

Jornal dos Condomínios

ANO 15 - Nº 177 - AGOSTO 2016 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

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

Gestão criativa em tempos de crise econômica

O condomínio não pode parar. Parece difícil manter as contas em dia e a estrutura funcionando no atual contexto econômico pelo que o país está passando, mas não é.

Organização, criatividade e assertividade podem trazer resultados rápidos e estabilidade financeira ao condomínio. E mais: assim como em todos os setores, as épocas de crise servem para aprimorar processos que antes causavam gastos desnecessários, evitando desperdícios e criando uma nova postura, sem que seja necessário cortar serviços importantes do dia a dia. Passada a dificuldade, as boas ações permanecem, tornam-se procedimentos-padrão e ajudam a dar um bom fôlego ao caixa em tempos amenos.

Páginas 8 e 9

O salão de festa como extensão do apartamento

Página 6



Maria Cristina Gama Deça, síndica no condomínio Nara Cristina, em São José

EM SC

BRUSQUE

Danos em veículos nas garagens

Página 12

FAÇA CERTO

Correspondências judiciais

Página 5

TERCEIRIZAÇÃO

Contratação de serviços terceirizados é tendência

Página 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 DUPLIQUE POSSIBILITA A ANTECIPAÇÃO DA
RECEITA INTEGRAL PARA O CONDOMÍNIO, ELIMINANDO
A INADIMPLÊNCIA E FORNECENDO O CONTROLE
FINANCEIRO PARA A REALIZAÇÃO DE OBRAS E OUTRAS
BENFEITORIAS.

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 ADSEVI
TERCEIRIZAÇÃO COM EXCELÊNCIA

**Portaria Remota
Vigilância e Portaria
Limpeza, Conservação e Zeladoria**

Rua Gerônimo Thives, 196 Barreiros - SÃO JOSÉ/SC (48) 3346-7887 / (48) 9106-6551
www.grupoadservi.com.br

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
EMPREENHEIRA 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!

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 | (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) 3224.2585
ESTREITO: Rua São José, 472, Balneário do Estreito, Florianópolis/SC. (48) 3248.3665

/SensatoContabilidade
@SensatoContabilidade
Sensato.com.br

O condomínio não pode parar

O país atravessa uma crise econômica, inadimplência, alta da inflação e de serviços essenciais para os condomínios como energia elétrica e água. Mas, os condomínios não podem parar, os serviços precisam ser mantidos e sempre aprimorados, pois caso contrário, podem afetar diretamente a vida dos moradores ou criar situações desagradáveis no futuro. Um exemplo disso é a questão das manutenções que não podem ser adiadas sob pena de ter seu custo elevado – quanto maior o dano, maior o custo de reparação.

Em épocas de crise existem também oportunidades que são abraçadas pelas melhores empresas do mercado. Servem também para aprimorar processos: enxugar gastos não significa cortar serviços, e sim evitar desperdícios. Essa deveria ser uma ação cotidiana nos condomínios, mas nem sempre é assim, somente nos momentos difíceis que o assunto é visto com mais 'dedicação', mas o retorno pode ser bem positivo e se tornar um procedimento padrão, mesmo em tempos financeiramente mais amenos.

Quais as recomendações dos especialistas para



usar os recursos do condomínio de maneira inteligente e eficiente para cada setor? Saiba na matéria de capa desta edição que organização, criatividade e assertividade na gestão ajudam os condomínios a combater os vilões do caixa, colocar as contas em dia e ainda implantar novas ações para o futuro.

Nesta edição também resolvemos dar um giro pelo estado e ver o que acontece e como são resolvidas as questões do dia a dia dos condomínios nas cidades do interior. Nossa primeira parada é em Brusque. Na matéria sobre danos em veículos nas garagens, conheça as experiências dos síndicos da cidade e orientações de especialistas locais.

Veja também outras matérias importantes para o cotidiano dos condomínios: correspondências judiciais, geradores que garantem o funcionamento de equipamentos na falta de energia, móveis adequados para o salão de festas, telas de proteção para as unidades, a tendência da terceirização de serviços, entre outros assuntos.

Boa leitura!
Ângela Dal Molin

Expediente

Jornal dos Condomínios

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

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

- 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

A melhor solução em Envidraçamento de Sacadas



PERSONAL
EVOLUTION

48 3341-0880

www.personalevolution.com.br

MAIS DE
40.000
CLIENTES
SATISFEITOS

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



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



MONITORAMENTO DE
CÂMERAS E ALARMES

RASTREAMENTO
VEICULAR

Portaria virtual, controle de acesso, limpeza,
zeladoria e muito mais. Khronos, a primeira em segurança.

grupokhronos.com.br

Khronos
SEGURANÇA



Condomínios transformam lixo em lucro

Iniciativas promovem a reciclagem – inclusive de orgânicos – para utilização final no próprio condomínio, além de remuneração e troca de benefícios com empresas

Beatriz Carrasco

Em 2015, mais de 200 mil toneladas de lixo foram produzidas apenas na capital catarinense, o que corresponde à média de 600 toneladas por dia. Imagine que, ao invés de despejar essa quantidade de resíduos em aterros sanitários – contaminando toda a natureza do entorno –, o lixo fosse transformado em adubo para plantas e alimentos, novos materiais para circulação, fonte de empregos e até mesmo renda para os condomínios? Pois essa prática já existe e tem ganhado força na Grande Florianópolis.

A coleta seletiva pública é feita na capital catarinense desde 1988, pela Companhia Melhoramentos da Capital (Comcap). Segundo a companhia, hoje são atendidos 100% dos bairros, porém 90% dos domicílios, já que não há condições da coleta de porta em porta “pelas características geográficas” da cidade. Os recicláveis, então, são doados a associações de triadores e catadores da região – cada tonelada economiza ao município R\$ 126 de serviços de transportes e aterramento.

Além da coleta seletiva realizada pelos municípios, cresce o número de empresas que oferecem serviços de gestão de resíduos focadas no conceito do lixo zero – e isso inclui os orgânicos, sobre os quais ainda persiste a ideia de que não é possível reaproveitá-los. A Recicle Aqui é uma delas, com programa que funciona da seguinte maneira: o síndico solicita a visita de um técnico, que apresenta o projeto e verifica as condições de armazenamento e geração de resíduos no local. Uma proposta comercial, então, é apresentada, e o condomínio passa a



Síndico Edson Machado Pinto implantou um sistema de compostagem que transforma os resíduos orgânicos do condomínio em adubo

fazer a separação dos recicláveis em grupos.

“Quando os materiais recicláveis estocados atingem a quantidade programada, o síndico, por agendamento, solicita a retirada dos materiais, que são levados ao galpão onde são pesados, registrados no sistema e é feito posterior pagamento ao condomínio”, detalha o engenheiro Thiago Arlindo Pereira, gerente de projetos da empresa, ao explicar que o pagamento é feito por quilo, de acordo com o material.

A empresa ainda oferece ajuda ao condomínio que precisa adequar o local de armazenamento – o grande embate para os edifícios com área comuns pequenas –, além de disponibilizar sacarias para o depósito do lixo. “Realizamos visitas diárias a novos condomínios. Os síndicos, assim como os condôminos, estão muito interessados em praticar a reciclagem, visando não apenas o benefício financeiro, mas a certeza de que o

material coletado seguirá para a destinação correta, voltando para a indústria e deixando de ir para aterros sanitários”, frisa Thiago.

Também na Grande Florianópolis está a empresa Novociclo, que oferece um serviço de planejamento de locais para armazenamento, treinamento da equipe de limpeza, operação de coleta de todos os resíduos, com acompanhamento por plataforma on-line e consultorias periódicas. A remuneração ao condomínio é feita através de um sistema de pontu-

ação para os itens reciclados, que é revertido em descontos na mensalidade e produtos de limpeza ecológicos ou adubo.

LIXO VIRA ADUBO

Enquanto algumas pessoas preferem ignorar o destino final de todo o lixo produzido diariamente, o síndico profissional Edson Machado Pinto decidiu transformar em vida o que poderia ser simplesmente descartado e poluir a natureza. Isso porque ele decidiu implantar no Condomínio Jardim Rio Tavares, no Sul da Ilha, um sistema de compostagem em que todos os resíduos orgânicos das casas, além das podas e galhadas, são transformados em adubo a ser utilizado pelos próprios moradores.

Após o intenso trabalho de conscientização e motivação, os moradores gostaram da ideia e

aprovaram o projeto em assembleia. Um sistema com montagem de leira de compostagem termofílica, então, foi projetado para que todo o trabalho seja feito no próprio condomínio. Para isso, uma empresa especializada foi contratada para realizar a trituração do material e o manejo da composteira. Os outros recicláveis, por sua vez, são recolhidos por catadores conhecidos – iniciativa que o síndico profissional aplica também em outros edifícios.

“É preciso desenvolver a consciência social dos moradores, para que eles entendam que a separação adequada dos resíduos recicláveis no condomínio permite, no mínimo, que famílias de catadores tenham uma base de sustento mais fácil, e que o município gaste menos com a logística desses materiais”, destaca Edson.

SAIBA MAIS

Como funciona a coleta seletiva em Florianópolis

Os recicláveis comuns: Plástico, papel, vidro e metal.

Para onde vai: Material é doado a associações de catadores.

Locais de coleta: Todos os bairros de Florianópolis, com 90% dos domicílios atendidos.

Periodicidade: 6 vezes por semana nas regiões comerciais do Centro e Estreito / 2 vezes por semana nos bairros do Continente, Jurerê Internacional e parte da Baía do Itacorubi / 1 vez por semana nos demais bairros e balneários.

Fonte: Comcap

Coleta Seletiva
Contêiner 240 litros / TAURUSPLAST

Trava para carrinhos de compras
Cartão personalizado com nome do condomínio e da unidade usuária

Carrinhos de 140/200 litros

TECNO URB
(48) 3236 1961
tecnourb@tecnourb.com.br
▶ Atendemos toda Santa Catarina

Equipe seu Condomínio!

APROVADOS E RECOMENDADOS pela COMCAP e VIGILÂNCIA SANITÁRIA

Especializada em equipamentos para condomínios, consulte nosso site: www.tecnourb.com.br

www.personnalitecobrancas.com.br

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

Cobrar o condomínio não precisa ser uma dor de cabeça.

