

Jornal dos Condomínios

ANO 15 - Nº 175 - JUNHO 2016 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

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

Participação nas assembleias

A casa própria é um dos maiores sonhos do brasileiro. E para quem escolhe formar seu lar em um condomínio, a propriedade vai muito além do apartamento: é o edifício como um todo. Essa percepção, no entanto, segue ignorada por muitos moradores, que não enxergam como a participação na tomada de decisões sobre o condomínio traz não apenas o bem-estar em cuidar do que é seu, mas também o benefício da valorização constante do seu imóvel. Quanto maior a participação dos moradores nas reuniões do condomínio, melhor o resultado. Então, por que é tão baixa a presença nas assembleias?

Páginas 8 e 8



Anderson Luiz Percisi, subsíndico do Residencial Santa Catarina, em Florianópolis

PERGUNTE AO ARQUITETO



Parceria com AsBEA/SC abre espaço para tirar dúvidas de síndicos

Página 4

EM SC

ITAPEMA

Condomínio inova com serviço de gastronomia para moradores

Página 13

CONDOMÍNIO SUMMIT

Especialistas debatem o novo CPC e a Inadimplência

Páginas 6 e 7

TECNOLOGIA

Drones em condomínios

Páginas 16



NÃO ADMINISTRE COM A METADE: RESOLVA A INADIMPLÊNCIA E CONTE COM A RECEITA INTEGRAL DO SEU CONDOMÍNIO.

O SERVIÇO DE COBRANÇA GARANTIDA OFERECIDO PELA DÚPLIQUE POSSIBILITA A ANTECIPAÇÃO DA RECEITA INTEGRAL PARA O CONDOMÍNIO, ELIMINANDO A INADIMPLÊNCIA E FORNECENDO O CONTROLE FINANCEIRO PARA A REALIZAÇÃO DE OBRAS E OUTRAS BENEFITARIAS.

DUPLIQUE
SANTA CATARINA
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS
WWW.DUPLIQUE.COM.BR

20 ANOS
Tech New
Arquitetura & Consultoria
Especializada em Condomínios

- Pinturas prediais
- Laudos técnicos
- Tratamento estrutural

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

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



M.S.Z. ADVOGADOS ASSOCIADOS
www.mszaadvogados.adv.br

Serviços de cobrança, assessoria a condomínios e síndicos.

48 3094.7888 | 9113.4771

Rua Ademar da Silva, 150 - Kobrasol

VAI PINTAR O PRÉDIO?

Pequeno
EMPREITEIRA DE PINTURA

30 ANOS
ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA

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

A inadimplência preocupa seu condomínio?

A Pontual Cobranças garante sua tranquilidade!



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

Rua Felipe Schmidt, 390 sl.102 - Centro - Fpolis/SC | pontualcobranca.com.br | (48) 3224-6669



Sensato
PIONEIRISMO
COMPROMISSO
SOLIDEZ

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

FLORIANÓPOLIS
Rua Deodoro, nº 200 P andar
Edifício Dahl Amin
Centro de Florianópolis / SC.
(48) 3224.3585

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

/SensatoContabilidade
@SensatoContabilidade
Sensato.com.br

A importância de cuidar do que é seu

Pesquisas mostram que a casa própria está entre as principais prioridades dos brasileiros. Porém, nos condomínios a casa própria não é somente o apartamento: o condomínio é o conjunto de várias pessoas que, juntas são proprietárias do mesmo espaço que precisa ser dividido e mantido para que não se desvalorize, e, sobretudo, que seja um espaço que satisfaça a suas necessidades de conforto, de segurança e bem estar.

Na assembleia é onde se escolhe a pessoa que vai 'gerenciar' o imóvel, as benfeitorias, manutenções, valores a serem rateados - tudo isso implica em valorização ou não do imóvel e impacta no bolso do proprietário. Na publicação deste mês, a matéria especial levanta a questão: se o condomínio é formado por vários moradores com vivências, capacitação e conhecimentos específicos que, somados pode nortear melhor qualquer decisão, porque é baixa a participação nas assembleias?

Nesta edição iniciamos a coluna Pergunte ao Arquiteto. A coluna é



Angela Dal Molin com as arquitetas Giseli Andrade e Luciana Decker do Grupo de Trabalhos de Interiores da AsBEA/SC, Associação Brasileira de Escritórios de Arquitetura - Regional Santa Catarina.

fruto de uma parceria entre o Jornal dos Condomínios e a AsBEA/SC - Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura - Regional Santa Catarina, onde os arquitetos que compõem o Grupo de Trabalho de Interiores - GTI, irão esclarecer as questões levantadas pelos síndicos leitores da publicação.

Boa leitura!
Ângela Dal Molin

A coluna propõe um espaço para informar, discutir e amparar as dúvidas e procedimentos ideais para as práticas da arquitetura nos condomínios. Você tem questões sobre decoração, reformas, retrofit em edifícios de apartamentos, reforma de infraestrutura hidráulica, elétrica ou estrutural? Participe e tire suas dúvidas enviando email para 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

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

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

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

REPOSIÇÃO DE REJUNTE, TROCA DE AZULEJOS E RALOS DE PISCINAS

EMITIMOS CERTIFICADO DE GARANTIA DA HIGIENIZAÇÃO

SEPARAÇÃO INFRATELA R\$180,00

Condomínios, Empresas, Hotéis

47 3083.8846
 9943.5794 / 9181.1959
 Atendemos todo o estado

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

Adm. de Condomínios
 Síndico Profissional
 Consultoria

20 ANOS

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

Rua Dr. Heitor Blum, 553 - Estreito - Florianópolis

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 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



Condomínios buscam consultorias por mais segurança

Especialistas em segurança mapeiam pontos vulneráveis nos condomínios e criam projeto direcionado

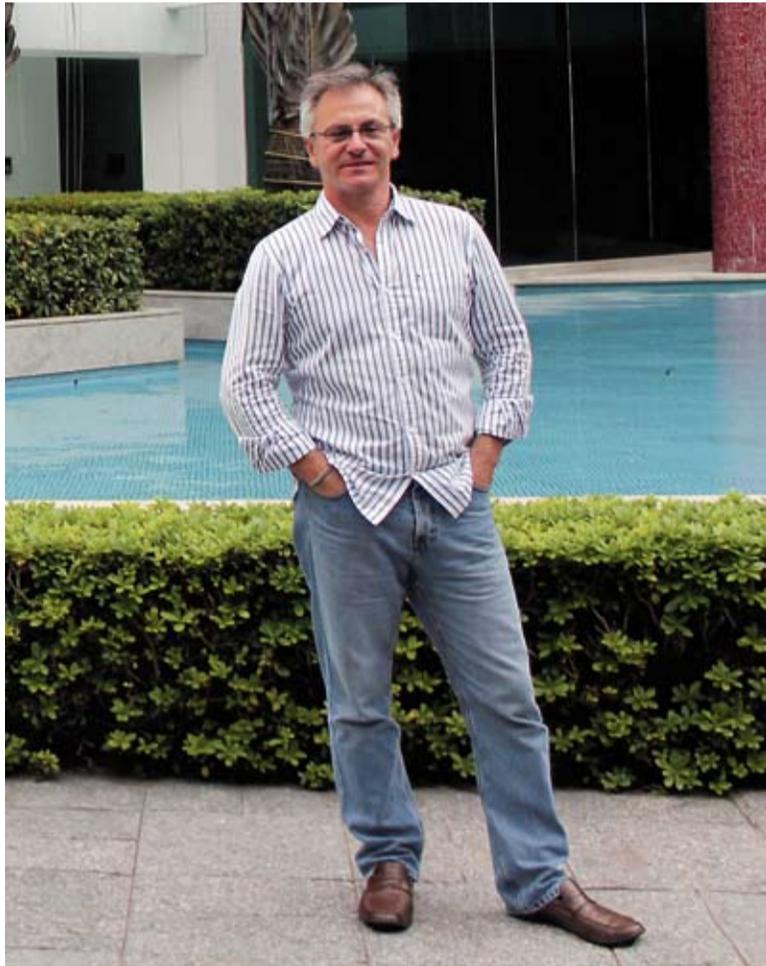
Beatriz Carrasco

Um muro baixo, um ponto cego da câmera de segurança, um portão que demora a fechar. Conforme cresce a população das cidades, a ousadia dos criminosos também é aperfeiçoada. Nesse cenário, os condomínios têm buscado empresas e profissionais que ofereçam serviços de consultoria em segurança. Em suma, a ideia é simples: o especialista visita o edifício, identifica os pontos vulneráveis e lista as medidas e equipamentos necessários para que a edificação fique protegida.

Na Grande Florianópolis não é diferente, tanto que a procura tem aumentado nos últimos anos, explica o consultor em segurança Izaías Otacilio da Rosa: “Os segmentos da segurança eletrônica e privada passaram a desenvolver e aprimorar produtos e serviços com foco no setor condominial, disponibilizando um amplo portfólio de recursos capazes de contribuir com a proteção desses ambientes”, detalha o especialista.

