

Jornal dos Condomínios

ANO 15 - Nº 178 - SETEMBRO 2016 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

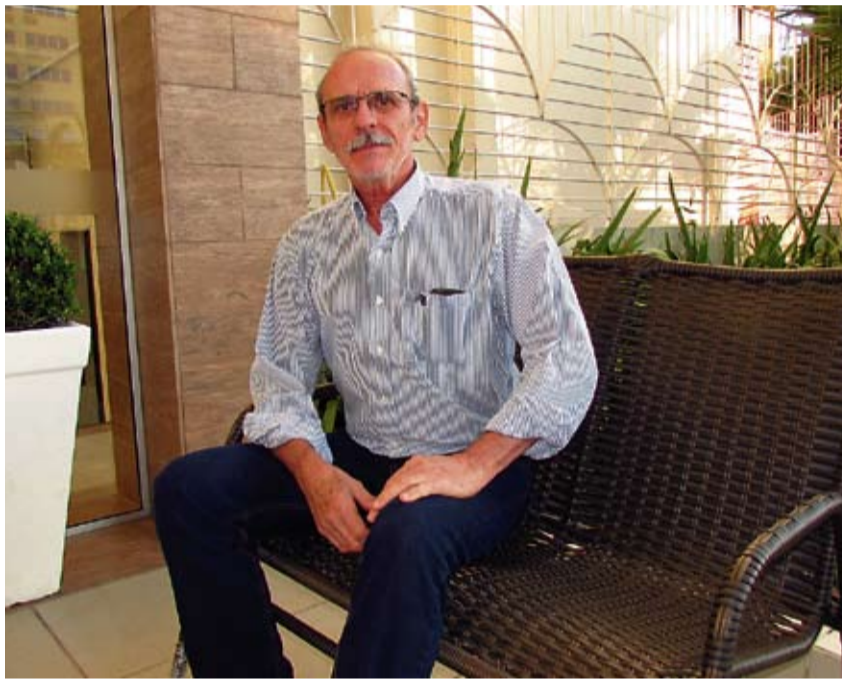
Informe mensal veiculado nas cidades de Balneário Camboriú, Itapema, Criciúma e Grande Florianópolis

O papel das administradoras na gestão dos condomínios

Com edifícios que mais parecem empresas pelo fluxo de caixa, a contratação de administradoras mostra-se cada vez mais essencial. Gestão de documentos e funcionários, serviços, orçamentos, pagamentos, cobranças, aumentam as rotinas burocráticas que mantêm os edifícios funcionando. A relação com a administradora também inclui a intimidade com os cofres condominiais e a cautela por parte dos gestores se faz necessária.

Síndicos e especialistas opinam sobre o papel das administradoras na gestão condominial.

Páginas 8 e 9



Carlos Alberto Lima é síndico do condomínio Forest Park, em Florianópolis

CONDOMÍNIO
SUMMIT

Evento traz a Florianópolis especialista em segurança Marcos do Val

Página 3

EM SC

ITAPEMA
Zeladores atentos à segurança

Página 11

DIREITOS

Separação impede ex-cônjuge de acessar imóvel?

Página 4

REDE DE VIZINHOS

Síndicos e Polícia Militar criam grupo interativo

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 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

VAI PINTAR O PRÉDIO?



30 ANOS
ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA

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

GRUPO ADSERVI 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

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

UNIÃO SERVIÇOS

- ♦ PORTARIA
- ♦ ZELADORIA
- ♦ LIMPEZA
- ♦ RECEPÇÃO

Condomínios e Empresas
Qualidade com melhor preço.
Solicite orçamento!

(48) 3286.1677 / 9685.2727
uniaoservicos@hotmail.com.br

Rua João Aldoff, nº100, Sala 2 - Ponte do Imaruim - Palhoça

Pontual COBRANÇAS

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 Deodora, 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

O importante papel das administradoras

Com edifícios que mais parecem empresas pelo fluxo de caixa e as rotinas burocráticas aumentando a cada dia, principalmente nos grandes empreendimentos, é difícil imaginar uma gestão sem o auxílio de uma administradora. Mas é preciso ficar atento, pois esta relação também inclui a intimidade com os cofres condominiais e a cautela por parte dos gestores se faz necessária. Na matéria especial desta edição entenda as funções de uma administradora de condomínios, como escolher e fazer a contratação e orientações de especialistas para estabelecer uma relação idônea e duradoura com aquela que atuará como 'sustentáculo' das funções desempenhadas pelo síndico.

Para a equipe do jornal, o pensamento diário é em como suprir o síndico leitor de informação que



respalde o seu dia a dia no condomínio. Um dos assuntos que mais tiram o sono dos gestores é a segurança dos moradores e de seu patrimônio. Pensando nisso, o Jornal dos Condomínios e Condomínio Summit promovem um evento especial em 26 de novembro, quando é comemorado o Dia do Síndico. Com o tema "Segurança em Condomínios", a celebração acontecerá no Centrosul, em Florianópolis, com programação das 14h às 20h, incluindo painel, palestra e debate com especialistas da área, entre eles Marcos do Val, brasileiro que chegou ao posto de instrutor da SWAT e é referência mundial em segurança pública. Saiba nesta edição mais detalhes desta comemoração e agende-se, pois os síndicos leitores são nossos convidados especiais.

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



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



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



MONITORAMENTO DE CÂMERAS E ALARMES

RASTREAMENTO VEICULAR

PORTARIA VIRTUAL

e muito mais. Khronos, a primeira em segurança.

grupokhronos.com.br

Khronos
SEGURANÇA



Evento traz a Florianópolis o especialista em segurança Marcos do Val

Em comemoração ao Dia do Síndico, Jornal dos Condomínios e Condomínio Summit promovem evento gratuito focado no tema segurança, com painel, palestra e debate com especialistas

Beatriz Carrasco

Sair do 'piloto automático' em atitudes simples do dia a dia pode evitar situações desagradáveis e que colocam até mesmo a vida em risco. Nos tempos atuais, o crescimento das cidades é desenfreado e, com ele, aumentam também a violência e a criminalidade. No universo dos condomínios, o cenário não é diferente: são cada vez mais comuns os casos de invasão de edifícios para roubos e assaltos.

Levando em conta essa preocupação com a segurança, que emerge como uma das prioridades da família brasileira, o Jornal dos Condomínios e o Condomínio Summit promovem um evento especial em 26 de novembro, quando é comemorado o Dia do Síndico. Com o tema "Segurança em Condomínios", a celebração acontecerá no Centrosul, em Florianópolis, com programação das 14h às 20h, incluindo painel, palestra e debate com especialistas da área, entre eles Marcos do Val, brasileiro que chegou ao posto de instrutor da SWAT e é referência no mundo em segurança pública. A participação é gratuita, com capacidade para 1.500 pessoas.

"Nas grandes cidades tem havido uma preocupação muito grande dos condôminos por conta da violência e de algumas falhas nos procedimentos. Quando você está na sua rotina do dia a dia, não percebe essas falhas que acabam acontecendo. O morador tem de entender que a responsabilidade não é só do porteiro ou do segurança, mas também dele, do vizinho, de todo mundo", comenta Marcos, que irá apresentar a palestra "Construindo uma Segurança de Elite para o seu Condomínio".

Além da palestra de Marcos, ha-



Marcos do Val, brasileiro que chegou ao posto de instrutor da SWAT/USA irá apresentar a palestra "Construindo uma Segurança de Elite para o seu Condomínio"

verá painel sobre os benefícios do Controle de Acesso (como RFID, biometria e facial) nos condomínios. A abordagem ficará por conta do especialista Luiz Augusto Pena de Ávila, que é desenvolvedor de sistemas há mais de 15 anos.

O evento contará ainda com debate com expertises sobre estratégias de integração entre segurança pública, condomínios e comércios, com Fernando José Luiz, que é coronel da reserva remunerada da Polícia Militar de Santa Catarina e consultor de segurança no setor condominial, além de Murilo Fleischmann, diretor de operações do Grupo Adservi e atuante há 12 anos na segurança privada em condomínios, autarquias governamentais e empresas privadas.

A Polícia Militar apresentará o programa Rede de Vizinhos PMSC, iniciativa da corporação em Santa Catarina em parceria com síndicos e condôminos que, em conjunto e utilizando o Whatsapp, trocam informações e se mobilizam ao perceber situações suspeitas em ruas

e bairros da cidade.

ORGANIZADORES

Para a diretora do Jornal dos Condomínios, Ângela Dal Molin, promover a segurança do condomínio e dos moradores é uma preocupação recorrente dos síndicos. "Discutir o tema trará subsídios aos gestores para fazer escolhas mais assertivas na hora da contratação de prestadores de serviços, orientações a funcionários e moradores, e implantação de tecnologias que promovam a segurança do condomínio", explica.

"É uma ação inovadora, procuramos fomentar informações sobre segurança, trazer ao nosso público o acesso a novos produtos na área de segurança e propor a confraternização. O síndico terá a oportunidade de aprender, ampliar sua rede de contatos e se descontraír com as atrações que estão sendo preparadas com muita dedicação por todos nós do Condomínio Summit", convida Everton Pitz, idealizador do Condomínio Summit.

DO BRASIL PARA A SWAT:

Marcos do Val é instrutor da SWAT desde 2000 e, além de membro honorário e primeiro estrangeiro a fazer parte da seleta corporação localizada no Texas (EUA), a Texas Tactical Police Officers Association (TTPOA), associação dos policiais da SWAT.

