

Jornal dos Condomínios

ANO 13 - Nº 156 - NOVEMBRO 2014 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

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

30 de novembro é Dia do Síndico

Você já foi síndico? Somente é capaz de entender um síndico quem já atuou, verdadeiramente, como um. Para ser síndico é preciso ter vocação e disposição já que o sistema condominial requer, a cada dia que passa mais informação e habilidade por parte do gestor. Em alusão ao Dia do Síndico, comemorado no dia 30 de novembro, a equipe do Jornal dos Condomínios buscou a opinião de alguns síndicos para relatar suas experiências na gestão dos condomínios.



Páginas 8 e 9

Luiz Frantz, síndico do Condomínio Villaggio Di Capri, em Florianópolis

Em SC

BALNEÁRIO CAMBORIÚ

Verão sem incêndios

Página 10

PAISAGISMO

Novas ideias verdes

Página 6

INFORMAÇÃO

Leitura facilitada a gestão

Página 7

RECEITA

Alta rotatividade de empregados

Página 4

Sacadas: fechadas ou abertas?

Página 3

PARABÉNS
PARA AQUELES QUE ESTÃO SEMPRE EM BUSCA DA UNIÃO, HARMONIA E MANUTENÇÃO DE UM BEM COMUM, NOSSO RESPEITO AOS SÍNDICOS E SÍNDICAS.

30 DE NOVEMBRO • DIA DO SÍNDICO

DUPLIQUE SANTA CATARINA
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS
UMA HOMENAGEM AO DIA DO SÍNDICO

20 ANOS Tech New
Arquitetura & Consultoria
Especializada em Condomínios

- Pinturas prediais
- Laudos técnicos
- Tratamento estrutural

www.tn1.com.br
(48) 9982 8141 / 3235 2379
contato@tn1.com.br

Sensato
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

PIONEIRISMO COMPROMISSO SOLIDEZ
DESDE 1969

FLORIANÓPOLIS: 48 3224.2585
R. João Pinto, 30 - Centro
CEP 88075-310 - Florianópolis, SC

ESTRETO: 48 3248.3668
R. São José, n. 472 - Balneário
CEP 88075-310 - Florianópolis, SC

www.sensato.com.br
Twitter.com/sensato
Facebook.com/sensatocondominios

Proteja seu patrimônio com câmeras de segurança da Khronos.

Khronos
grupokhronos.com.br
3381 9999

VAI PINTAR O PRÉDIO?

Pequeno
EMPREITEIRA DE PINTURA

30 ANOS
ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA

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

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

30 de novembro | Dia do Síndico

Pontual
COBRANÇAS

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

DAVID PINTURAS
30 Anos Mudando Cores e Conceitos

- PINTURAS PREDIAIS
- REFORMAS
- CONSTRUÇÕES

ATENDIMENTO À CONSTRUTORAS E CONDOMÍNIOS

www.davidpinturas.com.br
davidpinturas.condominios@hotmail.com

(48) 3346 4545
(48) 9106 8446

EDITORIAL

Ser síndico, uma grande experiência de vida

30 de novembro é Dia do Síndico, uma data especial para a equipe do Jornal dos Condomínios. Nesta edição preparamos uma matéria para homenagear nosso principal leitor. Mais que ocupar um cargo de liderança e função cidadã na sociedade, os síndicos tornam diariamente a vida de inúmeras famílias muito melhor. Preocupam-se com a segurança e o bem estar de nossos filhos, com a valorização de nosso patrimônio, resolvem inúmeros problemas enquanto estamos em nosso trabalho ou até mesmo dormindo tranquilos. Síndico está sempre na linha de frente, não tem hora certa de trabalho, pois um cano pode estourar a qualquer momento, e mesmo assim desempenha a função com dedicação e paciência.

Muitas vezes é obrigado a tomar decisões difíceis,



pois muitas responsabilidades lhe são atribuídas. Ser síndico com certeza é uma grande experiência de vida e somente é capaz de entender outro síndico, quem já atuou como tal. A todos eles nosso respeito e admiração!

Nesta edição temos ainda o registro da manifestação dos síndicos em Balneário Camboriú, na luta por uma conta de água mais justa.

Abordamos também a rotatividade dos trabalhadores do condomínio e o desafio de selecionar, motivar e manter bons funcionários. Confira a recomendação de leitura de síndicos e conselheiros para embasar ações administrativas, entre outros assuntos interessantes para iniciar a temporada de verão com segurança. Boa leitura!

Ângela Dal Molin

EXPEDIENTE

Jornal dos Condomínios

Direção Geral - Ângela Dal Molin - jornaldoscondominios@yahoo.com.br - **Coordenação editorial** - Vânia Branco - jornaldoscondominios@terra.com.br - **Textos Florianópolis** - Graziella Itamaro, Cesar Dias - **Textos Criciúma** - Soraya Falqueiro - **Revisão** - Tony Rodrigues - **Diagramação**: Edson Egerland - **Impressão**: GRUPO RBS - **Redação**: (48) 3028 1089 redacao@condominiosc.com.br **Para anunciar**: (48) 3207 6784

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.

informe comercial

Seu condomínio não está na internet?

Fale com a sua administradora: transparência e comodidade para todos

Pensando em aproximar a administração e os condôminos, desenvolveu-se uma solução para disponibilizar todos os registros do condomínio para serem acessados pelos condôminos de forma rápida, segura e eficiente. Utilizando-se das facilidades e comodidades proporcionadas pela internet foi desenvolvido o SGCONLINE. Trata-se de um canal de comunicação e relacionamento entre os condôminos e a administração do Condomínio utilizando a Internet de forma prática e segura. Com este serviço, a administradora de condomínios passa a interagir com os condôminos de forma transparente, dando acesso amplo às informações administrativas do seu condomínio, através de uma interface prática, inteligente e de fácil utilização. Os serviços on-line facilitam a vida de todos no condomínio, com maior qualidade, comodidade, velocidade e transparência na prestação de contas sem que o condômino tenha que se locomover até a administradora, facilitando assim seu objetivo, evitando filas, desperdício de tempo e conseqüentemente dinheiro. Também os

síndicos, utilizando-se destes serviços on-line, contam com uma valiosa ferramenta para auxiliar sua gestão, tornando mais ágil o seu contato com a administradora, e principalmente dando transparência à sua gestão. O uso destas facilidades está ao alcance de qualquer condômino que tenha acesso à internet, seja de casa, do trabalho, do smartphone ou tablet, em salas de internet pública, inclusive em viagem. Esta tecnologia permite a emissão de Demonstrativos, Balancetes Financeiros, Listagem de Unidades, Posição de Pagamentos, Atas e Editais, Convenções, Regimentos, Legislações, boletos (a vencer / vencidos), reduzindo despesas do condomínio e tempo do condômino. Além disso, os condôminos poderão solicitar serviços, sugerir melhorias, fazer diversas requisições e reclamações, a qualquer momento, interagindo com a administradora de seu condomínio.

Para mais informações entre em contato com a Systemar Informática Aplicada, pelo fone (47) 33674093, e-mail systemar@systemar.com.br ou pelo site www.systemar.com.br

Atenção Síndico e Condômino !
Você tem acesso às informações do seu condomínio a qualquer hora?
Ainda não???

Está na hora de conhecer
o **SGCONLINE**



- ✖ Emissão de 2º via de boletos;
- ✖ Consultas à convenção, regimento interno e atas;
- ✖ Acesso à toda prestação de contas de seu condomínio;
- ✖ Fotos de obras
- ✖ E muito mais...

Consulte sua Administradora!

Saiba mais em:

www.sgconline.com.br

www.systemar.com.br
www.sgconline.com.br
47 3367.4093
systemar@systemar.com.br
Balneário Camboriú - SC

systemar 
INFORMÁTICA APLICADA



Contabilidade & Assessoria

Contabilidade para Condomínios e empresas

(48) 3223 5332 / gtc@gtccontabilidade.com.br

O Cliente GTC Contabilidade agora pode contar com serviços diferenciados para facilitar seu dia a dia!

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

www.gtccontabilidade.com.br



DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA



Adm. de Condomínios
Síndico Profissional
Consultoria

www.portalexato.com.br

(48) **3322-3579**

Álvaro de Carvalho, 101 - 3º andar - Florianópolis

REGIMENTO

Sacadas: fechadas ou abertas?

O fechamento de sacadas ainda é motivo de dúvidas freqüentes entre os moradores

Graziella Itamaro

Espaços restritos abertos ou fechados, as sacadas são pauta comum em muitas reuniões condominiais. Quando respeitada a convenção interna de cada condomínio, esses ambientes podem ser bem aproveitados pelos moradores, com a colocação de plantas, cadeiras, mesas e outros acessórios para momentos de lazer, valorizando ainda mais o imóvel. É preciso lembrar aos condôminos, porém, que, apesar de as sacadas fazerem parte da área privada que compõe o imóvel, elas não podem ser usadas de qualquer forma.

Síndica profissional e advogada na área de condomínios, Cíntia Maria Pasetto Gava explica que do ponto de vista legal a área interna da sacada é de propriedade exclusiva do proprietário do apartamento. Porém, a especialista ressalta que as paredes externas, esquadrias e acessórios que compõem a fachada do edifício são partes em comum e, portanto, não podem ser alteradas sem o consenso dos demais proprietários. “O

regimento interno ou as assembleias dos condomínios devem definir o que pode e o que não pode ser colocado nas sacadas, pois a lei não especifica esse item, deixando a critério do condomínio definir tais autorizações ou proibições”, esclarece.

VALORIZAÇÃO DO AMBIENTE

Na avaliação da arquiteta Larissa Duarte Prazeres, para quem mora em apartamento a sacada é uma boa opção de espaço a ser explorado. “Abertas, as sacadas podem funcionar como pequenos jardins, com móveis e materiais específicos que valorizam o ambiente. Quando fechadas com vidros, podem ampliar a área interna dos apartamentos, mas o morador não pode fazer isso por conta própria, é preciso estar de acordo com o regulamento do condomínio e ter cuidado para não sobrecarregar a estrutura do prédio”, explica.

Para o arquiteto Luiz Fernando Motta Zanoni, após decidir sobre o fechamento ou não

do espaço, deve-se buscar projetos que, além de bonitos esteticamente, sejam funcionais e garantam o conforto e a segurança dos usuários. “Em sacadas abertas a tendência de mobiliário é por materiais como fibras sintéticas ou madeira natural, que são mais resistentes e podem ficar expostas ao sol. No caso das sacadas fechadas, deve-se analisar se a estrutura suporta as alterações, como por exemplo, a retirada de portas e a elevação de pisos”, recomenda o arquiteto.

PADRÃO

Paulo Fernando Laux é síndico do condomínio Boulevard Coqueiros e está bem familiarizado com o assunto. “Nossas sacadas seguem o regulamento interno. Se abertas, as paredes não podem ser pintadas de cor diferente do edifício; quando fechadas, são permitidas somente cortinas e persianas brancas, e as portas internas podem ser retiradas desde que respeitados os limites técnicos”, explica.

