

# Jornal dos Condomínios

ANO 15 - Nº 174 - MAIO 2016 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

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

## Prédios revitalizados

O envelhecimento é um ciclo natural e os edifícios fazem parte dessa regra. Nesse contexto, a revitalização surge como uma opção que proporciona não apenas o maior bem-estar dos moradores, mas também a valorização dos imóveis em um cenário dominado por empreendimentos novos e modernos. Sem perder a identidade, prédios com mais de três décadas modernizam a estrutura com projeto de revitalização e ganham valor junto ao mercado imobiliário.

# Páginas 8 e 9



Maria Aparecida dos Santos, síndica do edifício Adolfo Zigelli, em Florianópolis

### # AGENDE-SE



**Curso  
Aperfeiçoamento  
em Técnicas de  
Zeladoria em  
junho**

# Página 15

EM SC

CRICIÚMA

**Tecnologias para  
comunicação**

# Página 12

CIDADANIA

**Síndicos exigem  
mais segurança  
pública**

# Página 3

SUSTENTABILIDADE

**Autogeração  
de energia**

# Página 7

DOMICÍLIO FISCAL

**Empresas dentro  
de condomínios**

# Página 16

**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

**GRUPO ADSERVI**

VIGILÂNCIA PRIVADA  
PORTARIA E CONTROLE DE ACESSO  
LIMPEZA E CONSERVAÇÃO  
RECEPÇÃO E TELEFONIA  
SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

Confie-nos a sua segurança [www.grupoadservi.com.br](http://www.grupoadservi.com.br)

Rua Gerônimo Thives, 196 - Barreiros - São José/SC 48 3346.7887 / 48 9106.6551

**biosecure**  
segurança e medicina ocupacional

ELABORAÇÃO PCMSO, PPRA, LTCAT  
ATESTADO DE SAÚDE OCUPACIONAL  
ADMISSÃO | DEMISSÃO  
RETORNO AO TRABALHO  
MUDANÇA DE FUNÇÃO

Resp. Tec. Dra. Marisa H. S. Horn  
CRM/SC 8778 RQE 361

[biosecure.com.br](http://biosecure.com.br)  
48 3028 4150 (ramal 5) 9633 3399  
contato@biosecure.com.br

Av. Prefeito Osmar Cunha, 183  
Ed. Ceisa Center | Bloco A | Sala 915  
Centro | CEP 88015-100 | Florianópolis/SC

**VAI PINTAR O PRÉDIO?**

**Pequeno**  
EMPREENHEIRA 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

**Sensato**

PIONEIRISMO  
COMPROMISSO  
SOLIDEZ

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

FLORIANÓPOLIS  
Rua Deodora, nº 200 F. andar  
Edifício Dahl Amm  
Centro de Florianópolis / SC  
(48) 3224.3585

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

[/SensatoContabilidade](https://www.facebook.com/SensatoContabilidade)  
[@SensatoContabilidade](https://www.instagram.com/SensatoContabilidade)  
[Sensato.com.br](http://Sensato.com.br)

# A revitalização dos quarentões

A escolha por habitar em edifícios antigos, porém bem localizados e amplos, é uma tendência das grandes cidades que vêm reciclando os centros antigos, afirmam os especialistas. Hoje, a proximidade do trabalho é sinônimo de qualidade de vida e a revitalização de edifícios que chegam aos 40 anos surge como uma opção que proporciona não apenas o maior bem-estar dos moradores, mas também a valorização dos imóveis em um cenário dominado por empreendimentos novos e modernos. Na matéria de capa desta edição saiba que embora muitos associem o antigo à queda de valor, os condomínios revitalizados atraem cada vez mais o interesse das pessoas.



Com a aprovação da nova resolução da Agência Nacional de Energia Elétrica (Aneel), de março deste ano, que permite que o consumidor instale em sua unidade pequenos geradores para trocar energia com a distribuidora local e reduzir o valor da conta mensal, os condomínios estão autorizados a produzir sua própria energia. Veja nesta edição que o processo para adaptar a residência à autogeração de energia é simples e já é uma realidade em empreendimen-

tos em Florianópolis.

O papel do síndico por muitos gestores é visto como uma força social, que vai além das fronteiras dos edifícios. Acompanhe conosco a mobilização de síndicos em iniciativas eficientes e práticas, que reforça o ditado “a união faz a força”, e abre caminhos na busca de mais segurança para seus condomínios.

Edição recheada de assuntos interessantes informa também que mais de 200 mil microempreendedores individuais de Santa Catarina e cerca de sete milhões de autônomos no Brasil, têm desde abril deste ano através do Projeto de Lei da Câmara Complementar (PLC) 167/2015, já sancionado e publicado no Diário Oficial da União, um estímulo a mais para os negócios. A partir de agora, profissionais com esse perfil poderão usar o endereço da moradia como domicílio fiscal da empresa. Em matéria sobre o assunto, especialistas avaliam como a lei poderá impactar os condomínios à medida que os condôminos confundirem domicílio fiscal com sede da empresa.

Boa leitura!

Angela Dal Molin

**Portal CondomíniosSC**

**online**

Agora o Síndico encontra tudo o que precisa em um só lugar:

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

- + INFORMAÇÃO** conteúdo exclusivo do mundo condominial Catarinense na Internet
- + FORNECEDORES** busque e cote gratuitamente produtos e serviços para seu condomínio
- + Gestão** supra todas as necessidades de sua gestão em um só lugar

é fornecedor para condomínios?

Entre em contato e cadastre sua empresa na Guia de Fornecedor para Condomínios do Portal CondomínioSC e apareça para os responsáveis diretos na contratação de serviços deste setor

contato@condominiosc.com.br

## EXPEDIENTE

Jornal dos Condomínios

**Direção Geral** - Ângela Dal Molin  
angeladalmolin@condominiosc.com.br

**Coordenação editorial** - Vânia Branco  
jornaldoscondominios@terra.com.br

**Textos Florianópolis** - Graziella

Itamaro, Beatriz Carrasco

- **Textos Criciúma** - Soraya Falqueiro

- **Revisão** - Tony Rodrigues

- **Diagramação**: Edson Egerland

**Impressão**: GRUPO RBS

**Redação**: (48) 3028 1089 /  
contato@condominiosc.com.br

**Para anunciar**: (48) 3207 6784 /  
comercial@condominiosc.com.br

**Tiragem Comprovada:**  
**12.000 exemplares**

**Circulação** - Grande Florianópolis,  
Balneário Camboriú,  
Itapema e Criciúma

Entrega gratuita e dirigida  
Os artigos publicados com assinatura  
não traduzem necessariamente a  
opinião deste jornal

**New Tec**  
GERADORES

Locação e Venda de Grupo Gerador  
Manutenção Corretiva e Preventiva  
Automação | Retrofit | Ativação Geradores

Atendimento 24hrs

(48) 3304-6307 / 3343-9313 / 9962-3844 / 9956-9579 / 9811-3031  
www.newtecgeradores.com.br | E-mail: newtecgeradores@newtecgeradores.com.br

**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](mailto:improjel@ig.com.br)

**Síndico conectado!**

O aplicativo CondomínioSC está disponível para o sistema Android na Play Store do Google!

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

**PLANOS A PARTIR DE R\$ 490,00**

**ECONOMIZAR** sem fazer nada é **CORRER O RISCO** de **perder tudo.**

**2 ANOS GARANTIA**

EM NOSSOS PRODUTOS E SERVIÇOS, COM ASSISTÊNCIA 24H.

\*Assistência garantida apenas sob contrato vigente.

**LIGA**  
SISTEMAS DE SEGURANÇA E AUTOMAÇÃO PREDIAL

**SÍNDICO, POUPE DO JEITO CERTO.**

(48) 3047-4547 | (48) 8827-3437  
Frederico Afonso, nº 4161 - Ponta de Baixo - São José/SC

[ligasc.com.br](http://ligasc.com.br)



# Síndicos exigem mais segurança pública

Participação em conselhos comunitários é um caminho para buscar mais segurança em condomínios

Leonardo Thomé

Um provérbio diz que “a união faz a força”. Em se tratando da segurança dos condomínios de Florianópolis, o ditado popular pode ser aplicado em iniciativas eficientes e práticas. Foi o que fez a síndica Helena Martins, que administra o Condomínio Plaza di Roma, no Itacorubi, em Florianópolis, e liderou a criação de um abaixo-assinado pedindo melhorias de estrutura na segurança pública do bairro. A ação de Helena representa o caminho mais curto entre os administradores condominiais, moradores e autoridades de segurança pública da Capital em busca de soluções para os problemas da violência urbana.

Diante da precária iluminação pública em muitas vias do Itacorubi, do pouco efetivo policial e da criminalidade crescente, Helena exerceu um papel que vai além de administrar condomínios onde vivem centenas de pessoas. Ao buscar o Conselho Comunitário de Segurança (Conseg) da Bacia do Itacorubi, ela conseguiu se aproximar da comunidade e dos órgãos de segurança.

Como na reunião no Plaza di Roma, em 4 de maio, que reuniu síndicos do Itacorubi, os vereadores Guilherme Botelho e Edmilson Pereira, o deputado Mário Marcondes, representantes das polícias Militar e Civil e a presidente do Conseg da Bacia do Itacorubi, Ana Cláudia Martins Calda. O encontro marcou a entrega do abaixo-assinado criado por Helena, com mais de 2.000 assinaturas, pedindo melhor iluminação, mais rondas policiais à noite e de madrugada e a construção de um posto policial no bairro. Helena entregou o documento ao prefei-



Síndicos entregam abaixo-assinado em reunião com autoridades públicas no Plaza di Roma

to de Florianópolis, Cesar Souza Junior. “Ele ficou de dar um encaminhamento, mas nada ainda”, comenta Helena.

Ana Cláudia Martins Caldas destaca a importância da consolidação da filosofia de polícia comunitária. “São grupos para discutir, analisar, planejar e acompanhar a solução de problemas de segurança e aproximar lideranças locais. O objetivo é a participação social a fim de buscar soluções para as causas da violência e da criminalidade”, pontua.

