

# Jornal dos Condomínios

ANO 14 - Nº 167 - OUTUBRO 2015 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

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

## Segurança é questão de atitude

O mercado de tecnologia evolui e oferece inúmeras opções de vigilância em condomínios. Desde as câmeras de monitoramento e alarmes até o acesso biométrico, não faltam aparatos que estão com preços cada vez mais acessíveis. Porém ainda é preciso a colaboração de moradores e funcionários. Comportamentos que desrespeitam as regras de segurança podem pôr em xeque todo um sistema preventivo e deixar abertas as portas do condomínio para a criminalidade.

# Páginas 8 e 9



Síndico Giovanni Veras administra um prédio de 135 apartamentos em Florianópolis

EM SC

FLORIANÓPOLIS

18º CONAMI

discute o setor

# Página 3

ABNT

Norma

de reformas

passa por revisão

# Página 4

ESTACIONAMENTO

Distribuição das vagas de garagem

# Página 6

### # DECORAÇÃO

Foto: Mariana Boro



Pergolados trazem estilo para áreas comuns

# Página 7



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

Conheça as soluções e benefícios que a Duplique pode trazer ao seu condomínio e administre com mais segurança e eficiência.

DUPLIQUE - GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS



DUPLIQUE  
SANTA CATARINA  
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

www.duplicate.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 VIG SUL**  
**VIG**  
www.vigservicos.com

Monitoramento a partir de R\$ 70,00 mensais

CERCA ELÉTRICA | LIMPEZA E CONSERVAÇÃO  
VIGILÂNCIA PATRIMONIAL | CIRCUITO INTERNO DE CFTV  
MONITORAMENTO ELETRÔNICO 24H

comercial@vigservicos.com (48) 3952 4800  
8482 2597  
Rod. Virgílio Varzêa, 2128 - Saco Grande - Fpolis

**biosecure**  
segurança e medicina ocupacional

biosecure.com.br  
48 3028 4150 (ramal 5) 9633 3399  
contato@biosecure.com.br

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

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

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

**VAI PINTAR O PRÉDIO?**

**Pequeno**  
EMPREENHEIRA DE PINTURA

**30 ANOS**  
ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA

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

**A inadimplência preocupa seu condomínio?**

A Pontual Cobranças garante sua tranquilidade!

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

**Pontual**  
COBRANÇAS

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

**Outubro Rosa**  
Todos na luta contra o câncer de mama

**Sensato**  
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

DESDE 1969

FLORIANÓPOLIS: 48 3224.2585  
R. João Pinto, 30 - Centro - CEP 88075-310 - Florianópolis/SC

ITAPEMA: 48 3248.3668  
R. São José, n. 472 - Balneário - CEP 88075-310 - Florianópolis/SC

www.sensato.com.br  
Twitter.com/SensatoCondominios  
Facebook.com/SensatoCondominios

## # EDITORIAL

Segurança é uma questão de **atitude**

Florianópolis está se consolidando no cenário nacional e internacional, como um polo de empresas de base tecnológica. Com uma população que gira em torno de 400 mil habitantes, a Capital possui cerca de 600 empresas de software, hardware e serviços de tecnologia. A área de segurança eletrônica é uma das frentes que mais se desenvolve e oferece soluções principalmente para condomínios. A tecnologia está aí para ajudar, mas não dispensa o cumprimento de regras de prevenção por moradores e funcionários. Leia na matéria especial desta edição que o desrespeito às regras de segurança pode pôr em xeque todo um sistema preventivo e deixar abertas as portas do condomínio para a criminalidade.



**18º CONAMI: A editora Ângela Dal Molin com Vitor Amaral (C), presidente da Associação Portuguesa de Empresas de Gestão e Administração de Condomínios e José Mondardo, diretor da Duda Imóveis**



**Presentes também no congresso profissionais e empresas do setor de condomínios**

O tema segurança também esteve presente em palestra dirigida a síndicos da Grande Florianópolis em outubro. Com realização da SCOND Sistema de Gestão Online para condomínios o evento contou com mais de 120 gestores e recebeu o apoio do Jornal dos Condomínios e empresas do setor. Nesta edição ainda, saiba que a Norma NBR 16.280 da ABNT, que trata da gestão de reformas em edificações, pas-

sou por revisão. Saiba os prós e contras na visão dos especialistas entrevistados. O Jornal esteve presente também no 18º Congresso Nacional do Mercado Imobiliário, realizado pelo Secovi em Florianópolis, e trouxe para os leitores as interessantes particularidades da gestão de condomínios no Brasil e Portugal.

Boa leitura!

Ângela Dal Molin

**20 anos IMPROJEL**

IMPERMEABILIZAÇÕES MATERIAL E MÃO DE OBRA  
FONE: (48) 32410431 / 32413966  
Rua Altamiro di Bernardi 57  
Campinas - São José

REALIZAMOS SERVIÇOS EM:

- Caixa d' água
- Piscinas
- Manutenção em Telhados
- Cisternas
- Terraços
- Venda de Material
- Lajes
- Banheiros
- Reformas em Geral

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO email: [improjel@ig.com.br](mailto:improjel@ig.com.br)

**Sensato**  
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

PIONEIRISMO  
COMPROMISSO  
SOLIDEZ

DESDE 1969

FLORIANÓPOLIS: 48 3224.2585  
ESTREITO: 48 3248.3668

Fls. João Pinho, 30 - Centro  
CEP 88075-310 - Florianópolis, SC

Fls. São José, n. 472 - Balneário  
CEP 88075-310 - Florianópolis, SC

[www.sensato.com.br](http://www.sensato.com.br)  
[Twitter.com/sensato\\_sc](https://twitter.com/sensato_sc)  
[Facebook.com/SensatoCondominios](https://www.facebook.com/SensatoCondominios)

**ESSENCE: O PISO ESSENCIAL PARA REVESTIR SUA CASA.**

NÃO FAZ TOX-TSC

FÁCIL DE LIMPAR

CONFORTO TÉRMICO

INSTALAÇÃO RÁPIDA E LIMP

GARANTIA DE 10 ANOS

Drywall - Steel Frame - Isolamento Acústico

BLUMENAU 47 3327.7070  
SÃO JOSÉ 48 3348.0660  
ITAJAÍ 47 3348.1321  
TUBARÃO 48 3622.6156

**CentroPlac**  
SISTEMAS CONSTRUTIVOS  
Steel Frame - Drywall  
[centroplac.com.br](http://centroplac.com.br)

**META**  
CONDOMÍNIOS & CONTABILIDADE

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

## NOVO PADRÃO DE CAIXAS PARA MEDIDORES

EM CONFORMIDADE COM A NOVA NORMA CELESC



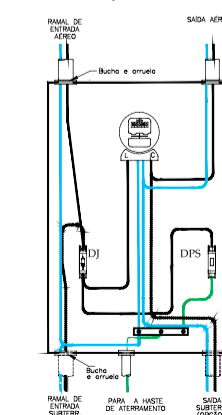
\* USO OBRIGATÓRIO

## Esquema de Ligação

\*Desenho orientativo conforme indicação da CELESC

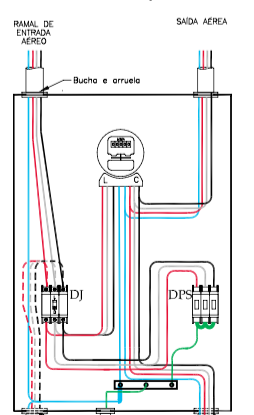
## ESQUEMA DE LIGAÇÃO MONOFÁSICA COM DPS

CAIXA DE MEDIÇÃO MONOFÁSICA



## ESQUEMA DE LIGAÇÃO TRIFÁSICA COM DPS

CAIXA DE MEDIÇÃO POLIFÁSICA



Notas:

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



Siga esta Energia

TAF INDÚSTRIA DE PLÁSTICOS LTDA

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

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

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

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



# MERCADO

# Administradoras discutem o setor

As particularidades do setor de condomínios do Brasil e Portugal foram destaque no 18º Congresso Nacional do Mercado Imobiliário

Vania Branco

Em Portugal, 50% da população moram em edifícios. Mais de 5 milhões de pessoas optam por este tipo de habitação no país, principalmente na capital Lisboa, que conta com 96.614 condomínios. Uma realidade bem diferente do Brasil onde 89% dos habitantes ainda vivem em residências horizontais, segundo dados do Sindicato da Habitação do Rio (Secovi/RJ).

Para mostrar as singularidades do setor de condomínios entre os dois países, o 18º Congresso Nacional do Mercado Imobiliário (CONAMI) apresentou o Painel

“Atualidades na administração de Condomínios no Brasil e em Portugal” que contou com a presença do empresário Vitor Amaral, presidente da Associação Portuguesa de Empresas de Gestão e Administração de Condomínios. O congresso foi realizado nos dias 29, 30 e 1º de outubro, em Florianópolis.

Em um país onde não há a figura do síndico, Amaral explica que a gestão dos condomínios é feita exclusivamente pelas administradoras. Hoje são cerca de 1.260 empresas ligadas ao setor que têm um faturamento mensal de 10 milhões de euros e empregam 5.000 mil trabalhadores.

Como não há síndico, nem conselho fiscal, a prestação de contas é feita através de assembleia anual realizada, impreterivelmente, até o dia 15 de janeiro de cada ano. Amaral explica também que, diferentemente do que acontece no Brasil, os condomínios portu-

gueses não têm vários funcionários para exercerem as atividades. “Os trabalhadores são terceirizados e não têm vínculo empregatício com o condomínio. Somente os porteiros possuem contrato de trabalho, mas poucos edifícios ainda mantêm um profissional na portaria”, explica. E nas administradoras a situação não é diferente: três ou quatro funcionários são responsáveis por atender, em média, 350 condomínios.