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

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

Consulte-nos sem compromisso:
47 3368.5150

Personnalité
COBRANÇAS



**LUCIANA
DECKER**
Arquiteta
CAU SC:
A108427-0

Geralmente em obras dentro de unidades do condomínio conferimos a ART do engenheiro responsável pela reforma. A RRT de um arquiteto também é válida para reformas na parte estrutural da edificação?

Renata Raposo Tavares / síndica profissional.

O Registro de Responsabilidade Técnica é o documento que comprova que projetos, obras ou serviços técnicos de Arquitetura e Urbanismo possuem um responsável devidamente habilitado e com situação regular perante o Conselho para realizar tais atividades.

É uma proteção à sociedade e confere legitimidade ao profissional, fornecendo segurança técnica e jurídica para quem contrata e para quem é contratado. No CAU (Conselho de Arquitetos e Urbanistas) é possível verificar a veracidade de documentos, e tirar dúvidas em relação a responsabilidade técnica dos profissionais.

O questionamento da síndica Renata sobre as atribuições dos arquitetos e engenheiros é um assunto muito abrangente e tema de diversas reflexões.

Em 17 de julho de 2013, entrou em vigor a Resolução nº 51 do CAU/BR, que define as atribuições privativas da profissão de arquiteto e urbanista.

Dentre elas pode-se destacar o projeto arquitetônico de edificação ou de reforma, projeto de arquitetura de interiores, projeto de arquitetura paisagística, projetos de acessibilidade, iluminação e ergonomia em edificações e no espaço urbano, entre outros.

No que se refere aos projetos estruturais, o arquiteto pode realizar projetos e pode ser responsável técnico pela execução das estruturas.

“No caso de reformas, é importante que a intervenção não interfira no projeto estrutural do prédio, e caso isso ocorra o ideal, em qualquer caso, é procurar o autor do projeto estrutural original para que possa orientar estas modificações”, esclarece o conselheiro da CAU, arq. Giovani Bonetti.

LUCIANA DECKER
+2 ARQUITETURA
E GESTÃO DE OBRAS
maisdoisarquitetura.com.br
(48) 3207.1295

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



Geradores mantêm funcionamento do condomínio

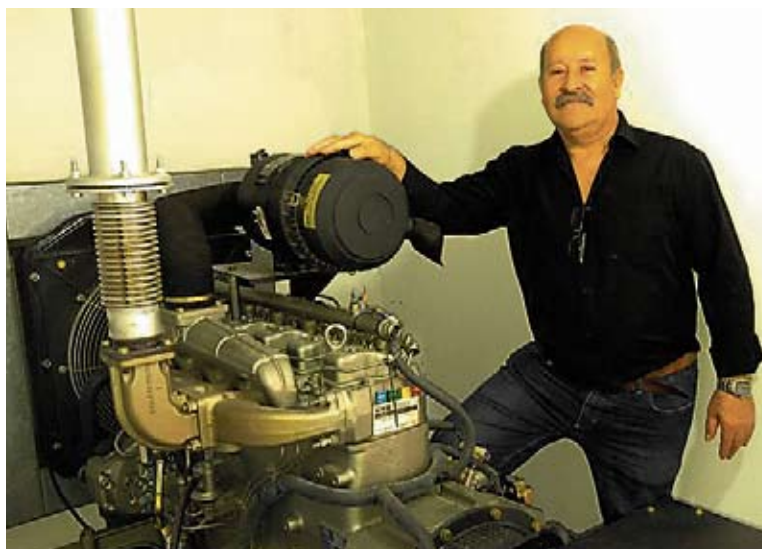
Equipamento evita situações desagradáveis e garante a segurança dos condomínios mesmo em longos períodos sem energia

Beatriz Carrasco

Agorafobia é o medo intenso de ficar preso em situações ou lugares de onde é difícil escapar, entre eles o elevador. A simples ideia de estar confinado em um cubo suspenso causa pavor em muita gente, mas um gerador pode evitar casos como esse, que são desagradáveis inclusive para quem simplesmente precisa se deslocar dentro de um edifício de muitos andares. A tecnologia tem ganhado cada vez mais adeptos em Santa Catarina, sendo a implantação possível em qualquer condomínio, contanto que haja uma área disponível para a instalação e compatibilidade com a carga que o equipamento gera.

Na área litorânea do estado catarinense são comuns as quedas de energia, principalmente na alta temporada. Nessas situações, os edifícios acabam ficando vulneráveis, já que os principais sistemas de segurança, como portões, câmeras de vigilância e iluminação, costumam estar conectados à rede elétrica. “Os condomínios que contam com um gerador estão blindados contra apagões, desde que sigam os procedimentos de manutenção preventiva”, destaca Valdo Luiz Morales Costa, técnico especializado em geradores.

Movido a diesel, etanol ou GNV, o gerador tem autonomia relacionada à quantidade de combustível disponível no tanque e volume de carga aplicada nos locais a que atende. No condomínio Ritz Class, no centro da Capital, o equipamento abastece as áreas comuns por até 10 horas. “O gerador tem grande utilidade e facilita a vida dos moradores. Na falta de energia, o gerador assume a carga no prédio e passa a alimentar as áreas comuns, que são fundamentais, como as escadas e corredores, elevadores e acessos como as portas automáticas e



Severo Corrêa da Silva Filho explica que quando falta energia, o gerador abastece os oito elevadores e a iluminação das áreas comuns do condomínio Ritz Class

portões”, relata o síndico, Severo Corrêa da Silva Filho.

Além dos espaços citados pelo síndico, o técnico Valdo destaca que o sistema também pode abastecer apartamentos, por meio da implantação de uma fonte de energia que dá suporte a equipamentos médicos, por exemplo, assim como as bombas de recalque d’água e de drenagem do edifício. Segundo ele, a tecnologia é “inteligente” e assume o controle de modo automático caso seja necessário. “Na falta de energia elétrica ou quando a tensão está muito alta ou muito baixa, um controlador supervisiona as funções. Em qualquer uma dessas situações o controlador irá mandar informações para o grupo gerador assumir a carga”, explica.

IMPLANTAÇÃO E MANUTENÇÃO

Os geradores mais utilizados no mercado custam, em média, R\$ 45 mil, mas condomínios de alto padrão optam por tecnologias de cerca de R\$ 100 mil, detalha Valdo. Antes de optar pela compra, no entanto, vale lem-

brar que é sempre indicado pesquisar empresas bem cotadas, por meio de indicações, pesquisas e consultas processuais. Além disso, é necessária a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) para instalação do equipamento, assim como autorização do Corpo de Bombeiros, ressalta Valdo.

No Condomínio Visionnaire Neoville, no bairro Abraão, em Florianópolis, certa vez faltou luz durante toda

a noite, mas o único gerador do edifício conseguiu abastecer todos os elevadores e áreas comuns. “O gerador atende nossas expectativas, quando ficamos sem energia, ele aguentou todos os oito elevadores, além da nossa área comum, com as câmeras em funcionamento pleno”, relatou a síndica Claudia Bartel Dalmau.

Com uma empresa que realiza manutenção mensal, além dos testes semanais de funcionamento que a máquina faz de modo automático, Claudia contou que nunca houve problemas com o equipamento. O síndico Severo, por sua vez, já lidou com falhas, por isso ressalta a importância das revisões. “Como toda máquina ou sistema, com o tempo sempre vai haver algum tipo de problema, por isso a necessidade de mantê-lo sempre em condições de operação” observou Severo.

“A manutenção deve ser em caráter permanente, com revisões periódicas, tendo em vista que o sistema funciona automaticamente e a qualquer momento pode faltar energia. Mas não existe nenhum ponto negativo, dada a importância do sistema dentro de um condomínio ou de uma empresa. Nada para, a vida não para”.

SAIBA MAIS

Para conservar o gerador de energia

Manutenção preventiva: é a manutenção planejada que previne a ocorrência da corretiva. Os serviços incluem reparos, troca de óleo lubrificante, filtros, verificação da qualidade e possível contaminação do combustível, regulagens conforme especificação do fabricante e medição da isolamento do gerador.

Manutenção corretiva: é a manutenção não periódica, necessária após falhas e erros. Trata-se

da correção dos danos atuais e não iminentes.

Automação: é um sistema automático de controle pelo qual os mecanismos verificam seu próprio funcionamento, efetuando medições e introduzindo correções, sem a necessidade de interferência do homem.

Retrofit: é o processo de modernização de alguns equipamentos já considerados ultrapassados ou fora das normas.

*Fonte: NewTec

Construtora Guckert
Especializada em Condomínios

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

(48) 3344.3293 | 8403.5238 | 3374.1314
construtoraguckert@outlook.com

Excelência em Obras Rápidas

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

NewTec 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

Sensato

PIONEIRISMO
COMPROMISSO
SOLIDEZ

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

FLORIANÓPOLIS
Rua Desadora, nº 200 1º andar
Edifício Dahl Arrem
Centro de Florianópolis / SC
(48) 3224.2586

ESTREITO
Rua São José, 472
Bairro do Estreito
Florianópolis/SC
(48) 3246.3668

/SensatoContabilidade
@SensatoContabilidade
Sensato.com.br



FAÇA CERTO

Correspondências judiciais

Funcionário de condomínios não tem obrigação de receber cartas de citação

Por Graziella Itamaro

Em vigor desde março deste ano, o novo Código de Processo Civil promete agilizar as decisões judiciais. Além das cobranças dos inadimplentes nos condomínios se tornarem mais ágeis, o novo CPC também traz outra novidade para o setor de condomínios que diz respeito à entrega das cartas de citação judicial. Antes, os documentos só eram entregues aos destinatários e agora podem ser recebidas pelo porteiro ou até mesmo o zelador.

Segundo o advogado Alberto Luís Calgaro, a carta ou mandado de citação é o documento onde constam as informações sobre o processo e a advertência sobre o prazo que o réu terá para apresentar sua defesa. "Cada vez que uma pessoa propõe uma ação judicial, o réu é chamado no processo para apresentar sua defesa e o documento através do qual ocorre esse chamado é o mandado de citação", explica o advogado.

Alberto explica que o antigo Código de Processo Civil (CPC) era omissivo em relação à citação feita em condomínios. "Só se considerava válida a citação de pessoa física feita pelo correio quando o aviso de recebimento era assinado pessoalmente por ela", esclarece.

Agora, o novo CPC inovou ao dispor no texto que "nos condomínios, edifícios ou nos loteamentos com controle de acesso, será válida a entrega do mandado a funcionário da portaria responsável pelo re-

cebimento de correspondência, que, entretanto, poderá recusar o recebimento, se declarar, por escrito, sob as penas da lei, que o destinatário da correspondência está ausente".