A mesma iniciativa ganha forma em Coqueiros. O precursor é o síndico Luiz Frantz, do Condomínio Villagio de Capri, que participa das reuniões do Conseg Coqueiros as quais tratam, dentre outros temas, da segurança no bairro que margeia a orla continental. “Os encontros são importantes, mas sou o único síndico que participa. Gostaríamos que outros participassem. Se nos unirmos é possível encontrar maneiras de minimizar a insegurança não esperando ape-



Leonete Thiesen, delegada Vanessa, Sibyla Loureiro, Rita Paulino, Luiz Frantz do Conseg Coqueiros e representantes da Guarda Municipal de Florianópolis e Polícia Militar

nas pelo poder público, mas fazendo algo diferente, como é o Vizinho Solidário, projeto que existe em Coqueiros e outros bairros de Florianópolis”, conta Luiz.

Ele explica que o Vizinho So-

lidário “é a união de vizinhos no combate à insegurança”. Ele afirma que a importância do projeto está na aproximação dos vizinhos para atuarem em conjunto contra possíveis atitudes suspeitas no

entorno dos prédios e edifícios.

Segundo Sibyla Loureiro Goulart, presidente do Conseg Coqueiros, é essencial a participação do maior número possível de síndicos nesses encontros, para aumentar a capacidade de organização das comunidades e a eficiência do trabalho das forças policiais, onde se verificam problemas de segurança. “Síndicos representam muitos moradores, e precisamos contar com o apoio de todos”, diz.

Na reunião no Condomínio Plaza di Roma, participantes reclamaram do efetivo policial aquém do necessário nas ruas da Capital. Síndicos e até representantes das polícias citaram o déficit como decisivo para o aumento da sensação de insegurança mesmo em condomínios fechados da cidade.

## EFETIVO POLICIAL

Atualmente a Polícia Militar conta com o trabalho de aproximadamente 11 mil servidores. O ideal seria que este número chegasse a 14 mil. O problema também atinge a polícia civil que conta hoje com pouco mais de 3 mil profissionais, mil servidores a menos que o ideal. Em junho o governo deve chamar mil servidores já aprovados em concurso público, que vão compor tanto o efetivo da Polícia Militar quanto o da Civil.

De acordo com o delegado geral da Polícia Civil, Artur Nitz, após a conclusão dos cursos para os policiais que forem nomeados, esses profissionais serão encaminhados para as 30 regiões policiais do Estado. “Os critérios de escolha serão feitos por questões técnicas e de necessidade de efetivos”, disse Nitz, sem citar quais as cidades necessitam de maior efetivo.

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

CONDOMÍNIO	AB C32	000000243585096-273	AG 2345-7	ES 2	T 8	V: 10/05/2016
------------	--------	---------------------	-----------	------	-----	---------------

Cobrar o condomínio não precisa ser uma dor de cabeça.

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

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

Consulte-nos sem compromisso:  
**47 3368.5150**

# A diferença entre convenção e regimento interno

Mecanismos legais, a convenção e o regimento disciplinam e regulam a conduta nos condomínios

Graziella Itamaro

**N**ormas e regras criadas para a organização dos condomínios e para ajudar a manter a boa convivência entre os moradores, a convenção e o regimento interno têm finalidades distintas e não podem ser contraditórias ou tratar do mesmo assunto.

Diretor de uma administradora de condomínios em Florianópolis, Rodrigo Machado explica que a diferença é que a convenção é um documento jurídico similar ao estatuto de uma associação ou clube, ela dita as regras gerais de uso, direitos, deveres, obrigações e administração. "Considerada um documento público, a convenção é registrada no Cartório de Imóveis e acompanha eternamente a matrícula mãe dos imóveis, mesmo quando atualizada. Quando alterada, necessita de dois terços dos condôminos votantes em assembleia para aprovação", esclarece Rodrigo.

## CONDUTA

Com relação ao regimento interno, o administrador explica que nesse documento se estabe-



Dennis Martins, advogado e consultor na área do direito imobiliário

lecerão as normas para o comportamento e a conduta dos moradores. "O regimento regulamenta a convivência entre os condôminos, indicando o que pode e o que não pode fazer no dia a dia. É como as regras de um jogo", explica.

Advogado e consultor na área do direito imobiliário, Dennis Martins lembra também que ambos são aplicáveis não só aos condôminos, mas também a todo aquele que ingressa ao condomínio. "Citando um exemplo prático,

enquanto na convenção constará a destinação dada à determinada área comum é no regimento interno que se encontrarão as regras para o seu uso e as penalidades pelo uso inadequado", exemplifica.

Rodrigo esclarece que nas convenções geralmente constam itens como a fração das unidades no preâmbulo, bem como, a área total construída do empreendimento, as metragens das unidades, as regras sobre a administração do condomínio, sobre as assembleias

e sua obrigatoriedade, as receitas e despesas do condomínio, a obrigatoriedade do seguro e as penalidades previstas por infrações. "A construtora é obrigada a, na incorporação dos imóveis, escriturar uma minuta de futura convenção para que o comprador possa saber sob quais regras foi criado o empreendimento e depois os condôminos a transformar em convenção definitiva mediante uma assembleia", relata.

Dennis ressalta que, no mínimo, devem constar da convenção os requisitos previstos no artigo 1.334 do Código Civil, que contempla, por exemplo, a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições, a forma de administração, dentre outros.

Uma extensão da convenção, o regimento interno é feito pelo próprio condomínio, normalmente por uma administradora que passa uma minuta inicial ao síndico e aos moradores para avaliarem e depois ser deliberada em uma assembleia. "A convenção necessita da votação de dois terços dos condôminos e maioria simples para aprovação, já o regimento não necessita de quórum qualificado salvo dispositivo contrário na convenção", explica Rodrigo

Machado.

Mas, apesar da regra dos dois terços existem matérias, como por exemplo, a alteração da destinação do condomínio, que chegam a exigir a unanimidade dos votos dos condôminos.

## ATUALIZAÇÃO

No caso de convenções antigas, em que não constem legislações recentes, Rodrigo explica que é preciso atualizar e alterar para que atendam as necessidades dos condomínios. "A sugestão é que se faça a alteração sempre que uma nova legislação impacte diretamente sobre algum artigo".

Os documentos, para terem validade, devem ser registrados em cartório. "A convenção, bem como o edital de convocação, a ata da assembleia, a lista de presença assinada e reconhecida por todos os condôminos, e a convenção aprovada assinada pelo síndico são registrados no Cartório de Imóveis. Já o regimento, juntamente com o edital de convocação, lista de presença, ata que aprova ou altera o regimento e o regimento assinado pelo síndico, são registrados no Cartório de Títulos e documentos civis", orienta.

# SISTEMA DE CONTROLE DE ACESSO



ORSEGUPS Participações S.A.

# PORTARIA REMOTA ORSEGUPS



Ligações e vídeos gravados remotamente: registro de todos os acessos e economia no seu condomínio de até 80%.



Entradas e saídas de visitantes e prestadores de serviços gerenciadas online pela equipe da Central de Monitoramento 24hs Orsegups.



Serviço sem necessidade de porteiro: você vai contar com controles de acesso anti-clonagem e controles para garagem identificados.



Mais vantagens para todos: os moradores economizam no valor mensal do condomínio. O condomínio ganha em protocolo de segurança e o síndico ganha na eficiência de sua gestão.

**Não perca tempo. Faça seu condomínio virar uma fortaleza!  
Contrate já os serviços de Portaria Remota da Orsegups.**

## PONTO DE VISTA

### Você já foi síndico?

Por Mário Corso

**N**uma 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



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, emperra o portão. Subitamente a retaguarda some. Ser síndico é uma aula de solidão.

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 enlouqueceram 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

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?

Desde 1980

**ORTECON**  
SERVIÇOS CONTÁBEIS

Contabilidade e Assessoria para Condomínios Residenciais e Comerciais

Consulte proposta de serviços  
48 3025.3560  
[www.ortecontabil.com.br](http://www.ortecontabil.com.br)

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

**Assessoria Contábil completa para Condomínios**  
Rua Hermann Blumenau, n° 253, sobreloja - Centro- Fpolis/SC

**GRUPO GM SERVIÇOS**

- Portaria
- Limpeza
- Zeladoria
- Segurança Eletrônica
- Controlador de Acesso

(48) 3258.9597 | (48) 9805.2313  
gmprestadoreservicos@yahoo.com.br  
[www.gmportaria.com.br](http://www.gmportaria.com.br)

**PLAC**  
PLANEJAMENTO E ASSESSORIA DE CONDOMÍNIOS LTDA.

27 anos de grandes conquistas e desafios.

Conheça o sistema mais moderno e seguro para administrar seu condomínio.

Rua Felipe Schmidt, 315 | Sala 601 | Ed. Aliança | CEP 88010-000 | Centro - Florianópolis | SC | 48 3223 5492 | [plac.srv.br](http://plac.srv.br)

## INFORME CONDOMÍNIOS

NOTÍCIAS DE CONDOMÍNIOS E MERCADO IMOBILIÁRIO | MAIO/2016

### Últimas vagas: curso sobre Administração de Condomínios com certificação internacional

Com sucesso de inscrições, restam poucas vagas para o curso Administração de Condomínios. Promovido pela parceria entre o SECOVI Florianópolis/Tubarão, o Institute of Real Estate Management (IREM), dos Estados Unidos, e o Secovi Rio, o curso acontecerá em Florianópolis/SC.



Russ Salzman, CEO do IREM

São 120 horas/aula, divididas em três módulos, com 10 disciplinas, que serão apresentadas entre junho e outubro de 2016.

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

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

O primeiro módulo é dividido em três disciplinas, começando com o assunto "Legislação Condominial e Responsabilidade Civil nos Condomínios", que será apresentado nos dias 17 e 18 de junho, pelo advogado Dennis Martins. Nos dias 1º e 2 de julho, o professor Walter Júnior apresenta o segundo tema do primeiro módulo "Convenção, Regulamento Interno e Assembleias Condominiais". E, nos dias 15 e 16 de julho, o tema "Direito do Trabalho Aplicado ao Condomínio" finaliza o primeiro módulo, com apresentação do advogado Gustavo Guimarães.

Mais informações sobre os módulos e inscrições estão disponíveis pelo e-mail [servicos@secovifloripa.com.br](mailto:servicos@secovifloripa.com.br) ou telefone (48) 3223-1440. Confira a agenda completa no site do SECOVI - [www.secovifloripa.com.br](http://www.secovifloripa.com.br).