Segundo Gava, a questão do fechamento das sacadas é polêmica, pois há quem entenda



O fechamento da sacada é uma boa opção para ampliar a área interna do apartamento, mas deve ter a aprovação da assembleia

que a aprovação do fechamento necessita da aprovação com quorum qualificado, ou seja, dois terços dos proprietários. Porém, existe também o entendimento de que o fechamento, principalmente se for feito com vidro transparente, não é considerado alteração de fachada, portanto a aprovação não necessitaria de

quorum qualificado, bastando a aprovação da maioria simples dos presentes em assembleia, especialmente convocada para esse fim. “Independentemente da polêmica do quorum para aprovação, quando for aprovado o fechamento, a padronização será sempre obrigatória”, conclui a especialista.



Excelência em Vidraçaria

Tecnologia em
Fechamento de Sacadas
para o seu Condomínio

REIKI
ENVIDRAÇAMENTO COM TECNOLOGIA

Características da Tecnologia REIKI:
Permite abertura total ou parcial
Sem esquadrias ou vidros sobrepostos
Praticidade na limpeza de vidros
Vedação especial
Segurança



(48) 3269 1120 www.artevidross.com.br | contato@artevidross.com.br



HEICS AUTOMAÇÃO
SOLUÇÕES INTELIGENTES

- Circuito fechado de TV (CFTV)
- Vídeo porteiro
- Cerca Elétrica
- Sistemas de comunicação
- Assistência técnica especializada

Automação de ambientes

www.heics.com.br



Contratos de
Assistência
Técnica
24 horas
a partir de
R\$ 150,00

Jean Cruz
CREA 116955-1
48 3206.3998
9144.8282

A vida sempre me tira de casa.
Mas eu nunca me desligo dela.

Acompanhe sua família pelo tablet, celular ou computador. É a tecnologia ajudando a proteger as coisas que você mais ama.



Proteja seu patrimônio com câmeras
de segurança da Khronos.



grupokhronos.com.br
3381.9999

FUNCIONÁRIOS

Troca-troca na equipe

O desafio de selecionar, motivar e manter bons funcionários

Graziella Itamaro

No Brasil, segundo levantamento do Departamento Intersindical de Estatística e Estudos Socioeconômicos (DIEESE), na década entre 2001 e 2010, a taxa de saída de empregados das empresas por iniciativa da empresa ou do empregado saltou de 45% para 53% ao ano. Esta rotatividade gera efeitos dramáticos no bom andamento dos negócios e na própria competitividade das empresas.

Uma grande preocupação dos empregadores, a saída de funcionários é sempre um desafio para as empresas e nos condomínios não é diferente. Alguns estudos apontam que o custo médio para substituir um colaborador fica entre 48 e 71% do salário do profissional.

CUSTOS

O custo de rotatividade de pessoal pode ser calculado somando-se as despesas de rescisão de contrato de trabalho, de seleção e treinamento, de adaptação e outras variáveis como custos com advogados e ações judiciais. “Muita rotatividade de empregados num condomínio impacta na receita de forma substancial tanto pelas despesas com as rescisões trabalhistas, como com as despesas extras causadas pelo possível uso inadequado de equipamentos ou danos à estrutura, que, muitas vezes são muito caros”, avalia a advogada trabalhista Ester Eloisa Addison.



Ester Eloisa Addison: alta rotatividade de empregados pode impactar a receita dos condomínios

Na avaliação da advogada, um empregado sem qualificação, sem treinamento ou sem comprometimento com o condomínio não é proativo e pode deixar de fazer uma manutenção preventiva em equipamentos ou prevenir problemas que seriam facilmente solucionáveis com as técnicas corretas. “Colaboradores de longa data, bem treinados e motivados conhecem bem o condomínio e os procedimentos do edifício e, por consequência, resolvem os problemas que surgem com mais presteza e eficiência”, esclarece Ester.

Segundo a advogada, a rotatividade de funcionários acontece por vários fatores, e entre os principais estão as más condições de trabalho, a oferta de melhores condições em outros ramos, a falta de motivação dos empregados

e a falta de qualificação para as várias funções que há num condomínio, principalmente quando é de grande porte. “Até um tempo atrás, por exemplo, um porteiro apenas abria o portão e atendia ao interfone. Hoje, além desses procedimentos, há equipamentos modernos para serem operados e monitorados, como os de controle de acesso e o controle interno de TV”, explica.

SEGURANÇA

A rotatividade não é apenas um desafio da área de recursos humanos, ela possui impactos sobre a segurança do condomínio. Na avaliação da advogada, além do fator financeiro e de gestão, a alta rotatividade também possibilita que muitas pessoas estranhas

passem a conhecer o interior e a rotina do edifício, como também dos condôminos, colocando em risco a segurança que hoje é uma das maiores preocupações de todos. “Tenho conhecimento de diversos inquéritos policiais que concluíram pela participação indireta de empregados em assaltos a condomínios e outros crimes. Por isso, não somente o condomínio deve evitar a alta rotatividade de empregados como também os condôminos devem estar atentos aos prestadores de serviços que contratam para as unidades”, alerta.

Também advogada e proprietária de uma empresa que presta assessoria para condomínios, Dirlei Magro afirma que a alta rotatividade existe apenas em alguns condomínios específicos. “Isso depende do gestor e da forma como ele conduz a relação trabalhista, e também, é claro, do tipo de empregado contratado. Mas, geralmente não vejo uma rotatividade excessiva nos condomínios da região”, diz.

Na avaliação da profissional, um dos fatores que eleva a rotatividade é a forma como a relação trabalhista é conduzida. “Infelizmente o empregado não chega pronto e não temos muitos profissionais bem preparados nesse ramo, portanto se não houver boa vontade e tolerância para que os ajustes sejam feitos acontece muita rotatividade. Além disso, outro fator que colabora para a saída de funcionários é que as pessoas estão estudando mais e com isso almejando melhores cargos e salários”, relata Dirlei.

IMPACTOS

De acordo com a profissional, os impactos da rotatividade nas despesas do condomínio estão ligados aos pagamentos de verbas rescisórias, incluindo férias, 13º salário e FGTS, essa última um gasto especificamente rescisório e que pode ser bastante alto, dependendo do tempo de contrato. “Podemos calcular esse gasto com meio salário a cada ano trabalhado, visto que a indenização é de 50% do valor depositado de FGTS ao empregado”. Para evitar uma grande rotatividade, Dirlei orienta que seja feita uma boa escolha na contratação e que haja tolerância para que o funcionário se ajuste conforme as necessidades do condomínio.

Fator relevante em toda empresa, a motivação dos colaboradores sempre passa pela área financeira. Na avaliação de Dirlei uma boa forma de motivar com gastos menores é o fornecimento de vale refeição, que no caso dos condomínios não é obrigatório, além de um convênio de saúde, são bons incentivos. “Equipamentos e máquinas modernas que ajudam na área de limpeza tornando o trabalho menos pesado aos faxineiros; treinamentos para porteiros e zelador; e reuniões periódicas com incentivo aos pontos fortes dos empregados também contribuem para a motivação dos profissionais”, conclui Dirlei.

Desde 1980

ORTECON
SERVIÇOS CONTÁBEIS

Contabilidade e Assessoria para Condomínios Residenciais e Comerciais

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

META
CONDOMÍNIOS & CONTABILIDADE

A SOLUÇÃO PARA A GESTÃO DO SEU CONDOMÍNIO

Solicite orçamento!

(48) 3028.4477 | 3223.2318 | 3028.1400

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

A liberdade que você sempre quis!

GRUPO SUPORTE
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
SERVIÇOS E SEGURANÇA
RECURSOS HUMANOS

FALE CONOSCO: (48) 3222 7023

WWW.GRUPOSUPORTESC.COM.BR

Na hora de escolher a melhor assessoria para seu condomínio, conte com a Brognoli.

Solicite a visita de um consultor e conheça as vantagens.

48 3029.6089
condcomercial@brognoli.com.br

BROGNOLI
CONDOMÍNIOS

Uniformes para todo tipo de trabalho em condomínios e empresas

Loja do Guarda Pó
Uniformes Profissionais

www.lojadoguardapo.com.br

Loja 1: Rua Tenente Silveira, 443 - Centro - Fpolis/SC - Tel/Fax: (48) 3223 7088
Loja 2: Rua Tenente Silveira, 225 Lj 3 - Centro - Fpolis/SC - Tel: (48) 3224 3142
Loja 3: Avenida Brasil, 811 - Centro - Balneário Camboriú/SC - Tel: (47) 3363 9270
Loja 4: Rua Prefeito Reinoldo Alves, 1135 - Passa Vinte - Palhoça/SC - Tel: (48) 3344 3760
Loja 5: Rua José Gonzaga Regina Lima, S/N Lj 3/4 - Kobarzol - São José/SC - Tel: (48) 3247 4959 / 3247 4952

PONTO DE VISTA

Uma força a ser descoberta

Por Luiz Fernando de Queiroz

Os condomínios do Brasil, se coletivamente organizados, seriam uma grande força social, mais uma via de apoio à transformação do país em um estado moderno.



do síndico ou administradoras, terá maior resultado do que se voltado a moradias individuais. O ganho é de escala. Em média, em cada condomínio, vivem pouco mais de 50 famílias. É um número que não pode ser desprezado.

A coleta do óleo de cozinha, destinando-o à reciclagem, é outro tópico que deve merecer consideração. Uma campanha objetiva, direcionada aos condomínios, permitirá a obtenção de ganhos significativos pelo simples motivo de que a afluência dos prédios facilita a logística do recolhimento do óleo usado.

A tese é simples.

Devido à dimensão continental do Brasil e às dificuldades na implantação de novos costumes, é possível obter melhores resultados em qualquer programa que envolva a população, valendo-se da elevada concentração de habitações nos condomínios brasileiros como meio canalizador de ações sociais.

Não temos estatísticas oficiais, mas é fácil concluir que pelo menos um terço das famílias brasileiras vive e trabalha, atualmente, em edificações reguladas pelas normas condominiais. Isso corresponde a mais de 60 milhões de pessoas.

No caso da coleta seletiva do lixo, por exemplo, o esforço público ou privado que for direcionado aos condomínios, por intermédio

Da mesma forma, qualquer proposta de economia de água será mais eficaz se tiver o condomínio como o centro de suas atenções. E assim por diante.

O potencial de ação dos condomínios coletivamente considerados parece não ter chamado a atenção, ainda, das pessoas que determinam as políticas públicas do país. Mas é importante que passe a ser levado em conta.

Não se está a dizer que seja

tarefa fácil mobilizar síndicos, administradoras e condôminos de qualquer cidade ou região. Para tanto, são necessários todos os meios comunicativos e de persuasão. O que se enfatiza é que tais meios, quando utilizados, poderão trazer a resposta esperada com menos custo para a iniciativa.

Nessa perspectiva, destaca-se a figura do síndico, líder natural da comunidade de residentes ou usuários, a quem deve ser destinado papel singular e indispensável na organização e na obtenção das metas a serem atingidas.

