

# Jornal dos Condomínios

ANO 15 - Nº 176 - JULHO 2016 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

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

## Tecnologias: quando o conforto vira problema

Com a intensa concorrência no setor imobiliário, os novos empreendimentos são entregues com tecnologia de ponta e a ideia do conforto levada ao extremo. Parece um sonho, não? Mas depois da entrega do empreendimento esses aparatos logo começam a apresentar defeitos, e a manutenção surge como um grande problema para os moradores e principalmente para os síndicos responsáveis pela gestão do edifício.

# Páginas 8 e 9



Silvania de Carvalho Meireles é vigilante em condomínio na Capital

## Mulheres ganham espaço em condomínios como porteiras, zeladoras e vigilantes

# Página 7

EM SC

CRICIÚMA

Norma regulamenta trabalho em altura

# Página 12

CATEGORIA

Criada a Associação de Síndicos de Santa Catarina

# Página 3

ECONOMIA

Os benefícios do projeto de iluminação

# Página 6



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

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

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

**20 ANOS**  
**Tech New**  
Arquitetura & Consultoria  
Especializada em Condomínios

- Pinturas prediais
- Laudos técnicos
- Tratamento estrutural

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

**GRUPO ADSERVI** 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) 3224.3585

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

/SensatoContabilidade  
@SensatoContabilidade  
Sensato.com.br



# Quando o conforto vira problema

O mercado de imóveis é um setor bastante competitivo e, cada vez mais, as construtoras têm de inovar e buscar estratégias para conquistar clientes. Para se destacar das concorrentes e apresentar um diferencial, muitos empreendimentos apresentam tecnologias novas que prometem mais conforto e facilidades para a vida dos moradores. A matéria especial desta edição foi sugerida por síndicos leitores que relataram problemas com tecnologias e inovações encontradas em novos empreendimentos que não possuem serviço de manutenção e acabam se tornando um problema para os moradores e, sobretudo, para os síndicos responsáveis pela gestão do edifício. Saiba a posição de síndicos e entidades sobre o assunto.

Uma novidade para o setor é o anúncio da criação oficial da Associação de Síndicos do Estado de Santa Catarina, a ASDESC. A inspiração inicial para delinear a associação partiu da necessidade de regulamentação da profissão de síndico profissional – um Projeto de Lei que trata do assunto está parado na Câmara dos Deputados. Aberta aos síndicos de função e profissionais, e também aos moradores, a associação tem como intuito principal trazer benefícios a todos que vivem nesse tipo de moradia no estado catarinense. O Jornal dos Condomínios como sempre atento ao setor participou da assembleia que oficializou a criação da associação e traz a notícia aos leitores.

Você sabia que o condomínio pode optar por contratar um seguro que cobre a respon-



**Em assembleia todos aprovam a constituição da Associação dos Síndicos Profissionais de Santa Catarina. Na foto Angela Dal Molin, diretora do Jornal dos Condomínios, com a comissão de síndicos fundadores da associação, em Florianópolis**

sabilidade civil não só do condomínio, mas também do próprio síndico? Veja nesta edição que apólices mais completas garantem segurança para quem ocupa o cargo e está sujeito a multas e penas judiciais.

Assunto interessante é a presença cada vez mais marcante das mulheres em funções que até pouco tempo era ocupada por homens. O universo dos condomínios não para de crescer e, com ele, a diversidade, em que mulheres passam a ocupar funções de porteiros, zeladoras e vigilantes nos condomínios. Conheça a experiência dessas mulheres

que quebram tabus e impõem respeito.

Nesta edição, trazemos outros assuntos de interesse do leitor como a manutenção de elevadores, projetos de iluminação que se mostram eficazes tanto na economia quanto na segurança dos condomínios, e o novo colunista do Jornal e Portal CondomínioSC o advogado Mílard Zhaf Alves Lehmkuhl comentando sobre a necessidade de o condomínio ter um endereço eletrônico.

**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

**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**

**CLEANING Express**  
Higienização com resistência e alta tecnologia

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

(48) 3207.2907 | 9680.9298

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

www.cleaningexpress.com.br

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

**INTERVENCAO SUB**

REPOSIÇÃO DE REJUNTE, TROCA DE AZULEJOS E RALOS DE PISCINAS

47 3083.8846  
9943.5794 / 9181.1959  
Atendemos todo o estado

Condomínios  
Empresas  
Hotéis

EMITIMOS CERTIFICADO DE GARANTIA DA HIGIENIZAÇÃO

SERVIÇO A PARTIR DE R\$180,00

www.intervencaosub.com.br contato@intervencaosub.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



**Única Estação de Tratamento de São José**



**(48) 3304-4444**

**www.imediatadesentupidora.net.br**

9629.5420 (48) 8505.6993 imediatadd@hotmail.com



# Assembleia oficializa criação da Associação de Síndicos de SC

Objetivo da entidade é fortalecer a categoria, estreitar relações e dar apoio a todos os síndicos do estado catarinense

Beatriz Carrasco

Tomar decisões, resolver problemas e lidar com o dinheiro de inúmeras famílias. A tarefa não é fácil e essas são apenas algumas das responsabilidades que cabem aos síndicos dos condomínios. Para fortalecer a categoria e facilitar a interação entre as pessoas que exercem o cargo, foi anunciada a criação oficial da Associação de Síndicos do Estado de Santa Catarina, a ASDESC. Aberta aos síndicos de função e profissionais, e também aos moradores, a associação tem como intuito principal trazer benefícios a todos que vivem nesse tipo de moradia no estado catarinense.

Segundo o síndico profissional Edgar Francis, que foi eleito presidente provisório, a ideia de criar a ASDESC segue a tendência de grandes polos, como São Paulo, Curitiba e Brasília, que já possuem suas organizações. Até o momento, 50 pessoas manifestaram o interesse imediato em se associar. "A diretoria da associação se comunica por meio de grupos criados desde o ano passado, que une aproximadamente 250 síndicos de diferentes bairros, a princípio da Grande Florianópolis", detalhou Edgar, ao citar que o próximo passo é estabelecer conexão com grupos também de Balneário Camboriú, Itajaí e Criciúma.



Síndicos reunidos para eleição da diretoria provisória e criação do estatuto da Associação

## REGULAMENTAÇÃO

A inspiração inicial para delinear a associação partiu da necessidade de regulamentação da profissão de síndico profissional – um Projeto de Lei que trata do assunto está parado na Câmara dos Deputados. "Em virtude da profissionalização da função, começou a surgir a necessidade de regulação dessa classe. Um dos objetivos é buscar junto aos poderes públicos essa regulamentação", disse o presidente da entidade, ao contar que a ideia vem sendo amadurecida desde o ano passado.

Para os síndicos profissionais Rangel Correa Vargas e Neide Aparecida Carvalho, que atuam na Grande Florianópolis e ocupam cargos na diretoria da ASDESC, essa união é fundamental para dar respaldo tanto na regulação da pro-

fissão quanto nos processos que envolvem a rotina dos condomínios. "A união da categoria é importante para que as pessoas tenham visibilidade de que o síndico profissional é uma pessoa preparada, especializada e que está fazendo o seu trabalho como outra função qualquer", comentou Neide.

Além de dar apoio, a associação também irá apurar a responsabilidade dos profissionais na tomada de decisões. "Além de organizar os síndicos profissionais do Estado para melhorar a visão que as pessoas têm da profissão, a ideia é criar um órgão de classe, uma área para apurar quem leva algum prejuízo ao condomínio, e fazer com que essa pessoa seja penalizada pela associação. É um incentivo para que todos façam um trabalho correto", explicou Rangel.

## DO SÍNDICO PROFISSIONAL AO DE FUNÇÃO, O BENEFÍCIO É PARA TODOS

Embora tenha sido fundada por síndicos profissionais e um dos objetivos seja caracterizar e dar visibilidade à categoria, a ASDESC terá um formato democrático, que pretende estreitar a relação também com os síndicos de função e moradores. "A associação conta com pessoas de áreas bem distintas, incluindo síndicos de função, que poderão trocar informações para complementar um ao outro ao exercer a atividade", detalhou Edgar, ao acrescentar que o quesito de caracterização do cargo de síndico profissional será fruto de discussão em um futuro próximo.

A assembleia de fundação ocorreu em 8 de julho, com eleição da diretoria provisória e criação do estatuto da associação, que contou com uma comissão. O próximo passo, agora, é criar o regimento e investir na divulgação da ASDESC em todo o Estado. "Depois vai haver uma assembleia geral com definição da diretoria definitiva. Ainda não está escolhido o local, mas vamos convocar em veículos de grande circulação e marketing direto", adiantou Edgar.

## MANUAL

Um manual de boas práticas é uma das ações que será ação viabilizada pela associação. No docu-

mento, serão detalhados os melhores caminhos para realizar cada atividade, baseado nos depoimentos dos associados. "Queremos nortear as atividades do síndico, com tudo que pode ser feito no condomínio, mas que cada um faz do seu jeito. A ideia é disponibilizar o que dá certo, também como forma de contribuir com quem assume a função pela primeira vez", detalhou o presidente sobre a iniciativa, que contará com respostas para dúvidas comuns e assessoria.