**Sobre o IREM** - É a organização que valida e faz cumprir o Código de Ética do setor imobiliário nos EUA, além de capacitar os profissionais de administração de imóveis residenciais e comerciais. Presente em 30 países, o IREM congrega mais de 18.500 profissionais do mercado imobiliário e 540 empresas que juntos administram propriedades com valor de mercado estimado em U\$ 3 trilhões.

### SECOVI negocia CCTs

O SECOVI Florianópolis/Tubarão está negociando as Convenções Coletivas de Trabalho (CCTs) 2016-2017 com os sindicatos dos empregados das categorias representadas. 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.

# Manutenção periódica de elevadores deve ser respeitada

Maneira correta de utilização também garante segurança aos usuários

Da redação

Depois que os elevadores foram inventados quase ninguém mais quer usar escadas. Também, são poucos os que dão a devida importância aos prazos de manutenção e à sua correta utilização.

Foi o que descobriu um condomínio de Brasília, condenado a indenizar em R\$39 mil uma família de uma menina de pouco mais de um ano de idade que teve um dos dedos da mão dilacerado pela porta do elevador. Segundo os pais da menina, o condomínio foi indolente com a segurança do equipamento, pois, mesmo após o laudo técnico da empresa responsável pela manutenção do equipamento ter afirmado o estado crítico do aparelho, o condomínio não to-

cou nenhuma providência.

Casos desse tipo são mais comuns do que se imagina, uma simples pesquisa na internet traz centenas de casos, imagens e vídeos de acidentes em elevadores.

“É uma questão de segurança que não pode ser ignorada. O próprio contrato, da maioria das empresas do ramo, traz obrigações de manutenção preventiva mensal além de ações corretivas que por ventura surgirem. Elevadores transportam vidas humanas e o funcionamento correto destes equipamentos merece toda a atenção por parte de síndicos e administradores”, afirma Argeu Genovez Gomes, diretor técnico de uma empresa de manutenção de elevadores.

A maior parte das ocorrências acontece com as portas de pavimento, que são as portas lo-

calizadas em cada andar do edifício, mas problemas causados pela queda de energia elétrica também são responsáveis por muitos acidentes, pois é quando a luz retorna e os elevadores podem entrar em funcionamento com as portas abertas.

“Os acidentes acontecem por três motivos: fatalidade, negligência e a ideia de resolver os problemas por conta própria. Mas, se acontecer alguma falha ou acidente, o síndico é responsável”, completa Gomes.

## FISCALIZAÇÃO

Em Florianópolis não existe lei municipal que fiscalize a manutenção correta de elevadores, mas cidades como São Paulo, Rio de Janeiro, Porto Alegre e Belo Horizonte já possuem órgãos de fiscalização e corpo técnico especializado para vistorias condominiais, além de obrigar as empresas prestadoras de serviço a fornecerem um relatório anual sobre suas atividades.

Mas, a responsabilidade não é só de síndicos e administradores. Os próprios moradores também têm um papel importante. Técnicos recomendam que para o elevador funcionar normalmente é preciso respeitar o limite de carga evitando a super-



A manutenção preventiva e o uso correto do equipamento evitam acidentes

lotação de pessoas. É importante também que os pais ensinem para os filhos que os botões do elevador não são brinquedos.

Para os síndicos, além de verificar a manutenção preventiva, a recomendação é manter as portas da casa de máquinas bem fechadas e a chave guardada em local seguro, uma vez que só técnicos qualificados devem ter

acesso aos controles.

E, quando se fala em manutenção de elevadores, não adianta pensar em economia. A recomendação é optar pela qualidade do serviço. Deve-se verificar se a empresa está adequada às normas técnicas vigentes e se o técnico tem a qualificação necessária para fornecer garantias de um bom serviço.

**absolute**  
www.absolute.cnt.br

**Contabilidade e Administração de Condomínios**

Gestão Administrativa | Recursos Humanos  
Assessoria Contábil, Fiscal e Jurídica

Solicite um orçamento!  
(48) 3047-2069

Avenida Presidente Kennedy, 1333, Sala 407 Ed. Presidente - Campinas - São José/SC

**Sensato**

PIONEIRISMO  
COMPROMISSO  
SOLIDEZ

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

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

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

f / SensatoContabilidade  
@SensatoContabilidade  
Sensato.com.br

Uma nova marca.  
A liberdade de sempre.

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

**GRUPO SUPORTE**

(48) 3028 7023  
gruposuporteSC.com.br

**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

## Autogeração de energia: o futuro já começou

Com a aprovação de novas regras da Aneel, condomínios estão autorizados a produzir sua própria energia, por meio de tecnologias sustentáveis

Beatriz Carrasco

**A**utogeração de energia, gestão de resíduos para compostagem, reaproveitamento da água da chuva, horta compartilhada. No cenário atual do Brasil, que inclui falta de abastecimento de água, crescimento desenfreado dos aterros sanitários e catástrofes ambientais intensificadas pelo descaso do homem junto à natureza, essa realidade pode soar como pura utopia. Mas não é, e dá seus primeiros passos em Florianópolis. Com o conceito de moradia sustentável, o condomínio Vivá Residence Cacupé, no Norte da Ilha, é um dos que caminham rumo a uma tendência que pode facilitar a vida de muita gente.

Em fase de finalização para atender aos primeiros moradores, a proposta do condomínio emerge em paralelo a uma nova resolução da Agência Nacional de Energia Elétrica (Aneel), de março deste ano, que permite que o consumidor instale em sua unidade pequenos geradores, como painéis solares fotovoltaicos e microturbinas eólicas, para trocar energia com a distribuidora local e reduzir o valor da conta mensal.

O processo para adaptar a residência à autogeração de energia é simples: basta procurar uma empresa especializada, conhecida no mercado como "integrador", que realiza todos os procedimentos, da venda dos equipamentos e instalação, às burocracias junto à Celesc (Centrais Elétricas de Santa Catarina) e início do funcionamento total. Vale ressaltar que a Ano-



O investimento em painéis solares fotovoltaicos pode variar de R\$ 20 mil a R\$ 40 mil

tação de Responsabilidade Técnica (ART) é obrigatória nesse tipo de projeto.

O embate, no entanto, é o investimento inicial, que pode variar de R\$ 20 mil a R\$ 40 mil, de acordo com o padrão de consumo de determinada família. Mas a economia é real: "O investimento se paga entre 6 e 10 anos, dependendo da irradiação solar e da tarifa da distribuidora", destaca Alexandre Zucarato, engenheiro do setor de inovação da Tractebel, ao explicar que a cada kWh gerado pela microgeração, um kWh é economizado na conta de luz.

### VALORIZAÇÃO E SUSTENTABILIDADE

Qualquer tipo de construção pode receber equipamentos para autogeração de energia elétrica. "A principal restrição é em relação à viabilidade técnica, no caso de construção em área com muita sombra ou pouco vento", observa o engenheiro, ao frisar que o consumidor deve procurar uma empresa de confiança que trabalhe com o produto. "Infelizmente existem equipamentos de baixa qualidade, e, portanto, mais baratos, que não terão a vida útil prometida pelo vendedor. Vale a máxima de que

### Sustentabilidade: um tema que veio para ficar

Com 28 painéis fotovoltaicos, o projeto de moradia sustentável em parceria com o Instituto Ideal da Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC), com abastecimento das áreas comuns do condomínio. "O viés do condomínio nasceu com base na formação de uma vida mais sustentável, com a formação de uma nova cultura a ser valorizada e difundida pelos futuros moradores", relatou Marlon Koerich, diretor da incor-

poradora do residencial.

O valor do sistema é a principal dificuldade na implantação, comenta Marlon, ao citar a falta de incentivos e tributação integral que desestimulam a aquisição da tecnologia. Ele, no entanto, acredita que a tendência é que haja redução dos custos com o tempo. "A sustentabilidade é um tema que veio para ficar. Florianópolis é exemplar quando se fala em tecnologia, e nesse tema não é diferente", diz.

### SITUAÇÃO EM SANTA CATARINA

Santa Catarina possui cerca de 200 sistemas fotovoltaicos, um sistema a biogás e uma microcentral hidrelétrica, cita Alexandre Zucarato. O Estado, no entanto, ainda não aderiu ao convênio do Conselho Nacional de Política Fazendária (Confaz), que possibilita a isenção do ICMS incidente sobre a energia injetada na rede - 14 Estados mais o Distrito Federal já aderiram ao convênio. Sendo assim, em Santa Catarina, a cada 1 kWh gerado por uma residência, é recuperado cerca de 0,75 kWh.

o barato sai caro".

Embora o investimento seja alto, o imóvel que conta com o sistema é imediatamente valorizado, comenta Marco Aurélio Alberton, vice-presidente de Tecnologia, Qualidade e Habitação do Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sinduscon). "É sempre uma oportunidade conectar o desejo da sociedade pelo apelo sustentável com o retorno financeiro em médio e longo prazo. A valorização do imóvel existe e está diretamente ligada também ao aumento dos custos iniciais para inserção dessas tecnologias", diz.

A região da Grande Fló-

riópolis ainda caminha a passos tímidos no cenário da autogeração de energia, descreve Marco Aurélio, mas assim como o condomínio Vivá Cacupé, existem outros empreendimentos que já são focados no sustentável. "Entendo que caminhamos cada vez mais para o aumento dos custos de geração de energia. Então, imagine se todas as casas, prédios e indústrias tivessem um forte incentivo para instalar sistemas de produção independente? Resolveríamos este grande gargalo no Brasil", comenta o executivo, ao destacar a necessidade de incentivo dos governos e distribuidoras.



# INOVA

Sistemas de Segurança

Contrato de Assistência 24h Inova

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

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

Ligue e faça já o seu contrato:

**(48) 3371.6000**



10 Anos de Experiência

CFTV

Automação e manutenção de portões

Alarme de incêndio

Iluminação de emergência

Controle de acesso

Alarmes / Sensores

Interfonia

Cerca elétrica

Fechaduras eletromagnéticas

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

# Prédios revitalizados ganham espaço no mercado

Sem perder a identidade, prédios com mais de três décadas modernizam a estrutura com projeto de revitalização e ganham valor junto ao mercado imobiliário

Beatriz Carrasco

O envelhecimento é um ciclo natural e os edifícios fazem parte dessa regra. Com o início já longínquo da verticalização das cidades, é comum encontrar em Florianópolis prédios com 40 anos. Eles, no entanto, não são como outros objetos, que podem ser jogados fora e substituídos. Nesse contexto, a revitalização surge como uma opção que proporciona não apenas o maior bem-estar dos moradores, mas também a valorização dos imóveis em um cenário dominado por empreendimentos novos e modernos.