O investimento que se fizer nos condomínios, pela lei natural da imitação de comportamentos, fará com que a parte da população que reside em casas isoladas também adote atitudes assimiladas, com reflexos positivos para toda a sociedade. Prova disso temos em Curitiba, onde prédios que cuidam de seus jardins com esmero têm sido alvo de imitação pelos proprietários de outras edificações.

O recado está dado. É de graça para quem quiser aproveitá-lo.

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

INFORME CONDOMÍNIOS



NOTÍCIAS DE CONDOMÍNIOS E MERCADO IMOBILIÁRIO | NOVEMBRO/2014

IPTU segue em discussão



Fonte: Divulgação

O SECOVI Florianópolis/Tubarão, em parceria com um grupo de entidades empresariais e profissionais, tem trabalhado ativamente desde 2013 contra o acréscimo abusivo do IPTU e ITBI na capital catarinense. No dia 5/11 o Órgão Especial do Tribunal de Justiça (TJ/SC) declarou a lei complementar 480/2013 parcialmente inconstitucional, limitando o reajuste do IPTU a no máximo 50% e mantendo as alíquotas do ITBI em 3%.

Apesar das vitórias na limitação do reajuste e da vigência somente para 2015, o SECOVI aguarda a publicação do Acórdão para avaliar o caminho jurídico a seguir. Além disso, continuará dialogando com a Prefeitura para que o reajuste do IPTU não chegue a estes patamares, que as alíquotas do ITBI sejam reduzidas e que o IPTU social seja revisado, já que há indícios de concessões inadequadas.

Segundo o presidente do Sindicato, Fernando Willrich, nos últimos 17 anos a valorização dos imóveis foi muito maior do que o reajuste nos salários, tornando o IPTU um imposto extremamente oneroso, afetando a capacidade contributiva das famílias. "É necessário fazer uma ampla discussão sobre este tributo, pois a consequência para as famílias que residem nestas áreas valorizadas e o impacto sobre a economia do município são imprevisíveis. Por acreditarmos que o melhor caminho é sempre a democracia, as entidades reafirmam sua disposição de contribuir com o desenvolvimento econômico e social de Florianópolis através da efetivação do Conselho de Desenvolvimento do município e da Comissão de Avaliação da PGV já criadas por lei municipal", comenta.

Em discussão desde o ano passado, o aumento do IPTU foi calculado com base na nova planta genérica de valores elaborada pela prefeitura. A proposta previa aumentos do tributo em regiões que tiveram maior valorização imobiliária e a criação do IPTU Social para regiões mais carentes.

Secovi promove evento em homenagem ao Dia do Síndico

Para aquele que passou o ano inteiro se dedicando a organizar e facilitar a vida de muitos moradores chegou a vez de comemorar o seu dia. O SECOVI Florianópolis/Tubarão irá mais uma vez homenagear aqueles que cuidam da gestão condominial. No dia 27/11 a entidade promove a palestra "A responsabilidade é sempre do síndico?".

Com o objetivo de mostrar aspectos da responsabilidade civil do síndico e da importância do seguro, o encontro é comandado pelo jornalista Renato Igor (TVCOM/CBN) e tem a participação dos especialistas Fernando Willrich, Walter Jorge Júnior e Danilo Silveira, da Mapfre (SP), no Castelmor Hotel, às 19h. Garanta já a sua inscrição, pois as vagas são limitadas.

Mais informações pelo telefone (48) 3209-5439, e-mail contato@secovifloripa.com.br ou no site www.secovifloripa.com.br/eventos. O painel conta com o apoio do Jornal dos Condomínios, Secovimed e Creci-SC, além de ser patrocinado pela C Dávila Corretora de Seguros e Mapfre Seguros.



Europa proporciona água limpa e saudável na medida que você quer, com a qualidade que você precisa. São produtos com diversos modelos e tecnologias. **Consulte-nos!**

CMC - DISTRIBUIDOR AUTORIZADO
VENDAS E ASSISTÊNCIA TÉCNICA
CENTRAL DE ATENDIMENTO
TEL.: (48) 3952-9900
CONTATO@EUROPAFILTROSSC.COM.BR

Playgrounds para condomínios

(47) 3373.0893 / 3373.0693

Sua diversão Começa AQUI!

www.krenke.com.br

Departamento pessoal
Assessoria Contábil / Jurídica

NOVO ENDEREÇO: Rua Felipe Schmidt, 315 - Sala 601 - Centro - Fpolis (48) 3223 5492

www.plac.srv.br

"Há 24 anos no mercado fazendo mais que amigos, conquistando parceiros"

CONDOMÍNIO & CIA

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

Fotos: Paolita Rojas

AMBIENTES

Novas ideias verdes

Paisagismos levam qualidade de vida aos condôminos

Kalyne Carvalho

Cultivar plantas no condomínio gera inúmeros benefícios, para além da estética. De acordo com o livro publicado pela NASA, *How To Grow Fresh Air* (Como Produzir Ar Fresco), as plantas filtram o ar, absorvendo toxinas, eliminando poluentes e gases tóxicos. Capazes de agir também favoravelmente no humor dos moradores, reduzindo índices de depressão. A arquiteta Glaci Refosco, em parceria com o biólogo Edson Egerland, inserem nos condomínios de Santa Catarina dois trabalhos de paisagismo, "Parede verde" e "Jardim em Conserva", ambos confeccionados com material reciclado.



Modelo de terrário para áreas fechadas dos condomínios

PAREDE VERDE

Consiste na fixação de uma estrutura de PVC, plástico reciclado, na parede, onde são instalados pequenos vasos de plantas que formam uma parede verde de várias espécies. De acordo com Glaci Refosco, o Condomínio Cláudia, em Florianópolis, é o primeiro da cidade a receber o projeto. "Faremos um muro inteiro com parede verde. O projeto está em fase de conclusão", diz. A síndica do condomínio, Áurea Maria Araldi, acredita que o residencial ficará mais bonito e alegre com a obra de paisagismo. "A arquiteta

sugeriu, achamos bonito. Vai dar um aspecto mais alegre, com um pouco de verde, porque do jeito que está, só o muro, é meio triste", diz. A síndica explica os próximos passos que antecedem a execução da reforma. "Estamos aguardando o projeto ficar pronto para fazer uma reunião com os condôminos, para discutir o rateio para a obra".

Segundo Edson Egerland, as espécies de plantas são escolhidas de acordo com a adaptação do local. "Fazemos uma avaliação prévia para atender a necessidade do condomínio. Dependendo da disposição solar selecionamos a

planta. Algumas precisam de mais exposição, outras menos, e há aquela que pode ser cultivada em sombra", explica. A Parede Verde recebe sistema de irrigação própria que goteja o volume de água necessário para a manutenção da planta. A arquiteta esclarece que o sistema não prejudica a estrutura do prédio, sem riscos de formação de umidade nas paredes. "O material aplicado impermeabiliza a parede, que não recebe qualquer contato com a água. Além disso, a irrigação é automatizada na medida certa para absorção da planta, sem excesso", explica.



Terrários e jardim vertical criado pelo biólogo Edson Egerland para sala comercial do Edifício Ilha Bela, em Jurerê Internacional

JARDIM EM CONSERVA

Para áreas internas, como hall de entrada, salão de festas e demais ambientes fechados, Edson Egerland chega com a novidade do "Jardim em Conserva". Ele criou a ideia que, segundo conta, foi "por acaso". "Um dia, passeando no sítio de um amigo, colhi alguns musgos e, para aplicar uma técnica, utilizei um vidro de palmito, único recipiente que tinha disponível. Fiz a criação, levei para

o trabalho e recebi pedidos de vários dos meus colegas para a confecção de muitos outros", conta.

A técnica utilizada, o terrário, consiste na criação de um paisagismo em miniatura dentro de um recipiente que, por ser mantido sempre fechado, propicia as condições necessárias para a planta realizar, sozinha, o processo de ecossistema, executando o ciclo completo da água, sem que precise ser regada. "A planta respira, produz o oxigênio e realiza o ciclo. O segredo está na quantidade de água que é inserida na hora do plantio", explica.

De acordo com o biólogo, para essa técnica, as espécies que melhor se adaptam são aquelas que gostam de um ambiente mais úmido e com pouca claridade, como os musgos, árvores da felicidade, palmeirinhas, entre outras. Na técnica do terrário a exposição solar em excesso pode matar a planta ao provocar um efeito estufa devido ao calor.

PEREIRA JORGE
condomínios desde 1969

Precisando de assessoria realmente completa? Fale com quem entende do assunto!
43 anos prestando serviços de qualidade e eficiência.

(48) 3225-1934

www.pereirajorge.com.br

Assessoria Contábil completa para Condomínios

Rua Hermann Blumenau, n° 253, sobreloja - Centro- Fpolis/SC

Sensato
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

PIONEIRISMO
COMPROMISSO
SOLIDEZ

DESDE 1969

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

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

www.sensato.com.br
Twitter.com/SensatoCondominio
Facebook.com/SensatoCondominio

GRUPO VIG SUL
VIG
www.vigservicos.com

Monitoramento a
partir de
R\$ 70,00 mensais



CERCA ELÉTRICA • LIMPEZA E CONSERVAÇÃO • VIGILÂNCIA PATRIMONIAL

CIRCUITO INTERNO DE CFTV • MONITORAMENTO ELETRÔNICO 24H

Rod. Virgílio Varzêa, 2128 - Saco Grande - Fpolis | comercial@vigservicos.com | (48) 3952 4800 8482 2597

Gestão Profissional para
o seu Condomínio com
Soluções Integradas.

(48) 3025 5255
www.regecon.com.br

EM NOVO ENDEREÇO:
R. Cristóvão Nunes Pires, 110
sala 203 • Hoepcke Blue Center
88010 120 • Florianópolis • SC





INFORMAÇÃO

Leitura facilita a gestão

Síndicos recomendam a leitura para embasar ações administrativas

Kalyne Carvalho

Tamanha é a complexidade do serviço prestado pelo síndico de gerenciar o condomínio que vários autores, especialistas em diversas áreas, publicam obras de leitura técnica a fim de embasar e dar suporte para a execução desse trabalho. É perceptível a diferença de gestão de um síndico que busca atualização de conteúdo mediante referências bibliográficas, artigos e leituras que possam ajudar na administração do condomínio.

E quem sabe disso muito bem é Lêda Braga, ex-subsíndica do Residencial Diomício Freitas, em Florianópolis, no ano de 2013. Em 1993, foi morar no edifício, e ainda como condômina, a primeira atitude que tomou foi solicitar ao síndico uma cópia de todo o Livro de Ata, para se inteirar de todas as decisões e debates anteriores, a fim de atingir participação efetiva nas assembleias. Também tirou cópias da Convenção e do Regimento Interno para conhecer os direitos e deveres do condômino.



