

# Jornal dos Condomínios

ANO 13 - Nº 154 - SETEMBRO 2014 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

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

## Mediação e Arbitragem para condomínios

A mediação e arbitragem são importantes ferramentas para os condomínios na resolução dos problemas, desde infrações à Convenção, cobrança de devedores e até mesmo na solução de dificuldades com prestadores de serviços em geral. Pouco conhecida ainda pelos brasileiros, as vias extrajudiciais estão previstas na legislação e podem solucionar conflitos de forma rápida, simples e sigilosa.

# Páginas 8 e 9



Síndicos Diego Carlos Gonçalves e Lucas Rafael Carminatti

## Síndicos Jovens

# Página 7

EM SC

Balneário Camboriú

Locações de temporada

# Página 11

SEGURANÇA

Acessos controlados

# Página 3

CAU/SC

Reformas exigem habilitação

# Página 5

MEIO AMBIENTE

Condomínios rumo à sustentabilidade

# Páginas 6 e 7

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

Conheça as soluções e benefícios que a Duplique pode trazer ao seu condomínio e administre com mais segurança e eficiência.

**DUPLIQUE - GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS**

**DUPLIQUE**  
SANTA CATARINA  
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

[www.duplique.com.br](http://www.duplique.com.br)

**20 ANOS**

**Tech New**  
Arquitetura & Consultoria

Especializada em Condomínios

- Pinturas prediais
- Laudos técnicos
- Tratamento estrutural

[www.tn1.com.br](http://www.tn1.com.br)  
(48) 9982 8141 / 3235 2379  
contato@tn1.com.br

**PIONEIRISMO COMPROMISSO SOLIDEZ**

ASSESSORIA E CONTABILIDADE  
INSTALAÇÃO DO CONDOMÍNIO  
ATENIMENTO PERSONALIZADO  
ADMINISTRAÇÃO TOTAL

**Sensato**  
Condomínios

FLORIANÓPOLIS: 45 3224-2585  
Rua João Pinheiro, 30 - Centro - CEP 88025-110 - Florianópolis/SC

ESTRITO: 45 3248-3668  
Rua Souza Leal, n. 422 - Balneário - CEP 88225-110 - Balneário Camboriú/SC

[www.sensato.com.br](http://www.sensato.com.br)

Proteja seu patrimônio com câmeras de segurança da Khronos.

**Khronos**

[grupokhronos.com.br](http://grupokhronos.com.br)  
3381 9999

**VAI PINTAR O PRÉDIO?**

**Pequeno**  
EMPREITEIRA DE PINTURA

**30 ANOS**  
ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA

[www.pinturasopequeno.com.br](http://www.pinturasopequeno.com.br)  
(48) 3269 1400 | 9991 0613 | 8426 3496  
contato@pinturasopequeno.com.br

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

**Pontual**  
COBRANÇAS

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

Rua Felipe Schmidt, 390 sl.102 - Centro - Fpolis/SC | [pontualcobranca.com.br](http://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](http://www.davidpinturas.com.br) (48) 3346 4545  
davidpinturas.condominios@hotmail.com (48) 9106 8446

## EDITORIAL

## Eventos atualizam gestores

O mês de setembro trouxe eventos de diferentes entidades de interesse de síndicos e administradores de condomínios. Em Balneário Camboriú, o Secovi-SC promoveu o 3º Simpósio de Condomínios, trazendo especialistas renomados do setor para discutir assuntos que permeiam a vida em condomínio, reunindo gestores e empresas da região. Em Florianópolis, o IV Seminário de Conciliação, Mediação e Arbitragem de SC mostrou que formas extrajudiciais de solucionar conflitos também podem ser utilizadas no universo dos condomínios. O Jornal dos Condomínios esteve presente nestes eventos e traz, nesta edição, informações que podem auxiliar os gestores.

Assunto frequente nas reuniões e assembleias, os investimentos em segurança têm se tornado cada vez mais indispensável nos edifícios. Saiba quais os pontos fundamentais para a segurança no controle de acesso aos edifícios com base na experiência de síndicos e especialistas.

Nesta edição os síndicos jovens chamam a atenção, comprometidos com o bom funcionamento do condomínio, eles mostram que idade não é requisito para uma boa gestão. Com vontade de fazer a diferença, modernizar e valorizar os imóveis, os mais novos não têm receio de fazer mudanças e dão conta do recado.

A locação de imóveis na temporada, prática característica de regiões litorâneas já estão na pauta dos síndicos. Saiba como se organizar para este período do ano, buscando equilíbrio entre as necessidades



**Angela Dal Molin e Daphnis Citti de Lauro, especialista em advocacia imobiliária e autor do livro Condomínio: Conheça seus problemas, no III Simpósio de Condomínios, promovido pelo Secovi-SC em Balneário Camboriú.**

de segurança e o funcionamento das regras dos edifícios.

Playgrounds seguros para as crianças, práticas de sustentabilidade, características da vida em condomínio no interior do estado também são assuntos levantados nesta edição.

Boa leitura!

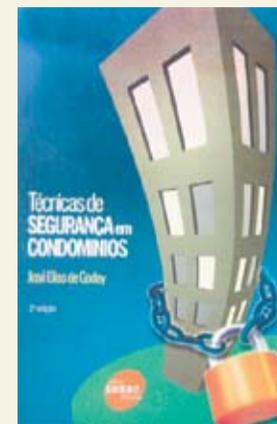
*Ângela Dal Molin*

## LEITURA DINÂMICA

## Técnicas de Segurança em Condomínios

**Autor:** José Elias de Godoy  
**Editora:** SENAC SP

O autor, oficial da Polícia Militar do Estado de São Paulo e pós-graduado em Planejamento Empresarial, apresenta aqui 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.



## CONDOMINIOSC.COM.BR - ONLINE

O Jornal dos Condomínios na internet



## A mais comentada no site

A matéria Cobrança da taxa de condomínio pela fração, tem sido a mais comentada do portal. A postagem teve reação imediata de síndicos e condôminos com comentários prós e contras em acalorada discussão.

Atualmente, o rateio das taxas de condomínio é calculado pelo

tamanho da área privativa do imóvel, a chamada fração ideal; assim, moradores de apartamentos na cobertura ou que possuam um amplo terraço pagam um valor maior em relação àqueles que residem em unidades menores. verifique os comentários e opine você também:

<http://goo.gl/5KODYx>

## EXPEDIENTE

Jornal dos Condomínios

**Direção Geral** - Ângela Dal Molin - [jornaldoscondominios@yahoo.com.br](mailto:jornaldoscondominios@yahoo.com.br) - **Coordenação editorial** - Vânia Branco - [jornaldoscondominios@terra.com.br](mailto: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](mailto: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.

## 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
--------------------------	------------------------	--------------------------------	--------------------------

**Zeus do Brasil**  
O shopping da segurança

# Acessos controlados

*Câmeras, vigilantes e até biometria, a cada dia surgem novos equipamentos para aumentar a segurança nos condomínios*

Graziella Itamaro

**A**ssunto frequente nas reuniões de condomínio, os investimentos em segurança têm se tornado cada vez mais indispensáveis nos edifícios residenciais e comerciais. E engana-se quem pensa que prédios menores reduzem a necessidade de cuidados. Independentemente do tamanho, a segurança deve sempre ser levada em consideração.

Diretor de uma empresa que atua na área de segurança privada, pessoal e patrimonial, Marco Aurélio Koerich afirma que um dos pontos fundamentais para a segurança em condomínios é, além de um sistema eletrônico eficiente, funcionários bem treinados. “Para uma maior eficiência dos recursos adotados em cada caso, projetos personalizados, consultoria e testes periódicos também podem ser um grande auxílio. Além disso, aumentar o nível de tecnologia e, se necessário, de mão de obra, treinando a equipe e monitorando todos os recursos simultaneamente”, recomenda.

Na opinião do empresário, a

melhor forma para o controle de acesso de pessoas nos edifícios é pelas câmeras de monitoramento CFTV que possuem alta definição; pela utilização de “Tags”, que são dispositivos de acesso anticlonagem muito eficientes; ou ainda, pela biometria, através de aparelhos que fazem leitura da digital. Porém, o empresário explica que não existe um padrão pronto de sistema que seja mais eficiente. Cada caso deve ser analisado para atender um padrão de segurança satisfatório de acordo com o perfil do condomínio.

Além dos equipamentos adequados, é importante treinar os funcionários para evitar que falhas no trabalho dos colaboradores abram brecha para a questão de segurança.

“Para o bom funcionamento de qualquer sistema de segurança, é fundamental que os funcionários estejam devidamente treinados e tenham domínio sobre o uso correto de toda a aparelhagem, além disso, precisam estar aptos e atentos na identificação e percepção de qualquer movimentação estranha”, recomenda.

Marco explica ainda que os moradores também devem ser



Vitório Colossi Bernardini, síndico do Edifício Dias Velho

orientados para que evitem divulgar informações vitais, como as senhas de acesso. “Os moradores devem estar atentos às nor-

mas em vigor no condomínio e ter sempre em mãos o contato da portaria para casos de emergência”, explica.