"A associação vai trazer muito mais credibilidade, com respaldo e segurança para os dois lados. O manual de boas práticas, por exemplo, vai reduzir o caminho das pessoas na tomada de decisões, evitando resoluções erradas, destacando fornecedores com credibilidade e promovendo a troca de experiências. Isso vai ajudar muito a todos nós", comentou Neide. Para que todas as atividades da associação sejam desempenhadas da melhor maneira, haverá ainda um código de ética, com comissão que já conta com três associados, que darão atendimento a todas as demandas dos condomínios.

Para participar da associação, basta enviar email manifestando interesse para [associação@edgarfrancis.com.br](mailto:associação@edgarfrancis.com.br).

Confira a composição da diretoria da ASDESC no Portal [www.condominiosc.com.br](http://www.condominiosc.com.br) no link: <http://goo.gl/kc9ycF>

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

(48) 3322.3579 / (48) 3028.3579

Rua Doutor Heitor Blum, 553 - Estreito - Florianópolis/SC



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](mailto:domrione@domrione.com.br) 48 3257.0207 / 8445.8285

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

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

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

Cobrar o condomínio não precisa ser uma dor de cabeça.

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

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

Consulte-nos sem compromisso:  
47 3368.5150

Personnalité  
COBRANÇAS





# O elevador parou. E agora?

*Sinônimo de comodidade e agilidade, elevadores podem ter vida útil longa com manutenção periódica e uso adequado*

Por Graziella Itamaro

**P**ensados para facilitar a locomoção nos edifícios, os elevadores são um dos equipamentos mais usados nos condomínios e, quando por algum problema param, as confusões são inevitáveis, principalmente se alguém fica preso e o socorro demora a chegar.

O síndico André Rosa Nunes conhece bem os problemas quando o equipamento não funciona. Para reduzir os incômodos e garantir a segurança, André conta com uma empresa que presta serviço de manutenção e inspeção preventiva nos aparelhos a cada 15 dias e a qualquer momento pode solicitar a visita para verificar os equipamentos. "É importante ficar atento às peças que estão sendo trocadas e a cada três meses solicitar à empresa contratada um histórico dos serviços realizados. Além disso, quando há troca de peças sempre é bom exigir que a peça trocada fique no condomínio, para ter certeza que foi trocada", indica.

## MANUAL DE UTILIZAÇÃO

Síndico profissional em condomínios da Grande Florianópolis, Fábio da Cunha Campos explica que, nos edifícios mais próximos do mar, os elevadores são afetados pela ação da maresia, que pode causar problemas como oxida-



**O síndico Fábio da Cunha Campos elaborou um manual com informações sobre o funcionamento do elevador**

ções de componentes eletrônicos, inclusive as placas de comandos e os sensores. Outros problemas comuns ocorrem nos relés, roldanas, botoeiras e sensores de porta.

Para reduzir os danos, o gestor solicita rotineiramente aos técnicos alguns testes programados de componentes, como interfone de socorro, botão de pânico, funcionamento de nobreak, iluminação de emergência e kit resgate. "Sempre que necessário, também fazemos a lubrificação do motor, troca dos cabos, testes nos quadros de coman-

do, impermeabilização da casa de máquinas e pintura da carcaça do motor", relaciona.

Além de todos os cuidados, Fábio sugere ainda manter um manual sobre o funcionamento básico do elevador para entender as diversas situações que podem ocorrer, como descarga elétrica, falta de luz, alagamentos, resgate de passageiro preso, e outras situações.

O profissional lembra ainda sobre o uso do seguro do condomínio para danos dos elevadores. "Se o seguro não for contratado com

## NOVA LEI EM SÃO JOSÉ

Em São José, na Grande Florianópolis, foi publicada em 13 de junho deste ano a Lei n. 5.566/2016 que torna obrigatória a fixação de aviso contendo orientação de como proceder em caso de pane nos elevadores instalados em prédios residenciais e comerciais do município.

A lei determina que os prédios dotados de elevadores ficam obrigados a fixar no interior de suas cabines um aviso contendo as seguintes informações:

I - Se o elevador parar entre os andares, mantenha a calma, pois o perigo não é eminente;

II - Acione o botão do alarme ou utilize o interfone para pedir ajuda;

III - Não force as portas. Se as portas abrirem, não tente sair por conta própria, o elevador pode voltar a funcionar quando você estiver saindo. Aguarde autorização".

Os prédios terão o prazo de 60 (sessenta) dias, a partir da publicação da lei, para fixarem o quadro de aviso nos elevadores. A não observância da lei sujeitará os infratores à multa pecuniária, a ser estipulada pelo Executivo Municipal.

conhecimento, pode causar prejuízo ao condomínio, pois as condições da cobertura de danos elétricos, que atende aos danos dos elevadores, variam muito entre as seguradoras", explica.

## USO CORRETO

Gerente de empresa especializada na instalação e manutenção dos equipamentos, Gilberto Silva alerta para a importância dos cuidados na utilização diária, como por exemplo, respeito ao limite de carga, funcionamento de interfones e alarmes, uso de acolchoado de proteção para evitar danos na

cabina principalmente em mudanças, e evitar que ocorram vazamentos de água e infiltrações em áreas próximas ao elevador. "Quando o equipamento recebe uma boa manutenção e é usado de forma adequada, não é comum a existência de defeitos repetitivos. Porém, observa-se uma incidência maior de chamados quando há a ação de efeitos externos, como por exemplo, oscilações bruscas de energia e chuvas intensas em uma determinada região", explica.

O técnico ressalta que é no momento da manutenção que são realizadas as verificações tanto dos itens responsáveis pelo bom funcionamento do equipamento como, principalmente, dos aspectos relacionados à segurança dos usuários.

Segundo Gilberto, caso seja detectada alguma condição que envolva o mínimo de risco de segurança para os usuários, deve-se providenciar imediatamente a substituição ou então, interditar o equipamento.

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



(48) 3258.9597 | (48) 9805.2313

[gmprestadoreservicos@yahoo.com.br](mailto:gmprestadoreservicos@yahoo.com.br)  
[www.gmportaria.com.br](http://www.gmportaria.com.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

**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](http://www.otis.com)



## PONTO DE VISTA

### Endereço eletrônico do condomínio

Uma ferramenta facilitadora de comunicação e necessária à qualificação

O assunto do momento, tanto nos condomínios quanto na sociedade em geral, é a entrada em vigor do novo Código de Processo Civil. Isto porque diversas foram as mudanças, inovações e reflexos trazidos por ele, nos mais variados âmbitos da sociedade. Tendo em vista que o nosso principal interesse neste meio é tratar dos condomínios, trago aqui um dos reflexos do novo Código de Processo Civil atinente à qualificação do condomínio para propor demandas judiciais: a necessidade de indicação de endereço eletrônico.

A qualificação do condomínio refere-se à indicação da parte que figura no polo passivo ou ativo de uma demanda, a depender do que se trata, sendo a partir dela realizada a verificação da existência ou não de legitimidade. Esta legitimidade diz respeito à qualidade de ser o condomínio legítimo para figurar como parte na demanda judicial.

Dito isto, vamos às mudanças.

O Código de Processo Civil anterior, vigente desde o ano de 1973, tinha como exigência para qualificação nas demandas judiciais apenas o nome do condomínio, CNPJ e o endereço. Isto porque naquela época não havia acesso à internet no Brasil, sendo que este só surgiu no ano de 1988 e poucos eram os privilegiados que o tinham. O novo Código de Processo Civil, no entanto, com o seu anteprojeto elaborado no ano de 2009, levou em consideração às inovações e modernizações da so-



cidade, razão pela qual em seu artigo 319 trouxe como exigência à qualificação a indicação do endereço eletrônico da parte na proposição de ações judiciais.

#### ATOS PROCESSUAIS

A exigência dessa informação tem como intuito comunicar o condomínio acerca dos atos processuais, motivo pelo qual se mostra de extrema relevância a observação desta exigência. Há que se dizer, ainda, que o e-mail nos dias de hoje é um facilitador de comunicação, tanto interno como externo, visto que através dele diversos assuntos e pendências podem ser tratados e até mesmo solucionados, razão pela qual a criação de um endereço eletrônico para o condomínio mostra-se necessário.

Mas, por que um e-mail para o condomínio e não para o síndico, que é quem administra e responde pelo condomínio? Pois bem, muito embora o síndico seja o responsável pela gestão, zelo e funcionamento

do condomínio, sendo ele quem, por meio de uma Assembleia Geral, recebeu poderes para tal, toda e qualquer questão tratada por ele refere-se, em regra, ao condomínio, e não à sua pessoa. Além disso, se sabe que o mandato do síndico, muito embora possa ser renovado, se trata de um mandato temporário. Desta forma, as questões relativas ao condomínio poderão ser diligenciadas com a pessoa eleita enquanto vigente o seu mandato, e quando findado este, outro síndico será eleito. No entanto, independente de quantas vezes esse ciclo aconteça, as questões tratadas por qualquer síndico eleito continuarão sendo referentes ao condomínio.

Por esta razão o endereço eletrônico que aqui falamos, deve ser criado e destinado ao condomínio, e não à pessoa do síndico. Ademais, é importante salientar que o reflexo do novo Código de Processo Civil nos condomínios, no que tange à indicação de um e-mail (artigo 319 do CPC/2015), pode ser visto como positivo, tendo em vista que o endereço eletrônico é nada mais que uma ferramenta facilitadora e necessária à comunicação nos dias atuais, em que tudo e todos estão, a todos os momentos, conectados!