## CONFLITOS

No Brasil, moradores que causem algum conflito no dia a dia do condomínio estão sujeitos à advertência e multa aplicada pelo síndico. Lá, somente os tribunais podem julgar essas situações e se houver condenação pela justiça as multas são altas. Já para os casos de inadimplência a situação pode ser resolvida pelas administradoras, mas a legislação portuguesa prevê que a multa ao devedor não pode ultrapassar 1/4 do valor da taxa de condomínio paga anualmente.

Segundo o representante das empresas de administração, a mão de obra no país é um problema na gestão dos condomínios. Impulsionados pela crise econômica que a Europa enfrentou nos últimos anos e o aumento da carga de impostos em Portugal, 50% dos serviços de eletricidade, jardinagem e pintura, por exemplo, são feitos por particulares. “São prestadores de serviço que não têm empresas formais e por isso não pagam impostos, não fornecem recibo ou qualquer documento que comprove o trabalho realiza-



Fotos: Fausto Jr

Vitor Amaral, presidente da Associação Portuguesa de Empresas de Gestão e Administração de Condomínios

do. E não há fiscalização”, diz.

E por falar em crise, Amaral dá um recado aos brasileiros: “Tempos de crise são comuns e não são irreversíveis. Tal como Portugal, o Brasil saberá ultrapassar a crise e não terá grande reflexos no setor de condomínios. Na época da crise em Portugal perdi dois clientes, mas ganhei 20”, diz confiante.

## PONTOS EM COMUM

Um dos problemas enfrentados tanto por portugueses quanto por brasileiros é a falta de regulamentação da atividade de administração de condomínios. Vitor Amaral explica que em Portugal, o setor esteve muito próximo da regulamentação, mas não houve a aprovação por parte do governo. “Assim evoluímos para uma autorregulação na tentativa de promover a qualidade do setor, criar um código de ética e investir na profissionalização”, diz.

PROCONDO (RJ).

Omar Anauate afirma que a divulgação dos programas é fundamental para conscientizar a sociedade dos benefícios da certificação. “Precisamos mostrar o que fazemos para sermos valorizados”, diz.

A presidente da ABADI, Deborah Mendonça, defende uma certificação de caráter universal, código de conduta e auditorias feitas por empresas independentes. “Certificar é preciso, capacitar é preciso”. E para ela, isso só será possível com o compromisso dos empresários.

Segundo Fernando Willrich, presidente do Secovi de Florianópolis/Tubarão e realizador do 18º Conami, estes programas de autorregulamentação foram embasados e se espelharam em outras iniciativas de sucesso como o CONAR – que autorregulamenta a atividade publicitária. “Através de princípios éticos, técnicos e de qualificação, os programas exigem que para serem homologadas as empresas comprovem por auditoria a capacidade e condições de atender o mercado, o que traz importante segurança aos clientes”, conclui.

**absolute**[www.absolute.cnt.br](http://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

**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**

## # LEGISLAÇÃO

# Norma para reformas passa por revisão

Válida desde setembro deste ano, emenda à NBR 16.280 retira obrigação de condomínios autorizarem e vistoriarem obras

Graziella Itamaro

Publicada em abril de 2014, a Norma NBR 16.280 foi estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) como uma lista de requisitos para reformas das edificações, propondo a “gestão de controle de processos, projetos, execução e segurança”. Porém, em virtude das polêmicas geradas, em 19 de agosto desse ano foi publicada uma emenda simplificando a normalização de obras em unidades autônomas pertencentes a condomínios edilícios.

A emenda da norma retira a obrigação do síndico de autorizar e vistoriar tais obras, e isenta o condomínio de verificar se são possíveis ou não, se estão sendo cumpridas de acordo com a autorização fornecida e, se ao final, foram ou não feitas conforme determinava o texto original, editado em 2014. Porém, o condômino ainda é obrigado a entregar os documentos para o síndico ou responsável, mas não para análise, somente para comunicação.



Giovani Bonetti diz que o objetivo da norma é dar mais segurança à sociedade

“O condomínio não precisa analisar, mas isso não retira a responsabilidade do condomínio”, explica o advogado e consultor jurídico, Cristiano de Souza Oliveira.

Giovani Bonetti, vice-presidente do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Santa Catarina (CAU/SC), explica que segundo a norma da ABNT, qualquer obra que necessite ser feita para recuperar, melhorar ou ampliar

condições de habitabilidade, uso ou segurança deve ter a supervisão de um arquiteto urbanista ou outro profissional habilitado e as modificações devem ser informadas ao síndico. “Caso a obra ou reforma, de médio e grande porte, não seja realizada por profissional habilitado, o proprietário poderá ser condenado a cobrir monetariamente o prejuízo de avarias”, explica.

Segundo ele, os serviços que devem ter a supervisão de profissional habilitado são demolição, construção de paredes, abertura ou fechamento de vãos, alterações nas instalações elétricas, alterações nas instalações hidrossanitárias, instalações de mobiliários fixos e substituição de revestimentos (pisos, parede, teto e gesso). “O objetivo da NBR 16.280 é garantir a legalidade de obras nas edificações e dar mais segurança à sociedade. Ela contribui para conscientizar as pessoas sobre a necessidade de contratar profissionais qualificados para a realização e acompanhamento de qualquer obra”, orienta Bonetti.

Cristiano explica que com a emenda os procedimentos são os mesmos do ponto de vista da responsabilidade de quem faz a obra, deixando, no entanto, o condomínio livre para fiscalizar. “A responsabilidade técnica de quem faz a obra é muito mais exigida, agora se espera que seja cobrada e a boa fé reine”, destaca o especialista.

O consultor não vê com bons olhos a mudança que retirou a obrigação do condomínio fiscalizar. “Sou contra retirar obrigações que deixam a regulamentação frágil e sujeita a ser burlada pela má fé, tão presente em nosso país. Preocupa-me que os gestores fiquem inertes só porque a NBR não fala mais que é uma obrigação do condomínio, pois ainda é o condomínio que terá que liberar a entrada dos profissionais, logo de forma indireta, estará autorizando a execução. Portanto, nada mais lógico que determinar em assembleia um acompanhamento e consultoria técnica para obras internas nas unidades”, conclui o advogado.

## RESPONSABILIDADE

Na avaliação do advogado Cristiano de Souza Oliveira a norma altera a visão dos condôminos sob o ponto de vista de que nem tudo pode ser feito só porque é sua propriedade. “A propriedade condominial tem esta característica: é seu, mas o todo é nosso”, salienta.

Já imaginou como seria bom executar reformas e limpeza com qualidade em piscinas, reservatórios, caixa d'água, tanques e cisternas sem esvaziar?

**INTERVENÇÃO SUB**  
Mergulhadores certificados e qualificados

Trabalhamos com colocação de ralos novos anti-sucção FSB da Sodramar

Manutenção sem transtornos e sem a necessidade de esvaziar, pois o reparo é feito por mergulhadores profissionais.

[www.intervencaosub.com.br](http://www.intervencaosub.com.br)  
contato@intervencaosub.com.br

47 3342 2979 | 9943 5794 | 9181 1959

**mercoenergy**  
LAUDOS PARA CONDOMÍNIOS

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

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

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

**PERSONAL EVOLUTION**

Envidraçamento de Sacadas e Ambientes

CONHEÇA O NOVO SISTEMA PERSONAL EVOLUTION «INCOMPARAVÉL»

[www.personalevolution.com.br](http://www.personalevolution.com.br) 48 3341-0880

**GUIMAPE**  
CONSTRUTORA DE OBRAS EM REFORMAS

Serviços Oferecidos:

Pintura Predial - Textura e Grafiato - Renovação de fachada  
Limpeza pós obra - Pinturas residenciais - Pinturas em escolas  
Pinturas em hospitais - Gesso - Elétrica hidráulica  
Construção - Reformas em geral.

48 3307-5438 / 9801-8408  
guimape.obras@hotmail.com.br

Estrada Caminho dos Açores nº 1600 - Sala 6 - Santo Antonio de Lisboa

**ESTEL ENGENHARIA**

25 Anos de Experiência no Segmento de Engenharia

Fiscalização de Obras, Laudos Técnicos, Projetos de Prevenção Contra Incêndio, Recuperação e Reforço de Estruturas, Projetos Portuários e Aeroportuários, Projetos de Estrutura e Fundações, CQP – Controle de Qualidade de Projetos.

Atuamos em todo o território nacional

Poly Terminais Portos Edifício Van Gogh Itajaí Aeroportos

Rua José Quirino, 147 Bairro São João – Itajaí/SC - CEP 88305-060 - Itajaí/SC [www.estelengenharia.com.br](http://www.estelengenharia.com.br) | estel@estelengenharia.com.br Tel (47) 3046-2001

# CARTEIRA ASSINADA

## Saúde dos funcionários

*Condomínios devem se adequar à legislação de Segurança e Medicina do Trabalho*

Graziella Itamaro

A segurança e medicina do trabalho é uma obrigação do empregador. Portanto, como empreendimentos privados, ainda que nem todos os síndicos tenham conhecimento, os condomínios que possuem empregados registrados ou mesmo terceirizados, devem cumprir as normas estabelecidas pelo Ministério do Trabalho e Emprego (MTE) como um mecanismo de prevenção a riscos ambientais e de acidentes do trabalho, não importando o número de funcionários. “Na contratação de serviços terceirizados, o condomínio deve, como prerrogativa contratual, exigir que a empresa apresente e cumpra com todas as exigências relacionadas à Segurança e Medicina do Trabalho. Pois, no futuro o condomínio poderá ter uma demanda trabalhista e ter de arcar com a falta do cumprimento das normas”, explica Fábio Horn, da Biosegure Segurança e Medicina Ocupacional.

Uma das exigências do MTE é a elaboração do Programa de Prevenção de Riscos Ambientais (PPRA). A legislação considera como riscos ambientais: agentes físicos, químicos e biológicos. Para que sejam considerados fatores de riscos estes agentes precisam estar presentes no ambiente de trabalho em determinadas concentrações, intensidade e também no tempo de exposição do empregado durante

a jornada de trabalho. Com esse programa é possível determinar, por exemplo, se o empregador precisa fornecer equipamentos de segurança (EPIs). No caso dos condomínios, os funcionários responsáveis pelo manuseio do lixo devem receber luvas e botas para exercer a função.

