto determina ainda que o agressor deve arcar com

as despesas relacionadas às medidas protetivas oferecidas à vítima, como custos com aluguel de novo domicílio, diárias em hotéis e traslado.

“Em muitos casos, a mulher ameaçada acaba tendo que mudar de endereço, às suas custas, já que medidas protetivas não são acionadas pelo Estado em vista de entendimento restritivo da Lei Maria da Penha”, disse o senador.

LEI MARIA DA PENHA

Pela Lei Maria da Penha, configura violência doméstica e familiar contra a mulher qualquer ação ou omissão baseada no gênero que lhe cause morte, lesão, sofrimento físico, sexual ou psicológico e dano moral ou patrimonial.

Esse tipo de violência abrange, pela norma, o âmbito da unidade doméstica, compreendida como o espaço de convívio permanente de pessoas, com ou sem vínculo familiar, inclusive as esporadicamente agrega-

das; o âmbito da família, compreendida como a comunidade formada por indivíduos que são ou se consideram aparentados, unidos por laços naturais, por afinidade ou por vontade expressa; qualquer relação íntima de afeto, na qual o agressor conviva ou tenha convivido com a ofendida, independentemente de coabitação.

Segundo o Mapa da Violência 2015, em 2013 foram registrados mais de 4,7 mil assassinatos de mulheres no Brasil. O levantamento também mostrou que em mais da metade dos crimes o agressor tinha algum tipo de convívio com a vítima.

TRAMITAÇÃO

O projeto está sendo relatado na CDH pela senadora Simone Tebet (PMDB-MS). Depois da votação, o texto seguirá para a Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJ), onde receberá decisão terminativa.

Fonte: Agência Senado

Uma nova marca.
A liberdade de sempre.

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

GRUPO SUPORTE

(48) 3028 7023
gruposuporteSC.com.br

A melhor solução em Envidraçamento de Sacadas

PERSONAL EVOLUTION

48 3341-0880

www.personalevolution.com.br

MAIS DE 40.000 CLIENTES SATISFEITOS

UP CONDOMÍNIOS

- Adm. de Condomínios
- Gestão Financeira
- Síndico Profissional

www.upcondominios.com.br
condominio@grupotecplan.com

Rua Des. Urbano Salles | 123 | Centro | Florianópolis/SC
Fone +55 (48) 3202-8855

GRUPO TECPLAN
www.grupotecplan.com

INFORME CONDOMÍNIOS



NOTÍCIAS DE CONDOMÍNIOS E MERCADO IMOBILIÁRIO | DEZEMBRO/2017



Sucesso de matrículas em 2016 e 2017, o curso Administração de Condomínios terá uma terceira turma. A formação, que teve excelente avaliação dos participantes, é fruto de uma parceria entre o SECOVI Florianópolis/Tubarão, Institute of Real Estate Management (IREM), dos Estados Unidos, e Secovi Rio. Serão 120 horas/aula, divididas entre três módulos, com 10 disciplinas, que serão apresentadas no primeiro semestre de 2018, em Florianópolis/SC.

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

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

Confira as disciplinas: Rotinas Administrativas em Condomínios; Manutenção Predial e Gerenciamento de Riscos; Excelência no atendimento ao cliente; Administração de Conflitos em Condomínio; Despesas Condominiais, Inadimplência e Penalidades; Folha de Pagamento Cálculos Trabalhistas em Condomínios; Previsão Orçamentária para Condomínios; Legislação Condominial e Responsabilidade Civil nos condomínios; Convenção, Regimento interno e Assembleias Condominiais; Direito do Trabalho nos Condomínios.

Saiba mais informações e realize sua inscrição via servicos@secovifloripa.com.br ou Whatsapp dos cursos: (48) 99978-0724

O SECOVI deseja que o seu Ano Novo venha repleto de oportunidades e bons negócios. Que você tenha muita motivação para cumprir as metas traçadas.

Boas festas!

O Sindicato da Habitação entrará em férias coletivas em 21/12/2017 e retornará em 02/01/2018, no horário normal.

SECOVI
SINDICATO DA HABITAÇÃO
FLORIANÓPOLIS | TUBARÃO

O homem que administra uma pequena “cidade”

Recuperação do edifício que é a cara de São Paulo foi comandada pelo síndico Affonso

Márcia Quartiero

Quem vê o “seu” Affonso caminhando pelos corredores do Copan, edifício símbolo da cidade de São Paulo, nem imagina o trabalho e o prazer que esse síndico tem em administrar um local com população superior a 30% dos municípios catarinenses. Segundo a estimativa do IBGE para 2017, mais de 100 cidades de Santa Catarina têm menos que cinco mil habitantes – o número de moradores do edifício projetado pelo arquiteto Oscar Niemeyer (1907-2012), cujas obras iniciaram em 1952 e se estenderam pela década de 1960 – só em 1966 o empreendimento foi oficialmente inaugurado.

São 1.160 apartamentos – medindo de 26 a 219 metros quadrados – distribuídos em 6 blocos, e área comercial no térreo com mais de 70 lojas, num total de aproximadamente 115 mil m² de área.

A fórmula mágica do síndico Affonso de Oliveira, que já trabalhou como prefeito regional na administração de Jânio Quadros, na Assembleia Legislativa e no Palácio dos Bandeirantes, é algo que une muito trabalho, mão firme e uma grande dose de sensibilidade no trato com os 104 funcionários, que ele encara como amigos e não empregados. É com muito orgulho que ele conta que o edifício possui uma rotatividade de pessoal (turnover) extremamente baixa. “Muitos deles começaram em funções bem simples, mas graças a bolsas de estudo concedidas pela administração, hoje alguns viraram em-



O Edifício Copan tem 1.160 apartamentos distribuídos em 6 blocos e 70 espaços comerciais no térreo

presários que fornecem serviços ao Copan”, conta. “Recentemente perdemos um empregado, vítima de câncer, que pediu para ser enterrado com o nosso uniforme”, complementa emocionado.

São quase 25 anos como síndico do Copan. Morador desde 1963, ele assumiu o cargo em 1993, quando o local estava num processo acelerado de decadência, em sintonia com a degradação do centro da capital paulista. O edifício tinha deixado de ser um marco do desenvolvimento de São Paulo para se tornar ponto de prostituição e tráfico de drogas e sofrer com problemas elétricos e hidráulicos.

A recuperação não foi uma tarefa fácil. Foi jurado de morte por traficantes e expulsou moradores que se recusavam a seguir as normas internas do prédio. “Sou muito brincalhão, mas quando tenho que exercer a autoridade



Síndico Affonso de Oliveira

faço isso com uma certa rigidez, dentro da educação militar que recebi”, afirma.

REFORMAS

À frente do Copan, o síndico Affonso promoveu melhorias que mudaram e deram nova vida ao prédio, como a reforma dos 20 elevadores, a ligação de gás e a colocação de interfones em todos os apartamento e lojas – sem ônus adicionais aos proprietários. A receita mensal do edifício gira em torno de R\$ 900 mil/mês.

Administrador, o síndico do Copan tem um conhecimento amplo da parte mecânica, hidráulica e elétrica. Não apenas pela experiência adquirida na prática, no dia a dia, mas porque está sempre lendo e pesquisando inovações tecnológicas nessa área, buscando produtos mais baratos, resistentes e duráveis. “Luto pela eficiência e tento tirar



Affonso de Oliveira, síndico do Copan com Angéla Dal Molin, diretora do Jornal dos Condomínios e Rosely Schwartz, especialista em condomínios, em visita à administração do edifício

o máximo do mínimo. O prédio é muito grande e o custo, bastante elevado. Não pode haver retrabalho: tenho de pensar sempre à frente. Hoje, planejo num horizonte de 100 anos”.

Com R\$ 16 milhões em caixa, o síndico Affonso nesse momento briga pela aprovação da troca de todas as pastilhas da fachada, no total de 46 mil metros quadrados, pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental de São Paulo (Conpresp), auto-

rização necessária para iniciar a obra, já que o imóvel é tombado.

E qual seria a receita que ele daria aos síndicos depois de passar por tantas histórias? “Claro que precisa ter experiência. Mas o fundamental é a honestidade”.

Essa dedicação está expressa nos três dias de licença no trabalho, por problemas de saúde, que tirou em todos os quase 25 anos de síndico do Copan e nas férias de no máximo cinco dias que desfruta perto do Natal. Os moradores agradecem!