O INVESTIMENTO VALE A PENA?

Em meio a tantas possibilidades, a segurança dos condomínios se tornou uma atividade comple-



Sindicó Márcio Koerich: consultoria para a compra de equipamentos e ajustes na segurança do Condomínio Paraíso

xa, mas que exige providências por parte dos síndicos. E o primeiro grande embate, como na maioria das vezes, é a limitação orça-

mentária. No entanto, para Márcio Koerich, síndico do condomínio Paraíso, em Florianópolis, o investimento valeu a pena. “Entende-

mos como necessário para evitar um dissabor de ter nossa residência invadida”, comentou.

Após a discussão em assembleia e ampla pesquisa, o condomínio resolveu contratar um consultor independente de segurança em 2010. O profissional fez várias visitas ao local, em períodos diurnos e noturnos, para observar o fluxo e o hábito dos moradores. “O trabalho foi bem planejado. Inicialmente, ele nos informou sobre suas ações e cronograma, que, após seguidos, apresentaram o resultado. Com isso, pudemos ponderar e fazer em conjunto os ajustes necessários”, relatou o síndico.

Com as especificações dos equipamentos indicados pelo consultor, o próximo passo foi cotá-los junto ao mercado. Na época, foram instalados cerca elétrica, cerca perimetral, câmeras, monitores, cornetas, sensores, sirenes, botão de pânico, controle de acesso, entre outros. “Em razão dos níveis de insegurança terem aumentado, decidimos contratar esse serviço, que no caso foi coordenado por um profissional independente, sem vínculo com empresa de segurança”, contou.

PRINCIPAIS ÁREAS DE RISCO

Para visualizar as áreas mais vulneráveis, o condomínio pode

ser dividido em quatro partes, explica Izaías: barreiras perimetrais (como muros e grades), controle de acessos (para pedestres e veículos), áreas de circulação de pessoas e ambiente específicos (de uso coletivo, administrativo e privativo). Sendo assim, ele aponta que as áreas que merecem atenção são as barreiras perimetrais e o controle de acessos.

Segundo o especialista, os síndicos e gestores costumam mostrar preocupação com os sistemas eletrônicos, capacitação dos profissionais que atuam no acesso aos condomínios, como porteiros e vigilantes, e comportamento dos moradores. “Todas as percepções dos síndicos e gestores são importantes e necessitam ser incorporados em nossos modelos de consultoria. O que buscamos é construir um entendimento que organize o que é importante e nos possibilite mensurar estes aspectos”, observa.

Anos após contratar o serviço, o síndico Márcio se diz satisfeito com os resultados. “Entendemos que o bem-estar não tem preço, e colocar uma tranca após a porta já ter sido arrombada não faz parte do nosso raciocínio, portanto trabalhamos sempre com planejamento e antevendo os problemas”.

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

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

UP
CONDOMÍNIOS

GRUPO TECPLAN
WWW.GRUPOTECPLAN.COM

GRUPO MD SERVIÇOS

MD ESPECIALIZADA

PORTARIA
LIMPEZA
RECEPCIONISTA
LIMPEZA PÓS OBRA
APOIO ADMINISTRATIVO

MD VIGILANCIA

CÂMERAS
ALARME
INTERFONES
MONITORAMENTO 24Hs
AUTOMAÇÃO DE PORTÕES

Soluções em Segurança e Serviços Especializados

(48) 3307.3887 | 8420.3065
contato@grupomdservicos.com.br

www.grupomdservicos.com.br
SC 405 N° 1649 - Rio Tavares / Fpolis-SC

www.personnalitecobranças.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

Personnalité
COBRANÇAS



**Maria
Aparecida Cury
Figueiredo
Arquiteta CAU
33367-0**

A responsabilidade da Construtora com erros estruturais é de cinco anos?

A responsabilidade nas empreitadas consideradas de grande envergadura, como é o caso de construções de edifícios, fica tão evidenciada que terá o contrato, conforme dispõe o artigo 618 do Código Civil vigente, transcrito abaixo:

Art. 618 do Código Civil - Lei 10406/02- Nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo.

Também já sumulado pelo Superior Tribunal de Justiça (Súmula 194), que terá o prejudicado, prazo prescricional de 20 anos para solicitar a responsabilização do construtor:

Portanto, trata-se de garantia legal e de ordem pública, que durante cinco anos o construtor fica obrigado a assegurar a solidez e segurança da construção, respondendo por todos os prejuízos, vícios ou defeitos que se manifestem nesse período, podendo, ainda, ser responsabilizado por qualquer dano causado a terceiro. Entretanto, o direito de ação por parte da pessoa que foi prejudicada é de 20 (vinte)anos.

É relevante que se mencione que o Código Civil de 2002, mais precisamente em seus artigos 610, § 2º, 621 e 622 introduziu inovações, aumentando a responsabilidade dos profissionais da construção civil, que de certa forma amplia a proteção dos direitos dos consumidores, fazendo com que aquele que contratou ou até mesmo aquele não fez qualquer tipo de contrato sofra qualquer tipo de dano venha a ser indenizado, por aquele causador direto do dano.

É importante ressaltar também que responderá criminalmente o empreiteiro, como também o arquiteto ou engenheiro e o construtor por desabamento ou desmoronamento de construções, ocasionado por erro no projeto ou na execução da obra, colocando em risco a vida, a integridade física ou o patrimônio de outrem.

**Cury Figueiredo Studio de
Arquitetura Ltda**
(48) 32257371 / 99823752

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

FUNCIONÁRIOS

Uso do celular no trabalho

O uso indiscriminado do celular no ambiente de trabalho e, principalmente, na portaria dos edifícios pode trazer riscos à segurança

Leonardo Thomé

Volnei Bez já teve problemas com funcionários por causa da atenção exagerada no uso de aparelhos eletrônicos. O condomínio que ele administra não é o único. Outro síndico ouvido pelo Jornal dos Condomínios revela problemas recorrentes com funcionários que comprometem o serviço prestado devido ao uso excessivo do celular. O aparelho hoje é fundamental na vida de todos, mas usá-lo indiscriminadamente no momento do trabalho pode trazer complicações e, ainda mais no caso de porteiros,

que precisam manter a atenção no entra e sai de moradores para garantir a segurança dos edifícios.

O assunto é delicado, e dependendo do síndico e do regimento interno do condomínio, o uso do aparelho celular pode ser proibido no horário de trabalho, desde que exista uma condicionante que permita ao trabalhador utilizar o telefone celular somente “para assuntos pessoais urgentes”, explica a advogada Ester Eloisa Addison, especialista em Direito Condominial e Trabalhista.



Volnei Bez conhece os dois lados da moeda: é síndico em um prédio e porteiro em outro

“Ele não pode ser impedido de atender o celular em uma ligação de urgência, da família, por exemplo. Mas, somente se não houver outros meios de ele receber essa ligação, como no telefone fixo do condomínio. Mas, é possível proibir o uso indiscriminado e danoso no trabalho. É como não poder usar o Facebook no trabalho, nós advogados não podemos acessar essa rede social quando estamos

trabalhando nos computadores da OAB/SC (Ordem dos Advogados do Brasil).”

OS DOIS LADOS

O síndico Volnei Bez conhece bem os dois lados da moeda: o do síndico, que deve ficar atento aos funcionários “desligados”; e o de porteiro, que deve não se deixar levar pela “desatenção”. Ele atua como síndico no condomínio Don Manoel, em São José, e também trabalha como porteiro em um condomínio do Centro de Florianópolis. “Como síndico, eu peço para que o funcionário evite falar e olhar o telefone a qualquer momento no horário de serviço, somente em ocasiões urgentes, principalmente na portaria. Eu mesmo, quando estou na portaria onde trabalho, só uso o aparelho quando é estritamente necessário”, conta Volnei.

Ele explica que já teve problemas de uso indevido do celular por uma faxineira que ouvia músicas no aparelho com o fone de ouvido, e descuidava do serviço, além de muitas vezes atrapalhar o fluxo de pessoas e a travessia pelas áreas comuns do edifício. “Mas esse foi um caso isolado, mesmo assim tivemos que demitir a funcionária, que não conseguia deixar de ouvir música enquanto trabalhava”, recorda.

TROCA DE PORTEIROS

Na apuração desta reportagem, descobrimos um caso de síndico que enfrenta disputas judiciais e muita dor de cabeça com funcionários que exageram no uso do celular no trabalho em condomínios. Ele prefere não se identificar, mas relata as dificuldades: “já pedi para a empresa terceirizada trocar dois porteiros no prédio em que sou síndico, porque eram aquelas pessoas que, mesmo no trabalho, passavam na frente da tela do celular e esqueciam de todo o resto. E na portaria de um condomínio isso é inaceitável, já que expõe todos os moradores e ele próprio aos riscos da insegurança”, avalia o síndico.