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

## INFORME CONDOMÍNIOS



NOTÍCIAS DE CONDOMÍNIOS E MERCADO IMOBILIÁRIO | JULHO/2016

### SECOVI realiza curso sobre técnicas de zeladoria



A Universidade SECOVI em parceria com o Jornal dos Condomínios apresentou o curso "Aperfeiçoamento em Técnicas de Zeladoria", nos dias 28, 29 e 30/06, no CDL, em Florianópolis/SC. O professor do tema foi Adriano de Araújo Schampovski, bacharel em Turismo pela Universidade Federal do Paraná e professor de Pós-Graduação do Centro Sul – Brasileiro de Pesquisa, Extensão e Pós Graduação.

AGENDA	
23/09 - Palestra sobre Manutenção Predial e Gerenciamento de Riscos - com Orlando Sodré Gomes (RJ)	5 e 6/10 - Excelência em Atendimento para Porteiros - com Luiz Antônio Rubin
	17 e 18/11 - Mediação de Conflitos para Condomínios - com Luiz Antônio Rubin

### SECOVI disponibiliza CCTs no site



Anualmente o SECOVI Florianópolis/Tubarão negocia cinco Convenções Coletivas de Trabalho (CCTs) para os condomínios, shopping centers, imobiliárias, incorporadoras, loteadoras, administradoras de imóveis próprios e de terceiros dos 16 municípios de abrangência. A negociação das cinco CCTs 2016-2017, com os sindicatos dos empregados das categorias representadas, já foi concluída pelo SECOVI. As convenções coletivas de trabalho assinadas que já foram liberadas já estão disponíveis para download no site do SECOVI – [www.secovifloripa.com.br](http://www.secovifloripa.com.br) - no menu "Convenções Coletivas".

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

O melhor lugar para encontrar imóveis



### A melhor solução em Envidraçamento de Sacadas



MAIS DE 40.000 CLIENTES SATISFEITOS

## PERSONAL EVOLUTION

48 3341-0880

[www.personalevolution.com.br](http://www.personalevolution.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](http://gruposuporteSC.com.br)



## Muito além da economia: os benefícios do projeto de iluminação

*A particularidade dos espaços comuns pede um bom projeto de iluminação, que se mostra eficaz tanto na economia quanto na funcionalidade, beleza e segurança*

Beatriz Carrasco

**L**uz para iluminar, economizar, embelezar e dar segurança. A iluminação de ambientes pode parecer um tema simples, mas quando aprofundado, traz uma série de benefícios para o dia a dia dos condomínios. Para se ter uma ideia, basta dar um giro rápido pelo passado, época em que os espaços comuns da maioria dos edifícios podiam ser divididos apenas em garagens e hall de entrada. Hoje, no entanto, as possibilidades são diversas: jardins, churrasqueiras, salão de festa, academia, piscina, quadras de esportes, entre outros. Nesse contexto, a luz emerge como um ponto que merece atenção especial.

“Definir adequadamente um sistema de iluminação é uma tarefa que requer bastante estudo, passando pelos tipos de lâmpadas que serão usados, luminárias e melhor posição para instalação, além da análise de todos os fatores que vão colaborar para

o melhor resultado e eficiência do sistema”, destaca a arquiteta Marina Makowiecky, especialista em projetos de iluminação. Ela ainda detalha que existe uma norma específica com recomendações sobre o assunto, a NBR 5413, que trata da iluminação artificial de interiores.

Diante da complexidade do tema, Marina aborda a iluminação voltada para quatro objetivos: economia, funcionalidade, decoração e segurança. Segundo a arquiteta, grande parte dos condomínios busca projetos nessa área com o intuito inicial de poupar na conta de luz. O resultado positivo, no entanto, vai muito além de simplesmente trocar as lâmpadas. “Quando o objetivo é a economia, pensamos na tecnologia led, hoje com custo mais acessível e excelente eficiência”, comenta ela, ao acrescentar que esse tipo de lâmpada pode ainda ser aliada a sistemas de sensores automáticos conforme programação, já que o led não se desgasta com o “acende e apaga”.



**Sândica Scheila Silva: lâmpadas de led na entrada do edifício e em locais estratégicos para garantir mais segurança**

### PARA O BARATO NÃO SAIR CARO

Embora pareça simples apenas trocar as lâmpadas, Marina pede atenção, já que o barato pode sair caro. “O profissional que atua na área de iluminação sabe dimensionar adequadamente a quantidade e qual a melhor luminária a ser usada, uma vez que existem centenas de modelos no mercado para cada ambiente e situação”, explica a arquiteta. Para melhor visualização, ela exemplifica: há a opção de dois modelos de luminária, por R\$ 10 ou R\$ 15 cada. Caso seja escolhida a de R\$ 10, são necessárias 50 unidades. A de R\$ 15, no entanto, necessita de apenas 30, já que é mais eficiente.

A busca por novas soluções desse tipo deu certo no Residencial Amadeus, no bairro Estreito,

em Florianópolis. Segundo a síndica, Scheila Silva, a construtora entregou o edifício com um bom projeto, mas era possível melhorar ainda mais com pequenos ajustes. As lâmpadas, então, foram substituídas por led e a iluminação foi melhorada na entrada do edifício e em cantos mais afastados, para contribuir com a segurança. “A iluminação ideal é aquela que atende funcionalmente a cada ambiente. Áreas de fácil acesso de estranhos e maior fluxo de pessoas devem estar bem iluminadas, a fim de evitar situações de perigo aos usuários e funcionários do condomínio”, frisa a arquiteta.

### SENSORES AUTOMÁTICOS OU INTERRUPTORES?

No quesito funcionalidade, a síndica Scheila conta que são

utilizados sensores de presença, que permitem a iluminação apenas quando necessário. “Funciona muito bem e a manutenção é baixa”, detalha ela sobre o sistema, que também é aprovado por Marina. Em espaços que não são utilizados com frequência, por sua vez, como salão de festas e churrasqueira, o acionamento é feito por interruptores. Nesses ambientes, a arquiteta explica que os projetos também são pensados de forma específica quanto à intensidade da luz, para estimular o tipo de atividade desenvolvida no local. Como exemplo, ela cita as quadras esportivas e academias, em que a iluminação é homogênea e intensa, para que não desperte a sensação de relaxamento no usuário.

Considerados todos os pontos, a decoração se torna um item que também é abordado com cuidado. Nesse caso, a arquiteta apontou alguns problemas frequentes: iluminação em focos sem sentido, como paredes, e paisagismo mal projetado, que resulta em lâmpadas queimadas com frequência (ou utilização das versões de cor verde, que consomem muita energia). No condomínio Amadeus, por exemplo, as floreiras ganharam vida nova com a iluminação adequada. E o balanço final do projeto, segundo a síndica Scheila, foi bom. “É um investimento muito baixo com retorno certo. Valeu muito a pena. Ainda há a opção de mapear e fazer em partes”, finaliza a síndica.



**GRUPO MD SERVIÇOS**

Soluções em Segurança e Serviços Especializados

**MD ESPECIALIZADA**

PORTARIA  
LIMPEZA  
RECEPCIONISTA  
LIMPEZA PÓS OBRA  
APOIO ADMINISTRATIVO

**MD VIGILANCIA**

CÂMERAS  
ALARMES  
INTERFONES  
MONITORAMENTO 24Hs  
AUTOMAÇÃO DE PORTÕES

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

www.grupomdservicos.com.br  
SC 405 Nº 1649 – Rio Tavares / Fpolis–SC



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

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

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

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



2

ANOS GARANTIA

EM NOSSOS PRODUTOS E SERVIÇOS, COM ASSISTÊNCIA 24H.

\*Assistência garantida apenas sob contrato vigente.



SISTEMAS DE SEGURANÇA E AUTOMAÇÃO PREDIAL

SÍNDICO, POUPE DO JEITO CERTO.

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





# A vez delas: mulheres ganham espaço nos condomínios

*O universo dos condomínios não para de crescer e, com ele, a diversidade, em que mulheres passam a ocupar funções de porteiros, zeladoras e vigilantes*

Beatriz Carrasco

**A**os 57 anos, Ângela Maria Monteiro já trabalhou em várias atividades. Foi cozeira, faxineira, trabalhou em supermercado, entre muitas outras funções, até que, há nove anos, recebeu um convite que deu estabilidade e satisfação a sua vida profissional: ser porteira de um condomínio comercial. Assim como ela, inúmeras mulheres têm ocupado trabalhos no universo dos condomínios que, até então, eram exercidos por homens em sua maioria.

“Uma função que vem se destacando entre as mulheres é nas portarias e vigilâncias, além das zeladorias. Vejo com bons olhos essa participação, afinal de contas, as mulheres representam 51% da população brasileira, e nada mais justo que elas ocupem diversos cargos que são majoritariamente masculinos”, avalia a coach Patrícia Santos, que faz treinamentos direcionados a essas áreas de atuação nos condomínios.

No edifício em que Ângela trabalha, o Royal Tower, no Centro de



**Silvania de Carvalho Meireles fez curso de vigilância patrimonial e trabalha na área há um ano e meio**

Florianópolis, o cargo de síndico é ocupado também por uma mulher; Vera Maria Grandi. “O condomínio é comercial e isso exige muito da portaria e da recepção, porque é o cartão de visita de todos os clientes”, elogia Vera, que tem na equipe

várias mulheres. Partindo da região central, onde a porteira trabalha, basta percorrer alguns quilômetros para encontrar Silvania Fernandes de Carvalho Meireles, que exerce o cargo de vigilante no Residencial San Fernando, no Estreito.