O palestrante foi o criador de técnicas inovadoras de imobilizações táticas, hoje difundidas em várias unidades policiais ao redor do mundo. Marcos ainda foi militar do exército brasileiro no 38º Batalhão de Infantaria.

Morador nos Estados Unidos durante anos, ele se es-

pecializou em resgate de reféns junto às SWATs. Hoje, é instrutor em imobilizações táticas, de resgate de reféns, abordagens táticas, retirada de suspeitos em veículos e planejamento operacional, para as unidades da SWAT e de grupos de operações especiais na Europa.

Fundador e instrutor- chefe do International Police Training (CATI), ele é o único brasileiro na história do setor de segurança pública a receber do governo dos Estados Unidos o famoso visto de trabalho "01", concedido somente para um seletor grupo que auxilia o Serviço de Proteção do país.

PROGRAMAÇÃO

14h – Abertura dos portões para o evento

15h – Painel abordando os benefícios que o Controle de Acesso traz para os Condomínios (RFID, Biometria, Facial, outros)

16h – Palestra com Marcos Do Val "Construindo uma Segurança de Elite para o seu Condomínio"

17h - Debate com especialistas sobre estratégias de integração entre segurança pública, condominial e de comércio (privado)

17h40 – Apresentação do programa Rede de Vizinhos PMSC, com representante da Polícia Militar de Santa Catarina

18h – Coffee break com música ao vivo e sorteio de brindes

20h – Encerramento

Como se inscrever:

As inscrições serão realizadas pelo site www.condominio-summit.com.br/eventos com o preenchimento de um formulário. A participação é gratuita e dirigida a síndicos. Mais informações no telefone (48) 9981-6180

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

PERGUNTE AO ARQUITETO



Giseli Santos de Andrade
Arquiteta
GTI AsBEA-SC
arguidois

Com a modernização das áreas comuns dos condomínios, os salões de festas tornaram-se uma boa opção para os moradores realizarem aniversários de crianças, encontro entre amigos e até festas de casamento. Para atender essa demanda variada qual o perfil recomendado na escolha dos móveis para o salão?

Quais as tendências mais usadas pelos decoradores? Como deve ser feita a limpeza?

A especificação de materiais nos acabamentos e mobiliários das áreas de uso comum é relevante no memorial descritivo do projeto de arquitetura de interiores e decoração.

No mobiliário planejado, é fundamental especificar o acabamento correto para cada finalidade. Para áreas de grande umidade, os móveis devem ser fabricados em MDF de alta resistência. Este, de maior valor agregado por receber triplo tratamento contra umidade, cupins e bactérias, possui também um inchamento até 70% menor que o MDP e MDF comum.

Os materiais mais indicados são teca, alumínio, plástico polipropileno e fibras sintéticas.

Para os revestimentos e estofamentos, encontramos tecidos com nanotecnologia, que podem ser resistentes à abrasão e impermeabilidade. Ainda há aqueles que não apresentam nenhum tipo de tratamento tecnológico, porém há os produtos industrializados que exercem a função específica e podem ser aplicados.

O que escolher? Depende da finalidade; tecidos acrílicos, couro sintético, algodão, linhos, camurça, lona, sarja, etc...

Pedras naturais, superfícies de quartzo, resinas acrílicas, madeira teca; possibilitam uma multiplicidade de usos na arquitetura de interiores e ambientações.

Tendências de mercado, estilos na decoração devem sempre levar em conta onde serão aplicados. Cada local tem sua força, sua identidade e estilo próprio.

O ideal é estar assessorado por um arquiteto, fundamental para o sucesso do trabalho.

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

Separação impede ex-cônjuge de acessar imóvel?

Proprietários e locatários têm direito de acessar condomínio após término de relacionamentos conjugais

Graziella Itamaro

Um casal se separa e a moradora solicita ao porteiro que não deixe o ex-marido entrar no prédio. Situações como esta são delicadas, porém mais comuns do que se imagina e geram dúvidas recorrentes e constrangimentos aos porteiros que não sabem qual a postura correta devem ter nesses casos e, por isso, precisam ser orientados.

Separação é sempre um assunto complexo e quando envolve divisão dos bens, como um imóvel, o assunto fica ainda mais complicado, pois pela lei ambos têm seus direitos assegurados. O direito de propriedade é garantido constitucionalmente, no artigo 5º e inciso XXII da Constituição Federal, e no artigo 1.228 do Código Civil. Mas então, até que ponto um condomínio pode proibir a entrada de uma das partes no condomínio caso aconteça a separação de um casal ou término de um relacionamento?

Segundo a advogada Thatiana Lund Maduell, o assunto é bem complexo e deve ser tratado com cautela pelo síndico, pois uma relação conjugal, quando termina, envolve diversos fatores sentimentais, e isso muitas vezes acaba refletindo em atitudes drásticas como, por exemplo, a tentativa de impedir que a parte oposta tenha acesso ao imó-



Os porteiros devem ser orientados para permitir ou não a entrada de ex-moradores

vel onde residia. "No caso de um casal morador do prédio vir a se separar e a ex-esposa, ou ex-companheira, em caso de união estável, solicitar aos porteiros que não deixem o ex-companheiro entrar no condomínio, a primeira orientação é a de que o síndico seja acionado, pois é importante, num primeiro momento, buscar conversar com as partes envolvidas a fim de se chegar a um acordo, para evitar mais brigas ou novos desentendimentos dentro das dependências do condomínio", orienta a especialista.

RESPONSÁVEL PELO IMÓVEL

Após a conversa inicial, a advogada indica que o síndico identifique quem é o responsável pelo imóvel oficialmente, ou seja, em nome de qual dos ex-cônjuges está o registro do imóvel ou o contrato de aluguel. "Se, neste caso, a nome da ex-esposa é o que consta no registro oficial, ela pode sim solicitar que a entrada do ex-marido seja impedida pelo condomínio. A única cautela que o síndico precisa tomar, além de verificar o responsável legal pelo imóvel, é solicitar que o pedido seja feito de maneira formal e assinada pelo requerente. E caso haja determinação judicial para impedimento de acesso ao imóvel por uma das partes, não há dúvidas, que também deve ser repassada a orientação aos porteiros e a referida decisão cumprida", esclarece Thatiana.

No caso de ex-namorado, a advogada ressalta que, se também constar no contrato de locação é,

portanto, oficialmente morador do condomínio. Desta forma, ele não pode ser impedido do acesso simplesmente por um requerimento da ex-namorada. Caso isso ocorra, o condomínio pode, inclusive, sofrer ação judicial. "Nenhum proprietário ou locatário que conste no registro de locação do imóvel pode ser impedido de acessar seu imóvel, senão por ordem judicial. Por isso é importante que o condomínio tenha sempre um cadastro atualizado de todos os imóveis, com os nomes de moradores, proprietários e locatários, para que possa tomar as medidas cabíveis em cada caso com maior rapidez e sem muitos problemas", alerta.

De acordo com Thatiana, se por ventura, a situação não for resolvida e houver resistência da parte que pretende impedir o acesso do ex-companheiro, o síndico pode solicitar o auxílio da polícia para conduzir a situação da melhor forma, evitando, inclusive, que o condomínio seja penalizado por qualquer ato ilegal que possa ocorrer. "O condomínio não tem legitimidade para impedir o acesso de um morador proprietário em seu imóvel e, caso isso ocorra, poderá o mesmo sofrer ação judicial. Aliás, neste caso não existe diferença entre casamento e união estável, pois os direitos do casal se equivalem", esclarece.

Em casos de violência doméstica e o imóvel esteja registrado em nome das duas partes envolvidas, a advogada explica que o mais indicado é que a mulher procure o judiciário como forma de proteger-se, solicitando medida protetiva. "De posse dessa determinação judicial, o condomínio tem legitimidade para impedir o acesso do agressor, mesmo que seu nome conste no registro como proprietário ou locatário", conclui Thatiana.

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

CG 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

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

absolute
www.absolute.cnt.br

Contabilidade e Administração de Condomínios

Gestão Administrativa | Recursos Humanos
Assessoria Contábil, Fiscal e Jurídica

Solicite um orçamento!
(48) 3047-2069

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

Sensato
PIONEIRISMO COMPROMISSO SOLIDEZ

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

FLORIANÓPOLIS
Rua Desadora, nº 200 F. andar
Edifício Dahl Arrem
Centro de Florianópolis / SC
(48) 3224.2585

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

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



PONTO DE VISTA

A (im)possibilidade de proibição dos condôminos de possuir animais domésticos

Mílard Zhaf Alves Lehmkuhl



O assunto de hoje tem relevância no cotidiano dos condomínios: A (im)possibilidade de proibição dos condôminos de possuir em suas áreas privativas animais domésticos ou até mesmo de circular com eles pelas áreas comuns. Pois bem, os animais de estimação são, para muitas pessoas, sinônimo de felicidade, sendo inclusive recomendados como forma de terapia, tamanha a alegria que trazem às pessoas que os prezam. No entanto, quando se vive em um condomínio, é necessário lembrar que nem todos os moradores estimam os animais, e é exatamente aí que começa o impasse.