A advogada Ester Eloisa Addison alerta que os síndicos têm de tomar alguns cuidados quando o funcionário desatento repete cotidianamente os descuidos. Ela observa que devem ser respeitados alguns passos antes que o trabalhador seja demitido. “Primeiro é necessário uma advertência verbal, depois uma advertência escrita, depois uma suspensão e só então, depois de todos esses trâmites, o trabalhador pode ser demitido”, explica Ester.

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

(48) 3258.9597 | (48) 9805.2313
gmprestadoreservicos@yahoo.com.br
www.gmportaria.com.br

Sensato desde 1969

**PIONEIRISMO
COMPROMISSO
SOLIDEZ**

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

FLORIANÓPOLIS: Rua Deodoro, nº 200 7º andar, Edifício Dahl Arim, Centro de Florianópolis / SC. (48) 32432585
ESTREITO: Rua 506 José, 472, Bairro do Estreito, Florianópolis/SC. (48) 32463446

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

Condomínios JJC2

**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.imobiliariajic2.com.br e-mail: condominios@imobiliariajic2.com.br

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

META
CONDOMÍNIOS
& CONTABILIDADE

**A SOLUÇÃO PARA A GESTÃO
DO SEU CONDOMÍNIO**

Solicite orçamento!

(48) 3028.4477 | 3223.2318 | 3028.1400

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

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

PONTO DE VISTA

O morador pode ver o livro-balancete do condomínio?

Marcelo Palinkas

Todos os meses os condomínios precisam fazer o livro ou caderno-balancete. É nesse documento que fica toda a movimentação financeira do mês, que vai desde os extratos da conta bancária, os pagamentos de salários, notas e cupons fiscais, além de todos os comprovantes de recolhimento de impostos como FGTS, INSS, PIS, COFINS, ISS etc. Muitos síndicos aproveitam esses cadernos e já anexam também junto às notas os orçamentos das compras, obras e serviços realizados no mês.

A maioria dos condomínios tem uma administradora que organiza todos os comprovantes e monta os balancetes, que também são feitos por alguns escritórios de contabilidade, mas muita gente desconhece que, por lei, a posse e a conservação desses documentos é de responsabilidade do síndico.

O advogado especialista em condomínios, Rogério Manoel Pedro, dá uma dica importante. "A partir do momento em que a administradora ou o escritório de contabilidade termina de montar o balancete e o entrega ao condomínio, o síndico deve revisar com muita atenção as contas do mês e entregar aos membros do conselho, que vão analisar o balancete e dar o parecer pela aprovação, aprovação com ressalva ou reprovação da prestação das contas do mês." O advogado lembra que o conselho é corresponsável pelo documento e por isso deve alertar ao síndico se faltar algum do-

cumento ou até mesmo uma justificativa de determinado gasto.

Todo morador pode e deve acompanhar as contas do condomínio, mas quando se trata do livro-balancete, Rogério orienta que esse material não deve ser entregue ao condômino para levar para casa. Esse cuidado é para evitar que se perca um documento ou até mesmo que se sofra qualquer tipo de rasura. Se o condomínio possui algum local apropriado, como um salão de festas, por exemplo, o síndico, subsíndico ou algum integrante do conselho pode em acordo com o morador, acertar um dia e horário para disponibilizar esses documentos para o condômino consultar, mas sempre na presença de um representante da administração.

O advogado considera que o ideal é enviar os balancetes solicitados pelo morador para a administradora do condomínio, que é o local apropriado, onde estão os funcionários do escritório e poderão tirar as dúvidas durante a leitura dos balancetes. Para deixar a administração o mais transparente possível, além de enviar a prestação de contas mensalmente junto ao boleto da taxa condominial, alguns síndicos disponibilizam nos murais dos edifícios uma relação de todos os gastos do mês.

O diretor de uma administradora de Florianópolis, Jorge Henrique da Silveira aponta a especial atenção para a responsabilidade do síndico na guarda de documentos do condomínio: "o portfólio mensal contendo o balancete e a colagem de comprovantes da movimentação financeira,

além do aspecto de transparência perante os demais condôminos e comprovação jurídica dos atos da gestão do síndico, contempla documentos comprobatórios de recolhimento de retenção de impostos, encargos sociais entre outros passíveis de fiscalização". Jorge orienta a todos os síndicos, como forma de salvaguardar sua responsabilidade, que mantenham um protocolo quando da entrega para fiscalização ao conselho ou quando derem acesso à fiscalização do morador. Vale lembrar que, quando se fala de morador, não é só o proprietário do imóvel, todos os deveres e direitos também se aplicam aos inquilinos que residem e pagam a taxa de condomínio. Estes também precisam e devem acompanhar os gastos do condomínio em que moram.

Todos esses detalhes mostram que a administração de um condomínio, tanto por parte do síndico, subsíndico e do conselho fiscal é de extrema responsabilidade, que vai desde guardar todos os documentos mensalmente para a confecção da prestação de contas, até a análise detalhada das contas e gastos. E para essa administração ser a melhor possível é muito importante um envolvimento entre todos os integrantes da administração, que precisam pelo menos de uma reunião por mês para acertarem todos os detalhes do bom funcionamento do condomínio.

Marcelo Palinkas é jornalista, professor e síndico de um condomínio em Florianópolis

INFORME CONDOMÍNIOS



NOTÍCIAS DE CONDOMÍNIOS E MERCADO IMOBILIÁRIO | JUNHO/2016

Curso com certificação internacional é sucesso de público em Florianópolis



Foto: Divulgação

O curso Administração de Condomínios foi sucesso de público na apresentação do seu primeiro tema "Legislação Condominial e Responsabilidade Civil nos Condomínios", apresentado nos dias 17 e 18 de junho, pelo advogado Dennis Martins. Com uma carga horária de 120 horas/aula, dividida em três módulos e 10 disciplinas, a formação em Administração de Condomínios terá aulas até outubro de 2016.

O oferecimento do curso é fruto da parceria entre o SECOVI Florianópolis/Tubarão, o Institute of Real Estate Management (IREM), dos Estados Unidos, e o Secovi Rio. 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 próximo tema do primeiro módulo, "Convenção, Regulamento Interno e Assembleias Condominiais", da formação em Administração de Condomínios acontecerá nos dias 1º e 2 de julho, com o professor Walter Júnior. 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 ou telefone (48) 3223-1440. Confira a agenda completa no site do SECOVI - www.secovifloripa.com.br.

A melhor solução em Envidraçamento de Sacadas



PERSONAL EVOLUTION

48 3341-0880

www.personalevolution.com.br

MAIS DE 40.000 CLIENTES SATISFEITOS

Uma nova marca. A liberdade de sempre.

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

GRUPO SUPORTE

(48) 3028 7023 gruposuporteSC.com.br

SECOVI fecha Convenções Coletivas de Trabalho

O SECOVI concluiu a negociação das Convenções Coletivas de Trabalho (CCTs) 2016-2017, com os sindicatos dos empregados das categorias representadas. Anualmente o SECOVI negocia cinco CCTs para os condomínios, shopping centers, imobiliárias, incorporadoras, loteadoras, administradoras de imóveis próprios e de terceiros dos 16 municípios de abrangência. As convenções coletivas de trabalho já assinadas estarão disponíveis em breve para download no site do SECOVI.



Evento para síndicos apresenta os benefícios e entraves do novo CPC

A palestra realizada pelo Condomínio Summit lotou o auditório do Centro empresarial Terra Firme, em São José

Graziella Itamaro

Problema comum no cotidiano de muitos condomínios, a inadimplência e a nova forma de cobrança para o setor foram tema de palestra realizada em 2 de junho, em São José.

Realizado pelo Condomínio Summit, o evento reuniu cerca de 300 síndicos para assistir a apresentação do advogado, professor universitário e diretor da MSZ Advogados Associados, Milard Zhaf Alves Lehmkhul, que falou sobre os benefícios e entraves gerados nas cobranças do setor após a implantação do novo Código de Processo Civil (CPC), que está em vigor desde março deste ano.

O palestrante iniciou a apresentação destacando que o tema está na moda, promete inovações para o setor condominial e dá mais efetividade ao já existente Código Civil, para que as regras sejam cumpridas. "O texto do antigo CPC, datado de 1973, gerava lentidão, descrença e insatisfação pela falta de efetividade. O novo documento traz mudanças não somente nas questões condominiais, mas para diversas outras questões jurídicas. O grande objetivo é trazer respostas mais rápi-



Realizado pelo Condomínio Summit, o evento reuniu cerca de 300 síndicos para assistir a apresentação do advogado, professor universitário e diretor da MSZ Advogados Associados, Milard Zhaf Alves Lehmkhul

pecto positivo é quando o débito é fixo, sem a possibilidade de se ampliar mês a mês. Neste caso o título pode ser executado. Porém, esta não é a realidade na maioria dos débitos condominiais, pois boa parte dos atrasos é reiterada e o processo de execução não tem a eficácia esperada. "Acredito que ser conservador traz mais segurança para os condomínios", argumentou.