SAIBA MAIS

- “Copan” é uma abreviação de Companhia Pan-Americana de Hotéis e Turismo, o nome da sociedade feita entre o BNI e a International Hotels Corporation, dos EUA, para construir o conjunto.

- O projeto do Copan concebido por Niemeyer sofreu várias alterações durante a sua execução, o que levou o arquiteto a “renegar” a obra. O síndico Affonso conta que o procurou no Rio de Janeiro, buscando uma aproximação. “Conversamos durante três horas e passei a admirá-lo não apenas como profissional, mas como ser humano”.

- A proposta de Affonso é montar um museu no terraço

do edifício. Material para isso não lhe falta: possui mais de duas mil fotos do edifício que retratam a história desde a sua fundação e um arquivo onde ele guarda matérias sobre o Copan, publicadas na imprensa, e recordações e registros que pessoas lhe enviam depois de visitarem o local.

- O Copan é gerido por um conselho, cujos nomes vêm se repetindo nos últimos 24 anos. Começou com 11 integrantes, mas hoje conta com seis, pois os demais já faleceram. O controle financeiro é rígido, contando com uma auditoria independente, a quem o síndico presta contas a cada 15 dias.

Dos Anjos
Construção Civil

www.dosanjosconstrucaocivil.com.br

Especializada em lavação - Restauração e Pinturas de edifícios
Impermeabilização - Revestimentos cerâmicos
Instalação e manutenção elétrica

Responsável Engº Civil
Valterson de S. dos Anjos Antônio Augusto C. Borges
dosanjosconstrucaocivil@gmail.com Crea 004710-0
(48) 99663-5662 / 3030-8550 f dosanjosconstrucaocivil

- Pintura predial
- Manutenção Predial
- Impermeabilização
- Limpeza de Fachadas
- Aplicação de Revestimento Cerâmico
- Reformas em geral

RETOQUE FINAL
Soluções para Edifícios e Fachadas

(48) 3029.3017
(48) 99663.1948

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

Rua Ariena, 27 - Sala 1014 - Pagani - Palhoça - SC

Sensato

PIONEIRISMO
COMPROMISSO
SOLIDEZ

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

FLORIANÓPOLIS
Rua Deodoro, nº 200 P andar
Edifício Dahl Amim
Centro de Florianópolis / SC.
(48) 3224.2585

ESTREITO
Rua São José, 472,
Bairro do Estreito
Florianópolis/SC
(48) 3037.3200

f /SensatoContabilidade
@SensatoContabilidade
Sensato.com.br



DUPLIQUE SANTA CATARINA:

Garantindo a Receita e a Tranquilidade de Síndicos, Condôminos e Administradores

O fim do ano chegou e junto com ele o Natal, época de alegria, confraternizações e reencontros com amigos e parentes. Nesta época, em geral, ficamos mais felizes, renovamos a esperança e os votos de um ano novo melhor, com mais compaixão, fartura e prosperidade. Porém, tomados por esses senti-

mentos essenciais para o ser humano e para a vida em sociedade, pela correria para organizar a casa, a decoração do condomínio e adiantar as atividades profissionais para os dias de recesso, geralmente descuidamos de pontos fundamentais para a segurança do condomínio e a integridade de moradores, visitantes e colaboradores. Pensando

nisso, a Duplique Santa Catarina, reuniu algumas dicas para que os condôminos possam desfrutar de um Natal e Ano novo sem imprevistos, com segurança e tranquilidade. E é desta maneira, seguros e tranquilos, que aproveitamos para desejar um **Feliz Natal e Próspero Ano Novo aos Síndicos, Condôminos e Administradores!**



Segurança e conforto são os dois principais fatores que levam as pessoas a morar em condomínio. A seguir veremos alguns cuidados básicos que devem ser redobrados nesta época do ano, visando a segurança e o bem-estar de condôminos e visitantes do seu condomínio:

- Utilize crachás para prestadores de serviço que irão circular nas áreas comuns. Isso irá facilitar a identificação de pessoas estranhas ao condomínio.

- Forneça crachás também para os colaboradores do prédio. Por mais antigos e conhecidos que sejam, a identificação fará com que possíveis intrusos, pensem duas vezes antes de tentar se passar por funcionários.

- Identifique veículos de condôminos com cartões ou selos adesivos para fixação no parabrisa. Isso facilitará a identificação de veículos estranhos ao condomínio.

- Mantenha na portaria a ficha dos empregados domésticos com nome, número de documentos, fotos e determinações especiais dos patrões. Este procedimento torna mais fácil a identificação de tentativas de fraude.

- Tente impedir, ou controlar, o acesso a parte interna do condomínio por entregadores de flores, pizza entre outros. Não é raro bandidos se passarem por entregadores para acessar as dependências do prédio.

- A instalação de telefone na portaria ou sistema de alarme acionado pelos porteiros, direto para empresas de segurança ou condomínios vizinhos, é uma

forma eficaz de pedir socorro em caso de invasão por pessoas estranhas.

- Converse com os condôminos e alerte para a importância de se evitar que, empregados domésticos ou colaboradores do condomínio, recebam as chaves de unidades autônomas, para executar trabalhos, mesmo que temporariamente.

- Instale ou revise os alarmes, sensores e circuitos internos de TV do condomínio para certificar que, o sistema de segurança está em pleno funcionamento e atendendo as necessidades. Efetue a ampliação do sistema de segurança, sempre que identificado algum ponto de vulnerabilidade no condomínio.

- Recomende aos moradores que acionem os alarmes dos seus veículos, além de trancá-los corretamente e não deixar objetos de valor expostos nos bancos.

- As motocicletas e bicicletas devem ficar presas com cadeados, pois são os itens mais visados por ladrões que atuam em condomínios.

- Obrigue a identificação dos empregados de concessionárias de serviços como, água, energia elétrica, telefone, etc. Se for necessário, faça o porteiro confirmar o serviço com o proprietário do imóvel antes de autorizar

CUIDADOS DO PORTEIRO:

- Permanecer sempre na portaria.
- Registrar no livro de anotações, a entrada e saída de prestadores de serviços eventuais como; mecânicos, pintores, técnicos em telefonia, iluminação, equipamentos, gás, entre outros.
- Alertar porteiros e funcionários para suspeitarem de pessoas que procuram por alguém no prédio, sem saber ao certo o nome e número de apartamento. Deixe que a pessoa se identifique e diga exatamente com quem quer falar.
- Estabelecer e alterar com periodicidade, uma senha ou palavra chave que indique

assaltos em andamento.

- Durante a noite, permanecer com a portaria as escuras e a parte externa do prédio, bem como as entradas de veículos e pedestres, iluminadas, para dificultar a visualização do porteiro na guarita e facilitar a identificação de quem chega ao condomínio.

- Suspeitar e até mesmo acionar a polícia, se avistar algum veículo estacionado próximo ao condomínio com pessoas dentro, por longo período de tempo, ou mesmo se, um mesmo veículo passar várias vezes em curto espaço de tempo e em velocidade reduzida, próximo ao condomínio.

PREVENÇÃO DE ACIDENTES:

- Certifique que as exigências feitas pelos bombeiros estão sendo atendidas a rigor.

- Cheque periodicamente a carga dos extintores de incêndio.

- Mantenha de forma adequada a sinalização indicando hidrantes, extintores e saídas de emergências.

- Em caso de prédios comerciais, forme e treine a brigada de incêndio.

- Armazene corretamente, e exija dos colaboradores do condomínio, o armazenamento de forma correta de substâncias inflamáveis.

- Promova periodicamente revisões na parte elétrica do prédio, principalmente antes de ocasiões como, Natal e Ano Novo, onde o número de lâmpadas e decorações ligadas na rede elétrica aumenta consideravelmente.

- Proíba brincadeiras e circulação de bicicletas na garagem do condomínio.

- Certifique que os colaboradores do condomínio, saibam manusear extintores de incêndio e conheçam as características de cada um (espuma, gás carbônico, pó químico etc.).

QUE ESTE NATAL E
ANO NOVO SEJAM
REPLETOS DE...

harmonia
tranquilidade
paz
sabedoria
amor
alegria
felicidade



SÃO OS VOTOS DOS AMIGOS
DA DUPLIQUE SANTA CATARINA!