RECUSA

O advogado ressalta ainda que, conforme previsto no texto do código, se o funcionário souber que o condômino está ausente, ou tiver qualquer receio de que o morador se negará a receber a correspondência, poderá recusar o recebimento ao funcionário do correio. "A recusa não terá nenhuma implicação para o funcionário, pelo contrário, poderá sim surgir um problema se o funcionário receber e não entregar a carta, em tempo razoável, ao condômino", ilustra.

Alberto explica que, o mandado de citação confere um prazo ao réu, no qual ele deverá apresentar sua defesa, sob pena de, não o fazendo, serem considerados verdadeiros todos os fatos alegados pelo autor na ação. "Se o funcionário receber a correspondência e não entregar ao morador, é provável que o prazo de defesa se esgote e o morador seja julgado à revelia, podendo sofrer uma condenação sem ter exercido seu direito de defesa. Neste caso, o morador que se sentir prejudicado poderá propor uma ação de indenização contra o funcionário e, também, contra o condomínio, pelo prejuízo que teve ao não poder se defender e por não ter recebido a correspondência da justiça", ressalta.

REGRAS PARA RECEBIMENTO

A orientação do especialista é que não sejam recebidas pelos funcionários de condomínio as cartas de citação de processo judicial em nome de moradores. Isto porque os condomínios ainda não estão preparados para esta nova responsabilidade, havendo sério risco caso o funcionário receba a carta e não consiga entregar ao morador. "Tal recusa em nada prejudica o processo, pois a citação que não pode ser realizada por correio, será feita posteriormente por oficial de justiça, que mediante identificação, deverá ter acesso liberado ao edifício para realizar a citação pessoal do morador", completa.

Para que o condomínio possa receber as cartas de citação judicial, o advogado sugere que seja feita uma Assembleia Geral para discussão do assunto e eventual alteração da Convenção, na qual sejam incluídas regras para o recebimento e repasse deste tipo de correspondência, isentando o condomínio de responsabilidade caso cumpridas todas as regras.

Como exemplo de regras, Alberto sugere ainda a criação de um livro de protocolo na portaria, com o registro das correspondências recebidas, bem como a data de entrega ao condômino mediante assinatura no livro de protocolo, para comprovar que o porteiro entregou a carta.

INFORME CONDOMÍNIOS



NOTÍCIAS DE CONDOMÍNIOS E MERCADO IMOBILIÁRIO | AGOSTO/2016

"Fala Síndico!"

Evento ocorre em Florianópolis em setembro e outubro

Sucesso de público em outros estados o evento "FALA SÍNDICO!" chega a Florianópolis com palestrantes de SP e RJ nos meses de setembro e outubro. No encontro promovido pelo SECOVI Florianópolis/Tubarão, em parceria com o Jornal dos Condomínios, os participantes podem tirar todas as suas dúvidas sobre o assunto:

23/09 - Manutenção Predial e Gerenciamento de Riscos - com Orlando Sodré Gomes (SP)

21/10 - Administração de Conflitos em Condomínios - com Cristiano de Souza Oliveira (RJ)

Os dois palestrantes convidados são referências na área de condomínios e também ministram cursos do Secovi em parceria com o Institute of Real Estate Management (IREM), dos Estados Unidos.

Conheça os professores:

Orlando Sodré Gomes - Doutorando e mestre em Engenharia Civil pela Universidade Federal Fluminense - UFF. Tem experiência em consultoria e capacitação na área de manutenção predial e construções populares. É funcionário público municipal pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, como Engenheiro Civil lotado na Subsecretaria de Defesa Civil desde (2005).

Cristiano De Souza Oliveira - Consultor na área condominial há mais de 20 anos, advogado, Conciliador e Mediador Privado e Judicial do TJSP, Pós Graduado em Direito Processual Civil e Mestrando em Resolução de Conflitos e Mediação, autor do Livro editado pelo Grupo Direcional "Sou Síndico, E AGORA? Reflexões sobre o Código Civil e a Vida Condominial em 11 lições". Também é colunista de sites e revistas especializadas, membro do Conselho de Estudos de Resolução de Conflitos Empresariais - CERCE da Associação Comercial de São Paulo (ACSP) e membro do Grupo de Excelência de Administração Condominial - GEAC do Conselho Regional de Administração - CRA/SP, Diretor Superintendente do Sindicato das Entidades de Administração do Desporto do Estado de São Paulo - SEADESP, Diretor Financeiro e de Patrimônio do Centro de Aprendizagem e Melhoramento Profissional - CAMP/CENTRO.

Mais informações e inscrições estão disponíveis pelo e-mail servicos@secovifloripa.com.br, telefone (48) 3223-1440 e nos sites do SECOVI - www.secovifloripa.com.br - e do Jornal dos Condomínios - www.condominiosc.com.br.

www.chavefacil.com.br

O melhor lugar para encontrar imóveis



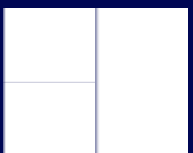
Rua Araújo Figueiredo, 119 | sala 402 | Centro Executivo Veloso | Centro | Florianópolis/SC
Fone/fax (48) 3209 5438 / 5439 | www.secovifloripa.com.br | contato@secovifloripa.com.br

EXPRESSO
comunicação visual

Soluções inteligentes para condomínios

Sinalização para condomínios

· Placas personalizadas
· Adesivos · Letreiros



(48) 8460 9849_OI (48) 9178 0812_VIVO expressosinalizacao@hotmail.com
(47) 9693 9545_TIM (48) 9627 5058_TIM www.expressosinalizacao.wix.com/placas Biguaçu - SC



Adm. de Condomínios
Gestão Financeira
Síndico Profissional

www.upcondominios.com.br Rua Des. Urbano Salles | 123 | Centro | Florianópolis/SC
condominio@grupotecplan.com Fone +55 (48) 3202-8855

GRUPO TECPLAN
www.grupotecplan.com

O salão de festa como extensão do apartamento

Espaço comum dos condomínios tem sido cada vez mais procurado para todo tipo de evento, por isso um bom projeto se faz necessário para atender a todos os perfis

Beatriz Carrasco

Há quase 10 anos, os moradores do condomínio Saint Denis, no centro de Florianópolis, tinham uma área de recreação infantil que estava inutilizada. Eles sentiam falta de um espaço coberto para receber a família e os amigos em reuniões e comemorações, foi então que decidiram convocar uma assembleia para concretizarem um grande desejo: ter um salão de festas. Para dar vida a um local aconchegante, requintado e que pudesse atender a todos os perfis, a decisão foi contratar um arquiteto para fazer um projeto específico.

“Fizemos um grande salão de festas, bem chique, como dizem”, diverte-se o síndico Lauro Andrade, ao descrever o espaço que até hoje atende à maioria dos moradores com conforto. “O salão é muito utilizado para aniversários e todos os tipos de festas e reuniões”, conta o síndico sobre o local, que conta com cozinha gourmet e mobiliário feito de madeira trabalhada. “O salão atende a todos os perfis de moradores”, diz Lauro.

SEM ERROS NO PROJETO

A opção por contratar um profissional especializado no projeto desses espaços tem crescido, já que fica cada vez mais no passado aquela imagem dos salões impessoais, com mesas e cadeiras de plástico. Hoje esses ambientes são procurados para todo tipo de celebração, por isso é necessária uma proposta que



Lauro Andrade, síndico do condomínio Saint Denis diz que o salão é muito utilizado para aniversários, festas e reuniões

atenda a todas as demandas. “Temos que entender, antes de qualquer coisa, que o salão de festas é um espaço comunitário, destinado à descontração e confraternização de grupos que muitas vezes não são nada homogêneos”, destaca o arquiteto Eduard Nardi.

O primeiro passo para projetar um salão de festas atraente é seguir três conceitos básicos: o estético – afinal de contas, o espaço tem de ser bonito –, o programático – que leva em conta as atividades ali realizadas – e o técnico, lista o arquiteto. “Conforto e praticidade” dos usuários são destacados por Eduard

no momento em que se cria o programa, que inclui o estudo de proporções do ambiente, equipamentos necessários e adequação de materiais e superfícies. Isso tudo sem esquecer a durabilidade e manutenção.

Não menos importante, o arquiteto cita a implantação de uma boa iluminação e solução acústica, “que permita o pleno uso do espaço sem que o convívio harmônico com os vizinhos seja abalado”. A escolha do mobiliário para compor o salão, por sua vez, é uma etapa que exige atenção. Segundo o arquiteto, o layout deve ser versátil, a princípio mais impessoal, o que

é obtido com elementos leves. “O certo mesmo é que todos os excessos são dispensáveis”, ressalta, ao citar que uma grande tendência é a utilização de elementos ecológicos e regionais, que dão conforto e identidade ao espaço.

BOAS ESCOLHAS EVITAM GASTOS FUTUROS

Além da estética e funcionalidade, o bom projeto também leva em conta a necessidade de manutenção do espaço. Afinal, nada é para sempre, principalmente quando se trata de um local ocupado por várias pessoas. Sendo assim, o arquiteto Eduard costuma optar por produtos de alto desempenho e durabilidade, como materiais não porosos, resistentes ao desgaste ou impermeáveis, que estendem o aspecto de ‘novo em folha’. Superfícies de aspecto sólido ou polido são evitadas.

Um elemento da decoração de extrema importância, mas que muitas vezes fica para de-

pois, são os bloqueadores solares. “O uso correto de cortinas, persianas ou filtro (película) nos vidros pode ser fundamental para manter o colorido das coisas. Afinal, a luz é fundamental, mas o sol queima. A impermeabilização dos tecidos também deve ter sua cota garantida no orçamento, pois pode evitar manchas muitas vezes irreparáveis”.

No condomínio Saint Denis, uma empresa especializada em limpeza é contratada para higienizar peças como estofados, tapetes e cortinas. Na Grande Florianópolis, a Cleaning Express está acostumada a atender condomínios. Segundo o gerente, José Gammarano Garcia, o trabalho permite que qualquer tipo de mancha seja retirada, além de ácaros e bactérias. “O segredo para conservar a aparência é não deixar muito tempo sem manutenção, ter uma programação periódica. A ventilação no ambiente também é muito importante”, dá a dica.

