

# Jornal dos Condomínios

ANO 14 - Nº 170 - JANEIRO 2016 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

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

## Portaria Virtual

A portaria virtual começou a ganhar força nos últimos anos, tanto pelo aperfeiçoamento da tecnologia quanto pela procura dos condomínios com dois interesses principais: segurança e redução de custos. Conectado a uma central remota de gestão de segurança, o sistema dispensa funcionários e tem atraído a atenção de edifícios residenciais. Síndicos e especialistas analisam o assunto e indicam as adaptações necessárias e mudanças de hábitos nas portarias dos edifícios com a implantação do sistema

# Páginas 8 e 9

Síndica Samara Lobo  
Cidade, do Porto de Mônaco  
Residence, em Florianópolis



EM SC

CRICIÚMA

Oficiais de  
justiça no  
condomínio

# Página 12

COMPORTAMENTO

Carnaval exige  
atenção nos  
condomínios

# Página 3

RECOLHIMENTO

Contribuição  
sindical vence  
em janeiro

# Página 5

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

**20 ANOS** **Tech New**  
Arquitetura & Consultoria

Especializada em Condomínios

- Pinturas prediais
- Laudos técnicos
- Tratamento estrutural

[www.tn1.com.br](http://www.tn1.com.br)  
(48) 9982 8141 / 3235 2379  
contato@tn1.com.br

**GRUPO ADSERVI**

VIGILÂNCIA PRIVADA  
PORTARIA E CONTROLE DE ACESSO  
LIMPEZA E CONSERVAÇÃO  
RECEPÇÃO E TELEFONIA  
SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

Confie-nos a sua segurança [www.grupoadservi.com.br](http://www.grupoadservi.com.br)  
Rua Gerônimo Thives, 196 - Barreiros - São José/SC 48 3346.7887 / 48 9106.6551

**biosecure**  
segurança e medicina ocupacional

ELABORAÇÃO PCMSO, PPRA, 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

[biosecure.com.br](http://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

**VAI PINTAR O PRÉDIO?**

**Pequeno**  
EMPREENHEIRA DE PINTURA

**30 ANOS**  
ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA

[www.pinturasopequeno.com.br](http://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](http://pontualcobranca.com.br) | (48) 3224-6669

**Sensato**  
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

PIONEIRISMO  
COMPROMISSO  
SOLIDEZ

DESDE 1969

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

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

[www.sensato.com.br](http://www.sensato.com.br)  
Twitter.com/SensatoCondominios  
Facebook.com/SensatoCondominios

## # EDITORIAL

## Recomeço

Como diria Mario Quintana: "Bendito quem inventou o belo truque do calendário, pois o bom da segunda-feira, do dia 1º do mês e de cada ano novo é que nos dão a impressão de que a vida não continua, mas apenas recomeça". É com essa motivação que iniciamos 2016: renovando as esperanças e os desafios e comemorando os 15 anos da publicação.



Nesta edição preparamos matérias especiais sobre questões comuns em muitos condomínios: você sabia que tentar impedir a entrada de oficial de justiça na execução de um mandado expedido para algum morador do condomínio ou prestar informações falsas são condutas que podem configurar crime previsto no Código Penal? Saiba orientar o porteiro do prédio e evite constrangimentos desnecessários em matéria sobre o assunto.

A coluna Canal Aberto vai responder às principais dúvidas dos síndicos com re-

lação aos funcionários do condomínio com a colaboração de advogada especialista na área trabalhista e com experiência em direito condominial.

Na matéria especial, o assunto é a nova tecnologia que tem atraído a atenção de edifícios residenciais. A portaria virtual promete reduzir custos e trazer segurança aos condomínios. Veja a avaliação de especialistas e síndicos sobre a implantação do sistema em edifícios da Capital.

O Carnaval este ano chega mais cedo e muda o cotidiano de condomínios em cidades turísticas com a chegada de inúmeros visitantes. É folia nas ruas, mas atenção redobrada com a segurança do prédio. E por fim, vence em 31 de janeiro o prazo para os condomínios realizarem o pagamento da contribuição sindical. O pagamento do tributo é obrigatório, mas também prevê isenção. Saiba se seu condomínio atende aos requisitos de isenção.

Boa leitura!  
Ângela Dal Molin

online

Agora o Síndico encontra tudo o que precisa em um só lugar:

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

+ INFORMAÇÃO

conteúdo exclusivo do mundo condominial Catarinense na Internet

+ FORNECEDORES

busque e cote gratuitamente produtos e serviços para seu condomínio

+ Gestão

supra todas as necessidades de sua gestão em um só lugar



é fornecedor para condomínios?

Entre em contato e cadastre sua empresa na Guia de Fornecedores para Condomínios do Portal CondomínioSC e apareça para os responsáveis diretos na contratação de serviços deste setor

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

Portal CondomínioSC

## 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

**Σ XATO**  
CONDOMÍNIOS

Adm. de Condomínios  
Síndico Profissional  
Consultoria

20 ANOS

[www.portalexato.com.br](http://www.portalexato.com.br)  
(48) 3322-3579

Rua Dr. Heitor Blum, 553 - Estreito - Florianópolis

**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

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)



Contabilidade & Assessoria

(48) 3223 5332

## CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS

DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA

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

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

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

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

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



## NOVO PADRÃO DE CAIXAS PARA MEDIDORES

EM CONFORMIDADE COM A NOVA NORMA CELESC



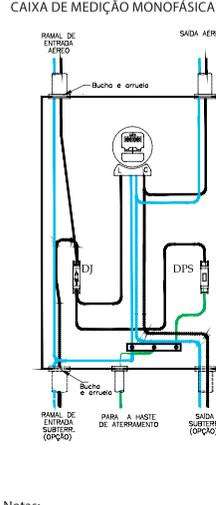
\* USO OBRIGATÓRIO

## Esquema de Ligação

\*Desenho orientativo conforme indicação da CELESC

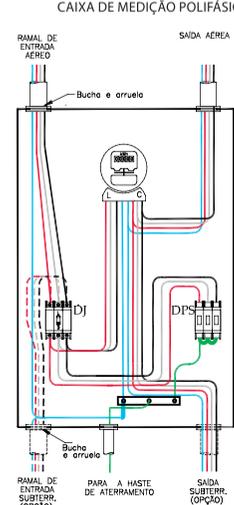
## ESQUEMA DE LIGAÇÃO MONOFÁSICA COM DPS

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)



# SEGURANÇA

# Carnaval: festa nas ruas, atenção nos condomínios

*O cotidiano de condomínios em cidades turísticas como Florianópolis e Balneário Camboriú muda com a chegada de inúmeros visitantes*

Da redação

**A** queçam os seus tambores, que o Carnaval 2016 já está chegando! A festa popular brasileira mais famosa do planeta mexe com o coração e também com a rotina do país, que praticamente para e aproveita todos os dias da folia. É claro que há também quem prefira esta oportunidade para sair de circulação em busca de descanso e tranquilidade, fugindo de toda a agitação comum dessa época.

Mas, a verdade é que a maior festa brasileira também afeta diretamente a rotina dos condomínios, principalmente em relação à segurança. A grande alteração no cotidiano de condomínios residenciais em cidades turísticas como Florianópolis e Balneário Camboriú é a chegada de inúmeros visitantes, além dos que já estão em temporada. Na opinião de Helio Beuter, gestor de cursos e treinamentos para porteiros e zeladores na capital, é importante que o morador que recebe visitas no período do carnaval informe ao porteiro o nome de seus hóspedes,



As ruas do centro de Florianópolis ficam lotadas durante o Carnaval

des, visto que o entra e sai dos prédios pode ocorrer durante a madrugada e comprometer a segurança do condomínio. “Isto não acontecendo, o porteiro deverá fazer a abordagem e identificação da pessoa e a confirmação, junto ao morador, para que este autorize ou não a entrada do visitante. Em caso de dúvida o morador deve descer à portaria do prédio para fazer a identificação”, explica. Segundo

do Beuter, durante o carnaval, o barulho estará muito acima do normal e essa circunstância poderá ser aproveitada se alguém quiser entrar no prédio sem ser percebido.

## CARNAVAL DE RUA

Segundo Fernando Willrich, presidente do SECOVI Florianópolis/ Tubarão, os condomínios localizados nas praias são aqueles

que recebem mais pessoas neste período, mas os prédios centrais mais próximos da folia também são afetados, principalmente pelo barulho. O carnaval de rua que vai até altas horas, moradores que iniciam sua festa dentro dos apartamentos, o entra e sai constante de pessoas, tudo isso pode trazer incômodo àqueles moradores que preferem ficar em casa. “Apesar disso existe uma tolerância maior quanto ao barulho, por parte das pessoas, quando é carnaval”, explica Willrich.