O que os moradores querem?

Conhecer as expectativas dos moradores é uma importante ferramenta para o síndico definir metas objetivas para a gestão

Sibyla Loureiro

Condomínio é um bem comum a um determinado grupo de pessoas que, pelos mais variados motivos, reúnem-se para viver em comunidade e compartilhar responsabilidades. Mas para os que compõem essa comunidade, o que é mais importante? Para muitos, o bem-estar: viver em um local agradável, bonito e que lhes dê qualidade de vida. Para outros,

viver em um local seguro é o mais importante. Já para outro grupo, o condomínio significa um investimento e, como tal, deve manter uma estrutura organizada e com valorização no mercado.

O *Jornal dos Condomínios* foi ouvir a opinião de condôminos de várias áreas de atuação e diferentes bairros. Confira nesta página o que eles pensam do lugar onde moram e o que poderia melhorar em termos de infraestrutura e de convivência.

INTEGRAÇÃO E INFRAESTRUTURA

Ao apontar cinco itens básicos para um convívio saudável em condomínios - boa convivência, respeito mútuo, observância das normas, ética e companheirismo - o economista **Rogério Hercílio Rupp** só tem elogios para o residencial onde mora com a família há três anos, desde a inauguração do empreendimento. Localizado em Campinas, São José, o prédio tem 14 andares e possui 66 apartamentos.

“Um grande diferencial é o vínculo de amizade que se criou entre uma parcela de moradores, com destaque para a confiança, companheirismo e muita participação em eventos que periodicamente realizamos como festas temáticas e comemorativas de



Rogério Hercílio Rupp

aniversários e datas especiais. São encontros que promovemos para bater papo e degustar algo feito por algum dos condômi-

nos”, diz Rogério.

Aos 72 anos e com a saúde em forma - corre oito quilômetros diariamente na Beira-mar de São José e exerce o cargo de Ouvidor da Secretaria de Infraestrutura de Santa Catarina, Rogério destaca outro ponto positivo no condomínio: a administração. “Ela reúne uma equipe feminina, formada por síndica e conselheiras, todas capacitadas, dedicadas e muito atuantes na gestão do residencial”, ressaltava Rogério, lembrando que o local e a estrutura do prédio também contribuem para o bem-estar dos moradores.

“Trata-se de um edifício com ótima localização, próximo a todos os tipos de serviços necessários, e dispõe de um salão de festas com capacidade para 70 pessoas, uma academia muito bem montada na cobertura que atende bem às necessidades daqueles que buscam se exercitar. Aqui temos um belo jardim com parquinho para as crianças, além de gerador próprio para suprir energia em caso de falta, para as atividades essenciais, tais como elevadores e luzes de áreas comuns”.

A exemplo de Rogério, a fisioterapeuta **Marina Furlan de Souza**, 26 anos, também destaca como ponto positivo no condomínio em que mora a organização de festas e confraternizações durante todo o ano para integração dos vizinhos. Há quase dois anos residindo em um condomínio no bairro Campinas, junto com a mãe, Marina diz que tem uma comissão de condôminos que promove as festas. “Além das tradicionais como Natal, que foi realizada recentemente, o grupo organiza feijoada, carreteiro, noite da pizza, e outras. A divulgação dos eventos é feita através de cartazes colocados nos eleva-



Marina Furlan de Souza

dores”, comenta Marina.

Para a fisioterapeuta, a atuação do síndico também merece destaque. “Ele é competente e proativo. Não espera os equipamentos estragarem para depois arrumar. Pelo contrário. Agora mesmo tinha uma porta que estava sempre aberta, ele sugeriu na assembleia comprar uma nova para melhorar a segurança. Outra preocupação é com os ido-



sos. Um bom exemplo é o banco que foi colocado no hall de entrada do prédio para as pessoas idosas pegarem sol. O síndico está sempre melhorando as condições de uso do prédio”, argumenta Marina.

O condomínio tem 15 andares, 112 apartamentos, vigilância 24 horas e playground (que foi substituído recentemente). “O único problema aqui no prédio é o barulho provocado por vizinhos que moram em cima do meu apartamento”, brinca a fisioterapeuta.

LAZER E SEGURANÇA

Moradora recente de um condomínio em São José, a advogada **Vanessa Garcia Goulart**, 34 anos, acredita que as principais características que as pessoas buscam em um condomínio são a qualidade de vida e a segurança. Casada e com uma filha de dois anos, Vanessa afirma que ela e o marido escolheram o atual residencial para morar devido à área de espaço comum e a proximidade com o trabalho. “Aqui temos uma boa infraestrutura: salão de festas, piscina, brinquedoteca, academia, playground e quadra de esportes”, atesta a advogada. O condomínio tem um bloco com 14 andares e cerca de

10 apartamentos por andar.

“Nasci numa cidade de interior e tive a feliz oportunidade de crescer rodeada de amigos e vizinhos, brincando na rua. Só que hoje a situação é diferente, a começar que moro numa cidade bem maior. Portanto, jamais teria coragem de deixar minha filha passear de bicicleta sozinha no bairro em razão da segurança. Por isso, percebo que cada vez mais é grande o investimento nas áreas comuns dos condomínios, justamente para que as pessoas possam fazer tudo ou quase tudo que têm vontade, só que de uma forma mais segura”, assinala.

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

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.



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



CONVIVÊNCIA

Respeitar o limite do privado e do coletivo. Essa é a regra básica para se viver em condomínio, de acordo com a arquiteta **Silvia Lenzi**, 67 anos. Para ela, alguns moradores de condomínios deveriam ser mais tolerantes diante de pequenos fatos como barulho de festas e de brincadeira de crianças. “Têm pessoas muito intransigentes e rigorosas demais. Muitas se tornam até neuróticas e ficam iguais a ‘cão de guarda’ do condomínio, vigiando tudo o que sai do regulamento. Conheço pessoas que se mudaram de prédios por causa desse comportamento”, lamenta Silvia.

Segundo ela, a postura de certos condôminos em denunciar barulho de festas acaba tolhendo o bom relacionamento dos vizinhos com os seus amigos. “Tem que haver algumas concessões para se ter moradores mais felizes”, aponta a arquiteta, dizendo que, no seu caso, se sente uma privilegiada pela relação saudável da vizinhança.

Moradora há 20 anos no bairro Bom Abrigo, Silvia diz que se sente muito bem no lugar que escolheu para morar. “O prédio obedece ao afastamento de outros empreendimentos, o que permite a ventilação, a entrada do sol, ao contrário dos condomínios localizados na Beira-mar Norte, por exemplo, todos encostados um ao outro. Também os serviços de limpeza e de segurança são ótimos, realizados



Silvia Lenzi

por uma administradora”, avalia.

Depois de morar por 10 anos em uma casa no bairro Estreito, a bibliotecária **Kátia Firmo**, 46 anos, foi morar no que mais gosta: em um condomínio de apartamentos. “Tem mais segurança e é mais fácil de limpar”, confessa. Há quase dois anos residindo em um condomínio no município de Biguaçu, ela e os dois filhos resolveram apostar num lo-

cal mais seguro, com taxas mais acessíveis e com uma boa estrutura de lazer.

“Aqui temos portaria 24 horas, dois salões de festa, uma churrasqueira e um espaço gourmet em cada bloco, campo de futebol e playground”, diz Kátia. O residencial tem oito blocos, cada um com quatro andares e oito apartamentos por andar. Além do síndico geral, cada bloco tem um subsíndico e todos moram no local. “Temos um bom relacionamento com os profissionais, pois são atenciosos, estão sempre presentes e a limpeza é impecável. Vejo sempre três serventes limpando as áreas sociais”, elogia Kátia.

Ela relaciona apenas uma queixa que, segundo ela, é simples de resolver: maior conscientização por parte dos vizinhos para respeitar as normas do condomínio. “Como moro no andar térreo, acabo sofrendo mais que os outros condôminos: as pessoas sacodem a toalha de mesa na janela, colocam travesseiro na janela para pegar sol, fazem barulho com sapatos, entre outros”.

OPINIÃO

O que falta no meu condomínio

Acredito ser um problema nos prédios mais antigos a falta de espaço para acomodar os recipientes para reciclagem de lixo e coleta de óleo. Também acredito que deveriam reservar um espaço para os animais de estimação, o chamado pet place. Seria uma boa iniciativa, especialmente para os moradores da terceira idade. Muitos idosos têm dificuldades de locomoção, quase sempre estão sozinhos, e os cães seriam uma companhia e uma forma de socialização.