### EXAMES OBRIGATORIOS

Atestados de Saúde Ocupacionais sejam eles admissionais, periódicos, de retorno ao trabalho, de mudança de função ou demissionais fazem parte do Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional integrante (PCMSO) e também são obrigatórios aos condomínios. “Estes exames devem ser feitos até a data do registro da carteira. Se o síndico fizer os exames com data posterior ao registro e ocorrer uma fiscalização do MTE haverá cobrança de multa”, explica Fábio.

Uma importante norma que deve ser observada pelo setor, a NR 35 prevê medidas de proteção para trabalhos realizados em altura. Desta forma, também todo condomínio que tiver zelador ou outro colaborador que desempenhe trabalhos em altura deve aplicar a NR-35, que deverá obrigatoriamente estar mencionada no PPRA e no PCMSO.

“Conforme a NR 35 é considerado trabalho em altura toda atividade desenvolvida a partir de dois metros de altura. Entre outras exigências, os trabalhadores que estão nessa situação

devem fazer um curso de capacitação para evitar acidentes”, esclarece Fábio.

Com relação à constituição de Comissão Interna de Prevenção de Acidentes (CIPA), Fábio Horn explica que a obrigatoriedade se aplica somente aos condomínios que tenham a partir de 50 funcionários. No entanto, há a necessidade de indicar um colaborador do condomínio para realização das funções previstas na norma NR-5 que trata do assunto.

Aos síndicos que acreditam que não precisam cumprir as normas pelo fato de terem apenas um ou dois funcionários, Fábio sugere a leitura das Normas Regulamentadoras do MTE, mais especificamente a NR-1 e NR-4 que tratam da obrigatoriedade de implementar e manter os serviços de Segurança e Medicina do Trabalho dentro do condomínio. “A adequação às normas é de suma importância para a segurança do condomínio e de seus colaboradores, pois mais vale ter um custo preventivo, do que corretivo, que pode ser muito mais oneroso”, explica.

Segundo ele, para os condomínios que não cumprem com as obrigações há uma série de implicações podendo inclusive influir negativamente em possíveis ações trabalhistas. “A inexistência do PPRA e PCMSO poderá gerar desde notificações até multas consideráveis por parte dos fiscais do Ministério do Trabalho”, alerta Fábio.

# INFORME

## CONDOMÍNIOS



NOTÍCIAS DE CONDOMÍNIOS E MERCADO IMOBILIÁRIO | OUTUBRO/2015

## SECOVI e IREM planejam parceria internacional para formação em administração patrimonial



Foto: Fausto Jr

Russel Salzman, CEO do IREM, e Fernando Wilrich, presidente do SECOVI

Além das palestras, exposições e debate de ideias durante o 18º Congresso Nacional do Mercado Imobiliário (CONAMI), que aconteceu de 30/09 a 02/10, em Florianópolis/SC, formou-se também uma parceria entre o SECOVI e o Institute of Real Estate Management (IREM), dos Estados Unidos. A proposta da parceria aconteceu durante um almoço realizado na sexta-feira, dia 02/10, com participantes dos SECOVIs do país, do CRECI e representantes do IREM.

No encontro, foi discutida a formação de uma parceria internacional para capacitação de pessoal em administração patrimonial (condomínios e imobiliária). “A parceria com o IREM reforça a estratégia de diferenciar as empresas e profissionais qualificados através de formação adequada, experiência e certificação internacional”, diz Fernando Wilrich, presidente do SECOVI Florianópolis/Tubarão.

Participaram do almoço representando o IREM, Russ Salzman, Lori Burger e Leah Misbin, representantes da diretoria e conselho do SECOVI Florianópolis/Tubarão, SECOVI Rio, SECOVI Blumenau e CRECI.

**Sobre o Irem:** Foi fundado em 1933, durante o período pós-depressão de 1929. A execução das hipotecas de milhares de propriedades resultou em escassez de profissionais capacitados para administrar esses imóveis, e para mitigar o problema, um grupo de pessoas resolveu estabelecer uma organização que viesse a defender e fazer cumprir os valores éticos e ocupacionais do ramo. Desde sua fundação, o IREM tem estado na vanguarda em termos de treinamento profissional, outorga de certificação e mediação de questões que afetam o mercado imobiliário, sendo a única associação do gênero nos EUA com atuação em imóveis residenciais e comerciais. Por meio de seus capítulos regionais e parcerias internacionais, o IREM interconecta pessoas do mercado imobiliário que têm em comum o desejo de se diferenciarem em suas carreiras.

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



A MP Engenharia Ltda atua, desde 1989, no ramo de reforma, reparo e manutenção em Condomínios Residenciais e Comerciais, bem como execução e ampliação de Lojas Comerciais, de Shopping ou de Rua. A empresa possui corpo técnico especializado e serviços realizados por mão de obra e fornecedores de primeira qualidade.

Rua Presidente Coutinho, 311 sala 403 - Centro - Florianópolis - SC

Fone: (48) 3324-1345 - (48) 9982-8109

mpengenharia@mpengenharia.com

www.mpengenharia.com

# Lohn

Esquadrias e Vidros

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

Esquadrias de Alta Performance.



Soluções Termoacústicas

O Sistema Termoacústico 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 termoacústica.

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

# Distribuição das vagas de garagem

Existem três tipos de seleção: no momento da aquisição da unidade, por sorteio ou rodízio

Roberta Kremer

A questão das garagens geralmente é um dos pontos que mais geram conflitos em condomínios. E isso já começa na escolha das vagas. Existem pelo menos três formas de distribuição desses espaços. No ato da compra do imóvel, ou - quando o condomínio já está constituído - por sorteio ou rodízio.

A primeira delas é a mais fácil de lidar. É quando a construtora vende o apartamento já anexado à vaga. Normalmente no ato de compra, a pessoa já escolhe ou está estipulado de acordo com a numeração do apartamento e vaga. Segundo o assessor jurídico Marcelo Becker, o mais comum é unidade e garagem terem matrículas separa-

das, como se fossem dois imóveis.

Foi assim que ocorreu no residencial Brisas do Ipiranga, em São José, recém-entregue pela construtora. Conforme o primeiro síndico, Walter Flores Stodieck, ao adquirir o apartamento era possível escolher vagas simples ou duplas e o interessado pagava o preço pelo que optou. "Cada condômino ficou com duas escrituras, do apartamento e da garagem. Achei ótimo que as vagas foram escolhidas na hora da aquisição da unidade", diz satisfeito, pois espera não ter dificuldades com o assunto.

Quando a construtora entrega o condomínio identificando apenas que há vagas de estacionamento, recai sobre os moradores definir. O ideal é em acordo. Como isso não é fácil, pois existem vagas

mais bem localizadas do que as outras, o sorteio é uma das opções mais utilizadas e geralmente é realizado nas primeiras assembleias. Antes disso, é comum se reservar vagas mais próximas da entrada para pessoas com deficiência e idosos. Segundo Becker, após os condôminos tirarem na sorte as vagas, normalmente se dá o direito de negociarem entre si. O acordo deve ser documentado.

Outra forma é pela rotatividade. Nessa ainda tem duas divisões. Uma delas é quem chegar primeiro, utiliza a vaga. Mas é importante incluir cláusulas que impeçam o morador de deixar o veículo mais de 48 horas no mesmo lugar, por exemplo, para dar chance para os outros.

A considerada mais justa é a rotatividade periódica. Segundo Becker, é quando se faz trocas de vagas entre os moradores por períodos de tempo. "Assim todos utilizam as vagas boas e as ruins", explica Becker.

## ROTATIVAS

No condomínio Itambé, na Trindade, se utilizam as duas formas de rotatividade juntas. Segundo a



O condomínio Itambé criou um sistema de rodízio de vagas para atender os moradores dos 27 blocos

subsídica, Eliane Simas, o condomínio de 27 blocos possui apenas 81 garagens cobertas, o restante é estacionamento aberto. No total, são cerca de 1.000 carros de moradores. "No meu bloco são três vagas cobertas. Cada semana ficam três carros na garagem de segunda a segunda, o restante tem de deixar no estacionamento descoberto, onde quem chega primeiro utiliza. Colocamos selos nos carros da vez para facilitar a fiscalização", descreve. "Foi a forma justa que encontramos, pois antes tinha morado-

res que nunca saíam de casa com o carro e deixavam o veículo na garagem coberta por muito tempo", acrescenta Eliane.

Conforme Becker, normalmente as regras de garagem não constam em regimento interno. Para criá-las, basta convocar uma assembleia por item específico para votação em quórum simples. Mas se existem normas no regimento em relação ao assunto e o condomínio quiser alterar, é necessário quórum de dois terços de aprovação de todos os condôminos.

**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

**Σ XATO**  
CONDOMÍNIOS

Adm. de Condomínios  
Síndico Profissional  
Consultoria

20 ANOS

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

Rua Dr. Heitor Blum, 553 - Estreito - Florianópolis

**JUCA**  
Persianas

Especializados em:

- Lavação de cortinas
- Motorização de persianas (internas e externas)
- Manutenção e lavagem
- Instalação de persianas (nacionais e importadas)

(48) 8812.2168 / 8497.7179 / 9145.9800 - (47) 9726.4117

**Lâmpadas LED é na**

**CAPITAL LÂMPADAS**

Reduza a conta de LUZ no seu condomínio

ECONOMIZE 90% ENERGIA

DURA ATÉ 25X MAIS

VIDA ÚTIL ATÉ 14 ANOS

**OFERTA**  
LÂMPADA - A60  
06 Watts  
6.400 K  
Luz branca  
R\$ 13,05

10 Watts  
6.400 K  
Luz branca  
R\$ 16,55

FLCled

Disk LED (48) 3307 9631  
Entregamos no seu condomínio  
Entrega grátis para Grande Florianópolis - Pedido mínimo de 10 lâmpadas.