Embora muitos associem o antigo à queda de valor, os condomínios revitalizados atraem cada vez mais o interesse das pessoas, tanto por sua identidade e características arquitetônicas, quanto pela localização, que normalmente fica nas regiões centrais das grandes cidades. Esse é o caso do condomínio Guarazes, localizado no centro da capital catarinense, que foi construído na década de 1980 e que recentemente passou por um processo de revitalização.

“A escolha por edifícios antigos, porém bem localizados e amplos, é uma tendência das grandes cidades, como São Paulo, que vêm reciclando os centros antigos. Hoje, a proximidade do trabalho é sinônimo de qualidade de vida”, diz a arquiteta Luciana Decker, que ao lado do colega André Manara esteve à frente da obra.

Segundo ela, é “surpreendente” o resultado de uma boa reforma em instalações antigas. “Enquanto os novos apartamentos são cada vez menores, os ambientes dos prédios da década de 1970 têm dimensões e pé direito avantajados”, destaca a profissional, ao comentar que cresce na Grande Florianópolis a procura por esse tipo de obra.

Essa tendência é destacada também pela arquiteta Glaci Refosco, que cita até mesmo uma “hipervalorização” dos imóveis que passam pelo processo. “Em países como Portugal, diversos imóveis com idades bem superiores a 40 anos estão passando pelo retrofit e tornando-se hipervalorizados, abrigando lofts e moradias de alto padrão. Isso aqueceu o mercado imobiliário das principais cidades portuguesas”, comenta Glaci.

Em Santa Catarina, a arquiteta estima que a valorização de um condomínio revitalizado pode chegar a 40%. Ela ainda afirma que a tendência é que Florianópolis também mergulhe de cabeça nessa onda. “Acredito que essa tendência deva se alastrar por todo o centro de Florianópolis, onde o centro histórico, as ruas e avenidas também passarão por uma revitalização prevista no nosso Plano Diretor”.

Construído em 1978, o edifício Adolfo Zigueli, no centro de Florianópolis, iniciou recentemente sua revitalização. A primeira etapa foi a convocação de uma assembleia, em que o quórum de aprovação para a reforma foi de 90%. “A situação do prédio estava muito ruim em todos os sentidos, com muitas salas desocupadas e sendo desvalorizado por falta de cuidados. Dessa forma, os aluguéis baixavam e qualquer tipo de atividade se instalava em nosso prédio. Precisávamos de algo impactante”, relatou a síndica, Maria



Maria Aparecida dos Santos, síndica do edifício Adolfo Zigueli, em Florianópolis

calafetação de cerâmicas, pintura e troca de revestimentos comprometidos. “São obras de manutenção, preservação, limpeza e melhoria do espaço construído”, comenta.

Na segunda medida, de acréscimo de melhorias, é feito um projeto com base nas solicitações dos moradores, sempre atendendo as normas vigentes no município, como a NBR 9050 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que prevê a acessibilidade nos espaços comuns. “É importante o acompanhamento e desenvolvimento de projetos por um profissional qualificado da área de arquitetura, para planejar e atender aos requisitos técnicos das normas”, destaca Luciana.

## ESPAÇOS

### ESSENCIAIS

Vale lembrar que, não importa qual tipo de revitalização seja escolhida pelo condomínio, alguns aspectos precisam estar presentes no projeto. Em relação a esse ponto, as duas arquitetas são unânimes quanto a dar atenção especial às áreas comuns da edificação. “As áreas comuns são os ambientes que devem ser valorizados em qualquer edifício. A começar pelo hall de entrada e elevadores, espaços que ligam o morador da porta de sua casa até a rua. São espaços de conexão, e quando combinados com iluminação e revestimentos adequados, qualificam o edifício como um todo. É preciso pouco investimento e o resultado é formidável”, diz Luciana.

O salão de festas é um dos espaços destacados por Luciana, que comenta que muitos condomínios passam a ignorar o ambiente por conta da falta de infraestrutura.

## Etapas para a revitalização

Aparecida dos Santos.

Com o consenso entre os condôminos, o próximo passo foi buscar um arquiteto para comandar a obra. Para isso, Cida iniciou uma pesquisa minuciosa por um profissional com boas referências e capaz de atender às expectativas. “Trabalhamos em conjunto todo o tempo”.

A arquiteta Glaci relata que o projeto normalmente é iniciado pelas instalações elétricas, hidráulicas, lógica de rede e telefonia, adequando todo o prédio e adap-

tando novas tecnologias de energia, como painéis fotovoltaicos. Depois, é a vez do tratamento das áreas internas e, posteriormente, externas, “onde são colocados materiais leves e tecnológicos de fácil execução, evitando o quebra-quebra de uma reforma comum”, descreve a arquiteta.

Luciana, por sua vez, explica que há duas frentes como opção para a revitalização: reformar o existente e acrescentar melhorias. No primeiro caso, são feitos benefícios como vedação de esquadrias,

- Contabilidade
- Síndico Profissional
- Administração/Financeiro
- Síndico Profissional
- Cobrança



GRUPO TECPLAN  
WWW.GRUPOTECPLAN.COM

Rua Des. Urbano Salles, 123, Centro - Florianópolis/SC - (48) 3202-8855  
www.upcondominios.com.br



20 ANOS

Adm. de Condomínios  
Síndico Profissional  
Consultoria

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

Rua Dr. Heitor Blum, 553 - Estreito - Florianópolis

**A melhor solução em Envidraçamento de Sacadas**



MAIS DE 40.000 CLIENTES SATISFEITOS

**PERSONAL EVOLUTION**

48 3341-0880

www.personalevolution.com.br



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





Salão de festas do condomínio Guarazes antes e depois da reforma



“Muitos edifícios têm salões de festas defasados, que são pouco usados pelos moradores, os quais não se sentem confortáveis em receber seus amigos e familiares ali. Sem uso, esses espaços são dispendiosos para o condomínio e não agregam para os moradores. Quando são reformados e qualificados, os moradores se sentem valorizados também”, pontua a profissional.

A cobertura dos edifícios também é uma área que precisa de atenção especial, acrescenta Glaci, já que o local costuma apresentar problemas de infiltrações e rachaduras com o passar dos anos. Esse, aliás, foi um dos principais problemas identificados no edifício Adolfo Ziguelli, além do comprometimento das instalações elétricas e fissuras na fachada. “Também havia excesso de comunicação visual das lojas da galeria (localizada no térreo do

prédio) e sérios problemas com a segurança, o que foi solucionado a partir da revitalização da galeria, em que as portas de entrada foram substituídas e foram colocadas câmeras de segurança”, relata.

Outro ponto frisado pelas duas arquitetas é a manutenção periódica de todos os espaços, já

que o custo é menor do que o de uma eventual emergência. “Como regra geral, o foco de obras emergenciais é solucionar um problema latente, independente do custo, enquanto as obras planejadas costumam ser mais baratas, pois podem ser ajustadas ao orçamento desejado e tendem a evitar surpresas”, comenta Luciana.

## Identidade X modernização

Após as etapas de infraestrutura, chega a hora da revitalização estética do condomínio. Embora os novos empreendimentos sejam caracterizados pelo uso do vidro e de cores sóbrias, os imóveis antigos carregam o charme de quem tem muita história para contar. “A arquitetura, quando de boa qualidade, deve ser valorizada. Preservar os elementos que caracterizam uma edificação, que a torna singular, é um ponto certo em um projeto de retrofit. Lógico que mudanças são necessárias, mas preservar a identidade é um bom conceito a ser seguido”, diz Luciana. “O retrofit traz uma ideia de não descaracterizar o projeto original da edificação, e sim valorizá-lo”, completa Glaci.

Mesmo que a opção seja manter a identidade do edifício, é possível utilizar materiais modernos, leves e de fácil colocação, que resultam em obras mais rápidas e ecologicamente corretas, destaca Glaci. As mudanças, por sua vez, também podem ser adequadas ao projeto, entre elas o acesso ao edifício por áreas cobertas, acessibilidade por rampas, melhorias em segurança com sistemas de monitoramento por câmeras, portões

duplos de acesso de veículos, infraestrutura e local específico para aparelhos de ar-condicionado na fachada e muros frontais para aumentar o controle ao acesso, cita Luciana.

### AO FINAL, A VALORIZAÇÃO

Bem localizado, com infraestrutura pronta para atender a todas as demandas tecnológicas e com uma arquitetura única, os condomínios revitalizados têm valorização imediata junto ao mercado. “As áreas também são mais generosas, o que chama a atenção dos investidores. O retrofit traz benefícios inúmeros, entre eles a valorização do imóvel em até 40%, favorecendo proprietários que passam a ter imóveis tão competitivos quanto os novos empreendimentos que estão surgindo no mercado”, diz Glaci.

Com um imóvel revitalizado e valorizado, basta manter as manutenções em dia, para que não haja uma nova deterioração. “Chega um momento em que precisamos acompanhar o desenvolvimento em todos os sentidos, na modernização elétrica, hidráulica, enfim, em tudo o que se refere ao bem comum para se viver em um condomínio”, finaliza a síndica Cida.

## A VIDA ÚTIL DO EDIFÍCIO

“A vida útil dos sistemas dependerá da qualidade das tubulações, acessórios utilizados e manutenção feita ao longo do tempo. Sem manutenção eficiente, os sistemas começarão a apresentar deficiências. Em relação à pintura, que deve passar por avaliação de etapas de impermeabilização, correção de fissuras e trincas, e finalmente aplicação de selantes e tintas, a vida útil é estimada, dependendo ainda da qualidade do material e mão de obra.” – Glaci Refosco, arquiteta.