Lêda Braga, ex-conselheira e ex-subsíndica do Residencial Diomício Freitas, em Florianópolis, já leu mais de 50 livros na área de condomínio

algun assunto tratado, citava os artigos do Código Civil, da CLT, da Convenção ou do Regimento Interno para embasar o meu argumento e isso eu só consigo porque leio muito", conta. Ao longo desses anos, ela constatou que a falta de informação sobre o assunto é geral entre os condôminos. "Às vezes, o condômino interfone para perguntar se a Convenção ou Regimento Interno faz alguma referência sobre barulho. Identifico os artigos no texto e outras referências para dar a resposta". Em sua estante, com mais de 50 livros relacionados a condomínio, Lêda leu todos. "Eu adoro ler. Estou vivendo em sociedade e para viver em sociedade eu preciso saber das regras. Para entender as regras, preciso ler", conclui dando sugestões de leituras: "Revolucionando o Condomínio" de Rosely Benevides de Oliveira Schwartz e "Sou síndico, E Agora?" de Cristiano de Souza Oliveira.

SOLUÇÕES

A síndica do Condomínio San Felipe, Sandra Borba Fiala, relata que a leitura ativa a mente e possibilita a criação de ideias e soluções para a gestão. Ela afirma sentir a necessidade da leitura até para estabelecer diálogo com os condôminos. "É preciso se informar para saber responder corretamente as perguntas

dos moradores e funcionários, que são muitas", apontou. Segundo Sandra, o conteúdo que mais requer leitura é a legislação. "O conteúdo jurídico é vasto. São muitas leis das quais precisamos estar cientes desde o começo do mandato. Então, é necessário ler muito".

Em Balneário Camboriú, a síndica profissional Giovana Menegatti afirma: "é cada situação estranha que se você não lê não tem como sair bem de certos conflitos". A síndica recomendou a leitura do Jornal dos Condomínios, destacando a experiência compartilhada de outros síndicos nas edições. "É extremamente útil saber o que os demais gestores estão vivenciando. Leio as experiências deles, que mencionam desafios pelos quais tiveram de passar e com isso aprendo como evitar problemas e gerar soluções na minha administração", disse. Ela cita a importância do síndico se atualizar também sobre os acontecimentos da cidade e região. "Por exemplo, estamos tendo problema de falta de água na cidade, informação importante aos condomínios repercutida nos jornais". Giovana também leu "Revolucionando Condomínios", de Rosely Schwartz e recomenda. "Livro muito prático, linguagem clara e repleta de informações úteis. Todos os síndicos deveriam ler", disse.

DICAS DE LEITURA

Selecionamos algumas obras que poderão auxiliar os síndicos na administração dos condomínios. Confira:

Estou Síndico. E Agora?!

Autor: Romeo Boettcher

Editora: AGE

Estou síndico. E agora?! é apresentado na forma de verbetes contendo perguntas e respostas sobre temas relativos à gestão e à convivência das pessoas no âmbito dos condomínios edilícios. Aborda procedimentos práticos e questões jurídicas, abrindo caminho para que o cargo de síndico seja bem exercido, buscando fazer, ao mesmo tempo, que proprietários e moradores entendam o quanto medidas administrativas implementadas não decorrem de caprichos pessoais, mas constituem providências necessárias para a gestão dos condomínios.

Técnicas de Segurança em Condomínios

Autor: José Elias de Godoy

Editora: SENAC SP

O autor, oficial da Polícia Militar do Estado de São Paulo, apresenta um conjunto de medidas para tornar mais eficazes os procedimentos das equipes de segurança, capacitando-as e fornecendo meios para que moradores

e funcionários de condomínios estabeleçam uma rede de colaboração de modo que, juntos, alcancem um bom nível de proteção.

Condomínio Em Foco: Questões do dia a dia

Autor: Luiz Fernando de Queiroz

Editora: BONIJURIS

Sou obrigado a pagar dívidas de períodos anteriores à aquisição do imóvel? Dano provocado por infiltrações. Quem paga a conta? Como aumentar a segurança do condomínio? Essas e outras questões cotidianas são abordadas de forma objetiva, divertida e de fácil leitura nesta obra direcionada a todos que vivem em condomínio.

Assembleias de Condomínios - Aspectos Jurídicos

Autor: Walter João Jorge Junior

Editora: Ledze

Este manual prático do escritor catarinense aborda o assunto organizando em quatro capítulos de desenvolvimento, passando pela instituição e constituição do condomínio, pelos órgãos administrativos e, por fim, pela análise das peculiaridades das assembleias frente ao Código Civil de 2002 e suas inovações.

LEITURA ESPECIALIZADA

Além dessas atitudes começou a adquirir livros na área e o primeiro que comprou foi "Condomínio e Incorporação no Registro de Imóveis", de Mário Pazutti Mezzari. Através da leitura desse livro ficou conhecendo a Lei 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Em 2002 adquiriu "Revolucionando o Condomínio", de Rosely Benevides de Oliveira Schwartz, e o que mais lhe chamou a atenção nesse livro, é que "ênfata a participação e a colaboração de todos na tentativa de criar uma convivência pacífica, equilibrada e ética", diz.

Obtendo destaque nos debates, Lêda foi eleita em dezembro de 2012 para fazer parte do Conselho Consultivo, sendo a mais votada, e chegou a presidir o grupo. "Quando eu não concordava com

A SOLUÇÃO PARA A SEGURANÇA DO SEU CONDOMÍNIO ESTÁ NESTA FECHADURA

E mais,
Pode ser acionada pelos principais controles de acesso e interfones

Fechadura Eletromagnética

Vantagens

- Sua porta **NUNCA FICARÁ ABERTA***
- Adaptável a **QUALQUER TIPO DE PORTA**
- Totalmente **SILENCIOSA**
- Garantia de **5 ANOS**

*Utilizado em conjunto com mola de retorno

Solicite uma visita:

LIGA
SISTEMAS DE SEGURANÇA E AUTOMAÇÃO PREDIAL

(48) 3047 4547 | 8842 0156
comercial@ligasc.com.br

Frederico Afonso, 4161 | Ponta de Baixo - São José/SC

Integradora
Automatiza
SISTEMAS DE SEGURANÇA E AUTOMAÇÃO

CONDOMÍNIO LIMPO E ORGANIZADO SÓ COM A SC LUCAS!

PRODUTOS PARA LIMPEZA

EQUIPAMENTOS PARA LIMPEZA, PROTEÇÃO INDIVIDUAL - EPIs e JARDINAGEM

SCLUCAS
COMERCIAL

www.sclucas.com.br | comercial@sclucas.com.br | 48 3246-9918

ESPECIAL: DIA DO SÍNDICO

PARABÉNS, SÍNDICO!

Mais que ocupar um cargo de liderança, a dedicação do servir a comunidade

Kalyne Carvalho

Você já foi síndico? O questionamento do colunista Mário Corso, da Zero Hora, reproduzido pelo Jornal dos Condomínios em homenagem ao Dia do Síndico, expressa sabiamente que somente é capaz de entender um síndico quem já atuou, verdadeiramente, como um. Pois, não basta carregar o nome da função de representante do condomínio, mas assumir a responsabilidade com empenho, disponibilidade, estudo e disposição.

A função de administrar um condomínio pode ser equiparada às exigências de quem ocupa cargo de gestão em uma empresa. Sendo, no entanto, um diferencial do síndico a disponibilidade integral do dia durante os 365 dias do ano, sem feriados ou turnos de descanso. Isso porque é imprevisível saber quando um dos inúmeros condôminos precisará tocar a campanha para relatar um acontecimento que requer solução inadiável. Agir na ocorrência de um cano que estoura, um portão

informação, habilidade e experiência por parte do gestor. As edificações desse tipo são numerosas e o mercado da construção civil projeta estruturas com um número crescente de apartamentos, verdadeiros arranha-céus, abrigando famílias que passam a conviver e compartilhar de áreas comuns, formando uma grande sociedade dentro dos condomínios. E como toda sociedade, os habitantes de um condomínio também precisam de uma organização para que possam fluir no dia a dia em harmonia. Caso contrário, tudo é o caos. Daí a importância do síndico, um representante eleito para manter a vida do condomínio em perfeita ordem.

Em alusão ao Dia do Síndico, comemorado no dia 30 de novembro, a equipe do Jornal dos Condomínios buscou a opinião de alguns síndicos para relatar suas experiências na gestão dos condomínios:

Luiz Frantz, síndico do Condomínio Villaggio Di Capri, em Florianópolis



que quebra na madrugada, uma briga entre vizinhos ou até um incêndio.

Para ser síndico é preciso ter vocação. Cada vez mais se distancia da possibilidade do amadorismo, já que o sistema condominial requer, a cada dia que passa, mais

Luiz Frantz - Há 12 anos, fui indicado por um condômino para o cargo de síndico. Conversei com a minha família, que me apoiou, e resolvi aceitar. Para mim era um novo desafio, pois era a primeira vez que partilhava da morada em

condomínio. O que fez a diferença para mim no começo do meu trabalho foi o fato de eu ter acompanhado de perto a atuação do síndico anterior. Interessado nas soluções, eu sugeria e opinava. Os primeiros anos para mim foram bem difíceis. Levou tempo para acertar tudo como a gente queria. Hoje, o condomínio flui com organização e todo mundo gosta de morar aqui. Na versatilidade da função, muitas vezes me senti psicólogo, conselheiro e meu escritório muitas vezes assume característica de confessionário aonde as pessoas vêm desabafar. Aperfeiçoei a habilidade de escutar. Aprendi a lidar com as pessoas, entendendo que cada ser humano tem a sua individualidade. Gosto muito das amizades que fiz com os condôminos, dos laços que fortaleço. Para quem almeja ser síndico um dia, eu recomendo que reconheça em si o tino para a administração, tenha interesse, se prepare, estude, conheça a legislação aplicada a condomínio, domine o regimento interno e a Convenção, esteja rodeado de uma boa equipe e carregue sempre embaixo do braço o Código Civil. Congratulo-me com os demais síndicos.

Ronaldo Dutra, síndico do Condomínio Residencial e Comercial Maison Cartier, em Balneário Camboriú



Ronaldo Dutra - Há três anos, quando o condomínio foi constituído, um funcionário da construtora ocupava o cargo de síndico. Nessa época eu fazia parte do conselho fiscal e verifiquei alguns problemas nas contas. Com as minhas participações nas assembleias, os condôminos passaram a reconhecer o meu trabalho e me indicaram. Aceitei o convite e dei continuidade à gestão do condomínio. No meu primeiro mandato, fiz algumas melhorias, em segunda eleição os condôminos pediram para que eu continuasse. Sinto que fiz a minha parte, equilibrei a situação financeira. Fico feliz com o relacionamento que compartilho com os vizinhos, as amizades que se estreitaram, ain-

da pelo reconhecimento ao meu trabalho, que me proporcionou satisfação pessoal. Durante esses anos, aprendi uma série de conhecimentos técnicos necessários para o andamento da organização. O síndico precisa ter responsabilidade, buscar se atualizar constantemente dos assuntos, das novidades de interesse à coletividade. O perfil do ocupante desse cargo deve estar preparado para resolver conflitos, e ter, além de tudo, equilíbrio emocional.