Silvia Lenzi, arquiteta

O que poderia mudar em meu condomínio é em relação ao barulho provocado por vizinhos dentro dos apartamentos. Deveria ter uma regra mais clara e com penalidades devidamente explicadas.

Marina Furlan, fisioterapeuta

Apesar de novo, sempre há

melhorias a serem feitas no condomínio, questões que vamos observando com o tempo e analisando aos poucos para serem colocadas em pauta nas reuniões de condomínio. Acredito que precisaríamos da instalação de mais câmeras de segurança, ar-condicionado no salão de festas, ducha para piscina e talvez um playground mais equipado.

Vanessa Garcia Goulart, advogada

Acredito que uma campanha educativa poderia resolver o problema do meu condomínio. São coisas simples que os moradores podem deixar de fazer como não colocar roupa nas janelas, não sacudir toalhas na janela, não fazer barulho com sapatos. É preciso entender que eles não moram em uma casa, mas sim num local que reúne um grupo diferente de pessoas.

Kátia Firmo, bibliotecária

Questionário ajuda o síndico a traçar prioridades para a gestão

Escutar o que pensam os moradores sobre o local em que vivem e quais as mudanças gostariam para seu condomínio é um fator determinante para o síndico projetar melhorias na gestão e ter mais assertividade nas decisões a serem tomadas.

Pensando em auxiliar o síndico a definir prioridades, aumentar a participação

dos moradores nas decisões e conhecer os pontos fortes e fracos em diferentes áreas do condomínio, o *Jornal dos Condomínios* elaborou uma pesquisa de satisfação direcionada aos moradores.

Com a aplicação da pesquisa, o gestor

vai ter o feedback dos moradores e as informações necessárias relativas a infraestrutura, convivência, sustentabilidade, saúde financeira, gestão, prestação de serviços, saúde, lazer e segurança para potencializar suas ações.

Acesse o site e confira: <http://conteudo.condominiosc.com.br/pesquisa-condominio>

ENTRE PARA O MUNDO EM EVOLUÇÃO

Porter, a referência em portaria remota no Brasil oferece para o seu condomínio mais segurança, possibilitando controle total dos acessos de moradores, prestadores de serviços e convidados.

O sistema Porter também origina uma **economia em torno de 50% nos custos com a portaria**. O futuro da portaria remota está aqui, abra suas portas para a evolução.

PORTER
PORTARIA REMOTA

A REFERÊNCIA EM
PORTARIA REMOTA
NO BRASIL

48 3258-5705 . FLORIANÓPOLIS, SC . porterdobrasil.com.br



OPINIÃO

Condomínios litorâneos e seus desafios de gestão

Por Odimar Manoel *

A gestão de condomínios é desafiadora por si só, mas quando falamos de condomínios em cidades litorâneas o desafio é maior ainda; teoricamente não há diferença na forma de gestão dos condomínios de beira-mar e dos condomínios de cidades não litorâneas, já que todos estão debaixo da mesma legislação e princípios administrativos. No entanto, na prática, a situação muda um pouco, pois gerir um condomínio no litoral torna-se um desafio, principalmente na alta temporada.

Para ter êxito na gestão desses condomínios, planejamento é a chave juntamente com a previsibilidade de ocorrências que poderão impactar negati-

vamente no bem-estados condôminos no período de veraneio, como por exemplo, prever a falta de água, muito comum nessa época, buscando alternativas com fornecedores de caminhões-pipas, já ajustando acordos com esses prestadores para agilizar o fornecimento de água em casos emergenciais. Outra situação é deixar a manutenção dos equipamentos do condomínio em dia, mediante o checklist de manutenção preventiva em bombas de piscinas, motores de portões, treinamentos de funcionários, cuidados com a segurança, dedetização para combater as pragas de verão, limpeza nas fossas e caixas de gorduras etc.

Normalmente como um condomínio de praia possui inúmeras áreas de lazer dentro de sua

área comum, por exemplo, sauna, piscina, espaço gourmet, cinema, brinquedoteca, academia, churrasqueiras, parquinhos infantis, quadras poliesportivas, e outras tantas, é essencial que essas áreas passem por uma revisão de funcionalidade para poder receber as demandas na época de calor. Os proprietários partem de suas cidades para as férias no litoral e esperam desfrutar ao máximo do conforto dessas áreas, por isso um bom zelador predial pode fazer a diferença na gestão desses condomínios.

Para o condomínio de praia não virar um caos social, o síndico deverá manter a rigidez na observância do regimento interno e nas normas de uso dos equipamentos do condomínio, aplicando quando necessário as



mentarem seus preços, técnicos de manutenção de ar-condicionado, piscineiros, eletricitistas e encanadores estão entre os profissionais mais caros e escassos neste período, por isso a recomendação de executar os serviços desses profissionais na "baixa temporada".

O zelador é peça fundamental para o funcionamento operacional desses condomínios, porém em muitos residenciais, onde o síndico é proprietário, mas não reside no empreendimento, há certa "liberdade" desses profissionais. Alguns extrapolam os limites de suas funções e exercem atividades paralelas e ilegais como o agenciamento de locações de apartamentos e intermediações em vendas de imóveis, colocando em risco a segurança da negociação imobiliária por se tratar de um profissional não habilitado para tal e prejudicando o desempenho das funções da zeladoria, que ficam em segundo plano.

Essa prática do "zelador corretor" é relativamente comum na cidade, e representa um "vício" que atende aos desejos dos compradores e vendedores, já que a comissão paga a um zelador é muito menor que a de direito de um corretor imobiliário. Essa prática vem sendo combatida pelos sindicatos da categoria, prevendo em convenção coletiva inclusive a rescisão do funcionário por justa causa.

Apesar dos relatos acima, gerir um condomínio de praia é muito gratificante pela diversidade de pessoas e cultura que encontramos nesses condomínios. Quando se usa da experiência e qualificação para a função de síndico, tudo fica mais fácil, pois uma gestão eficiente gera benefícios para os condôminos e todo o mercado condominial, que ganha com a expertise desse profissional.

Odimar Manoel é síndico, pós-graduando em Auditoria, Gestão e Finanças, auditor condominial pela UPCONDO e instrutor de cursos condominiais pelo Secovi de Balneário Camboriú.

sansões e penalidades regimentais para manter a ordem e a boa convivência.

Um ponto crítico é circulação de banhistas pelas áreas sociais do condomínio, onde muitas vezes surfistas e pessoas com trajes de banho não respeitam as normas e circulam por locais não apropriados para pessoas molhadas e portando pranchas de surfe, como nos elevadores e halls sociais e portaria. Normalmente o condomínio possui entradas diferenciadas para banhistas, com duchas e "lavapés" nessas entradas, os funcionários da portaria devem ficar atentos para orientar e chamar a atenção caso as regras sejam infringidas.

Outro ponto preocupante é a população de "pets" nos condomínios, que se não for muito bem regulamentada, pode gerar muitos conflitos de vizinhança. Em Balneário Camboriú, temos uma superpopulação de cães que vivem em apartamentos, por isso o condomínio deve ter regras claras de como se dará a circulação de animais nas áreas comuns, instruir seus donos a levarem sacolinhas para recolherem os dejetos nos passeios e ficar atento para os animais não fazerem suas necessidades no interior do condomínio.

A mão de obra e serviços especializados também encarece muito nessa época, empresas e prestadores se aproveitam das demandas do verão para au-

ESTRUTURA INVOLÁVEL = PROTEÇÃO IMBATÍVEL!

INVIOLÁVEL
MONITORAMENTO ELETRÔNICO

Monitoramento Eletrônico

Portaria Remota

Monitoramento Condominial

Câmeras e Alarmes

Agora Camboriú e Balneário Camboriú estão seguras e protegidas.