PARA NÃO ERRAR NO PROJETO

Grandes superfícies e elementos discretos de longa durabilidade

Decoração com pequenos objetos, que são mais fáceis de substituir

Materiais com propriedades acústicas de isolamento e absorção

Iluminação específica, que leve em conta as cores e destaque os objetos de maneira

correta

Decoração deve incluir cortinas, persianas ou filtro (película) impermeabilizados;

Cores mais tradicionais: tons de marrom, bege e vermelho

Aos mais audaciosos: tons gerais de cinza mesclados com azuis e verdes vibrantes e profundos, ou mesmo tons de amarelo cítrico.

ΣXATO
CONDOMÍNIOS E CONTABILIDADE

Experiência e profissionalismo
para o sucesso de sua empresa e condomínio

Síndico Profissional • Contabilidade
Administração de Condomínios e Consultoria

www.portalexato.com.br

(48) 3322.3579 / (48) 3028.3579 Rua Doutor Heitor Blum, 553 - Estreito - Florianópolis/SC



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

Criando soluções para você!

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.grupogt.net.br • 48 3286-0015

ENTREVISTA: DOUGLAS COELHO

Orsesp 10 anos: a vontade faz o caminho

Prática comum nos condomínios, o mercado de serviços terceirizados tem crescido muito desde os anos 90. Dados do Departamento Intersindical de Estatística e Estudos Econômicos (Dieese) estimam que cerca de 12 milhões de trabalhadores brasileiros já são terceirizados. Isso representa cerca de 27% do total de empregos formais no país.

Comemorando em agosto 10 anos de atuação no setor de terceirização, o empresário Douglas Coelho fala sobre Organização de Serviços Especializados (ORSESP), que surgiu a partir do seu sonho e visão empreendedora quando viu no mercado um nicho ainda pouco explorado pelas prestadoras de serviço para condomínios.

Como surgiu a empresa ORSESP?

Douglas Coelho - A ORSESP surgiu de uma vontade enorme de ter meu próprio negócio, pois eu sempre acreditei que teria minha própria empresa. No início eu não tinha ideia do que poderia abrir, até porque eu não tinha dinheiro para isso, mas algo dizia que deveria seguir em frente e acreditar que daria certo e foi o que fiz. Na época eu trabalhava no setor administrativo de uma empresa de carros fortes e vigilância patrimonial que estava passando por um período de crise e por isso tive de passar a fazer também os serviços do setor comercial.

Foi então que no primeiro condomínio que visitei para oferecer os serviços de vigilância a síndica me perguntou se trabalhávamos com limpeza e zeladoria, pois gostaria de contratar uma empresa que oferecesse juntos todos os serviços para o condomínio. Como a empresa em que eu trabalhava não oferecia esse tipo de serviço, não consegui fechar o contrato, mas fiquei com a ideia na cabeça e no dia seguinte criei o nome ORSESP (Organização de Serviços Especializados) e a logomarca da empresa.

Uma semana depois pedi demis-



Douglas Coelho: visão empreendedora no setor de terceirização de serviços para condomínios

são da empresa em que trabalhava e abri o meu próprio negócio.

Qual foi a sua maior dificuldade de início da abertura da ORSESP?

Douglas Coelho - Eu tive de abrir mão de muitas coisas para poder ver meu sonho se tornar realidade. Na abertura da empresa fiquei durante um ano e meio sem fazer retirada de salário, trabalhava em média 12 horas por dia, pois acumulava as funções administrativa e comercial. A inexperiência com relação às obrigações de uma empresa terceirizada também dificultou o trabalho no início. Mas estudando a Convenção Coletiva de Trabalho de Asseio e Conservação e lendo algumas matérias de Direito do Trabalho, aprendi as reais obrigações que deveríamos ter.

Como foram as etapas de crescimento da ORSESP?

PALAVRA DE CLIENTES

"A opção por terceirização nem sempre é fácil visto a quantidade de empresas, porém a credibilidade e confiança da Orsesp aliadas a um custo benefício, são peças chave para que essa parceria esteja dando certo há tantos anos. Com a Orsesp temos tudo isso e conseguimos uma equipe sempre qualificada e com um suporte excelente"

Michelly Brand - síndica - Centro Executivo 1º de maio
Cliente desde 2009

"Estamos com a Orsesp há mais de três anos e durante todo esse período, sempre tivemos a Orsesp com uma empresa muito presente. Os colaboradores e supervisores são capacitados e solícitos, além dos funcionários sempre nos passarem uma excelente imagem da empresa."

Felipe P. Ferreira - gerente - Lojas Hering
Cliente desde 2013

Douglas Coelho - A empresa iniciou em agosto de 2006 na sala da casa da minha mãe, onde ficou estabelecida por três anos e, em meados de 2009, após uma grande parceria firmada com uma empresa do ramo imobiliário da Grande Florianópolis, tivemos um rápido crescimento necessitando de um espaço maior. Essa parceria foi um verdadeiro trampolim para o crescimento e a visibilidade da empresa, que passou a fechar várias parcerias com construtoras de renome.

Atualmente a ORSESP faz parte um grupo de três empresas, sendo duas do ramo de terceirização de serviços especializados, como limpeza, zeladoria e portaria e uma terceira no ramo de administração de estacionamento.

O que mudou nesses 10 anos de ORSESP e do que você mais sente falta?

Douglas Coelho - Sinto falta da proximidade com os colaboradores, pois quando estava sempre próximo deles podia ouvir e ajudar a resolver seus problemas criando muitas vezes um laço de amizade.

A ORSESP atualmente conta com quantos colaboradores?

Douglas Coelho - Hoje contamos com mais de 260 colaboradores e a meta é, até o fim deste ano, chegar a 300 colaboradores e para 2017 empregar mais de 400, realizando um planejamento sólido, com a ajuda de uma coach empresarial, ferramentas administrativas e uma aproximação maior com os clientes e colaboradores.

Quais são os principais serviços da ORSESP e seus pontos fortes?

Douglas Coelho - Nossos principais serviços são limpeza, zeladoria,

portaria, recepção, copeiras e administração de estacionamentos. Nossos pontos fortes são o suporte, a flexibilidade e a agilidade na resolução dos problemas, onde temos como meta resolver tudo no máximo em 48h, após a abertura do chamado via e-mail. Além disso, apresentamos a qualquer momento, todas as certidões negativas, apólice de seguro de vida de funcionários, os programas obrigatórios exigidos na convenção coletiva e muita transparência com todos os clientes.

Qual a dica que você dá para os síndicos ou gestores que se interessam na contratação de empresas terceirizadas?

Douglas Coelho - Tenho repetido constantemente para os clientes que nos procuram que o mercado hoje está muito concorrido, pois têm surgido muitas empresas terceirizadas, que acham que a terceirização é apenas a criação de um CNPJ e ter alguém para trabalhar com valores abaixo do mercado. Porém, alerta para que síndicos, gestores e até mesmo funcionários que tenham cuidado e exijam sempre as certidões negativas e a utilização dos programas obrigatórios que o Ministério do Trabalho e Emprego exige, pois as empresas que fazem a locação de mão de obra são obrigadas a estar em dia com todos esses registros. Isso ajudará o condomínio, por exemplo, a não responder futuramente e solidariamente em uma ação trabalhista, pois é dever do tomador de serviço fiscalizar a prestadora de serviço.

O que a ORSESP representa hoje para você?

Douglas Coelho - A ORSESP representa um sonho que se concretizou. Tenho muito orgulho de a empresa estar completando 10 anos e sempre digo que a empresa parece um filho, que defendemos, amamos e acreditamos que quando crescer terá um futuro muito promissor. Por isso sou muito grato à confiança de nossos clientes, que em sua maioria estão conosco há mais de quatro anos.



ORSESP

Organização de Serviços Especializados

ZELADORIA | LIMPEZA | PORTARIA | RECEPÇÃO | COPEIRAS
ADM DE ESTACIONAMENTOS

(48) 3259.3364 / (48) 8844.6144

www.orsesp.com.br

O condomínio não pode parar: gestão criativa em tempos de crise

Organização, criatividade e assertividade ajudam os condomínios a combater os vilões do caixa, colocar as contas em dia e ainda implantar novas ações para o futuro

Beatriz Carrasco

O termo “crise” tomou conta dos noticiários, coíre das empresas e bolsos dos brasileiros. A alta da inflação e o aumento no valor dos produtos essenciais, somados ao desemprego crescente, têm feito com que a inadimplência passe a fazer parte da rotina da população. Nos condomínios a situação não muito é diferente, mas os serviços

não podem parar, caso contrário a vida dos moradores pode ser afetada, cedo ou tarde – seja por um equipamento quebrado por falta de manutenção, ou por adiar o pagamento de determinada despesa que resulta em juros, alimentando uma bola de neve que fica cada vez mais difícil de ser remediada.

Parece difícil manter as contas em dia e a estrutura funcionando nesse contexto, mas não é. Organização, criatividade e assertividade

podem trazer resultados rápidos e estabilidade financeira ao condomínio. E mais: as épocas de crise servem para aprimorar processos que antes causavam gastos desnecessários, evitando desperdícios e criando uma nova postura, sem que seja necessário cortar serviços importantes do dia a dia. Passada a crise, as boas ações permanecem, tornam-se procedimentos-padrão e ajudam a dar um bom fôlego ao caixa em tempos amenos.

O primeiro passo: combater a inadimplência

Assim como em uma empresa, o condomínio não pode gastar mais do que arrecada. Sendo assim, se as contas ordinárias não estão fechando, o primeiro passo é avaliar o índice de inadimplência do condomínio. O assunto é delicado, mas merece atenção especial para que as taxas de juros não acabem prejudicando os próprios moradores – inclusive os devedores. “Se houver uma inadimplência de 10%, por exemplo, todos estarão pagando 10% a mais de taxa condominial”, explica Rodrigo Karpat, advogado especializado em direito condominial.

Para lidar com a inadimplência, o advogado sugere que os devedores sejam, antes de tudo, classificados da seguinte maneira: devedores contumazes (que deixam de pagar constantemente um ou outro mês, mas sempre acertam o débito), devedores de até 12 meses de atraso e devedores de valores maiores. Para os contumazes, Rodrigo sugere que seja feita uma política enérgica de reeducação e envio do caso a um escritório de advocacia, para cobrar de forma extrajudicial com acréscimo de 10%. “Com o acréscimo, começa a não valer a pena para o devedor contumaz deixar de pagar o condômino no período correto”, diz.