Márcio Koerich, síndico profissional, condomínio Linda Koerich, em Florianópolis



Márcio Koerich - Em 1986, eu empreendi o Condomínio Horizontal Condomínio Paraíso. Percebi então a necessidade de aprender mais sobre o que é ser síndico. Fiz dois cursos de síndico profissional para atender com mais eficiência as demandas do condomínio. Me aprofundei com o tema. Em 2011 assumi a gestão do Condomínio Linda Koerich. Essa função consiste em ter habilidade na área de gestão de pessoas. Isso é fundamental. Fico feliz e satisfeito durante esses anos com o reconhecimento por parte dos condôminos. Adquiri mais habilidade e prática de organização e gestão.



Software Online para a
Gestão de Condomínios

Síndicos e Administradoras de Condomínio. Realizem a gestão dos condomínios com maior **agilidade, transparência, segurança e economia.**

- 1- Agende o salão de festas pelo SCOND;
- 2- Aplique uma gestão efetiva das manutenções preventivas;
- 3- Saiba quais contratos estão vencendo no seu condomínio;
- 4- Receba as ocorrências do seu condomínio no SCOND;
- 5- Disponibilize documentos e informativos aos condôminos pelo SCOND;

Contatos: (48) 3047-1365 | 9929-1222 | comercial@scond.com.br | São José/SC



A minha grande lição no cargo é exercitar um pouco mais a humildade. Saber que não é por acaso que tenho duas orelhas para ouvir e uma boca para falar, saber como discordar. Deixar de lado o debate de ideias com a necessidade de ter a razão no fim. O síndico que entra em um debate para

Neusa Ellers - Eu sempre fui uma pessoa ativa, dinâmica. Na universidade e no trabalho sempre liderei alguma coisa. Sou comunicativa e tenho facilidade com o trabalho de gestão de pessoas. Percebi as minhas habilidades e identifiquei que eram condizentes com a função de síndica. Fui indicada ao cargo, nunca me candida-

gosto desse trabalho, que para mim se resume em ver todo mundo bem, com a casa em ordem. Procuo me atualizar, faço cursos, leio bastante, tiro dúvidas com os especialistas. O bom síndico tem tempo para atender as reivindicações, procura melhorar sempre e tem prazer no que faz. Eu gosto de ser síndica.



Leda Mengarda, síndica do Condomínio Villa Del Mare, em Coqueiros, Florianópolis

Leda Mengarda - Comecei a me aproximar da função de síndica fazendo parte do Conselho Consultivo da gestora anterior. Acompanhei as ações e fui pegando amor pelo trabalho. Com a intenção de propor melhorias, me candidatei e fui eleita. Como síndica, eu aprendi que a gente precisa compreender bastante as pessoas em sua individualidade, ter paciência, saber ouvir. Às vezes o morador chega à nossa porta jogando as pedras, desabafa e depois ameniza, até se retrata. Para mim é um engrandecimento pessoal. Adquiri confiança no meu trabalho. Conheço o valor de ser bem assessorado, estar acompanhado de bons profissionais de condomínio e membros do Conselho participativos. Para quem deseja ser síndico um dia precisa ser paciente, saber dialogar, ter sede de conhecimento, ler, fazer cursos. É necessário ter pulso firme, porque se você deixar a rédea frouxa vira uma desordem, e ter postura clara e assertiva diante dos conflitos. É preciso ter tempo, vontade e dedicação,

ter razão e impor sua maneira de pensar está fadado ao insucesso. Para executar esta função, é necessário conhecer minimamente as questões legais, suas responsabilidades. É necessário que ele tenha noção das atribuições antes de assumir o cargo. Quando levada a sério, a atividade de síndico é desgastante, porque você precisa abraçar com profissionalismo. Existem muitos conhecimentos técnicos necessários para executar a tarefa. Noções básicas de um plano de manutenções, de segurança, de relacionamento interpessoal, de administração de conflitos, de contabilidade e administração. Boa vontade é o ingrediente fundamental, e que seja acompanhada da vontade de se qualificar. Um condomínio é um ser estranho. Não é uma empresa, mas possui características como se fosse. É necessário lidar com bons parceiros para serviços e produtos.

tei. Percebo que o meu trabalho está a contento de todos, porque sempre recebo feedbacks positivos. Sou grata pelo reconhecimento. Sinto-me realizada em ver que consigo contribuir com a comunidade. Conquistei a confiança de todos. Embora o trabalho seja árduo, vi que consigo administrar a minha casa e a coletividade. A minha autoestima se eleva ao ver que consigo contribuir para que todos estejam bem. Convivo bem com os moradores, mantendo o profissionalismo. Como síndica eu cresci, adquiri experiência. Eu



Neusa Ellers, síndica do Condomínio Residencial Patrícia, no Estreito, Florianópolis.

ARTIGO

Você já foi síndico?

Por Mário Corso



Numa conversa, por acaso, os interlocutores se dão conta de que ambos já foram síndicos. Depois disso, tudo muda, uma confiança mútua invade a cena e dissolve a tensão. Agora, eles sabem que sua discussão vai ter o respaldo do bom senso, partilham uma experiência comum que os transformou. A provação passou e estão num padrão mais profundo de compreensão do funcionamento da sociedade humana. Pertencem a uma irmandade que comunga a cura de muitas ilusões. Eles foram síndicos e sobreviveram.

Por momentos, o foco da discussão se perde, contam seus casos passados, experiências entre o bizarro e o anedótico. A fala fica um tanto catártica, afinal, similares às neuroses de guerra, existem as neuroses de síndico. Estão compartilhando experiências difíceis e, não menos importante, vendo se o parceiro está falando a verdade. Sim, existem os falsos ex-síndicos, pessoas que não viveram o martírio e querem se fazer passar por sábios. Querem a carteirinha da nossa legião sem ter feito esse serviço militar. Mas é só deixar falar, quem nunca passou pelo front logo se denuncia. É impossível enganar um síndico veterano.

Eu sei porque já fui síndico, várias vezes, sempre a contragosto, e tenho meu cartão de sócio. Frequentei as reuniões do grupo de apoio para quando estamos prestes a surtar, por isso colaboro com a caixa de pensão para os que enlou-

queceram em serviço. Sei dos símbolos herméticos da nossa fraternidade, recebo os boletins, os bônus de descontos em ferragens, ganhei o software que calcula exatamente os sobrepreços dos orçamentos, o programa que prevê o dia certo da

reunião de acordo com os biorritmos e TPMs dos moradores, mas não conto nossos segredos nem empresto nosso arsenal. Quer saber? Quer ter? Vai ser síndico e espera o convite de um grão-mestre.

Só um síndico percebe que um xixi de cachorro no corredor envolve uma semiologia ecológico-política e sua resolução requer a intervenção firme de quem poderia ser mediador da ONU. Dizem que a política é a arte do possível, sim, mas, no caso do síndico, com todos contra. Não existe piedade nem compaixão pelo síndico. Todos são solidários até que estoura um cano, cai um disjuntor, emperna o portão. Subitamente a retaguarda some. Ser síndico é uma aula de solidão.

Ser síndico é a experiência administrativa mínima, mas permite ganhos máximos em aprendizado político, gerencial e financeiro. Por isso, e um tanto mais, somos céticos quando alguém chega com ideias sociais ingênuas, professa a suposta bondade humana, ou acredita na naturalidade da convergência sobre resultados quando existe ganho comum. Naquele momento, você sente estar na frente de alguém que nunca botou a mão na graxa das experiências sociais. Então, eu pergunto:

– Você já foi síndico?



Comércio e Instalação: Divisórias, Forros (PVC, Isopor e Modular), Carpete, Gesso Acartonado, Piso Laminado e Vinílico, Persianas, Esquadria de Vidro Temperado e Box para banheiros.



Compromisso com a qualidade, buscando sempre a satisfação de nossos clientes

Desde 2000 no segmento da construção civil em revestimentos e acabamentos

(48) 3344.0100
diviforros@hotmail.com



- Contrato de manutenção 24h
- Automação de Portão
- Controle de Acesso
- Câmeras (CFTV)
- Elétrica
- Interfonia
- Alarme

(48) 3371.6000 / 9940.5332

www.inovasistemasdeseguranca.com.br



10 Anos EXPERIÊNCIA

PREVENÇÃO

Verão sem incêndios

Sistemas contra incêndios em dia garantem a segurança de moradores e turistas em Balneário Camboriú

Graziella Itamaro

Apartamentos lotados, aumento na circulação de pessoas nas áreas internas, aparelhos elétricos usados incorretamente dentro das unidades, cigarros acessos, excesso de pessoas usando ferros elétricos, chuveiros. São diversas as situações que podem pôr em risco os edifícios localizados nas praias durante a temporada de verão.

Situada no litoral norte de Santa Catarina, Balneário Camboriú é um dos destinos turísticos mais visitados do Brasil. Somente em 2013, a cidade recebeu mais de dois milhões de pessoas, e assim precisa estar preparada para receber tantos

visitantes. Vindos dos mais diversos lugares do Brasil e dos países vizinhos, a maioria dos inquilinos está de férias e não tem muito compromisso com a segurança, por essa razão o cuidado com os sistemas de incêndios nos condomínios deve ser prioridade e os equipamentos devem estar em ordem e aptos a receber com segurança essa população flutuante.

SEGURANÇA

Com 30 anos de existência, o edifício Maxim, em Balneário Camboriú, tem todas as adaptações exigidas pelo Corpo de Bombeiros. "Procuramos fazer a manutenção dos equipamentos dentro do prazo. Recentemente

fizemos a revisão de todos os extintores, da canalização da água para eventual incêndio, e também colocamos todas as luzes de emergência de LED e sensores de fumaça em todos os apartamentos. Além disso, antes da temporada iremos trocar todos os registros que estiverem com qualquer desgaste exagerado", relata Moacir Luiz Bogo, síndico do edifício há cinco anos.

Algi Hansen Mattos, síndico do edifício Piemonte, também está preparado para receber os visitantes com segurança. "Já temos agendado todos os anos com a empresa que dá manutenção aos extintores, conforme prescreve a legislação. Isso é primordial em nosso condomínio, pois quando se trata de segurança sempre damos prioridade", declara o síndico.

Síndica do Residencial Notre Dame, Suzana Dorigatti, também se preocupa com a estrutura do prédio para garantir a segurança de todos. "Ano passado, tivemos um sinistro em nosso prédio e ainda bem que meses antes havíamos realizado todos os procedimentos preventivos contra incêndio. Tudo foi vistoriado e colocado em conformidade com o projeto. A última etapa foi o aumento da mangueira de 15 para 30 metros em todos os pavimentos e esta exigência do Corpo de Bombeiros salvou nosso prédio de um incêndio de grandes proporções", descreve a síndica.

PROJETO

De acordo com Marcus Vi-



No Residencial Notre Dame aconteceu um sinistro em 2013, mas o prédio estava com todos os equipamentos em dia e não houve danos

nicius Abre, tenente-chefe da Seção de Atividades Técnicas do Batalhão dos Bombeiros de Balneário Camboriú, o primeiro passo para a segurança dos edifícios é a apresentação de um Projeto Preventivo de Segurança Contra Incêndio para análise do Corpo de Bombeiros Militar do seu município. "Nesse projeto todos os sistemas preventivos de segurança con-

tidos na edificação estarão devidamente dimensionados de modo que ofereça segurança para seus ocupantes. De modo geral, os sistemas preventivos de segurança contra incêndio não dependem de manutenções rotineiras, porém o responsável pela edificação deve se atentar para que os sistemas estejam sempre operantes", destaca o bombeiro.