De família de militares, Silvania é formada no curso de Vigilância Patrimonial. Aos 38 anos, ela atua na área há um ano e meio. “Meu esposo também é vigilante e decidi fazer o curso porque o salário me atraiu, antes eu era operadora de caixa. O trabalho me encantou, pois adoro lidar com pessoas. Faço o que gosto e sou bem feliz com isso”, relata Silvania, que também costuma ficar na portaria quando necessário.

Embora as oportunidades tenham se expandindo para as mulheres, o preconceito ainda prevalece. Segundo a vigilante, muitas colegas abandonam a profissão pela falta de oportunidades, já que grande parte dos condomínios continua optando por contratar homens para a função. “Muitos clientes não confiam tanto, é um tabu que precisa ser quebrado”, lamenta ela.

## QUEBRANDO TABUS

Ângela e Silvania têm a fala tranquila e educada, porém firme. E é com esse jogo de cintura que elas enfrentam as situações adversas de suas rotinas. Isso porque, após conquistarem o cargo, surge

um novo obstáculo: impor respeito como as profissionais qualificadas que são. “O respeito é uma pedra no caminho. Pela questão do preconceito, as pessoas olham e acham que não somos tão capacitadas ou qualificadas para a função”, acrescenta Silvania.

Embates com prestadores de serviços no condomínio são os principais problemas para a vigilante. “Um ou outro sempre quer passar direto, mas eu logo falo as regras. Eles chegam a duvidar por se tratar de uma mulher, acham que vamos baixar a guarda, mas temos de nos impor”, diz Silvania.

A principal preocupação da porteira Ângela também é a segurança. Consciente da responsabilidade de cuidar da porta de entrada do condomínio, ela conta que o primeiro passo ao assumir o cargo foi memorizar todas as pessoas e horários de cada um que trabalha no edifício comercial de 12 andares. “Costumo dizer que nós, porteiros, somos computadores ambulantes. No começo era difícil, porque a responsabilidade de alguém estranho entrar é grande”, diz Ângela.



## Atendimento Avançado Atlas Schindler.

Ao seu lado, acompanhando seu andar.

Seja em seu condomínio, no escritório, no shopping center, no aeroporto, nossos mais de 3.000 técnicos distribuídos por todo País em mais de 150 Postos de Atendimento acompanham de perto sua rotina para garantir viagens seguras e confortáveis em nossos elevadores, escadas de esteiras rolantes. Tenha ao seu lado a maior e melhor infraestrutura de manutenção de elevadores do Brasil. Seu condomínio merece essa tranquilidade.

**Oferecemos também o melhor serviço de modernização de elevadores para manter os equipamentos do seu edifício sempre atualizados.**



SAC 0800 055 1918  
[www.atlas.schindler.com](http://www.atlas.schindler.com)

**Atlas Schindler**



# Novas tecnologias: quando a promessa de conforto vira problema

Tecnologias inovadoras entregues por construtoras resultam na dificuldade em buscar manutenção e assistência

Beatriz Carrasco

**O** anúncio na TV mostra um condomínio que mais parece um retrato futurista, com tecnologia de ponta nos equipamentos e a ideia do conforto levada ao extremo. Parece um sonho, não? Mas depois da entrega do empreendimento esses aparatos logo começam a apresentar defeitos, e a manutenção surge como um grande problema para os moradores e principalmente para os síndicos responsáveis pela gestão do edifício. Isso porque algumas inovações não são consolidadas no mercado, o que resulta na falta de demanda para reposição de peças e ausência de assistências técnicas especializadas.

Com a intensa concorrência no setor imobiliário, os empreendimentos cada vez mais são entregues com tecnologias diferenciadas para atrair os clientes, mas muitas delas não são testadas o suficiente. As soluções são inovadoras, mas e no dia a dia dos condomínios, que envolve a rotina de inúmeras pessoas e sua diversidade de situações? Nesse contexto, mostra-se de extrema importância a necessidade de projetos bem estruturados, que incluam saídas frente às adversidades. Afinal, o bem-estar dos moradores deve ser levado muito a sério.

## O "SUMIÇO" DOS EQUIPAMENTOS DO MERCADO

Não é preciso ir muito longe para encontrar contratemplos relacionados a novas tecnologias. Apenas na Grande Florianópolis,



Anésio Knoth, é síndico de um edifício entregue há 10 anos e há quase cinco tem problemas com peças de reposição

vários síndicos relataram a dificuldade em solucionar problemas do tipo. Entre eles, Rogério Freitas e Edgar Francis, que atuam como profissionais há anos em vários condomínios da capital catarinense. Eles contaram que os principais transtornos são com equipamentos que acabam saindo de série - e encontrar peças para

reposição se torna uma epopeia -, além da falta de assistências técnicas especializadas.

"A situação mais comum é com equipamentos descontinuados. Em uma ocasião, tive que repor uma peça de uma caldeira, o trocador de calor. Mas ao consultar o fabricante, descobri que o modelo da caldeira tinha sido descontinua-

## Descontrole automático

O problema mais grave relatado pelo síndico Rogério, por sua vez, foi em um condomínio entregue com um sistema automático computadorizado, que controla toda a iluminação e equipamentos elétricos. Ou seja, o aparato comanda o funcionamento das luzes nas áreas comuns, bombas de recalque, portões de veículos, níveis de combustível da caldeira e da água dos reservatórios, entre outros sistemas importantes do edifício.

Até aí, tudo bem, certo? A grande questão, entretanto, é que o edifício é de 2007, e como a tecnologia avança de maneira frenética, o sistema logo ficou obsoleto. "O condomínio foi obrigado a fazer um investimento de cerca de R\$ 18 mil para um novo componente que serviria como uma nova controladora", contou Rogério. Segundo ele, foi cogitado fazer a migração para uma plataforma convencional, em que cada componente teria seu controle independente, mas o custo mostrou-se totalmente inviável.

Com isso, todo o operacional da edificação ficou refém de uma tecnologia que já não funciona-

va. E embora um novo sistema tenha sido implantado por uma empresa contratada, o condomínio precisa pagar mensalmente o valor de R\$ 540 para taxa de manutenção. "A situação está longe de ter uma solução", lamentou o síndico, ao contar que falta apoio da construtora e da empresa que forneceu o sistema.

Para minimizar o transtorno, a solução encontrada foi ajustar um termo de conduta entre o condomínio e a empresa de automação, determinando o funcionamento correto de cada componente do sistema. "Porém, de tempos em tempos temos uma nova surpresa, quando é preciso substituir peças. Isso porque a maioria das peças de reposição é de fornecimento exclusivo dessa mesma empresa", disse o síndico, ao exemplificar o problema: um simples controle de portões custa R\$ 220. "O controle não tem nada de especial. Simplesmente possui quatro botões, e um deles serve para comandar a abertura do portão. Este caso é o mais grave que tenho com implementação de sistemas em condomínios".

ado. Por sorte, o fabricante terceirizava a produção da peça, mas mesmo assim o condomínio ficou três meses sem água quente até ela ser produzida", relatou Rogério, ao destacar que o custo da peça ainda saiu pelo triplo do valor de mercado.

Um caso parecido ocorreu com o síndico Edgar. Segundo ele, um elevador foi disponibilizado aos moradores em um condomínio de três andares. A empresa escolhida para a implantação, no entanto, era pequena e encerrou as atividades logo após a entrega do empreendimento e ainda no período da garantia. "Sem peças e sem a quem recorrer, as manutenções se tornaram caríssimas, pois cada peça que estraga ou é danificada precisa ser fabricada

em serralherias e tornearias da cidade, elevando o custo de manutenção".

O elevador também se mostrou um grande problema para Anésio Knoth, síndico de um edifício no bairro Campinas, em São José. O equipamento começou a apresentar falhas pouco tempo após o fim da garantia da construtora. O condomínio, que conta com 11 andares mais a cobertura, foi entregue há 10 anos e há quase cinco a mesma peça é danificada com frequência. Como o modelo do elevador não é comum, o aparato custa cerca de R\$ 10 mil. "O grande problema é que algumas construtoras aproveitam as pontas de estoque, muitas vezes de linhas que já estão saindo de fabricação", pontuou Anésio.

- 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**



## CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS

DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA

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

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

(48) 3223 5332

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

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

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





## De quem é a responsabilidade?

Quando surge uma adversidade, a primeira pergunta que surge é: a quem devo recorrer? O advogado especialista em direito condominial Luiz Cláudio Rosa, então, esclarece: “a construtora deve dar suporte ao condomínio. Em regra, existe a garantia contratual de cinco anos, mas dependendo do caso, essa garantia é estendida para até 20 anos, em decorrência de vícios redibitórios, aqueles ocultos”, explica Luiz Cláudio, ao observar que têm sido comuns os problemas com novas tecnologias nos edifícios.

O apoio das construtoras – ou melhor, a falta dele –, no entanto, é um ponto destacado pelos síndicos. Segundo Edgar, as construtoras dão apoio durante a garantia, mas se esquivam do problema e encaminham o síndico ao fornecedor ou fabricante quando é constatado o problema. “É importante que quando uma construtora ofereça determinada solução em um empreendimento, tenha consciência que está comprometida com o sucesso desta tecnologia não só para trazer conforto, mas também encantar o cliente até o fim”, completa Rogério.