Para os devedores recentes, “uma tentativa de acordo pode surtir efeito, caso contrário deve ser distribuída a ação de cobrança”, e para os casos mais antigos, “deve haver a imediata distribuição da ação de cobrança, caso ainda não tenha sido feita. Se já, o andamento deve ser analisado, solicitando sempre os relatórios com o advogado da causa”, orienta.

Quando a contadora Pricila Furtado iniciou sua gestão como síndica do Edifício Peter Pan,

no bairro Coqueiros, em Florianópolis, o grande problema era exatamente esse: inadimplência. “O prédio tem dez apartamentos, então se um deixa de pagar, não é possível fazer a quitação das contas”, relata Pricila, ao contar que conseguiu estabilizar a situação apenas com muita conversa. “Hoje tenho 100% da receita do condomínio”.

Assim como ela, o síndico Helton Luiz Pereira, do Cezarium Residence Club, no Campeche, também opta por uma postura proativa antes de levar os casos para a Justiça. “Tenho por hábito caminhar pelo condomínio com a listagem de inadimplentes no bolso, e buscar uma conversa amigável e transparente com o devedor sempre que o encontro”, comenta Helton, que também tem como rotina alertar os moradores que ainda não pagaram a parcela mensal por e-mail no início do mês, e com outro e-mail e também carta impressa no final do mês. “Às vezes o pagamento não é feito por esquecimento”.

Quando o mês se encerra, o síndico coloca a administração e contabilidade à disposição para a emissão do novo título. Além disso, o condomínio acrescentou no regimento interno algumas ações que favorecem a cobrança, mas antes de aplicá-las procura esgotar todas as formas de comunicação com o condômino.

“Na maioria das vezes, o morador inadimplente tem as suas razões para não ter efetuado o pagamento e não procura a administração por vergonha. Então, uma comunicação amigável e transparente facilita a relação e faz com que o devedor entenda que o condomínio também tem suas obrigações e que aquela parcela é importante para honrá-las”, diz o síndico.

Medidas restritivas aos condôminos devedores foram adotadas no condomínio Nara Cristina, no bairro Campinas, em São José. Segundo a síndica Maria Cristina Gama Deça, o regimento interno prevê a proibição do uso de áreas comuns, como academia, piscina e salão de festa. Além disso, a convenção autoriza o corte de água e gás da unidade. “Inadimplência sempre vai haver e penso que os síndicos precisam ter meios eficazes de combatê-la”, relata Maria Cristina, que também aconselha o apoio de uma boa empresa na área de cobrança.



Pricila Furtado diz que a prioridade era estabilizar as contas do condomínio: “O prédio tem dez apartamentos, se um deixa de pagar, não é possível fazer a quitação das contas”

As contas ainda não fecham! O que fazer?

Enquanto são tomadas as medidas em relação à inadimplência, é preciso avaliar um ponto importante: ainda que as taxas estejam em dia, por que as contas não estão fechando? Nesse momento, é hora de rever todos os gastos ordinários e contratos não ordinários que já foram assumidos e buscar a melhor maneira de quitá-los, além de adiar investimentos programados para um melhor momento. Aqui ainda deve ser levado em conta um quesito importante: a reserva do caixa serve apenas para obras ou emergências, pois imprevistos acontecem, e muito.

Se o saldo continuar negativo, o erro pode ter sido cometido já no cálculo da previsão orçamentária. Fazer a revisão costuma se tornar um drama, mas é preciso encarar essa empreitada para normalizar a situação. “As previsões orçamentárias precisam ser revistas no mínimo anualmente caso sigam os aumentos de despesas no período. Não reajustar

ou não trazer o valor para o que realmente se gasta pode representar o uso de dinheiro destinado a outra finalidade, como o fundo de reserva ou de obra”, alerta o advogado Rodrigo.

Rodrigo ainda destaca a necessidade de incluir o 13º e dissídio na previsão, além de um fundo de reserva de, no mínimo, uma arrecadação. “A previsão orçamentária bem feita é essencial para que os condôminos se planejem e não existam surpresas desagradáveis no decorrer do ano. E mesmo com a previsão bem feita, podem ocorrer situações imprevisíveis, como a quebra de um cano ou a necessidade de uma indenização trabalhista”, frisa.

Rever a previsão orçamentária deu certo para Pricila e Helton, o qual viu o caixa quase zerado quando assumiu a gestão, com dificuldades inclusive para pagar os funcionários. Para reverter a situação, ele fez uma auditoria geral nos últimos ba-

lancetes e percebeu que a taxa condominial não estava pagando os custos básicos do condomínio. Além disso, muitas compras haviam sido feitas de modo parcelado e estavam consumindo a verba das contas ordinárias.

“Infelizmente existem decisões que precisam ser tomadas, então propusemos uma chamada de capital para honrar as parcelas da obra, e um aumento da taxa de condomínio de 20%”, relata o síndico, ao destacar que foi estabelecido um canal de comunicação com todos os moradores, com muita transparência sobre a situação financeira. “Pedi e, felizmente, todos foram pacientes, pois precisaríamos de um tempo para chegar a um equilíbrio”, conta Helton, que conseguiu normalizar o quadro. E ficou a lição: compra parcelada somente com muito controle e em hipótese alguma devem ser sobrepostas.

Falta de manutenção: o vilão dos cofres

A necessidade de manutenção dos equipamentos é um assunto recorrente, mas nunca é demais lembrar: consertar é mais caro que preservar e o barato sai caro na hora de escolher uma empresa. “É preciso lembrar que os prédios e equipamentos têm depreciação e vida útil, então não dá para acreditar que você irá passar um ano todo sem precisar fazer manutenções”, comenta o síndico Helton.

A contratação de empresas idôneas, por sua vez, ajuda a evitar gastos com possíveis problemas em manutenções, obras ou reparos. Para isso, o advogado Rodrigo indica a consulta junto à associação comercial a que pertence o prestador, e a verificação de possíveis processos, no Serasa ou Tribunal de Justiça. Além disso, os síndicos aconselham muita pesquisa e

a atualização constante junto ao mercado. “Muitas vezes o menor orçamento não é o melhor”, destaca Pricila.

Escolhida a empresa, muita atenção na hora de fazer o contrato. “Um contrato bem feito, que preveja o maior número possíveis de variáveis, auxilia na resolução de problemas, caso ocorram”, frisa Rodrigo, ao citar que devem estar no documento cláusulas que especifiquem os serviços a serem realizados, cronograma de execução, não subordinação de funcionários da obra - para que não gere vínculo empregatício ao condomínio -, exigências de seguro, verificação do registro dos trabalhadores, obrigatoriedade de Equipamento de Proteção Individual (EPI), entre outros. “Tudo isso torna o contrato mais seguro e protege o condomínio”.



No edifício administrado pela síndica Maria Cristina Gama Deça a água coletada em uma cisterna é utilizada para molhar o jardim e higienizar as áreas comuns

Funcionários: reter talentos evita gastos

Um dos maiores custos dos condomínios é com os funcionários, tanto pelos encargos trabalhistas quanto pelas frequentes ações judiciais. Sendo assim, esse é um ponto que merece destaque quando o assunto é economia e, para analisá-lo, a primeira pergunta a se fazer é: o número de funcionários extrapola as reais necessidades do edifício? Respondida essa questão, o próximo passo é verificar se todos os processos estão sendo feitos de maneira correta, entre eles o pagamento de horas extras, intervalo de almoço, “caso contrário, podem gerar um passivo trabalhista muito grande ao condomínio”, alerta o advogado Rodrigo.

Feito isso, o síndico deve observar de perto se o funcionário está satisfeito, de forma a reter os talentos e evitar gastos com rescisões, além de acompanhar horas extras excessivas. “O investimento no funcionário não é apenas no salário. Os funcionários levam em conta também o ambiente de trabalho, instalações, refeitório e tratamento dos superiores e demais moradores”, destaca Rodrigo. Ele cita ainda que podem ser oferecidos programas de qualificação por meio de treinamentos: “existe um campo enorme para que o síndico possa trabalhar e reter os talentos, sem que seja exclusivamente na questão salarial”,

acrescenta o advogado.

Essa valorização é adotada pelos síndicos Helton e Pricila, que destacam a boa gestão e tratamento pessoal. “Se você olha o funcionário apenas como custo, muito provavelmente não conseguirá criar um ambiente de trabalho onde ele se sinta bem, e provavelmente irá pagar o mínimo necessário por esse trabalho, que favorecerá a rotatividade”, diz Helton, ao observar que o colaborador satisfeito produz mais, desperdiça menos e consequentemente fica menos propenso a ações judiciais. Ele, no entanto, salienta que a relação é profissional, por isso não pode haver pagamentos por fora e gratificações não contabilizadas, por exemplo. “Tudo deve estar no papel e arquivado em local correto, pelo tempo necessário”.

CRISES PARA EVOLUIR

Com os procedimentos-padrão revistos e normalizados, a

economia se torna um hábito e traz inúmeros benefícios à vida no condomínio. O corte de gastos excessivos, como os de água e energia, surge ainda como um ponto positivo para preservar não só o bolso, mas também a natureza. No condomínio da síndica Pricila, passou-se a lavar menos a garagem, o que resultou na diminuição da conta de água, enquanto no edifício de Maria Cristina há uma cisterna de reuso, utilizada para molhar o jardim e higienizar áreas comuns.

“Os investimentos em melhorias e inovações só devem ser considerados após se ter a garantia que podemos conservar o que já temos. Encaro a função de síndico como uma prestação de serviços à comunidade onde vivo. Os problemas sempre aparecem, mas é necessário encarar, relacionar as prioridades e resolvê-las, uma a uma. Sempre com transparência, que é o melhor aliado”, finaliza Helton.

PARA DEIXAR AS CONTAS EM DIA

- Adquirir material de limpeza, para jardins e outros insumos diretamente com fornecedores especializados em condomínios, isto pode gerar uma economia de 40%

- Não pague nada fora do prazo e evite juros. Sempre tenha uma reserva técnica para emergências e adote uma postura proativa de combate à inadimplência, esta compromete o fluxo de caixa e aumenta a cota

- Exerça uma gestão responsável: assim como no orçamento de uma empresa, o condomínio não pode gastar mais do que arrecada

- Funcionários: fique de olho nas horas extras. Em excesso,

elas encarecem o condomínio. Evite a rotatividade de funcionários, pois isto ajuda a reduzir gastos com rescisões e até mesmo com ações trabalhistas

- Promover a economia na contratação de serviços não é escolher o serviço mais barato. O barato sai caro, já diz o dito popular

- Faça uma boa escolha da empresa que vai prestar serviço ao condomínio utilizando bons materiais e contratando profissionais habilitados. Serviço bem feito dura mais tempo e não é necessário o retrabalho, fantasia que paira sobre os síndicos

- Na contratação de serviços exija o responsável técnico e verifique o histórico da empresa.