Os condomínios comerciais que estão localizados em áreas onde ocorrem festejos carnavalescos ficam mais suscetíveis a aglomerações na entrada ou em galerias, sem falar na dificuldade de efetuar um maior controle em virtude do aumento de transeuntes. “Em condomínios comerciais de salas e escritórios, cujos condôminos fecham no Carnaval, há o aumento de alguns riscos, pois alguém com má fé pode querer se aproveitar da situação”, adverte Willrich.

Folias à parte, muitos condomínios utilizam o feriado de carnaval para fazer a assembleia

geral ordinária. “Em condomínios de praia, o perfil de moradores são daqueles que vão para fugir do movimento e descansar. Muitos aproveitam para marcar a assembleia, já que todos estão reunidos e terão um quorum maior”, diz Willrich.

## REFORÇO NA SEGURANÇA

O gestor em Segurança, José Luís Cardoso, defende que apesar de todo o clima de festa, não dá para se descuidar da segurança no período de Carnaval. Para ele, o mais importante mesmo continua sendo o cuidado que se precisa ter com os acessos ao condomínio. “Realizar uma análise de riscos e, baseando-se nisso, gerar procedimentos para os porteiros, elaborar orientações para condôminos e visitantes sobre as regras de segurança adotadas pelo condomínio e pedir a colaboração de todos. Se o condomínio tiver contrato com uma empresa de segurança patrimonial, é importante solicitar a intensificação das rondas no edifício e reforçar o sistema de segurança, realizando a inspeção do circuito de câmeras do condomínio”, explica Cardoso.



**BANDEIRA SERVIÇOS**  
(48) 3269.9217  
(47) 9151.0721  
(Representante Brusque e Região)

Serviços Especializados  
Portaria | Recepção  
Serviços Gerais | Zeladoria



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



**A SOLUÇÃO PROFISSIONAL PARA PISOS**

Noriédson (Baln. Camboriú)  
(47) 9289-5656  
[nori@liko.com.br](mailto:nori@liko.com.br)

Eduardo (Florianópolis)  
(48) 8414-5545  
[eduardo@ekzrepresentacoes.com.br](mailto:eduardo@ekzrepresentacoes.com.br)

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

**Vídeo Porteiro Coletivo.**  
Torre sua segurança eficaz!  
Atenda seu interfone de forma mais segura.  
Solução inteligente para o acesso de seu condomínio.



**Solicite seu Orçamento**



**INOVA 10**  
Sistemas de Segurança

**Contrato de Assistência 24h**

- Fechadura eletromagnéticas
- Alarques / Sensores
- Cerca elétrica / Interfonia
- Projetos de segurança

Faltou energia? Chega de dor de cabeça!  
Nobreak para automação de portão basculante, deslizante e piovante, 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**

**Monitore seu patrimônio.**  
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**

**Monitoramento com qualidade de imagens em HD 720p**  
CFTV com imagens em HD.  
Lançamento



**Solicite seu Orçamento**

(48) 3371.6000 / 9940.5332  
[facebook.com/inovasec](https://www.facebook.com/inovasec)  
[www.inovasec.com.br](http://www.inovasec.com.br)

# Evite o desperdício de água

*Substituição da válvula de descarga reduz cerca de 60% o consumo de água*

Da redação

Os sistemas hidráulicos são aprimorados com o tempo, porém o acesso às inovações ainda é tardio. Apartamentos antigos, principalmente, mantêm sistemas ultrapassados, quer seja por falta de verba, conhecimento ou interesse. Equipamentos desregulados ou desgastados causam desperdício de água para o condomínio e prejuízo para o bolso do morador. Todo cuidado é pouco.

Hoje, a maioria das unidades condominiais ainda possui válvula de descarga pressurizada no vaso sanitário. Entretanto, existem instrumentos mais aprimorados. O engenheiro civil de Florianópolis, Luiz Marcelo Batista, recomenda a substituição da válvula pela caixa acoplada

ao vaso – o sistema, ao ser acionado, limita o despejo de água de 4 a 24 litros, sendo que o sistema de válvula libera entre 10 e 30 litros. “Dependendo da maneira como é utilizada, a válvula entorna água ininterruptamente até que a pessoa deixe de pressionar o botão. A água é escoada sem necessidade”, explica.

Nos condomínios mais antigos, principalmente, é comum ocorrer vazamentos decorrentes do desgaste do equipamento. No sistema de descargas com válvula, quando há algum rompimento, pode ocorrer vazamento de água na estrutura interna da edificação, exigindo reparo complexo. Dependendo do tempo para identificação do problema, além do desperdício e custo elevado do conserto, pode haver aparecimento de mofo no local devido à umidade.



**Há custos para instalação da caixa acoplada, porém a manutenção é mais barata e o consumo de água é reduzido**

De acordo com Alessandro Araújo, coordenador de produção da Flex Service, empresa na

área de construção civil em Florianópolis, é inviável manter sistemas ultrapassados. “Para fazer um conserto das antigas caixas embutidas é necessário quebrar a parede inteira da área. O dano, na maioria dos casos, atinge também o apartamento vizinho. Depois o morador tem que arcar com os custos para emassar, rebocar, pintar, azulejar”. Ele explica que o custo-benefício supera o investimento inicial. “Há custos para instalação da caixa acoplada em substituição às válvulas, porém a manutenção delas

é mais barata e o consumo de água é reduzido em 60%. Vale a pena”, orienta. Independente do sistema instalado, é necessário fazer manutenção periódica. Segundo Araújo, manter peças desgastadas gera consequências dispendiosas para os condomínios e moradores. “A falta de revisão gera transtornos. Ao invés do gasto básico de tempo em tempo, o condomínio ou morador acaba pagando por consertos mais caros”, alerta.

## QUEM PAGA

Com base no artigo 1.331 do Código Civil, a rede geral de distribuição de água é considerada “área” comum de responsabilidade do condomínio. Ou seja, em caso de manutenção decorrente de vazamento nas tubulações do sistema geral, o síndico fará o orçamento do serviço, fiscalizará a execução e depois prestará contas das despesas a serem distribuídas entre as unidades.

Já o condômino é inteiramente responsável pelos encanamentos de ramificação que vêm do registro geral até as tubulações do apartamento. Na ocorrência de danos ou necessidade de reparo, quem arca com os custos é o proprietário do imóvel.

**JOJACO**  
Filtros

Soluções em filtros d'água

FILTROS EM AÇO INOXIDÁVEL

Rua Laércio José Clarindo, 66 - Alvorada.  
Área Industrial Km 327  
CEP: 88745-000 - Capivari de Baixo, Santa Catarina  
Fone: (48) 3623 - 1003  
www.jojaco.com.br

Desde 1995

Os filtros da Linha Predial Jojaco asseguram a qualidade da água distribuída, reduzindo em até 80% o acúmulo de resíduos sólidos na caixa d'água e, conseqüentemente as incrustações na tubulação hidráulica, diminuindo assim as despesas com manutenção e futuros reparos na rede do condomínio. Os filtros garantem água filtrada para todos pontos do condomínio.

## PARCELAMENTO DIFERENCIADO PARA CONDOMÍNIOS



Visite a Zeus do Brasil  
sac@zeusdobrasil.com.br  
zeusdobrasil.com.br



TELEVENDAS

47 3231-1111 (Brasil)  
47 3264-7777 (Baln. Camboriú)  
48 3241-6600 (São José)

# FAÇA CERTO

## Pagamento da contribuição sindical é obrigatória

*O prazo para os condomínios realizarem o pagamento da contribuição sindical vence no dia 31 de janeiro*

O pagamento do tributo é uma obrigação prevista no artigo 579 da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT) e os condomínios residenciais ou comerciais por não serem entidades que preveem lucro, devem descontar a taxa mínima e única anual de R\$ 192,86. O objetivo é o custeio das atividades sindicais e parte dos valores é destinada à conta especial emprego e salário, que integra os recursos do Fundo de Amparo ao Trabalhador (FAT). A quitação deve ocorrer mesmo que o condomínio não seja filiado a um sindicato. No caso do sindicato ligado aos condomínios, o dinheiro serve para oferecer assessoria jurídica, representar a classe diante dos órgãos públicos, além de elaboração de estudos sobre assuntos relacionados ao setor e à negociação da convenção coletiva de trabalho.

Por meio de uma guia de recolhimento específica – GRCSU –, o valor pode ser pago em qualquer banco. Normalmente os sindicatos encaminham o boleto para os condomínios, mas esse também

pode ser retirado na Caixa Econômica Federal ou no próprio sindicato. Após o prazo, o recolhimento será acrescido de multa, juros e correção monetária previstas na CLT.