“A infraestrutura elétrica, por exemplo, deve ser revisada

e o cabeamento substituído em aproximadamente 30 anos, se necessário. Quando há manutenção regular, essa substituição poderá acontecer parcialmente, concomitante às melhorias planejadas. Em geral, os apartamentos de edifícios com 30 anos já passaram por algumas reformas internas, modernizando a infraestrutura para atender as necessidades de pontos elétricos, internet e televisão a cabo. Cabe ao condomínio levar as melhorias até a porta dos apartamentos, reestruturando as áreas comuns.” – Luciana Decker, arquiteta.



**Deixe os móveis de seu condomínio sempre novos e bonitos dando a manutenção mais adequada e econômica com higienização e impermeabilização!**

**(48) 3207.2907 | 9680.9298**

SOFÁS | CADEIRAS | TAPETES | CARPETES | COLCHÕES  
TRATAMENTO DE PISOS | IMPERMEABILIZAÇÃO EM TECIDOS

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

**TEMOS SERVIÇOS E PRODUTOS PARA DEIXAR TUDO EM ORDEM NO SEU CONDOMÍNIO!**

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



R. Luiz Tadeu Gandolfi Dutra, 208 - Condomínio Empresarial Varuna, Lote 23, Quadra B - Jardim Eldorado - Palhoça - SC - Cep: 88133-568 • [www.gtlimp.com.br](http://www.gtlimp.com.br) • 48 3286-0015


**SEGURANÇA INTELIGENTE E ECONOMIA PARA VOCÊ E SEU CONDOMÍNIO.**

**PORTARIA REMOTA 24hs**

ECONOMIZE ATÉ

**50%**

NO CONDOMÍNIO



**MASTER**  
PORTARIA REMOTA

**48 3374.6916**

[WWW.MASTERPORTARIA.COM.BR](http://WWW.MASTERPORTARIA.COM.BR)

# Muitas motos e pouco espaço nos prédios

Falta de estacionamento para motos é um problema comum nos condomínios e moradores desobedecem frequentemente o regimento interno

Graziella Itamaro

**E**ngarrafamentos, custos menores, agilidade na locomoção são apenas alguns dos motivos que têm levado as motos a se tornarem um meio de transporte cada vez mais comum, principalmente nos meios urbanos. Entretanto, o aumento da frota de motocicletas não fica somente nas ruas e o que seria a solução para alguns problemas tem gerado outros empecilhos pela falta de espaço para estacionar os veículos.

Nos condomínios, por exemplo, o estacionamento de motos tem se tornado motivo de conflitos entre moradores e administração. Falta de vagas, ausência de local adequado para o estacionamento ou utilização da mesma vaga para dois veículos são causas de reclamações frequentes.

Alexandre Martins, síndico do edifício Nilzete, no bairro Kobrasol, tem enfrentado problemas com as motocicletas no condomínio. De acordo com o regimento interno, é proibido estacionar moto e carro juntos na mesma



Aumento excessivo da frota de motocicletas causa problemas de espaço nos condomínios

vaga. No entanto, mesmo assim, muitos moradores ignoram a regra colocando os dois veículos no mesmo espaço. "Nossas garagens são apertadas e por isso não podemos permitir que estacionem motos nem bicicletas juntamente com os carros, mas os morado-

res se sentem no direito de decidir o que fazer com suas garagens desrespeitando o regulamento do condomínio", relata o síndico.

Segundo o advogado Rogério Manoel Pedro, a questão é atual e deve ser enfrentada com paciência e consenso, pois atualmen-

te muitas pessoas estão adquirindo motocicletas para utilização somente durante a semana, ou mesmo como único meio de transporte. Contudo, as vagas de garagem que são utilizadas por carros e tem sua metragem usual de 12 metros quadrados difícil-

mente acomodam um automóvel e uma moto. "Nesses casos, os síndicos devem buscar alternativas de espaços nas áreas comuns para servir de estacionamento para motos, desde que a utilização não atrapalhe a circulação de pessoas e outros veículos", orienta Rogério. Para evitar transtornos, o regimento interno deve conter regras claras para utilização da garagem.

Segundo o advogado, também é recomendável o aluguel de vagas de garagem de automóveis por proprietários de motos para uso como estacionamento. Porém, o jurista ressalta que a ocupação de áreas comuns por motocicletas não acarreta a alteração jurídica do espaço, ou seja, ela não passa a ser área privativa, salvo se isso for acordado por 100% dos condôminos. "O ideal é que a questão seja amplamente discutida em assembleias, reuniões de conselho e outros para que se encontre uma solução que favoreça os proprietários de moto e não atrapalhe a vida dos demais moradores", finaliza o advogado.

## PORTARIA VIRTUAL

MONITORAMENTO 24H

## ECONOMIZE ATÉ

# 80%

NA PORTARIA DO SEU CONDOMÍNIO

## FALE COM SEU SÍNDICO

INFORMAÇÕES

**3033.5030**

sac@scseg.com.br



**SCSEG.COM.BR**



# GESTÃO

# Chaves e controles nas mãos de moradores temporários

Síndicos de Balneário Camboriú e Itapema vivem dilemas na entrega de chaves e controles para turistas na alta temporada

Leonardo Thomé

retores”.

Cidades com altos índices de turistas o ano todo, Balneário Camboriú e Itapema abrigam a maioria de seus visitantes em condomínios residenciais espalhados pelo pequeno espaço geográfico das duas cidades. Pessoas que se misturam por alguns dias aos moradores permanentes e às regras condominiais de cada local. Inquilinos que precisam de chaves e controles de acesso aos prédios, como os demais moradores. E é aí que mora o problema, pois síndicos ouvidos pelo Jornal dos Condomínios demonstram receio e temor com a entrega das peças de acesso aos prédios para pessoas que passam temporariamente pelos condomínios. Existem relatos de chaves e controles de acesso que sumiram, bem como de cópias feitas sem autorização dos administradores.

No Condomínio João Sandri, na Avenida Brasil, no Centro de Balneário, a administração não fornece chaves e controles de acesso à garagem para inquilinos da alta temporada de verão. O síndico Nelson Santos sempre se preocupou com a questão e em manter a segurança do condomínio nesses casos. Segundo ele, os proprietários costumam deixar chaves e controles do prédio e do apartamento em corretoras de sua confiança para que eles administrem essa parte. Nelson, porém, explica que muitos donos de imóveis estão mais preocupados em quanto vão faturar do que com a procedência “dos inquilinos de alta temporada e, inclusive, dos cor-

Nelson diz que a administração do condomínio João Sandri está levantando custos para introduzir equipamentos eletrônicos de acesso, por meio de biometria, no qual cada visitante será cadastrado e ficará registrado somente durante o período de sua estadia. “Após, o equipamento impede suas entradas no prédio. Vamos enviar uma correspondência a todos os proprietários que alugam nesse período para que procurem imobiliárias idôneas, as quais ao nos enviar o cadastro façamos com que, no caso de alguma ocorrência relevante, eles assumam o problema”, expõe Nelson.

No Condomínio Residencial Firenze, na Rua 218, na Meia Praia, em Itapema, o síndico Haroldo Pantaleão Filho revela viver o mesmo drama de Nelson. O prédio funciona com abertura através de senha durante o dia, e com chaves à noite, quando o equipamento eletrônico é desligado. Ao fim da temporada, já na época da Páscoa, as senhas são anuladas e o segredo das chaves alterado. “Isso ocorre porque os visitantes tiram cópias das chaves, e distribuem para o filho, mulher e outros parentes. Aqui, não temos alugueis diretamente com os proprietários, é tudo por meio de imobiliárias de nossa confiança. Isso é um ponto positivo na prevenção, mas tem outro que procuro seguir: visitar todo inquilino de alta temporada e repassar algumas orientações do prédio, isso para melhorar a segurança deles e dos outros moradores”, conta Haroldo.



No fim da temporada, o síndico Haroldo Pantaleão anula as senhas e altera o segredo das chaves

## Administradora diz que solução é usar imobiliárias para alugueis

Administrador de condomínios em Balneário Camboriú, Ednílson Machado reconhece o problema na cidade e afirma que ele é mais comum entre outubro e abril. Para ele, a responsabilidade pelo problema não é do síndico nem da administradora, mas dos proprietários que alugam os imóveis negociando diretamente com os futuros inquilinos. Uma das soluções apontadas por Ed-

nílson é usar apenas imobiliárias de confiança para firmar o contrato de aluguel.

Outra, que demanda investimentos (o que por ora não é tão fácil nas administrações condominiais) é a instalação de portarias 24 horas nos prédios. “O problema é que muitos síndicos têm optado por eliminar custos, e acabam aumentando a sensação de insegurança nos condo-

mínios. Mesmo que seja difícil instalar a portaria 24 horas, informativos e circulares podem ser uma boa opção para orientar os turistas sobre as regras e a forma de uso das chaves e controles do condomínio”, observa Ednílson, que diz ser o problema comum em Balneário, principalmente pela elevada procura nos apartamentos do Centro da cidade, próximos à praia.

**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

**A SOLUÇÃO PROFISSIONAL PARA PISOS**

**Liko**  
SINTAS INDUSTRIAIS

**LikMAXIDUR**  
Revestimento para Pisos

**Noriédson (Baln. Camboriú)**  
(47) 9289-5656  
nori@liko.com.br

**Eduardo (Florianópolis)**  
(48) 8414-5545  
eduardo@ekzrepresentacoes.com.br

www.liko.com.br

**Condomínios JC2**

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS COM TRANSPARÊNCIA, QUALIDADE E EFICIÊNCIA!

- » Assistência a Assembléias;
- » Consultoria Financeira;
- » Gestão de Pessoas;
- » Implantação de Condomínios;
- » Cobranças;
- » Pagamentos;
- » Manutenção Predial;
- » Departamento Jurídico;
- » Condomínio On-line;
- » Seguros

www.imobiliariajc2.com.br e-mail: condominios@imobiliariajc2.com.br

Av. Nereu Ramos 3099 - Sala 2 e 3 - Meia Praia - Itapema/SC - Fone/Fax: (47) 3368-5553 - Cel. (47) 8881-1951

**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

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

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

www.duplique.com.br

# Tecnologia facilita comunicação entre síndicos e moradores

Grupos em aplicativos e sistemas de gestão auxiliam rotinas do prédio

Soraya Falqueiro / Criciúma

A conectividade já faz parte do dia a dia das pessoas em diversas maneiras, em diferentes âmbitos – no trabalho, nas escolas, no acesso às informações, na facilitação de processos. E os síndicos podem aproveitar esse estreitamento de relações permitido pela tecnologia para agilizar certas demandas do condomínio, que vão desde a comunicação de algo relevante que aconteceu até a emissão da segunda via da taxa de condomínio.