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

Condomínios Empresas Hotéis

47 3083.8846
9943.5794 / 9181.1959
Atendemos todo o estado

www.intervencaosub.com.br

EMITIMOS CERTIFICADO DE GARANTIA DA HIGIENIZAÇÃO

SERVIÇO PADRÃO: R\$180,00

contato@intervencaosub.com.br

Soluções sob medida para o seu condomínio.

• Elevadores • Escadas • Esteiras rolantes

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



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

Central de Atendimento ao Cliente
0800 704 87 83

www.otis.com

Janelas seguras

Com normas técnicas específicas, telas de proteção também devem seguir padrões estabelecidos por condomínios

Por Graziella Itamaro

Utilizadas nos condomínios para a segurança de crianças, animais de estimação e até mesmo de adultos, as telas de proteção seguem, desde maio de 2012, três diferentes normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) com orientações específicas para fabricantes de telas e de cordas e outra para as empresas que realizam a instalação.

Integrante da comissão que elaborou as normas e há mais de 20 anos empresário do ramo, Nelson Cristiano Santos Jucoski explica que a NBR 16046-1 especifica os requisitos mínimos para fabricação de redes de proteção para edificações, orientando os fabricantes e laboratórios de teste, já a NBR 16046-2 especifica os requisitos mínimos de fabricação das cordas utilizadas para instalação de redes de proteção e a NBR 16046-3 especifica os requisitos mínimos para a instalação das redes de proteção para edificações, dirigida às empresas instaladoras de redes de proteção.

De acordo com o especialista, as redes devem ser testadas pelos fabricantes em seus próprios labo-



Aldanice Martins Dudek, síndica do edifício Montparnasse, em Balneário Camboriú

ratórios e também em laboratórios contratados, que emitem laudos técnicos para confirmar que o produto está de acordo com as normas de fabricação, que tem como parâmetros a resistência ao peso, a exposição a raios UV, a tenacidade, o alongamento e a tração. “Os fabricantes que têm seus produtos testados fazem questão de mostrar

em seus meios de divulgação que o produto foi testado e apresenta os resultados positivos”, destaca.

Também profissional do ramo, Claudir Valendorf complementa explicando que as telas resistem até 500 kg por metro quadrado e são feitas de polietileno, podendo ser nas cores branca, areia, marrom ou preta. Os ganchos podem ser de inox ou galvanizados e instalados com um espaço de 35 cm a 40 cm para obter total segurança e ter a garantia.

Os técnicos lembram ainda que, além das normas oficiais, antes de solicitar a instalação das telas, também é importante se informar sobre as regras estabelecidas para o assunto em cada condomínio. Segundo Nelson, o síndico pode, por exemplo, questionar a instalação das redes com relação à questão da

segurança, da padronização de material quanto ao modelo, cor, tipo de gancho e tipo de instalação, ou seja, se este deve seguir o padrão por dentro ou por fora do quadro das janelas e varandas. “Em geral nunca precisamos pedir permissão expressa ao síndico para a instalação. Quando chegamos comunicamos ao porteiro o serviço que faremos e este nos passa alguma recomendação ou aviso relacionado. Mas já tivemos alguns casos em que o síndico tentou proibir a colocação, porém os condôminos levaram o assunto à assembleia e a autorização para instalação foi concedida”, relata Nelson.

PADRÃO

No Edifício Montparnasse, em Balneário Camboriú, as redes devem ser instaladas de acordo com o estatuto do condomínio e devem seguir as normas da ABNT, garantindo um padrão estético e de segurança adequados. “A rede indicada para o nosso edifício é instalada do lado externo, contendo todos os tratamentos adequados, sendo a ideal, a tela de polietileno branca, 100% virgem, que não se deteriora com sol e umidade, tendo um período de garantia de três anos, quando deve passar por uma revisão”, explica a síndica Aldanice Martins Dudek.

Segundo Aldanice, por ser uma questão de segurança, não há necessidade de pedir autorização para colocar a rede nas unidades, porém, sempre que é efetuada alguma obra no edifício, o condômino deve comunicar para que o síndico possa supervisionar o trabalho, evitando diferenças que interfiram na estética do prédio.

Expostas à ação do clima, co-

mo a chuva, sol, maresia e outros, as telas também precisam de cuidados para que possam ter maior durabilidade e não colocar a segurança em risco. “As redes de boa procedência são preparadas para suportar as intempéries, pois na confecção dos fios já estão inseridos estabilizantes anti-UV e antioxidante, que dão maior durabilidade e vida útil ao produto”, salienta Nelson.

Mas apesar de todas as garantias e testes, o especialista recomenda alguns cuidados, como por exemplo, evitar produtos químicos, pois podem alterar a estrutura molecular do produto. “Quando é realizada a lavagem da fachada do edifício com cloro, por exemplo, pode haver a queima do material. Também já tivemos caso em que o cliente colocou painéis quentes na janela para esfriar e até mesmo ferros de passar-roupas, ocasionando a queima”, relata.

De acordo com Nelson, o período mínimo de garantia dado pelos fabricantes é de três anos e a vida útil do material é de cinco anos. Após este período recomenda-se providenciar a troca. “Ressalto que essas informações se aplicam a produtos que estão em conformidade com as normas, pois hoje no mercado há uma invasão de redes de origem asiática de baixa qualidade, e até pessoas que fazem as redes à mão sendo totalmente desaconselhável o uso desses materiais. Por essa razão, devem-se procurar sempre empresas que sejam recomendadas pelos fabricantes”, orienta.



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

Condomínios JC2

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS COM TRANSPARÊNCIA, QUALIDADE E EFICIÊNCIA!

- » Assistência a Assembleias;
- » 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

ARMAZENE ÁGUA DA CHUVA!

ECOhabitat
SUSTENTABILIDADE PARA CONSTRUÇÃO

CISTERNAS DE TODOS OS FORMATOS E VOLUMES

CAPTÇÃO DE ÁGUA DA CHUVA

CISTERNAS E RESERVATÓRIOS

TRATAMENTO DE ESGOTO

AQUECEDOR SOLAR

BOMBAS E PRESSURIZADORES

48 3242-5577
ECOhabitatBRASIL.COM.BR

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

Serviços para Condomínios

Fone: (47) 3366 3562 / 3366 7013

www.balneiar.com.br/condominio

Av. Brasil, 1151 - Sl. 04 - Centro - Baln. Camboriú/SC

Eletrocoelho
Tradição em atender com qualidade

BALNEÁRIO CAMBORIÚ - SC

MATERIAIS ELÉTRICOS E HIDRÁULICOS
CHAVES E ACIONAMENTOS ELÉTRICOS

(47) 3367- 4570 / 3367 6140

BOMBAS D'ÁGUA

RAMENTAS ELÉTRICA

DANCOR
BOMBAS E FILTROS PARA PISCINAS

jactoclean
LAVADORAS DE PRESSÃO

MOTORES ELÉTRICOS

WWW.ELETROCOELHO.COM.BR

CONTROLE DE ACESSO ORSEGUPS



MUITO MAIS
ECONOMIA
E CONFORTO
PRA VOCÊ

taticas.com.br



MONITORA 24H
OS ACESSOS AO
SEU CONDOMÍNIO



REGISTRA COM
PRECISÃO OS USUÁRIOS,
QUEM ENTRA E QUEM
SAI DO CONDOMÍNIO

SWAT

MAIOR EQUIPE
DE PRONTO ATENDIMENTO
TREINADA COM TÉCNICAS
DA SWAT AMERICANA



SUPORE
24H À
DISPOSIÇÃO

REDUZ EM ATÉ

80%

AS DESPESAS
DO CONDOMÍNIO

**CONTRATE JÁ
A MELHOR SOLUÇÃO
PARA O SEU CONDOMÍNIO!**

ORSEGUPS.
SEMPRE PERTO DE VOCÊ.

ORSEGUPS.COM.BR / SAC@ORSEGUPS.COM.BR



Participações S.A.

Danos em veículos nas garagens

Maioria das Convenções não preveem indenização para avarias em veículos nas garagens dos condomínios

Graziella Itamaro

O morador se depara com estragos no seu carro estacionado na garagem do condomínio. A primeira reação é saber: quem vai pagar a conta do estrago?

Segundo Fabiane Horst, gestora de condomínios de Brusque (SC), a pergunta é recorrente, principalmente quando os moradores sabem que o condomínio tem um seguro. “O condomínio não deve arcar com essa despesa, pois o seguro não cobre esse tipo de situação e o condomínio não é responsável por qualquer fato ocorrido em suas dependências. Além disso, muitos condomínios ainda não possuem vigilância 24 horas e monitoramento por câmeras em todos os locais e alguns casos possuem vigilância apenas no horário comercial, ou na portaria. Mas ainda que tivessem seria questionável, pois não há previsão nas convenções para esse tipo de despesa”, explica.

Em caso de roubo, de acordo com o advogado Douglas Benvenuti, havendo a responsabilidade



Síndico do residencial Tamisa, Mauro César Gomes de Souza diz que a primeira providência é buscar identificar o responsável pelas imagens das câmeras

de uma empresa terceirizada para segurança, principalmente se houver um empregado, a terceirizada responderá pelos danos, porém deve atentar-se que não se trata de serviços de portaria, mas de vigilância. “Nesse caso, as imagens das câmeras devem ser disponibilizadas e o síndico deve verificar antes e apenas para

aquilo a que se refere o pedido”, explica.

Segundo o advogado, exceto nessa situação somente haverá responsabilidade do condomínio para danos ocorridos em veículo estacionado em garagem do edifício, se o fato estiver estipulado na convenção, do contrário não há qualquer responsabilidade.

“É inclusive interessante incluir na Convenção a cláusula de ‘não responsabilização’, ressaltando que não haverá responsabilidade neste sentido”, orienta.

RESPONSABILIDADE

Douglas orienta que o condomínio somente será obrigado a ressarcir os danos se na Convenção houver a responsabilização pelos estragos ou se os prejuízos forem realizados por um preposto, ou seja, empregado ou outro responsável do condomínio e este estiver a serviço. “A responsabilidade jurídica sobre a guarda dos automóveis só haverá se o condomínio tiver assumido o dever de guarda em sua Convenção. Pois, na teoria entende-se que é válida a cláusula em Convenção prevendo a não indenização. Claro que, se a situação ocorrer por culpa de preposto do condomínio, haverá a responsabilidade. Porém, há decisões em sentido contrário, que determinam que o condomínio deve ressarcir”.