Então, o que fazer quando o mascote de estimação não agrada a todos? Vamos lá, o Código Civil em seu artigo 1.336 dispõe sobre os deveres dos condôminos, sendo que dentre eles, o inciso IV prevê o dever do condômino de dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação. Ainda, prevê que o condômino não deve utilizar suas partes de modo prejudicial ao sossego, à salubridade, aos bons costumes e a segurança dos possuidores. No mesmo sentido, a legislação esparsa, através da Lei 4.591 de 1964, em seu artigo 19 dispõe que o condômino tem o direito de usar e fruir de sua unidade autônoma, segundo suas próprias conveniências e interesses, desde que respeitadas às normas de boa vizinhança. Dessa forma, quando um condômino resolve adotar um animal

e o mascote não causa prejuízos ao sossego, a segurança ou a salubridade dos condôminos, é vedado ao condomínio, seja por convenção ou até mesmo por regimento interno, proibir a presença deste animal na unidade autônoma, tendo em vista que estará desrespeitando o direito constitucional previsto no artigo 5º, inciso XXII da Constituição Federal de 1988, qual seja, o direito de propriedade. Isso posto, é possível afirmar que a mera falta de estima pelos animais não é motivo suficiente para não tolerá-los nas unidades autônomas dos condomínios, só sendo possível a vedação a animais que causem transtornos em razão de barulho, perturbando o sossego, agressividade, causando risco à segurança ou ainda, por ameaça a saúde dos condôminos.

Ultrapassada a análise da possibilidade de permanência de animais nas unidades autônomas, chegamos à questão po-

lêmica: a circulação dos animais domésticos nas áreas comuns. Também é vedado proibir? Em se tratando de áreas comuns, via de regra, o que predomina é o interesse da coletividade. No entanto, este interesse coletivo deve estar atrelado aos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade. Mas afinal, o que isso quer dizer? Bem, quer dizer que a proibição da circulação de animais nas áreas comuns pode ser considerada uma prática abusiva, tendo em vista que, ao passo que existe a permissão para mantê-los nas unidades autônomas, proibidos de circular nas áreas comuns é como determinar que permanecessem isolados em alguns metros quadrados, o que poderia inclusive, acarretar maus tratos, sendo passível de indenização. Então, a fim de evitar maiores transtornos, deve-se aplicar o princípio da proporcionalidade e da razoabilidade, sendo que nos casos em que haja incômodo de condôminos em relação aos animais domésticos, pode-se limitar, mas não proibir o seu trânsito pelas áreas comuns, estabelecendo por meio do regimento interno ou assembleia, regras para a circulação dos animais, desde que não abusivas e prejudiciais a estes.

Mílard Zhaf Alves Lehmkuhl, advogado especialista em Processo Civil, Direito do Trabalho e Processo do Trabalho, especialista em Psicodinâmica de Negócios e Profissional & Selfie Coach. Professor universitário e mestre em Ciência Jurídica pela UNIVALI.

INFORME CONDOMÍNIOS



NOTÍCIAS DE CONDOMÍNIOS E MERCADO IMOBILIÁRIO | SETEMBRO/2016

Fala Síndico!

Administração de Conflitos em Condomínios



Com o tema "Administração de Conflitos em Condomínios", o evento "FALA SÍNDICO!" acontece em outubro. No encontro promovido pelo SECOVI Florianópolis/Tubarão, em parceria com o Jornal dos Condomínios e a empresa Liga Sistemas de Segurança e Automação Predial, os participantes podem tirar todas as suas dúvidas sobre o assunto:

21/10 – Administração de Conflitos em Condomínios com Cristiano de Souza Oliveira (SP)

Horário: 8h30 – Wellcome Coffee

Local: CDL Florianópolis

Rua Felipe Schmidt, 679 – Centro, Florianópolis

Conheça o professor 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

Uma nova marca.
A liberdade de sempre.

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

GRUPO SUPORTE

(48) 3028 7023
gruposuporteSC.com.br



- Adm. de Condomínios
- Gestão Financeira
- Síndico Profissional

www.upcondominios.com.br
condominio@grupotecplan.com

Rua Des. Urbano Salles | 123 | Centro | Florianópolis/SC
Fone +55 (48) 3202-8855

GRUPO TECPLAN
www.grupotecplan.com

O barulho mora ao lado

Bares, casas noturnas, hotéis, postos de combustíveis: especialista lista os passos para resolver problemas com vizinhos ruidosos

Beatriz Carrasco

Todo síndico já se deparou com um morador barulhento, que incomoda os vizinhos e gera reclamações. Nesses casos, uma boa conversa - ou até mesmo multas - costuma surtir efeito. Mas e nos casos em que o barulho vem de outro imóvel da rua? Casas noturnas, bares, lanchonetes, postos de combustíveis, hotéis, e até mesmo festas em outro edifício, acabam tirando o sono do condômino que quer tranquilidade após mais um dia de trabalho.

A insatisfação dos moradores, então, acaba recaindo sobre o síndico, que pode seguir alguns passos, inclusive amparados pela lei, para resolver a situação. O primeiro deles é uma conversa amigável com o vizinho ruidoso, segundo orienta o advogado Gustavo Gesser. Se não houver resultado, a próxima iniciativa é buscar informações junto ao município sobre os horários e níveis de ruídos permitidos para o zoneamento em que o imóvel está localizado.

HORÁRIOS E INTENSIDADE DO SOM

Antes de partir para a segunda etapa, é importante saber que a Constituição Federal atribui aos

municípios a função de legislar sobre esse assunto. Assim, cabe à prefeitura definir os horários e níveis de intensidade dos sons ou ruídos tolerados em cada zoneamento, assim como fiscalizar e aplicar penalidades. De acordo com Gesser, em Florianópolis existe a Lei Complementar n. 003/1999, que estabelece: em áreas exclusivamente residenciais, o máximo permitido é de 45 decibéis no horário das 22h às 7h.

Embora a lei seja mais rígida no período noturno, nos outros horários também são listados os limites de intensidade de som ou ruído que devem ser respeitados. Ainda segundo a mesma lei da capital catarinense, a marca é 55 decibéis no período diurno (das 7h às 19h) e 50 decibéis no vespertino (das 19h às 22h). Para quem tem dúvidas sobre como medir esses valores, existem aplicativos gratuitos para celulares que fazem o cálculo.

ACIONANDO OS MEIOS LEGAIS

A conversa amigável não surtiu efeito e o vizinho continua extrapolando os níveis de barulho permitidos por lei? A solução, então, é acionar os meios legais - após já estar munido com as informações adquiridas junto ao município. Pa-



A síndica profissional Simone Monguilhott enfrenta problemas em dois condomínios que administra

ra isso, é preciso contratar um perito, como engenheiros civis, para realizar um laudo técnico atestando o nível de ruído.

Com base no documento, o síndico deve encaminhar uma notificação ao responsável pelo imóvel ruidoso, com aviso de recebimento (ARMP). "Assim, é possível que o vizinho se adéque aos níveis permitidos pela norma municipal que rege a matéria, dentro de um prazo razoável", ressalta Gesser,

que destaca a busca de alternativas antes que a Justiça seja acionada.

Caso os problemas persistam mesmo com a notificação, a sugestão do advogado é requerer a lavratura de um boletim de ocorrência, para que seja instaurado um inquérito policial para apurar a contravenção penal, descrita no artigo 42 do Decreto de Lei n. 3.688/1941. Nesse momento, também pode ser solicitada a intervenção de órgãos públicos fiscalizadores, como a Fundação Municipal do Meio Ambiente (Floram), que é a responsável em Florianópolis, e o Ministério Público de Santa Catarina (MPSC), caso a opção seja propor uma ação civil pública.

Após esse trâmite, o síndico poderá propor um processo judicial, sob pena de multa ao infrator. "É bom ressaltar que o êxito da demanda judicial estará con-

dicionado à produção de provas que demonstrem que o vizinho está exercendo o seu direito de propriedade em prejuízo à coletividade, o que poderá ser feito por meio de laudo pericial que ateste o nível de ruído emitido, depoimentos de testemunhas, boletim de ocorrência etc.", explica o advogado Gesser.

DO HOTEL AO ENTREGADOR DE LEITE

Na região central de Florianópolis, a síndica profissional Simone Monguilhott enfrenta problemas em dois condomínios. Em um deles, os moradores do edifício em que vivem 21 famílias são incomodados quase todos os dias pelo entregador de leite da lanchonete vizinha. "Ele chega gritando por volta das 5h, ou seja, durante o vigor da Lei do Silêncio Municipal", relatou Simone, que encaminhou notificações pedindo a colaboração do proprietário, porém sem resultados. "Ele disse que o entregador é pessoa de bom humor, que chega cantando alto, e grita a sua entrega. Ponto final".

O outro caso da síndica envolve um hotel de grande porte, que fica próximo a um condomínio com 111 famílias. "Há uma poluição sonora incerta, que pensamos ser causada pela caldeira, que trabalha o dia inteiro e fica ainda mais evidente durante a noite, com um barulho incessante", contou Simone, que apelou para uma representação junto ao MPSC. O órgão, então, solicitou provas citadas pelo advogado Gesser e "demonstrou pronto interesse em resolver nosso problema", disse a síndica, que atualmente prepara a documentação com o auxílio de um advogado membro do Conselho, que se propôs a ajudar, evitando gastos.