O sindicato tem a responsabilidade de fazer a notificação prévia para lembrar a categoria da ne-

cessidade do pagamento. "As entidades sindicais são obrigadas a promover a publicação de editais concernentes ao recolhimento da contribuição sindical durante três dias nos jornais de maior circulação local e até dez dias da data fixada para depósito bancário", aponta o artigo 605 da CLT.

### SAIBA MAIS

#### Legislação prevê isenção

O condomínio pode ter isenção no pagamento, mas deve seguir algumas regras. A Portaria nº 1.012/2003 do Ministério do Trabalho e Emprego prevê que, para obter a isenção, é preciso atender aos seguintes requisitos:

- Não remunerar, de qualquer forma, seus dirigentes pelos serviços prestados. Para que o condomínio seja isento, o síndico não pode receber nenhum tipo de remuneração, direta ou indiretamente, ou seja, o síndico não pode receber pró-labore, nem isenção da taxa de condomínio

ou de outras despesas, pois são formas de remuneração.

- Aplicar integralmente os recursos na manutenção e desenvolvimento dos seus objetivos sociais.

- Manter escrituração completa de suas receitas e despesas em livros revestidos das formalidades que assegurem a respectiva exatidão.

- Conservar em boa ordem, pelo prazo de cinco anos contados da data da emissão, os documentos que comprovem a origem de suas receitas e a efetivação de suas despesas.

# INFORME CONDOMÍNIOS



NOTÍCIAS DE CONDOMÍNIOS E MERCADO IMOBILIÁRIO | JANEIRO/2016



O problema de pontos impróprios para banho não é novidade, mas se agravou neste verão, com muita procura de atendimento em postos de saúde após banhos de mar em praias de Florianópolis/SC. Segundo Marcio Luiz Alves, diretor de proteção dos ecossistemas da Fundação do Meio Ambiente (Fatma), o motivo das condições de não balneabilidade é a grande presença de esgoto clandestino na região e o aumento da população, por conta da chegada de muitos turistas.

Para evitar que a contaminação continue, um dos primeiros cuidados é saber se as tubulações do sistema público de esgoto já podem ser usadas em seu bairro, de acordo com recomendações da Companhia Catarinense de Águas e Saneamento (Casan). Somente em áreas em que há rede em operação, em que o esgoto pode ser coletado e tratado, é que sua residência pode fazer a conexão do esgoto interno da residência ao sistema da Casan. Nos locais que ainda não contam com rede coletora, cada residência deve ter seu tratamento individual (fossa, filtro e sumidouro, por exemplo).

Nos bairros onde as redes de coleta já estão em operação há anos, a fiscalização para verificar seu uso correto tem sido intensificada com o projeto Se Liga na Rede - parceria entre a prefeitura, a Casan, Agência de Regulação de Serviços Públicos de Santa Catarina (Aresc), a Vigilância Sanitária do Estado e a Fatma. E não são somente estas entidades que precisam se preocupar com a fiscalização, os moradores dos condomínios devem consultar os síndicos para saber se o esgoto está ligado corretamente ao sistema ou se segue as recomendações da Companhia.

O presidente do SECOVI Florianópolis/Tubarão, Fernando Willrich, lembra que é preciso um esforço conjunto de moradores, síndicos, donos de móveis que estão para alugar e imobiliárias para o problema não se agrave. "A orientação do sindicato, tanto para imobiliárias como para proprietários dos imóveis alugados na temporada é que evitem a superlotação de imóveis de qualquer maneira. Também é preciso ficar atento se a casa ou condomínio estão ligados corretamente à rede de esgoto, para que não contribua para a poluição", explica Willrich.

**Como é feito o relatório de balneabilidade** - Para dizer se um ponto é próprio ou impróprio para banho, é necessário comparar os resultados das análises feitas em amostras, coletadas cinco vezes consecutivamente. O fator analisado é a presença da bactéria Escherichia Coli, presente em fezes de animais e humanos e que pode causar doenças, além de indicar a possibilidade de outros organismos que podem prejudicar a saúde do banhista. Quando em 80% das análises, a quantidade de bactérias ficou inferior a 800 por 100 mililitros, o ponto é considerado próprio.

**A consulta dos pontos próprios e impróprios para banho está à disposição no site da Fatma - [www.fatma.sc.gov.br](http://www.fatma.sc.gov.br).**

### A melhor solução em Envidraçamento de Sacadas



PERSONAL EVOLUTION

48 3341-0880

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

MAIS DE 40.000 CLIENTES SATISFEITOS

**Novidade!** **Síndicos Profissionais**  
Transformando o Complexo em Simples!  
**WFA**  
SÍNDICOS PROFISSIONAIS  
(48) 8802-9817 (Oi)  
(48) 9642-9671 (Tim)  
[contato@wfsindicos.com.br](mailto:contato@wfsindicos.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.

# CONDOMÍNIO & CIA

## O cotidiano do maior prédio comercial de SC

Nos 11 andares do Ceisa Center passam cerca de 10 mil pessoas diariamente

Leonardo Thomé

**E**ncravado em uma esquina da Avenida Osmar Cunha, no Centro de Florianópolis, construído em forma de S e referência arquitetônica e sentimental para diferentes gerações florianopolitanas, o Ceisa Center representa uma parcela importante da história da Capital nos últimos 38 anos.

Maior prédio comercial de Santa Catarina, com fluxo semanal superior a oito mil pessoas apenas nos seis elevadores do prédio, o Ceisa Center é também um condomínio desafiador para se administrar. “É semelhante, guardadas as proporções, a administrar uma prefeitura, pois boa parte dos municípios catarinenses não tem a circulação de pessoas que temos aqui no Ceisa”, afirma o síndico Alfred Heilmann.

Como síndico do prédio desde 1982, Alfred assumiu a missão de, entre outras coisas, estender os limites do Centro da Capital do entorno da Praça XV para a região onde se encontra o Ceisa, e também por fazer o condomínio comercial cair no gosto da população. “Antigamente o Ceisa era longe do Centro, que ficava mais concentrado na Praça XV, na Trajano e na Felipe Schmidt. O Ceisa foi então responsável também pela ampliação do Centro, que passou a se estender por outras ruas, principalmente depois dos primeiros anos de operação”, conta Alfred, atento a tudo que acontece nas galerias e salas do



Para atender o Ceisa Center são necessários 46 funcionários – entre eles 16 ascensoristas

prédio.

Tudo no Ceisa é superlativo: São 19.800 metros quadrados de área construída, 330 salas comerciais e 230 boxes de garagem, além de 33 lojas no térreo onde é possível encontrar agência bancária, restaurantes, farmácias, óticas, cafés e lojas de roupas, lotéricas, lojas de perfumes e barbearias. O centro comercial abriga cerca de 1.000 funcionários, e só para atender o condomínio são 46 empregados – entre eles 16 ascensoristas.

Só de correspondência, o condomínio recebe diariamente 350 quilos de cartas, jornais e revistas, entre outros objetos de cor-



Alfred Heilmann é síndico do prédio desde 1982

respondência. “Apesar de toda essa grandiosidade, devido à administração que fazemos no Ceisa, você nunca vai encontrar uma guimba de cigarro no chão, mas sim os corredores sempre limpos, bem como os banheiros, corredores e galerias”, observa Alfred.

### ASSEMBLEIAS E REFORMA EXTERNA

Com assembleias participativas, Alfred costuma convocar anualmente uma assembleia ordinária, e duas ou três extraordinárias ao longo do ano. Duas grandes reformas foram feitas no prédio nos últimos anos, uma em relação ao sistema de prevenção de incêndio e outra no sistema elétrico. “Reformas que tiveram de ser feitas para atender às necessidades de segurança advindas com o passar dos anos. Agora, entre janeiro e fevereiro, vamos começar

uma reforma na parte externa do prédio, já pensando nas comemorações pelos 40 anos do Ceisa, a ser comemorado em 2017”, revela Alfred, que diz ter feito a reforma elétrica há 14 anos. “Se não, estaríamos gastando o dobro com energia”.

Atualmente, das 33 lojas, apenas uma está vaga para locação nos 11 andares do prédio por onde passam cerca de 10 mil pessoas diariamente. O Ceisa abre das 6h30 às 20h, de segunda à sexta. Aos sábados, o centro comercial funciona das 8h às 13h. Mes-

mo após o fechamento, a segurança não armada do Ceisa permanece de prontidão no interior do prédio. “Nos últimos anos, tivemos uma queda acentuada no número de furtos e roubos de bolsas, por exemplo. Há 10 anos, registrávamos de cinco a seis ocorrências por semana, e agora esse índice gira em torno de um caso”, explica Alfred.

### LIXO

A limpeza dos corredores do Ceisa é algo que chama a atenção da funcionária pública Samara Xavier, 37, que diariamente passeia pelo Ceisa no horário de almoço. “Não é só os corredores, mas as lojas e salas, também. Sem falar nos banheiros, que apesar de custarem R\$ 1, são muito limpos”, destacou.