## VIGILÂNCIA

Síndico do Condomínio Edifício Dias Velho, em Florianópolis, Vitório Colossi Bernardini relata que atualmente os equipamentos de segurança atendem as necessidades do prédio. “Podemos dizer que atualmente os aparelhos são suficientes. Temos câmeras do andar térreo até o último andar, possuímos dois monitores para que possamos visualizar todos os locais da unidade e, além disso, temos vigilância 24 horas, com funcionários que controlam o acesso dos condôminos que residem no prédio e dos que por ventura necessitem adentrar em suas salas comerciais, fora do horário normal de expediente”, conta o síndico.

Segundo Vitório, outra ação utilizada para controlar o acesso ao prédio é um livro de registro, que fica na portaria. “Com essas medidas, temos conseguido resolver os problemas do condomínio, mas estamos cientes de que não podemos deixar de acompanhar as novas tecnologias do setor, pois a segurança de todos é fundamental, e por isso, na medida do possível, adquirimos equipamentos cada vez mais atualizados”, explica.

**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

**Nossa gente cuidando de você**

**KOERICH SEGURANÇA**

Segurança patrimonial  
Segurança eletrônica  
Limpeza e conservação

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

**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.

**Khronos**

grupokhronos.com.br  
3381 9999

# Síndicos jovens no comando

*Uma área que basicamente era ocupada por aposentados e pessoas mais velhas está atraindo profissionais jovens e com muita criatividade*

*José Antonio de Souza*

A figura do síndico como a do senhor aposentado não é mais tão comum nos condomínios, o perfil dos gestores condominiais está mais diversificado e é crescente a presença de jovens na função. Com vontade de fazer a diferença, modernizar e valorizar os imóveis, os mais novos não têm receio de fazer mudanças e cercam-se de recursos tecnológicos na administração, como a internet, para minimizar custos e agilizar suas tarefas. Essa tendência já chegou a Florianópolis e os síndicos mais novos têm dado conta do recado.

Helena Martins, 35 anos, por exemplo, administra três conjuntos residenciais que somam mais de 500 pessoas. Graduada em Administração e Marketing, começou a se envolver com a profissão atuando como voluntária no Conselho do condomínio onde mora. Em setembro de 2012 foi eleita. A formação universitária e os dois cursos profissionalizantes de síndico ajudaram muito para que tudo desse certo, destaca.

Ela explica que a função exige conhecimento em administração, finanças, habilidade para relacionar-se com pessoas, conciliar conflitos, entender um pouco de obra e estar disposto a buscar saídas para todos os problemas. Atualmente,



Síndicos Diego Carlos Gonçalves e Lucas Rafael Carminatti

te, Helena administra dois conjuntos residenciais no bairro onde reside, Itacorubi, e um no bairro Pantanal, próximo à UFSC, e tem aproximadamente 30 funcionários sob sua responsabilidade.

Diariamente ela percorre os locais de trabalho, revisa as rotinas, dá as ordens para os funcionários, atende morado-

res, negocia com fornecedores para manter as coisas em dia. As dificuldades são grandes, é uma profissão que poucos querem assumir, embora o salário compense. Ela já foi reeleita em duas oportunidades, concorrendo sozinha ao cargo.

## CONFIANÇA

Vendedor de uma grande empresa, mas preocupado com a situação do local onde mora, Diego Carlos Gonçalves, 25 anos, passou a acompanhar a rotina do síndico do seu prédio, o Conjunto Residencial Bem-te-vi, no Sertão de Imaruí, em São José. Havia muita reclamação do profissional anterior e as dificuldades levaram os moradores a elegerem outra pessoa para o cargo. Foi

convidado para enfrentar o desafio e decidiu aceitar.

Segundo Gonçalves, o síndico anterior era do tipo "linha dura e não aceitava opinião dos demais moradores nas decisões que tomava". O conjunto onde atua tem 128 apartamentos e ele observa que para atender a demanda é preciso ser ágil e rápido. Uma das formas de equacionar as dificuldades é dialogando, destaca. "Quando aceitei a função disse que só faria se pudesse contar com a ajuda do vice, do Conselho e qualquer morador interessado em contribuir. Por isso está dando certo", avalia.

Ele conta com a simpatia dos moradores mais antigos, que aprovam ver as coisas funcionando nas mãos de uma pessoa mais jovem. Para isso teve de aprender a realizar até pequenos consertos de água e luz, principalmente, tomando boa parte do seu tempo nos finais de semana. Isso, porém, reverte em economia para os proprietários dos apartamentos. Ele acredita que pelo fato de ser vendedor e lidar com diversos tipos de clientes tem sido fácil se relacionar com os moradores.

## AGILIDADE

Envolvido com profissões relacionadas a imóveis, Lucas Rafael Carminatti, 25 anos, começou a trabalhar em imobiliária aos 17 e já participava de reuniões de condomínios acompanhando outros colegas de trabalho. "A partir daí, comecei a gostar da dinâmica do trabalho", disse.

Atualmente é síndico profissional de uma empresa que atua na grande Florianópolis e administra 24 condomínios. Profissionalizou-se, fez cursos que lhe deram as noções básicas e contribuíram para se decidir pela atividade desde 2009. É uma função desgastante, observa. Mas para quem gosta de se movimentar no trabalho, esse é o lugar, comenta.

"Para conseguir atender todas as demandas da função o síndico precisa ter paciência, pois lida o tempo todo com pessoas de todas as categorias, com temperamentos muito diferentes", destaca. Isso não se aprende na escola, lembra. O curso ensina as questões iniciais da profissão, como verificar a validade dos extintores, noções básicas da legislação, um pouco de administração. Contudo, pelo fato de ter passado por várias empresas, Carminatti adquiriu experiência e suporte para trabalhar com eficiência e responsabilidade. Ele salienta que para se adquirir sucesso nessa atividade duas coisas são imprescindíveis; primeiramente, agilidade para solucionar problemas assim que os sinais comecem a surgir e, em segundo, proatividade para resolver as ocorrências antes que algum morador venha conversar a respeito delas. Quanto ao salário, garante que atende suas necessidades para viver, conclui.

**Σ XATO**  
CONDOMÍNIOS

Adm. de Condomínios  
Síndico Profissional  
Consultoria

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

Alvaro de Carvalho, 101 - 3º andar - Florianópolis

**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

AS FINANÇAS  
DO SEU CONDOMÍNIO  
ESTÃO POR UM FIO?

**DUPLIQUE**  
SANTA CATARINA  
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

www.duplique.com.br

# PONTO DE VISTA

## Reformas em edificações exige profissional habilitado

Ronaldo de Lima



ponsável técnico habilitado e Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

Para verificar se o arquiteto ou urbanista ou a empresa prestadora de serviço estão devidamente registrados junto ao Conselho, basta realizar consulta no site do

CAU/SC ([www.causc.org.br](http://www.causc.org.br)) e clicar em "buscar profissional/empresa".

**Ronaldo de Lima, presidente do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Santa Catarina - CAU/SC**

Dar mais segurança à sociedade e garantir a legalidade de obras nas edificações é o objetivo da nova norma ABNT NBR 16.280, em vigor desde abril deste ano. Segundo as regras exigidas, qualquer obra para recuperar, melhorar ou ampliar condições de habitabilidade, uso ou segurança deve ter a supervisão de um arquiteto urbanista ou outro profissional habilitado. Além disso, as modificações feitas devem ser informadas ao síndico.

Caso a obra ou reforma, de médio e grande porte, não seja realizada por profissional habilitado, o proprietário poderá ser condenado a cobrir monetariamente o prejuízo de avarias. O síndico também pode responder criminalmente se autorizar a obra sem responsável técnico.

O Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/SC quer colaborar com os síndicos, alertando para as orientações a respeito dos serviços que devem possuir profissional habilitado: demolição e/ou construção de paredes; abertura e/ou fechamento de vãos; alteração nas instalações elétricas; alteração nas instalações hidrossanitárias; instalação de mobiliário fixo e substituição de revestimentos (pisos, parede, teto e gesso).

O CAU/SC também pede que os síndicos fiquem atentos a empresas contratadas para prestar serviços de manutenção predial. Todas deverão estar devidamente registradas no Conselho, com res-

**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](http://www.pereirajorge.com.br)  
**Assessoria Contábil completa para Condomínios**  
 Rua Hermann Blumenau, n° 253, sobreloja - Centro- Fpolis/SC

brogno.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@brogno.com.br

- Administradora de condomínios
- Contabilidade empresarial
- Assessoria contábil e administrativa
- Gestão parcial de condomínios
- Síndico Profissional

Fone/fax: **(48) 3028-0144**  
[www.cidadecontabilidade.com.br](http://www.cidadecontabilidade.com.br)

Solicite uma proposta sem compromisso!

# INFORME

## CONDOMÍNIOS

NOTÍCIAS DE CONDOMÍNIOS E MERCADO IMOBILIÁRIO | SETEMBRO/2014

### SECOVI fecha Convenção Coletiva de Trabalho dos condomínios mistos e comerciais de Florianópolis e Região



O SECOVI teve sucesso total na condução das cinco Convenções Coletivas de Trabalho (CCTs) 2014-2015 e em agosto conseguiu fechar as negociações. Segundo o assessor jurídico da entidade, Gustavo Guimarães, o trabalho realizado foi de representação do segmento. "O Sindicato cumpriu uma das principais funções da entidade sindical, que é a defesa dos interesses da categoria econômica nas negociações com os sindicatos profissionais", comenta.