Lohn

Esquadrias e Vidros

Equipe técnica treinada e capacitada para identificar e oferecer solução personalizada para cada projeto.

Soluções Termoaústicas

Esquadrias de Alta Performance.

O Sistema Termoaústico Lohn produz conforto térmico e redução significativa do ruído externo. Com os perfis branco, laminado ou em cores, da VEKA Brasil, oferecemos solução diferenciada ao instalar internamente uma esquadria, não alterando fachada e garantindo a máxima eficiência termoaústica.

48 3247-6714 | www.lohnesquadrias.com.br | Showroom: Gd.Fpolis, Criciúma, Curitiba e Bain.Camboriú (47 3264 9119)

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

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

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
- ✓ Cisternas
- ✓ Lajes

- ✓ Piscinas
- ✓ Terraços
- ✓ Banheiros

- ✓ Manutenção em Telhados
- ✓ Venda de Material
- ✓ Reformas em Geral

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO email: improjel@ig.com.br

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

Renovação da fachada: uma necessidade

Adaptação a novas tecnologias e demandas da vida moderna fazem condomínios investirem em projetos que contemplem todos os elementos da fachada

Beatriz Carrasco

O lar é um local de abrigo, por isso grande parte das pessoas tem prazer em dar a ele características que demonstrem seus gostos e personalidade. A fachada, por sua vez, é uma marca externa dessa identidade, então sua renovação costuma estar nos planos tanto de proprietários de casas, como dos moradores de condomínios. Além da beleza e do conforto, a iniciativa traz a valorização do imóvel e, é claro, mais satisfação para quem ali vive.

No caso dos condomínios, a proposta ganha força pelo envelhecimento dos edifícios – muitos construídos nas primeiras fases de verticalização das cidades –, e também pelas necessidades da vida moderna, como adaptação a novas tecnologias e reforço da segurança. Com a complexidade que envolve esse tipo de reforma, que deve contemplar a preferência da maioria dos condôminos e elementos técnicos da infraestrutura da construção, os projetos arquitetônicos direcionados emergem como uma tendência.

QUANDO A RENOVAÇÃO SE FAZ NECESSÁRIA

Localizado no Centro de Florianópolis, o Condomínio Gemini decidiu dar uma nova cara à fachada. O projeto abrange toda a área externa do edifício, incluindo os pisos do acesso ao pavimento térreo, a requalificação da área comum e da guarita para reforçar a segurança. A reforma teve início recentemente e é acompanhada de perto pelo morador Olavo Kucker, que é engenheiro e membro da comissão de obras do residencial.



A reforma está em andamento no condomínio Gemini e o projeto prevê a inclusão de muro de vidro e local adequado para o lixo

“O edifício já está com uma certa idade e foi necessária uma manutenção nas áreas que possuem impermeabilização”, relatou Olavo, ao destacar a valorização do patrimônio com a iniciativa. O conselheiro contou ainda que, com a reforma aprovada em assembleia, foi feita uma pesquisa de escritórios de arquitetura, para avaliar portfólios e orçamentos. A opção de contratar um especialista teve como foco a criação de um bom projeto – que já inclui a visualização do resultado final –, e também uma forma de “evitar discussões desgastantes e desnecessárias” entre os condôminos.

Uma das responsáveis pelo projeto é a arquiteta Andréa Hermes Silva, que relata o crescimento da busca por esse tipo de reforma. “Além da renovação dos materiais, como troca de esquadrias e colocação de revestimentos, há também a busca de adequação a novas tecnologias, que inclui a troca de ar-condicionado de janela para Split”, exemplifica a profissional.

MODERNIDADE SEM PERDER O CHARME

Para acompanhar de perto todas as etapas da nova roupagem do condomínio, uma assembleia autorizou a criação de uma comissão de obras com vários condôminos, incluindo Olavo. Os responsáveis, então, ficaram com a tarefa de fazer a ponte entre as preferências dos moradores e as sugestões das arquitetas. “Com a necessidade de fazer esses serviços de manutenção veio também o intuito de deixar o edifício mais moderno, mas sem perder as características originais. Pois o projeto arquitetônico original é excelente”, frisou o conselheiro.

Entre as tendências atuais está a utilização de materiais com alto grau de desempenho e menor manutenção, aponta a arquiteta Andréa, como cerâmicas, placas de composto de alumínio e até mesmo fachadas ventiladas. “As cerâmicas são procuradas em função da grande diversidade de cores, formatos e texturas, com um custo competitivo. E o alumínio por ser um material de grande resistência a intempéries e com facilidade de



instalação”, detalha.

Outros componentes atuais são as esquadrias com melhor isolamento acústico – para evitar o velho problema de transtornos com barulho –, além de painéis ou brises de alumínio, “que criam volumes, escondem equipamentos e dão maior proteção em função da incidência do sol”, acrescenta a arquiteta. As cores mais indicadas, por sua vez, são as claras ou neutras, em função da baixa absorção de calor. Os tons mais fortes são usados nos detalhes das composições.

Para quem deseja que o condomínio ganhe um ar de modernidade, mas ao mesmo tempo não fique datado com modismos – que rapidamente se tornam obsoletos –, a arquiteta alerta: “difícilmente um projeto não irá ficar marcado pela época em que foi concebido. A própria oferta de materiais acaba gerando essa demanda, porém não necessariamente deve seguir um modismo. Sempre procuramos fazer uma composição de materiais e cores que ‘conversem’ com o entorno e valorizem a edificação”.

SAIBA MAIS

O condomínio está sem verba para reformar?

Aos condomínios que têm pouco para investir em um projeto especial de renovação de fachada, a arquiteta Andréa lista algumas dicas:

- Investir em um bom projeto que possa ser executado em etapas: “o ideal é fazer um ‘masterplan’, listando todas as interven-

ções necessárias e suas prioridades, para que possa ser executado em etapas, conforme a disponibilidade financeira do condomínio”.

- Realizar pequenas intervenções com resultados visíveis, “como renovar a guarita, reformar o jardim, melhorar a comunicação visual, e lavar e pintar a fachada e o muro frontal”.

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



O papel das administradoras na gestão dos condomínios

Com edifícios que mais parecem empresas pelo fluxo de caixa, a contratação de administradoras mostra-se cada vez mais essencial. Mas é preciso ficar atento: as fraudes existem, e podem ser evitadas com medidas simples

Beatriz Carrasco

As cidades se desenvolvem e com elas as demandas internas e externas dos condomínios. Gestão de documentos e funcionários, serviços, orçamentos, pagamentos, cobranças: as rotinas burocráticas que mantêm os edifícios funcionando chegam a superar até mesmo as de pequenas empresas. Nesse contexto, fica cada vez mais difícil imaginar a gestão sem o auxílio de uma administradora. Mas, afinal, qual é o papel delas na administração condominial?

“A figura da administradora é uma das peças que mais se transmutou com o tempo. A simples função contábil e de registros documentais evoluiu

a uma gama de serviços”, comenta o advogado Leonardo Borchardt. Nessa evolução, no entanto, não se pode confundir: a administração em si é de responsabilidade exclusiva do síndico. Sendo assim, a empresa serve como ‘sustentáculo’ das funções desempenhadas pelo gestor, destaca Borchardt.

Por deliberação em assembleia, o condomínio pode ainda transferir poderes de representação ou administrativos à administradora, acrescenta o advogado Cristiano de Souza. “Logo, a função da administradora dependerá da contratação, podendo ser de consultoria, assessoria, ou mesmo de representante em alguns temas, com poderes administrativos efetivos”, detalha.



Nilson José Goedert, síndico do Condomínio Coral Tower, em Florianópolis

tam nas mãos da administradora é necessário ter atenção na contratação, pois de tempos em tempos é noticiado algum caso de administradora que prejudica os cofres condominiais”, alerta o advogado Leonardo.

Sendo assim, a idoneidade da empresa deve ser pesquisada antes da escolha, assim como é necessário um acompanhamento constante após a contratação, frisa Leonardo. Para isso, antes de firmar o contrato faça uma pesquisa de mercado das credenciais da empresa (idoneidade, sócios, capital e certidões negativas de débito), e também das garantias ofertadas pela administradora.

Depois, realize uma vigília constante, observando entradas e saídas condominiais e conferindo o valor de cada obrigação, para constar qualquer afastamento do procedimento correto. “Por fim, existem algumas amarras possíveis na Convenção, como a limitação de gastos sem a aprovação em assembleia, que auxiliam na blindagem condominial”, observa Leonardo.

Em caso de troca da administradora, devem-se levar em conta as regras convencionais e contratuais, além de deliberar a decisão em assembleia. Feito isso, faz-se a notificação sobre a rescisão, “determinando a entrega dos registros confiados à próxima prestadora de serviços”, explica o advogado.

Entendendo as funções da administradora

No mercado há inúmeras administradoras e seus atributos particulares. Alguns serviços, no entanto, são intrínsecos à função primordial que elas desempenham, comenta o advogado Leonardo. Entre eles estão: contabilidade condominial (incluindo a previsão orçamentária), gerenciamento dos arquivos documentais, emissão dos documentos de cobrança do rateio de despesas aos condôminos, e assessoramento ao síndico e conselho fiscal.