Camboriú, SC - 47 3050.0505
Rua Coronel Benjamin Vieira, 430 - Centro

ASA Coelho
das Instalações

Contratos Mensal de Manutenção Preventiva

Quadros Elétricos de Comandos Automáticos

Manutenção e Venda de Bombas d'Água

Serviços com Garantia Total de 18 Meses

FAMAC
MOTOBOMBAS

BOMBAS DE PISCINAS - INSTALAÇÃO DE BOTÃO DE EMERGÊNCIA

BOMBAS D'ÁGUA: PREDIAL RESIDENCIAL ESGOTO E PLUVIAL

BOMBAS D'ÁGUA PREDIAIS E RESIDENCIAIS EMERGÊNCIA: 9 9614-9101 - 9 9631-2414

BALNEARIO CAMBORIU-SC FONE: (47) 3367-4570 - WWW.ELETROCOELHO.COM.BR

Sistemas para Administração de Condomínios e Escritórios de Contabilidade

systemar
INFORMÁTICA APLICADA

"Presente em mais de 80% das Administradoras de Condomínios entre Piçarras/SC e Bombinhas/SC, além de outras cidades do Brasil"

2ª via de boletos

Reservas de ambientes

Listagem de inadimplência

Relatórios financeiros

Demonstrativos

Atas e editais

Gráficos estatísticos

Fotos de acompanhamento de obras

SGC ONLINE APP
GERENCIAMENTO DE CONDOMÍNIOS

(47) 3367.4093

www.systemar.com.br

www.sgconline.com.br

www.preventivopredial.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

Aumentos sucessivos no preço do gás

Definidos pelos revendedores, valores cobrados pelo GLP podem variar entre condomínios

Graziella Itamaro

Seja para cozinhar ou aquecer a água de chuveiros e torneiras, o gás canalizado traz comodidade e segurança para os moradores de condomínios, já que não precisam se incomodar com a compra e entrega do produto e, até mesmo a falta dele. A administração do condomínio se encarrega de tudo. Mas apesar do conforto, é importante dar atenção aos valores cobrados pelo mercado.

Neste ano a Petrobras instituiu uma nova política de preços para o produto, que considera as cotações internacionais, a taxa de câmbio e a margem de lucro, com isso até agora o valor acumulado de aumento já soma 34,2% no caso dos cilindros envazados.

Segundo o presidente executivo do Sindicato dos Revendedores de Gás (Sinregás), Jorge Magalhães de Oliveira, os sucessivos reajustes afetam todo o seguimento que consome o GLP a granel ou envazado em cilindros com capacidade superior a 13 kg consumidos em indústrias, comércio, condomínios e em algumas residências.

Jorge explica que a política de preços para o GLP é definida exclusivamente pela Petrobras, que é a única fornecedora do GLP no Brasil e que, por consequência, revende para as distribuidoras que



Os condomínios devem verificar a idoneidade e as vantagens oferecidas pelas distribuidoras ao assinar os contratos de fornecimento de gás

por sua vez repassam ao mercado, seja com abastecimento próprio no caso do GLP a granel ou através de suas redes de revendedores no caso do GLP em vasilhames. Mas nem todo distribuidor repassa os aumentos integralmente e por isso é possível negociar na hora da compra. “Diante desse cenário mercadológico e por se tratarem de preços liberados, cada distribuidora ou revendedor de GLP forma livremente seu preço de venda de acordo com seus custos e despesas. Por isso, quem regula o preço final é o próprio mercado e que é muito variável de região para região”, explica o representante.

Segundo o representante, na hora da compra a atenção princi-

pal dos síndicos deve ser em comparar as vantagens oferecidas por cada distribuidora ou revendedor verificando o preço do GLP por kg e dessa forma comparar se o valor pago não apresenta distorções representativas diante dos preços praticados comumente pelo mercado. “Além do preço também é aconselhável verificar a idoneidade do fornecedor; as vantagens oferecidas em relação à assistência técnica, e os benefícios que facilitarão o dia a dia dos síndicos já que às vezes a análise simplesmente do preço pode ser enganosa sendo que, para qualquer outro serviço, poderá haver custos adicionais”, salienta.

Ele explica que a cobrança ge-

ralmente é feita em metros cúbicos, sendo que 1 metro cúbico é, em média, igual a 2,4 kg, pois dependendo da temperatura, o gás pode expandir ou reduzir. Assim, o preço a ser cobrado pelo condomínio é o equivalente ao preço por kg x 2,4, ou seja, o gás é vendido em quilo, porém a cobrança é feita pelo valor em metro cúbico. As medições geralmente são de responsabilidade do próprio condomínio e no caso do GLP a granel já existem distribuidoras que se responsabilizam pelas medições e têm a emissão de boletos

individualizados. “Isto tudo faz parte das negociações e vantagens que um fornecedor poderá dar em relação a outros, no entanto, é importante estar atento ao preço final por kg já que os serviços extras poderão estar inclusos no preço de compra”, orienta.

FAZENDO AS CONTAS

Atento aos valores, o síndico Altair Augusto Pieper percebeu a diferença nos valores e conseguiu renegociar e baixar as despesas do Residencial Maria Regina Vanzo localizado na região central de Balneário Camboriú. “À medida que recebia a conta do condomínio comecei a observar reajustes constantes e comparei com outros dois condomínios onde tenho apartamentos locados e percebi a diferença. A população em geral não sabe que em cada condomínio é cobrado um preço diferente, pois as empresas fornecedoras alegam que são contratos mais antigos, entre outras justificativas. Penso que o preço do gás

deveria ser de conhecimento público, da mesma forma que o preço de gasolina”. Ele explica ainda que os contratos de fornecimento de gás têm validade de 5 anos, em média, e durante esse período os condomínios só podem comprar da empresa contratada.

Segundo o síndico, no seu caso o preço do gás a granel que é reabastecido via caminhão-tanque de gás estava em R\$ 19,74 o metro cúbico, o que equivale a R\$ 7,90 o Kg. “Após renegociar com a distribuidora consegui reduzir para R\$ 4,31 o kg que é igual a R\$ 10,78 o metro cúbico, ou seja, uma diferença muito grande”, compara o gestor.

“A parceria que equilibra custos em benefício da vida condominial”



Lorelai

Recuperadora de crédito para condomínios

Assessorando financeiramente e mantendo o percentual da inadimplência controlada.

47 3268-6059 | 47 99906-0969

contato@lorelaicond.com.br

www.lorelaicond.com.br

Balneário Camboriú / SC



Assessoria Condominial

37 anos servindo de referencial de qualidade



Gêmeos
contabilidade

Soluções Profissionais

Com a Contabilidade Gêmeos o síndico dispõe de modernos recursos de gestão, transparência e redução de custos, com equipe qualificada e dedicada às necessidades do condomínio.

Entre em contato conosco: condominios@gemeosnet.com (47) 2104.2088

3ª Avenida, 1113 - Centro, Balneário Camboriú www.contabilidadegemeos.com

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

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



www.sicredi.com.br



DE OLHO NO MERCADO

ROGÉRIO DE FREITAS
contato@condominiosc.com.br



INTERNET DAS COISAS

Já é uma realidade do mercado condominial tecnologias que auxiliam na gestão e processos do condomínio. E como a tecnologia avança de forma exponencial, há sempre uma novidade emergindo a cada curto ciclo. A "Internet das Coisas" (do inglês, Internet of Things, IoT), conceito que se refere a objetos, instrumentos, equipamentos, entre outros, com tecnologia embarcada com o objetivo de colher dados e gerar informações que auxiliam em tomadas de decisões, ainda é presença tímida

na concepção de novos empreendimentos condominiais, e a implantação em condomínios mais antigos é praticamente inexistente. Imagine você, colega síndico, se as "coisas" do seu condomínio pudessem lhe falar que direção tomar na hora de adquirir produtos, contratar serviços, modificar processos, prever recursos! É assim, a cada fim de ano esperamos que as maravilhas do futuro batam às portas do novo ano que se inicia e para 2018 quero a internet das coisas nos condomínios.

ASSEMBLEIA GERAL DA ASDESC

Está prevista para fevereiro de 2018 a AGO da Associação de Síndicos de Santa Catarina (ASDESC). Data, horário e local específicos serão amplamente divulgados no mês de janeiro de 2018. Para associar-se é necessário que o síndico encaminhe seus dados, junto com a ata de eleição do(s) condomínio(s) em que

atua na função para o endereço <http://www.asdesc.org.br/cadastro/>.

A importância de associar-se se justifica na busca do bom exercício da função de síndico, e as diretrizes desse caminho terão seu início nesse encontro de fevereiro. Não perca tempo, faça já a sua inscrição e receba a programação.