Outra inovação do novo CPC apontada por Lehmkhul foi a possibilidade de negativação do devedor e o protesto de títulos. "O débito condominial ficou mais fácil de ser cobrado por outros motivos e não pela execução. Hoje, por exemplo, quem deve é a unidade e não o indivíduo. Penso que muita coisa ainda irá mudar. Por isso acreditamos na execução, mas com a inclusão das parcelas que irão vencer", diz.

das e adequadas à sociedade atual", esclareceu Lehmkhul.

Durante a apresentação o advogado detalhou que, entre as principais inovações divulgadas está a possibilidade de o débito condominial passar a ser considerado um título executivo, tendo o

mesmo efeito prático de um cheque ou uma nota promissória, encurtando assim o prazo e o número de processos para a execução.

Porém, Lehmkhul alertou aos participantes que apesar dos benefícios amplamente divulgados o novo CPC também coloca alguns entraves na cobrança condominial, como por exemplo, a definição do tipo de documentos que podem ser utilizados para executar os títulos, a legitimidade dos devedores e, principalmente, a impossibilidade de inclusão das parcelas que ainda irão vencer no processo de execução, multiplicando assim a necessidade de

demandas judiciais, pois para cada nova dívida há necessidade de uma nova execução. "O cenário é interessante, porém trouxe incertezas muito grandes", declarou o advogado.

Diante da realidade, Lehmkhul afirmou que, desta forma é preferível optar pelo antigo processo de conhecimento, pois é muito mais vantajoso. "As pessoas estão sendo instruídas de maneira equivocada. Os legisladores tentaram tornar o débito um título executivo para agilizar os processos, mas dificultaram colocando estes entraves".

Segundo o especialista, o as-



No Portal CondominioSC entrevista completa com Milard Zhaf Alves Lehmkhul responde as principais dúvidas dos síndicos sobre a cobrança de inadimplentes sob a ótica do novo Código de Processo Civil, acesse o link: <http://goo.gl/ITsbmq>

PALAVRA DE SÍNDICO

• **Ricardo Plaza, síndico do condomínio Ilha do Francês no Norte da Ilha**, considerou que o evento foi importante para esclarecer as dúvidas sobre o assunto que ainda é novo e precisa ser aprofundado. "O índice de inadimplência está alto e diante do atual cenário econômico pode piorar, por isso precisamos nos informar e entender as ferramentas jurídicas que podem nos ajudar", declarou o síndico.



• **Síndica profissional de nove condomínios na Grande Florianópolis, Simone Monguilhott** destacou que a possibilidade de inadimplência sempre existiu e eventos com este são muito válidos para ajudar na gestão dos condomínios. "Tudo que puder agregar sempre é bem-vindo, principalmente em assuntos como este que mexem diretamente com a saúde financeira".

• **Para Sérgio Faust, síndico do residencial Amanda, em São José**, diz que apesar das dúvidas o novo CPC será muito bom para os condomínios, pois irá acelerar as cobranças ajudando a recuperar as finanças. "Acredito que o novo CPC irá ajudar principalmente os condomínios de classe média, pois para este público o zelo pelo nome tem grande importância".



A palestra foi uma realização do Condomínio Summit e organizado pelas empresas SCOND - Sistema de Gestão para Condomínios, Grupo ADSERVI, Exato Condomínios e Contabilidade, MSZ Advogados Associados e RECICLEAQUI.

O evento contou com o patrocínio da Intelbrás, IEPTB/SC, Personnalité Cobranças, Velox Distribuidora, Lumis Construtora e KSE Ambiental e com o apoio do Jornal dos Condomínios, Portal CONDOMINIOSC e SECOVI Florianópolis/Tubarão



A participação de síndicos e administradores destaca a importância da informação qualificada para o setor

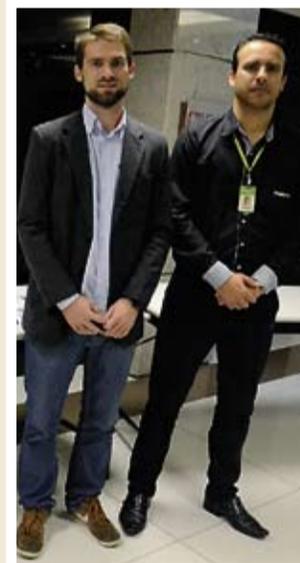


EMPRESAS APOIAM O EVENTO

“O evento alcançou o objetivo com maestria. A palestra foi elucidativa, deixando claro que é melhor continuar a fazer o antigo processo de cobrança e aproveitar as novidades que beneficiam no novo CPC, no sentido de prazos, que encurtaram e assim diminuem o tempo para uma ação finalizar. Também ficou claro que o devedor deve ser protestado, pois desta forma, ficará trancado comercialmente.”



Sérgio Acy Kollet, do IEPTBSC - Instituto de Protesto de Títulos do Estado de Santa Catarina



“O evento foi um sucesso! Muito bem organizado e com presença massiva dos síndicos da região. Foi uma oportunidade ímpar no sentido de entender e interagir com os quase 300 síndicos presentes em relação às novas tecnologias que apresentamos brevemente por meio dos nossos vídeos, mostrando os reais benefícios de segurança em se ter um sistema de controle de acessos e também em relação ao sistema de Interfonia com áudio e vídeo com tecnologia IP, que é o mais moderno sistema de Interfonia com áudio e vídeo que existe no mercado brasileiro”.

Emerson da Fonseca Nascimento Silvério, executivo da Intelbrás

“Ficamos muito satisfeitos com a organização e o tema apresentado no evento. O assunto é atual e veio trazer aos síndicos e demais profissionais do ramo de administração e gestão de condomínios as alterações do novo CPC. O tema foi muito bem abordado, mostrando os prós e contras da nova modalidade trazida pelo Código na cobrança das taxas de condomínio, destacando que em razão da matéria ser muito nova, ainda existem debates acerca da celeridade ou não desta nova forma de cobrança. Acreditamos muito em eventos como este, pois tem como finalidade levar conhecimento para todos os profissionais que atuam na área, trazendo assim maior clareza e conhecimento para a atuação do dia a dia”.



Julio Henrique Kipper, da Personnalité Cobranças

Participação nas assembleias: a importância de cuidar do que é seu

Medidas simples podem ajudar síndicos a atrair a atenção dos moradores para as assembleias, que são essenciais para uma convivência mais agradável, democrática e de valorização do imóvel

Beatriz Carrasco

A casa própria é um dos maiores sonhos do brasileiro. E para quem escolhe formar seu lar em um condomínio, a propriedade vai muito além do apartamento: é o edifício como um todo. Essa percepção, no entanto, segue ignorada por muitos moradores, que não enxergam como a participação na tomada de decisões sobre o condomínio traz não apenas o bem-estar em cuidar do que é seu, mas também o benefício da valorização constante do seu imóvel. E, fica a pergunta: por que é tão baixa a presença nas assembleias?

Perder o foco do que deve ser discutido e estender a assembleia por um longo período são os principais motivos da falta de interesse dos condôminos, avalia o consultor jurídico condominial Walter João Jorge Junior, autor do livro Assembleia de Condomínios. "Alimentar ataques mútuos com a prolongação das assembleias, tornando-as cansativas fisicamente e psicologicamente, desmotiva até mesmo o próprio síndico em fazer as reuniões", diz.

Em Florianópolis, o condomínio Antônio Apóstolo, no Centro, vive essa realidade. "A maioria dos moradores não gosta de ir às assembleias", relata o síndico, Jair Reis. A mesma situação acontece no Residencial Santa Catarina, no Jardim Atlântico, em que até dois anos atrás, a participação média era de 10% dos condôminos – e, após um árduo trabalho da administração, o número subiu para



Subsíncido Anderson Luiz Percisi: táticas ajudam a impulsionar a participação nas assembleias

30%. "Assuntos gerais geralmente são os que causam problemas e alongam as assembleias", pontua o subsíncido Anderson Luiz Percisi, que também já foi síndico do condomínio por dois anos.

AUSÊNCIA PODE CAUSAR PROBLEMAS

Como se não bastasse a falta de interesse em participar, a ausência dos moradores ainda tem um efeito comum: reclamações sobre as decisões tomadas, principalmente quando o assunto não precisa de 2/3 de quórum.

"O morador que não participa já sabe que está concordando com o que foi discutido na assembleia, mas incentivamos a participar na reunião, assim é possível colocar seu ponto de vista", comenta Anderson. No caso do síndico Jair, é frequente a emissão e envio de procurações pelos condôminos para pautas importantes. "Como os moradores nunca vão às assembleias, eles votam por procurações", conta.