Diante a essa situação, o advogado Luiz Cláudio orienta os passos a serem seguidos, sendo o primeiro deles buscar orientação sobre o equipamento que apresentou falhas no Manual do Condomínio, elaborado de acordo com a NBR 14037 – Diretrizes para Elaboração de Manuais de Uso, Operação e Manutenção das Edificações. Segundo ele, é dever da construtora fornecer esse documento na entrega do empreendimento, onde são descritos os equipamentos e suas garantias, assim como o contato dos fornecedores. O condomínio deve ter um cuidado especial com esse documento, que muitas vezes se perde na tro-



**Síndico Edgar Francis: empresa fornecedora do elevador encerrou as atividades logo após a entrega do empreendimento**

ca de gestores. “Infelizmente, um pedido de cópia ou segunda via do manual depende da disponibilidade da construtora. O dever é o de entregar ao administrador do condomínio, sendo deste, por sua vez, o dever de zelar por toda documentação recebida, sob as penas da lei”, destaca o advogado.

Caso o contratante não seja resolvido com o fabricante ou o fornecedor, a área técnica da construtora deve ser acionada, instrui Luiz Cláudio. “Insta salientar que, na falta do documento, impossibilitando o conserto, o condomínio está albergado pelo CDC (Código de Defesa do Consumidor), ou seja, o fabricante, construtor, distribuidor e comerciante respondem solidariamente pelos vícios e danos, independentemente de culpa”, explica o advogado, ao observar que um profissional da área jurídica pode ser acionado caso haja dúvidas sobre as responsabilidades dos envolvidos em determinada situação.

## O lado das construtoras

Assim como Luiz Cláudio, o vice-presidente de Tecnologia, Qualidade e Habitação do Sinduscon (Sindicato da Indústria de Construção Civil) da Grande Florianópolis, Marco Aurélio Alberton, também destaca essas mesmas etapas a serem seguidas em casos de contratamentos. Ele ainda concorda que, ao incorporar uma nova tecnologia, a construtora deve ter o compromisso de buscar fornecedores com demanda de assistência técnica, a fim de permitir que os condomínios estabeleçam contratos de manutenção preventiva.

Marco Aurélio, no entanto, admite que o processo construtivo muitas vezes não acompanha a evolução das tecnologias. Segundo ele, “decorre um tempo” o estudo para incorporar as inovações nas obras, mensurá-las em orçamento, vender ao cliente final e instalá-las. “Algumas vezes, essa brecha de tempo permite o aparecimento de atualizações no processo tecnológico, além de muitos fornecedores não manterem estoque dos materiais utilizados”, comenta o vice-presi-



**Marco Aurélio Alberton, vice-presidente de Tecnologia, Qualidade e Habitação do Sinduscon**

dente, ao frisar a importância de um projeto que preveja sistemas modulares, em que possam ser instaladas versões básicas e alimentá-las com atualizações.

A orientação aos síndicos é sempre acionar o fornecedor oficial e estabelecer uma interação que permita ajustes ao longo do tempo. “Muitas vezes, verificamos condomínios que não contratam as empresas para as devi-

das manutenções, ou contratam empresas sem qualificação, que permitem que o sistema fique obsoleto, uma vez que não faz o devido acompanhamento”, diz, ao citar que as manutenções devem respeitar as determinações da NBR 5674 – Manutenção de Edificações – Requisitos para o Sistema de Gestão de Manutenção, que trazem responsabilidades também aos condomínios.

## As soluções dos síndicos

Caso o fornecedor oficial já não exista, como foi o caso da empresa que disponibilizou o elevador em um dos condomínios em que atua Edgar, o síndico aconselha: “minha sugestão é que procurem vários profissionais no mercado, em busca sempre de uma segunda opinião. É comum aparecerem aventureiros com soluções milagrosas, principalmente se são muito mais caras ou mais baratas que as demais. Os serviços hoje já são praticamente commodities e não existe

milagre, por isso fujam dos orçamentos fora da curva normal”.

O síndico Anésio, por sua vez, contou que o condomínio optou por adotar uma seguradora, com franquias de R\$ 3 mil. Além disso, há um contrato mensal com a fabricante do elevador para manutenção preventiva, pelo valor de R\$ 400 – quando há necessidade de substituição de peça, no entanto, o custo é cobrado à parte. “Não tem o que fazer, porque substituir o elevador custa mais de R\$ 100 mil”, lamenta.

Embora os síndicos tenham encontrado suas soluções para minimizar os problemas, fica a insatisfação quanto à necessidade de mais suporte para resolução dos contratamentos. “Sei e entendo que o pioneirismo é um conceito que vende bem, mas estamos falando de onde as pessoas irão viver, e os tropeços podem ser desastrosos. Deve-se recorrer aos envolvidos, procurando comprometê-los com a solução do problema”, finaliza Rogério.



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

**Solicite orçamento!**

**(48) 3028.4477 | 3223.2318 | 3028.1400**

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

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



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

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

GRUPO TECPLAN  
[WWW.GRUPOTECPLAN.COM](http://www.grupotecplan.com)

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

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





SERVIÇOS E PRODUTOS



SERVIÇOS TERCEIRIZADOS



## Casan anuncia aumento de 10,81% na tarifa de água e esgoto

A Companhia Catarinense de Águas e Saneamento (Casan) anunciou um aumento no valor da tarifa da água e esgoto em Santa Catarina. A partir de 15 de agosto, os serviços terão reajuste de 10,81%.

A alteração foi autorizada pela Agência Reguladora Intermunicipal de Saneamento (Aris) e pela Agência Reguladora de Serviços Públicos de Santa Catarina (Aresc). No documento da Aresc que permitiu o aumento, o pedido da Casan se baseia no índice inflacionário e no custo dos serviços.

O texto ainda explica que para o cálculo do percentual do

reajuste foi usado o índice de correção monetária relativo ao período de junho de 2015 a junho de 2016 do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) calculado pelo IBGE, que foi de 8,84%.

Além disso, se somaram os valores da defasagem recorrente do impacto da projeção subdimensionada do custo de energia elétrica mais o índice da recuperação do faturamento não realizado no período 2015/2016.

Esse reajuste é menor do que o de 2015, quando a conta foi aumentada em 11,94%. O reajuste é válido para as cidades onde a Casan opera no Estado.

## Temer sanciona lei que obriga medição individual de água em condomínios

O presidente em exercício, Michel Temer, sancionou no último dia 12, a lei que obriga novos condomínios a terem medição individual de água. Além de incentivar economia no consumo, o objetivo é que os condôminos paguem um valor mais justo na taxa de água, pois o hidrômetro permite discriminar o consumo de cada apartamento, dividindo só o consumo de áreas comuns.

O texto da Lei 13.312 diz que "as novas edificações condominiais adotarão padrões de sustentabilidade ambiental que incluam, entre outros procedimentos, a medição individual



lizada do consumo hídrico por unidade imobiliária". A lei só entra em vigor cinco anos após a publicação e não atinge condomínios construídos antes dela.

Para o presidente do Sindicato da Habitação de São Paulo (Secovi-SP), Flavio Amary, a legislação é positiva. "Os medidores individuais trazem redução de água e garante mais justiça. Aquela pessoa que mora sozinha deixa de pagar a mesma conta de uma família com qua-

tro ou cinco pessoas", afirma.

Segundo Amary, os medidores individuais não representam 'impacto tão significativo' na construção de novos condomínios. A ressalva caberia a construções mais velhas, que, no entanto, não são atingidas pela mudança. "Os prédios mais antigos poderiam ter algumas dificuldades técnicas. Dependendo da construção, o custo não é justificado pela economia", diz.

### ARMAZENE ÁGUA DA CHUVA!



#### 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

# 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





# Fique atento às bombas d' água

Atenção com a limpeza e com danos causados pelo desgaste natural são fundamentais para o bom funcionamento

Por Graziella Itamaro

Imagine ser acordado às 23h50min em pleno feriado porque no dia anterior o sistema de bombas foi limpo e não retomou seu pleno funcionamento, deixando os condôminos sem água e considerando que o condomínio não fica na cidade em que o síndico reside. Este é apenas um exemplo dos aborrecimentos que podem ser vivenciados quando acontecem problemas com as bombas d' água.

Síndico profissional em Balneário Camboriú, Itajaí e Camboriú, Renato Koprowski passou por esta experiência e conhece bem os contratemplos que podem ser ocasionados pela falha no equipamento. "No condomínio em que sou síndico, assim como em vários outros que administro, temos as bombas de abastecimento do sistema de água que alimentam a caixa geral. Além do desgaste natural que ocorre com o passar do tempo, o maior problema que se enfrenta é com relação ao trabalho de limpeza, pois isso afeta diretamente os sistemas de bombas". Ele recomenda que após o serviço de limpeza deve-se ficar atento à retomada do pleno funcionamento do sistema e certificar-se de que a caixa este-



Síndico profissional, Renato Koprowski conhece bem os contratemplos que podem acontecer pela falha no equipamento

ja completamente abastecida para evitar entrada de ar no sistema. "Devido a esta situação chegou a ocorrer a queima do motor e houve a necessidade de substituição", descreve Renato.

## FUNÇÕES

Dependendo das necessidades, um edifício pode possuir diferentes tipos de bombas. Segundo o técnico Rafael Vieira de Moura, cada sistema tem uma função específica e a vida útil vai depender das condições elétricas e hidráulicas em que a bomba foi instalada e

também do local, por exemplo, se é úmido ou não. O tempo de duração da manutenção também dependerá desses fatores.