Todo início de noite, 18 contêineres lotados de lixo deixam o Ceisa. Deste, 90% do material é reciclado e os outros 10% são lixo orgânico. Além desses dois tipos de lixo, o condomínio também separa o lixo hospitalar – são inúmeros os consultórios médicos e odontológicos – e o lixo eletrônico, no qual são separados para descarte pilhas, baterias e carcaças de computadores. “A gente tem um funcionário só para recolher, organizar e classificar o lixo. É preciso organização e profissionalismo para administrar essa pequena prefeitura”, conclui Alfred.

**OTIS**  
United Technologies

### Soluções sob medida para o seu condomínio.

• Elevadores • Escadas • Esteiras rolantes

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

improve  
efficiency™

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

Central de Atendimento ao Cliente  
0800 704 87 83

www.otis.com



# PORTARIA REMOTA ORSEGUPS

Abra as portas para a tranquilidade.

## COMO FUNCIONA PARA MORADOR



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

## COMO FUNCIONA PARA VISITANTES



Ao chegar no prédio, o visitante aciona o interfone.

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

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

Entra em contato com o morador.

O morador autoriza ou não a entrada do visitante.

O acesso é permitido somente após a autorização do morador.

## VANTAGENS

### MAIS

- Segurança
- Controle
- Tranquilidade

### MENOS

- Riscos
- Despesas
- Preocupação

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



[orsegups.com.br](http://orsegups.com.br)

## # ESPECIAL: PORTARIA VIRTUAL

## Tecnologia promete mais economia e segurança

*Conectado a uma central remota de gestão e segurança, a portaria virtual dispensa funcionários e tem atraído a atenção de edifícios residenciais*

Beatriz Carrasco

Imagine acessar o condomínio em que mora por meio de sua impressão digital, com câmeras de monitoramento nas entradas e uma central remota com dezenas de profissionais que acompanham todas as solicitações dos moradores. Há alguns anos, essa imagem soaria como cena de filme futurista, mas a tecnologia já está disponível e tem atraído a atenção de inúmeros condomínios pela promessa de economia e segurança.

O sistema, que é chamado de portaria virtual – ou portaria remota –, funciona, basicamente, da seguinte maneira: porteiros e vigilantes do edifício são substituídos por um conjunto de equipamentos e softwares de gestão e segurança, que são monitorados por uma central de profissionais especializados. De lá, eles realizam todo o controle de acesso e vigilância em tempo real, atendendo inclusive aos entregadores e visitantes para a abertura de portões.

A promessa de modernidade e eficácia por parte das empresas que oferecem o serviço é grande, e o Jornal dos Condomínios conversou com especialistas e síndicos que adotaram a tecnologia para apresentar pontos importantes a serem analisados antes da mudança. Um deles é Joneval Barbosa de Almeida, diretor das Escolas de Formação do Sindesp/SC (Sindicato das Empresas de Vigilância e Segurança do Estado de Santa Catarina), que afirma que as experiências com que teve contato até o momento apontam para uma boa avaliação.

“Não se pode remar contra a maré. A portaria virtual é uma realidade e quando bem implantada pode ser uma excelente ferramenta para a redução dos custos, podendo colaborar significativamente com as questões de segurança”, disse Almeida, que também é diretor de ensino do Refúgio Centro de Treinamento e diretor Regional Sul da ABSEG (Associação Brasileira de Profissionais de Segurança).

O diretor do Sindesp/SC, no entanto, observa que assim como

qualquer sistema de segurança, a portaria virtual também é suscetível a falhas. “Não se pode esperar que esta solução garanta segurança 100%. Nem é essa a principal bandeira levantada pelos que defendem ferrenhamente a solução. Isso porque os meliantes também estudam, planejam e se organizam, com a finalidade de ter sucesso em seus intentos ilícitos”, destaca.

## UMA SOLUÇÃO ATRATIVA

A portaria virtual começou a ganhar força nos últimos cinco anos, tanto pelo aperfeiçoamento da tecnologia quanto pela procura dos condomínios com dois interesses principais: segurança e economia com funcionários como porteiros e vigias, já que contratos trabalhistas demandam altos gastos. “A procura aumentou devido ao cenário atual da economia, em que o que mais se busca é a redução de custos. E a portaria remota se propõe a isso, a aumentar a segurança e diminuir custos”, relata Marcelo Januário, especializado em mecatrônica e diretor geral de uma empresa da área.

“Sem dúvidas, a crise a que nosso país está submetido nos impulsionou de uma maneira muito forte no aumento de vendas, pois o grande apelo deste produto está na redução de custos condominiais. Reduzir os custos fixos de qualquer empresa, negócio ou condomínio, sem perder a qualidade e ainda gerando benefícios, é parte necessária e essencial em um bom processo de gestão de contas”, acrescenta Rafael Boing, especialista na área de tecnologia em segurança e diretor comercial de outra companhia da área.

Esses dois pontos citados por Januário e Boing foram essenciais para condomínios na Grande Florianópolis que decidiram adotar a portaria virtual. “Fizemos a mudança por questões trabalhistas e técnicas. O encargo para o condomínio ter um funcionário no período da noite é muito oneroso, além de outros processos em ter um funcionário. Com o porteiro virtual, temos



Porto de Mônaco Residence, no bairro João Paulo, em Florianópolis

operadores 24 horas por dia e em 7 dias da semana. Sempre temos alguém para nos auxiliar”, relatou Fernando Luiz de Oliveira, síndico do Condomínio II Colosso, no bairro Pedra Branca, em Palhoça.

## O DIA A DIA

Embora não seja tão drástica a mudança da rotina com a portaria virtual, as adaptações são necessárias e exigem esforços de todos os condôminos. Essa é uma questão ressaltada pela síndica Josiele Lais Hoffmann, do residencial Castel St Elmo, na Pedra Branca, que desde dezembro de 2014 utiliza a tecnologia. “A adaptação é um ponto negativo, pois algumas vezes é um pouco maior a espera para a base liberar a entrada de um visitante”, relata.

No caso da síndica Samara Lobo Cidade, do Porto de Mônaco Residence, no bairro João Paulo, em Florianópolis, a implantação do sistema há dois meses foi tranquila,

mas os moradores ainda estão se acostumando com o fato de não ter o porteiro para ajudar em funções do dia a dia, como verificar a água e o gás. “Ainda temos moradores que culturalmente querem ter um porteiro fixo no condomínio, mas é apenas uma questão de hábito”, observa o síndico Fernando Luiz de Oliveira ao abordar a mesma questão.

Com a ausência do porteiro, o zelador se torna uma figura crucial na resolução de tarefas como o recebimento de entregas. Para isso, as empresas oferecem treinamento ao profissional, assim como aos outros que o condomínio opte por manter mesmo com a tecnologia. “Todos os usuários do sistema são instruídos individualmente e recebem um memorando com as informações de uso e operação do sistema. Isso vale para zelador, síndico e moradores”, explica Januário.

“Para os condôminos, disponibilizamos um manual de boas práticas, onde orientamos desde o fun-

cionamento tecnológico do sistema, passando por manobras básicas de segurança, e finalizando com dicas comportamentais de segurança”, acrescenta Boing, ao frisar que todos os procedimentos são ajustados de acordo com as cláusulas particulares de cada condomínio.

“Em minha opinião, é preciso uma importante mudança cultural. Muitos condomínios estão habituados a utilizar a mão de obra do porteiro para não somente abrir portas, mas carregar sacolas, distribuir correspondências, controlar chaves, apagar e acender luzes, retirar o lixo e recolher os containers após a passagem da coleta, controlar o uso do salão de festas, observar as câmeras de segurança, receber mercadorias etc. Essas atividades a portaria virtual ainda não faz”, pondera Almeida.

## POR ONDE COMEÇAR?

O primeiro passo para iniciar o processo de implantação da portaria virtual é analisar o que é oferecido pelas empresas, incluindo se a edificação atende bem ao perfil da tecnologia. Depois, uma assembleia deve ser convocada para apresentar detalhadamente a todos os condôminos os custos, assim como os serviços oferecidos e os pontos positivos e negativos. Feito isso, chega-se ao momento crucial: fechar o contrato com uma companhia idônea, com boas referências no mercado.

Segundo Almeida, uma importante questão a se refletir antes de contratar o serviço é “até onde uma redução de custo pode melhorar a operação como um todo do condomínio? É preciso realizar uma criteriosa análise dos riscos envolvidos, que poderá demonstrar se, de fato, a portaria virtual é a melhor opção. Os equipamentos também devem ser escolhidos com base em critérios técnicos. Não espere que a adaptação dos usuários seja imediata. Haverá um momento de transição em que poderão acontecer problemas operacionais”, finaliza o especialista em segurança de patrimônios.