MARAZUL
PISCINAS

Com você em seus melhores momentos

LAZER, BELEZA E CONFORTO COM REQUINTE
Piscinas | Banheiras | Acessórios | Equipamentos | Serviços

Bal. Camboriú 47 3366.5569 Camboriú 47 3264.0777
www.marazulpiscinas.com | marazul@marazulpiscinas.com

SEU CONDOMÍNIO ESTÁ PREPARADO PARA PREVENIR INCÊNDIOS?

engesul

Central de Alarme de Incêndios

Central de Iluminação de Emergência

- Venda, execução e projetos de sistemas preventivos contra incêndio;
- Alarme de incêndio;
- Iluminação de emergência;
- Manutenção e atualização de sistemas existentes.

Solicite uma visita:
(48) 3047 4547 | 8842 0156
comercial@ligasc.com.br

Frederico Afonso, 4161 | Ponta de Baixo - São José/SC

LIGA
SISTEMAS DE SEGURANÇA E AUTOMAÇÃO PREDIAL

UPTIME
CONTABILIDADE

- Empresas • Condomínios • Associações
- Pessoas Físicas • Planejamento Tributário
- Imposto de Renda • Registro e Baixa de Empresas

Rua 3.130, nº 175 - 3º andar (esq. 3ª Av.)
Centro • Balneário Camboriú • SC
www.uptimecont.com.br • 47 3367 4993

Soluções rápidas e eficientes

- Serviços de limpeza em prédios e condomínios
- Zeladoria e Portaria

Sr. Síndico, Atendemos Itajaí, Balneário Camboriú, Itapema e Navegantes.

Orçamento sem compromisso
(47) 3348 0551 / 3349 8388

Rua Jacob Ardigo, 311 - Bairro Dom Bosco - Itajaí/SC

AS FINANÇAS DO SEU CONDOMÍNIO ESTÃO POR UM FIO?

DUPLIQUE
SANTA CATARINA
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

www.duplicate.com.br



O portal do síndico catarinense na internet: www.condominiosc.com.br



Moacir Luiz Bogo, síndico do edifício Maxim

O tenente orienta que os síndicos verifiquem sempre se os extintores estão devidamente pressurizados, com o lacre íntegro e as condições dos recipientes conservadas. As luminárias de emergência, a rota de fuga da edificação e as portas corta-fogos sempre fechadas também são essenciais. "Além disso, também é necessário verificar a integridade das mangueiras do sistema hidráulico, bem como possíveis vazamentos de água dentro das caixas dos hidrantes e, ainda, manter os laudos e Anotações de Responsabilidade Técnica (ARTs) dos sistemas preventivos de segurança contra incêndio sempre atualizados", esclarece Marcus Vinícius.

Segundo o bombeiro, hoje a Norma de Segurança Contra Incêndio de Santa Catarina está dividida em Instruções Normativas que regulamentam os diversos sistemas preventivos. Todas podem ser encontradas para consulta no site do Corpo de Bombeiros. "Oriente primeiramente a todos os síndicos para que verifiquem se o edifício já possui o Habite-se que é emitido pelo Corpo de Bombeiros Militar. Caso não possua, indico que

procure o órgão do município para iniciar o processo de regularização, e se já possuir, deverá ser solicitado anualmente a vistoria para fins de funcionamento", orienta o profissional.

RESPONSABILIDADE DO SÍNDICO

Especialista em manutenções de sistemas contra incêndios, Rafael Schmidt, afirma que a responsabilidade de fiscalização dos sistemas de incêndio é dos bombeiros, porém a responsabilidade em manter o perfeito funcionamento é dos usuários finais, que nesse caso elegem o síndico como responsável. Os laudos, testes e Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) são os instrumentos que o síndico possui para garantir o funcionamento do sistema, e caso não possua esses documentos terá que assumir toda e qualquer responsabilidade. "Por isso, ter o auxílio de um profissional especializado no assunto não só ajuda a dividir as responsabilidades como permite que os sistemas estejam sempre em dia e de acordo com o que a norma exige", ressalta o profissional.

Segundo Rafael, alarme de incêndio, mangueiras, iluminação de emergência e sistemas de proteção contra descargas atmosféricas estão entre os principais itens de segurança utilizados. "Todos os sistemas são regulamentados e possuem normas específicas para cada um. A manutenção preventiva deverá existir sempre, pois esperamos nunca precisar usar esses sistemas, mas na ocorrência de algum sinistro, o seu perfeito funcionamento irá auxiliar na preservação da vida e do patrimônio" esclarece Rafael.

Síndicos fazem manifestação contra aumento da conta de água em Balneário Camboriú

A temporada de verão nem começou em Balneário Camboriú e os condomínios já enfrentam problemas com a água. Um deles é nova forma de cobrança e leitura da tarifa de água há um mês em vigor na cidade. Para protestar contra o novo modelo de cobrança imposto pela EMASA (Empresa Municipal de Água e Saneamento) síndicos e moradores se reuniram na Praça Almirante Tamandaré dia 15 de novembro, em Balneário Camboriú.

A manifestação comandada pelo síndico Carlos Spilere e apoiada pelo Secovi-SC reuniu cerca de duzentas pessoas, na sua maioria síndicos de condomínios, além de representantes de administradoras de condomínios.

A manifestação terminou com a decisão de coletar assinaturas em todos os condomínios da cidade. Segundo Carlos Spilere, os manifestantes pedem que a Emasa e Agesan concordem com a tabela proposta pelos síndicos e Secovi-SC, cujo impacto nas faturas de água e esgoto dos condomínios seja de 7,14%, e não 75,67% como está sendo praticado pela tabela da concessionária aplicável à edificações com uma única economia.



- Manutenção Preventiva
- Retirada e Instalação
- Vendas e manutenção
- Rebobinamento
- Painéis e cabearmentos
- Sistema de monitoramento de água

Convênio Maxi Bombas: Garantia e Assistência Técnica Prioritária para o sistema elétrico e hidráulico da bomba de recalque do seu condomínio. Consulte-nos!

(47) 3398.1549 Plantão: (47) 9135.1778 / 8857.3060 | maxibombasitp@gmail.com
Rua 246, nº 568 Esq. c/ 3ª Avenida - Meia Praia - Itapema/SC

Personnalité COBRANÇAS

Receita garantida, administração efetiva!

- Garantia de antecipação das taxas de condomínio, incluindo rateios aprovados;
- Recuperação sem ônus de valores devidos ao condomínio antes da contratação da cobrança garantida;
- Socorro financeiro para pagamento de despesas emergenciais;

47 3368.5150 | 3268.7700
Rua 254, nº 820 - 3º andar
Meia Praia - Itapema
www.personnalitecobrancas.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

Bacca Lenzi
Administração de Condomínios Ltda.

25 ANOS DE EXPERIÊNCIA ADMINISTRANDO CONDOMÍNIOS!
Disponibilizamos Assessoramento Integral para seu Condomínio!
Ligue e conheça nossos serviços. Orçamentos sem compromisso.



Tel (47) 3367-3111 / 3366-5655

Av. Atlântica nº 2440 Sala 17 - Balneário Camboriú - SC | baccalenzi@baccalenzi.com.br | contato@baccalenzi.com.br

MANUTENÇÃO

Pintura deve ser planejada

Condomínio é valorizado quando mantém pintura em dia

Soraya Falqueiro /Criciúma

De três a cinco anos: este é o tempo recomendado para fazer a manutenção da pintura do edifício. Para valorizar o condomínio, é preciso planejamento e investimento em material de qualidade na hora de renovar as cores da fachada.

No condomínio residencial Santorini Park, em Criciúma, a revitalização da pintura foi um consenso entre os moradores, que estavam preparados para conservar o bom aspecto do imóvel. A síndica Renata Damiani, há oito meses atuando na função, lembra que desde a gestão anterior o condomínio estava se preparando para ter um bom valor em caixa. “No começo do ano fizemos uma reunião sobre o tema e tivemos a aprovação dos moradores. Fizemos três orçamentos e nos preparamos para contratar a empresa que melhor negociou. Deu tudo certo”, conta a síndica.

Antes do início do serviço, uma parte importante foi a comunicação interna entre os moradores. “Colocamos um comunicado e entregamos uma carta explicando quando seria realizado o trabalho, para que todos estivessem preparados”, destaca. Renata lembra também que o condomínio escolheu a marca dos produtos que seriam usados, e a empresa prestadora do serviço auxiliou na escolha das cores, fazendo provas. “Primeiro eles lavaram o prédio, depois cuidaram das rachaduras e em seguida fizeram a pintura. Ao todo, foram menos de dois meses de trabalho, com muita eficiência e agilidade”, comenta.

A dica da síndica é, na hora de escolher a empresa prestadora de serviço, optar por aquela que tem melhor conhecimento sobre o assunto e que possa dar assistência e garantias necessárias para um serviço de confiança. “É importante procurar empresas que dão suporte”, diz Renata.



Santorini Park, que tem apenas seis anos de história, já teve cores renovadas

tin, diretor de uma construtora da região, é importante trabalhar com tintas de qualidade, de primeira linha, e usar todos os complementos e tintas da mesma marca, para poder ter a garantia de fábrica. “Materiais como massa corrida, massa acrílica, fundo preparador e selador devem ser do mesmo fabricante”, explica.

No sul catarinense, esta é uma época propícia para a pintura predial. “É melhor quando o tempo está mais seco”, afirma Dagostin. Na região, a pintura pode ficar exposta aos resíduos da extração de carvão e à poeira. “Esses fatores agredem um pouco mais a pintura. Por isso, é importante o síndico e os moradores elaborarem um cronograma de obras”, declara.

Estar atento aos reparos é um ato importante tanto por parte do síndico quanto dos moradores, que devem contribuir e apoiar obras de conservação nos seus edifícios. “É importante a consciência de fazer ações preventivas. Na prática, deveria funcionar sempre assim: com manutenção periódica para custar menos, visto que o certo é diminuir custos”, explica. Dagostin destaca que alguns prédios já estão tomando essa linha de raciocínio. “Inclusive, alguns condomínios já contratam engenheiros assim que a construtora entrega o prédio, e esses profissionais fazem um laudo que indica a manutenção preventiva”, completa. Dagostin lembra também que, além da pintura, é preciso fazer manutenção da parte elétrica, hidráulica, do revestimento de fachada e dos pisos, inclusive para ter a garantia efetiva da construtora.

DICAS

Manter o aspecto de um prédio bem cuidado é fundamental para a valorização do imóvel. Nesse sentido, a recomendação é renovar a pintura em um período de tempo de três a cinco anos, no máximo. Segundo Alexandre Dago-



Banda Noel

em seu Condomínio

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

carlosrrbrasil@gmail.com - 48 9980-7011

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



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

AS FINANÇAS DO SEU CONDOMÍNIO ESTÃO POR UM FIO?