As CCTs para os condomínios mistos e comerciais de Florianópolis, São José, Palhoça e Biguaçu foram firmadas com o SEEF (Sindicato dos Empregados em Edifícios e em Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis de Florianópolis). Para os condomínios localizados em Governador Celso Ramos, Santo Amaro da Imperatriz, Paulo Lopes e Garopaba, sejam eles residenciais, mistos ou comerciais, e demais empresas de comércio e serviços imobiliários, o acordo foi fechado com a FETRATUH (Federação dos Trabalhadores em turismo, Hospitalidade e de Hotéis, Restaurantes, Bares e Similares no estado de Santa Catarina). A CCT dos condomínios e empresas da região de Tubarão foi firmada com o SINTRATUH (Sindicato dos Trabalhadores em Turismo, Hospitalidade e de Hotéis, Restaurantes, Bares de Gravatal e Região).

Fechadas normalmente no primeiro semestre, as convenções coletivas são o resultado das negociações entre o SECOVI e os sindicatos dos empregados. O primeiro passo ocorre quando um dos sindicatos, geralmente o laboral, envia o rol de reivindicações ao sindicato, contendo as exigências da categoria, previamente discutida e aprovada em assembleia. As cláusulas tratam sobre a remuneração, reajustamento, piso salarial, gratificações, horas extras, vales, entre outras.

Anualmente o Sindicato negocia cinco CCTs para os condomínios, shopping centers, imobiliárias, incorporadoras, loteadoras, administradoras de imóveis próprios e de terceiros dos 16 municípios de abrangência. O próximo passo da entidade é orientar a categoria para o cumprimento dos acordos. As cinco convenções coletivas de trabalho estão disponibilizadas para download no site do SECOVI. Para mais informações acesse o site da entidade [www.secovifloripa.com.br](http://www.secovifloripa.com.br), ou entre em contato pelo e-mail [financeiro@secovifloripa.com.br](mailto:financeiro@secovifloripa.com.br) ou telefone (48) 3209-5439.

**Contribuição Assitencial** – Para garantir que o SECOVI continue trabalhando pelos seus representados e desenvolva cada vez mais ações que tragam benefícios ao setor imobiliário, as empresas e os condomínios devem ficar atentos ao pagamento da Contribuição Assitencial ou Negocial Patronal, que tem o vencimento da primeira parcela no dia 30 de setembro, e da segunda no 30 de novembro. O subsídio é custeado pelo empregador e tem por finalidade ajudar nas despesas do sindicato no desempenho de suas funções constitucionais de representação e negociações coletivas.

A cobrança é oriunda das convenções coletivas de trabalho nos termos que dispõe o artigo 8º – Inciso IV da Contribuição Federal, destinando-se ao "custeio do sistema confederativo da representação sindical respectiva..." e tendo o devido respaldo jurídico na letra "e" do artigo 51 3 da CLT, que fala: "impor contribuições a todos aqueles que participam das categorias econômicas ou profissionais ou das profissões liberais representadas".

# CONDOMÍNIO & CIA

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

## QUALIDADE DE VIDA

# Condomínios comprometidos com a sustentabilidade

*Empreendimentos novos ou já construídos adotam sistemas de preservação do meio ambiente*

José Antonio de Souza

Embora a questão da preservação do meio ambiente seja amplamente discutida, os empreendimentos imobiliários com requisitos de sustentabilidade ainda são tímidos no Brasil, e Santa Catarina caminha no mesmo ritmo. A arquiteta Maria Lúcia Mendes Gobbi, da empresa Mendes Gobb Eco Design, salienta que as primeiras preocupações com a ecologia datam da década de 80, com a criação de grupos de trabalho envolvendo diversas áreas profissionais, em várias partes do mundo.

No nosso estado, segundo a arquiteta, “estamos num processo inicial” e projetos isolados são registrados em diversas regiões. Empreendimentos comerciais e residenciais acabam adotando alguns itens ligados à sustentabilidade, como a instalação de coletores de água da chuva, células fotovoltaicas para aproveitamento da energia solar ou mesmo instalação de fossas ecológicas.

Um dos problemas que a ideia da sustentabilidade ainda apresenta são os custos altos dos equipamentos e dos materiais utilizados, que acabam encarecendo a obra em aproximadamente 30%, o que é compreensível, uma vez que poucas



Foto: Diego Redel

**No Vivá Residence de Cacupé, o resíduo orgânico é tratado em uma composteira e utilizado como adubo na horta do condomínio**

personas ainda estão consumindo esses materiais. “À medida que as construções passem a utilizar esses materiais aumenta a produção e os preços tendem a cair”, ressalta.

## CONSTRUÇÃO

Florianópolis está na corrida pela preservação do meio ambiente e novos empreendimentos já são construídos com diferenciais de sustentabilidade. Um exemplo disso é o Vivá Residence de Cacupé, condomínio horizontal que irá abrigar 43 imóveis de 500 metros quadrados. Os cinco primeiros projetos

de construção estão em fase de conclusão.

Luiz Augusto Marchi, um dos idealizadores do projeto, explica os preceitos de sustentabilidade que norteiam a construção. “Adaptamos o condomínio para a separação e destinação final do resíduo, separando, classificando e armazenando-o corretamente, para que as cooperativas possam retirá-lo em grandes volumes, o que facilita a dinâmica de trabalho. O resíduo orgânico é tratado em uma composteira do condomínio e utilizado como adubo no jardim e na horta orgânica, em formato de mandala, que produz hortaliças orgânicas para todos



Foto: Divulgação

**O Condomínio Praia Brava possui estação de esgoto que trata 100% dos resíduos coletados**

com o conceito de ser sustentável, há 10 anos. Porém, com o passar do tempo, o condomínio foi implantando itens que conferem sustentabilidade ao empreendimento que possui 42 unidades.

O residencial possui uma horta orgânica, que produz hortaliças, condimentos, ervas medicinais, mudas florestais e diversos pomares. No local não são utilizados quaisquer produtos químicos no paisagismo e limpeza de áreas comuns.

O Praia Brava conta também com sistema de reciclagem do lixo, as unidades são pintadas em cores claras, com grandes janelas e ventilação cruzada favorecendo a luminosidade natural e a economia de energia elétrica. Os medidores de luz, água e gás são individuais e há ainda uma estação de tratamento de esgoto que trata 100% dos resíduos coletados.

os moradores”, enfatiza Marchi.

O tratamento de efluentes será feito em estação própria no condomínio. Ao final, a água liberada apresentará 99% de pureza. Já a água da chuva é captada e armazenada para atender as necessidades das áreas comuns, como limpeza dos pisos, rega de plantas e horta. Além disso, todas as unidades do condomínio contarão com sistema de captação de energia solar.

## ADEQUAÇÃO

Mas os imóveis já construídos também buscam adequar suas estruturas de maneira sustentável. Em Itajaí, o condomínio horizontal Praia Brava não nasceu



[www.diviforrosalhoca.com.br](http://www.diviforrosalhoca.com.br)



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

**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.

Desde 2000 no segmento da construção civil em revestimentos e acabamentos

(48) 3344.0100  
diviforros@hotmail.com



Vidracaria Costeira  
Qualidade e Transparência

- Otimização de ambientes
- Valorização do imóvel
- Praticidade e segurança na limpeza

[www.vidracariacosteira.com.br](http://www.vidracariacosteira.com.br) (48) 3226 3306 - 8445 4025



Contabilidade & Assessoria

## CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS

DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA

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



O cliente GTC Contabilidade conta com serviços diferenciados que auxiliam na gestão do condomínio. Solicite orçamento!

(48) 3223 5332

Av. Rio Branco, 404 Sl 506 Torre 1 - Centro - Fpolis

[www.gtccontabilidade.com.br](http://www.gtccontabilidade.com.br)

[gtc@gtccontabilidade.com](mailto:gtc@gtccontabilidade.com)



# Dicas de sustentabilidade

Ideias que protegem o meio ambiente e podem ser utilizadas em condomínios



## 1 Energia solar

Os aquecedores solares reduzem impactos ambientais e diminuem a demanda do sistema elétrico. A conta de luz ganha uma boa economia. Segundo um estudo divulgado pela Empresa de

## 2 Reciclagem do óleo de cozinha

Os empreendimentos devem fazer campanha junto os condôminos para que o óleo de cozinha seja separado e destinado a reciclagem. Após o processo de reciclagem, o óleo pode servir para geração de biodiesel, ração animal, sabão ou fabricação de tintas.

## 3 Limpeza predial

Treine os funcionários. Capacite-os para realizar um trabalho sempre preocupado com a economia do condomínio e com o meio ambiente. Além, disso prefira produtos sustentáveis.

## 4 Cuidados com a piscina

Usar uma lona ou capa para cobrir a piscina quando está fora de uso pode reduzir a evaporação de 30% a 50%. Porque isso é importante? A evaporação pode ser uma inimiga dos condomínios quando falamos de economia de água.

## 5 Ozônio na água da piscina

O tratamento da água com ozônio é uma das melhores maneiras de desinfecção. Também evita os problemas alérgicos que o cloro pode causar, e protege dos raios solares malignos. Além disso, mata microorganismos muito mais rápido.