SEGURANÇA  
INTELIGENTE  
E ECONOMIA  
PARA VOCÊ E  
SEU CONDOMÍNIO.

PORTARIA  
REMOTA 24hs

ECONOMIZE ATÉ  
**50%**  
NO CONDOMÍNIO



**MASTER**  
PORTARIA REMOTA

48 3374.6916

WWW.MASTERPORTARIA.COM.BR



## O QUE ELES ACHARAM?

“Financeiramente valeu a pena, mas eu indico a implantação da portaria virtual desde que a empresa contratada seja séria, comprometida e, principalmente, ofereça um suporte imediato, pois problemas podem e vão acontecer. É muito importante contratar uma empresa profissional e que também esteja disposta a se adaptar ao cotidiano do condomínio.”

**Josiele Lais Hoffmann, síndica do residencial Castel St Elmo, na Pedra Branca, em Palhoça.**

“A segurança é sempre o primeiro ponto positivo, e depois o econômico. O investimento valeu a pena e eu indico a tecnologia a outros condomínios. Não precisamos mais nos preocupar com a falta de funcionários.”

**Samara Lobo Cidade, síndica do Porto de Mônaco Residence, no bairro João Paulo, em Florianópolis.**

“Do ponto de vista econômico, auxílio ao síndico e segurança, o investimento vale muito a pena. Hoje temos uma equipe profissional monitorando 24 horas por dia o nosso condomínio. O morador pode a qualquer momento ligar para o operador e pedir para ele ligar para algum apartamento que esteja fazendo barulho. Caso necessário, a empresa envia um operador ou vigilante para resolver a situação ou para verificar qualquer outro momento de insegurança.”

**Fernando Luiz de Oliveira, síndico do Condomínio II Colosso, na Pedra Branca, em Palhoça.**



## NA PRÁTICA

**Qualquer condomínio pode implantar a portaria virtual?**

Sim. Embora o sistema seja mais recomendado para condomínios com até 100 unidades, uma análise prévia bem detalhada permite também a implantação em edifícios maiores. Basta contratar uma empresa com um bom quadro de funcionários que possa atender à demanda operacional em todos os horários.

**Como é o serviço de manutenção caso haja algum problema?**

As empresas costumam oferecer suporte técnico que funciona 24h. Em alguns casos, o tempo de atendimento é previamente decidido no contrato.

**E se a internet cair ou faltar energia elétrica, como a central faz a gestão?**

Cada empresa que oferece o serviço tem um plano de emergência para casos de falta de energia elétrica ou falhas na conexão com a internet. Entre eles estão: uso de geradores, instalação prévia de fibra óptica de alta disponibilidade

ou encaminhamento de um agente de segurança para gerenciar localmente durante a interrupção.

**Qual é o custo para implantação?**

A variação é grande e depende da estrutura de cada condomínio. O valor médio inicial é de R\$ 20 mil e as empresas costumam dar opções de pagamento em parcelas ou comodato.

**Existe custo mensal fixo para manter o serviço?**

Sim. O valor depende do contrato de serviços estipulado com a empresa, com média de custo inicial de R\$ 3 mil.

**Como eu entro e saio do condomínio?**

Com credenciais ou biometria.

**O que eu faço se minha credencial ou biometria não funcionar?**

Todos os moradores são previamente cadastrados e, caso o sistema não funcione, o contato é feito diretamente com a central. Para se certificar de que se trata mesmo de um condômino, são feitas perguntas pessoais para a libera-

ção.

**Como recebo minhas encomendas?**

O zelador é acionado para fazer o recebimento.

**E quanto ao delivery de comida, por exemplo?**

O entregador fala com a central via interfone, que aciona o morador para retirar a encomenda na portaria.

**Como o empregado doméstico faz o acesso?**

Todos são previamente cadastrados junto à central, com credencial restrita a determinados dias e horários.

**E no caso de visitantes?**

O visitante fala via interfone com a central, que entra em contato com o morador para fazer a liberação.

**As crianças têm acesso livre como os adultos?**

As crianças também são cadastradas previamente e o procedimento padrão é que recebam credencial a partir dos 12 anos de idade. Os menores não poderão sair do prédio sem autorização, já que é necessária essa credencial também para a saída.

# Quer reduzir os custos do seu CONDOMÍNIO? PORTARIA VIRTUAL

ECONOMIZE ATÉ **80%** dos custos operacionais

- ✓ ECONOMIA
- ✓ TRANQUILIDADE
- ✓ SEGURANÇA
- ✓ CONFORTO
- ✓ AGILIDADE



## + SOLUÇÕES INTELIGENTES

SEGURANÇA PRIVADA



MONITORAMENTO 24HORAS



SERVIÇOS ESPECIALIZADOS



ENGENHARIA DE SEGURANÇA



[www.scseg.com.br](http://www.scseg.com.br) • 48 3033.5030

## Como conviver em condomínios no verão

*Para quem mora no belíssimo litoral catarinense, nesta época do ano as cidades recebem os turistas, provenientes de todas as partes do estado, dos estados vizinhos e de outros países.*

Os veranistas quando chegam, encontram a cordialidade e a boa vizinhança dos moradores locais.

Mas nem sempre estes turistas moram em condomínios, ou tenham noção de como são as normas de boa conduta dentro de um edifício.

A melhor maneira para evitar incômodos e transtornos, é deixar em local visível, as normas do prédio. É importante avisar ao turista que o condomínio tem regras específicas de convívio entre os moradores e que essas regras devem ser respeitadas por eles também!

### Algumas regras básicas de condomínios:

Ao voltar da praia, remova a areia dos pés, de cadeiras e brinquedos;

Evite molhar o chão e as escadas;

Verificar se a porta de saída do apartamento e do hall do edifício está fechada;

Não pendurar roupas, toalhas ou qualquer outro objeto nas sacadas e janelas do edifício;

Economizar água sempre;

Agir educadamente deve ser sempre uma prerrogativa de todos!

**Imobiliária e Administradora de Condomínios JC2 - Itapema - SC - (47) 3368-5553 / 8881-1951.**

## Condomínios devem estar atentos a focos do *Aedes aegypti*

Devido à grande concentração de pessoas e à quantidade de áreas externas que podem acumular água, os condomínios residenciais podem conter focos de proliferação do *Aedes Aegypti*, mosquito transmissor de arboviroses como dengue, chikungunya e zika vírus.

A melhor forma para evitar a proliferação do *Aedes* é conscientizar os moradores e funcionários sobre a importância de adotar medidas de prevenção dentro e fora do condomínio. O síndico tem papel fundamental nesse trabalho e sua responsabilidade é zelar pelas áreas comuns do condomínio e garantir que todos os objetos que podem acumular água sejam cobertos ou removidos.

### Cuidados nas áreas comuns:

- Ralos externos e canaletas de drenagens para água da chuva: usar tela de nylon para proteção.
- Ralos internos de esgoto: colocar tampa abre-e-fecha ou tela de nylon (trama de um milímetro)
- Lajes e marquises: manter o escoamento de água desobstruído e sem depressões que permitam acúmulo de água, eliminando eventuais poças após cada chuva.
- Calhas: manter sempre limpas e sem pontos de acúmulo de água.
- Fossos de elevador: verificar semanalmente se existe acúmulo de água, providenciando o escoamento por bombeamento.
- Piscinas em período de uso: efetuar o tratamento adequado com cloro.
- Piscinas sem uso frequente: reduzir o máximo possível o volume de água e aplicar, semanalmente, cloro na dosagem adequada ao volume de água.



## CASAN disponibiliza assessoria técnica gratuita para conectar imóvel à rede de esgoto

A Superintendência Regional Metropolitana da Casan decidiu colocar técnicos e engenheiros da empresa à disposição dos proprietários de imóveis do Norte da Ilha de Santa Catarina. A medida é a primeira de uma série de ações para aumentar o número de imóveis ligados de forma correta à rede coletora de esgoto de Florianópolis.

Segundo o último levantamento do programa Se Liga na Rede, 57% dos imóveis vistoriados na região de Canasvieiras e Cachoeira do Bom Jesus estão irregulares. "O número recorde de pessoas no Norte da Ilha e a superlotação de alguns imóveis não conectados à rede estão aumentando os problemas de balneabilidade naquela região", diz Lucas Arruda, superintendente. "A orientação gratuita de um técnico pode estimular alguns proprietários a se regularizar e evitar mais danos", complementa.

Segundo a legislação, a atribuição de fazer a correta ligação à rede é do proprietário, mas o quadro de degradação ambiental na altura do Rio do Brás faz a Casan disponibilizar o telefone (48) 3271-4510 para agendamento da orientação técnica gratuita. Se for necessário, um técnico vai até o imóvel averiguar, com o proprietário, a melhor maneira de fazer a ligação.