2017 foi um ano de muitas realizações pessoais e profissionais, gostaria de manifestar minha fé num Santo Natal para todos que nos acompanharam, e desejo nas boas coisas que continuarão prosperando em 2018.

Dia do Síndico reuniu gestores em várias cidades do estado



SECOVI/SC

O Dia do Síndico já integra o calendário anual do Secovi/SC e, para prestigiar e valorizar a categoria oficialmente representada pela entidade, trouxe a palestra motivacional do Maestro João Carlos Martins. O evento ocorreu na Sociedade Guarani, em Itajaí, e também contou com a premiação da Campanha Condomínio Destaque por Excelência 2017



HB ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS

O 2º Happy Hour do Síndico da HB Administradora de Condomínios de Brusque promoveu a interação e o reconhecimento de seus síndicos com jantar, música e muitos presentes e sorteio de brindes

1º WORKSHOP PARA SÍNDICOS

Realizado pela Condominium Assessoria Contábil em parceria com a UpCondo Auditoria Condominial o evento trouxe uma palestra sobre as modificações na reforma trabalhista e o e-Social. A confraternização aconteceu no Casa hall Shopping, em Balneário Camboriú, e contou também com uma animada performance teatral, coquetel e distribuição de brindes



ADF ADMINISTRADORA

A equipe da ADF Administradora de Itajaí buscou fugir da rotina condominial e trazer diversão e risadas para seus síndicos com o show de stand up comedy do manézinho da Ilha Darci, além de coquetel e distribuição de brindes



CONTABILIDADE GÊMEOS

Uma homenagem especial a Killian Wachholz, síndico mais antigo da empresa marcou a confraternização. Killian está com 86 anos, atua na sindicância há 40 anos e há três décadas confia a administração do seu condomínio à Contabilidade Gêmeos, de Balneário Camboriú



LAUDOS E PROGRAMAS PARA CONDOMÍNIOS

- E-Social para Condomínio
- ART e Laudo ôhmico - Aterramento e Para-raios (SPDA)
- ART e Laudo de Estanqueidade do Sistema de Tubulação de Gás
- ART e Laudo de Iluminação de Emergência
- ART e Laudo de Alarme de Incêndio





OBRA IRREGULAR

Quando assumi como síndico, fui procurado por alguns condôminos que me cobraram uma posição sobre uma construção irregular de um novo apartamento no terraço do edifício e que, segundo consta do registro imobiliário, é área comum. A construção foi feita pela ex-síndica, provavelmente em sua gestão, sem o conhecimento dos condôminos, que em sua grande maioria residem fora da cidade e vem apenas na temporada de veraneio. Os moradores pediram providências e fui ao registro de imóveis e na Prefeitura e recebi destes órgãos a informação de que constava aprovado e registrado somente um edifício de oito andares e 16 apartamentos, nada mais. No processo, a condômina alegou que a construção já existia desde a construção do edifício, tendo apresentado, após o ingresso da ação, documentos como o Habite-se e Averbção de Construção obtidos na prefeitura. Esta construção em área comum não deveria ter sido aprovada em assembleia pelos condôminos? Poderia a Prefeitura Municipal

ter aprovado a construção em área comum sem a aprovação unânime dos condôminos?

Síndico Roberto – São Francisco do Sul

Responder a este questionamento é uma situação delicada, sem conhecer o processo. De qualquer forma, o fato é que o Município não faz absolutamente nenhuma análise acerca da aprovação ou desaprovação da obra perante o condomínio. A única verificação que o Município faz é de ordem urbanística, ou seja, verifica se a obra viola ou não os recuos, afastamentos, taxa de ocupação, índice de aproveitamento, dentre outros.

Por outro lado, a aprovação municipal não legitima a situação perante o condomínio, ou seja, não suprime a competência dos condôminos e da assembleia, pois são situações/competências completamente diversas. Assim, se o Município licencia a obra que está de acordo com as exigências urbanísticas, isso quer dizer que, perante o Município,

ela está regular. Da mesma forma, não é porque uma obra foi aprovada pela assembleia que estaria regular perante o Município.

Dennis Martins, advogado, consultor, palestrante e professor na área do Direito Imobiliário. Pós-graduado em Direito Ambiental. OAB/SC 19.578

Parceria para o bem!

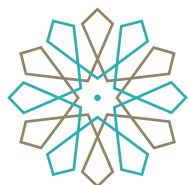
Ao som da Banda Noel, cerca de 200 crianças carentes do Loteamento Vila Formosa, em Forquilha, São José, receberam na manhã do dia 12 de dezembro brinquedos novos arrecadados pela Campanha Natal Solidário: Criança Feliz!

A ação que contou também com um delicioso lanche foi realizada pela Aconcamp (Associação dos Condomínios de Campinas - São José) com o auxílio da equipe da coordenadora de projetos sociais, a benfeitora Eva Santos.

O *Jornal dos Condomínios* e o síndico Carlos Brasil - coordenador dos músicos - apoiando as

ações da Aconcamp levaram a Banda Noel para animar a confraternização. O presidente da associação, Sergio Faust comemorou a beleza do encontro. "Agradeço a colaboração de todos: coordenadores, parceiros, jornalistas, síndicos e condôminos envolvidos na ação que não mediram esforços para que o evento pudessem ser concretizado. Que Deus abençoe a todos".

A campanha foi coordenada pelo vice-presidente da associação, síndico Henrique Silva, e os brinquedos foram doados pelos moradores dos condomínios associados à entidade.



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

Contrato de Assistência 24h Inova



CFTV

Automação e manutenção de portões

Alarme de incêndio

Iluminação de emergência

Controle de acesso

Alarmes / Sensores

Interfonia

Cerca elétrica

Fechaduras eletromagnéticas

- Chamados 24 horas Sem Custo
- Manutenção Preventiva Mensal
 - Manutenção Corretiva
- Treinamento para Funcionários do Condomínio
- Plano Preventivo de Gastos
- Help Desk

10
Anos
EXPERIÊNCIA NO MERCADO

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

Ligue e faça já o seu contrato:

(48) 3371.6000



facebook.com/inovass | www.inovasec.com.br

Regras claras para aluguéis de temporada

Especialistas afirmam que determinar normas de conduta na convenção e regimento pode evitar transtornos nas locações temporárias

Da redação

Com a chegada do verão, uma das principais preocupações dos síndicos de condomínios situados no litoral é como lidar com o aluguel de temporada. Se proibir esse tipo de locação fere o direito de propriedade, é nas normas do regimento interno e da convenção que se podem exigir comportamentos e ações que garantam tranquilidade e segurança ao condomínio. Caso não constem regras para a locação temporária nos regulamentos, o ideal é alterá-los através de votação em assembleia. No mais, é preciso fiscalizar e multar, se for necessário. Uma das preocupações dos síndicos se refere aos alugueis sem contrato. Os serviços criados na internet impulsionam novas formas de locação como o Airbnb, a rede social mundial de aluguel por temporada. Os proprietários colocam as unidades ou quartos à disposição e negociam pelo site ou aplicativo diretamente com o interessado. Normalmente ficam poucos dias e não criam nenhum tipo de vínculo com o condomínio.

De acordo com o diretor administrativo da Roderjan Contabilidade e Administradora de Condomínios, Julio Kipper, o síndico não tem como determinar ao proprie-



No verão, o aluguel temporário é uma das principais preocupações dos síndicos de condomínios situados no litoral

tário a forma que será realizada a locação do imóvel (se por imobiliária ou direta), pois é ao dono da unidade que cabe tal decisão. Mas, estabelecido em convenção, o condomínio pode exigir que o condômino locador informe o número de pessoas e tempo de permanência, assim como apresentação de documentos dos inquilinos e visitantes. “A convenção do condomínio em seu regimento interno pode criar algumas normativas para regulamentar algumas informações necessárias”, explica. E recomenda não deixar passar des-

percebidos excessos de inquilinos, mas saber cobrar da parte certa. “Sempre quem responderá pelas atitudes de suas visitas, seus hóspedes ou locadores é o proprietário da unidade, pois este é que possui a representação legal do imóvel”, explica o diretor da administradora localizada em Itapema.

Segundo Kipper, “a forma sugerida de ação, desde que haja a previsão na convenção é a advertência e o registro no livro de ocorrências, para após emissão de uma notificação extrajudicial e a aplicação da multa dentro dos pa-

râmetros estipulados na convenção”, explica.