FLORIANÓPOLIS - Rod Armando Calil Bulos, 5733, Ingleses  
(48) 3307 9631 (48) 3365 0931  
www.capitallampadas.com.br

# CONDOMÍNIO & CIA

Paisagismo, Arquitetura, Iluminação, Tecnologia, Acessibilidade, Sustentabilidade, Arte e Decoração para edifícios

## Um espaço de convívio charmoso

*Pergolado traz estilo para o condomínio e pode ser um ponto de encontro*

Roberta Kremer

Foto: Mariana Boro

**A**lém de dar um charme na decoração, uma tendência para aproveitar as áreas externas dos condomínios para convívio são os pergolados, também chamados de pergolas. O mais comum é serem ambientados no meio do jardim e no entorno de piscinas, com mobiliário específico para área externa.

Mas como observa a arquiteta e paisagista Ana Trevisan, os pergolados podem ser instalados em áreas de circulações, de churrasqueiras, alpendres e varandas. Conforme a especialista, podem ser tanto uma extensão da edificação ou da casa, como um anexo independente.

No condomínio Vila Doratta, no bairro Abraão, o pergolado fica próximo à piscina e ao playground. O síndico Miguel Impaleia conta que no prédio o espaço funciona como



**Pergolado no condomínio Vila Doratta: uma agradável área de lazer para os moradores**

para utilizar o notebook enquanto estão de olho nos pequenos quando estão no espaço kids. “Colocamos um ponto de internet ali perto e o pessoal gosta de ficar com o laptop ali, pois é um espaço agradável”, revela Impaleia.

Entre os materiais utilizados para a estrutura da pergola estão madeira, alvenaria, alumínio, ferro e bambu. Nem todos optam por cobertura, mas faz a diferença para se proteger da chuva e do sol. Vidro, policarbonato ou telhas transparentes são os materiais mais utilizados para a parte

superior. A manutenção depende do tipo de material. “Se for de madeira natural, deve ter manutenção anual, repassando o verniz”, aponta Ana, que foi responsável pelo projeto de tratamento das áreas externas e paisagístico do Vila Doratta.

Para trazer aquela sensação de aconchego, plantas e flores de diversas espécies podem ser colocadas junto aos pergolados. Segundo Ana, todas as espécies trepadeiras são indicadas desde bouganville, ipomeia rubra, jade, congeia a sapatinho de judia.

**DECK: opção que vai muito além das áreas de piscina**

Os decks, espaços pavimentados, geralmente em piscinas, também podem ser associados a outras áreas de convívio. “Você pode criar um deck com bancos, lareira, praça e por aí vai”, sugere a paisagista.

Neste caso, segundo Ana, a escolha dos móveis depende se o espaço recebe ou não as intempéries do tempo. “Mas no geral, móveis externos precisam ter tratamento diferenciado para poder ficar expostos às condições climáticas”, explica. O material para mobiliário oferecido no mercado vai do alumínio ao vime e sintético.

Segundo a arquiteta paisagista, Louise Riedtmann, entre os materiais mais utilizados na construção de decks estão madeiras - como pinho tratado e angelim pedra - e porcelanato. Uma opção mais econômica é a madeira ecológica (fabricada com materiais reciclados). “Não precisa envernizar todo ano e têm umas que imitam bem a madeira”, observa. Além do uso no entorno de piscinas, Louise sugere a instalação de decks em lounge externo, solário e caminhos. “Dá um toque especial”, garante.



## Atendimento Avançado Atlas Schindler. Proximidade e eficiência para um dia a dia mais tranquilo.

Nossos equipamentos transportam diariamente em todo mundo mais de 1 bilhão de pessoas. Garantir viagens seguras e confortáveis para cada uma dessas vidas requer proximidade, eficiência e profissionais especializados.

Leve mais tranquilidade para seu condomínio. Tenha ao seu lado a maior e melhor infraestrutura de manutenção de elevadores do Brasil.

- Mais de 3.000 técnicos especializados.
- Mais de 150 Postos de Atendimento em todo o país.
- Plantão de atendimento 24 horas, 7 dias por semana.
- Peças de reposição originais.
- Palestras sobre elevadores para profissionais de condomínio.

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

Para obter mais informações, entre em contato com a equipe do Atendimento Avançado.  
www.atlas.schindler.com • 0800 055 1918



**Atlas Schindler**

# ESPECIAL: SEGURANÇA

# Segurança em condomínio é questão de atitude

*A tecnologia está aí para ajudar, mas não dispensa o cumprimento de regras de prevenção por moradores e funcionários*

Roberta Kremer

O mercado de tecnologia evolui e oferece inúmeras opções de vigilância em condomínios. Desde as câmeras de monitoramento e alarmes até o acesso biométrico, não faltam aparatos que estão com preços cada vez mais acessíveis. Atualmente, é possível adquirir um sistema de câmeras por R\$ 1 mil. Mas por si só os aparelhos não impedem situações de furtos e invasões. Ainda é preciso a colaboração de moradores e funcionários. Comportamentos que desrespeitam as regras de segurança podem pôr em xeque todo um sistema preventivo e deixar abertas as portas para a criminalidade.

Conforme o diretor das Escolas de Formação do Sindicato das Empresas de Segurança Privada do Estado de Santa Catarina (Sindesp-SC), o oficial da reserva do Exército Joneval Barbosa de Almeida, o melhor resultado em segurança é alcançado ao equalizar



**Síndica Scheila Delfino: regras de postura para moradores e reuniões com os funcionários para a melhora constante da segurança**

a implantação de sistemas eletrônicos com meios humanos e organizacionais (normas e procedimentos). Nessa tríade, as atitudes dos condôminos ganham desta-

que, assim como a de porteiros e vigilantes.

Todo o esquema preventivo começa no controle de acesso. "Pesquisas apontam que a portaria é o

ponto mais vulnerável dos condomínios. É por ali que entram e saem todos os moradores, prestadores de serviços e visitantes. É também por ali, motivado pela falta de estrutura técnica e organizacional, que entram as ameaças", explica Almeida, que também é consultor de segurança condominial.

Normalmente o acesso de criminosos é facilitado pela postura inadequada de empregados e moradores. "É pelo funcionário que vai colocar o lixo na rua e deixa o portão aberto ou o morador que sai sem trancar a porta", acrescenta o coronel da reserva da Polícia Militar de Santa Catarina, Fernando José Luiz, especializado em consultoria de segurança e análise de risco em condomínios.

Por isso, as empresas de serviços terceirizados estão investindo em capacitações de profissionais para condomínios. "As empresas entendem que o diferencial está na qualidade do serviço prestado e, por consequência, investem na formação destes profissionais",

observa Almeida.

Mesmo com uma boa formação, o trabalho de vigilantes e porteiros só será eficiente com o apoio e orientação da gestão do prédio. Um bom exemplo é o condomínio onde Scheila Delfino é síndica, no Continente de Florianópolis. Desde a instituição do edifício multifamiliar, há seis anos, trabalharam-se regras de posturas no condomínio, tanto para moradores quanto para funcionários. O acesso dos condôminos é biométrico e ninguém pode entrar sem documento de identificação na portaria e nas garagens.

"Muitas vezes, moradores reclamam que os porteiros barraram parentes, mas essa é a determinação que damos a eles. Se alguém burlar a regra, aplicamos advertências e multas. Exigimos essa postura sem exceções e fazemos reuniões com os funcionários para ouvirmos as dificuldades e melhorarmos constantemente a segurança", relata Scheila.

No condomínio, corretores só entram com office de imobiliária. Nenhum tipo de entregador sobe, salvo o que leva as pesadas bombonas de água. Ainda assim, o morador tem de descer à portaria e acompanhá-lo. "Têm sempre aqueles moradores que reclamam, mas no geral, a gente percebe que a maioria se sente mais tranquila e até orgulhosa por morar em um prédio que presa pela segurança", conta satisfeita Scheila.

**PEREIRA JORGE**  
condomínios desde 1969

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

(48) 3225-1934 [www.pereirajorge.com.br](http://www.pereirajorge.com.br)

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

**ATENÇÃO SÍNDICOS.**  
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS COM QUALIDADE!

**Condomínios Jc2**

Estamos convidando para uma parceria de bons negócios!  
Consultoria Financeira; Assistência a Assembléias; Gestão de Pessoas; Implantação de Condomínios; Cobranças; Pagamentos; Manutenção Predial; Departamento Jurídico; Condomínio On-line, Seguros.

[www.imobiliariajc2.com.br](http://www.imobiliariajc2.com.br) e-mail: [condominios@imobiliariajc2.com.br](mailto: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

**INOVA 10**  
Sistemas de Segurança

**Contrato de Assistência 24h**

**Faltou energia? Chega de dor de cabeça!**  
Nobreak para automação de portão basculante, deslizante e pivante, com autonomia de até 120 ciclos de abertura e fechamento, em caso de falta de energia elétrica!