No residencial Piazza Navona, no centro de Criciúma, o síndico Domingos Tomé acompanha há dois meses no WhatsApp, aplicativo para smartphones, um grupo especialmente criado para os condôminos do prédio. “A iniciativa surgiu em uma reunião sobre segurança, e a maioria dos moradores aderiu”, explica. O síndico conta que os participantes ficaram bem entusiasmados com a ideia. “Se algum morador esquecer os faróis do carro acessos na garagem, por exemplo, alguém pode avisar pelo grupo, como já aconteceu”, afirma.

A ação de juntar os moradores em uma tecnologia acessível pelos smartphones também aumentou a cordialidade e os aproximou em datas comemorativas. “Às vezes acontecem cumprimentos, como desejar um bom dia e uma boa-tarde. No dia das mães, também, mensagens de parabéns foram colocadas no grupo”, comenta. Tomé ressalta que, como os telefones ficam mais acessíveis a partir da inserção do grupo, caso seja necessário mandar algum recado específico para alguém, pode chamar



No residencial Piazza Navona, a criação de um grupo no WhatsApp aproximou os moradores

em uma conversa em particular. “Mas como nem todos os moradores estão no grupo, a comunicação tradicional também precisa continuar funcionando”, lembra o síndico, que atua há quatro anos na gestão do prédio.

Criar grupos restritos também pode facilitar a comunicação, como incluir os conselheiros em um grupo específico, sendo que até mesmo a empresa administradora pode participar. “Participo de alguns grupos de condomínios, e assim ficamos sabendo

com mais rapidez o que está acontecendo. Por exemplo, esses dias a subsíndica de um prédio renunciou ao cargo, e podemos agilizar os trâmites para a transição quando ela veio assinar os papéis na administradora”, conta Thiago Sombrio, gerente de uma empresa administradora em Criciúma. Em outro residencial, o administrador acompanhou por fotografias postadas no grupo algumas obras feitas no prédio. “Essa comunicação é bastante prática”, destaca.

## Novas tecnologias a favor do síndico

Ao optar por uma tecnologia para facilitar a comunicação entre síndico e moradores, é possível garantir, além da segurança das informações, a certeza de que os tópicos levantados terão o devido encaminhamento. Hoje, o mercado já dispõe de sistemas e aplicativos desenvolvidos especialmente para gestão de condomínios. “Nesse tipo de sistema é possível registrar ocorrências e agilizar determinadas rotinas administrativas do prédio, como a emissão de segunda via da taxa de condomínio, o agendamento do uso do salão de festas e até mesmo o registro de controle de segurança na portaria”, explica Everton Pitz, especialista na área de gestão de tecnologia para condomínios.

As funcionalidades desses sistemas específicos vão além dos aplicativos utilizados apenas para comunicação, como no WhatsApp ou a partir da criação de grupos no Facebook, e se tornam mais confiáveis para os síndicos, especialmente a longo prazo. “É fundamental para uma boa gestão condominial que o síndico em exercício tenha



acesso às informações das gestões anteriores”, esclarece Pitz, lembrando que o ideal é que todas as conversas entre moradores e síndicos por meios eletrônicos fiquem registradas e constem em um histórico que seja de propriedade do condomínio.

No sistema, tanto o síndico e quanto os moradores podem acessar os dados, cada um com o perfil de usuário específico, para acompanhar o que está acontecendo. “Alguns sistemas estão disponíveis tanto para computadores quanto para celulares, o que aumenta a praticidade de uso e a transparência da gestão”, explica Everton Pitz.

## SAIBA MAIS

### Dicas para conversas em grupo no WhatsApp

- Envie informações de interesse comum: lembre-se de que todos convivem no mesmo condomínio e que o grupo foi criado em prol dessa característica específica.
- Foque nos assuntos relevantes do prédio, como acontecimentos importantes e registros pertinentes, como a conclusão de uma obra.
- Evite se exaltar ou motivar assuntos que possam gerar polêmica ou atrito entre os moradores, como inflamar discussões sobre esportes, política ou religião, por exemplo. Fique de olho também no horário das mensagens.
- Caso se inicie uma conversa paralela com um morador, se não for um assunto de interesse comum, inicie uma conversa em particular.



## SISTEMA DE GESTÃO PARA CONDOMÍNIOS

Para  
SÍNDICOS  
EXIGENTES

- Assembleia Online
- Agendamento de Ambientes
- Controle de Ocorrências
- Mural de Recados Online
- Controle da Portaria
- Manutenção Preventiva
- Leitura de Gás e Água
- RFID - Entrada Automatizada

saiba mais acessando  
[www.scond.com.br](http://www.scond.com.br)

48 3047-1365  
[comercial@scond.com.br](mailto:comercial@scond.com.br)

## DROGAS

**É sabido que não é permitido fumar em áreas comuns. Mas, no condomínio, um morador anda utilizando o acesso de serviço da cobertura - onde está localizado o reservatório de água e casa de máquinas - para fumar entorpecentes.**

**Não é possível identificar as visitas a esse local, porque o acesso se dá por meio da escada, onde não há controle de visitas. O que é possível fazer visto que está já previsto no Regimento Interno e tratando-se de entorpecentes em área restrita?**

Roberto Achila

De início, penso que antes de se tomar qualquer medida, é importante ter provas a respeito da identificação do condômino e do uso do entorpecente. Embora o Código Civil não contenha previsão expressa sobre a proibição de uso de entorpecentes em áreas comuns, cumpre informar que, se comprovada, a conduta de toxicomania se enquadra como antissocial, cabendo advertência por escrito, notificando-se o condômino para abster-se da prática apontada em áreas comuns do

condomínio. Se mesmo após a notificação o condômino não cessar sua conduta, o condomínio deverá multá-lo com base no que estabelece a sua convenção ou regimento interno, sendo que o Código Civil estabelece a aplicação de multa pecuniária não superior a 5 (cinco) vezes o valor de suas contribuições mensais (art. 1.336, § 2º) e de até 10 (dez) vezes para o reiterado comportamento antissocial (art. 1.337, parágrafo único). Como medida extrema, a exclusão do condômino antissocial poderá ser perseguida com base no princípio da função social da propriedade (arts. 5º, XXIII, da Constituição Federal e 1.228, § 1º, do Código Civil), no qual o direito do coletivo se sobrepõe ao direito individual, desde que a aplicação de multa, mesmo que majorada, se mostre ineficaz, e ulterior deliberação em assembleia aprove a propositura de medida judicial com esse fim, asseguradas ao condômino as garantias da ampla defesa e do devido processo legal.

**Milton Baccin - OAB/SC 5.113  
Baccin Advogados Associados  
Fone (48) 3222 0526**

## OBRAS NAS UNIDADES

**No caso da contratação de serviços pelo condômino para serviços dentro do apartamento, o condomínio, caso aja qualquer acidente ou incidente, pode ser responsabilizado?**

Uliano / Balneário Camboriú

Há relação contratual apenas entre o condômino e o profissional contratado. Considerando que condômino realizou um contrato para prestação de serviços na sua área privativa, o Condomínio não tem responsabilidade por eventuais acidentes ou incidentes. Vale lembrar que o condomínio tem poder de fiscalização e responsabilidade nas suas áreas comuns, conforme artigo 1.348, inciso V do Código Civil Brasileiro. Na prática, os

moradores do Condomínio devem, por analogia, utilizar e flexibilizar o artigo 19 da Lei n. 4.591/64 (Lei de Condomínio), que dispõe: "Cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos".

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

## EVENTOS SC



**QUALIFICAÇÃO** - Ocorreu em Florianópolis o curso de Legislação Condominial, promovido pelo SECOVI Florianópolis / Tubarão em parceria com o Jornal dos Condomínios. O curso foi ministrado por três especialistas catarinenses Dennis Martins, Walter João Jorge Jr e Fernando Amorim Willrich que apresentaram informações sobre legislação em condomínios para qualificação de síndicos e profissionais do setor. O próximo curso programado é o de Aperfeiçoamento em Técnicas de Zeladoria, dias 28 a 30 de junho no CDL Florianópolis. Informações no email [servicos@secovifloripa.com.br](mailto:servicos@secovifloripa.com.br) ou (48) 3223-1440.

**PORTAL CONDOMINIOSC** - Reunião mensal com Sidney Rodrigues Jr, profissional de SEO do Portal CondominioSC, que trabalha o conjunto de estratégias que tem o

objetivo de potencializar e melhorar o posicionamento do portal nas plataformas de busca. As diferentes medidas adotadas já estão sendo visíveis, tanto em resultados no Google como também em números de acessos. A Guia de Fornecedores de produtos e serviços do portal é o foco principal das melhorias.

Na foto Rogerio Mosimann

da InfoMidia Comunicação, empresa responsável pela manutenção do portal e mídias sociais da publicação e Angela dal Molin.



**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)

# Atenção Síndico

**Compre lâmpadas LED com preço baixo GARANTIDO**

**CAPITAL LÂMPADAS**

**COBRIMOS QUALQUER OFERTA!**



Cartão de Crédito, Dólar Bancário, Transferência Bancária



**Disk LED (48) 3307 9631 FLORIANÓPOLIS - Rod Armando Calil Bulos, 5733, Ingleses**  
**Entregamos no seu condomínio**

Entrega grátis para Grande Florianópolis - Pedido mínimo de 10 lâmpadas.

**(48) 3307 9631 (48) 3365 0931**

**[www.capitallampadas.com.br](http://www.capitallampadas.com.br)**

# Boleto bancário é seguro?

Uma das formas de pagamento mais inteligentes, boletos bancários ainda são fraudados com frequência

Graziella Itamaro

Todos os meses diversas contas são pagas através de boletos bancários. Agora imagine realizar um pagamento, retirar o comprovante, e um tempo depois ser cobrado novamente pelo valor que já pagou. Em seguida, mostrar o boleto e o comprovante ao credor e ter a triste constatação de que o boleto foi adulterado, que o valor saiu da sua conta, mas não entrou para a conta do credor, ou seja, foi desviado para uma conta de terceiros.