Síndico do residencial Tamisa, em Brusque, Mauro César

Gomes de Souza relata que já teve um caso de dano de automóvel no condomínio, porém foi o próprio morador que causou o acidente e inclusive danificou as colunas e arcos com os custos de reparo. “Não temos regras definidas para o assunto, mas como temos câmeras, a primeira providência nestes casos é buscar identificar o responsável pelas imagens. Tanto moradores quanto funcionários também estão orientados a entrar em contato com o síndico e relatar o ocorrido imediatamente”, relata.

Quando o responsável é outro morador, Fabiane orienta que o síndico atue como mediador da situação e disponibilize as imagens já que ele é o responsável legal pelo condomínio. “O síndico deve agir com prudência, para que as despesas não afetem todo o condomínio”.



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

ANTENAS

Preciso de informação sobre antenas de TV Sky e parabólicas: elas devam estar ligadas ao fio terra do para-raio?

Eliane Heidrich / Timbó

Toda estrutura metálica de uma edificação deve estar ligada ao fio terra do para-raios, principalmente as antenas parabólicas colocadas após a entrega do prédio quando os condôminos escolhem a operadora de sua preferência.

O aterramento destas estruturas garantirá que as instalações elétricas dos apartamentos estão protegidas contra descargas elétricas e que o raio, caso caia sobre o prédio, será descarregado para a terra.

Trajano Oliveira - Engenheiro TO Engenharia Diagnóstica
(48) 3024 9836

ADMINISTRADORA

Sou síndico em São José e gostaria de saber se, caso haja inadimplentes em meu condomínio, a administradora tem autonomia para executar tais proprietários, ou se é preciso passar por assembleia?

Síndico Sebastião Ferreira

A Lei nº 4.591/64 dispõe sobre o condomínio, sendo que nesta, há previsão de que havendo um crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, cabe ao síndico arrecadá-las.

Ainda, em conformidade com o artigo 12, § 2º da referida Lei, compete ao síndico promover a cobrança judicial das quotas atrasadas.

Desta forma, não há necessidade de passar na assembleia para a aprovação a cobrança dos inadimplentes pela via executiva, visto que a execução destas cobranças está prevista no próprio texto de lei.

Todavia, o que deve ser observado e que há necessidade de aprovação em assembleia é o

custo cobrado pela administradora para execução de tais serviços, visto que tais custos serão suportados pelo orçamento condominial.

Importante ainda lembrar que, a cobrança dos inadimplentes do condomínio, pode ser realizada tanta por um processo de conhecimento, quanto pelo processo de execução - em razão da existência de título executivo extrajudicial.

O processo de conhecimento permite a discussão acerca do débito, valores e até mesmo se a parte é ou não legítima para litigar na demanda proposta. Possibilidades estas que não são permitidas na via executiva em razão do objetivo único de cobrar um título certo, líquido e exigível, sem margens para discussões acerca deste.

Mílard Zhaf Alves Lehmkuhl
OAB/SC 18.190
M.S.Z. Advogados
Associados S/C
(48) 91134771

PROJETOS

Moro em apartamento há mais de três anos e até hoje a construtora não disponibilizou os projetos do prédio e há vários problemas na construção. Existe obrigatoriedade ou lei que obriga a construtora a fornecer estes documentos? Já fui ao CREA/SC e eles me mandaram entrar na justiça.

Geraldo Baierle / Itapema

De acordo com a NBR 14037:2011 (versão corrigida de 2014), a incorporadora/construtora tem o dever de entregar ao representante do condomínio um exemplar do manual específico às áreas comuns e seus equipamentos, incluindo o conjunto completo dos projetos aprovados e especificações técnicas. As normas elaboradas pela ABNT devem ser respeitadas e servir de norte no exercício da atividade da incorporadora. Na hipótese do primeiro síndico do condomínio não ter recebido referidos documentos da construtora e esta se eximir de tal obrigação, é possível que qualquer interessado solicite os projetos junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente ou à Prefeitura Municipal onde o imóvel está localizado. Por se tratar de documentos públicos qualquer pessoa pode ter acesso. Desta forma, a via adminis-

trativa evitaria a propositura de uma ação judicial. Contudo, caso o leitor ainda sim queira exigir que a incorporadora apresente os projetos do condomínio, antes de mais nada, oriento que seja enviada uma notificação extrajudicial pelo correio, com aviso de recebimento, a fim de solicitar, formalmente, a apresentação dos documentos a que o leitor assiste, conferindo prazo razoável para que assim se faça. A propositura de uma ação judicial para determinar que a incorporadora apresente os documentos em juízo pode não ter sucesso em razão da possibilidade de acesso aos projetos pela via administrativa, conforme explicado anteriormente. Neste caso, oriento, de igual modo, que antes de propor a ação judicial seja solicitado, por meio de carta protocolada, a apresentação de cópia autenticada dos projetos ao Cartório de Registro de Imóveis e à Prefeitura Municipal, de modo que, caso o pedido for negado, demonstrar ao juiz no processo judicial que houve recusa por parte dos órgãos públicos.

Gustavo Gesser
OAB/SC 26.457
Bressiani & Gesser
Advogados
(48) 9915-1850

Uma nova marca.
A liberdade de sempre.

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

GRUPO SUPORTE

(48) 3028 7023
gruposuporteSC.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

ALPHA
ELEVADORES

Manutenção Preventiva
Assistência Técnica Corretiva em Elevadores de Condomínios
Garantia de Peças

Atendimento 24 horas

Contrato de Manutenção Mensal de Elevadores

Santa Clara, 53 - Areias - São José/SC (48) 3246.5662 / 9615.0306

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

LIMTEC

Portaria Patrimonial
Jardinagem | Zeladoria
Limpeza, Asseio e Conservação

ECONOMIA

Reduza o Custo de mão-de-obra terceirizada de seu Condomínio

48 3733.6542 Renato Ramos da Silva, 600 - Barreiros - São Jose/SC sac@limtecservicos.com.br www.limtecservicos.com.br

ÁGUA: RESPEITE E AJUDE A PRESERVAR

Se soubermos utilizar e reutilizar a água, ela não faltará

O descarte de detritos em lugares inadequados além de contaminar nossa preciosas água ainda assola os rios fazendo com que a água da chuva escorra com mais rapidez para os oceanos e como já sabemos não consumimos água contaminada nem tanto água salgada.

Vamos começar a fazer algo para que nossos filhos e netos

tenham o prazer de experimentar o quanto é bom tomar um belo copo de água potável.

Faça sua parte, Denuncie empresas ilegais fazendo descarte em locais proibidos, plante uma árvore, adote atitudes sustentáveis.

A IMEDIATA esta fazendo sua parte, ajude-nos a combater a clandestinidade.

Entupimento nas tubulações pode ser evitado

O mau uso ainda é a causa principal dos entupimentos nas tubulações dos edifícios

Graziella Itamaro

Essenciais para levar a água para as residências e os resíduos líquidos para as redes de esgoto, os encanamentos podem gerar grandes problemas se forem mal utilizados. Todos os dias milhares de litros circulam pelas tubulações dos condomínios e quando por algum motivo entopem, é motivo de dor de cabeça tanto para moradores como para os síndicos.

Sócia de uma empresa desentupidora em São José, Marinês Borges explica que entre os problemas mais comuns estão os bloqueios em tubulações no térreo, causados pelo mau uso dos próprios moradores que muitas vezes jogam lixo nos canos, crianças que jogam brinquedos e outros materiais, ou ainda, devido a pouca ou nenhuma manutenção nas caixas de gordura.

Síndico profissional de condomínios na Grande Florianópolis, Rangel Correa Vargas já passou por esse problema e confirma que a causa dos entupimentos foi o mau uso por parte dos moradores. "As pessoas querem se livrar da sujeira e imaginam que quando ela passa pelo ralo se livraram do problema, mas não é o que acontece", conta.

Segundo Rangel, quando o problema é identificado são colocados cartazes no mural do condomínio com as fotografias dos materiais encontrados na tubulação, na tentativa de conscientizar que não devem ser jogados objetos como, absorventes, palitos de fósforos, fraldas descartáveis ou óleo nas tubulações. "Qualquer material inadequado pode obstruir as



Síndico Rangel Correa incentiva a conscientização dos moradores

tubulações", explica.

De acordo com a empresária, a limpeza trimestral nas caixas de gordura permite que a sujeira não acumule e seja dado o descarte correto aos resíduos. "Após este procedimento, o detrito será levado ao destino final, ou seja, o aterro sanitário, evitando danos ao meio ambiente", diz.

Para evitar entupimentos no andar térreo, que são bastante comuns, ela recomenda manutenções preventivas com o uso de hidrojateamento. "Além disso, também deve ser feita a dedetização nas caixas de gordura e nas caixas de passagem para evitar o acúmulo de baratas e outros insetos", explica a profissional.

LICENÇA AMBIENTAL

Segundo Marinês, é importan-

te se certificar de que a empresa contratada possui toda a documentação exigida pelos órgãos competentes e que realiza o descarte dos resíduos no local correto, como por exemplo, a estação de tratamento de efluentes. "É importante que a empresa entregue ao síndico o manifesto de descarte de cada coleta, para comprovar que o resíduo retirado do condomínio teve o destino correto. Os responsáveis também devem se certificar de que a empresa não descarte os resíduos na própria tubulação do condomínio, sem o tratamento especializado, ou no esgoto pluvial. Resíduos não tratados causam mau cheiro, mais entupimentos e, se a fiscalização fizer vistoria no condomínio, poderá aplicar uma multa pela irresponsabilidade", alerta.

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

Controle de acesso
Alarmes / Sensores
CFTV/ Interfonia
Cerca elétrica
Alarme de incêndio
Fechaduras eletromagnéticas
Iluminação de emergência
Automação e manutenção de portões

INOVA
Sistemas de Segurança

Contrato de Assistência 24h Inova

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

Ligue e faça já o seu contrato:
(48) 3371.6000

10 Anos EXPERIÊNCIA

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

santacruzbombas

Contrato mensal que garante atendimento 24h

Plantão de emergência com reparos de motores, bombas e filtros.