**Valor promocional com instalação e parcelamento especial.**  
R\$ 1.499,00

**Monitoramento com qualidade de imagens em HD 720p**  
ANALÓGICO HD CVI 720p

**Solicite seu Orçamento**

**Atenda seu interfone de forma mais segura. Solução inteligente para o acesso de seu condomínio.**  
Solicite seu Orçamento

**Central de alarmes Intelbras**  
5 sensores de porta/janela  
2 sensores sem fio Intelbras  
2 controles  
50 metros cabo  
1 sirene  
1 bateria 12v 7A

**Valor promocional com instalação e parcelamento especial.**  
R\$ 849,00

**Kit Residencial e Comercial.**  
1 DVDR de 4 canais  
1 HD de 1 Terabyte  
1 Rolo de 100 mt/ cabo coaxial 4mm  
8 Conectores BNC de Mola  
3 Micro câmeras / Ambiente Interno  
1 Câmera vermelha alta resolução

Configuração e acesso pelo seu Smartphone  
Valor promocional com instalação e parcelamento especial.  
R\$ 1.990,00

**Torne seu acesso mais seguro!**  
1 Controle de acesso Automatiza  
1 Fonte 12V  
Instalação  
10 tags de acesso

\* Acesso por senha ou tag  
Valor promocional com instalação e parcelamento especial.  
R\$ 599,00

**Fechadura eletromagnéticas**  
**Alarmes / Sensores**  
**Cerca elétrica / Interfonia**  
**Projetos de segurança**

**facebook.com/inovass**  
[www.inovasec.com.br](http://www.inovasec.com.br)

(48) 3371.6000 / 9940.5332



# Manual de segurança deve ser aprovado em assembleia

No caso do condomínio onde Scheila é síndica protocolos básicos de segurança sempre foram temas debatidos nas assembleias e assuntos do informativo distribuído periodicamente no prédio. Mas, após um condomínio vizinho ser invadido, surgiu a questão: o sistema de segurança e regras que seguiam eram eficientes? "Tínhamos algumas dúvidas, precisávamos conferir se o que estávamos fazendo era o certo", conta Scheila. Foi então que os moradores resolveram contratar o serviço de um consultor de segurança para fazer uma análise do condomínio, dar treinamento para os vigilantes e desenvolver um manual.

No documento, há as regras de condutas dos moradores voltadas para a segurança, atribuições dos

porteiros e vigilantes e as normas de atendimento de entregadores e prestadores de serviços. Um dos itens incluídos é referente às faxineiras e empregadas domésticas. Não basta a profissional se identificar na portaria, o morador precisa deixar uma autorização de acesso válida por seis meses. Também foram introduzidos procedimentos de como lidar se ocorrer situações de entrada de invasores e roubos. Além dos moradores terem cópias do manual, um exemplar fica para consulta na portaria.

Conforme os especialistas, o manual de normas de segurança em condomínio precisa ser aprovado em assembleia. E deve constar penalidades para quem as inflige, desde advertência a multas. O do-

cumento pode ser elaborado com apoio de um consultor.

O coronel da reserva da Polícia Militar de Santa Catarina, Fernando José Luiz, recomenda aos condomínios criarem um comitê de segurança, que deve incluir o síndico e pelo menos outros cinco condôminos. O grupo ficaria com a responsabilidade de analisar as vulnerabilidades do condomínio e apontar regras de posturas e fiscalizar. Caberia a essa equipe, junto a um consultor, criar a cartilha de segurança.

Além disso, o trabalho da comissão de segurança precisa ser permanente. É importante realizar reuniões, pelo menos trimestrais, para analisar se as normas estão sendo cumpridas e também para verificar novos pontos de vulnerabilidades.



Sindico Giovani Veras: economia com novas tecnologias de segurança

## Automação para controle de acesso

Devido à dificuldade com os protocolos de segurança tanto por parte de condôminos quanto de funcionários, há condomínios que estão optando pela portaria virtual. Essa foi a solução encontrada pelo síndico Giovani Veras, que administra um prédio de 135 apartamentos no bairro Estreito, em Florianópolis. A mudança da portaria presencial pela virtual foi instituída com base em reclamações de moradores. "Qualquer um entrava, bastava acenar para o vigilante e deixava entrar. Não tinha controle de entrega de serviço, aparecia alguém mais bem apessoado, conseguia acessar o condomínio", relata o síndico Veras. "Agora com o remoto, temos o controle total. Se um visitante quer entrar no apartamento de algum condômino, a base entra em contato com o morador pelo interfone e só autoriza com o aval do proprietário", observa.

O prédio, que tem duas entradas, optou por incluir a portaria virtual e manter um recepcionista durante o dia e um vigilante à noite em uma das portarias para fazer rondas e receber encomendas. O condomínio gastava R\$ 35 mil com quatro funcionários, ago-

ra despense R\$ 20 mil (R\$ 13 mil só o sistema) para ter dois funcionários e o sistema.

O acesso dos moradores é feito com o sistema tags RFID (um objeto que parece um chaveiro com código criptografado, vinculado ao CPF). "A grande vantagem em relação às chaves é que a gente pede o cancelamento quando o inquilino deixa o prédio. É importante para evitar que pessoas que não moram mais no local tenham as chaves e possam entrar", explica.

No caso da garagem, o problema que tinha era que ao acionar o controle remoto levava 15 segundos para fechar automaticamente. O condomínio solicitava aos moradores para que, assim que o carro entrasse, acionassem o controle para o fechamento, o que não ocorria. Como poucos moradores atenderam ao pedido, a saída foi partir para a automação também. Foi colocada cancela eletrônica, com sensor. Assim, três segundos depois que o carro passa, ela fecha. Além disso, foi incluído ainda o portão de enclausuramento. "Quando sai 3 segundos fecha e aí abre o segundo, quando o segundo começa a abrir o primeiro fecha".

## Envolvimento social para diminuir os riscos na origem

De acordo com o coordenador do Programa de Especialização e Segurança da Unisul Virtual, Giovani de Paula, os moradores precisam enxergar a segurança como um dever do Estado sim, mas uma responsabilidade de todos. Qualquer movimentação suspeita nas redondezas, deve-se chamar a polícia pelo disque 190.

Para o especialista, as barreiras contra invasões e o comportamento preventivo dentro dos con-

domínios diminuem os riscos das pessoas serem alvos de criminosos dentro dos prédios, mas é preciso ir além quando se trata de um ambiente, uma região segura, para que os condôminos não fiquem presos dentro de seus próprios condomínios. Nessa linha de análise, o empoderamento do espaço social onde os condomínios estão inseridos faz a diferença. A participação na comunidade do entorno, não apenas focadas em políticas criminais,

mas a participação dos condomínios nos Conselhos Comunitários de Segurança (Consegs), colaboração na luta por melhoria na mobilidade, educação e emprego na comunidade. "É preciso trabalhar a cidadania na integralidade. Só assim as pessoas não vão ficar muradas nos condomínios. É um novo modelo de prevenção social, uma nova concepção: fazer a segurança pública com interação com a comunidade", observa.

**A liberdade que você sempre quis!**

FALE CONOSCO: (48) 3222 7023

**GRUPO SUPORTE**  
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS  
SERVIÇOS E SEGURANÇA  
RECURSOS HUMANOS

WWW.GRUPOSUPORTESC.COM.BR

**CONCERTINAS / FLAT WRAP**

Proteja Seu Patrimônio ao Custo de Manutenção Zero!

**REDE LAMINADA / LANÇA PROTEÇÃO ANGULAR**

**Biss**

**Soluções em Segurança**

(48) 3259.3334

PROJETO E ORÇAMENTOS

comercial@bisseguranca.com.br

Confira no portal [www.condominiosc.com.br](http://www.condominiosc.com.br) a matéria completa com as dicas e orientações da Polícia Militar dirigidas aos moradores, funcionários e à administração do condomínio no link : <http://goo.gl/CBojVj>

**RLC**

Vigilância Eletrônica

48 3047 3009

comercial@rlcvigilancia.com.br

Rua Eugenio Portela, 58 - Barreiros - São José/SC

CERCA ELÉTRICA  
AUTOMAÇÃO  
PREVENÇÃO DE INCÊNDIO  
CFTV  
INTERFONE  
CENTRAIS TELEFÔNICAS

**SOLUÇÕES EFICIENTES PARA A SUA SEGURANÇA**



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

Revendedores autorizados  
**intelbras**



## Escola de bruxaria de "Harry Potter" virou condomínio de luxo

Morar em Hogwarts, a famosa escola de bruxaria de "Harry Potter", finalmente se tornou uma possibilidade concreta. O complexo Royal Connaught Park, no condado de Hertfordshire e a 42km de Londres, foi usado como locação nos três primeiros filmes da série e desde 2009 passava por uma reforma para abrigar 380 residências, entre apartamentos e casas, em um terreno de mais de 400 mil metros quadrados.

Os prédios foram construídos no início do século 20 e já abrigaram uma escola e uma universidade. Mas quem quiser morar nesse cenário de filme é necessário desembolsar entre 649 mil a 2,8 milhões de libras esterlinas – entre R\$ 4 milhões e R\$ 17 milhões, dependendo do tamanho do imóvel.

## Morador não pode manter cinco cães em apartamento

O barulho excessivo provocado pelos latidos de cinco cachorros foi parar na Justiça. A decisão da 34ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de São Paulo determinou que o morador de um condomínio da capital fique com apenas dois de seus animais de estimação, sob pena de multa diária de R\$ 100 em caso de descumprimento.

A ação que questionava a quantidade de animais no apartamento foi ajuizada pelo condomínio após diversas reclamações de moradores e consta, inclusive, na ata da assembleia que aprovou regras e condutas para permanência de animais de estimação nos apartamentos.

De acordo com o desembargador Nestor Duarte, relator do recurso, "o fato é que o réu vem recebendo advertências e multas para solucionar o problema do barulho produzido por seus cães desde 2010, sem tomar providência efetiva", afirmou o magistrado.

## A SOLUÇÃO PARA A SEGURANÇA DO SEU CONDOMÍNIO ESTÁ NESTA FECHADURA

**E mais,**  
Pode ser acionada pelos principais controles de acesso e interfonos

**Fechadura Eletromagnética**

**Vantagens**

- Sua porta **NUNCA FICARÁ ABERTA\***
- Adaptável a **QUALQUER TIPO DE PORTA**
- Totalmente **SILENCIOSA**
- Garantia de **5 ANOS**

\*Utilizado em conjunto com mola de retorno

**Solicite uma visita:**

**LIGA**  
SISTEMAS DE SEGURANÇA E AUTOMAÇÃO PREDIAL

(48) 3047 4547 | 8842 0156  
comercial@ligasc.com.br

Frederico Afonso, 4161 | Ponta de Baixo - São José/SC

**Integradora**  
**Automatiza**  
SISTEMAS DE SEGURANÇA E AUTOMAÇÃO

## Palmeiras quer decidir síndico de prédio onde atletas são acusados de baderna

O Palmeiras começou uma briga inusitada no Poder Judiciário. O clube ingressou com uma ação declaratória com pedido de tutela antecipada exigindo escolher o síndico do Condomínio Edifício Yara, onde moram alguns atletas das categorias de base vinculados ao clube. O time é proprietário de cinco apartamentos no prédio que fica no bairro de Água Branca, em São Paulo. Já que o condomínio é subdividido em oito partes iguais e indivisíveis, a agremiação se considera detentora da maioria das cotas condominiais.