LIMITAÇÃO DE PESSOAS POR APARTAMENTO E MULTAS

De acordo com o presidente do Sindicato da Habitação (Secovi) de Florianópolis e Tubarão, Fernando Wilrich, em cidades litorâneas e turísticas é difícil evitar os alugueis de temporada. É uma questão difícil de trabalhar, pois legalmente não se pode criar restrições ao direito de propriedade. “Não é possível impedir o aluguel de temporada, tem condomínio que opta, mas decisões judiciais mostram ser ilegal”, explica.

Wilrich aconselha que os condomínios devam orientar os proprietários para que nos contratos de alugueis de temporada se limite o número de pessoas por apartamentos. “Ao alugar um apartamento de três quartos para 20 pessoas, extrapola-se os recursos até de água. A convenção pode sim estabelecer critérios, ao se levar em conta a relação de prejuízo ao condomínio. A legislação diz que tudo que traz prejuízo ao sossego dos demais condôminos seja coibido. O prédio tem condições de atender até x usuários por unidade. Se extrapolar, é infração”, observa.

Alguns condomínios ao invés

de limitar número de pessoas por apartamento para garantir que não haja prejuízos aos outros condôminos, optam por cobrar uma taxa de locação de temporada, o que se justificaria pelo aumento do consumo de água ou pagar despesas de itens danificados. Mas Kipper, alerta: “Por mais que aprovada em assembleia condominial ou em convenção condominial, não pode ser cobrada em razão de ferir os direitos da propriedade”, esclarece.

MODERNIZAÇÃO DAS NORMAS

Foi justamente ao estipular regras para usuários temporários e multar os proprietários sempre que as normas eram desrespeitadas, como a do horário do silêncio, que os problemas com locação diminuíram no residencial Cenya, em Canasvieiras. Metade dos 16 proprietários alugam seus apartamentos de um dormitório no verão. Um problema que ocorria era o excesso de barulho, pois normalmente eram grupos de jovens que locavam as unidades. Com a modernização do regimento interno, o residencial Cenya conta com um capítulo especial para locações de temporada. Nele consta que o proprietário da unidade a ser locada deverá informar ao síndico, por escrito, os dados do inquilino como nome, endereço, e telefone da imobiliária responsável pela locação, bem como da pessoa de contato.

O regimento exige a entrega do regimento interno ao locador, expressa as multas previstas para cobrança à vista, caso contrário recai sobre o proprietário. Também veda ao inquilino “permitir a entrada de pessoa estranha no condomínio sem o devido acompanhamento e a perturbação do sossego alheio”, aponta o documento.

A síndica Heliane Conceição Pinto consegue impor a ordem, conhecendo a imobiliária e aplicando multa, “é comum o proprietário que loca não dar importância para o problema de alugar para pessoas que não respeitam as regras do condomínio. Afinal, não estão aqui. Só na hora que mexe no bolso que a pessoa corre para resolver a situação”, alerta.

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

REPOSIÇÃO DE REJUNTE, TROCA DE AZULEJOS E RALOS DE PISCINAS

NAVSUB
ATIVIDADES SUBAQUÁTICAS

47 3083.8846
99943.5794 / 99687.5044
Atendemos todo o estado

Condomínios
Empresas
Hotéis

TRABALHAMOS COM COLOCAÇÃO DE RALOS DE ANTI-SUCÇÃO

EMITIMOS CERTIFICADO DE GARANTIA DA HIGIENIZAÇÃO

www.intervencaosub.com.br contato@intervencaosub.com.br

ARTEL
Arras Telecomunicações

Venda, Locação, Instalação e Assistência Técnica

- Alarmes
- Antenas
- CFTV / Cerca Elétrica
- Cabeamento Estruturado
- Central de Condomínio/Interfone
- Iluminação de Emergência
- Elétrica
- Telefonia

Avenida Leoberto Leal, 04 - Sala 201 - Edifício Rachadel Barreiros | São José/SC | (48) 3240-8288 | (48) 9.9982-8288
artel@arrastelecom.com.br | www.arrastelecom.com.br/

NewTec
GERADORES

A SUA ENERGIA EM BOAS MÃOS

Produtos e Serviços em Grupos Geradores

MANUTENÇÃO
VENDA
LOCAÇÃO

www.newtecgeradores.com.br
newtecgeradores@newtecgeradores.com.br
(48) 3304 6307 / (48) 3343 9313

Atendimento 24 horas

FÊNIX ENGENHARIA

Inspeção
Laudo Técnico
Recuperação de estruturas

Especializado em estrutura de concreto armado

Trincas | Fissuras | Corrosão | Inspeção | Recuperação
Reforço | Laudo Técnico de engenharia em geral

(48) 99958-5288

Aquavita
Laboratório de Análises

Um novo conceito em análises ambientais

Você está de acordo com a Legislação Vigente?
Fique tranquilo nós podemos te ajudar!

Realizamos análises de Piscina, Potabilidade (Caixa D'água e Cisterna) e Efluentes.

Relatório online | Coletas Gratuitas na Grande Florianópolis
Profissionais Qualificados | Comprometimento com a Qualidade

48 3258.3819 / 3246.5037 www.laboratorioaquavita.com.br

PEREIRA JORGE
condomínios desde 1969

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

Desde 1969 prestando serviços de qualidade e eficiência.

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

Assessoria Contábil completa para Condomínios

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

LEVELONE
Sistemas de Segurança e Automação para condomínios.

Solicite um orçamento, ligue: (48) 3025.3579

GUIA DE FORNECEDORES

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

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

**Cattoni**
CONTABILIDADE E CONDOMÍNIOS

Venha nos conhecer e se surpreenda!
www.cattonicontabilidade.com.br

Empresa com mais de 10 anos de experiência, dedicada exclusivamente a Administração de Condomínios, comprometida com a satisfação do cliente.

adm@cattonicontabilidade.com.br (48) 3034.1915 / 99641.3736 (TIM)
Av. Presidente Kenedy, 698, sala 442 – Campinas – São José

ÁGUA / SISTEMAS DE TRATAMENTO / CAPTAÇÃO

**AIRTON BOMBAS**

Faça uma escolha inteligente!

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

PLANTÃO 24 HORAS

Impermeabilização com garantia

contato@airtonbombas.com (48) 3282-5427
(48) 99171-2169

Assistência Autorizada Schneider

CORRIMÃOS E PROJETOS EM AÇO INOX

**Arte Curvas**
transformando metais em arte
www.artecurvas.com.br

TELEVENDAS (48) 3343-1225 WHATSAPP (48) 98472-7803

Especializado em corrimãos, guarda-corpos e projetos especiais executados em aço inox

vendas@artecurvas.com.br | Rua: Benjamin Gerlach, 739 - Fzda Sto. Antonio, São José - SC

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

**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

**INNOVVA**
SOLUÇÕES EM ENGENHARIA

Atendimento diferenciado
Solicite uma visita técnica
contato.innovva@gmail.com

Preço, Qualidade e Rapidez

Especializada em: Projetos
Reformas • Restauração
Lavação • Pintura
www.innovva.com.br

Construção em geral

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

**Schnel**
EMPREENTEIRA

REFORMAS PREDIAIS

(48) 3257.1919

www.schnelempreiteira.com.br

Há mais de 30 anos

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS

**Engenharia Civil**
Claudio L. Skroch - Eng. Resp.

Consultoria Técnica / Análise Técnica
Relatório de Análise Técnica / Inspeção Predial
Perícia de Engenharia / Vistoria de Vizinhança
Fiscalização de Obras e Serviços
Avaliação Imobiliária

(48) 9.9919-1211 / 9.9115-6024 claudiolsk@gmail.com

**PRAVALIAR**
Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho

Inspeção Predial e Laudo Técnico

- Laudo de Vistoria (Judiciais e extrajudiciais)
- Laudo Técnico de Edifício em Garantia
- Laudo de Inspeção Predial (Restauração do condomínio)
- Elaboração Programa de Manutenção Preventiva

Márcio A. Lunardelli Cavallazi
Engº Civil de Seg. do Trabalho
Responsável Técnico - CREA/SC 017036-4 (48) 3223 6363 | 99980 9377
pravalienharia@gmail.com | www.pravalienharia.com.br

TO Engenharia Diagnóstica

Consultoria em Segurança de Edificações

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

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

ESQUADRIAS

**Cordero**
MANUTENÇÃO DE
Esquadrias

MANUTENÇÕES : ESQUADRIAS DE PVC e ALUMÍNIO, PERSIANAS MANUAIS e MOTORIZADAS, VIDROS TEMPERADOS, BOX e TELAS MOSQUITEIRAS.