Técnica do setor de bombas, Cinthia Krauss explica que esses equipamentos exigem bastante cuidado, porém, as bombas facilitam a vida de síndicos na hora de resolver problemas de última hora, como por exemplo, uma inundação da garagem.

Cinthia ressalta que a manutenção é indispensável, pois a falta de cuidados preventivos pode ocasionar sérios problemas com o abas-

tecimento de água. "Quando o assunto é a falta de água no reservatório superior ou agendamento, por exemplo, a bomba trabalha com a elevação por meio de um sistema chamado de motobombeamento. Em casos de inundação nas garagens dos condomínios, causadas por chuvas fortes, a bomba de esgotamento trabalha rapidamente para retirar a água. Por estes motivos, não é recomendável procurar fazer economia com as bombas", destaca.

Rafael explica que todo equipamento tem seu desgaste natural e



recomenda que ao menos se faça uma manutenção preventiva anualmente. Segundo o profissional, os itens básicos para o bom funcionamento do equipamento incluem a troca de rolamentos, orings (aros) de vedação, selo mecânico (peça que permite conectar sistemas sem que ocorram vazamentos), e higienização interna das peças, feita por meio de jato de areia e que evita a contaminação do aparelho.

## TIPOS DE BOMBAS

As bombas que não podem faltar nos condomínios:

\* **Bomba de recalque:** funciona com um cano de sucção acoplado na entrada, que suga a água de um reservatório chamado cisterna. A partir daí a bomba de recalque joga o líquido para a caixa de água do prédio, que fica localizada no último andar e distribui para as unidades.

\* **Bombas de pressurização de hidrantes:** Têm a missão de manter a rede hidráulica do sistema contra incêndio sempre

com pressão, pois em caso de emergência, abre-se o registro do hidrante para combater o incêndio e a água que sai da mangueira terá pressão para alcançar longas distâncias. A bomba é acionada por um painel de automação executando o procedimento de combate ao fogo.

\* **Bomba de esgotamento de água pluvial:** é chamada de bomba submersa, pois trabalha escoando com alto desempenho os fluídos pluviais, esgotos e outros.



**Eletrocoelho**  
Tradição em atender com qualidade

BALNEÁRIO CAMBORIÚ - SC

MATERIAIS ELÉTRICOS E HIDRÁULICOS  
CHAVES E ACIONAMENTOS ELÉTRICOS

(47) 3367- 4570 / 3367 6140

WWW.ELETROCOELHO.COM.BR

BOMBAS D'ÁGUA



BOMBAS E FILTROS PARA PISCINAS

ARRUMAMENTOS ELÉTRICA



LAVADORAS DE PRESSÃO

MOTORES ELÉTRICOS



**Condomínios JG2**

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS  
COM TRANSPARÊNCIA, QUALIDADE E EFICIÊNCIA!



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

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

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



**santa cruz bombas**



- ✓ Rebobinagem de Motores Elétricos
- ✓ Venda, Manutenção e Reparação de Bombas Hidráulicas
- ✓ Montagem de Quadros de Comando e Sistema de Automação para Bombas de Incêndio

Contrato mensal / atendimento 24h  
Plantão de emergência com reparos de motores bombas e filtros.

Rua Virgílio Elias Justo BR-282 nº 1518 Aririú - Palhoça/SC

www.santacruzbombas.com.br

48 3266.4003 | 48 9170.8008



**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

Orçamento sem compromisso

(47) 3348 0551 / 3349 8388

Rua Jacob Ardigo, 311 - Bairro Dom Bosco - Itajaí/SC

Sr. Síndico,  
Atendemos Itajaí,  
Balneário Camboriú,  
Itapema e Navegantes.



**maxi bombas**

- ☑ Manutenção Preventiva
- ☑ Retirada e Instalação
- ☑ Vendas e manutenção
- ☑ Rebobinamento
- ☑ Painéis e cabeamentos
- ☑ Sistema de monitoramento de água

Extintores ☑  
Para-raios ☑  
Hidráulico preventivo ☑  
Alarme de incêndio ☑  
Projeto elétrico ☑  
Projeto preventivo ☑  
Projeto arquitetônico ☑  
Sistema automatizado de casa de bombas para rede de incêndios ☑

Consulte-nos! email: maxibombasitp@gmail.com

(47) 3398.1549 / 3264.7978 Plantão: (47) 9135.1778

Rua 246, nº 568 Esq. c/ 3ª Avenida - Meia Praia - Itapema/SC



# Norma regulamenta trabalho em altura

Norma regulamentadora do Ministério do Trabalho e Emprego (MTE) traz obrigações ao empregador para prevenir risco de queda

Soraya Falqueiro/ Criciúma

No dia a dia de um prédio, muitas situações precisam ser consideradas para garantir que a gestão do condomínio promova a segurança dos funcionários que executam as ações rotineiras. E nas manutenções que envolvam trabalho em altura, além dos equipamentos de segurança é preciso considerar a NR 35: a norma regulamentadora que trata da exposição do trabalhador ao risco de queda em altura.

Segundo a NR 35, considera-se trabalho em altura toda atividade executada acima de 2,00 m (dois metros) do nível inferior,

ou seja, da superfície de referência, onde haja risco de queda.

Em um condomínio, especialmente em duas situações é preciso considerar o perigo de queda em altura: tanto nas ações rotineiras executadas pelos funcionários do prédio, quanto na atenção ao contratar empresas terceirizadas, que geralmente fazem trabalhos específicos, como a pintura do edifício. Em ambos os casos, é necessário assegurar a aplicação da NR 35. A execução do trabalho por alguém que não esteja qualificado pode originar ao condomínio a responsabilidade solidária em um possível acidente de trabalho, o que pode gerar altos custos indenizatórios

para o edifício.

Segundo as regras do MTE, além do uso de Equipamentos de Proteção Individual (EPI) o funcionário deve fazer um curso de capacitação que inclui informações teóricas e práticas sobre os cuidados e os riscos que envolvem o serviço em altura. O curso tem carga mínima de oito horas e o certificado é válido por dois anos.

## SERVIÇOS TERCEIRIZADOS

No caso de serviços terceirizados, é importante que o síndico esteja atento às certificações obrigatórias. Ricardo Manarin, proprietário de uma empresa de limpeza profissional de vidros e fachadas, ainda destaca outro fator: garantir que o funcionário que está executando o serviço esteja desempenhando a função ao qual está habilitado. "Ao fazer o contrato, indicamos todas as certificações e laudos técnicos dos equipamentos. É fundamental seguir as normas em todas as etapas de execução de serviço", ressalta.

O síndico Marco Aurélio Viana, do residencial Monte Pelmo,

em Criciúma, sempre verifica as certificações ao contratar um serviço. No conselho do prédio, formado por sete pessoas, há inclusive dois advogados, que auxiliam com assessoria jurídica para a assinatura dos contratos. "Aqui a nossa gestão é feita por meio de um trabalho conjunto, pois o conselho é bastante participativo", diz. Viana, antes de assumir como síndico pela primeira vez, em dezembro, atuou por três vezes como subsíndico. "É importante que os membros do conselho sejam proativos, que participem não apenas no papel, mas compartilhando essas decisões", recomenda.

Quanto aos funcionários do residencial, o síndico explica que todos participam de cursos oferecidos pela empresa administradora do prédio, dentre outros que são oferecidos na cidade buscando seguir a legislação e também a atualização dos conhecimentos específicos de cada função. "Fornecer os equipamentos de segurança necessários para a realização dos serviços é outro fator importante", complementa.



## EM CASO DE ACIDENTE

Na contratação de uma empreiteira para realizar uma obra, por exemplo, caso aconteça um acidente com um profissional terceirizado, o condomínio pode vir a não ser responsabilizado, desde que na hora de contratar o serviço tenha verificado que a empresa atendia a todos os requisitos da norma, explica o advogado Alessandro Macedo Vieira. "Mas tudo precisa estar devidamente documentado", reforça.

Já na contratação de serviço em que o prestador é uma pessoa física, este profissional também deve ter a certificação exigida pelo MTE. O mesmo acontece para funcionários do próprio prédio. "O condomínio deve tomar todas as precauções possíveis, e mesmo assim não significa que não haverá uma responsabilidade subsidiária pelo fato de um acidente de trabalho, dependendo de cada caso", ressalta Vieira.

**New Tec**  
GERADORES

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

► Atendimento 24hrs

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

# CONTROLE DE ACESSO ORSEGUPS



Participações S.A.