O fato também rende ao Palmeiras a maior parte dos votos nas assembleias gerais do condomínio, mas o clube alega que desde o fim do ano passado alguns moradores passaram a querer reduzir para apenas um voto, sob alegação de que cada condômino teria direito a apenas um voto, independente de quantos apartamentos fosse proprietário.

No fim do ano passado foi escolhido um síndico sem o aval do Palmeiras, o que fez com que o time



impugnasse a eleição. A revolta dos moradores se deve ao fato de ali residirem geralmente atletas das categorias de base do time o que, segundo processo anterior que corria na Justiça, gera incômodo aos residentes. Eles reclamam desde 2008 nos tribunais de que os jogadores promovem churrascos com barulho, festa, algazarra, arremesso de objetos pela janela e pichações.

## Com a Personalité seu condomínio fica livre da inadimplência, mesmo em tempos de crise.

O Brasil vive hoje um momento de instabilidade financeira e essa situação pode fazer com que a inadimplência aumente. Se o condomínio não arrecadar o suficiente para cumprir com as suas despesas essa conta vai acabar sobrando para os adimplentes com a emissão de chamadas de capital, rateios, entre outros. Mas existe uma solução para que este problema seja prevenido, a contratação de uma empresa de cobrança garantida. Com a Personalité, os condôminos terão a segurança financeira com seu orçamento planejado, organizado e a receita garantida.

47 3368.5150 / 3268.7700

Rua 254, nº 820 • 3º Andar • Sala 01 • Meia Praia • Itapema • atendimento@personnalitecobrancas.com.br

**Personalité**  
COBRANÇAS

# MANUTENÇÃO

# Infiltração: inimigo silencioso

*Muitas vezes invisíveis no primeiro momento, as infiltrações acontecem principalmente em coberturas e áreas livres dos prédios*

Graziella Itamaro

Motivo de muitos transtornos para síndicos e condôminos, a infiltração em apartamentos e áreas comuns das edificações ocorre com mais frequência em prédios antigos, porém imóveis novos e construídos em áreas nobres também não estão livres desse incômodo. “Há muitos problemas de infiltrações em coberturas, e com as mais variadas causas. Podemos citar o uso de material de baixa qualidade, a aplicação ineficiente, a mão de obra desqualificada, produtos sem comprovação de eficiência. Além disso, a baixa resistência desses materiais aos raios ultravioletas limita a eficiência contra as infiltrações, tornando o problema algo crônico”, explica Paulo Adair Machado, diretor de uma empresa de impermeabilização.

Segundo ele, toda laje externa está sujeita a sofrer com infiltração, basta estar exposta ao sol e à chuva, que são os dois elementos responsáveis pela deterioração da maioria dos produtos de impermeabilizações usados em boa parte das obras, e que muitas vezes são escolhidos apenas com base no baixo valor investido.

Machado explica que os efeitos causados pelas infiltrações, sejam elas em um terraço de cobertura, estacionamento, playgrounds sobre garagens, ou nas unidades, podem variar. “Podemos mencionar desde a corrosão da estrutura de ferro dentro das lajes, verificada nas manchas de infiltração e que com o tempo comprometerão a segurança da estrutura, até acabamentos internos com gesso no forro, pisos e forrações danificados com a umidade. Nas garagens também é possível notar até manchas nos carros, podendo assim ocasionar prejuízos para o condomínio que

terá de indenizar os prejudicados”, diz.

Para resolver o problema, a solução indicada por Machado é a impermeabilização, pois não exige a remoção do piso existente, e resolve os problemas de infiltrações em alvenaria, pisos de terraços, áreas de estacionamento, playground, terraços vegetados e piscinas. “Este sistema se mostra muito eficaz por não gerar quebradeira nem barulho, muito menos entulhos de demolição e remoção de piso. Também se torna muito fácil sua manutenção por aceitar reparos a qualquer tempo de uso, caso sejam necessários”, explica.

## CHUVA E VENTO

Sindico do edifício Ilhas de Santa Catarina, em Balneário Camboriú, Claudinei Crespi resolveu os problemas de infiltração com a impermeabilização. “Tinha muita infiltração no salão de festas e na lavanderia e há três anos quando fui eleito síndico, realizei



Cobertura no Residencial Ilha de Capri, em Navegantes: o morador levou dois anos para solucionar os problemas de infiltrações no imóvel

a impermeabilização nos terraços. Com isso não tivemos mais problemas, as queixas acabaram, e melhorou a parte estética e estrutural dos blocos”, relata.

Proprietário de um apartamento de cobertura no Residencial Ilha de Capri, em Navegantes,

Henrique Tensini, precisou lidar por dois anos com as infiltrações no seu imóvel. Um vazamento na piscina também acabou afetando o apartamento vizinho. “Toda cobertura tem ou terá problemas de infiltração, normalmente ocasionando sérios problemas para

o morador e seu vizinho. No meu caso tentei resolver de todas as formas com a construtora, mas todos os métodos usados foram paliativos, resolvendo no primeiro instante, mas retornando em seguida. A água sempre acha o caminho ideal para complicar a nossa vida”, diz o morador.

Henrique buscou soluções com vários profissionais e a resposta foi sempre que seria difícil resolver, pois a cobertura é de frente para o mar e sempre sofreria com as intempéries, tais como areia e chuvas com fortes rajadas de vento. “De todos os profissionais que procurei, todos foram categóricos afirmando que seria necessário refazer todo o espaço”, explica.

A saída encontrada pelo morador foi a impermeabilização com fibra de vidro. “O acabamento dado com o método parece uma cerâmica, é fácil de limpar e manter. Faz mais de um ano que apliquei o produto e não mais tenho tido problemas”, diz Henrique.

**DIFICULDADE PARA LER ESTE ANÚNCIO?**

COM AS CÂMERAS DE SEGURANÇA ANALÓGICAS É ISSO QUE ACONTECE: **VOCÊ NÃO VÊ QUASE NADA.**

ENTRE EM CONTATO COM A LIGA E FAÇA UM ORÇAMENTO DE ATUALIZAÇÃO NO SEU SISTEMA DE CFTV PARA O HD E VIVA TRANQUILO.

PREÇO DE ANALÓGICO ■  
ALTA DEFINIÇÃO DE IMAGEM ■  
APOVEITAMENTO DA ESTRUTURA ATUAL ■

**LIGA**  
SISTEMAS DE SEGURANÇA E AUTOMAÇÃO PREDIAL

(48) 3047-4547 | (48) 8842-0156 | ligasc.com.br

**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

VOCÊ VAI QUERER A CHURRASQUEIRA SÓ PARA VOCÊ!

**SEDANO'S**  
Excelência em carnes.

3ª Avenida . 1050 . Esquina com a Rua 2000  
Balneário Camboriú . SC  
Tel.: (47) 3246.4525

(47) 3268.5727

AS FINANÇAS DO SEU CONDOMÍNIO ESTÃO POR UM FIO?

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

www.duplique.com.br

## # MANUTENÇÃO

# Revitalização com planejamento

*A manutenção da fachada do edifício deve obedecer um cronograma financeiro*

Soraya Falqueiro /Criciúma

**E**stá na hora de repintar o prédio, e agora? Planejar, estabelecer cronograma, se preparar, começar e acompanhar: esses são alguns segredos preciosos que todo síndico deve ter no roteiro. Quando colocados em prática, garantem praticidade durante a revitalização, e minimizam os riscos de imprevisto.

O primeiro passo é convocar uma assembleia, avaliar quanto há de recurso em caixa e verificar se precisará de chamada de capital. "Estabelecer um cronograma financeiro é interessante", diz Marcelo Furmanski Kaminski, proprietário de uma administradora de condomínio em Criciúma. "Todo o preparativo financeiro pode ser até mais importante

do que a finalização do serviço", afirma.

O administrador ressalta que, como há muitos prestadores de serviço na região, é necessário fazer um levantamento de valores ao mesmo tempo que se deve zelar pela qualidade e seriedade do serviço. "O ideal é conhecer alguns trabalhos anteriores como referência. Depois da escolha, o síndico também pode pedir um cronograma da obra", lembra Kaminski.

## RECEITA

Convocar reuniões também é uma boa estratégia quando repintar o prédio está nos planos da gestão. Juraci Teston, que atuou sete anos como subsíndica e desde maio é síndica do residencial Terracota, no bairro Pio Correa,



Síndica Juraci Teston acompanha de perto a revitalização do residencial Terracota

em Criciúma, conta que a revitalização estava programada já há algum tempo, pelo menos desde o ano passado. A receita gerada pela locação de um espaço no topo do prédio para colocação de uma antena de celular está contribuindo financeiramente com a reforma. "Desde a instalação guardamos o dinheiro para fazer caixa", diz a síndica Juraci.

O condomínio tem 12 apartamentos, e as decisões são realizadas em assembleia, com a aprovação de pelo menos 51% dos condôminos. Depois de começar a planejada reforma e trocar as pastilhas, um dos próximos passos será escolher a nova pintura: o condomínio pretende modificar um pouco a paleta de cores e, para tal, vai contar com ajuda de um



profissional da área de arquitetura. "No entanto, estamos amarrados com o nome do prédio, Terracota", brinca a síndica. Um arquiteto vai propor a mudança, que será apresentada e votada na próxima reunião.