DUPLIQUE
SANTA CATARINA
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS
www.duplique.com.br

CANAL ABERTO COM O SÍNDICO

SEM SÍNDICO

Moro em um prédio de dois andares com 5 apartamentos. Gostaria de saber se há necessidade de ter síndico?

Saulo Job de Sousa

Considerando a existência de um Condomínio devidamente constituído nas formas da lei, é obrigatório que haja um síndico, que poderá ser qualquer pessoa física ou jurídica, por prazo não superior a dois anos (podendo haver renovação/reeleição), com os devidos

poderes de representar todos os interesses da coletividade condominial.

Lembrando que todas as atribuições da função de síndico estão estampadas no artigo 1.348 do Código Civil, como também no artigo 22, §1º da Lei n. 4.591/64 (Lei de Condomínio).

Diogo Silva Kamers
Advogado OAB/SC 29.215
Geraldo Gregório Jerônimo Advogados
(48) 3222 2505

NOTIFICAÇÃO

Sou síndica do Condomínio Solar do Araguaia e desejo fazer uma consulta. No verão do ano passado o condomínio passou por uma pane na alimentação elétrica (sobrecarga) devido ao consumo dos equipamentos elétricos das suas unidades, devidamente comprovada por laudo de empresa especializada.

O condomínio realizou um levantamento de fiação e carga em todas as unidades. Foram constatados problemas e apontadas as devidas soluções. Os moradores acataram os laudos e realizaram as mudanças para dar segurança ao condomínio. Todos, menos o proprietário que comanda a área comercial.

Foram realizados vários contatos verbais e tentativas de negociação com o proprietário das unidades comerciais, que até o momento não tomou qualquer providência para sanar os problemas apontados pelo laudo técnico e não apresentou ao condomínio outro laudo contestando o inicial.

Que medidas o condomínio pode tomar no campo administrativo e jurídico para que o proprietário das unidades comerciais realize as mudanças, que são indispensáveis para a

segurança de todo o condomínio?

Terezinha Aguiar
Síndica do Condomínio Solar do Araguaia

Envie notificação extrajudicial ao proprietário solicitando que este realize a adequação no sistema elétrico dos imóveis em voga. Envie a notificação via "AR - Mão Própria" dos Correios. Na notificação, solicite que a adequação seja realizada dentro de um prazo máximo que, tecnicamente, seja viável ou, no mesmo prazo, proceda com a devida resposta. Junto com a notificação, envie cópia do laudo. Não sendo frutífera a notificação, existem algumas medidas que podem ser realizadas de forma paralela: convocar assembleia para deliberação sobre o assunto; realizar denúncia via site do Ministério Público e ingressar judicialmente.

Walter João Jorge Jr.
Dir. Jurídico Pereira Jorge Condomínios
(48) 3225 1934

Nesta coluna suas dúvidas são respondidas por profissionais especialistas da área condominial.
Envie sua pergunta para: contato@condominiosc.com.br ou ligue (48) 3028 1089



curta e compartilhe: facebook.com/jornaldoscondominios

EVENTOS SC

O CURSO DE SEGURANÇA em Condomínios promovido pelo Jornal dos Condomínios e ministrado pelo especialista em segurança Elias José de Godoy, na sede da ACIF, em Florianópolis foi um sucesso



Síndicos, porteiros, zeladores e profissionais de empresas de segurança que participaram do curso realizado no dia 30 de outubro receberam um conjunto de informações importantes visando o conhecimento e aplicação de técnicas de segurança, atendimento e proteção em prédios residenciais e comerciais.



SÍNDICOS Síndicos Robson Porto, Daysi Cário de Florianópolis e Eloi Scaini de Baln. Camboriú

PORTEIROS cond comercial Royal Tower de Florianópolis e Torre atlântica de Baln. Camboriú



O evento contou com o apoio do Sindesp e Seac de Santa Catarina que disponibilizaram aos alunos um vasto material informativo das ações das entidades na área de segurança, entre eles, o manual da campanha "Segurança é Assunto Sérioso". O evento recebeu participantes das cidades de Chapecó, Maravilha, Joaçaba, Balneário Camboriú e da Grande Florianópolis.



A empresa Inviolável segurança veio de Chapecó para o treinamento

A koerich Segurança de Florianópolis também participou da formação



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

Jardinagem e Paisagismo

Bom dia Floripa

Execução e manutenção de jardins para condomínios

bomdia.floripa@hotmail.com

(48) 3304.0178 | 9951.8858 | 8438.1989

Nossa gente cuidando de você

Segurança patrimonial
Segurança eletrônica
Limpeza e conservação

KOERICH
SEGURANÇA

483035-4949
www.koerichseguranca.com.br
Rua Frontino Coelho Pires, 181 - São José/SC

DDTIZADORA MOSQUITTEK

CHEGOU O CONTROLE DOS INSETOS

Atendimento 24 Horas
Grande Florianópolis e Região

48 3243.2664 | 9938.7868 | 9906.4918
Empresa autorizada pela Vigilância Sanitária

Dedetização
Desratização
Descupinização
Desalojamento de morcegos
Limpeza de Caixa D'água e Cisternas

10 anos de Experiência

ddtizadora_mosquitte@hotmail.com

Classsínidico

AQUI O SÍNDICO ENCONTRA PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

ÁGUA / SISTEMAS DE TRATAMENTO / CAPTAÇÃO

Faça uma escolha inteligente!

AIRTON BOMBAS

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

48 3282-5427
contato@airtonbombas.com

Impermeabilização com garantia

9171-2169

Assistência Autorizada Schneider

ADMINISTRAÇÃO / CONTABILIDADE

Sensato **W** www.sensato.com.br **48 3224.2585**

EXATO Administração inteligente de condomínios, **48 3322 3579**
Este é o nosso forte www.portalexato.com.br

Contencioso, preventivo e consultivo na área trabalhista;
Consultas e pareceres (principalmente Norma ABNT 16.280/2014);
Elaboração, Revisão e Atualização de Convenção Condominial e Regimento Interno;
Ajuizamento de ações de cobrança, de obrigação de fazer e não fazer para Condomínios;

SERVIÇOS JURÍDICOS PARA CONDOMÍNIOS

Ester Eloisa Addison OAB/SC 30.110 | (48) 99816528 | direitocondominial@outlook.com

Gestão Profissional para o seu Condomínio com Soluções Integradas.

REGECON CONDOMÍNIOS

(48) 3025 5255 www.regecon.com.br

CURSOS E TREINAMENTOS

BEUTER

Cursos de Qualificação profissional
(48) 3222 2911

Treinamento e Reciclagem de:
ZELADORES • PORTEIROS

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

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

JARDINAGEM / PAISAGISMO

Bom dia Floripa

Jardinagem e Paisagismo

Execução de projetos e manutenção de jardins em condomínios

(48) 3304.0178 | 9951.8858 | 8438.1989 bomdia.floripa@hotmail.com

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICOS / PERÍCIAS / REFORMAS / SERVIÇOS

ANR ENGENHARIA

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

Preço, Qualidade e Rapidez

Especializada em: **Laudos • Projetos**
Reformas • Restauração
Lavação • Pintura

Construção em geral

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

PRAVALIAR Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho

Inspeção Predial e Laudo Técnico

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

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

(48) 3223 6363 | 9980 9377
pravalienharia@gmail.com | www.pravalienharia.com.br

BALADI ENGENHARIA

Especializada em Condomínios

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

Novo Número:
Fixo (48) 4104 2318
Cel. (48) 8403 5303

www.baladi.com.br | baladi@baladi.com.br

DAY D PINTURAS

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

- PINTURAS PREDIAIS
- REFORMAS
- CONSTRUÇÕES

(48) 3346 4545 / (48) 9106 8446

JJBENITEZ

Engenharia e Impermeabilizações

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

(48) 3222 5172 | 4141 3570 | 8427.6484 | 9919 5497

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

CYMACO

EMPREENTEIRA

www.cymaco.com.br

Retrofit de Fachadas
Recuperações estruturais
Pinturas Prediais
Impermeabilizações
Colocação de revestimentos cerâmicos

[48] 3348-0047

Recupere e valorize o seu imóvel com a especialista em Retrofit

Planeta Sul

Engenharia

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

- Excelência em Obras Rápidas
- Especializada em Condomínios

planetasul.engenharia@hotmail.com

Novo número (48) 3374 1314 | 3344 3293 | 8403 5238

Schnel

EMPREENTEIRA

Lavação - Pintura - Restauração - Reformas Prediais
www.schnelempreiteira.com.br

IMPERMEABILIZAÇÃO

Solução definitiva para limpeza e impermeabilização de caixas d'água

- Sistema para impermeabilização em laminado de PVC
- Facilidade na Limpeza
- Totalmente atóxico e inodoro
- Durabilidade e higiene
- Instalação em 1 dia
- Garantia de 8 anos

Consulte também sobre revestimentos em lagoas e lagos artificiais

Caixa D'água (48) 3207 8235

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

SEGURANÇA / SISTEMAS ELETRÔNICOS

Proteja seu patrimônio com câmeras de segurança da Khronos.

Khronos

grupokhronos.com.br • 3381 9999

BALNEÁRIO CAMBORIÚ / ITAPEMA

HELP

Controle de acesso, Câmeras e Alarmes

Video Porteiro Coletivo | Alarme de incêndio
Iluminação de Emergência

www.helpalarmes.com.br

CREA-SC 033914-5

Rua Brusque 303 sala 04 - Centro - Itajaí - Tel (47) 3348-6376

CRICIÚMA

CONTASUL Contabilidade e Condomínio

48 3433 0057 | 3437 2754 | 3433 3813

Rua Cel. Pedro Benedet, 190 Centro - Sala 312 - 3º Andar
Ed. Catarina Gaidzinski - Criciúma - SC

CONTAP CONDOMÍNIOS

Administração de condomínios • Assessoria direta ao síndico

contapcondominio@engeplus.com.br (48) 3437-1431 | 9929-9601

R: Cel. Pedro Benedet, 190 | CJ. 17/21 Térreo | Centro Criciúma

CONSUCRIL

Administradora de Condomínio

consucriladm@gmail.com 48 3433.3494 3433.3801

TIJUCAS E REGIÃO

Prisma Administradora de Condomínios

Administração de condomínios | Gestão parcial ou total
Assessoria e consultoria para construtoras e incorporadoras

Fones: 48 3263 4555 / 48 9954 3199 | contato@prismacondominios.adm.br
www.prismacondominios.adm.br | Rua Alexandre Ternes Neto, 80 SI 02 - Tijucas/ SC