Os títulos de cobrança ou boletos bancários podem ser pagos em qualquer instituição ou estabelecimento conveniado e são considerados uma das formas de pagamento mais utilizadas no Brasil. Mas, apesar de todas as precauções dos bancos, fraudes ocorrem com frequência no ambiente virtual onde um vírus altera a sequência numérica do boleto e insere os dados da conta do fraudador no lugar da conta do verdadeiro credor. "Normalmente, é feita a alteração dos códigos de barras e desviam o montante para a conta de terceiros sem causar qualquer desconfiança por parte dos caixas das agências. Os códigos de barras são adulterados no intuito de obrigar o caixa bancário



Nos boletos, o número do banco deve ser igual aos três primeiros números do código digitável

a digitar os algarismos do código", explica Rodrigo Pereira, gerente de gestão condominial.

Os boletos podem ser gerados por qualquer pessoa física ou jurídica para efetuar cobranças e para isso basta ter uma conta bancária e contratar uma carteira de cobrança junto ao banco. No entanto, esta facilidade tem contribuído para o aumento de casos de fraudes.

Na avaliação de Rodrigo a informação ainda é o meio mais eficaz para alertar condomínios e moradores. "A tecnologia é uma via de mão dupla e para ser eficaz é necessário ter algumas precauções, como por exemplo, manter o Windows, navegador e antivírus atualizados. Além disso, é possível

encontrar vários fóruns com dicas úteis para identificar a fraude e não ser vítima do golpe. No entanto, também é através da tecnologia que os criminosos estão desafiando os bancos e fazendo novas vítimas" salienta o gerente.

Mas, e de quem é a responsabilidade pelos danos causados? Segundo Rodrigo, em caso de fraude, mesmo sendo causada por terceiros, as instituições financeiras têm a responsabilidade objetiva, independente da existência de culpa, uma vez que é sua responsabilidade a busca de mecanismos para evitar golpes dessa natureza. Sendo assim, se o condomínio foi lesado, o síndico deve procurar o banco para tentar resolver o problema.

## RESPONSABILIDADES

De acordo com a Federação Brasileira de Bancos (Febraban), o setor investe cerca de R\$ 20,6 bilhões por ano em tecnologia da informação, incluindo ferramentas destinadas a evitar tentativas de fraudes. Segundo a instituição, "fortalecer a segurança é uma das prioridades dos bancos, porque tanto as instituições financeiras quanto os consumidores são vítimas dessa situação".

Para evitar as fraudes a Federação está desenvolvendo, em parceria com a rede bancária, uma nova plataforma de cobrança com o objetivo de aperfeiçoar o sistema atual com mecanismos de segurança,

garantindo maior confiabilidade e comodidade aos usuários. A Nova Plataforma de Cobrança entrará em operação a partir de janeiro de 2017 e irá operar como um grande banco de dados com informações de todos os boletos registrados que foram emitidos. Com os boletos registrados, o banco tem previamente todas as informações relativas a uma determinada cobrança. Assim, quando alguém for efetuar o pagamento de um boleto, o sistema irá procurar na base de dados da Nova Plataforma as informações de cada boleto, como CNPJ da empresa emissora, data de vencimento, valor a ser pago, além do nome e número de CPF do pagador de determinada cobrança.

## DICAS DE SEGURANÇA

- Conheça suas despesas e acompanhe o pagamento delas no extrato do seu banco;
- Preste atenção no modelo do boleto enviado pelo emissor da cobrança, se for diferente, desconfie;
- Boletos fraudados costumam apresentar falhas: erros de português, impressões de má qualidade, papel diferente e ainda logo-marca distorcida;
- Ao receber um boleto, sempre confira os dados do beneficiário como nome da empresa emissora do boleto, agência e banco;
- Ao gerar um boleto pela internet opte, sempre que possível, por boletos no formato "PDF imagem", eles são mais seguros contra vírus;
- Os três primeiros dígitos do código de barras sempre indicam o banco emissor do boleto. Ao emitir a 2ª via, certifique-se que o código do banco é o mesmo da via original. Se for diferente, não utilize esse boleto para pagamento.



Contabilidade & Assessoria

(48) 3223 5332

## CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS

DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA

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

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

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

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

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



## NOVO PADRÃO DE CAIXAS PARA MEDIDORES

EM CONFORMIDADE COM A NOVA NORMA CELESC



\* USO OBRIGATÓRIO



Siga esta Energia

TAF INDÚSTRIA DE PLÁSTICOS LTDA

Rua Clodoaldo Gomes, 300 - Distrito Industrial - 89219-550

Joinville - SC - Fone: 55 47 3441-9100 - Fax: 55 47 3441-9101

[vendas1@taf.ind.br](mailto:vendas1@taf.ind.br) / [vendas.sul@taf.ind.br](mailto:vendas.sul@taf.ind.br)

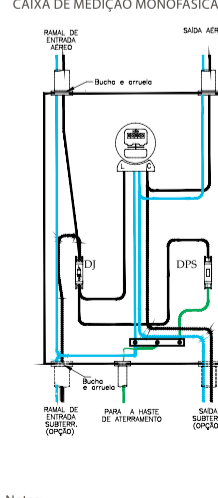
[www.taf.ind.br](http://www.taf.ind.br) - [tafplasticos@taf.ind.br](mailto:tafplasticos@taf.ind.br)

### Esquema de Ligação

\*Desenho orientativo conforme indicação da CELESC

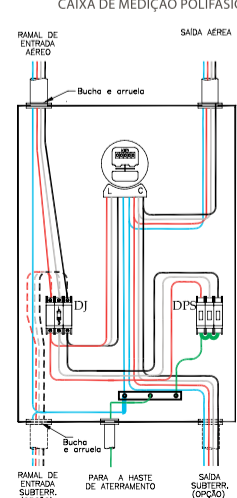
#### ESQUEMA DE LIGAÇÃO MONOFÁSICA COM DPS

CAIXA DE MEDIÇÃO MONOFÁSICA



#### ESQUEMA DE LIGAÇÃO TRIFÁSICA COM DPS

CAIXA DE MEDIÇÃO POLIFÁSICA



Notas:

1. Seção do condutor para DPS #4mm<sup>2</sup>
2. DPS Classe II de células extraível para permitir substituição.



Aqui o síndico encontra produtos e serviços para condomínios | Encontre mais fornecedores acessando [www.condominiosc.com.br/fornecedores](http://www.condominiosc.com.br/fornecedores)

**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**

**PLANTÃO 24 HORAS**

Assistência Autorizada Schneider

**9171-2169**

**CURSOS E TREINAMENTOS**

**BEUTER** Treinamento e reciclagem de Zeladores e Porteiros

Cursos de Qualificação Profissional

(48) 3222 2911 | [eliobeuter@yahoo.com.br](mailto:eliobeuter@yahoo.com.br)

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

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

**ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS**

**ANR ENGENHARIA**

**Preço, Qualidade e Rapidez**

Especializada em: Projetos  
Reformas • Restauração  
Lavação • Pintura  
Construção em geral

[www.anrengharia.com.br](http://www.anrengharia.com.br)  
[eng.anr@gmail.com](mailto:eng.anr@gmail.com)

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

**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](http://www.baladi.com.br) | [baladi@baladi.com.br](mailto:baladi@baladi.com.br)

VISTORIAMOS SUA OBRA!

**CYMACO ENGENHARIA**

Recuperação Estrutural  
Retrofit de Fachadas  
Pintura Predial  
Impermeabilizações  
Colocação de Revestimento Cerâmico

**www.cymaco.com.br**

**[48] 3348-0047**

Recupere e valorize o seu imóvel com a especialista em Retrofit

**Empreiteira Bitencourt** 28 Anos de Experiência

ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E REFORMAS EM GERAL  
PINTURAS E IMPERMEABILIZAÇÃO  
ORÇAMENTO COM MATERIAL E MÃO DE OBRA

(48) 8435.7250 / 9997.9484 / 9667.4594 | [vilmarbitencourt@outlook.com](mailto:vilmarbitencourt@outlook.com)

**FASTwall**

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

Especializada em condomínios

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

**(48) 3028 7155 / 8808 8924** | [www.fastwall.com.br](http://www.fastwall.com.br) | [contato@fastwall.com.br](mailto:contato@fastwall.com.br)

**FUTURA ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO.**

CONSTRUÇÃO | TRATAMENTO DE FISSURA  
IMPERMEABILIZAÇÃO | GESSO ACARTONADO  
RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL | REGULIZAÇÃO  
PINTURA PREDIAL E COMERCIAL | ELÉTRICA  
LAVAÇÃO DE FACHADA | DECK  
HIDRÁULICA | MAIS...

**Parcelamos sua obra!**

**(48) 8408-7970**  
**(48) 8818-2509**

[futuraobras@gmail.com](mailto:futuraobras@gmail.com)

Especializada em impermeabilizações!

**ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS**

**MAPA ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO**

**Laudos técnicos de vistoria e perícias em condomínios**

Fiscalização e Gerenciamento de obras em condomínios

**(48) 9982 1196 / 8406 5470**

Eng. Lineo  
[LINEOFILHO@GMAIL.COM](mailto:LINEOFILHO@GMAIL.COM)

**KWALTRAN** Engenharia & Consultoria  
CREA-SC080565-0

[www.kwaltran.com.br](http://www.kwaltran.com.br)  
[kwaltran@gmail.com](mailto:kwaltran@gmail.com)

Orçamento sem compromisso.  
48 3879.3336 / 9920.5488 / 8809.7346

Legalizamos seu Imóvel junto à Prefeitura de Florianópolis para obtenção do Habite-se e Alvarás do Bombeiros e Vig. Sanitária;  
Laudos de Inspeção Predial com cronograma de reparos e escala de Urgência/Prioridades;  
Laudos Estrutural e Reforços.