## 6 Transformar lixo em adubo orgânico

Mais uma atividade indicada é a compostagem, processo em que se transforma a matéria orgânica do lixo em adubo. A compostagem evita o despejo de materiais em aterros sanitários, o que diminui a poluição do solo e também reduz o custo com transporte de lixo, custo na manutenção dos jardins e na compra de adubos.

## 7 Iluminação geral

Áreas como garagens, escadas e halls devem possuir sensores de presença, evitando que esses ambientes fiquem com as luzes acesas durante longos períodos desnecessariamente.

## 8 As chamadas águas de uso nobre (banho e pia) podem ser reutilizadas em lavagem de pisos, descargas, entre outros, contribuindo para a conservação de um recurso natural essencial. Para tanto é necessário a implantação de uma estação de tratamento de água. A ação resulta em diminuição da conta de água e esgoto.

## 9 Telhados e fachadas pintadas de cores claras

Coberturas escuras absorvem 80% do calor externo, já as de cor clara refletem até 90% da luz solar. Sendo assim, no caso de fachadas e telhados não ecológicos, o calor é transmitido para toda a edificação fazendo seus moradores utilizarem muito mais o ar condicionado, emitindo gases e gerando custos extras de energia



## 10 Moderação na hora de regar plantas

Não regue as plantas muitas vezes, mesmo que esteja no verão ou que o calor esteja forte. O melhor horário é durante a noite ou nas primeiras horas da manhã: a redução da evaporação chega a 30%, dependendo da sua localização.

## 11 Vazamentos

Verifique a estrutura do prédio. Inspeção pelo menos uma vez por mês. Vazamentos podem causar grandes problemas ao longo do tempo, além de gerar um aumento considerável na conta de água do prédio.

## 12 Lâmpadas LED

Todas as lâmpadas do condomínio devem ser de LED, já que reduzem o consumo de energia em até 90% quando comparadas às incandescentes, além de terem uma durabilidade estimada em 30 vezes mais.

## 13 Lixo eletrônico

Segundo a ONU, nosso país gera cerca de 360 mil toneladas desse tipo de lixo, que inclui pilhas, baterias, celulares e computadores velhos. Incentive os moradores a jogarem esse lixo em lugar adequado. Depois, leve para empresas que trabalham com esses produtos para que deem a destinação correta.



## 14 Coleta seletiva de lixo

A coleta seletiva consiste em separar o lixo orgânico dos recicláveis. O ideal que estejam disponíveis aos moradores recipientes com cores diferentes para descarte de papel, plástico, vidro e orgânico.

**15 Não lave calçadas** A rua e a calçada não devem ser lavadas com a mangueira do seu prédio. Oriente os funcionários do condomínio a abandonarem este hábito, pois é uma prática desnecessária.

## 16 Medidores individuais

Eles são uma opção para diminuir a conta de água. Isso porque cada morador deverá arcar com os próprios gastos e, conseqüentemente, o consumo se torna mais consciente. A economia de água pode chegar a 50%.

## 17 Aproveitamento da água da chuva

Pode ser utilizado para rega de jardins e limpeza da área comum. O sistema é bastante simples, basta coletar a água das calhas no telhado do prédio e armazená-las em uma cisterna de filtragem. Vantagem: diminuição na conta de água e esgoto.

## 18 Decoração

Todos os moradores gostam de estar em um local bonito e aconchegante. E para isso, o condomínio também pode dispor de itens sustentáveis. Decore com produtos de reaproveitamento.

## 19 Caixas de gordura

Elas ficam na parte subterrânea do condomínio. É muito importante para a eliminação dos dejetos produzidos e impede a contaminação da água. Também é eficiente para a retenção de gordura e óleo, assim evita entupimentos.

## 20 Torneiras temporizadas

Elas possuem um mecanismo automático de acionamento e interrupção do jato de água, garantindo uma economia de até 50%.

## 21 Comunicação

Uma boa idéia é montar um mural com dicas de sustentabilidade. Selecione informações fáceis e práticas que podem ser aplicadas no dia a dia de cada um.

## 22 Tecnologia

Esteja sempre atento as novidades de sustentabilidade que existem no mercado. O conhecimento pode ajudar muito na hora de decidir o que é melhor para a economia e preservação do meio ambiente.

Fonte [www.correio24horas.com.br](http://www.correio24horas.com.br)



A SOLUÇÃO PARA A GESTÃO DO SEU CONDOMÍNIO

Solicite orçamento!

(48) 3028.4477 | 3223.2318 | 3028.1400

[www.metacondominios.com.br](http://www.metacondominios.com.br) Av: Rio Branco,825 – 4ºandar - Fpolis/SC



## Prensa para lixo

- ✓ Equipamento manual, prático
- ✓ Robusto e de fácil operação
- ✓ Fazemos diferentes tamanhos de acordo com sua necessidade

Pouco espaço?

Reduza em até 70% o volume do lixo reciclável do condomínio



Belinha Comercial - Rua Nsa Sra do Rosário, 559 - Enseada de Brito - Palhoça/SC

Vendas (48) 8849 3068

# Mediação e Arbitragem para condomínios

*Vias extrajudiciais podem solucionar conflitos de forma rápida, simples e sigilosa*

Por Graziella Itamaro

## ARBITRAGEM

Formas extrajudiciais de solucionar conflitos, a mediação e arbitragem permitem que sejam feitos acordos com o auxílio de uma terceira pessoa. Utilizada com frequência para solucionar conflitos sociais, a prática também pode ser utilizada no universo dos condomínios.

Especialista em resolução de conflitos na área imobiliária e coordenadora do IV Seminário de Conciliação, Mediação e Arbitragem de SC, que aconteceu entre os dias 18 e 19 de setembro em Florianópolis, a advogada Giordani Flenik explica que, na mediação, a terceira pessoa que ajuda as partes a chegarem a um acordo é chamada de mediador, que não decide, mas vai administrar o procedimento, fazendo com que as pessoas envolvidas exponham suas razões e anseios diante do conflito existente entre elas, também buscando o entendimento e que cheguem a um acordo.

No caso da arbitragem, uma das pessoas envolvidas no conflito leva o problema a um árbitro ou Câmara de Mediação e Arbitragem, para que este árbitro conduza o procedimento, de acordo com as regras estabelecidas e em conformidade com a Lei Federal nº 9.307/96. Nessa situação, outras pessoas envolvidas no conflito também são chamadas a participar, apresentando provas e argumentações, e o árbitro vai decidir o conflito elaborando uma sentença arbitral, que tem valor igual à do Juiz de Direito, no Poder Judiciário.

“A mediação e a arbitragem, enquanto métodos confiáveis de solução de conflitos, são importantes ferramentas para os condomínios na resolução dos problemas, desde infrações à Convenção do condomínio, cobrança de devedores e até mesmo na solução de dificuldades com prestadores de serviços em geral, tudo isso de forma muito mais ágil que no judiciário”, afirma Fernando Willrich, presidente do Sindicato da Habitação de Florianópolis e Tu-



IV Seminário de Conciliação, Mediação e Arbitragem de SC realizado entre os dias 18 e 19 de setembro, em Florianópolis

barão (Secovi).

Na avaliação do representante, de forma geral a arbitragem é pouco conhecida do brasileiro, que via de regra busca sempre o judiciário. Além disso, é necessária uma mudança de paradigma, pois, enquanto medida não conflituosa é fundamental que as partes envolvidas estejam efetivamente empenhadas em resolver o problema. “Se houver este comprometimento, o resultado para os síndicos e condôminos pode ser muito bom”, esclarece.

A orientação do Secovi é que

o condomínio esteja bem orientado para utilizar ambos os métodos. “O setor jurídico de uma administradora ou escritório de advocacia podem orientar síndicos e condôminos a respeito. Também é interessante conhecer os órgãos que oferecem o serviço da mediação e da arbitragem e seu funcionamento”, recomenda o dirigente.

## QUANDO UTILIZAR

Segundo a especialista Giordani, em princípio, todas as questões de condomínios po-

dem ser solucionadas por estas formas extrajudiciais: inadimplência, desrespeito ao regulamento interno ou convenção, desavença entre condôminos, problemas com fornecedores e até envolvendo funcionários. O uso da arbitragem fica vinculado à existência da ‘cláusula compromissória’, que é a previsão de resolver os problemas através deste método, e não por vias judiciais. “Esta previsão deve estar inserida na Convenção do Condomínio para que a participação das partes envolvidas seja obrigatória. No entanto, as convenções mais

**SEU CONDOMÍNIO  
ESTÁ PREPARADO  
PARA PREVENIR  
INCÊNDIOS?**

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

Central de Alarme de Incêndios

engesul

Central de Iluminação de Emergência

SAIDA

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

**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

Desde 1980

**ORTECON**  
SERVIÇOS CONTÁBEIS

Contabilidade e Assessoria  
para Condomínios  
Residenciais e Comerciais

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

**LTX**

Soluções

Projetos - Construções - Reformas

Sr. Síndico, atenção à nova  
NORMA DE REFORMAS (NBR 16280/14)

Fique tranquilo, e exija a contratação de responsável técnico habilitado antes de autorizar uma reforma em seu condomínio.

www.ltxsolucoes.com.br  
atendimento@ltxsolucoes.com.br  
(48) 9113-3645 arq. Marco Lucchesi

antigas geralmente não trazem esta previsão, e os condomínios dependem desta inclusão para que as questões sejam resolvidas pela arbitragem”, esclarece Giordani.