O uso de procurações é o principal instrumento utilizado para a aprovação de pautas

importantes, que precisam da maioria dos votos. "Mas as deliberações podem não agradar a todos, gerando certo desconforto posterior", observa Walter, ao destacar que a ampla participação pode evitar, inclusive, prejuízos ao bolso do próprio morador. "A assembleia pode determinar medidas que venham a trazer prejuízos aos demais, como a contratação de empresas inidôneas que justamente os que não participaram da reunião poderiam ter contribuído com este alerta", exemplifica.

Convite à participação: o primeiro passo

Atrair o interesse de uma pessoa para participar de alguma atividade. Essa é uma tarefa árdua em diferentes situações, mesmo que, no caso das assembleias, seja para o benefício do próprio condômino. Alguns passos simples, no entanto, podem ajudar os síndicos nessa empreitada, sendo o primeiro deles uma boa divulgação dos encontros. Segundo Walter, o ideal é entregar uma cópia do Edital de Convocação, preferencialmente protocolada, diretamente na unidade, bem como afixar nas áreas comuns (elevador, quadro de avisos, entre outros), além de expedir pelo Correios, enviar por e-mail e disponibilizar no site do condomínio.

O autor ainda destaca a importância do trabalho "corpo a corpo", como forma de incentivar a participação. Essa tática é utilizada pelo síndico Jair: "Sempre converso muito com os moradores, pedindo e aceitando sugestões". Esse contato direto dá ao síndico a chance de mostrar como as pautas afetam diretamente a vida de cada condômino. "O melhor incentivo para que os condôminos participem se chama 'interesse particular', ou seja, em regra geral, os proprietários só comparecem à assembleia quando possuem algum interesse particular específico para ser tratado", diz Walter.



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

Desde 1969 prestando serviços de qualidade e eficiência.

(48) 3225-1934



www.pereirajorge.com.br

Assessoria Contábil completa para Condomínios

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



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

Desde
1980



ORTECON
SERVIÇOS CONTÁBEIS

Contabilidade e Assessoria
para Condomínios
Residenciais e Comerciais

Consulte proposta de serviços

48 3025.3560

www.orteccontabil.com.br



Contabilidade & Assessoria

(48) 3223 5332

CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS

DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA

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

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

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

www.gtccontabilidade.com.br

gtc@gtccontabilidade.com.br





Consultor jurídico condominial **Walter João Jorge Junior**, autor do livro *Assembleia de Condomínios*.

Democracia sem perder a objetividade

Essa restrição a um tema específico foi uma das táticas que ajudou a impulsionar a participação no condomínio em que Anderson é subsíndico. “Nossas assembleias são muito democráticas, somente respeitamos a pauta da reunião, mas todos têm direito de falar”, conta o subsíndico, ao explicar que também não é mais feita a leitura da ata da assembleia anterior e nem é colocado em pauta assuntos gerais. “Assim a reunião fica mais objetiva e rápida. Com isso conseguimos que a participação sempre venha aumentando. Se necessário, realizamos mais assembleias, pois elas devem du-

rar entre 1h e 1h30”.

Outra dica de Anderson que funcionou no Residencial Santa Catarina foi a prática de reuniões da administradora com os condôminos, uma vez por semana. Dessa maneira, são decididos assuntos relacionados ao condomínio com os moradores de forma direta e individual. “É uma forma de termos uma conversa quando há problemas, antes de notificá-los. E também para receber moradores novos e tratar de alguns conflitos internos”, relata o subsíndico ao acrescentar que o papel da administradora também é essencial “e sensato” nas assembleias, já que proporciona

auxílio principalmente quando há necessidade de um parecer jurídico.

A presença dessa assessoria também é destacada por Walter. “De forma complementar, porém sem obrigação legal, a empresa de assessoria pode alertar sobre possíveis ilegalidades que a assembleia possa vir a cometer, antes mesmo que a deliberação ocorra. Dados técnicos também podem ser preparados por ela, se assim for previamente acordado com o síndico”, comenta o autor, ao citar ainda a experiência da empresa, que pode apresentar situações vividas por outros clientes.

Conduzindo a assembleia

Informalidade, objetividade e clareza “são ingredientes práticos e fáceis de tornar as assembleias mais agradáveis”, aconselha o autor. Ele ainda detalha que pesquisar com os moradores quais são as suas necessidades e levá-las para deliberação é uma boa forma de incentivar a participação. “Em médio prazo, pode-se conseguir uma maior participação de todos, quando a cultura do ‘encontro agradável’ for aos poucos estabelecida”.

Nas situações em que a assembleia é conduzida pelo síndico, o autor orienta que ele siga a ordem cronológica da discussão, apresentando o tema aos presentes. “É saudável que o síndico traga as soluções para cada caso”, observa. “Se o síndico for o presidente da reunião, o papel dele é coletar as propostas dos condôminos e colocá-las em votação, sempre dentro de cada assunto previsto no edital”, discorre, ao comentar que propostas fora da pauta específica devem ser deixadas para o momento mais adequado ou descartadas pela impossibilidade jurídica de deliberação.

Essa objetividade temática citada por Walter é um ponto des-

tacado também pelo síndico Jair e pelo subsíndico Anderson. Isso porque, a partir de várias experiências, ambos puderam perceber como discutir uma única pauta, bem definida, faz com que os condôminos já compareçam sabendo que o encontro será rápido – afinal, o tempo é um vilão da modernidade, para todos. “As assembleias se tornam mais produtivas quando se vai com a pauta definida”, comenta Jair. Além disso, constar um assunto específico é uma obrigação legal, como frisa Walter.

“As assembleias não podem deliberar fora dos temas previstos na ordem do dia. Especificações minuciosas dos temas restringem e conduzem as deliberações de forma mais focada”, diz o autor, ao acrescentar que temas genéricos devem ser adotados com muita cautela, pois ampliam o leque de opções de deliberações, mas podem vir a “frustrar o prévio conhecimento dos demais condôminos quanto aos assuntos que se pretendiam discutir”. “O Código Civil exige que os condôminos devam estar cientes dos temas que serão abordados”, completa o autor.

O lado dos moradores e a busca por novos formatos

Marco Aurélio Ronchi é um dos inúmeros brasileiros que conseguiu conquistar o sonho da casa própria. E depois desse grande passo, ele faz questão de se manter ativo em todas as decisões tomadas em seu condomínio, o Residencial Santa Catarina, mesmo edifício em que Anderson é subsíndico. “A compra do apartamento foi uma realização de um sonho da família, então gosto de saber de tudo o que se passa em nosso condomínio referente a investimentos e reformas que devam acontecer permanentemente. Apesar de não fazer parte do conselho ou da administração, tento me fazer ativo”, conta.

Embora esteja presente na maioria das assembleias, Marco Aurélio acredita que abordagens diferentes nas reuniões poderiam aumentar a frequência dos moradores. Isso porque alguns condomínios já adotam formatos menos formais, com apresentação da pauta em telões, lanches, entre outros. Para Walter, a iniciativa é interessante, mas se deve ter cui-

dado principalmente quanto ao que será projetado no telão, por exemplo: “a experiência nos mostra que o uso de imagens projetadas torna a reunião mais objetiva, porém não tenho indicado a inserção de dados minuciosos nessas apresentações, pois os presentes acabam se confundindo”, destaca o autor.

Além disso, o morador do Residencial Santa Catarina sugere reuniões mais frequentes e rápidas, sem exceder 1h. “Assim podem ser discutidos um ou dois temas de cada vez. Assembleias muito espaçadas têm vários temas a

serem discutidos e se tornam extensas, por muitas vezes acima de 2h”, relata Marco Aurélio. Em meio a essa variedade de temas, Walter também acrescenta que os diversos conhecimentos, formações e capacitações de cada condômino podem contribuir inclusive na tomada de ótimas decisões.

“A participação contributiva irá proporcionar decisões mais acertadas e frutíferas, resultando na melhoria continuada das estruturas do condomínio. Sem dúvida, um bom convívio social reflete na valorização dos imóveis”, finaliza o autor.

CURTINAZ
CORRETORA DE SEGUROS

SUSEP 1020148976

SEGUROS PARA CONDOMÍNIOS / SOLICITE A SUA COTAÇÃO!

YASUDA MARÍTIMA MAPFRE Bradesco Seguros SulAmérica

48 3365.0021 | 48 9912.7677 | giovani@curtinazseguros.com.br

Atenção Síndico

Compre lâmpadas LED com preço baixo GARANTIDO CAPITAL LÂMPADAS

COBRIMOS QUALQUER OFERTA!