- Venda, Manutenção e Reparação de Bombas Hidráulicas
- Limpeza e Impermeabilização de Caixas D'Água
- Montagem de Quadros de Comando e Sistema de Automação para Bombas de Incêndio

48 3266.4003 | 48 9170.8008 **www.santacruzbombas.com.br** **Virgílio Elias Justo BR-282 nº 1518** **Aririu - Palhoça - Santa Catarina**

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

Impermeabilização com garantia

48 3282-5427
contato@airtonbombas.com
(48) 9171-2169

DESCARTÁVEIS / MATERIAL LIMPEZA

JS DISTRIBUIDORA

Trabalhamos com toda linha de **Limpeza e Descartáveis** prontos para atender seu condomínio. **Faça seu orçamento!**

Comodidade e Economia

(48) 3248.0500

www.jsvendaslimpeza.com.br | js.vendaslimpeza@gmail.com (48) 4042.1757

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

Luciano Engenharia

Reformas, Reparos em geral, Esgoto Rede hidráulica | Reforma de lojas e Imóveis de Temporada

(48) 9821.9421 | (48) 9618.2792

Av. Presidente Nereu Ramos 1100 - Campinas - São José - SC moreno.luciano@yahoo.com.br

ANR Engenharia

Preço, Qualidade e Rapidez

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

www.anrengharia.com.br
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

Fixo (48) 4104 2318
Cel. (48) 8403 5303
baladi@baladi.com.br

CASA25

Lavação Fachadas - Limpeza de Vidros Restauração Predial - Pintura Predial Lavação e Manutenção de Telhados Instalação Split - Poda de Árvores

TRABALHO EM ALTURA
Instalação - Manutenção - Lavação
casa25@casa25.com.br - www.casa25.com.br

(48) 3030.1084
(48) 9110.9888 (whats)

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

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 | contato@fastwall.com.br

FUTURA

Acesse o nosso site e veja o que podemos fazer por você!
WWW.FUTURACONSTRUcoes.COM.BR

CONSTRUÇÃO | TRATAMENTO DE FISSURA RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL LAVAÇÃO DE FACHADA PINTURA PREDIAL E COMERCIAL | MAIS...

Parcelamos sua obra!

(48) 8408-7970
(48) 8818-2509
futuraobras@gmail.com

Especializada em impermeabilizações!

JJBENITEZ

Engenharia e Impermeabilizações

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

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

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

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

KWALTRAN

Engenharia & Consultoria
CREA-SC080565-0

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

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

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

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

ENERGIA FOTOVOLTAICA

Ensolar

Reduza sua conta de Energia

TRANSFORME SEU TELHADO EM FONTE DE ENERGIA LIMPA

www.ensolarecia.com

Energia Fotovoltaica

(48) 9834.4535
luz@ensolarecia.com

MANUTENÇÃO ELÉTRICA

DANTER

SOLUÇÕES ELÉTRICAS

Especializada em serviços

INSTALAÇÕES | MONTAGENS | MANUTENÇÃO ELÉTRICA

- Sistema de iluminação e tomadas em geral;
- Quadros de comando;
- Redes elétricas baixa e média tensão;
- Subestação;
- Sistema Preventivo (iluminação de emergência, alarme de incêndio, para-raios/SPDA);
- Emissão de laudos técnicos e ART.

Potecas - São José/SC adm.danter@gmail.com | (48) 9633.3484 | 8800.3113 | 9821.9421

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.

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 lagoas artificiais

Caixa D'água

(48) 3207 8235
www.caixadaguarevestimentos.com.br | carlos@caixadaguarevestimentos.com.br

CLASSI EMPREGO

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

ROGER OLIVEIRA ALVES (48) 8854 8585 / 8845 5497	HUMBERTO DOS PASSOS (48) 8458 8636 / 8468 6213	ISTIVE DE MEDEIROS (48) 8427 9621 / 8413 4995
VALERIO SALES RAMOS (48) 8828 1619	WILSON DA SILVA (48) 3246 2313 / 8483 0067	PAULO ALBUQUERQUE (48) 9610 1042 / 9604 7407
JOÃO MARIA RODRIGUES (48) 8405 8206 / 3333 9520	DOUGLAS ROSA DE ÁVILA (48) 9924 2291 / 9842 9955	MARCOS SAUER DA SILVA (48) 9683 6059 / 8453 5929
ERNESTO DOS SANTOS (48) 8485 6930	RODRIGO DOS SANTOS REIS (48) 9658 4629	LUCAS MENDES DA LUZ (48) 8433 7548

Serviços terceirizados: uma tendência entre os condomínios

Redução de gastos e garantia da qualidade do serviço prestado estão entre os principais benefícios destacados por síndicos

Beatriz Carrasco

Administrar os funcionários de um condomínio de 16 torres e 512 apartamentos. A tarefa parece árdua, e realmente é. Esse é o caso do Garden Ville Residence, localizado no bairro Forquilha, em São José, que para facilitar o dia a dia, decidiu optar por uma tendência que ganha força na Grande Florianópolis: a contratação de serviços terceirizados. “A terceirização traz a garantia de que o serviço vai ser bem cumprido”, avalia a síndica, Daniely Cardoso, ao destacar que, além do baixo índice de faltas e da qualidade do trabalho prestado, a alternativa também diminui os custos.

As regras para terceirização do trabalho no Brasil sempre foram alvo de polêmica. Em 2004, foi lançado o projeto de lei n. 4330, que desde então ainda tramita no Congresso e acirrou ainda mais as discussões. A proposta permitiria esse tipo de contratação em qualquer atividade: nas chamadas atividades-meio (serviço necessário, mas que não é a atividade principal da empresa) e atividades-fim (a principal da empresa). Atualmente, a terceirização é permitida apenas para atividades-meio, e entre elas,



O síndico Luiz Kiyoshi Nakayama administra os condomínios Plaza du Soleil e Meridian Office

os serviços de vigilância, conservação e limpeza, os principais contratados pelos condomínios.

De acordo com o Sindicato das Empresas de Asseio, Conservação e Serviços Terceirizados do Estado de Santa Catarina (SEAC/SC), a procura pelos serviços terceirizados vem crescendo bastante na região, já que as empresas prestadoras são especializadas e inves-

tem em treinamento e qualificação dos profissionais. Entre as funções mais utilizadas nos condomínios, segundo o sindicato, estão as de serventes, garagistas, zeladores, recepcionistas de edifícios comerciais, jardineiros, vigilantes e porteiros.

“Quando falamos em benefícios da terceirização, podemos citar inúmeras vantagens, mas existem aquelas que são mais evidentes, como, por exemplo, a facilidade de organização e gerenciamento do controle de custos da empresa ou condomínio contratante, que consegue otimizar investimentos em prestação de serviços, como mão de obra, uniformes e equipamentos”, diz o presidente do SEAC/SC, Avelino Lombardi, ao afirmar que a elevação de custo quando se opta por funcionários próprios cresce, em média, de 15 a 20%.

SÍNDICOS APROVAM AS DUAS OPÇÕES

O Garden Ville Residence conta hoje com 18 trabalhadores terceirizados, que desempenham funções de limpeza e vigilância. “Temos a garantia do serviço e, principalmente, a garantia de que se o trabalhador faltar, outro virá em seu lugar. E em um condomínio desse tamanho, com 512 aparta-

mentos, qualquer falta prejudica o serviço de todos, e também a rotina dos moradores”, comenta a síndica Daniely. Ela, no entanto, relata que funções de escritório e zeladoria não são terceirizadas, pois a escolha foi por profissionais contratados pelo próprio condomínio.

O síndico Luiz Kiyoshi Nakayama, que administra os condomínios Plaza du Soleil e Meridian Office, ambos na Trindade, em Florianópolis, aprova a terceirização, mas também tem simpatia pelos

funcionários próprios. Ele explica que no Plaza du Soleil todos são terceirizados, enquanto no Meridian Office apenas os trabalhadores da vigilância noturna possuem esse tipo de contrato. “Estou satisfeito com os dois serviços, cada um com a sua característica. Os terceirizados trazem a segurança de que se faltarem haverá reposição, mas os funcionários próprios muitas vezes são os que mais vestem a camisa. Ambos fazem um bom trabalho”.

Dicas

Cuidados antes e após a terceirização

- Solicite referências e informações a outros condomínios ou instituições para as quais a empresa presta serviços
- Procure verificar se a empresa está legalmente constituída e em pleno funcionamento. No caso da segurança privada, exigir a documentação prevista na Lei n. 7.102/83 e Portaria n. 387/2006 do Ministério da Justiça – Polícia Federal, que é renovada anualmente
- Verifique se os funcionários terceirizados possuem as habilitações técnicas necessárias para

as funções a serem desempenhadas no condomínio

- Observe o uso dos equipamentos de proteção individual, bem como o cumprimento das normas estabelecidas em Convenção Coletiva de Trabalho firmada pela categoria (terceirizados)
- Para se certificar sobre a idoneidade da empresa, o contratante deverá exigir: certidões atualizadas e negativas de débito da empresa prestadora junto ao INSS, Receita Federal, prefeitura municipal e FGTS; contrato social e as alterações, com atenção para a composição societária.

PEREIRA JORGE
condomínios desde 1969

Precisando de assessoria realmente completa? Fale com quem entende do assunto!
Desde 1969 prestando serviços de qualidade e eficiência.

(48) 3225-1934



www.pereirajorge.com.br

Assessoria Contábil completa para Condomínios

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

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
(48) 3952.4800 | (48) 8382.2605 | (48) 8482.2607 - email: contato@grupovigsul.com.br
Rua Jonas Alves Messina, 94 - Bairro Santa Mônica - Florianópolis - SC - CEP 88035-010 - www.grupovigsul.com.br



Segurança se faz com confiança, terceirize seu condomínio com quem entende de segurança!

Vigilância Privada | Portaria e Controle de Acesso | Serviços Especializados

domrione@domrione.com.br 48 3257.0207 / 8445.8285

Rua Guimarães n°361- Forquilha - São Jose/SC

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
amplaempreiteira@gmail.com
www.amplase.com.br



ADELANTE
COBRANÇAS DE CONDOMÍNIOS

48 3222.5611 / 9632.5958

25 anos

trabalhando com qualidade

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

www.adelantecobrancas.com.br

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

**COBRANÇA GARANTIDA DE CONDOMÍNIO
ASSISTÊNCIA JURÍDICA QUALIFICADA
RECEITA INTEGRAL ANTECIPADA**



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