Além do visual externo, também será necessário repintar a parte interna do prédio, como as áreas comuns e a garagem: mais do que por questão estética, a manutenção protege a estrutura e valoriza o imóvel. Proprietário de uma empresa que faz serviços de pintura, Carlito Lobo destaca que tanto a pintura externa quanto a interna de um edifício deveria ser planejada a cada cinco anos. "Este é o tempo ideal", recomenda. Lobo lembra que a melhor escolha para as áreas comuns é a tinta semibrilho. "Hall, corredores e salão de festas, por exemplo, podem ter uma tinta deste tipo, pois facilita a limpeza", orienta.

Sobre o cenário econômico atual, a síndica do residencial Terracota conta que o condomínio se antecipou e comprou no começo do ano alguns dos produtos que seriam utilizados. "Foi feito um planejamento detalhista", comenta, o que favoreceu a aquisição de materiais e barateou o projeto.

**Zeus do Brasil**  
O shopping da segurança

Alarmes de incêndio convencionais e endereçáveis

Extintores

Rede de hidrantes

Pára-raios (SPDA)

Tampas de ferro fundido

Sistemas e conexões para rede de gás

Iluminações de emergência e saída

Proteção de colunas, parachoques e etc.

**O que seu condomínio precisa está aqui.**  
**Apresente este anúncio e ganhe 5%\* de desconto.**  
\* válido para compras acima de R\$ 1.000,00

Baln. Camboriú  
47 3264-7777

Blumenau  
47 3231-1111

Gaspar  
47 3231-1111

São José  
48 3241-6600

Na internet  
zeusdobrasil.com.br/condominio



Indicamos os melhores instaladores da região.

# CANAL ABERTO COM O SÍNDICO

## INSS

*Em um condomínio de 12 unidades ninguém quis ser síndico. Contratou-se então uma empresa administradora de condomínios que, para receber os honorários, emitirá uma nota fiscal mensal para o condomínio. Na ata ficou registrado então, que o condomínio será administrado pela empresa administradora de condomínios, por seu sócio administrador, investido na função de síndico do condomínio. Sabemos que, quando o síndico recebe remuneração, ou isenção de taxa de condomínio, há que se recolher INSS. E neste caso em que foi contratada uma empresa, tendo agora como síndico o sócio da empresa, como fica a obrigação de recolhimento para o INSS por parte do condomínio?*

**José Andrade / Florianópolis**

Neste caso, como houve a contratação de serviços de uma Pessoa Jurídica, não há obrigação de recolhimento da contribuição social para o INSS por parte do condomínio referente aos serviços presta-

dos pela empresa administradora de condomínios.

É pertinente lembrar que Instrução Normativa RFB nº 971/2009, em seu artigo 4º, estabelece que segurado obrigatório é a pessoa física que exerce atividade remunerada abrangida pelo Regime Geral de Previdência Social. Ademais, destaca-se que o serviço de administração de condomínios não se encontra relacionado na lista de obrigatoriedade de retenção prevista nos artigos 117 e 118 da referida Norma.

No entanto, como se trata de relação contratual de, pelo menos, prazo médio (um exercício), recomenda-se fiscalizar a empresa contratada para evitar solidariedade ou subsidiariedade fiscal por falta de cumprimento dessas obrigações por parte da contratada.

**Milton Baccin**  
OAB/SC 5.113

**Baccin Advogados Associados**  
(48) 3222-0526  
[www.baccin.com.br](http://www.baccin.com.br)

## AR CONDICIONADO

*O condomínio possui a tubulação geral para escoamento da água proveniente do aparelho de ar condicionado. O que acontece é que por falta da manutenção da caixa de proteção e/ou mangueira que liga o aparelho a tubulação geral do condomínio ou de ambos, a caixa de proteção acumula pó etc, e a mangueira muitas vezes está entupida. Pergunto quem terá que solucionar o problema? É o condomínio ou o proprietário da unidade que dá origem aos pingos?*

**Síndico Jason / Florianópolis**

Analisando a situação narrada, na prática é difícil detectar e provar quais moradores são os responsáveis por este entupimento. Assim, deve

prevalecer as seguintes regras:

a) O Condômino é o responsável pela manutenção e limpeza do seu ar-condicionado, da caixa de proteção e da mangueira que interliga o aparelho até a tubulação geral do Condomínio;

b) Já o Condomínio é o responsável pela conservação, limpeza e custeamento da tubulação destinada para o escape da água liberada pelo ar-condicionado, uma vez que trata-se de área comum do prédio.

**Diogo Silva Kamers**  
OAB/SC 29.215

**Geraldo Gregório Jerônimo Advogados Associados Ltda**  
(48) 3222 25 05

**Nesta coluna suas dúvidas são respondidas por profissionais especialistas da área condominial.**

**Envie sua pergunta para: [contato@condominiosc.com.br](mailto:contato@condominiosc.com.br) ou ligue (48) 3028 1089**

## EVENTOS SC



**PALESTRA DE SEGURANÇA** São José recebeu no dia 21 de outubro a palestra destinada a síndicos de Santa Catarina com o tema "Segurança em Condomínios, ministrada pelo Coronel da Polícia Militar de Balneário Camboriú, Fernando José Luiz



O evento contou com mais de 120 gestores e profissionais ligados ao setor de condomínios

Síndicos de Joinville, Brusque e Balneário Camboriú também prestigiaram o encontro e receberam certificado de participação



A exposição abordou os pontos vulneráveis da rotina condominial e sugeriu aos síndicos a criação de uma comissão de segurança composta por moradores para analisar e fiscalizar a segurança do condomínio

A palestra foi organizada pela SCOND - Software Online de Gestão para Condomínios e contou com o apoio das empresas Exato Condomínios e Contabilidade, Grupo Adservi, Duplique Santa Catarina e Jornal dos Condomínios





Desde 1996 Administrando Condomínios com Excelência

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

Quer fazer parte de nossa família?  
Solicite-nos uma proposta!  
**(48) 3241 1223**  
[www.corretacondominios.com.br](http://www.corretacondominios.com.br)



Desde 1980

**ORTECON**  
SERVIÇOS CONTÁBEIS

Contabilidade e Assessoria para Condomínios Residenciais e Comerciais

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



27 anos de grandes conquistas e desafios.

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

Realização:  

Apoio:   

# Classsíncodico

AQUI O SÍNDICO ENCONTRA PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

## ÁGUA / SISTEMAS DE TRATAMENTO / CAPTAÇÃO

**Faça uma escolha inteligente!**



PLANTÃO 24 HORAS

Assistência Autorizada Schneider

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

## ADMINISTRAÇÃO / CONTABILIDADE

**Sensato** [www.sensato.com.br](http://www.sensato.com.br) 48 3224.2585

**EXATO** Administração inteligente de condomínios, Este é o nosso forte 48 3322 3579 [www.portalexato.com.br](http://www.portalexato.com.br)

## CURSOS E TREINAMENTOS

**BEUTER**

Cursos de Qualificação profissional

(48) 3222 2911

Felipe Schmidt, 303 sl. 1001 - Ed. Dias Velho - Centro - Fpolis/SC • eliobeuter@yahoo.com.br

Treinamento e Reciclagem de:

**ZELADORES • PORTEIROS**

Sr. Síndico, indicamos profissionais treinados para cobrir férias ou contratação permanente sem custos.

## ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

**ANR**

ENGENHARIA

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

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

**Preço, Qualidade e Rapidez**

Especializada em: **Laudos • Projetos**  
**Reformas • Restauração**  
**Lavação • Pintura**

**Construção em geral**

**BALADI** Engenharia Especializada em Condomínios

Novo Número: Fixo (48) 4104 2318

[www.baladi.com.br](http://www.baladi.com.br) Cel. (48) 8403 5303

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

VISTORIAMOS SUA OBRA!

baladi@baladi.com.br

**CYMACO** EMPREITEIRA

Retirofit de Fachadas  
Recuperações estruturais  
Pinturas Prediais  
Impermeabilizações  
Colocação de revestimentos cerâmicos

[www.cymaco.com.br](http://www.cymaco.com.br) (48) 3348-0047

Recupere e valorize o seu imóvel com a especialista em Retrofit

**FASTwall**

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](http://www.fastwall.com.br) | contato@fastwall.com.br

**JJBENITEZ**

Engenharia e Impermeabilizações

[www.jjbenitezengenharia.com.br](http://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

**KWALTRAN** Engenharia & Consultoria

PROJETOS/CONSTRUÇÕES/LEGALIZAÇÕES/ PERÍCIAS

[www.kwaltran.com.br](http://www.kwaltran.com.br) CREA-SC080565-0 / IBAPE-SC00434

- ▶ Legalizamos seu Imóvel junto a Prefeitura de Florianópolis (Lei 506/14), 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.

• Orçamento sem compromisso.

(48) 3879 - 3336 / 9920 - 5488 / 8809 - 7346 E-mail: [kwaltran@gmail.com](mailto:kwaltran@gmail.com)

**PIRÂMIDE** EMPREITEIRA

(048) 3238.2324 / 9624.5291

contato@piramideempreiteira.com.br

Rodovia Virgílio Várzea, nº 1214 - Saco Grande - Florianópolis / SC [www.piramideempreiteira.com.br](http://www.piramideempreiteira.com.br)

**Solidez e Dinamismo para Executar sua Obra**

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICOS / PERÍCIAS



**Laudos, Perícias & Consultoria**

- Restauração de fachadas, Repintura, Infiltrações, Revestimento cerâmico, Patologia das construções.
- Fiscalização de execução de obras, Avaliações, Perícias judiciais.