# MUITO MAIS ECONOMIA E CONFORTO PRA VOCÊ



MONITORA 24H OS ACESSOS AO SEU CONDOMÍNIO



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



MAIOR EQUIPE DE PRONTO ATENDIMENTO TREINADA COM TÉCNICAS DA SWAT AMERICANA



SUORTE 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



# Canal Aberto

## ANULAÇÃO DE ATOS DA ASSEMBLEIA

**O morador de uma unidade contratou uma empresa prestadora de serviço de desentupimento achando que o problema fosse em sua unidade. Porém, durante a obra constatou-se que o problema estava localizado na coluna geral do esgoto, que é de responsabilidade do condomínio. Devido ao valor expressivo da despesa, o morador solicitou ao síndico o ressarcimento dos valores pagos. O síndico pediu parecer sobre o caso ao conselho consultivo e este determinou que o assunto fosse levado a uma assembleia geral. A assembleia - legalmente convocada e realizada - aprovou a proposta de ressarcimento à unidade solicitante.**

**Porém, na assembleia geral seguinte quando da leitura e deliberação sobre a ata da assembleia anterior o ressarcimento não foi aprovado, pois a maioria dos presentes não concordou com aquela deliberação.**

**Pergunto: se quando uma ata é colocada em deliberação, ela se atém somente a erros de redação, interpretação, omis-**

**são, ou pode não ser aprovada por discordância com a deliberação nela contida? Caso a não aprovação, por discordância, seja possível, qual o procedimento para uma deliberação definitiva sobre o assunto original.**

*Paulo Cesar / síndico*

Inicialmente importante ressaltar que as decisões da assembleia do condomínio, com a vontade dos moradores, são soberanas e, sobre esta, sujeitam-se os condôminos.

A aprovação em assembleia, além de fazer lei entre as partes/condôminos, é um ato jurídico perfeito e, por tal razão, deve respeitar o regramento do artigo 166 e seguintes do Código Civil Brasileiro, sob pena de ser anulada: Art. 166. É nulo o negócio jurídico quando: I - celebrado por pessoa absolutamente incapaz; II - for ilícito, impossível ou indeterminável o seu objeto; III - o motivo determinante, comum a ambas as partes, for ilícito; IV - não revestir a forma prescrita em lei; V - for preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para

a sua validade; VI - tiver por objetivo fraudar lei imperativa; VII - a lei taxativamente o declarar nulo, ou proibir-lhe a prática, sem cominar sanção.

Nesse passo, considerando que a relação jurídica entre o Condomínio e o Condômino tem natureza contratual, na hipótese de algum condômino entenda que a assembleia condominial não respeitou a forma prevista na lei e na convenção, poderá propor uma ação judicial, em até quatro anos, objetivando a anulação do ato, com espeque no disposto no artigo 178 do Código Civil.

Por fim, ressalvo que a leitura e aprovação da ata da assembleia condominial anterior objetiva, tão somente, averiguar eventuais omissões e interpretações, retificar erros de redação e ratificar os próprios termos (somente pelos condôminos que estavam presentes no ato), não se prestando à nova votação.

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

## CORTES DE SERVIÇO

**O porteiro ou vigilante do condomínio podem proibir as concessionárias de serviço público (luz, gás, água) de fazer o corte de serviço quando o morador deixar de pagar a conta? Qual deve ser o procedimento do condomínio?**

*Sheila Cristina / conselheira*

As concessionárias não podem ser impedidas pelo síndico, porteiro ou vigilante do condomínio de realizarem o corte do fornecimento de serviços públicos, tais como luz, gás e água, nos casos de falta de pagamento por parte do morador ou proprietário de apartamento em condomínio. Isso porque a relação entre o usuário do serviço e a con-

cessionária diz respeito apenas a eles, não devendo o funcionário do condomínio interferir nessa relação. Ao síndico, porteiro ou vigilante cabe apenas regular as entradas e saídas de moradores, visitantes e prestadores de serviços, verificando se estes últimos possuem identificação que comprove o vínculo com órgãos públicos, empresas ou concessionárias, com o objetivo de proteger a segurança do condomínio. Fica a critério de o condomínio procurar avisar o condômino sobre o corte.

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



**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

## Soluções em Segurança para Condomínios Residenciais, Comerciais, entre outros.

- CFTV HDCVI/IP
- Central de Alarme
- Central de Interfonia
- Deteção de Incêndio
- Iluminação de Emergência
- Controle de Acesso
- Rede Wireless
- Central Telefônica
- Cabeamento Estruturado
- Certificação de Cabeamento Estruturado
- Fusão de Fibra Óptica



Autorizada  
**intelbras**  
Sempre próxima

Contato: Matriz São José/SC (48) 3343-6000 Filial Curitiba/PR (41) 3026-6003  
Site: www.telesystemsul.com.br E-mail: comercial@telesystemsul.com.br  
Fanpage: facebook.com/telesystemsul







**Arq. Tatiana  
Junkes,  
especialista  
em iluminação**

**Não é mais possível comprar lâmpadas incandescentes no Brasil??**

Depois de 137 anos de comercialização, a partir de 1o de julho de 2016 está proibida a venda de lâmpadas incandescentes no Brasil - ela que foi o destaque da iluminação moderna. Dona de uma luz amarelada, "quente" e com conforto visual, a lâmpada incandescente foi banida por ser sustentavelmente ineficiente - com alto consumo de energia elétrica e baixa eficiência energética. Este processo vem acontecendo desde 2012, quando foram proibidas as lâmpadas de 150W, 200W, 300W e 500W - e agora também entra em vigor o prazo para restrição da fabricação e importação de lâmpadas de 25W e 40W, que terão de atender novos índices de eficiência.

Tecnicamente, é o fim da presença das lâmpadas incandescentes no mercado. Algumas opções continuam no mercado, como as incandescentes com o bulbo inferior a 45mm de diâmetro com potências iguais ou inferiores a 40W - e também algumas utilizadas em projetos específicos, como sinalização de trânsito, estufas, equipamentos hospitalares, etc. - mas as velhas parceiras da iluminação residencial estão fora do jogo.

O futuro da iluminação, neste momento, pertence às opções em LED (lâmpadas com diodo emissor de luz) - que tiveram significativa queda nos preços e aprimoramento tecnológico, retornando seu investimento cada vez mais rápido com a redução no gasto da conta de energia elétrica e duração das lâmpadas.

Para um bom projeto para sua residência, condomínio ou ambiente comercial, o ideal é contar sempre com os profissionais especializados em arquitetura e em iluminação.

**Tatiana Junkes Arquitetura e Luminotécnica**  
(48) 3234 9597  
www.tatianajunkesarquitetura.com.br

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

# Edifícios voltados para segurança dos idosos

*Cada vez mais condomínios estão se adequando com a instalação de corrimões, pisos antiderrapantes e rampas*

Da redação

O envelhecimento é um processo natural em que com o passar dos anos o corpo se torna mais frágil e requer mais cuidado. É importante lembrar que nossos velhinhos precisam de uma atenção especial, tanto nas estruturas físicas onde vivem como em atitudes dos que o rodeiam. O tempo de vida que lhes trouxe experiência já não lhes permite tanta agilidade nos movimentos e os condomínios devem estar preparados para estes moradores. Corrimões nas escadas e faixas antiderrapantes nos degraus são alguns dos cuidados essenciais para a segurança dos idosos.

O melhor amigo do idoso é o porteiro do seu prédio, e o pior inimigo é o motorista de ônibus. As conclusões são de uma pesquisa coordenada pelo professor Alexandre Kalache, especialista em terceira idade, no bairro de Copacabana, no Rio de Janeiro.

O zelador Neto Zailo, no condomínio Mirante das Ilhas, concorda com o resultado da pesquisa. "Sempre procuro ajudar, carregando uma sacola ou auxiliando no que for possível", observa. O reconhecimento à atitude por parte dos idosos é instantâneo. "Por terem mais tempo eles retribuem com uma atenção especial. Gostam de conversar", lembra o zelador.

## SEGURANÇA

Preocupados com a segurança dos moradores idosos, cada vez mais condomínios estão se adequando com a instalação de corrimões, pisos antiderrapantes e rampas, para a prevenção e auxílio



**Condomínios instalam equipamentos para segurança e locomoção de idosos**

na locomoção. No condomínio Mirante das Ilhas, na avenida Beira Mar Norte, o corrimão mais baixo e o piso já foram projetados para atender os moradores da terceira idade. No edifício Orlando Carione, na avenida Trompowski, no Centro, o síndico Sandro Luiz da Silva conta que em breve a estrutura deverá receber um elevador na parte frontal do prédio. "Temos um número considerável de moradores idosos, que apresentam dificuldades com as escadas", aponta. "A segurança para todos é sempre uma prioridade", diz Silva, que administra 15 condomínios na cidade.

De acordo com os dados da SBBG (Sociedade Brasileira de Geriatria e Gerontologia) a estimativa da incidência de quedas por faixa etária é de 28% a 35% nos idosos com mais de 65 anos e de 32% a 42% naqueles com mais de

## DICAS

Algumas precauções simples devem ser realizadas:

- Na limpeza de corredores evite resíduos que possam ter sabão ou detergentes
- Não use tapetes ou panos em corredores
- Áreas pouco iluminadas ou com luzes queimadas podem propiciar acidentes
- Locais de auge ou declive devem ter corrimão e placas informando da sua existência
- Quando estiver acontecendo qualquer obra no prédio coloque placas de orientação em locais de fácil visualização

75 anos. Em um estudo realizado em 2002, cerca de 31% dos idosos disseram ter caído no ano anterior e 11% afirmaram ter sofrido duas ou mais quedas. Trauma é a quinta causa de mortalidade na faixa etária maior que 65 anos, sendo a queda responsável por 70% das mortes acidentais em pessoas acima de 75 anos. Quase metade das

mortes é decorrência de uma fratura de fêmur.

"Após hospitalização por queda, algumas complicações podem culminar com morte. A queda foi considerada um dos preceptores de mortalidade em estudo realizado no exterior", aponta o médico especialista em geriatria, Mauro Montauray de Souza.