(48) 4105-2383 - (48) 98404-6857

cordero.esquadrias@gmail.com
www.corderomanutencoes.com

SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

**JG**

www.jgmanutencapredial.com.br

INSTALAÇÃO, LIMPEZA E MANUTENÇÃO EM:

Pisos | Azulejos | Pintura | Elétrica
Hidráulica | Alvenaria | Jardinagem
Ar - Condicionado

Ligue e agende seu orçamento!

(48) 3094.1398 / 98419.6090 jgmanutencapredial@gmail.com

SISTEMA DE SEGURANÇA

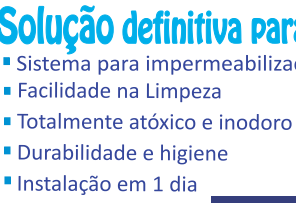
**PJ Seg**
Segurança Eletrônica
www.pjseg.com.br

Contrato mensal de manutenção 24 horas

- CFTV
- Controle de Acesso
- Portões Eletrônicos
- Cerca Elétrica
- Alarmes
- Interfonia

(48) 3034-0974 (48) 98411-2022 / 98415-5077

IMPERMEABILIZAÇÃO

**Caixa D'água**

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) 3065-5416

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

CURSOS E TREINAMENTOS

**BEUTER**

Treinamento e reciclagem de Zeladores e Porteiros

Cursos de Qualificação Profissional (48) 3222 2911 | eliobeuter@yahoo.com.br

Felipe Schmidt, 303 Sl. 1001 - Ed Dias Velho - Centro - Fpolis/SC

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

**Esteja aonde o síndico está!**

Anuncie no classificados do Jornal dos Condomínios e leve a mensagem da sua empresa diretamente ao seu público alvo

12 mil exemplares mensais entregues diretamente nos condomínios e administradoras de 7 cidades

48 3028 1089 / 3207 6784 | contato@condominiosc.com.br

CLASSI EMPREGO

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

CARLOS PRATES
(48) 99137 8657
EDIMILSON RAUBER
(48) 98460 3225
CHANDLER ALDERETE
(48) 98475 8258
THELLY NUNES
(48) 99925 6609
MAICON ZORZAN
(48) 99612 4903
LUCIANO DOS SANTOS
(48) 98833 3076

CARLOS ONOFRE
(48) 99840 0028
RODRIGO ESPINDOLA
(48) 99655 1601
ANDERSON MACHADO
(48) 98416 9078
MARIA DE SOUZA
(48) 98400 7137
JEAN JONAS FABRE
(48) 99834 5181
EDMAR GOMES BALBINO
(48) 99607 6136 / 99917 5470
ADRIANO FERREIRA

(48) 99854 6052
ELIANA ZWIKOSKI
(48) 99819 5626
EVANDRO BOURSCHED
(48) 99654 2095
ROSANI GONÇALVES
(48) 99616 0865
RODRIGO SAMPAIO
(48) 99127 4224
RAUL GONÇALVES NETO
(48) 98500 2565 / 3091 0982
CARLOS EDUARDO ROSA
(48) 99914 3943



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



Justiça nega indenização a morador por furto de bicicleta em condomínio

Segundo a decisão, furto só é de responsabilidade do condomínio quando há a determinação na convenção

Da Redação

A 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF manteve decisão de 1ª Instância que negou pedido de indenização de condômino que teve a bicicleta furtada no interior do condomínio onde reside. De acordo com a decisão, "prevalece o entendimento de que a responsabilização do condomínio por furto em área comum pressupõe a previsão expressa de sua responsabilidade na convenção de condomínio".

O autor relatou que em dezembro de 2016, ao descer à garagem do prédio, percebeu que sua bicicleta, que ficava trancada com corrente na sua vaga, tinha sido furtada. Afirmou que comunicou

o fato à síndica do prédio e à empresa encarregada pela equipe de segurança, mas passados mais de cinco meses, não obteve qualquer solução para o caso. Ajuizou ação pedindo a condenação solidária do condomínio e da empresa no dever de indenizá-lo no valor equivalente ao do bem furtado, cotado em R\$ 5.900.

Em contestação, o condomínio informou que não existe bicicletário no local, motivo pelo qual os condôminos são orientados a deixarem suas bicicletas na própria residência. Ressaltou também que não existe prestação de serviços de segurança no condomínio, como quis fazer crer o autor. Defendeu que a obrigação de indenizar só seria cabível se o furto tivesse sido, comprovadamente, praticado

por algum empregado, já que não está prevista na convenção condominial nem no seu regimento. Contudo, no vídeo anexado ao Boletim de Ocorrência do caso, ficou claro que a bicicleta foi furtada por terceiros.

O juiz do 3º Juizado Especial Cível de Taguatinga negou o pedido indenizatório. "A responsabilidade do condomínio e prestadores de serviços a ele vinculados por prejuízos experimentados por seus moradores, decorrentes de atos ilícitos praticados nas suas dependências, somente é exigível havendo cláusula expressa em sua convenção", concluiu na sentença.

A Turma Recursal manteve o mesmo entendimento, à unanimidade. Não cabe mais recurso no âmbito do TJDF.



Condomínio não pode proibir fixação de objetos religiosos nas portas das unidades

Para TJ/SP, a permanência do objeto não trouxe qualquer alteração à fachada do hall de acesso aos apartamentos

A fixação na porta de apartamento do símbolo religioso Mezuzá, artefato comum em lares de quem professa a religião judaica, não configura modificação no padrão da fachada, tampouco altera a arquitetura ou decoração do prédio con-

dominial, e, portanto, não pode ser proibida pelo condomínio.

Tal foi a decisão da 27ª câmara de Direito Privado do TJ/SP ao julgar apelação de condômino acionado na Justiça contra o pedido de desistência da ação feito pelo condomínio

e homologado pelo juízo de 1º grau.

Os desembargadores anularam a decisão de 1º grau e, aplicando o CPC, julgaram o mérito do processo.

O desembargador Campos Petroni, relator da apelação, as-

severou que, sem adentrar na seara do direito à religião, as fotografias colacionadas aos autos revelam que a permanência do objeto não trouxe qualquer alteração à fachada do hall de acesso aos apartamentos.

"Dizer que o condômino re-

corrente não tem direito a fixar na sua porta o rolo de pergaminho seria o mesmo que dizer que qualquer outro condômino estaria impedido de afixar em suas portas adereços de Natal, por exemplo," afirmou.

Quer trocar porta e janela com rapidez, simplicidade e sem obra?

Solicite atendimento sem compromisso.

48 3247.6714

Lohn
Esquadrias e Vidros

Florianópolis - São José - Garopaba - Criciúma | www.lohnesquadrias.com.br | Curitiba - Baln. Camboriú: 47 3264.9119

Feliz Natal e um Ano Novo cheio de prosperidade, muita alegria e sucesso todos os dias

COBRAC
COBRANÇAS DE CONDOMÍNIOS

(48) 3241-0380
www.cobraccobrancas.com.br
atendimento@cobraccobrancas.com.br

Tapetes personalizados
(48) 3375-4563 | 99146-1001

Kapermil

EDIFÍCIO PORTO RICO
EDIFÍCIO RIO TEVERE
IOS RESIDENCE
EDIFÍCIO CASABLANCA

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

Seguro Condomínio
Segurança e tranquilidade para síndicos e moradores

Nosso atendimento faz a diferença

48 3029 4400 | 48 98408 7909 | www.jomani.com.br
Arcipreste Paiva, 85 - 1 e 2º andar - Centro - Fpolis

JOMANI
CORRETORA DE SEGUROS

ADELANTE
COBRANÇAS DE CONDOMÍNIOS

(48) 3222-5611
www.adelantecobrancas.com.br

BOAS FESTAS!

Que os desafios do próximo ano se transformem em oportunidades de crescimento e realizações.
A Equipe Adelante deseja a todos um Feliz Natal e um 2018 repleto de felicidade e paz!