Com mais de 16 anos de

existência, o condomínio Forest Park, localizado no bairro Coqueiros, em Florianópolis, já contou com dois síndicos profissionais, tendo o último indicado uma administradora em 2008, que permanece até o momento. Atualmente, a gestão do edifício é do morador e síndico Carlos Alberto Lima, que relatou que a decisão de contratar a empresa foi feita em assembleia, por conta de vários problemas que ocorriam na época.

“Entendo que, pelo volume de serviços e responsabilidades

que recaem sobre o síndico, tanto civis e legais quanto operacionais, é difícil a administração de um condomínio sem o auxílio de uma administradora”, avaliou Carlos, que compartilha a mesma opinião do síndico Silvio Hernani Fernandes, do Residencial Torre de Castella, no bairro Floresta, em São José. No caso do segundo gestor, a administradora foi contratada assim que o condomínio foi entregue, há 10 anos. “É impossível administrar sem esse auxílio”, classificou.

Sem prejuízos: escolhendo a administradora

Aos condomínios que decidem pela primeira vez contratar uma administradora, o processo é simples, sendo o primeiro passo a convocação de uma assembleia para discutir o assunto. O quórum necessário para aprovação, por sua vez, é por maioria simples, esclarece o advogado Cristiano. Depois, chega uma etapa importante: escolher a empresa. “Como as finanças condominiais transi-

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, distribuimos produtos de higiene e limpeza, oferecendo soluções adequadas para os clientes, buscando reduzir custos e satisfazer suas necessidades.



GRUPO GT



PRODUTOS E SERVIÇOS



SERVIÇOS TERCEIRIZADOS

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



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.gtcontabilidade.com.br

gtc@gtcontabilidade.com.br





Carlos Alberto Lima, síndico do condomínio Forest Park, localizado no bairro Coqueiros, em Florianópolis

Os tipos de contrato

Existe uma gama de serviços oferecidos pelas administradoras, com diferentes planos para as necessidades de cada tipo de condomínio. Entre eles está a opção denominada cogestão – muito adotada pelos condomínios –, em que a empresa exerce as funções básicas de contabilidade e gerenciamento de documentos. “O mercado oferece planos para contratação em que diversas outras responsabilidades do síndico são exercidas pela administradora. Naturalmente, via de regra, quanto maior a responsabilidade da administradora, maior o valor do contrato”, observa o advogado Leonardo.

Escolhido o melhor plano que atenda às necessidades do condomínio, chega o momento de firmar o contrato, que deve descrever de maneira minuciosa as funções e responsabilidades da empresa. “O contrato de serviços deve descrever com clareza quais os serviços envolvidos na contratação e, dependendo do risco de cada serviço ofertado, qual a garantia condominial em caso de descumprimento”, destaca Leonardo.

Nesse quesito, o advogado Cristiano ainda frisa que o condomínio pode buscar apoio de um profissional da área jurídica, que tem conhecimento técnico para analisar e elaborar o documento. “Assim, são verificados e descritos os interesses de ambas as partes,

as responsabilidades claras, penalidades, forma de rescisão e como proceder, com prazos para entregas de documentos, e, por último, formas adequadas de solução de conflitos que podem se instaurar”, comenta.

O contrato de cogestão foi o escolhido nos edifícios dos síndicos Carlos e Silvio, assim como no Condomínio Coral Tower, também localizado no bairro Coqueiros, em Florianópolis. Segundo o síndico, o contador Nilson José Goedert, as principais funções da administradora no local são a prestação de contas, o cumprimento de obrigações fiscais e tributárias, a emissão de boletos e cobrança, além de renovação de alvarás.

Silvio e Carlos ainda citam outras incumbências da empresa que estão incluídas em contrato, como a elaboração da previsão orçamentária, assessoria jurídica, disponibilidade para consultas online de documentos e emissão da segunda via do boleto, elaboração de contratos com prestadores de serviços em manutenção, e participação em reuniões ordinárias e extraordinárias.

“A nossa administradora nos auxilia dando total suporte para que o síndico consiga fazer a sua gestão com a melhor eficiência possível”, comenta Silvio, ao relatar que há bastante proximidade com a empresa.

Da mensalidade à administração da conta

A mensalidade firmada com a administradora depende da complexidade do condomínio. No cálculo, são levados em conta quesitos como número de unidades, folha de pagamento, área de lazer e volume financeiro administrado. Quanto ao valor, é possível fazer uma boa negociação, já que o mercado da área é concorrido. “A numerosa multiplicação de empresas oferecendo serviços de administradora traz consigo a possibilidade de boas negociações em prol do condomínio”, destaca o advogado Leonardo.

Uma dúvida frequente envolve o pagamento de taxas extras, como do 13º salário, que são cobradas por algumas administradoras. Segundo Leonardo, a contratação da empresa não inclui relações protegidas pela CLT, portanto “não existe qualquer obrigatoriedade legal para

o pagamento de um 13º salário”. Existe, porém, uma prática de livre negociação, em que algumas empresas fazem a cobrança considerando as despesas com seus funcionários.

O tipo de conta estabelecida também é alvo de incertezas para os síndicos, que têm como opções a conta pool ou vinculada à administradora. Na conta pool, a verba do condomínio fica junto à de outros edifícios administrados pela empresa, e toda a movimentação econômica fica a cargo da administradora. Os riscos dessa escolha surgem porque o síndico não tem controle da movimentação por meio dos extratos, apenas por relatório da administradora. Pode-se, no entanto, tornar obrigatória a assinatura de ambas as partes para emitir os cheques.

Na conta vinculada, por sua vez, fica apenas a verba do con-

domínio, de modo que o síndico pode ter mais controle sobre as finanças. Nesse caso, é possível firmar uma procuração à administradora para que a empresa emita cheques da conta, ou apenas o síndico poderá assiná-los. Vale ressaltar que essa opção acaba gerando mais taxas bancárias, o que encarece o contrato com a administradora. Alguns condomínios ainda optam por ter contas separadas: na pool ficam as despesas ordinárias, e na vinculada as extraordinárias.

“A regra do condomínio é a transparência, logo não há total transparência em conta pool. Falências ou fraudes, no entanto, podem ocorrer de qualquer forma, se o condomínio não fizer sua parte de conferir e avaliar as contas por meio do seu conselho fiscal”, alerta o advogado Cristiano.

Fraudes e má gestão: é preciso ficar atento

O Condomínio Coral Tower enfrentou problemas de fraude da administradora na gestão anterior à de Nilson. Atualmente, o processo está na Justiça para que o prejuízo seja reavido, e o síndico lista algumas medidas para evitar esse tipo de situação: “antes de tudo, o síndico e o conselho fiscal devem acompanhar tudo que é realizado, desde as cobranças e certidões negativas de débito, até alvarás e balancetes mensais”.

No Forest Park, por sua vez, a má gestão resultou na substituição de mais de duas administradoras, até que ficasse estabelecida a atual, desde 2008. “Historicamente, já tivemos problemas de má gestão, resultando em pagamento de contas atrasadas e incorrendo em

multas e juros. Também tenho conhecimento de condomínios que já tiveram grandes prejuízos financeiros cometidos por fraudes”, comentou o síndico Carlos, que também adota a ampla participação do conselho fiscal.

Para prejuízos como esses, os advogados Leonardo e Cristiano listam algumas medidas de segurança que os condomínios podem solicitar às administradoras, entre elas seguro, título de capitalização, “ou mesmo por patrimônio em si”, orienta Leonardo. Cristiano ainda destaca a importância da fiscalização constante, “seja pelo conselho, seja pelas assembleias que aprovam as contas”.

Caso a fraude já tenha ocorrido, o primeiro passo é buscar

um advogado, para que o prejuízo seja recuperado e os envolvidos tenham sua responsabilização penal. “Tal desempenho somente pode ser efetivado com o acompanhamento de perito habilitado, que indique o exato prejuízo ocasionado”, observa Leonardo.

Embora haja riscos em qualquer tipo de contrato firmado entre duas partes, é boa a avaliação sobre o trabalho das administradoras, tanto pelos advogados quanto pelos síndicos. “O serviço é essencial e indissolúvel à administração condominial, com prestadores de serviços seríssimos e dignos de admiração. Porém, como existe intimidade com os cofres condominiais, toda cautela faz-se necessária”, finaliza Leonardo.




REFORMAS PREDIAIS

(48)
3257.1919

www.schnelempreiteira.com.br




Há mais de 30 anos



- Reformas Prediais
- Impermeabilização
- Lavação de Caixa D'água
- Reformas em geral

contato@retoquefinal.com.br
www.retoquefinal.com.br



Fone: (48) 3034-2108
Cel: (48) 9663-1948
Rua José Antônio Tomaz, 229 - Sl 106
Bela Vista - São José /SC



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

Curso **Excelência em atendimento** para porteiros ocorre em outubro em Florianópolis

Investir na qualificação dos funcionários é uma medida fundamental para manter o edifício bem cuidado e mais seguro, até porque os condomínios se modernizam diariamente. São mudanças de tecnologia, de atribuições e de posturas que exigem dos colaboradores maior conhecimento profissional.

Com o objetivo de oferecer qualificação para o setor o Secovi Florianópolis / Tubarão em parceria com o Jornal dos Condomínios - através da Universidade Seco-



vi- promovem o curso de Excelência em Atendimento para Porteiros voltado a funcionários de condomínios. O conteúdo trata do dia a dia do porteiro de edifícios e fornece orientações para o relacionamento com os moradores, dicas de postura e atribuições para o atendimento a visitantes e prestadores de serviços e recebimento de encomendas, entre outros assuntos.