No entanto, ela pondera que a ausência da cláusula não impede que a parte interessada busque uma Câmara de Arbitragem e tente resolver o conflito por esta via. Inexistindo a cláusula, a Câmara irá contatar a outra parte, explicar como é o procedimento e elencar as vantagens de se optar por esta forma. “A experiência nos mostra que a cada 10 pessoas convidadas, oito comparecem. Portanto, existe um bom interesse das pessoas em resolver as questões de forma mais prática e amigável, o que falta às vezes é uma oportunidade, ou ainda as partes se sentem constrangidas diante do outro e, ao invés de tentar dialogar, se retraem” relata.

De acordo com a advogada, a mediação é um procedimento voluntário, ou seja, qualquer uma das partes pode propor à outra esta forma de solucionar o conflito, mas ninguém pode ser obrigado a aderir. “Quando ambas as partes concordam e colaboram entre si para a

obtenção de um acordo satisfatório, dizemos que ocorre a verdadeira pacificação social”, pontua.

## INVESTIMENTOS

Com relação aos custos, a especialista relata que estas formas têm a participação obrigatória de um terceiro, neutro e imparcial, que chamamos de mediador ou árbitro. “Geralmente estes facilitadores são vinculados a Câmaras de Mediação e Arbitragem, que possuem tabelas de valores para as despesas destes procedimentos. Na maioria das vezes o mediador cobra por hora de trabalho, enquanto na arbitragem são calculadas as despesas do processo e os honorários do árbitro de acordo com o valor da questão conflituosa”, explica.

Porém, Giordani lembra que tanto a mediação quanto a arbitragem tem custos bem menores do que um processo judicial, levando-se em conta o tempo da demanda, que, no Poder Judiciário atualmente é de 10 anos, em média, enquanto na arbitragem menos de um ano, e na mediação, até em questão de horas.

Segundo a advogada, síndi-



**Giordani Flenik, especialista em resolução de conflitos na área imobiliária**



**Fernando Willrich, presidente do Sindicato da Habitação de Florianópolis e Tubarão (Secovi)**

cos e administradoras já têm usado essas formas para solucionar questões de condomínio, como em casos de inadimplência. “Os episódios são tratados de forma rápida, simples e sigilosa, sem traumas, sem desgastes e despesas de um processo

judicial. E o melhor de tudo é que se evidencia a boa-fé, tanto do condomínio, quando do condômino, no sentido de resolver a questão amigavelmente, o que é muito saudável para a boa convivência entre todos”, explica Giordani.

Embora estes métodos não sejam amplamente conhecidos, em Santa Catarina existem várias Câmaras de Arbitragem, filiadas à Federação Catarinense de Entidades de Mediação e Arbitragem (FECEMA) e que têm atuado na área condominial.



**Sensato**  
Condomínios

DESDE 1969

**PIONEIRISMO  
COMPROMISSO  
SOLIDEZ**

**ASSESSORIA E CONTABILIDADE  
INSTALAÇÃO DO CONDOMÍNIO  
ATENDIMENTO PERSONALIZADO  
ADMINISTRAÇÃO TOTAL**

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

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

[www.sensato.com.br](http://www.sensato.com.br) 🌐  
Twitter.com/@sensato\_ 🐦  
Facebook.com/SensatoCondominios 📘

## Brasileiros

### passam sufoco para pagar condomínio

O condomínio deixou de ser uma conta paralela. Com aumentos significativos, a taxa condominial tem ganhado cada vez mais destaque nos orçamentos pessoais.

Nos últimos dois anos e meio, os gastos com condomínio no Brasil subiram, em média, 23,27%, de acordo com dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Esta-

tística (IBGE).

Entre os argumentos para os reajustes, estão as indenizações pagas a funcionários e algumas reformas imprevistas, além de aumento de custos corriqueiros.

Para contornar a inadimplência gerada pelo aumento das taxas condominiais, administradoras de imóveis têm realizado acordos com os moradores, facilitando o pagamento da mensalidade ao oferecer a opção de parcelamento da dívida por um período determinado.



## SP: dano elétrico gera 45% das indenizações de seguros

Danos na rede elétrica, como curtos-circuitos, variações de tensão e prejuízos no fornecimento de energia, respondem por 44,7% das indenizações pagas a condomínios residenciais na cidade de São Paulo. É o que aponta levantamento da Administradora Lello, com base nos dados consolidados de 2013.

Em segundo lugar entre as indenizações pagas por seguros contratados ficaram as relativas à responsabilidade civil do condomínio, que cobre danos causados a condôminos ou a terceiros. Elas representaram 25,7% do total, enquanto as indenizações por quebras de vidros responderam por 13,4%. Vendavais ou chuva de granizo representaram 4,8% dos sinistros em condomínios em 2013.

## Síndico é condenado a dois anos de prisão em SC por apropriação indébita

O síndico de um condomínio residencial do norte do estado de Santa Catarina foi condenado a dois anos de reclusão, em regime aberto, por apropriação indébita de R\$ 250 mil. Segundo o processo, o síndico usou o dinheiro do condomínio e não apresentou notas fiscais ou comprovantes correspondentes às despesas. A decisão é da 2ª Câmara Criminal do Tribunal de Justiça de Santa Catarina.

Para o desembargador substituto Volnei Celso Tomazini, relator, o síndico não comprovou a legitimidade das compras e dos saques mediante prova documental. A prova testemunhal, segundo o magis-

trado, não é apta a justificar a conduta do síndico e a falta de documentos relativos à administração financeira do condomínio é de sua responsabilidade.

“Os gastos identificados sabidamente não possuem relação com a manutenção do condomínio (lojas de roupas e calçados, farmácias, panificadoras, postos de combustíveis), salvo poucas exceções relativas aos gastos com manutenção, estando comprovado nos autos que o dinheiro, cuja posse era lícita, foi usado em benefício próprio do apelante”, afirmou o relator. A decisão foi unânime.



## 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

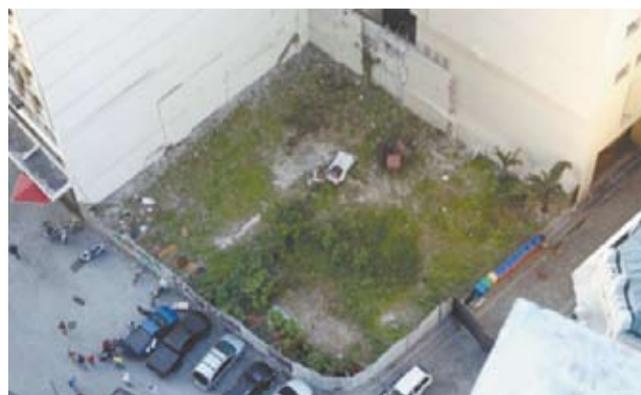
## Condomínio é pago mesmo com prédio desmoronado

Na Avenida Treze de Maio, no Centro do Rio de Janeiro, duas palmeiras crescem num terreno cercado por tapumes. Próximo a um pequeno matagal, cadeiras quebradas e uma pilha de telhas de amianto estão abandonadas. Dois anos e sete meses depois do desmoronamento do Edifício Liberdade, que provocou a queda de mais dois edifícios, a morte de 17 pessoas e deixou cinco desaparecidas, proprietários de salas

na antiga construção vivem uma situação surreal: continuam pagando o condomínio.

Todo mês, cada um dos 19 proprietários deposita em banco cerca de R\$ 450, recursos recolhidos pela Lowndes, administradora de imóveis. O dinheiro, segundo o extrato da empresa, é usado para gastos como capina, limpeza do terreno e serviços administrativos. O Edifício Liberdade também tem síndico, o advogado Geraldo Beire Simões. Ele recebe um pró-labore mensal de cerca de R\$ 3 mil pelo serviço.

A cobrança de condomínio divide a opinião dos proprietários. Durante assembleia de uma comissão de donos de imóveis, um grupo defendeu a extinção da taxa, já que o prédio não existe mais. Também foi proposto o pagamento voluntário. As duas propostas, no entanto, acabaram vencidas pelos que defenderam a taxa, como forma de assegurar o direito de voltar a construir no local.



## Já imaginou como seria bom executar reformas e limpeza com qualidade em piscinas, reservatórios, caixa d'água, tanques e cisternas sem esvaziar?



Mergulhadores certificados e qualificados

Trabalhamos com colocação de ralos novos anti-sucção FSB da Sodramar

Manutenção sem transtornos e sem a necessidade de esvaziar, pois o reparo é feito por mergulhadores profissionais.



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

47 3342 2979 | 9943 5794 | 9181 1959



# Locações de temporada

*Cadastro de ocupantes auxilia na segurança de condomínios em Balneário Camboriú*

Graziella Itamaro

cidade litorânea famosa entre turistas nacionais e estrangeiros, em Balneário Camboriú é comum o hábito de locar apartamentos para temporada. A prática, que já acontece desde a década de 90, cresceu e fez com que o setor se organizasse para buscar equilíbrio entre as necessidades de segurança e o funcionamento das regras dos edifícios, com a possibilidade de um ganho extra pelo aluguel de temporada.