Cartão de Crédito, Boleto 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

COTIDIANO

Espaço *gourmet* vira restaurante

Condomínio em Itapema inova com serviço personalizado de gastronomia para moradores

Graziella Itamaro

Nos dias de hoje, por falta de tempo as famílias cozinham pouco em casa. Por esta razão a comodidade e praticidade são cada vez mais levadas em consideração na hora das refeições até mesmo em períodos de férias. Mas, e se fosse possível ter a disposição um *chef* e sua equipe cozinhando e servindo almoços e jantares dentro do condomínio?

Engana-se quem pensa que a ideia ainda é um sonho distante. Pensando em atender esse nicho de mercado o *chef* Leonardo Garcias criou um serviço de gastronomia para condomínios fazendo parcerias com construtoras e administradoras para oferecer refeições diárias em espaços gourmet de condomínios.

O primeiro condomínio a aderir à ideia foi o Ocean Towers, em Itapema, que há três anos tem o serviço personalizado de gastronomia para os moradores. "Hoje atuamos de março a novembro de sexta a domingo, servindo almoço e jantar para os moradores. No período de alta temporada, de dezembro a fevereiro, servi-

mos as refeições todos os dias com cardápios variados de frutos do mar, carnes e petiscos", explica o *chef*.

Segundo o síndico, Carlos Antônio Sestrem, quando o condomínio foi entregue pela construtora já havia no projeto o espaço para um restaurante que foi melhorado e teve a cozinha adaptada para oferecer um ambiente apropriado para a produção diária de refeições. "Queríamos facilitar a vida dos moradores e ser um condomínio diferenciado valorizando o empreendimento", relata o síndico.

CHEF EXCLUSIVO E SEM FILAS

Leonardo explica que a prestação dos serviços é dividida entre os condôminos, cada unidade paga uma taxa mensal e todo o cardápio é oferecido a preço de custo. "São inúmeras as vantagens de ter o serviço exclusivo. Além da comodidade, há um custo-benefício ótimo, pois os valores são bem menores do que se pagaria em um restaurante externo. Sem falar em uma equipe completa com garçons e chef de cozinha exclusiva para atender os condôminos nas

férias, feriados ou no dia a dia", descreve o *chef*.

Segundo Leonardo, a prestação do serviço pode ser feita em qualquer condomínio que tenha um espaço gourmet ou restaurante a sua disposição. "Prestamos um serviço inovador e exclusivo que não só facilita a vida dos condôminos, como também facilita a venda dos empreendimentos", salienta o *chef*.

Carlos relata que a aceitação dos moradores é muito boa, pois é oferecido um atendimento diferenciado, deixando todos tranquilos sem ter a necessidade de sair para almoçar ou jantar, aproveitando assim ao máximo os momentos com os familiares. Além disso, torna-se um ambiente de entrosamento entre os condôminos. "Penso que o serviço valoriza o empreendimento como um todo e deixa as pessoas que vêm para o lazer com mais tempo e menos preocupações em sair e enfrentar filas em restaurantes. O condômino pode, por exemplo, deixar o carro na garagem e tomar seus drinks sem se preocupar em dirigir. Por estes e outros motivos vale muito a pena o investimento", comenta o síndico.



Leonardo Garcias, Chef de cozinha do Condomínio Ocean Towers, em Itapema

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

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

DUPLIQUE
SANTA CATARINA
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

WWW.DUPLIQUE.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

PORTARIA REMOTA ORSEGUPS

Abra as portas para
a tranquilidade.

COMO FUNCIONA PARA MORADOR



Seja a pé ou em seu veículo, o morador tem acesso fácil através de um controle anticlonagem que permite entradas e saídas rápidas. Caso haja uma situação de risco, o morador pode acionar a Orsegups através de um alarme de pânico silencioso, no próprio controle de acesso. As ligações e vídeos são gravados à distância, permitindo registro do acesso de moradores, visitantes e prestadores de serviço.

COMO FUNCIONA PARA VISITANTES



Ao chegar no prédio, o visitante aciona o interfone.

Um sinal é enviado diretamente do condomínio para a Central de Monitoramento Orsegups 24 Horas.

O atendente fala com o visitante e o vê pelo circuito de câmeras.

Entra em contato com o morador.

O morador autoriza ou não a entrada do visitante.

O acesso é permitido somente após a autorização do morador.

VANTAGENS

MAIS

- Segurança
- Controle
- Tranquilidade



MENOS

- Riscos
- Despesas
- Preocupação



A Portaria Remota é um sistema inovador de gerenciamento à distância de controle de acesso a condomínios. É a tecnologia oferecendo mais segurança com menos despesa com funcionários e folha de pagamento.



orsegups.com.br
48 3381-6600

Academia também exige manutenção

Equipamentos devem ter rotina de cuidados para garantir o bom uso coletivo

Soraya Falqueiro/ Criciúma

Se manter hábitos saudáveis é importante para o bem-estar, praticar atividades físicas com frequência está entre as prioridades para atingir esse objetivo. E a proximidade do lar a uma academia de ginástica facilita ainda mais essa necessidade do dia a dia. Por isso, muitas construtoras em Criciúma já estão atentas a essa tendência do mercado imobiliário e entregam os empreendimentos com um espaço dedicado à prática. No entanto, é a manutenção que garante o bom uso do ambiente coletivo.

No residencial Louvre, no bairro Santo Antônio, em Criciúma, os moradores têm uma academia à disposição em um local privilegiado do prédio, próximo à piscina e ao playground. E o condomínio, entregue há dois anos, conta em sua gestão com um síndico que é profissional da área de Educação Física e também atua como personal trainer. Diego Silva Gaidzinski está à frente do residencial desde fevereiro, e conta que a academia nesses dois anos de história do prédio já teve melhorias. “Com



No Residencial Louvre a academia foi entregue pela construtora e ganhou novos equipamentos após aprovação dos moradores

uma chamada de capital, foram feitas algumas alterações no que foi entregue pela construtora. E está nos planos fazermos novas aquisições quando possível”, afirma.

O síndico destaca que pelo menos 40% dos moradores, de um total de 64 apartamentos, utilizam o ambiente. “Há bastante frequência. A academia de ginástica

mais perto fica a aproximadamente dois quilômetros, então é muito bom ter esse espaço no próprio condomínio, além de valorizar o imóvel”, comenta. Como personal trainer, Gaidzinski orienta moradores em determinados horários. “É importante ter um profissional da área para acompanhar. O ideal é que o condomínio tenha sempre alguém para exercer essa função,

ou que seja definido um horário específico para acompanhar os frequentadores”, complementa.

DESGASTE

Quando há estrutura e equipamentos a poucos passos do conforto do apartamento, cultivar esta rotina fica ainda mais fácil. No entanto, é preciso dar atenção especial a essa área coletiva: devido ao uso constante, os aparelhos podem sofrer desgastes e precisam, por isso, de uma manutenção com maior periodicidade. Gerente de vendas de uma loja de equipamentos para ginástica, em Criciúma, Juliana Joaquim explica que é interessante ter alguém



que fique responsável por garantir essa conservação, fazendo um acompanhamento. “A esteira, por exemplo, precisa ser lubrificada de duas a três vezes por semana, uma periodicidade maior do que uma esteira utilizada em uma residência”, afirma. Sobre os outros equipamentos de ginástica, o ideal é contar com o tempo de garantia e o auxílio de uma assistência técnica autorizada quando necessário.

DICAS

- O local de instalação da academia deve ser bem iluminado e arejado, e o piso precisa ser antiderrapante.
- Ao adquirir novos equipamentos, procure por empresas que oferecem garantia e assistência técnica autorizada.
- É importante ter a presença de um profissional especializado para fazer o acompanhamento das atividades. Se necessário, determinar um horário específico para que os condôminos possam usufruir dessas orientações.
- As regras de funcionamento da academia devem ser registradas no Regimento Interno do condomínio.

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 • 48 3286-0015



PLANOS A PARTIR DE R\$ 490,00

Faça um **CONTRATO DE MANUTENÇÃO** e mantenha novo o sistema de segurança do seu condomínio

- Interfonia
- Controle de Acesso
- Alarme de incêndio
- Cerca Elétrica e Perimetral
- CFTV
- Iluminação de Emergência
- Portas e Portões Automáticos
- Para-raio

SÍNDICO, POUPE DO JEITO CERTO.

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

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

ligasc.com.br

Canal Aberto Especial - COBRANÇA REGISTRADA

A Federação Brasileira de Bancos, em conjunto com a rede bancária está desenvolvendo uma nova plataforma de cobrança que entra em vigor em janeiro de 2017.

O Jornal dos Condomínios recebeu vários e-mails de síndicos com dúvidas sobre o novo sistema. Com a colaboração da Caixa Econômica Federal selecionamos algumas perguntas para trazer mais informações sobre o assunto.

Com a implantação da nova plataforma de cobrança bancária que passará a emitir boletos registrados e entrará em operação a partir de janeiro de 2017, os síndicos devem começar a providenciar a atualização cadastral dos condôminos?