**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 ■  
APROVEITAMENTO DA ESTRUTURA ATUAL ■

**LIGA**  
SISTEMAS DE SEGURANÇA E AUTOMAÇÃO PREDIAL

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

### ATENÇÃO SÍNDICOS.

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS COM QUALIDADE!

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 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



**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

## # MERCADO IMOBILIÁRIO

# Edifícios para todos os gostos

*A taxa de condomínio é mais barata nos prédios novos ou mais antigos?*

Da redação

**B**asta uma rápida caminhada pelas ruas de Balneário Camboriú para você perceber uma verdade irrefutável: a cidade é o berço dos mais modernos empreendimentos imobiliários no país. No entanto, não é difícil notar que, em meio a tantos edifícios novos e modernos, ainda existem centenas de prédios com 20, 30 anos de vida. E é nesse cenário, onde passado e presente se encontram, que um dilema martela a cabeça de quem procura um imóvel para morar na capital catarinense da construção civil: onde o condomínio estará mais barato, nos edifícios modernos ou antigos? Diante dessa dúvida, alguns prós e contras devem ser pesados na hora do futuro morador fazer sua escolha.

As diferenças entre um apartamento de 10 anos e um de 30 vão além da aparência e do estado de conservação, estendendo-se a aspectos como: localização, nível de ruído e taxa condominial. Essa última, a tão falada taxa de condomínio, costuma ser mais cara em edificações novas, especialmente



**Em Balneário Camboriú, a legislação não limita a altura dos prédios e empreendimentos arrojados se misturam aos prédios mais antigos**

nas construídas nos últimos cinco anos, aponta Marcelo Maciel, consultor imobiliário em Balneário Camboriú.

“Os valores pagos em condomínios são definidos de acordo com diversos critérios, como a quantidade de moradores, funcionários e de itens de lazer. Apesar das opções de lazer contarem pontos na

venda do imóvel, elas não são o principal fator de influência dos preços, mas sim o rateio, ou seja, quanto mais moradores pagam, menor será a quantia paga por cada um”, explica Marcelo, para quem a média do valor de condomínio, em Balneário Camboriú, é de R\$ 780, sendo que apartamentos de um quarto podem fi-

car na casa dos R\$ 500, bem como muitos podem ultrapassar os R\$ 1.000.

Segundo Marcelo, muita gente pensa que os edifícios antigos trazem mais problemas para o condômino, o que faria com que a taxa de condomínio ficasse mais cara. Entretanto, o consultor salienta que nos condomínios modernos existe o acréscimo de serviços e de opções de lazer, como piscina e academia de ginástica, que acabam por influenciar os custos mensais com gastos de manutenção e funcionários. “Os funcionários, fixos e terceirizados, representam as despesas mais relevantes quando o assunto é taxa de condomínio. A piscina tem um alto custo mensal, mas eleva o padrão do prédio, e isso muitas vezes é decisivo para um aumento da taxa de condomínio”, observa Marcelo.

## VELHO OU NOVO, TODOS VENDEM

Não é fácil concorrer com os novos empreendimentos construídos em todos os cantos de Balneário. Conhecedoras do pú-

blico-alvo, as construtoras investem em tecnologia avançada e invejáveis áreas sociais, que transformam o condomínio novo em um verdadeiro clube privado, com sala fitness, espaço gourmet, piscina aquecida, quadra poliesportiva, entre outros atrativos.

Por isso, prédios antigos, no mercado imobiliário, buscam ‘novo fôlego’ para ganhar valor na hora da venda. Diego Rauber, diretor da Max Imóveis, que tem sede em Itajaí e filial em Balneário Camboriú, afirma que o aquecimento do mercado imobiliário nas duas cidades ocorre em todos os setores, desde os imóveis populares aos de alto padrão, tanto comerciais quanto residenciais. “As vendas estão em expansão em todos os segmentos”, resalta Diego.

Em Balneário Camboriú, a expectativa é de crescimento mais diversificado, com o aumento de empreendimentos de médio padrão. “Nessas construções a taxa de condomínio é a que menos varia, pois você não tem tantas opções de lazer e há um número menor de funcionários”, conclui o diretor.



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

## Serviços para Condomínios

Fone: (47) 3366 3562 / 3366 7013

[www.balnear.com.br/condominio](http://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

AS FINANÇAS DO SEU CONDOMÍNIO ESTÃO POR UM FIO?

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

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

## Com a Personnalité 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 Personnalité, 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

**Personnalité**  
COBRANÇAS

## # LEGISLAÇÃO

# Oficiais de justiça no condomínio

*Porteiros devem ser orientados para receber corretamente os oficiais de justiça*

Soraya Falqueiro / Criciúma

**T**entar impedir ou retardar a entrada de oficial de justiça na execução de um mandado expedido para algum morador do condomínio e negar informações ou prestar informações falsas são condutas que podem configurar crime previsto no Código Penal. Porteiros bem informados evitam constrangimentos desnecessários e, nesses casos, a orientação dos síndicos é essencial.

No edifício Lúcio Cavaler, em Criciúma, a recomendação do síndico Mauricio Meller é clara e objetiva: colaborar e não dificultar o trabalho do oficial. O síndico afirma que os porteiros são orientados a anunciar os oficiais de justiça pelo interfone e cooperar da maneira que for necessária. O residencial é um dos mais conhecidos de Criciúma por ser o mais alto, com 25 andares e 50 apartamentos. “Desde que comecei a minha gestão no prédio, não registramos nenhum caso fora da normalidade.



No edifício Lúcio Cavaler a orientação é não dificultar o trabalho do profissional

Eventualmente, temos a chegada de algum oficial de justiça no condomínio e orientamos a portaria a não ajudar ilicitamente o morador, como dizer que ele

não está, por exemplo.”, complementou Meller.

O oficial de justiça Jairton Pavan comentou que, no entanto, nem sempre a chegada de um oficial de justiça nos condomínios de Criciúma é facilitada por porteiros, seguranças ou zeladores. “Diariamente encontramos dificuldades, pois geralmente eles não estão preparados ou orientados corretamente sobre como agir. Muitos funcionários, por falta de informação, recebem ordem dos moradores para que não adentrem ao condomínio.”, falou.

Segundo Pavan, muitas vezes

o mandado judicial diz respeito à cobrança de taxas de condomínio atrasadas. “É muito controverso! Por isso, é importante que o administrador do condomínio explique ao funcionário como atuar nesses casos e recomendar, de fato, a não dificultar a entrada.”, explicou o oficial de justiça.

Se a entrada do oficial de justiça for obstruída de modo que o profissional não consiga efetuar seu trabalho, a ocorrência pode levar a uma situação extrema. “Quando o síndico está em casa, entramos em contato com ele e explicamos a situação. Mas se não está, torna-se ainda mais difícil. Temos, então, que comunicar ao juiz e pode haver ordem de arrombamento”, explicou Pavan sobre como a falta de orientação pode dificultar ainda mais o trabalho da Justiça.

## SEGURANÇA

A fim de garantir a segurança do condomínio, uma recomendação importante para a recepção do oficial de justiça é solicitar que, na portaria, o profissional se identifique, inclusive exibindo sua carteira funcional e documento de identidade ou carteira de motorista. Também para comprovar suas alegações, é importante solicitar que seja exibido, com a identificação, o mandado judicial, pois, dessa forma, o funcionário do condomínio pode se certificar de que se trata de uma ordem emanada de um juiz de direito. “Muitos mandados correm em segredo de justiça, então não podem ser lidos pelos funcionários do condomínio, mas é possível averiguar sem ler o conteúdo”, explicou Pavan.

## SAIBA MAIS

**Confira dicas para repassar aos funcionários do condomínio e não obstruir o trabalho dos oficiais de justiça.**

- Lembre que o oficial de justiça é um funcionário público do poder judiciário executando a ordem de um juiz e, por isso, é preciso atuar no sentido de contribuir para o seu trabalho.
- Exija identificação, através da carteira funcional e documentos, para certificar-se de sua idoneidade. Caso tenha dúvidas sobre a veracidade dos documentos, você pode chamar a polícia através do número 190. O oficial de justiça tem o dever de se apresentar oficialmente.
- Caso o oficial solicite não ser anunciado, o porteiro ou o síndico podem acompanhar o profissional da Justiça até o apartamento do morador.

**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)

## Atenção Síndico

Faça como mais de 500 condomínios em Florianópolis, economize com LED, economize com



**CAPITAL  
LÂMPADAS**



## Oferta

Bulbo  
06 Watts

R\$ 13,05  
equivale a 40W  
incandescente

Garantia de 02 anos  
Ofertas válidas enquanto durarem os estoques.