ONDE ENCONTRAR

**ARQUITETURA/
REVESTIMENTOS**

Divisorios – Revestimentos, forros, esquadrias (48) 3344 0100

**ADMINISTRAÇÃO /
CONTABILIDADE**

SCOND - Seu condomínio a um clique (48) 3047 1365 - www.scond.com.br

CORRETA CONDOMÍNIOS

(48) 3241 1223 www.corretacondominios.com.br

SENSATO ADMINISTRADORA (48) 3224 2585 www.sensato.com.br

BROGNOLI CONDOMÍNIOS (48) 3029 6089 / www.brognoli.com.br/condominios

META CONTABILIDADE (48) 3028.4477 | 3223.2318 | 3028.1400

PEREIRA JORGE CONTABILIDADE (48) 3225-1934 - www.pereirajorge.com.br

PLAC ASSESSORIA (48) 3223-5492 - www.plac.srv.br

CIDADE CONTABILIDADE - (48) 3028 0144 - www.ciddecontabilidade.com.br

GTC CONTABILIDADE - (48) 3223 5332 www.gtccontabilidade.com.br

GRUPO SUPORTE (48) 3222 7023 www.gruposuportesc.com.br

REGECON (48) 3025 5255 www.regecon.com.br

ORTECON CONTABILIDADE (48) 30253560 www.ortecontabil.com.br

**COBRANÇAS
CONDOMINIAIS**

ADELANTE COBRANÇAS

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

DUPLIQUE - (48) 3222-3500 www.duplique.com.br

PONTUAL COBRANÇAS

(48) 32246669 - www.pontualcobrança.com.br

ELEVADORES

ELEVADORES OTIS - Modernização,

remodelagem estética de cabinas

(48) 3205 8200

ENGENHARIA /

REFORMAS / SERVIÇOS

PINTURAS O PEQUENO - 30 Anos

especializado na área de pinturas

prediais (48) 3269 1400/9991

0613/8426 3496

IMPERMEABILIZAÇÃO

IMPROJEL - Impermeabilizações e

Mão de obra - (48) (48) 3241-0431 /

3241-3966

JARDINAGEM /

PAISAGISMO

BOM DIA FLORIPA - Projetos e

manutenção de jardins

(48) 3304 7178 / 9951

8858 / 8438 1989

RECICLAGEM/SISTEMAS

Reduza em até 70% o volume

do lixo reciclável (48) 8849 3068

SEGURANÇA/ SISTEMAS

ELETRÔNICOS

INOVA - Sistemas de Segurança -

(48) 8469 7663 / 9940 5332

FORMULA - Manutenção sistema

elétrico, subestações, cabearios

(48) 9948 0939 / 9657.5207

GRUPO VIGSUL - (48) 3952 4800 /

8482 2597 www.vigsul.com.br

KOERICH SEGURANÇA - (48) 3035

4949 - www.koerichsegurança.com.br

LIGA AUTOMAÇÃO PREDIAL E

SISTEMAS COMBATE CONTRA

INCÊNDIOS (48) 3047 4557 /

8842 0156

BALNEÁRIO CAMBORIÚ

E ITAPEMA

ESPINDOLA E HELFRICH

SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

- (47) 3366 3562

DUPLIQUE COBRANÇAS - Fone (47)

3361-5099

ZEUS DO BRASIL (47) 3231 1111

www.zeusdobrasil.com.br

PERSONNALITÉ COBRANÇAS (47)

3368 5150 / 3268 7700

www.personnalitecobranças.com.br

UP TIME - Adm. Condomínios (47)

3367 4993

MARAZUL PISCINAS - Piscinas,

acessórios, equipamentos

Balneário Camboriú (47) 3366 5569 /

Camboriú (47) 3264 0777

JC - LIMPEZAS, zeladoria e portaria

(47) 3348 0551 / 3349 8388

CLASSI EMPREGO

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

ADRIANE DE FÁTIMA BONI

(48) 9823 4163

ANDERSON P. SCOTO

(48) 9697 5255 / 8481 3687

DORIVAL DOS SANTOS

(48) 8817 6262 / 9184 0803

MAXIMILLIAN A. MEDEIROS

(48) 8407 4383

WAGNER B. MACHADO

(48) 8497 0910

DANILO L. DE SOUZA

(48) 9667 4614

VANDERSON DOS SANTOS

(48) 9154 7713 / 9606 4015

GERALDO JOSÉ ESPINDOLA

(48) 3241 4077 / 8444 1457

DAILAN B. XAVIER

(48) 9808 3414 / 3236 3640

MARCOS ROBERTO DA ROSA

CURSO DE PORTEIRO

(48) 3304 5133 / 8499 7056

AGENDE-SE

A responsabilidade é sempre do síndico?

► Conheça aspectos da responsabilidade civil do síndico e saiba como contratar um bom seguro



NOITE EM COMEMORAÇÃO AO DIA DO SÍNDICO. PARTICIPE!

27 de Novembro | 19h

Castelmar Hotel

Rua Felipe Schmidt, 1260

Centro - Florianópolis

Entrada Gratuita | Vagas Limitadas

Programação:

19h30

Recepção

20h00

Palestra Danilo Silveira (SP) / Mapfre

Mediação Renato Igor

Participação de especialistas do setor

21h30

Coquetel e sorteio de prêmios

Informações e inscrições: (48) 3223 1440 | contato@secovifloripa.com.br

Promoção:



Patrocínio:



Apoio:



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

TUDO PARA SEU CONDOMÍNIO



www.zeusdobrasil.com.br

Blumenau
47 3231-1111

Gaspar
47 3222-2229

Baln. Camboriú
47 3264-7777

São José
48 3241-6600



SEGURANÇA

Instalações elétricas em dia

Lâmpadas queimadas ou piscando, excesso de oxidação nos terminais e condutores, e peças antigas precisam ser corrigidos para garantir a segurança nos condomínios

Graziella Itamaro

Foi-se o tempo em os aparelhos elétricos nas residências se limitavam a geladeiras, TVs e liquidificadores. A cada ano novos aparelhos surgem e com isso cresce a necessidade de instalações adequadas a esta demanda. Novos eletrodomésticos, computadores e equipamentos são lançados todos os dias e rapidamente vão para as residências dos consumidores aumentando assim o consumo de eletricidade.

Por este motivo, edifícios construídos há 20 ou mais anos precisam de revisão nos seus sistemas elétricos, pois a falta de manutenção em instalações mais antigas pode ocasionar sobrecargas, curtos-circuitos, choques e até perda do patrimônio decorrente de incêndios.

SINAIS

Eletricista, Lucas Marcelo de Deus afirma que entre os sinais

que uma edificação apresenta quando requer manutenção na parte elétrica estão: a queima constante de lâmpadas, iluminação piscando, excesso de oxidação nos terminais, condutores, e quadros elétricos, e quando os componentes se apresentam demasiadamente obsoletos. “Antes de tudo, deve ser feita uma avaliação das instalações com profissional capacitado e habilitado, para em seguida ser feito o planejamento para a manutenção levando em consideração as condições do condomínio”, orienta o eletricista.

Segundo o profissional a substituição dos sistemas elétricos pode ser realizada em etapas, sendo que nos apartamentos o próprio morador fica responsável pela manutenção e atualização das instalações.

Conforme a necessidade de cada edifício, a troca da entrada de energia pode ser realizada logo após a substituição de alimentadores e quadros, e em seguida os circuitos finais, em apartamentos e áreas comuns, tudo de acordo com o estado e a necessidade das



Lorival Nunes, síndico no Condomínio Villa Romanna

instalações elétricas. “A entrada de energia do medidor até o apartamento pode ser refeita separadamente sem comprometer as demais e a alimentação de cada quadro de medidores também pode ser realizada em uma etapa, assim como substituição ou manutenção em transformadores, subestação etc”, explica o técnico.

veiros com aquecimento a gás por chuveiros elétricos. “Foi então que me convenci de que era necessário fazer algo para poder atender esta demanda irreversível”, relata o síndico.

Segundo Lorival, o projeto original contemplava apenas um ar condicionado por apartamento, sendo que somente a suíte de cada apartamento tinha previsão para o equipamento e nenhum chuveiro elétrico estava previsto no projeto, além disso, a energia que chegava aos apartamentos era monofásica. “Contratamos uma empresa de engenharia elétrica para desenvolver um novo projeto que contemplasse todos os apartamentos e também as áreas de uso comum. Esse novo projeto atenderia até quatro aparelhos de ar condicionados por apartamento, além de dois chuveiros e também passaríamos de mo-

nofásico para bifásico”, descreve Nunes.

Até que o projeto fosse concluído foi proibido instalar condicionadores de ar e também instalação de novos chuveiros elétricos. Porém, quando o projeto ficou pronto, antes mesmo de executar a obra, era verão e o disjuntor geral do condomínio começou a desarmar em razão do alto consumo. “Como eu já havia feito os orçamentos para executar o retrofit elétrico no condomínio fizemos uma assembleia e aprovamos por unanimidade a reforma da parte elétrica”, explica.

Na obra foi realizada a substituição do transformador de 215 KVA por um de 300 KVA e também trocados os cabos rígidos por cabos flexíveis com bitola superior. Substituímos também os quadros de disjuntores por um modelo atualizado e ainda passamos mais uma fase para cada apartamento, ficando assim bifásico. Com isso, todos os apartamentos tiveram os quadros de disjuntores trocados por modelos novos”, conta Nunes.

Lorival relata que orientou os moradores para fazerem retrofit elétrico dentro de suas unidades, substituindo os fios rígidos por flexíveis. “Desde então, gozamos de boa qualidade de energia, sem sobressaltos e sem surpresas. Uma vez por ano fazemos uma limpeza no transformador com uma empresa especializada e também verificamos todos os disjuntores das áreas de uso comum”, diz o síndico.

Schnell
EMPREITEIRA

Lavação - Pintura - Restauração
Reformas Prediais
Especializada em Condomínios

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

24
anos no mercado

SteinFiber
48 3334 1500
contato@steinfiber.com.br
www.steinfiber.com.br

Produtos químicos para piscinas

Materiais nacionais e importados de primeira linha

Piscinas | Banheiras e Spa's | Equipamentos
Móveis e Ombrelones | Aquecimento | Saunas

Eleita a Loja do Ano Prêmio ANAPP EXPOLAZER 2012/2013

Rod SC 404, nº 3649 (Subida para a Lagoa)

Serviços com (ART)
Anotação de Responsabilidade Técnica

Funcionários Certificados com Nr10

Condomínios | Residências | Empresas

- ✓ Manutenção preventiva e corretiva da parte elétrica de condomínios
- ✓ Limpezas de subestação
- ✓ Serviços de elétrica e cabeamento
- ✓ Pequenas reformas
- ✓ Sistema preventivo de incêndio

(48) 9948.0939 / 9657.5207
formulax@outlook.com

ADELANTE
COBRANÇAS DE CONDOMÍNIOS

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

A certeza da receita para o planejamento da administração do seu condomínio.
www.adelantecobrancas.com.br

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

O PRÊMIO QUALITY BRASIL instituído pela INTERNATIONAL QUALITY COMPANY está sob a égide da Sociedade Brasileira de Educação e Integração
SEGMENTO: PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE COBRANÇA DE TAXAS DE CONDOMÍNIO

23 anos
trabalhando com qualidade

48 3222-5611 - 9632-5958 - Rua Felipe Schmidt, 249 - SI 1211 - Centro Comercial ARS - Fpolis - SC