Em atendimento a várias administradoras de nossa região, a maior preocupação é na demora de os condôminos atualizarem seus dados junto ao síndico, principalmente informando o seu CPF, pois até então, não era necessário esse registro. Os títulos gerados para pagamentos de taxas de

condomínios trafegavam como cobrança sem registro, onde não era necessária a informação do CPF. Porém, na nova modalidade de cobrança sem esta informação, o sistema não acata o registro do título no banco.

Esta nova plataforma de cobrança é obrigatória? Todas as cobranças serão registradas?

Sim, é obrigatória. Para os novos cedentes (contas/registro ou identificador para emissão de títulos no banco), desde 01/06/2015 e para os cedentes antigos têm de registrar os títulos com vencimen-

tos após 01/2017.

Até quando devemos passar uma planilha atualizada dos moradores para a administradora?

O quanto antes, pois a administradora também necessita de tempo para a atualização do cadastro e a realização dos testes com a nova plataforma.

E se o condomínio não tem administradora?

Nestes casos, normalmente o síndico utiliza o sistema fornecido pelo próprio banco.

A recomendação é a de que o síndico verifique se o sistema já tem a opção de geração de títulos registrados e, caso não tenha, deve procurar o gerente para providenciar a atualização ou troca do programa.

No caso da Caixa Econômica Federal o sistema já está pronto e o responsável deverá apenas inserir o CPF no cadastro dos condôminos e na geração do boleto marcar a opção de Carteira Registrada.

Prestadores de serviços também deverão emitir boletos registrados com o CNPJ do condomínio?

Sim, serve para todos os clientes bancários que utilizam essa forma de recebimento.

Denior Rodrigo de Oliveira, responsável pelo gerenciamento e atendimento da empresa Van Supply Mídia, para atendimentos a clientes Caixa em Santa Catarina.

Quais os problemas que podem ocorrer se não atualizarmos em tempo o CPF dos condôminos?

Em um título sem o CPF do sacado haverá problemas na liquidação/compensação do boleto, pois além de apenas ser recebido no banco emissor do título, há grandes chances de apresentar inconsistências na liquidação.

Elissandro Monteiro Rodrigues, Assistente de Atendimento PJ da Caixa Econômica Federal, Agência Coqueiros-SC



Software Online para Gestão de Condomínios

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

Para SÍNDICOS EXIGENTES

saiba mais acessando www.scond.com.br

48 3047-1365
comercial@scond.com.br



Desde 1996 Administrando Condomínios com Excelência

- * Suporte Administrativo
- * Suporte Financeiro e Contábil
- * Suporte Pessoal / Suporte Jurídico
- * Síndico Profissional

Quer fazer parte de nossa família? Solicite-nos uma proposta!

(48) 3241 1223

www.corretacondominios.com.br

PORTARIA VIRTUAL

MONITORAMENTO 24H

ECONOMIZE ATÉ

80%

NA PORTARIA DO SEU CONDOMÍNIO



FALE COM SEU SÍNDICO

INFORMAÇÕES

3033.5030

sac@scseg.com.br



SCSEG.COM.BR

Condomínios aderem à captação da água da chuva

Sistemas que captam água da chuva para utilização em vasos sanitários, sistemas de irrigação e outras áreas passam a ser obrigatórios em Florianópolis

Beatriz Carrasco

O tema sustentabilidade ganha cada vez mais força no universo dos condomínios e, ao contrário do que muitos pensam, não significa gasto excessivo. E os benefícios são inúmeros, tanto para o bolso e o bem-estar, quanto para a natureza. Nesse cenário, uma das medidas que cresce na Grande Florianópolis é a utilização de sistemas de captação de água da chuva. Esse tipo de tecnologia, aliás, passa a ser obrigatório na capital catarinense após aprovação do Projeto de Lei Complementar nº 1.231/2013.

Com a regra, todas as novas edificações comerciais e residenciais com área acima de 200 m² deverão utilizar o sistema. Segundo o gabinete do vereador Pedro de Assis Silvestre (PP), o Pedrão, autor do projeto, a publicação no Diário Oficial está prevista para este mês de junho. “É necessário estimular as pessoas para que tenham atitudes mais conscientes. Além de ser ecologicamente correto, esse sistema de captação é viável finan-

ceiramente, pois custa em torno de 1% do valor total da obra”, disse Pedrão.

Bem antes da obrigatoriedade, edifícios de Florianópolis já haviam optado pela tecnologia. E gostaram. Síndico profissional há sete anos, Rafael Irani Silva administra três condomínios que utilizam a captação de água da chuva, o Villagio Di Siena (Ingleses), o Villagio Di Capri (Cachoeira Bom Jesus) e o Porto dos Açores (Jurerê). “O sistema de captação de água das chuvas é uma realidade que, aos poucos, vai se tornando obrigatória, e representa uma alternativa simples e barata no combate à falta de água dos municípios”, avalia.

COMO FUNCIONA

O funcionamento do sistema é simples: a água da chuva é captada no telhado por meio de calhas e acumulada em uma cisterna fechada - uma espécie de caixa d'água -, que fica separada da potável. Depois, passa por um sistema de pré-tratamento (ou não, dependendo do tipo), para então abastecer vasos sanitários, torneiras de serviço, irrigações de jardins e até mesmo

redes hidráulicas de incêndio.

“A diferença dos tipos de sistema é que alguns são mais simples e outros mais completos, com freio de água, gradeamento, filtragem e cloração, por exemplo”, explica a arquiteta Maria Lúcia Mendes Gobbi. “O freio de água serve para ajudar a reduzir o turbilhonamento da água quando armazenada, o gradeamento retira as partículas maiores, como folhas e galhos, a filtragem, que é feita por um filtro de areia, retira as partículas finas que estão em suspensão na água, e a cloração faz a desinfecção da água para o uso”, detalha.

O custo para implantação pode variar entre R\$ 5 mil e R\$ 50 mil, dependendo do tamanho e complexidade do sistema, afirma Maria Lúcia. Outro ponto destacado pela arquiteta é a necessidade da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) para o projeto, que deve ficar a cargo de um engenheiro hidrossanitário. “Ao fazer o projeto hidrossanitário, o engenheiro contempla todo o processo de água e esgoto. Ele entrará em contato com o arquiteto e solicitará os dados necessários para calcular a capacidade de uso e reuso e utilização específica, dependendo de cada projeto”, observa.

A economia com a utilização da tecnologia pode variar entre 5% e 20%, levando em conta a intensidade das chuvas e o consumo da edificação, diz Maria Lúcia. Nos condomínios administrados pelo síndico Rafael, no entanto, o número chega a 50% - o gasto para a implantação foi de cerca de R\$ 5 mil. “Não tivemos problemas em nenhum sistema implantado, mas se deve atentar apenas para o tratamento periódico da água e limpeza constante de calhas e lajes captadoras”, disse o síndico, ao frisar a importância das manutenções.

EVITANDO PROBLEMAS

O síndico Rogério de Freitas, que administra um condo-



Síndico profissional Rogério de Freitas

mínio no Saco dos Limões, teve problemas com o sistema de captação de água da chuva. Segundo ele, o condomínio já foi entregue com a tecnologia, mas houve problema de vazamento em uma das caixas d'água, o que resultou em infiltrações em duas unidades e na área comum do edifício. “Na concepção do projeto não foi prevista uma possibilidade de colapso. A laje onde as caixas estavam colocadas não possuía impermeabilização, provocando a infiltração”, relatou, ao contar que a solução foi apresentada e executada pelo prestador que implantou o sistema.

Apesar do problema, Rogério

avaliou bem o sistema, afirmando que “gera bons resultados”, mas ressaltou a importância de se contratar um engenheiro e possuir um plano para o caso de um colapso. Assim como ele, a arquiteta Maria Lúcia também defende a tecnologia. “Sofremos enchentes e grandes alagamentos por termos negligenciado e desrespeitado a natureza. Precisamos cada vez mais buscar conhecer sistemas como esse, para utilizarmos e reutilizarmos a água com mais critério, atenção e economia. Vale a pena gastar um pouco mais, para depois ter o benefício por um longo tempo”, finaliza a arquiteta.

IMEDIATA

VOCÊ CONHECE, VOCÊ CONFIA!

DESENTUPIDORA
DEDETIZADORA

Caixa de Gordura - Fossas
Colunas de Prédios
Hidro Jateamento - Etc.

Barata - Traças - Formigas
Aranha - Pulgas - Ratos
Morcegos - Pombos - Etc.

Contrato de Manutenção Mensal

Única Estação de Tratamento de São José

(48) 3304-4444

www.imediatadesentupidora.net.br

9629.5420 (48) 8505.6993 imediatadd@hotmail.com

ARMAZENE ÁGUA DA CHUVA!