**absolute**  
www.absolute.cnt.br  
**Contabilidade e Administração de Condomínios**  
Gestão Administrativa | Recursos Humanos  
Assessoria Contábil, Fiscal e Jurídica  
Solicite um orçamento!  
(48) 3047-2069  
Avenida Presidente Kennedy, 1333, Sala 407 Ed. Presidente - Campinas - São José/SC

**Sensato**  
PIONEIRISMO  
COMPROMISSO  
SOLIDEZ  
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS  
FLORIANÓPOLIS: Rua Deodoro, nº 200 1º andar Edifício Dahl Arim Centro de Florianópolis / SC (48) 3224.2585  
ESTREITO: Rua São José, 472. Balneário do Estreito Florianópolis/SC (48) 3248.3668  
/SensatoContabilidade @SensatoContabilidade Sensato.com.br

**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

**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



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

## ÁGUA / SISTEMAS DE TRATAMENTO / CAPTAÇÃO

**Faça uma escolha inteligente!**

**AIRTON BOMBAS**

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

**PLANTÃO 24 HORAS**

**Impermeabilização com garantia**

Assistência Autorizada Schneider

48 3282-5427

contato@airtonbombas.com

(48) 9171-2169

## CURSOS E TREINAMENTOS

**BEUTER**

**Treinamento e reciclagem de Zeladores e Porteiros**

Cursos de Qualificação Profissional

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

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

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

## ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

**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

www.baladi.com.br

baladi@baladi.com.br

VISTORIAMOS SUA OBRA!

**CASA25**

**Mês da Lavação Predial**

10% de desconto\*

10% de desconto\*

TRABALHO EM ALTURA  
Instalação - Manutenção - Lavação

\*Desconto válido mediante a apresentação deste anúncio - Não cumulativo.

(48) 3233.9747 - 9110.9888 (vivo/whats)  
9835.3671 (tim) - 8494.7554 (oi)

casas25@casas25.com.br  
www.casas25.com.br

**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 ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO.**

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

Parcelamos sua obra!

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

Especializada em impermeabilizações!

futuraobras@gmail.com.br

**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 Harnes  
CREA-SC 054125-3

pnovepinturas@bol.com.br

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

(48) 3258-5655

## ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS

**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

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

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

## IMPERMEABILIZAÇÃO

**Solução definitiva para limpeza e impermeabilização de caixas d'água**

- Sistema para impermeabilização em laminado de PVC
- Facilidade na Limpeza
- Totalmente atóxico e inodoro
- Durabilidade e higiene
- Instalação em 1 dia
- Garantia de 8 anos

Consulte também sobre revestimentos em lagoas e lagos artificiais

**Caixa D'água**

(48) 3207 8235

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

## SOFTWARE PARA GESTÃO

**SCOND**  
Condomínios Inteligentes

**SISTEMA DE GESTÃO PARA CONDOMÍNIOS**

www.scond.com.br

48 3047-1365  
comercial@scond.com.br

PORTARIA | RECADOS | LEITURAS | RESERVAS | OCORRÊNCIAS | BOLETOS

**Esteja aonde o síndico está!**

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

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

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

**Agora o Síndico encontra todas as notícias do jornal e mais fornecedores para o condomínio também na internet, acesse:**

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

## CLASSI EMPREGO

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

<b>EDUARDO F. DOS SANTOS</b> (48) 8422 5933 / 8451 7909	<b>DOUGLAS GONÇALVES</b> (48) 9996 1091 / 3236 0897	<b>THIAGO NOGUEIRA</b> (48) 3372 0997 / 8473 8559
<b>ISTIVE DE MEDEIROS</b> (48) 8427 9621 / 8413 4995	<b>DOUGLAS DE ÁVILA</b> (48) 9924 2291 / 9696 3080	<b>DIVO SALVARO</b> (48) 9111 7490 / 3369 1962 Pref. no norte da Ilha
<b>PAULO ALBUQUERQUE</b> (48) 9604 7407 / 9610 1042	<b>RODRIGO SANTOS REIS</b> (48) 9658 4629	<b>MARIA EMILIA</b> Recepcionista em hotéis, empresas e portarias de condomínios (48) 9119 3291
<b>EDIVAN DE SOUZA</b> (48) 3241 9166 / 8450 9131	<b>ITACIR DE MELLO</b> (48) 8838 5103	



# Condomínio e síndico seguros

Apólices mais completas garantem a cobertura da responsabilidade civil do condomínio e do síndico

Por Graziella Itamaro

## CÓDIGO CIVIL

De acordo com a Lei n. 4.591 do Código Civil, o síndico responde ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, por qualquer inadequação ou insuficiência de seguro constatada. Desta forma, o condomínio e o síndico podem ser amplamente responsabilizados em várias esferas judiciais, e esta cobertura permitirá um amparo financeiro para essas situações, como explica o corretor Victor Ivaniski: "A falta de contratação ou insuficiência de limites de indenização podem acarretar um impacto econômico muito forte em ambos. Por isso, em geral as seguradoras possuem um formato obrigatório para contratação dessas coberturas, em alguns casos, especialmente para a cobertura da responsabilidade civil do condomínio", esclarece.

Vitor ressalta que, apesar da responsabilidade civil do síndico ser uma cobertura adicional, ela é feita na mesma apólice. "O condomínio não precisa custear as despesas com relação à responsabilidade civil do síndico, porém é de bom tom que

Acidentes e imprevistos podem aparecer a qualquer momento. E nessas horas não basta apenas ter o seguro condominial em dia, mas também tê-lo adequado às necessidades e condições do condomínio para evitar prejuízos maiores. Pois, apesar de ser obrigatório por lei, o seguro condominial pode ter diferentes modalidades e coberturas conforme as especificidades de cada caso.

O condomínio pode, por exemplo, optar por contratar um seguro que cobre a responsabilidade civil não só do condomínio, mas também do próprio síndico protegendo assim quem ocupa o cargo e está sujeito a multas e penas judiciais. "A contratação é simples, pois em geral, todos os produtos disponíveis no mercado para condomínios possuem coberturas para os bens do condomínio e para a responsabilidade civil do condomínio e do síndico. Em algumas seguradoras essa cobertura é até obrigatória", explica o corretor Valério Domingos.



Zélia Kretzer Souza Machado, síndica do condomínio Saint Germain buscou assessoria da corretora

esse seguro seja previsto pelo condomínio, pois estamos tratando de pessoas envolvidas diretamente na administração e sujeitas a muitas responsabilidades", orienta.

Vitor explica que a cobertura da responsabilidade civil do condomínio poderá ser utilizada para reparar danos involuntários, materiais ou corpo-

rais causados a terceiros, pela existência, conservação e uso, inclusive de condôminos, durante a vigência do contrato. Já a cobertura do síndico visa reembolsar os danos causados a terceiros em caso de descumprimento de obrigações funcionais, negligências, erros ou omissões por ele cometidas no exercício de suas funções.

## PREVENÇÃO

Síndica do condomínio Saint Germain, Zélia Kretzer Souza Machado explica que, com o auxílio de uma consultoria fornecida pela corretora contratou o seguro adicional com a cobertura tanto para a responsabilidade civil do condomínio, quanto do síndico. O seguro cobre os danos causados pelo condomínio a terceiros, como também qualquer reparação que o síndico seja responsabilizado a indenizar. "É importante ter a orientação de um especialista no ramo, pois nós síndicos respondemos civil e criminalmente pela omissão em não contratar o seguro com as coberturas e valores condizentes ao risco de cada condomínio", alerta a síndica.

Lúcia Pinho, síndica do condomínio Boulevard Neville, em Florianópolis, conta que o condomínio contratou o seguro mais completo possível, tendo a cobertura básica que inclui danos como incêndio, queda de raio e explosão, e também a cobertura acessória que contempla a responsabilidade civil do condomínio, do síndico, e ainda dos portões automáticos e a guarda parcial de veículos, cobrindo incêndio e roubo. "Sinistros podem acontecer a qualquer momento, portanto, é importante estar guardado para essas eventualidades. Além disso, em alguns casos, na ocorrência de sinistros os gastos podem ser exorbitantes e o condomínio talvez não tenha condições de arcar com as despesas. Nessas horas ter um bom seguro é de extrema importância", explica a síndica.

**Seguro Condomínio**  
Segurança e tranquilidade para síndicos e moradores

Nosso atendimento faz a diferença

48 3029 4419 Falar com Nara  
Arcipreste Paiva, 85 - 1 e 2º andar - Centro - Fpolis

www.jomani.com.br

**JOMANI**  
CORRETORA DE SEGUROS

**Sua tranquilidade, é o nosso compromisso!**

Lojacorr S.A. - Os melhores Consultores e Corretores de Seguros.

Auto e Frota  
Residencial  
Empresarial

Condomínio  
Vida  
Previdência

Saúde  
Equipamentos  
Demais Ramos

Lojacorr S.A.  
Valério Domingos de Araújo  
Especializado em Seguro Condomínio  
(48) 9983.1658  
valerio@lojacorr.com.br

**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

**ampla**  
Questão de confiança

**Restauração e Pintura Predial**

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

Especializada em Condomínios

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

**25 anos**  
trabalhando com qualidade

**A certeza da receita para o planejamento da administração do seu condomínio.**  
www.adelantecobrancas.com.br

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

**ADELANTE**  
COBRANÇAS DE CONDOMÍNIOS

48 3222.5611 / 9632.5958

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

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

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