De acordo com o presidente do Sindicato da Habitação (SECovi-SC), Sérgio Luiz dos Santos, a comunidade, através do Secovi/SC, juntamente com a Polícia Militar e demais órgãos, buscou organizar uma forma para ter um controle das locações por temporada, e com isso foi criada a ficha de atendimento ou ficha de cadastro dos ocupantes. “Essa norma começou a ser adotada pelos condomínios e hoje é efetivamente praticada por todos, principalmente por aqueles que não possuem uma portaria 24 horas. Para permitir a entrada de locadores temporários exige-se o preenchimento de um cadastro, contendo o tempo de permanência, a quantidade de pessoas que ficará no apartamento, nome, CPF e placa de veículo”, relata o representante sindical.

Segundo Sérgio, uma cópia do cadastro de informações fica na portaria ou com o síndico do edifício, outra à disposição da imobiliária locadora e outra com a Polícia Militar e órgãos de segurança. “Essa norma começou a ser adotada desde 1998, sendo realmente efetiva para todos. Porém, com a modernidade alguns prédios hoje já têm portaria 24 horas com sistemas digitalizados, onde cadastram as pessoas, quer sejam moradores, visitantes ou locadores. Mas independente da forma, é obrigatória a utilização do cadastro

na portaria para ter o acesso às dependências do condomínio. A prática auxilia bastante na questão de segurança de toda a sociedade condominial”, relata.

Sérgio explica que, com a norma, síndicos e porteiros não permitem a entrada de locadores sem a devida identificação. “Algumas imobiliárias utilizam uma ficha modelo fornecida pelo CRECI em convênio com a Polícia Militar e órgãos de segurança, outras já tem um modelo próprio que sai juntamente com o contrato de locação de temporada”, descreve.

## REGRAS DO CONDOMÍNIO

Para Luciano Hartmann, síndico do Centro Empresarial Onix, em Balneário Camboriú, a identificação completa e atualizada de todos os usuários eventuais ou fixos de um edifício aumenta a segurança de todos. “A prática facilita a administração porque a torna mais ágil e, por consequência, mais eficiente, e também contribui para que sejam aplicadas as medidas necessárias para cumprimento das regras do condomínio”, comenta o síndico.

Luciano relata que para evitar as dificuldades geradas pela grande demanda de visitantes procura deixar todos os usuários do condomínio cientes das regras de conduta previstas no Regimento Interno, especialmente sobre a responsabilidade de que proprietários e locadores terão sobre seus inquilinos. “Além disso, orientamos os funcionários para que façam uma maior fiscalização com relação às exigências ao cumprimento das regras de conduta do condomínio, sempre lembrando que o objetivo maior da administração é buscar o conforto e segurança de todos, juntamente com a valorização da propriedade em comum”, esclarece Luciano.



Luciano Hartmann, síndico do Centro Empresarial Onix

## Personnalité Cobranças garante a receita do seu condomínio

O maior problema que põe em risco a saúde financeira do condomínio é a inadimplência. Sem o recurso completo das taxas condominiais a conta não fecha e o síndico acaba tendo que deixar de fazer manutenções, utilizar o fundo de reserva para pagar despesas mensais e cobrar a mais dos bons pagadores.

A Personnalité é uma empresa de cobrança, cujo objeto central é a antecipação da receita condominial, não pagas pelos condôminos inadimplentes, com a posterior cobrança direta dos condôminos, oferecendo a garantia da receita.

A visão é possibilitar aos administradores a gestão do seu condomínio com tranquilidade, segurança e dinheiro em caixa, sem se preocuparem com a inadimplência, podendo, inclusive, obter descontos significativos e expressivos na aquisição de materiais e serviços para o condomínio, pois o condomínio poderá contar com a programação de orçamento aprovado.

Entre tantos benefícios em relação ao condomínio, pode-se ressaltar o planejamento, a organização e eficiência, pois a Personnalité estará oportunizando a garantia de antecipação das taxas de condomínio, incluindo rateios aprovados.

### Veja outros diferenciais de nossos serviços:

- Recuperação de valores devidos ao condomínio antes da contratação da cobrança garantida;
- A prestação de contas mensal mediante emissão de Recibo de Antecipação de Receita;
- Eliminação do desgaste entre síndicos e condôminos oriundos da cobrança de taxas condominiais, com emissão e entrega dos boletos de cobrança, assim como da segunda via, auxiliando no suporte financeiro para pagamento de despesas emergenciais;
- Remessa de boleto para o endereço eletrônico do condômino;
- Possibilidade de emissão dos boletos pelo site da Personnalité;
- Emissão de declaração de quitação sem custos

- para o condomínio;
- Parcelamento de débitos e facilidade no pagamento.

Isso significa dizer que, mesmo havendo inadimplência, o condomínio receberá mediante a transferência bancária, a TOTALIDADE DE SUA RECEITA CONDOMINIAL, sendo descontados somente, os honorários pactuados.

Receita garantida, administração eficiente e satisfatória.

Conduza a administração do seu condomínio com mais tranquilidade garantindo a receita mensal. Mais informações: 47 3368.5150 | 3268.7700 atendimento@personnalitecobrancas.com.br | www.personnalitecobrancas.com.br

informe comercial



**ESPINDOLA  
E HELFRICH LTDA**  
C.R.A 0948-J

## Serviços para Condomínios

Fone: (47) 3366 3562 / 3366 7013

[www.balneiar.com.br/condominio](http://www.balneiar.com.br/condominio)

Av. Brasil, 1151 - Sl. 04 - Centro - Baln. Camboriú/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](http://www.personnalitecobrancas.com.br)

Personnalité  
COBRANÇAS

## ESTRUTURA

# Garagens individuais garantem comodidade

*Em Criciúma, boxes particulares são sinônimos de autonomia e privacidade para moradores*

Soraya Falqueiro /Criciúma

**N**a região central de Criciúma é possível encontrar edifícios que possuem garagens individuais com seu próprio portão automático, dando uma autonomia fora do padrão costumeiro das garagens convencionais, aquelas distribuídas em um ou mais andares, quando muitos moradores dividem o mesmo portão para estacionar seu automóvel de maneira segura.

Ao conhecer o condomínio residencial Aline, no bairro Comerciário, é fácil notar que o andar térreo está repleto de portões de garagem: ao todo, são seis entradas autônomas, que correspondem ao número exato de apartamentos do edifício. A síndica Regina Marques da Cunha explica que cada unidade possui seu próprio box, cada um com uma conexão interna independente com o hall de entrada do prédio, o que garante segurança e privacidade.

A gestão das garagens é facilitada pela autonomia. “Como são individuais, cada morador pode adaptar a sua garagem como desejar, inclusive guardando objetos pessoais, como se fosse mais um cômodo da casa”, conta Regina. Além disso, por serem áreas independentes, cada garagem tem direito a uma lim-

peza por semana, feita pela funcionária do prédio. “Este foi um acordo feito entre os moradores e tem funcionado muito bem no dia a dia”, afirma a síndica. O prédio, que tem mais de 20 anos, conta com esta característica como um diferencial em relação aos novos empreendimentos. “As garagens individuais influenciam muito na valorização dos apartamentos”, destaca Regina.

## DIFERENCIAL VALORIZADO

No edifício residencial Princesa Isabel, também no bairro Comerciário, são nove portões para os 16 boxes de garagem e alguns moradores dividem a mesma entrada. “No prédio, temos 21 apartamentos, 16 boxes e um déficit de cinco apartamentos que não possuem vagas”, conta o síndico José Douglas Rodrigues Rocha. Em reforma há dois anos, há uma constante precaução de deixar os portões com livre acesso para os moradores. “Todos estão funcionando normalmente, temos sempre o cuidado de não impedir o uso”, assegura. Há três anos atuando na função de síndico, Rocha conta que a revitalização pretende valorizar o prédio, que já possui 33 anos. O síndico também concorda que as garagens individu-



No residencial Aline cada apartamento tem sua garagem individual

ais valorizam a edificação, sendo um diferencial importante.

Quanto à gestão dos espaços, Rocha indica a importância de seguir o que está escrito no regimento interno do condomínio. Caso algum morador cause danos a sua garagem, por exemplo, é ele mesmo quem deve arcar com os gastos de reparo. “Além disso, cada condômino tem a escritura da sua garagem”, ressalta. Apenas as obras e reparos feitos nas áreas comuns do edifício são, quando necessário, rateados entre os moradores.



No edifício Princesa Isabel há nove portões de garagem



**OTIS**  
United Technologies

## Soluções sob medida para o seu condomínio.

• Elevadores • Escadas • Esteiras rolantes

- Garantia de peças originais.
- Equipe técnica especializada.
- Manutenção, conservação e modernização.
- e-Service - acompanhamento 24h online dos equipamentos.
- Centro de atendimento ao cliente 24h por dia, 7 dias por semana.

improve  
efficiency™

Solicite uma visita técnica gratuita  
de nossos consultores.  
Florianópolis e região (48) 3205 8200



Central de Atendimento ao Cliente  
0800 704 87 83

www.otis.com

# CANAL ABERTO COM O SÍNDICO

curta e compartilhe: [facebook.com/jornaldoscondominios](https://facebook.com/jornaldoscondominios)

## TAXA DE GARAGEM

*Nosso condomínio foi entregue há poucos meses e são disponibilizadas 3 vagas de garagem por unidade. Verifiquei que além da taxa de condomínio da unidade, temos também uma taxa específica para o Hobbybox e outra para a garagem. O IPTU da garagem é pago no boleto da Prefeitura. A taxa da garagem está mais cara que a taxa do condomínio. É legal termos essa taxa da garagem?*

**Martinha Alves / Florianópolis**

Desde que haja previsão expressa na convenção do condomínio, em Ata de Assembleia Condominial ou estejam registrados com matrículas independentes no Cartório Imobiliário, não há qualquer ilegalidade na cobrança de uma taxa de condomínio para cada unidade autônoma (apar-

tamento, vaga de garagem e hobby box).