**PROJETOS CONSTRUÇÕES LEGALIZAÇÃO PERÍCIA**

## AGENDE-SE

### CURSO PARA SÍNDICOS

Universidade SECOVI

Mercado imobiliário

REALIZAÇÃO

### Aperfeiçoamento em Técnicas de Zeladoria

com Adriano Schampovski Curitiba



Características profissionais de um zelador e equipe de trabalho;  
Atribuições e responsabilidades no exercício diário do síndico, zelador e equipe;  
Convenções, regimento e normas internas; Planejamento e orientação;  
Atividades, tarefas e responsabilidades; Segurança em condomínio;  
Prevenção e orientação; Brigada de prevenção e combate a incêndio;  
Novas tecnologias aplicáveis à segurança condominial;  
Atenção diferenciada com o idoso condômino ou visitante;  
Integração do morador idoso nas questões relacionadas à s  
Segurança do condomínio;  
Atenção e orientação para crianças e jovens  
Contato verbal e a orientação com os jovens quanto o cumprimento das normas internas;  
Uso de drogas em condomínio por jovens;

**Dias 28, 29 e 30 de junho**  
Local: CDL - Centro - Florianópolis  
das 14h30 às 17h30

Informações e inscrições:  
Fone: (48) 3223-1440  
[servicos@secovifloripa.com.br](mailto:servicos@secovifloripa.com.br)

### ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS

**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**

[pravaliiarengharia@gmail.com](mailto:pravaliiarengharia@gmail.com) | [www.pravaliiarengharia.com.br](http://www.pravaliiarengharia.com.br)

**TO Engenharia Diagnóstica**

Consultoria em Segurança de Edificações

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

Tel: [48] 3024-9836 | [48] 9911-0369

### 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](http://www.caixadaguarevestimentos.com.br) | [carlos@caixadaguarevestimentos.com.br](mailto:carlos@caixadaguarevestimentos.com.br)

### SINDICO PROFISSIONAL

**PAIANI - SERVIÇOS DE SÍNDICO PROFISSIONAL**

Atendimento personalizado de acordo com as necessidades do Condomínio

Profissional com mais de 35 anos de experiência na área.  
Orçamento sem compromisso, agende uma visita!

**José Batista Paiani (48) 9938.2850 / 9146.7816** E-mail: [paiani@zipmail.com](mailto:paiani@zipmail.com)

### CLASSI EMPREGO

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

MICHELLI PEREIRA (48) 848 65007 / 8427 5935	(48) 3372 0997 / 8473 8559	REINALDO V. OLIVEIRA (48) 8474 2199 / 8483 7974
JOÃO PAULO OLIVEIRA (48) 9652 0807	EDILAN XAVIER DE JESUS (48) 8444 3143 / 8424 0016	JEFERSON FERLIN (48) 8822 0126 / 3049 1460
TARCISIO GONÇALVES (48) 9826 6224 / 9675 5221	FABIANA DA ROSA (48) 9927 2349	MANOEL DOS S ANTOS (48) 8819 4259 / 8808 0093
RONALDO DA CUNHA (48) 8422 8787 / 3233 47693	DIONE CARLOS DOS SANTOS (48) 8469 6702 / 3258 2112	ROSELI COSTA (48) 8501 5418 / 8433 1317
ITACIR DE MELLO (48) 8838 5103 / 3284 3561	ESTEBAN SAMUEL OCHSTAD (48) 9641 6802	CRISTIANE DOS SANTOS (49) 9175 2796 / (49) 9159 0840
DIVO SALVARO (48) 9111 7490 / 3369 1962	MIGUEL CAMARGO (48) 3240 5884 / 8461 8456	JOSPH LEONTES (48) 9965 8270 / 8473 1183
ROBERTO CARVALHO (48) 3226 0032 / 9859 5547	EDUARDO FELIPE DOS SANTOS (48) 8434 5288	MARIA DA SILVA (49) 9175 2796 / (49) 9145 2281
THIAGO NOGUEIRA	LETICIA R. SOARES (48) 9192 8301	

# Empresas dentro de condomínios

Unidades autônomas podem ser registradas como domicílio fiscal, mas não podem sediar empresas

Graziella Itamaro



**A finalidade do imóvel residencial é única e não comporta atividades comerciais que causem prejuízos aos demais moradores**

**M**ais de 200 mil micro-empresendedores individuais de Santa Catarina e cerca de sete milhões de autônomos no Brasil têm desde abril deste ano um estímulo a mais para os negócios. A partir de agora, profissionais com esse perfil poderão usar o endereço da moradia como domicílio fiscal da empresa, quando a atividade não exigir local específico para funcionamento. É o que está previsto no Projeto de Lei da Câmara Complementar (PLC) 167/2015, de autoria do deputado federal Mauro Mariani (PMDB/SC), já sancionado e publicado, dia 19 de abril, no Diário Oficial da União.

A justificativa é que alguns empreendedores individuais poderiam exercer a atividade em casa, sem a necessidade de uma sede própria. Mas, estão impedidos de fazê-lo pela legislação de vários estados e municípios, que proíbem a coincidência entre o endereço da empresa e o endereço residencial.

Doutor em ciências jurídicas e sociais, o advogado Luiz Fernando Ozawa avalia que a lei poderá impactar os condomínios, à medida

que os condôminos confundirem domicílio fiscal com sede da empresa. "O fato de uma Lei Federal autorizar um Micro Empreendedor Individual (MEI) a registrar seu endereço pessoal como fiscal, não quer dizer que está autorizada a instalação da sede da empresa, em especial, na unidade privada e autônoma, de um condomínio residencial", explica.

O objetivo da lei é regularizar atividades comerciais informais, especialmente, prestadores de serviço. Porém, nos condomínios

residenciais, a finalidade do imóvel é única e não comporta atividades comerciais nas unidades privadas autônomas. Ou seja, devem-se respeitar as regras do MEI por Lei Federal, porém, as leis do condomínio que são a Convenção e o Regimento também devem ser respeitadas.

Segundo Ozawa, em condomínios residenciais não se pode admitir que as unidades autônomas, privadas, residenciais, passem a sediar atividades comerciais, onde se recebem clientes. Porém, se a

atividade é de prestação de serviços fora do ambiente condominial, ou ainda atividades como pintar panos de prato ou manter um site da internet, a princípio não haverá prejuízo algum à coletividade do condomínio, e os demais condôminos talvez nem saibam que tal atividade exista. "Se a atividade é algo como um estúdio de tatuagem, salão de beleza, estúdio de música, ou qualquer outra que gere entra e sai de clientes, fornecedores, terceiros no condomínio, barulho excessivo, uso inadequado das dependências comuns e outros danos extraordinários à vida comum dos demais residentes, não há como se tolerar", esclarece.

mente a finalidade residencial de um condomínio", destaca a especialista.

A advogada explica que o síndico deverá verificar a convenção condominial e advertir o condômino que está infringindo regras. "O síndico não tem poder para autorizar a instalação de empresa em prédio residencial e a Prefeitura quando verifica que um apartamento está sendo utilizado de forma comercial altera o valor do IPTU", alerta Dirlei.

O advogado Luiz Fernando Ozawa lembra que a liberdade sobre a propriedade privada em condomínio não é a mesma que em residências de propriedade única, como as casas. E para evitar transtornos, orienta que, com base na Convenção e no Regimento Interno, o síndico informe e alerte a todos sobre a finalidade dos imóveis. "Em caso de haver infração pelo desvio de finalidade da unidade, caberá ao síndico, com base na Convenção ou Regimento, desempenhar seu papel, advertindo, multando e, em casos mais extremos, e com a autorização da assembleia, propor uma ação judicial para inibir o condômino que prejudicar os demais residentes", conclui.

## UNIDADES RESIDENCIAIS

Advogada especialista em gestão condominial, Dirlei Magro concorda afirmando que são legislações diferentes e lembra que empresas que tenham funcionário, por exemplo, poderiam interferir na segurança dos condomínios. "Esse é um dos casos que nos mostra que não é possível abrir exceção, pois esse tipo de empresa desvirtuaria completa-

**mercoenergy**  
LAUDOS PARA CONDOMÍNIOS

Comprovação das obrigações de segurança junto ao **Corpo de Bombeiros**

- ✓ ART e Laudo Ôhmico - Aterramento e Para-raios (SPDA)
- ✓ ART e Laudo de Estanqueidade do Sistema de Tubulação de Gás
- ✓ ART e Laudo de Iluminação de Emergência
- ✓ ART e Laudo de Alarme de Incêndio
- ✓ Projeto e Execução de Instalações Elétricas

(48) 3012.4555 - Fpolis/SC contato@mercoenergy.com www.mercoenergy.com

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

SEGURANÇA PORTARIA PORTARIA REMOTA JARDINAGEM MANOBRISTA LIMPEZA RECEPCIONISTA

**GRUPO WSEG**  
VIGILANCIA E SEGURANÇA LTDA.

CONSULTE NOSSAS OPÇÕES  
Rua Jonas Alves Messina, 94 - Bairro Santa Mônica - Florianópolis - SC - CEP 88035-010 - www.grupovigsul.com.br  
(48) 3952-4800 | (48) 8382-2605 | (48) 8482-2607 - e-mail: contato@grupovigsul.com.br

**JTG**  
OBRAS & REFORMAS

AS OBRAS E REFORMAS QUE VOCÊ PRECISA, COM A FACILIDADE QUE VOCÊ SEMPRE SONHOU.

PINTURAS  
ELÉTRICA E ILUMINAÇÃO  
HIDRAULICA  
ALVENARIA, GESSO E ACABAMENTOS

**SOLICITE UM ORÇAMENTO.**  
Rua Vereador Arthur Manoel Mariano 1721  
Forquilha São José, SC  
Tel 48 3357-3860

www.jtgempreendimentos.com.br

**ampla**  
Restauração e Pintura Predial

questão de confiança

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

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

**25 anos**  
trabalhando com qualidade

**A certeza da receita para o planejamento da administração do seu condomínio.**  
[www.adelantecobrancas.com.br](http://www.adelantecobrancas.com.br)

**ADELANTE**  
COBRANÇAS DE CONDOMÍNIOS

48 3222.5611 / 9632.5958

Rua Felipe Schmidt, 249 - SI 1211 - Centro Comercial ARS - Fpolis - SC

COBRANÇA GARANTIDA DE CONDOMÍNIO  
ASSISTÊNCIA JURÍDICA QUALIFICADA  
RECEITA INTEGRAL ANTECIPADA

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

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