O curso será realizado nos dias 5 e 6 de outubro de 2016 no CDL Florianópolis com duração total de 6 horas/ aula. Informações e inscrições através do e-mail: servicos@secovifloripa.com.br ou (48) 3223-1440.

Serviço:

Curso Excelência em atendimento para porteiros

Dias: 5 e 6 outubro

Duração: 6h/a - 2 tardes, das 14h30 às 17h30

Professor: Luiz Antônio Rubin

Local: CDL Florianópolis - Rua Felipe Schmidt, 679 Centro, Florianópolis

Conteúdo:

Atendimento ao Condômino

Tratamento X Atendimento

O morador é grato?

Excelência no Atendimento

Momento da verdade

Formas de comunicação

Falhas na comunicação

Dicas para uma escuta ativa

Exercícios

Comportamento do Porteiro na Portaria

Atribuições com visitantes, com as encomendas, prestadores de serviço/concessionárias, com os moradores, cotidiano.

Dicas de postura e comportamento

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

Σ XATO

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



PORTARIA REMOTA ORSEGUPS

ABRA AS PORTAS PARA A TRANQUILIDADE.

A Portaria Remota é um sistema inovador de gerenciamento que controla o acesso de condomínios à distância. É a tecnologia da Orsegups oferecendo mais segurança com menos despesas de funcionários e folhas de pagamento.

VANTAGENS MAIS



- Segurança
- Controle
- Tranquilidade

MENOS



- Riscos
- Despesas
- Preocupação



ORSEGUPS.COM.BR

Zeladores atentos à segurança

Seminário realizado em Itapema destaca o papel do zelador para o cumprimento das regras de segurança nos condomínios

Graziella Itamaro

Como o próprio nome diz, o zelador deve zelar pelo bom andamento de diversas atividades na rotina do condomínio e, entre outras atribuições, tem papel fundamental na garantia da segurança.

Embora não exerça diretamente a função de segurança, este profissional tem contato com a gestão diária do condomínio, pois conhece bem as normas e o funcionamento da estrutura interna e, por isso, pode ajudar na prevenção estando atento às situações de risco, exigindo o cumprimento das normas. “Com ou sem outros colaboradores, o zelador deve dispensar especial atenção à segurança”, explica o consultor em segurança, Fernando José Luiz, que proferiu palestra sobre o tema no XIII Seminário dos Zeladores, realizado pelo Núcleo das Administradoras de Condomínios, da Associação Empresarial de Itapema (Acita).

Apesar de a segurança ser um dever do Estado, o especialista ressalta que todos têm sua parcela de responsabilidade e podem contribuir na prevenção de práticas criminosas. “A segurança exige comprometimento de todos e quem reside em condomínio, compartilhando ambientes comuns, deve seguir normas e condutas, pois com planejamento e cooperação, é possível prevenir a prática de ações criminosas no condomínio. E com treinamento, orientação e fiscalização podem-se proporcionar serviços com mais qualidade”, destaca.

Na avaliação do especialista, o zelador deve se preocupar com a segurança, pois essa atitude bene-



Palestra sobre segurança reuniu funcionários de condomínios em Itapema

ficia tanto os condôminos como os funcionários. “É importante que o zelador tenha consciência de que não é seguro o descumprimento das normas, como por exemplo, trabalhar com janelas e porta aberta na portaria, ou ser prestativo em atender alguém, ignorando a segurança, apenas para agradar os condôminos”, ressalta Fernando.

De acordo com o profissional, cabe ao zelador auxiliar os demais funcionários nas tarefas de prevenção, em especial no controle de acesso de pessoas e veículos ao prédio, na circulação de condôminos, visitas, empregados do condomínio ou de prestadores de serviços. “Todas as pessoas devem ser identificadas e quando autorizado o acesso, devem ser registradas a entrada e a saída. Além disso, a passagem das informações a cada troca de turno na portaria também é fundamental para manter todos cientes das ocorrências”, explica.

INTEGRAÇÃO

O consultor destaca que, quando integradas, a segurança humana, as ferramentas tecnológicas e a estrutura física adequada são mais eficientes para manter o padrão de segurança planejado e, portanto, cada zelador deve se adequar à realidade do condomínio e utilizar os recursos disponíveis.

No entanto, ele afirma que, identificar uma situação insegura e agir diante dela não é uma tarefa simples. Por isso, qualquer movimento estranho de pessoas ou veículos nas imediações do condomínio, nas portas e portões de acessos, entrando ou saindo do condomínio, quando não autorizados, podem caracterizar uma situação insegura. “O acionamento da polícia deve ocorrer sempre que houver a prática de algum crime, contravenção ou a iminência de fatos semelhantes”, completa.



SEMINÁRIO DOS ZELADORES

O Seminário dos Zeladores faz parte do calendário realizado pelo Núcleo das Administradoras de Condomínios, da Associação Empresarial de Itapema (Acita) e tem como público-alvo os profissionais dos condomínios administrados pelos núcleos. “O objetivo é integrar e promover a instrução dos colaboradores”, explica Elke Georg, da Ética Assessoria Contábil e Administração de Condomínios, uma das integrantes do Núcleo empresarial.

Promovido com o patrocínio de empresas da região, o encontro aconteceu no dia 25 de agosto e contou com a presença de 260 profissionais de condomínios atendidos pelas administradoras que compõem o Núcleo da ACITA. Segundo Elke, foram apresentadas palestras, realizados sorteios de brindes e uma apresentação do Grupo de



Elke Georg presenteia zeladora participante do evento

Teatro Galpão que, patrocinado pelo Jornal dos Condomínios e SCOND Condomínios Inteligentes, mostrou com humor situações vivenciadas pelos zeladores no dia a dia do prédio resolvendo problemas que costumam afetar muitos moradores.



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



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



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

ERRAMENTAS ELÉTRICA



MOTORES ELÉTRICOS

LAVADORAS DE PRESSÃO

WWW.ELETROCOELHO.COM.BR



**ECONOMIA
SEGURANÇA
TECNOLOGIA**

**PORTARIA
VIRTUAL**



**FALE COM SEU
SÍNDICO**

**3033.5030
SCSEG.COM.BR**

Braço direito na gestão

Subsíndicos são um importante auxílio para a divisão de tarefas na administração diária dos condomínios

Graziella Itamaro

Para dar conta de administrar grandes empreendimentos, principalmente os que possuem vários blocos, muitos síndicos contam com o auxílio de subsíndicos, que como importantes parcerias na administração do condomínio, dividem as tarefas para não sobrecarregar o trabalho do gestor.

Há quatro anos morador do Residencial Vale das Pedras, em Brusque, Demírio Barth já está no terceiro mandato como subsíndico e foi síndico uma vez. Ele relata que sempre teve liberdade para agir, até porque sempre buscou defender o bem de todos. "Procuramos dividir as tarefas para não sobrecarregar apenas uma pessoa e também temos ótima parceria com a administradora do condomínio", relata.

Segundo Demírio, todo morador pode ser síndico ou subsíndico, basta se interessar pela gestão do condomínio e partici-

par ativamente, mas não pode jamais se esquecer da importância do respeito e do trato educado com todos, por isso é bom começar como subsíndico para adquirir aos poucos experiência na função.

CONVENÇÃO

De acordo com o advogado de Brusque, Rogério Bitencourt, no Código Civil a figura do subsíndico não está normatizada, ou seja, não há qualquer previsão legal quanto às suas atribuições. Porém, a criação do cargo de um ou mais subsíndicos, dependendo do tamanho do condomínio, e suas atribuições, eleição, periodicidade, remuneração, podem ser deliberados na convenção, explica. "A convenção pode incumbir ao cargo a representatividade legal do condomínio quando houver impedimento, renúncia ou falecimento do síndico, e inclusive, convocar nova eleição e, substituí-lo quando necessário, se assim estiver previsto. Porém, o subsíndico só assume na ausência esporádica e



Demírio Barth já foi síndico e está no terceiro mandato como subsíndico do Residencial Vale das Pedras

não definitiva", ressalta Rogério.

Segundo o advogado, com as atribuições e autonomia definidas pela convenção do condomínio, o subsíndico também pode substituir o síndico nos casos de

férias, viagem, ou doença desde que estejam previstas na convenção. Entretanto, nada impede que tenha funções coadjuvantes ao síndico na administração diária do condomínio, como um tra-



balho em parceria. "Em ambos os casos, ele responde ao condomínio e não ao síndico, ou seja, não há subordinação entre eles, portanto, quando estiver exercendo a representatividade legal do condomínio possuirá responsabilidade civil e criminal sobre seus atos ou omissões", salienta.

Rogério explica que, com relação à remuneração do cargo, é possível que o subsíndico exerça a atividade remunerada ou que se beneficie com isenções, especialmente em grandes condomínios. "Será na convenção onde se definirá a possibilidade de obter ou não remuneração e isenções. Entretanto, é possível alterar a remuneração em assembleia, desde que convocada para este fim e aprovada por maioria absoluta dos membros, e que não haja previsão contrária na convenção", esclarece.

Nova UTI do Hospital Infantil Joana de Gusmão.

Mais conforto e cuidado para as crianças da Grande Florianópolis.