Quanto ao valor destas taxas, deve ser respeitado o critério de cobrança previsto na convenção condominial (por fração ideal ou por unidade), bem como averiguar a necessidade e a destinação dos aludidos valores.

Exemplo: o Condomínio, em assembleia, decidiu pela contratação de funcionários para realizar, exclusivamente, a segurança das vagas de garagem. Pois bem, isto resultará em uma taxa condominial da vaga de garagem com valor elevado, todavia lícita.

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

## FUMANTES

*Temos um morador que fuma com a porta aberta para o corredor e todos moradores desse corredor estão indignados, inclusive no mesmo corredor há uma moradora oncológica e crianças.*

*Quando alguém entra no corredor com o barulho do elevador ou a lâmpada que ascende com o sensor de presença, o morador infrator rapidamente fecha sua porta e alega não ser ele o fumante. Sua porta também é amarelada nos cantos por onde sai a fumaça. Mesmo com a porta amarelada não constitui prova contra ele. Notificamos o andar inteiro e ele se defendeu alegando não ter fumantes em sua casa, porém é insuportável o cheiro quando paramos em frente a sua porta.*

*Entre em contato com a fiscalização de Florianópolis e eles não podem fazer nada, pois mesmo tendo uma lei anti fumo as prefeituras não estão preparadas para este tipo de fiscalização. O que fazer?*

**Síndica | Florianópolis**

Os condomínios edifícios adotam a Convenção de Condomínio como regramento geral, enquanto que o Regimento Interno, na sua maioria, regula a convivência mais detalhada entre condôminos, estipulando os limites à fruição do Direito Real de Propriedade (que não é absoluto).

O Código Civil disciplina as hipóteses legais abrangidas pelo direito de vizinhança, protegendo o sossego, a saúde, a segurança e o patrimônio dos vizinhos.

O mau uso da propriedade é detectado

quando há ato abusivo, irregular ou anormal em detrimento à harmonia e boa convivência entre vizinhos. Os vizinhos que se sentirem incomodados devem utilizar-se das regras de bom senso, comunicando os fatos ao síndico ou administrador, na busca de soluções amigáveis, mas quando referido caminho revelar-se impossível, podem se socorrer do Judiciário requerendo a aplicação de restrições positivas e/ou negativas e/ou permissivas.

Para o caso de fumante cujo comportamento está extrapolando as regras estipuladas na Convenção e Regimento Interno, além de desrespeitar lei federal e estadual proibindo o fumo em áreas comuns de condomínios, o síndico ou a administradora deve observar o que determina a Convenção e Regimento, aplicando desde advertência até multas.

Persistindo o comportamento inadequado, uma sugestão é de encaminhamento de notificação extrajudicial via cartório de títulos e documentos, até mesmo como um documento preparatório à propositura de eventual ação judicial, em que pode solicitar ao juiz, por exemplo, que o condômino se abstenha da prática inadequada sob pena de pagamento de multas impostas pelo Juízo ou até mesmo solicitar a sua expulsão do Condomínio por se enquadrar no conceito de condômino anti-social. O ideal, ainda assim, é tentar contornar amigavelmente a situação.

**Marina Zipser Granzotto**  
Advogada OAB/SC 16.316  
(48) 3228-2300

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

## EVENTOS SC



### GESTORES E ADMINISTRADORES

Sandro Bocardi e Fabiane Horst da HB Condomínios de Brusque, Daphnis Citti de Lauro, especialista em advocacia imobiliária e autor do livro *Condomínio: Conheça seus problemas*, ministrou a palestra Assembleia Geral de Condomínio, com a síndica Maria Goretti Belei do condomínio Max Vitor Hering, de Balneário Camboriú e Ângela Dal Molin do Jornal dos Condomínios.

**SIMPÓSIO DE CONDOMÍNIOS** O Secovi-SC promoveu entre os dias 23 a 25 de setembro, em Balneário Camboriú, o III Simpósio de Condomínios. O evento abordou temas atuais e de grande utilidade para o setor, possibilitando a troca de experiência, atualização e qualificação profissional aos participantes que vivenciam o cotidiano da gestão condominial. Na foto Ricardo Gonçalves, membro da vice-presidência do secovi/SP, durante sua palestra Segurança das Edificações.



**HOMENAGEM - O** secretário Milton Gilmar de Oliveira da Silveira, integrante da diretoria do Secovi/SC, entrega placa em homenagem ao palestrante Daphnis Citti de Lauro. O terceiro dia do evento contou com a palestra Responsabilidade Civil dos Síndicos e Administradores de Condomínios, ministrada por Cristiano de Souza, autor do livro *Sou síndico e agora?*



### MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM

Nara Ortiz, advogada e coordenadora de cursos do Jornal dos Condomínios com Dra. Giordani Flenik coordenadora do IV Seminário de Conciliação, Mediação e Arbitragem de SC, que aconteceu entre os dias 18 e 19 de setembro em Florianópolis e o palestrante Dr. José Celso Martins.



Procurando Soluções Integradas para a Gestão do seu Condomínio?



**REGECON**  
CONDOMÍNIOS  
(48) 3025 5255  
[www.regecon.com.br](http://www.regecon.com.br)



**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](http://www.corretacondominios.com.br)

# Classsíncodico

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

PLANTÃO 24 HORAS

Assistência Autorizada Schneider

**Impermeabilização com garantia**

(48) 9171-2169

## ADMINISTRAÇÃO / CONTABILIDADE

**Sensato**

www.sensato.com.br

48 3224.2585

45 ANOS

**Σ XATO** Administração inteligente de condomínios, Este é o nosso forte

48 3322 3579  
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**

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

## CURSOS E TREINAMENTOS

**BEUTER**

Treinamento e Reciclagem de:

**ZELADORES • PORTEIROS**

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

Cursos de Qualificação profissional  
(48) 3222 2911

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

## ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICOS / PERÍCIAS / REFORMAS / SERVIÇOS

**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  
Eng.º Civil de Seg. do Trabalho  
Responsável Técnico - CREA/SC 017036-4

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

**PROJETOS E ADMINISTRAÇÃO P/REFORMAS EM CONDOMÍNIOS**

Atendemos a NBR 16.280 que estabelece normas para autorização de obras

**Excelência em Bom Atendimento em Arquitetura e Engenharia de Segurança**

(47) 9964 0065 | excelenciaem@gmail.com

Arquiteto Especializado em Engenharia de Segurança

Rua 951, nº 69 - SI 146 - Balneário Camboriú/SC

SEM BUROCRACIA  
PREÇOS COMPETITIVOS  
CONSULTE-NOS!

**ANR** ENGENHARIA

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

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

**Preço, Qualidade e Rapidez**

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

**Construção em geral**

**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

VISITAMOS SUA OBRA!

**CYMACO** EMPREITEIRA

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

www.cymaco.com.br

[48] 3348-0047

Recupere e valorize o seu imóvel com a especialista em Retrofit

**DAY D** PINTURAS

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

(48) 3346 4545 / (48) 9106 8446

- PINTURAS PREDIAIS
- REFORMAS
- CONSTRUÇÕES

**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

## Especializada em Condomínios

Fones: (48) 8812-0333 | (48) 8413-8130  
extrutural@hotmail.com

**Orçamento sem compromisso!**



**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** EMPREITEIRA

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

**Instalação e manutenção:**

- Câmeras de segurança analógicas e IP
- Centrais telefônicas
- Redes de computadores e wireless
- Manutenção de computadores (Leva e traz)

**FAQSTER** informática

Gustavo Cruz  
(48) 9151-7884  
faqsterinformatica@gmail.com

Proteja seu patrimônio com câmeras de segurança da Khronos.



grupokhronos.com.br • 3381 9999

## CRICIÚMA

**OTIMIZA** condomínios

O nosso compromisso é com a sua satisfação

www.otimizacondominios.com (48) 3045-5799

**CONTASUL** Contabilidade e Condomínios

48 3433 0057 | 3437 2754 | 3433 3813

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

**CP 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/ JARDINAGEM**

ARQUITETURA/ REVESTIMENTOS  
Diviforros – Revestimentos, forros, esquadrias (48) 3344 0100