Bulbo  
10 Watts

R\$ 16,55  
equivale a 60W  
incandescente



CAPITAL  
LÂMPADAS  
importadora  
e distribuidora

Disk LED (48) 3307 9631

FLORIANÓPOLIS - Rod Armando Calil Bulos, 5733, Ingleses

Entregamos no seu condomínio

Entrega grátis para Grande Florianópolis - Pedido mínimo de 10 lâmpadas.

(48) 3307 9631 (48) 3365 0931

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



## CANAL ABERTO ESPECIAL: DÚVIDAS TRABALHISTAS

A advogada Marina Zipser Granzotto, especialista na área trabalhista e com experiência em direito condominial, responde às principais dúvidas dos síndicos com relação aos funcionários do condomínio

### JORNADA

**O condomínio pode contratar um empregado para trabalhar menos que 44 horas semanais, recebendo salário proporcional à sua jornada?**

Não há qualquer ilicitude em contratar empregados com jornada inferior a 8 horas diárias. O que varia nesses casos é o salário correspondente, que deve guardar proporcionalidade à jornada realizada, assim como devem ser observados os respectivos intervalos.

Quem trabalha até 4 horas por dia e 20 sema-

nais, por exemplo, não tem assegurado em lei direito a descanso. Até 6 horas diárias e 36 semanais o descanso que a lei determina é de 15 minutos diários. Acima de 6 horas deve-se conceder minimamente 1h de intervalo, para que o empregado possa repor suas energias. Essa é a interpretação do art. 71 e parágrafos da CLT.

Seguindo o determinado pelo art. 58, "A" da CLT, é possível ter empregado horista, diarista ou mensalista, sendo esta última modalidade a mais comum em condomínios.

### FOLGISTA

**Como deve ser o contrato e o pagamento de salário dos empregados folguistas? Existe vínculo trabalhista nesse caso?**

O contrato deve ser formalizado, devendo prever todas as cláusulas usuais. Quando for abordada a questão da jornada e salário, deverão ser especificadas as particularidades.

O pagamento de salário do folguista pode ser semanal ou quinzenal com geração de um holerite mensal ou mesmo seguir a regra e ser mensal. O valor do salário deve ser proporcional ao dos demais empregados que exercem a mesma função,

acrescidos dos demais adicionais legais.

O vínculo de emprego existe, mesmo que a frequência seja uma vez por semana ou duas. Há autonomia somente em casos muito particulares, como, por exemplo, chamar às pressas alguém para substituir empregado que perdeu um ente querido e teve que se ausentar subitamente do trabalho por um ou poucos dias. Nesses casos devem ser seguidas as regras para contratação de pessoa autônoma, com emissão de recibo, retenção de 11% do autônomo e posterior recolhimento de INSS pelo Condomínio (repasso dos 11% retidos e recolhimento de mais 20% pelo Condomínio).

### INSALUBRIDADE

**Entre as funções exercidas pelos funcionários dos condomínios, qual delas prevê o pagamento do adicional de insalubridade? O adicional é incorporado ao salário?**

A insalubridade está presente quando a atividade representa risco de saúde ao empregado, caso ele não esteja adequadamente protegido e desde que o contato com o agente insalutífero não seja

meramente eventual. O rol de atividades consideradas insalubres está prevista em lei e é taxativo.

A adoção de medidas e equipamentos adequados cessa a insalubridade. Todavia, enquanto o empregado estiver trabalhando em atividade considerada insalubre, sem a respectiva proteção para elidi-la, o adicional produz reflexos no pagamento de determinadas verbas trabalhistas, a exemplo de férias, 13º salário e aviso prévio.

### HORAS EXTRAS

**Existe limite máximo de horas extras para o funcionário do condomínio?**

Qualquer empregado, seja de condomínio ou não, poderia trabalhar em jornada elástica de até no máximo 2 horas extras por dia. Essa limitação está disposta no art. 59 da CLT. Contudo, existe a possibilidade do Sindicato prestar assistência e, de comum acordo com o empregador ou o Sindicato Patronal, autorizar a adoção de jornadas especiais, a exemplo da jornada de 12x36. Essa possibilidade foi introduzida pela Constituição Federal, conforme também já restou esclarecido.

### SERVIÇO EXTRA

**Estando fora de seu horário de trabalho, os empregados do condomínio podem ser contratados para executar serviços extraordinários, como a pintura de áreas comuns?**

Não devem, especialmente porque são grandes as chances de haver interpretação posterior sustentando que se trata de extrapolamento da jornada normal do empregado ou desvirtuamento de função. O melhor mesmo seria contratar uma empresa especializada de pintura, para grandes trabalhos. Se for um trabalho rotineiro e sem grandes dificuldades até mesmo o zelador pode executar a tarefa dentro da sua jornada.

### UNIFORMES

**O condomínio é obrigado a fornecer uniformes?**

Não, somente se houver a exigência do seu uso. O empregado tem o dever de zelo em relação ao seu uniforme, podendo sofrer descontos por eventuais danos, caso venha a agir com dolo ou culpa no estrago.

### AVISO PRÉVIO

**Qual o procedimento a ser adotado pelo síndico se o empregado que está cumprindo aviso prévio praticar irregularidades no trabalho?**

Dependendo da gravidade da irregularidade em questão, o síndico poderá converter a demissão antes sem justa causa em demissão por justa causa.

**Colaboração:** Adv. Marina Zipser Granzotto / OAB/SC 16.316 (48) 3228 2300 Faraco & Granzotto Advogados associados

**Sensato**  
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

FLORIANÓPOLIS: 48 3224.2585  
ESTREITO: 48 3248.3668

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

**CORRETA**  
CONDOMÍNIOS

Zelandando 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](http://www.corretacondominios.com.br)

**Jornal dos Condomínios**

599 curtidas · 17 falando sobre isso · 2 editores

faça parte!  
[facebook.com/jornaldoscondominios](https://facebook.com/jornaldoscondominios)

**RLCT**  
TECNOLOGIA

48 3047 3009  
[rlctecnologia.com.br](http://rlctecnologia.com.br)

Segurança, Design e Confiabilidade.

## # MANUTENÇÃO

## Luz de emergência: questão de segurança

Indispensáveis nos condomínios, os sistemas de iluminação de emergência permitem que as pessoas circulem e saiam em segurança dos edifícios



As luminárias de emergência são acionadas automaticamente quando há falta de energia elétrica

Graziella Itamaro

Conjunto de equipamentos que proporcionam iluminação adequada para direcionar e permitir a saída segura do público do interior dos edifícios, em caso de queda de energia elétrica, os sistemas de iluminação de emergência são de extrema importância, já que possibilitam, inclusive, que as equipes de salvamento entrem nos locais com alguma referência e iluminação de apoio.

Em Santa Catarina, os sistemas de iluminação de emergência são regulados por decreto Es-

tadual e fiscalizados pelo Corpo de Bombeiros Militar, por meio de vistorias normalmente realizadas para a concessão de habite-se ou do alvará de funcionamento.

Segundo o Major Charles Alexandre Vieira, da Diretoria de Atividades Técnicas (DAT) do Corpo de Bombeiros, nestas vistorias são analisados os projetos da edificação, que, por sua vez devem indicar a localização onde as iluminações de emergência serão instaladas. Além disso, os responsáveis pela edificação deverão comprovar a instalação e o bom funcionamento dos equipamentos.

## REQUISITOS

De acordo com o Major, existem dois tipos de iluminação de emergência: por bloco autônomo de iluminação - com fonte de energia própria - ou por luminárias alimentadas por central de baterias. "Hoje, uma opção bastante em conta são as luminárias que funcionam com lâmpadas de led", orienta o bombeiro.

As luminárias de emergência devem obedecer alguns requisitos: os aparelhos devem ser constituídos de forma que quaisquer de suas partes resistam a uma temperatura de 70° C, no mínimo por 1 hora. Quando utilizada luminária fechada, os aparelhos devem ser projetados de modo a não reter fumaça para não prejudicar seu rendimento luminoso. Além disso, o material usado para a fabricação da luminária deve impedir a propagação da chama e a mínima emissão de gases tóxicos, quando em combustão.

## EVITA ACIDENTES

No condomínio Residencial Sol e Mar, no bairro Estreito, em Florianópolis, o síndico Jarrie Nichele Almeida contratou uma empresa especializada para a instalação das luzes de emergência e a opção foi por iluminação de Led. Conforme o síndico, a verificação do funcionamento das lâmpadas é realizada mensalmente pelo zelador, e quando necessário, as lâmpadas são substituídas pelo electricista. "Considero a iluminação de emergência de suma importância, pois em caso de falta de luz, os corredores ficam iluminados evitando acidentes", explica Jarri.

**LBSEG**  
Segurança Eletrônica

Intelbra  
Distribuidora Autorizada

Solicite um orçamento sem compromisso!

ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA  
ALARMES  
ALARMES DE INCÊNDIO  
MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA PARA CONDOMÍNIOS

48 4105-3900 / 8429-8928  
www.lbseg.net | LBSEG Segurança Eletrônica

**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



## NÃO RECLAME DO PRESENTE PELO QUE NÃO FEZ NO PASSADO

O Laudo Técnico do condomínio é obrigatório e passível de multa, sendo responsabilidade cível e criminal do síndico. Por isso, fique em dia. O laudo visa pontos como iluminação de emergência, sistema de detecção de incêndios e proteção contra descargas atmosféricas (SPDA). A LIGA é especialista em segurança e automação predial. Consulte-nos para uma visita. Garanta um futuro sem sustos, onde a tranquilidade será o seu maior presente.

(48) 3047-4547

(48) 8842-0156

ligasc.com.br



**NewTec**  
GERADORES

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

Atendimento 24hrs

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

**absolute**  
www.absolute.cnt.br

Contabilidade e Administração de Condomínios

Gestão Administrativa | Recursos Humanos  
Assessoria Contábil, Fiscal e Jurídica

Solicite um orçamento!  
(48) 3047-2069

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

**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

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

# Classíndico

AQUI O SÍNDICO ENCONTRA PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

## ÁGUA / SISTEMAS DE TRATAMENTO / CAPTAÇÃO

**Faça uma escolha inteligente!**

**AIRTON BOMBAS**

Vendas e Consertos de Motobombas  
Limpeza de Caixa d'Água (com certificado)  
Detetização

**48 3282-5427**  
contato@airtonbombas.com

**Impermeabilização com garantia**

Assistência Autorizada Schneider

**PLANTÃO 24 HORAS**

(48) 9171-2169

## ASSEIO E CONSERVAÇÃO / PORTARIA E ZELADORIA

**COONASERV**

cooperativismo levado a sério!

**COOPERATIVA DE TRABALHO**  
atendemos empresas e condomínios

Limpeza, Zeladoria, Portaria e outros (sob consulta)  
(48) 9912-7820 / coonaserv@coonaserv.com.br

## CURSOS E TREINAMENTOS

**BEUTER**

Cursos de Qualificação profissional  
(48) 3222 2911

Treinamento e Reciclagem de:  
**ZELADORES • PORTEIROS**

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

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

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

**BALADI**

ENGENHARIA

Especializada em Condomínios

Novo Número:  
Fixo (48) 4104 2318

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

**www.baladi.com.br** Cel. (48) 8403 5303 ▶ baladi@baladi.com.br

VISTORIAMOS SUA OBRA!

**CLAUS**

Especialista nos trabalhos em alturas

clausprestserv@gmail.com  
facebook.com/Claus Prest Serv  
Site: <http://marcioclausmc.wix.com/prestservpintura>

**Manutenção predial**  
Lavação Impermeabilização  
Pintura Restauração

(48) 3344 2982 (48) 9918 2181

Você escolhe a cor, nós colorimos pra você!

**CYMACO**

EMPREITEIRA

www.cymaco.com.br

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

**[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 - SI 06 - Capoeiras - Fpolis  
www.fastwall.com.br | contato@fastwall.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

**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

**PNOVE**

Pinturas Prediais

Especializada em:  
Pinturas Prediais Impermeabilizações  
Reformas em geral

Responsável Técnico  
Eng. Civil Jailson Nemes  
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

**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

**PRAVALIAR**

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho

Inspeção Predial e Laudo Técnico

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

(48) 3223 6363 | 9980 9377  
pravaliiarengenharia@gmail.com | www.pravaliiarengenharia.com.br

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

## 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

Agora o Síndico encontra **todas** as notícias do jornal e mais **forneedores** para o condomínio também na internet, acesse: [www.condominiosc.com.br](http://www.condominiosc.com.br)



## Software Online para Gestão de Condomínios

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

saiba mais acessando  
[www.scond.com.br](http://www.scond.com.br)

48 3047-1365  
comercial@scond.com.br

Para **SÍNDICOS EXIGENTES**

## # MANUTENÇÃO

# Marquises e sacadas sem perigo

Presentes em muitos edifícios, as marquises e sacadas pedem cuidados especiais para que a segurança seja garantida

Graziella Itamaro

## IMPERMEABILIZAÇÃO

Complementos de uma construção, as marquises e coberturas externas posicionadas sobre parte de logradouros públicos, como calçadas e paradas de ônibus estão sujeitas a intensa ação do meio ambiente, o que requer atenção especial para garantir a segurança de todos.

De acordo com Trajano Oliveira, engenheiro civil, especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações pelo Instituto Catarinense de Engenharia de Avaliações e Perícias (IBAPESC), dependendo da agressividade do meio ambiente, no caso de marquises, por exemplo, que normalmente estão expostas às intempéries, as consequências podem ser dramáticas. Ele explica que o ar e a umidade contaminados por matéria orgânica, poluição ambiental e salinidade penetram nas fissuras provocando a corrosão das armaduras. “É por isso que as áreas expostas às intempéries necessitam de proteção, que deve ser feita mediante impermeabilização das superfícies”, ressalta o engenheiro.

Segundo o especialista, existem vários tipos de impermeabilizações, com os mais variados materiais e técnicas de aplicação, com vidas úteis e formas de proteção diferenciadas. No entanto, o engenheiro ressalta que a maioria dos responsáveis pelos edifícios é leiga, e prefere optar pelo sistema mais barato, como por exemplo, a pintura de base asfáltica, sem proteção superficial, aplicada por pessoal não especializado, sem garantia e sem responsável técnico.

O engenheiro recomenda que as marquises e sacadas sejam inspecionadas regularmente. Nesta inspeção, devem ser verificados a existência de pontos com acúmulo de água de chuva e represamento por ralo entupido que implicam em sobrecargas não previstas no projeto; se há sujeira e sobrecarga por colocação de letreiros ou depósito de materiais, ferragens expostas e manchas no concreto. “A inspeção periódica nas marquises e sacadas, observando todas as possíveis patologias, com o fim de



Falta de manutenção de marquises pode provocar a corrosão das armaduras: perigo para moradores e pedestres

evitá-las, é o melhor que pode ser feito para evitar acidentes”, orienta Trajano.

O engenheiro explica ainda que os edifícios, residenciais ou comerciais, não dispõem de rotinas para inspeção e manutenção preventiva. “Apenas algumas prefeituras, como a de Balneário Camboriú e da cidade do Rio de Janeiro, já dispõem de instrumentos legais que obrigam os proprietários de edifica-

ções apresentarem laudos técnicos periódicos. Dessa forma, as intervenções acabam sendo paliativas, escondendo o problema, ou, majoritariamente, corretivas, quando ainda há tempo para fazê-las e, por isso mesmo, são muito mais caras”.

çadas está a sobrecarga de peso. “O mau uso é um problema gravíssimo. Uma marquise é normalmente dimensionada para suportar, além de seu próprio peso e do sistema de impermeabilização, sobrecargas leves, decorrentes de serviços de manutenção de sua superfície. Portanto, não pode servir, por exemplo, como área de estocagem do entulho de demolição de fachadas”, alerta o engenheiro.

Para evitar problemas maiores, o especialista orienta ainda que os responsáveis mantenham os ralos limpos regularmente, para evitar o acúmulo de folhas de árvores, animais mortos ou sujeira. “O estado geral da impermeabilização é um item importante, pois evitará a entrada de água através do concreto, atingindo a armadura e corroendo-a”. Além disso, também é recomendável a recuperação estrutural de trincas e rachaduras no concreto, realizada por empresa que forneça ART, Anotação de Responsabilidade Técnica, conclui Trajano.

## EXCESSO DE PESO

Entre os problemas que podem surgir nas marquises e sa-

**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

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

**JTG**  
OBRAS & REFORMAS



AS OBRAS E REFORMAS QUE VOCÊ PRECISA, COM A FACILIDADE QUE VOCÊ SEMPRE SONHOU.

SOLICITE UM ORÇAMENTO.

Rua Vereador Arthur Manoel Mariano 1721  
Forquilha São José, SC  
Tel 48 3357-3860

PINTURAS  
ELÉTRICA E ILUMINAÇÃO  
HIDRAULICA  
ALVENARIA, GESSO E ACABAMENTOS

www.jtgempreendimentos.com.br

**SOLLO VIDROS**  
Envidraçamento de Sacadas  
Durabilidade, resistência e segurança  
Praticidade e elegância para seu ambiente  
Proteção contra vento, chuva e ruídos

(48)3238-3105  
SOLICITE SEU ORÇAMENTO  
Condições Especiais de pagamento

sollo@sollovidros.com.br | www.sollovidros.com.br

**ampla**  
Restauração e Pintura Predial  
questão de confiança

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

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

**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)

**ADELANTE**  
COBRANÇAS DE CONDOMÍNIOS

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