O Governo de Santa Catarina inaugurou mais uma grande obra em Florianópolis. Agora, a Unidade de Terapia Intensiva do Hospital Infantil Joana de Gusmão passa a contar com mais leitos e maior capacidade de atendimento, além de novos equipamentos de última geração. Foram destinados **R\$ 13 milhões** para a obra, de um total de mais de **R\$ 130 milhões** investidos em saúde na Grande Florianópolis. Isso é cuidar das pessoas. É cuidar do futuro.



saude.sc.gov.br



GOVERNO DE SANTA CATARINA

Secretaria de Estado da Saúde



Canal Aberto

FRAÇÃO IDEAL

A nossa convenção fala em Fração Ideal para todas as despesas. O nosso condomínio possui 7 lojas completamente independentes do prédio e que pertencem a uma empresa. Nenhuma ainda foi alugada ou vendida, desde 2010. A pergunta é a seguinte: pela primeira vez - através de procuração - um concorrente a síndico se valeu dos votos destas 7 lojas. Discordo porque enquanto uma cobertura paga R\$ 800 de condomínio e cada loja paga R\$ 75, como os votos podem ser iguais? A convenção não fala sobre votação. Como já disse, menciona fração ideal em rateios de despesas.

Paulo Reis Filho

Para começar, importante explicar que fração ideal é a proporção que cada unidade autônoma (cada condômino) possui do terreno onde está construído o condomínio e das partes comuns (corredores, escadarias, salão de festas, poço de luz, etc.).

Dito isto, cada unidade condominial (leia-se fração ideal), tem garantido o seu direito de opinião, manifestação e de voto. Frisa-se que o voto deve ser proporcional à fração ideal do condômino, salvo se na convenção condominial houver disposição discrepante.

O voto proporcional à fração ideal do condômino está previsto no artigo 1.352, parágrafo único, do Código Civil e artigo 24, §3º da Lei de Condomínio (Lei n. 4.591/64).

Assim, na hipótese da convenção condominial ser omissa e não disciplinar que o voto será por

unidade, deverá prevalecer a legislação vigente, ou seja, o voto dos condôminos nas assembleias deverá ser proporcional à fração ideal.

Para conhecimento, veja os artigos citados:

Artigo 1.352 do Código Civil: Salvo quando exigido quórum especial, as deliberações da assembleia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais. Parágrafo único. Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio.

Artigo 24 da Lei n. 4.591/64 (Lei de Condomínio): Haverá, anualmente, uma assembleia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na Convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas. §3º Nas assembleias gerais, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno e partes comuns, pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da Convenção.

Diogo Silva Kamers
OAB/SC 29.215
Geraldo Gregório Jerônimo Advogados
Associados Ltda.
(48) 3222 25 05

SOBERANIA NA ASSEMBLEIA

Aprovamos um reajuste no condomínio ano passado e o síndico, por sua exclusiva opção, não o aplicou. Que ação pode ser tomada pelo condomínio?

Luiz Afonso / São José

As matérias aprovadas pela assembleia geral obrigam o síndico, o conselho consultivo e todos os condôminos, salvo quando for contrária à lei, à convenção do condomínio ou aos direitos subjetivos dos condôminos. Por isto que se diz que a assembleia geral é soberana, desde que dentro da sua competência. No caso em questão, inicialmente, recomenda-se que o conselho consultivo do condomínio, ou os próprios condôminos notifiquem o síndico para que cumpra a decisão assemblear, aplicando o reajuste ao valor das contribuições condominiais. No entanto, caso o síndico, instado a cumprir os termos da notificação, permanecer inerte, há duas soluções para o caso: primeiramente

convocar uma assembleia com o fim específico de destituir o síndico, com votos de condôminos que representem, no mínimo, a maioria absoluta, nos termos do art. 1.349 do Código Civil, de modo que o síndico que venha a ser eleito (ou aquele que lhe preceder após a destituição do síndico) regularize a situação; ou ingressar em juízo com uma ação cominatória de obrigação de fazer com pedido inicial de tutela antecipada antecedente, para que o síndico seja obrigado a promover o reajuste das contribuições condominiais. Em qualquer caso, é de se ressaltar que, comprovada a má-fé do síndico ao não promover o reajuste das taxas condominiais, estará ele sujeito à reparar os danos materiais suportados pelo condomínio com a ausência de majoração das contribuições.

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



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

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



Reservatórios limpos o ano todo

Higienização periódica dos reservatórios de água melhora a qualidade de vida dos condôminos

Graziella Itamaro

Com a proximidade do verão síndicos e gestores começam a se preocupar com algumas manutenções, como por exemplo, a limpeza de cisternas e caixas d'água para evitar a proliferação de bactérias que se reproduzem mais em períodos quentes, limo ou outros elementos indesejáveis.

Utilizadas para o armazenamento da água e indispensáveis tanto para a higiene como o consumo humano, esses locais devem ser limpos a cada seis meses, conforme recomendações da Vigilância Sanitária. A Portaria n. 2914 de 2011 do Ministério da Saúde é a que determina os padrões para água potável e deve ser seguida por todos. "Os sedimentos e lodos que se acumulam no fundo dos reservatórios são um habitat para bactérias, protozoários e vírus e constituem um sério risco para saúde dos usuários. Por isso, a legislação recomenda a limpeza dos reservatórios de água a cada seis meses ou até mesmo antes desse período se for detectada qualquer contaminação", explica a engenheira química Silvana Quaresimim.

Síndica profissional, Gizele Silveira tem uma agenda organizada para fazer a higienização em todos

os condomínios que administra na mesma semana, assim consegue descontos. "Faço entre o mês de julho e agosto, deixando assim os reservatórios limpos para o verão. Também aproveito para verificar a fiação, boias e bombas, fazendo uma manutenção preventiva", relata.

Para conferir os serviços, ela costuma exigir da empresa contratada fotos do antes e depois da limpeza, material a ser usado e o certificado assinado pelo responsável técnico. "Uma boa vedação com tampas nas caixas d'água e cisternas também é de extrema importância, pois qualquer descuido poderá contaminar a água com insetos, folhas, pássaros", diz a gestora.

Síndico do condomínio residencial Bellas Artes, em Balneário Camboriú, Osvaldo Castilho sempre procurou realizar a limpeza e desinfecção a cada seis meses. Além disso, utiliza tampas herméticas e filtros de partículas para manter a higiene do local. Porém, tinha problemas com a desinfecção dos reservatórios, pois o local onde o trabalho é efetuado fica em ambiente de difícil acesso, o que requer confiança na contratação e fazia com que dependesse dos relatórios emitidos e de fotos que podiam não retratar com fidelidade as condições estruturais



A síndica profissional Gizele Silveira agenda a limpeza dos reservatórios de todos os condomínios na mesma época e consegue descontos

das áreas. "Tivemos casos em que precisamos realizar uma intervenção após a limpeza devido à obstrução causada pelo ar na rede de abastecimento das unidades. Também encontramos resíduos de obra deixados no fundo dos

reservatórios, como pedaços de concreto, mantas de impermeabilização, tubos de PVC e ferro galvanizado, que com a esfregação sedimentam e somente podem ser retirados com aspiração. Sem falar no desperdício de água ao esvaziar todo o reservatório para poder fazer este tipo de limpeza", relata.

SEM DESPERDÍCIO DE ÁGUA

Mergulhador profissional e especialista em limpeza de reservatórios, Duarte Antônio da Cruz Junior explica uma nova forma de higienização onde, mergulhadores utilizando trajes selados e esterilizados, podem fazer a aspiração da sujeira do fundo e pare-

des com o sistema hidráulico em pleno funcionamento e sem que os condôminos fiquem sem água. Ao fazer a limpeza com o método sem esvaziamento, existe um descarte máximo de 20% da água junto com os sedimentos. Porém, o sistema é reabastecido durante o processo, sem a necessidade de desativar bombas e boias, pois seria um grande transtorno e desperdício se desfazer de toda a água. "Aproveitando que estamos no reservatório, já fazemos uma inspeção em rachaduras ou deslocamento de placas de concreto e utilizamos câmeras com transmissão em tempo real, onde os responsáveis podem acompanhar o trabalho na íntegra através de um monitor", descreve.

Duarte conta que já encontrou desde restos de obra, escadas, baldes e também insetos como baratas e ratos em decomposição. "Estamos falando de água para consumo humano e, mesmo que muitas pessoas não bebam dessa água, ainda assim a utilizam para escovar os dentes, tomar banho, lavar os alimentos, dar banho no bebê. Portanto, sempre existe um contato direto com a água, o que pode ocasionar alguma contaminação".

A engenheira Silvana orienta que após a limpeza, seja feita a desinfecção bacteriológica da água e do reservatório. "Para a desinfecção é necessário a adição de produtos químicos com ação bactericida, registrados na ANVISA e com as dosagens calculadas de acordo com o volume de cada reservatório" e alerta para a necessidade da emissão do Certificado de Limpeza e Higienização com validade de seis meses, onde constam a data da realização dos serviços e a assinatura do responsável químico da empresa.