**ADMINISTRAÇÃO / CONTABILIDADE**

**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

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.pontualcobranca.com.br

**COBERTURAS TOPLAKE** – Coberturas para vagas de garagem (48) 3346 1468 / 8441 9745

**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

**FECHAMENTO DE SACADAS**

Vidraçaria Costeira (48) 3226 3306 / 8445 4025 www.vidracariacosteira.com.br

**IMPERMEABILIZAÇÃO IMPROJEL** – Impermeabilizações e Mão de obra – (48) (48) 3241-0431 /

3241-3966  
**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

**GRUPO VIGSUL** – (48) 3952 4800 / 8482 2597 www.vigsul.com.br

**KOERICH SEGURANÇA** – (48) 3035 4949 – www.koerichseguranca.com.br

**QUALISERVICE SEGURANÇA E INSTALAÇÕES ELÉTRICAS** (48) 9648 1935

**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

**PERSONALITÉ COBRANÇAS** (47) 3368 5150 / 3268 7700 www.personalitecobranças.com.br

**CLASSI EMPREGO**

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

MARCOS ROBERTO DA ROSA  
PORTEIRO COM CURSO DE ATENDENTE  
(48) 3304 5133 / 84997056  
OILSON OLIVEIRA DOS SANTOS  
(48) 9636 3583  
RODRIGO DA SILVA VIANA

(48) 9942 1379 / 9678 8901  
FEANCIELE C. B. MACUCO  
(48) 8458 9329 / 8426 8386  
LUCIENE DE OLIVEIRA  
(48) 3365 9603 / 9193 2517  
LÁZARO VIANA  
(48) 8416 4720

EMERSON ROBERTO BUCK  
(48) 8408 2807 / 9929 7753  
ENIO CESAR  
(48) 9618 8418 / 3286 5478  
MARCIO HARTMANN  
(48) 3259 1878

**AGENDE-SE**

**Qualificação para síndicos e profissionais do setor**

*Novos cursos programados para qualificação em gestão condominial com especialistas renomados no setor serão promovidos pelo Jornal dos Condomínios nos próximos meses, agende-se:*

**CURSO SEGURANÇA EM CONDOMÍNIOS**

Conscientização e o despertar da “Cultura de Segurança” aos síndicos, condôminos, administradores e funcionários de condomínios informando e trocando experiências sobre o que vem a ser proteção individual e de auto defesa, como também, participarem ativamente do Sistema Integrado de Segurança Condominial.

Ministrante José Elias de Godoy - Graduado pela Academia de Polícia Militar, Gestão de Segurança Empresarial e Patrimonial, Bacharel em Direito, Mestre em Ciências Policiais de Segurança e Ordem Pública pelo Centro de Altos Estudos em Segurança - CAES da Polícia Militar do Estado de São Paulo

**Programa do curso:** Conceito de segurança em condomínios; O por quê da violência em condomínios; Modus operandi dos assaltantes; Novas práticas de crime das quadrilhas especializadas em roubo; Dicas sobre prevenção condominial e pessoal; A importância do comprometimento de todos na proteção integrada do Condomínio; Medidas e procedimentos em casos de emergência; Técnicas operacionais em Segurança Condominial; Discussão de Casos (casos concretos e principais problemas de segurança dos condomínios);

**Carga horária:** 8:00h

**Data:** 30/10/14

**Local:** ACIF – Associação Comercial e Industrial de Florianópolis

**CURSO ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS – Modulo I / 3ª turma em Florianópolis**

Curso de extensão que visa capacitar interessados em ingressar numa das profissões que mais cresce no país, a de síndico profissional, além de ampliar os conhecimentos de quem já atua nesta área.

Ministrante Rosely Benevides de Oliveira Schwartz - Contabilista, Administradora formada pela FAAP, MBA pela USP em Gerenciamento de Facilidades (Gestão predial com foco na operação), Autora do livro “Revolucionando o Condomínio.

**Carga horária:** 45 horas

**Datas:** 13 e 14, 27 e 28 de novembro e 11 e 12 de dezembro de 2014

**Local:** ACIF – Associação Comercial e Industrial de Florianópolis

Rua Emílio Blum, 121 / Florianópolis

**Informações e inscrições:**

**curso@condominiosc.com.br**

**(48) 3207 6784**

**Faltou energia? Chega de dor de cabeça!**

Nobreak para automação de portão basculante, deslizante e pivotante, com autonomia de até 120 ciclos de abertura e fechamento em caso de falta de energia elétrica.

Valor promocional com instalação e parcelamento especial.  
**R\$ 1.499,00**



**Contrato de Assistência 24h**



**Kit Residencial e Comercial.**

- 1 DVR de 4 canais
- 1 HD de 1 Terabyte
- 1 Rolo de 100 metros de cabo coaxial 4mm
- 8 Conectores BNC de Mola
- 3 Micro câmeras / Ambiente Interno
- 1 Câmera Infravermelho de alta resolução
- Configuração e acesso pelo seu smartphone

Valor promocional com instalação e parcelamento especial.  
**R\$ 1.990,00**



**CFTV**

**Automação**

**Alarme de incêndio**

**Iluminação de emergência**

**Controle de acesso**

**Fechadura eletromagnéticas**

**Alarmes / Sensores**

**Cerca elétrica**

**Interfonia**

**Projetos de segurança**

**Monitore seu patrimônio.**

Central de Alarme Intelbras  
Três sensores de porta / janela  
Dois sensores com fio Intelbras  
Dois controles  
50 metros cabo  
Uma sirene 10  
Uma bateria 12V 7A

Valor promocional com instalação e parcelamento especial.  
**R\$ 749,00**



**Torne seu acesso mais seguro!**

Toda a linha de controles de acesso, valores e forma de pagamento especial.



**(48) 3371.6000 / 9940.5332**

facebook.com/inovass

www.inovasistemasdeseguranca.com.br

**Solicite seu Orçamento**

## PLAYGROUNDS

# Brincadeira segura

*Crianças precisam de cuidados para se divertir sem riscos de acidentes no condomínio*

Os playgrounds, além de divertir as crianças, ajudam a desenvolver a musculatura e coordenação motora, a socialização e o equilíbrio emocional, pois ajudam a lidar com seus limites e desafios. O mercado oferece variedade de produtos, como balanço, escorregador, trepa-trepa, casinha e equipamentos com multibrinquedos, que cabem em locais com tamanhos reduzidos de até dois por quatro metros quadrados.

Para os parquinhos trazerem apenas alegria às crianças, é preciso que os adultos se atentem a alguns cuidados. Primeiramente, comprar os brinquedos de empresas idôneas, dando preferência aos que seguem as normas NBR 14350-1 e NBR 14350-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Empresários do setor têm sido chamados para discutir formas de produzir equipamentos de playgrounds baseados nas normas estabelecidas pela ABNT e pelo Inmetro. O empresário Nelson Krenke, de Guarimir (SC) faz parte da Comissão Nacional que trata da implantação das normas de segurança em brinquedos de uso coletivo. Segundo ele, embora a importância do assunto, poucos fabricantes vêm participando das reuniões e uma grande parte dos playgrounds ainda são fabricados

por pessoas sem habilitação. "Isso dificulta a padronização desses equipamentos", diz.

Para que a segurança das crianças seja garantida, além de adquirir produtos dentro dos padrões estabelecidos pela ABNT, os cuidados com os brinquedos devem ser constantes, fazendo parte da rotina de manutenção do condomínio. A equipe de manutenção também deve estar atenta à limpeza, parafusos soltos, ferrugens em estruturas metálicas e partes soltas, por exemplo, pois brinquedos mal conservados podem causar acidentes e a responsabilidade pela manutenção do playground é do síndico.

## REPAROS IMEDIATOS

No condomínio Recanto do Sol, no município de Palhoça, por exemplo, o síndico Maicon Espíndola, há um ano e meio no cargo, disse que embora a área destinada seja pequena e contenha poucos brinquedos, a zeladoria está sempre atenta às condições de uso deles. Fabricados em metal, são pintados anualmente e se algum deles apresenta qualquer defeito é consertado imediatamente.

Também os moradores estão preocupados com a segurança. Por isso, as crianças não ficam sozinhas nos brin-



Para garantir a segurança das crianças é importante adquirir equipamentos que obedecem aos padrões estabelecidos pela ABNT

## DICAS

Conheça os playgrounds, onde as crianças brincam;

- Procure equipamentos apropriados para a idade delas e verifique se estão enferrujados, quebrados ou contêm superfícies perigosas;
- O playground deve ser instalado em piso que absorva impacto
- Tire o capuz e o cachecol de todas as crianças para evitar perigos de estrangulamento
- Ensine à criança regras de comportamento nos playgrounds, como não empurrar e não dar encontrões
- As crianças devem estar sob constante supervisão de adultos durante a brincadeira no playground.

**Schnel**  
EMPREITEIRA

Lavação - Pintura - Restauração  
Reformas Prediais  
Especializada em Condomínios

(48) 3257.1919 | 9969.3919 | 9914.5666  
[www.schnelempreiteira.com.br](http://www.schnelempreiteira.com.br)

**KRENKE**  
Playgrounds  
para condomínios

Sua diversão  
Começa AQUI!

(47) 3373.0893 / 3373.0693  
[www.krenke.com.br](http://www.krenke.com.br)

**23 anos**  
trabalhando com qualidade

**ADELANTE**  
COBRANÇAS DE CONDOMÍNIOS

COBRANÇA GARANTIDA DE CONDOMÍNIO  
ASSISTÊNCIA JURÍDICA QUALIFICADA  
RECEITA INTEGRAL ANTECIPADA

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

[www.adelantecobrancas.com.br](http://www.adelantecobrancas.com.br)

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