E-mail: [aeciomb@terra.com.br](mailto:aeciomb@terra.com.br)

Tel. (48) 3879-0435

Cel. (48) 8404-5671

Aécio de M. Breitbach / Engenheiro Civil - Msc CREA-SC Visto 024.122-1



**Inspeção Predial e Laudo Técnico**

- Laudos de vistoria e inspeção predial
- Laudos judiciais e extra judiciais
- Laudos, consultoria e fiscalização de obras em condomínios

Márcio A. Lunardelli Cavallazi

Engº Civil de Seg. do Trabalho

Responsável Técnico - CREA/SC 017036-4

(48) 3223 6363 | 9980 9377

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

**TO Engenharia Diagnóstica**

Consultoria em Segurança de Edificações

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

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

## IMPERMEABILIZAÇÃO

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

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

Consulte também sobre revestimentos em lagoas e lagos artificiais

**Caixa D'água**

(48) 3207 8235

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



**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

Contabilidade & Assessoria

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

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



**MEDICINA DO TRABALHO**

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

biosecure.com.br  
 48 3028 4150 (ramal 5) 9633 3399  
 contato@biosecure.com.br

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

**FECHAMENTO DE SACADAS / VIDROS**



**BOX | COBERTURAS | MUROS  
 ESPELHOS | SACADAS  
 VIDROS TEMPERADOS EM GERAL**

daniardvidros@gmail.com

(48) 3307.9767 / 9907.3166

Visite nosso site: <http://daniardvidros.wix.com/rdvidros>

**RD VIDROS**  
 EFICIÊNCIA E AGILIDADE

**CRICIÚMA**

**CONTASUL**  
 administração de condomínios  
 Compromisso com a valorização do seu patrimônio

(48) 3437-2754 | (48) 3433-3813 | (48) 8829-9636  
[www.contasulsc.com.br](http://www.contasulsc.com.br)

Rua Cel. Pedro Benedit, 190, Sala 313, Ed. Catarina Gaidzinski  
 Centro - Criciúma - SC | [condominio@contasulsc.com.br](mailto:condominio@contasulsc.com.br)

**CP CONTAP**  
 CONDOMÍNIOS

Administração de condomínios • Assessoria direta ao síndico

[contapcondominio@engeplus.com.br](mailto:contapcondominio@engeplus.com.br) (48) 3437-1431 | 9929-9601

R: Cel. Pedro Benedit, 190 | CJ. 17/21 Térreo | Centro Criciúma

**CLASSI EMPREGO**

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

<b>PATRICK DOMINGOS SELL</b> (48) 8459 9887 / 3242 5214	(48) 8473 3148 / 8408 3950	<b>ALDAIR BRITO</b> (48) 9102 7791 / 9668 2148
<b>ALBERTO MAFRA LOPES</b> (48) 9645 6784 / 8430 4176	<b>MARCIO JOÃO VIEIRA</b> (48) 3348 0752 / 9858 3962	<b>VILMA DA SILVA</b> (48) 9913 5083
<b>MARCIO AURELIO DE SOUZA</b> (48) 8458 3032 / 9941 6651	<b>WAGNER ROGERIO SILVEIRA</b> (48) 9926 5075 / 8826 0763	<b>ROSI CASAGRANDE</b> (48) 9852 6727 / 8462 6651
<b>JEFERSON FILISBINO</b> (48) 8446 3533 / 3242 9683	<b>SIDILENE R. ALIEVE</b> (48) 8408 12310	<b>LIMPEZA</b>
<b>ELIANE FERNANDES</b>	<b>TELMA S. SCHNEIDER</b> (48) 9162 9414	<b>SONIA DO RIBEIRÃO</b> (48) 9947 7911 - LIMPEZA

**Novidade!** **Síndicos Profissionais**

**Chegou a hora de profissionalizar a gestão do seu condomínio!**

**WFP**  
 SÍNDICOS PROFISSIONAIS

*Uma Equipe multidisciplinar e altamente qualificada para atendê-lo e dar todo o suporte que o seu condomínio merece!*

**Bônus (Somente Novembro e Dezembro)**

Contrate-nos dentro dos meses de Novembro e Dezembro e ganhe **GRÁTIS** uma vistoria por um Engº Credenciado.

**Garantia de 60 dias**

Se ao final deste prazo o seu condomínio não estiver 100% satisfeito, reembolsaremos os honorários pagos.

**(48) 9642-9671 (Tim)**  
**(48) 8802-9817 (Oi)**  
**(48) 9173-2370 (Vivo)**  
**(48) 8813-1680 (Claro)**

[contato@wfsindicos.com.br](mailto:contato@wfsindicos.com.br)

**O Programa Mais Médicos é muito mais que médicos. Você que sonha em ser médico, esse é o caminho cheio de oportunidades.**



- Mais 11.400 vagas para medicina até 2017.
- 5.200 vagas já autorizadas e um novo currículo de medicina.
- Expansão de vagas de residência médica em andamento. E, a partir de 2019, cada médico formado terá garantida a sua vaga de residência.

**Acesse [maismedicos.gov.br](http://maismedicos.gov.br) e informe-se sobre os novos cursos de medicina, vagas de graduação e residência médica.**

O Brasil do Mais Médicos é o Brasil que cuida, educa e avança.

Uma Pátria Educadora se faz com mais acesso à educação.

Ministério da Saúde

Ministério da Educação



## # SEGURANÇA

# Manutenção de medidores de gás

Revisões periódicas evitam vazamentos e acidentes

Graziella Itamaro

**E**xplosões em prédios como aconteceu em maio em São Conrado, no Rio de Janeiro, envolvendo vazamento de gás, vêm se tornando cada vez mais comuns. No final de outubro, outra forte explosão na Zona Norte do Rio de Janeiro também destruiu imóveis comerciais e residenciais. Para agravar a situação, a falta de fiscalização aumenta o risco e exige atenção redobrada de síndicos, que devem buscar informações e auxílio técnico para evitar acidentes.

Jorge Magalhães de Oliveira, presidente executivo do Sindicato de Revendedores de Gás (Sinregás-SC) recomenda que se exija dos fornecedores revisões periódicas nos equipamentos, no mínimo, a cada 180 dias, já que possuem pessoal especializado e podem detectar possíveis falhas no sistema. “Os síndicos também devem orientar os funcionários para que fiquem atentos diariamente a qualquer irregularidade na central de gás e caso detectem algo, chamem imediatamente o

fornecedor para uma análise mais detalhada”, esclarece.

Em caso de vazamentos maiores e aparentes, Jorge recomenda que se desligue o sistema imediatamente através do registro existente na parte externa de toda central de gás e acione imediatamente os Bombeiros. “Não corra riscos desnecessários”, alerta.

## INVESTIMENTO NECESSÁRIO

Síndico do condomínio Residencial Marbella, em Florianópolis, Carlos Brasil precisou trocar os equipamentos de gás recentemente. Segundo ele, a fornecedora de gás fez a vistoria de todas as tubulações e constatou que alguns equipamentos precisariam ser substituídos, pois estavam com prazo de validade vencido. O condomínio contratou uma empresa especializada para a realização do serviço. “Foram muito eficientes. Prestaram todas as informações necessárias e não deixaram nenhum morador sem atendimento. Realizaram o teste de estanquei-



Síndico Carlos Brasil providenciou a troca dos medidores de gás no Residencial Marbella

dade dos novos aparelhos e a vistoria da mangueira do fogão em todos os apartamentos”, relata.

Em três dias, foram trocados 80 medidores e 82 reguladores de gás. Com relação aos custos, Carlos conta que o valor total foi alto. Foram gastos aproximadamente 20 mil reais, porém como o condomínio possuía um bom fundo

de reserva, optou-se em assembleia por usar o fundo para o pagamento deste investimento, pois concordaram que não seria um gasto, mas um serviço para proteger todos os moradores.

Carlos lembra que uma obra de um montante financeiro expressivo como este sempre pesa no orçamento, porém dá muita

## VALIDADE DOS EQUIPAMENTOS

O soldado Thierry César da Rosa Bugs, da Diretoria de Atividades Técnicas do Corpo de Bombeiros Militar de SC, alerta para a vida útil dos equipamentos: “No medidor de gás a data de fabricação pode ser encontrada junto ao contador, ao lado do símbolo do INMETRO. A este número soma-se 10 anos que é o período de validade máxima”, explica.

Ele esclarece que as verificações eventuais dos medidores de gás são efetuadas somente a pedido do usuário, ou quando as autoridades competentes julgarem necessário. “A verificação da realização ou não da manutenção não é objeto de fiscalização por parte do Corpo de Bombeiros, ficando a critério dos responsáveis pela edificação”, conclui o bombeiro.

tranquilidade saber que se está dentro das normas e padrões exigidos. “Daqui a cinco anos teremos que trocar os reguladores e somente em 2025 teremos que trocar os medidores, portanto, se pegar o valor investido e dividir por 10 anos, quem sai ganhando são os moradores. Além disso, o síndico se isenta de responsabilidades que possam surgir devido ao equipamento vencido”, conclui.

**BANDEIRA SERVIÇOS**  
 (48) 3269.9217  
 (47) 9151.0721  
 (Representante Brusque e Região) [www.bandeiraservicos.com.br](http://www.bandeiraservicos.com.br)

Serviços Especializados  
 Portaria | Recepção  
 Serviços Gerais | Zeladoria

**ampla**  
 Questão de confiança

**Restauração e Pintura Predial**

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

Especializada em Condomínios  
 48 3337.0889 / 9175.9900  
[amplaempreiteira@gmail.com](mailto:amplaempreiteira@gmail.com)  
[www.amplase.com.br](http://www.amplase.com.br)

**Schnel EMPREITEIRA**

Lavação - Pintura - Restauração  
 Reformas Prediais  
 Especializada em Condomínios

(48) 3257.1919 | 9969.3919 | 9914.5666  
[www.schnelempreiteira.com.br](http://www.schnelempreiteira.com.br)

0800 638-3350  
[celulabrasil.com.br](http://celulabrasil.com.br)

**Célula Portaria Inteligente**

REDUÇÃO DE CUSTOS. CONTROLE DE ACESSO. AUMENTO DA SEGURANÇA.  
 FUNÇÃO PÂNICO. SISTEMA ANTI-APAGÃO. MANUTENÇÃO PREVENTIVA.

**ADELANTE**  
 COBRANÇAS DE CONDOMÍNIOS

24 anos  
 trabalhando com qualidade

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

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