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

INTERVENÇÃO SUB

REPOSIÇÃO DE REJUNTE, TROCA DE AZULEJOS E RALOS DE PISCINAS

EMITIMOS CERTIFICADO DE GARANTIA DA HIGIENIZAÇÃO

SEPARAÇÃO IN SITU DE R\$180,00

47 3083.8846
9943.5794 / 9181.1959
Atendemos todo o estado

Condomínios
Empresas
Hotéis

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

A melhor solução em Envidraçamento de Sacadas



PERSONAL
EVOLUTION

48 3341-0880

www.personalevolution.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

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

Aririú - Palhoça - Santa Catarina

GUIA DE FORNECEDORES

Aqui o síndico encontra produtos e serviços para condomínios | Encontre mais fornecedores acessando www.condominiosc.com.br/fornecedores

ÁGUA / SISTEMAS DE TRATAMENTO / CAPTAÇÃO

Faça uma escolha inteligente!



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

AIRTON BOMBAS

48 3282-5427

contato@airtonbombas.com

Impermeabilização com garantia

(48) 9171-2169

Assistência Autorizada Schneider

DESCARTÁVEIS / MATERIAL LIMPEZA



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

(48) 3248.0500

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

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS



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



Preço, Qualidade e Rapidez

Especializada em: Projetos Reformas • Restauração Lavação • Pintura

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

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

Construção em geral



Especializada em Condomínios

www.baladi.com.br

Fixo (48) 4104 2318 Cel. (48) 8403 5303

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

VISTORIAMOS SUA OBRA!



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

www.cymaco.com.br

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

[48] 3348-0047

Recupere e valorize o seu imóvel com a especialista em Retrofit



EPEC empresa júnior

Escritório Piloto de Engenharia Civil da UFSC

(48) 3721-5540

Estudo e Laudo Técnico Acompanhamento de Obras Manual de Manutenção Predial

www.epec-ufsc.com.br



Especializada em condomínios

(48) 3028 7155 / 8808 8924

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

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

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



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

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

Parcelamos sua obra!

(48) 8408-7970

(48) 8818-2509

Especializada em impermeabilizações!

futuraobras@gmail.com

JJBENITEZ Engenharia e Impermeabilizações

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

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

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



Especializada em: Pinturas Prediais Impermeabilizações Reformas em geral

CONTATO@PNOVEPINTURAS.COM.BR

WWW.PNOVEPINTURAS.COM.BR

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

(48) 3258-5655

(48) 8467-4583



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



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

pravalierengenharia@gmail.com | www.pravalierengenharia.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

ENERGIA FOTOVOLTAICA



Reduza sua conta de Energia

TRANSFORME SEU TELHADO EM FONTE DE ENERGIA LIMPA

www.ensolarecia.com

(48) 9834.4535

Ensolar Energia Fotovoltaica luiz@ensolarecia.com

MANUTENÇÃO ELÉTRICA



CERTIFICADA NR NR NR NR

Potecas - São José/SC

adm.danter@gmail.com | (48) 9633.3484 | 8800.3113 | 9821.9421

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.

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 lagos artificiais

Caixa D'água

(48) 3207 8235

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

SÍNDICO PROFISSIONAL

Problemas na gestão do seu condomínio?

Síndico Profissional

Profissional com larga experiência em Gestão de empresas de médio e grande portes e Gestão de Condomínios. Formado em Administração de Empresas com Curso de Especialização em Adm. de Condomínios e Síndico profissional

Convenção e Regimento Interno | Enquadramento à legislação vigente Previsão orçamentária | Gestão de pessoas, financeira e de materiais Negociação de Contratos de prestadores de serviços | Manutenção predial e estrutural (preventiva e corretiva) | Gestão de acessos de pessoas, veículos Segurança condominial | Foco na racionalização de recursos e redução da taxa Arbitragem e Intermediação de conflitos.

Otávio Luiz (48) 9153-3852 (vivo) | e-mail sindico.otavioluiz@gmail.com

Síndicos e Polícia Militar criam grupo interativo

Programa Rede de Vizinhos da PMSC chega aos condomínios do Itacorubi promovendo troca de informações entre síndicos, moradores e a polícia

Beatriz Carrasco

Uma iniciativa que une síndicos, porteiros, moradores e a Polícia Militar de Santa Catarina (PMSC) vêm mobilizando quem vive e trabalha em condomínios da rodovia Amaro Antônio Vieira, no Itacorubi, em Florianópolis. É a Rede de Vizinhos PMSC – também conhecida como Vizinho Solidário Interativo –, programa em que condôminos e policiais, em conjunto e utilizando o Whatsapp, trocam informações e se mobilizam ao perceber situações suspeitas em ruas e bairros da cidade.

Mais comum em regiões compostas por casas, como a Vila da Cruz, no Rio Tavares, e a Barra da Lagoa, o programa começa a ganhar também a adesão de moradores de condomínios, como é o caso do Itacorubi.

PROGRAMA QUER EXPANDIR ADESAO NO ITACORUBI

Na rodovia Amaro Antônio Vieira e seus quase 5 km, rodeada de condomínios residenciais, o síndico Albert Peres, que administra o Metropolitan Park 1, resolveu levar a ideia a outros colegas da vizinhança. Juntos, eles procuraram o



Síndico Albert Peres faz a entrega de equipamentos aos representantes da Polícia Militar

comando do 4º Batalhão de Polícia Militar, comandado pelo tenente-coronel Marcelo Pontes, e em que o capitão Rafael Régis de Souza participa ativamente do programa.

Em fase de implantação na Amaro Antônio Vieira, o projeto já conta com nove condomínios. A ideia de Albert é que outros 17 edifícios da região ainda façam a adesão. “O capitão Régis quer implantar já com os nove condomínios. Vamos marcar a implantação para o final de setembro ou início de outubro”, contou Albert, ao detalhar que as reuniões incluem os porteiros e síndicos, que recebem

dicas de como agir frente a diferentes situações.

Em contato frequente com a PM, Albert entregou ao capitão Régis, no início de setembro, um smartphone e um tablet para uso da guarnição, que é composta por dois policiais e uma viatura, para atender à Rede de Vizinhos. “Conseguimos com fornecedores a doação do smartphone e do tablet para uso dessa guarnição da PM”, comemorou.

O síndico Admir Roberto Ronsoni, do Residencial Las Vegas, também faz parte da mobilização da rodovia Amaro Antônio Vieira.

Para ele, quanto mais síndicos participarem, melhor será a eficiência do programa. “Convoco todos os condomínios da avenida a participar e apoiar mais este projeto de bela iniciativa. Eu, como síndico do Residencial Las Vegas, e em consonância com todos os moradores, apoio esse projeto”, disse.

PARA PARTICIPAR DA REDE DE VIZINHOS

O primeiro passo para participar da Rede de Vizinhos é a comunidade se reunir, informou a PM. Depois, é preciso procurar o comandante da área mais próxima e marcar uma reunião, para definir as diretrizes do programa, de acordo com a região. Ainda segundo a corporação, os resultados são bons na redução de crimes como furtos e roubos.

No regulamento da PM sobre o projeto, é descrito o dever dos integrantes do grupo de avisar sobre qualquer evento suspeito, como carros estacionados por muito tempo, pessoas paradas em frente à residência e indivíduos desconhecidos na área.

“Se qualquer ocorrência desa-

gradável acontecer, o membro deverá informar no grupo. Se durante a noite o vizinho observar movimentação suspeita, deverá imediatamente avisar o grupo, e ligar para a Polícia Militar no 190. No momento em que o cidadão passar a fazer parte do programa Vizinho Solidário, este não poderá mais se recusar a ajudar um membro e também terá a certeza de que será ajudado em situações de risco”, destacou a PM.

AS REGRAS

Para participar da Rede de Vizinhos é necessário cumprir algumas regras, como evitar discussões, debates e críticas que não tenham relação com o objetivo do grupo. Também não são permitidas publicações de correntes, “bom dia” ou “boa noite” e outros assuntos que não constem nas orientações.

“O grupo passará a contar com apenas três moderadores, que serão responsáveis pelo cumprimento das regras, como a exclusão de membros sem foto, de moradores de outros bairros ou que tenham descumprido as regras do grupo”, detalhou Albert.

Saiba mais

Como implantar a Rede de Vizinhos no seu bairro

- Mobilize seus vizinhos.
- Com a vizinhança (moradores e/ou comerciantes) mobilizada, procure o comandante da Polícia Militar do seu bairro.
- O comandante local estudará a viabilidade da estratégia de Rede de Vizinhos PMSC para a localidade.

A intenção do programa é a de

que os vizinhos atuem em cooperação, se associem para fomentar parcerias, fortalecer as relações interpessoais e a cidadania ativa do bairro. Ainda, pretende melhorar a relação entre a polícia e a comunidade, além de aumentar a vigilância natural, a fim de prevenir e restaurar problemas de ordem pública, garantindo a incolumidade física das pessoas e do patrimônio, afirmou a PM.

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

SEGURANÇA PORTARIA PORTARIA REMOTA JARDINAGEM MANOBRISTA LIMPEZA RECEPCIONISTA

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

DOMRIONE

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 nº361- Forquilhas - São Jose/SC

ampla Restauro e Pintura Predial

questão de confiança

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

Especializada em Condomínios 48 3337.0889 / 9175.9900
 amplaempreiteira@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

48 3222.5611 / 9632.5958 Rua Felipe Schmidt, 249 - SI 1211 - Centro Comercial ARS - Fpolis - SC

COBRANÇA GARANTIDA DE CONDOMÍNIO
ASSISTÊNCIA JURÍDICA QUALIFICADA
RECEITA INTEGRAL ANTECIPADA

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