CISTERNAS DE TODOS OS FORMATOS E VOLUMES

CAPTAÇÃO DE
ÁGUA DA CHUVA

CISTERNAS E
RESERVATÓRIOS

TRATAMENTO
DE ESGOTO

AQUECEDOR
SOLAR

BOMBAS E
PRESSURIZADORES

48 3242-5577

ECOhabitatBRASIL.COM.BR

ÁGUA / SISTEMAS DE TRATAMENTO / CAPTAÇÃO

Faça uma escolha inteligente!

AIRTON BOMBAS

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

PLANTÃO 24 HORAS

Assistência Autorizada Schneider

48 3282-5427

contato@airtonbombas.com

(48) 9171-2169

Impermeabilização com garantia

CURSOS E TREINAMENTOS

BEUTER

Treinamento e reciclagem de Zeladores e Porteiros

Cursos de Qualificação Profissional

(48) 3222 2911 | eliobeuter@yahoo.com.br

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

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

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

ANR ENGENHARIA

www.anrengharia.com.br

eng.anr@gmail.com

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

Preço, Qualidade e Rapidez

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

BALADI ENGENHARIA

www.baladi.com.br

Novo Número: Fixo (48) 4104 2318

Cel. (48) 8403 5303

baladi@baladi.com.br

Especializada em Condomínios

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

VISTORIAMOS SUA OBRA!

CYMACO ENGENHARIA

www.cymaco.com.br

[48] 3348-0047

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

Recupere e valorize o seu imóvel com a especialista em Retrofit

FASTwall

Especializada em condomínios

(48) 3028 7155 / 8808 8924

www.fastwall.com.br | contato@fastwall.com.br

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

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

FUTURA ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO.

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

Parcelamos sua obra!

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

futuraobras@gmail.com.br

Especializada em impermeabilizações!

PNOVE

Especializada em:
Pinturas Prediais Impermeabilizações
Reformas em geral

Responsável Técnico
Eng. Civil Jailson Hames
CREA-SC 054125-3

pnovepinturas@bol.com.br

Rua Valmor Schroeder | 229 | Comercial Medeiros | Sala 106 | 88110-120 | São José

(48) 3258-5655

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS

MAPA ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO

(48) 9982 1196 / 8406 5470

Eng. Lineo
LINEOFILHO@GMAIL.COM

Laudos técnicos de vistoria e perícias em condomínios

Fiscalização e Gerenciamento de obras em condomínios

KWALTRAN

Engenharia & Consultoria
CREA-SC 080565-0

www.kwaltran.com.br

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

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 condomínio

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

(48) 3223 6363 | 9980 9377

pravalienharia@gmail.com | www.pravalienharia.com.br

TO Engenharia Diagnóstica

Consultoria em Segurança de Edificações

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

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

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

SÍNDICO 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

SOFTWARE PARA GESTÃO

S COND

Condomínios Inteligentes

www.scond.com.br

48 3047-1365
comercial@scond.com.br

PORTARIA | RECADOS | LEITURAS | RESERVAS | OCORRÊNCIAS | BOLETOS

Esteja aonde o síndico está!

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

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

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

Agora o Síndico encontra todas as notícias do jornal e mais fornecedores para o condomínio também na internet, acesse: www.condominiosc.com.br

CLASSI EMPREGO

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

ALEXANDRE PANTOS (48) 6620 084	THIAGO NOGUEIRA (48) 3372 0997	ARIANE CONCEIÇÃO (48) 9804 3848
VIVIANA SAMARAS (48) 3346 0607 / 8484 2102	DIVO SALVARO (48) 9111 7490	ROSELI SANTOS (48) 8433 1317
WILLIMAR KUNZE (48) 8406 6351 / 3341 5964	ROBERTO CARVALHO (48) 3226 0032 / 9859 5547	CLAUDIO AIRES (48) 9137 5261
JAIME DEMÉTRIO (48) 9970 8126 / 9940 8435	VANDERLEI SUPTIL (48) 8466 0899	KAUE DA SILVA (48) 9181 3869
LEANDRO RIBEIRO (48) 8483 7114 / 8456 9280	MARCO AURÉLIO (48) 9171 3062 / 32240146	JORGE LUIS LEAL JR (48) 3234 3657 / 9824 2366
ITACIR DE MELLO (48) 8838 5103 / 3284 3561	FLADEMIR DE OLIVEIRA (48) 8444 7702	ADELINO GUIMARÃES (48) 8503 7023 / 8478 9160
		JULIA STUARD (48) 8439.7960 / 3234.3657

Os drones chegaram aos condomínios

Os drones já estão sendo usados na inspeção predial e na segurança dos condomínios

Leonardo Thomé

A utilização de drones vem se tornando cada dia mais comum em atividades comerciais e industriais. O uso do equipamento está em ascensão, uma vez que capta melhores ângulos para fotos e filmagens em locais de difíceis acessos. E nos condomínios, os drones têm alguma utilidade?

Em cidades como Florianópolis, Balneário Camboriú e Itapema, onde dezenas de condomínios verticais ganham o céu anualmente, seria possível utilizar a tecnologia de drones como aliadas do síndico? O engenheiro Ítalo Coutinho, diretor do IBAPE-MG (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias), e especialista em Gestão de Projetos, garante que sim, os drones são de grande utilidade na manutenção e prevenção condominial.

“O VANT (veículo aéreo não tripulado), como gostamos de chamar o drone, pode ser utilizado para inspeções de manutenção, detectar problemas e até mesmo para a segurança do condomínio. Imagina a seguinte situação: por mais que tenhamos acesso por telhado e áreas abertas, o VANT sempre irá nos proporcionar uma



Com o uso de drones é possível ter uma visão privilegiada dos edifícios

visão privilegiada e com mais detalhes. É possível identificar defeitos e prever situações futuras de insegurança, aquele local onde ninguém imaginaria que por ali um meliante poderia invadir para cometer crimes”, explica Ítalo.

Ítalo, que é de Minas Gerais e vem expandindo seu trabalho pelo Brasil, destaca que os drones não servem apenas para saber a real situação de telhados e infiltrações, por exemplo. Mas, observa, ajudam a combater o acúmulo

de água parada que serve de criadouro para mosquitos e outros insetos. “Trabalho em altura sempre traz grandes riscos, com o uso do VANT é possível realizar uma inspeção completa, com precisão e rapidez. Os dados são gerados automaticamente e o síndico, junto com um especialista, podem avaliar as melhores medidas a serem tomadas. Na dúvida a imagem é refeita, ou melhor, aproximada pelo equipamento em pleno voo”, expõe.

O engenheiro e sua equipe desenvolvem o serviço de inspeções prediais com drones desde o final de 2013. No entanto, revela, foi somente em 2015 que “condomínios e síndicos perceberam seu valor”. Segundo Ítalo, a procura tem crescido, inclusive para elaboração de laudos de vistoria cautelar, quando uma obra vai ser desenvolvida e seu entorno precisa ser mapeado, algo muito comum em Balneário Camboriú, exemplifica o engenheiro.

IMAGENS RÁPIDAS E SEGURAS

Ítalo é um dos precursores do mercado de drones em instalações prediais, mas a prática já é observada em cidades como Balneário Camboriú e Florianópolis, onde fotógrafos profissionais compram os drones e prestam serviços para construtoras que erguem edifícios nas cidades. Nesses trabalhos, muitas vezes os contratantes querem apenas que o profissional faça uma captação de imagens com o drone por mês e, ao final da construção, seja feita uma time lapse da obra em andamento, sua evolução durante o tempo e o modo como foi concluída.

O engenheiro Ítalo afirma que outros nichos de mercado são atingidos pelos drones. “Temos utilizado o VANT para inspeções prediais, não somente para unidades habitacionais, mas também estacionamentos e supermercados. O equipamento consegue realizar um trabalho rápido e seguro e seu uso em inspeções é amparado inclusive por normas técnicas de avaliações e perícias”, comenta.

Sobre a avaliação que o profissional faz em relação ao uso da ferramenta drone em edifícios residenciais, e a forma como isso pode ajudar o síndico catarinense, ele lembra que hoje “é preciso sempre pensar em economia, praticidade e segurança”.

“Temos um cliente que nos contratou para fazermos inspeções a cada dois meses, e ele tem economizado bastante, antecipando ações de troca de telhas, possíveis focos de mosquitos (em acúmulo de água) e avaliado a segurança da sua propriedade”, exemplifica Ítalo, antes de completar: “O serviço comparado com os prejuízos causados quando não se antecipam ações de manutenção tem uma excelente relação custo-benefício”.

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

CLEANING Express
Higienização com tecnologia e alta tecnologia

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

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

ampla
Questão de confiança

Restauração e Pintura Predial

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

COBRANÇA GARANTIDA DE CONDOMÍNIO
ASSISTÊNCIA JURÍDICA QUALIFICADA
RECEITA INTEGRAL ANTECIPADA

ADELANTE
COBRANÇAS DE CONDOMÍNIOS

48 3222.5611 / 9632.5958

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

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

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